



XLIX Legislatura

**DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS**

Nº 1067 de 2022

Carpetas Nos. 2680 y 2930 de 2022

Comisión de Constitución, Códigos,
Legislación General y Administración

OPERADOR INMOBILIARIO

Regulación

DECRETO DEPARTAMENTAL Nº 4056/2022 DE
LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO

Recurso de apelación interpuesto por ciudadanos

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 5 de octubre de 2022

(Sin corregir)

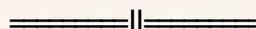
Presiden: Señores Representantes Diego Echeverría (Presidente) y Eduardo Lust Hitta (Vicepresidente).

Miembros: Señores Representantes Cecilia Bottino, Mario Colman, Claudia Hugo, Alexandra Inzaurrealde, Aníbal Méndez, Nicolás Mesa, Mariano Tucci Montes de Oca y Pablo Viana.

Asiste: Señor Representante Sebastián Cal.

Invitados: Representantes de la Comisión Interinstitucional de la Actividad Inmobiliaria: Presidenta de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, Beatriz Carámbula, acompañada por el Vicepresidente Matías Medina y el integrante Luis Silveira; representante de la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay, Nelson Alonso; Presidente de la Cámara Inmobiliaria Punta del Este, Javier Sena; y el doctor Leonardo Costa.

Secretarias: Señoras María Eugenia Castrillón y Florencia Altamirano.



SEÑOR PRESIDENTE (Diego Echeverría).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Buenos días.

Damos la bienvenida a la delegación de la Comisión Interinstitucional de la Actividad Inmobiliaria, integrada por la presidenta de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, señora Beatriz Carámbula; el vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, señor Matías Medina; el integrante de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, señor Luis Silveira; el representante de la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay, señor Nelson Alonso; el presidente de la Cámara Inmobiliaria de Punta del Este, señor Javier Sena, y el doctor Leonardo Costa.

La intención es que hagan una presentación y, en todo caso, evacuar dudas y consultas respecto al proyecto de ley que tenemos a estudio de la Comisión, el de Operador Inmobