

Ley del Operador Inmobiliario

Un reclamo de larga data que mejorará la industria



Ximena Pardiñas
Cumplimiento,
compromiso
y liderazgo

Calisto & Correa
Antilavado:
impacto en
sector inmueble

Conversatorio
Algo de mueve
en el planeta
inmobiliario

Escenario argentino
El Efecto Milei
incide en el Real
Estate



Proyecto de Ley del Operador Inmobiliario a paso firme

La Cámara Inmobiliaria Uruguaya cuenta con 36 años de historia y trabajo permanente de un capital humano de Operadores Inmobiliarios formales a lo largo y ancho de todo país en sus 19 departamentos.

Personas, empresas, familias que generan no solo divisas al país captando inversores sino generan desarrollos inmobiliarios, renovación edilicia, fuentes de trabajo directas e indirectas de forma

permanente a toda la población.

Es la mayor comunidad inmobiliaria del país con más de 800 empresas Inmobiliarias; a esta cifra debemos incorporar a las Cámaras Asociadas del interior llegan a un promedio de 3500 a 4500 Operadores Inmobiliarios activos.

Si a esta cifra incorporamos a las otras gremiales que componen la comisión Interinstitucional de

la ley del Operador Inmobiliario (Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay, Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal y Cámara Inmobiliaria de Punta del Este y Maldonado) se logra un número realmente impactante el cual aumenta sustancialmente.

El proyecto de ley ingresado en la comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración tiene un proceso de

estudio previo a las realidades del sector Inmobiliario a nivel nacional como también a nivel Internacional tomando en cuenta la legislación de países pioneros en la materia.

Hay una coordinación y sinergia de colaboración con la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana, National Association of Realtors (con más de 1.000.000 de Operadores Inmobiliarios en EEUU), colegas que proporcionaron su visión y experiencia en la materia.

Pero esto solo fue el punto de partida ya que hubo un arduo trabajo de Abogados prestigiosos asesores de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya: Dr. Leonardo Costa, Dr. Alberto Puppo, Dr. Santiago Carnelli, Dr. Julio Facal entre otros juristas que brindaron sus aportes para contar con el enfoque técnico y jurídico que le brinde viabilidad legislativa

al articulado presentado.

En otro ámbito fue aprobado por la Confederación de Cámaras empresariales expresamente en su asamblea.

Hoy en día compuesta por las principales Cámaras, Asociaciones y gremiales del país en diferentes ramas de actividad que tiene como objetivo y meta el crecimiento del país desde la formalidad.

Durante más de un año la comisión Interinstitucional recorrió autoridades del Poder Ejecutivo (Ministros, Secretario de Presidencia, autoridades de los diferentes Organismos, Asesores Políticos), Poder Legislativo (Diputados, Senadores, Bancadas de todos los partidos) tomando en cuenta todo tipo de aporte a los efectos de ser considerados en el instrumento legal presentado.

El articulado es sumamente claro y contemplativo a todas las realidades actuales de los Operadores y tiene una visión con impacto a mediano y largo plazo para Profesionalizar el sector de forma correcta abordando todo tipo de situación.

No creo que exista una mala intención de las opiniones vertidas por parte de las Franquicias públicamente; es más, estimo que sus incorrectas apreciaciones son producto de un error importante de interpretación.

Legislar en base a un modelo de negocio específico puede ser un grave error legislativo.

Como colegas estimo que son los primeros que desean un marco jurídico teniendo en cuenta la informalidad en la industria al igual que comparten el objetivo de estar ►



capacitados y estar formados académicamente como lo establece el proyecto.

En lo que respecta a la Cámara Inmobiliaria Uruguaya el proyecto fue aprobado por la Asamblea Ordinaria de Socios, órgano supremo de la institución la cual hay Franquicias que son miembros de la CIU. Lamentablemente no participaron de la misma para emitir una opinión sobre el articulado o realizar propuestas concretas sobre el mismo.

Desde hace varios años que soy miembro de la institución y lo que más me llena de orgullo es la capacidad de dialogo que existe en la CIU y la posibilidad que tienen sus miembros de plantear todo tipo de aporte.

Es de menester mencionar que no todas las Franquicias Inmobiliarias

que existentes en nuestro país, comparten la postura de los comentarios públicos realizados por un integrante de una cámara en formación de franquicias inmobiliarias.

Pero redactando el siguiente artículo me planteó una duda: ¿Por qué una Franquicia Inmobiliaria no estaría de acuerdo en tener agentes inmobiliarios “Operadores Inmobiliarios” capacitados con un título a nivel terciario de 4 semestres para que desempeñen una función tan importante?

En la economía del conocimiento día a día lo que se valora más es la capacitación, pero aquí queremos obtener resultados favorables sin contar con la formación mínima para realizar la función.

Uno de los ejemplos que desmitifica “el falso problema que se

desea instaurar” es la profesión de Rematador Público; la cual tiene su formación a nivel terciario, número de matrícula, su registro funciona hace muchísimos años con una integración similar a la que se plantea en el proyecto del Operador Inmobiliario.

La carrera es dictada por UTU en régimen descentralizado en Montevideo e Interior del país, incluso en el proyecto actual abre la ventana a que el curso puede ser dictado por otros Institutos obteniendo previamente la habilitación del Ministerio de Educación y Cultura.

En gran parte de los países del mundo hay Licenciaturas Universitarias en la materia; esto marca la pauta que el enfoque que se le quiere dar al tema es sumamente preocupante.

Minimizando el rol de la propia



Matías Medina López

*Operador Inmobiliario
Rematador Público
- Tasador Mat 6478
Técnico y Analista en Seguros
Procurador Máster Internacional en Catastro Multipropósito y Avalúos
Director de Macari Negocios Inmobiliarios y Rurales*





profesión por un interés económico corporativo específico.

Pero si nos enfocamos en lo CONTEMPLATIVO que es el proyecto, debemos ingresar en una cláusula de acreditación especial sumamente amplia y extensa; que incorpora a todos los individuos que realizan la actividad inmobiliaria antes que se promulgue la ley que cuenten con un año de antigüedad.

Esta cláusula es sumamente abarcativa y garantista por lo cual la hipótesis de que el proyecto vulnera fuentes laborales es totalmente equivocada.

Para reforzar lo “garantista” de la clausula se incorporó recientemente otro artículo que establece que “aquellos trabajadores que al momento de la promulgación de la ley no acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria ininterrumpida durante el año anterior, tendrán un plazo máximo de un año para completar dicha antigüedad”, DOBLEMENTE GARANTISTA.

Como contrapartida el proyecto genera mayores fuentes laborales de calidad y brinda herramientas

para que todo tipo de profesional inmobiliario pueda desarrollar su negocio a nivel de dependencia o independencia.

Hace pocos días fue aprobado por UNANIMIDAD en la comisión con votos de todos los Diputados de los diferentes partidos políticos.

FORTALEZAS:

Establecer una cláusula especial para que ningún trabajador quede por fuera del registro antes de que se apruebe la ley.

Hacer cumplir la normativa vigente en materia de BPS, DGI Y SENACLAFT generando reglas claras para todos los Operadores sin hacer ningún tipo de distinción.

Aplicar la igualdad para todos los individuos y sobre todo formar a los futuros profesionales para que brinden un servicio de excelencia.

Someter a asamblea y instancias de dialogo el proyecto en tiempo y forma previa a su presentación.

Recorrer el país explicando departamento por departamento su articulado por diferentes miembros durante meses.

Conformar un registro en donde no se limite la actividad por número de operaciones, sino se tenga como objetivo ejercerla profesionalmente creando un Observatorio Inmobiliario a futuro que va transparentar el desarrollo del sector y el país en su conjunto.

Herramienta que desde el espectro político se intentó realizar sin éxito por falta de coordinación.

Dar herramientas a los Operadores para que no brinden sus servicios de forma gratuita desprestigiando la profesión y generando competencia desleal a sus pares.

Fomenta el trabajo en equipo de todo tipo de profesional inmobiliario.

Establecer sanciones para dar garantías a los consumidores finales y población en general.

Brindar transparencia a nivel país en lo que respecta a inversores, turismo, fiscal y lavado de activos.

Por último, mirar el BOSQUE y NO EL ÁRBOL es el camino, abrir puertas e incorporar a esta hermosa profesión a toda persona de la que desee ser parte, es llegar a la meta. ■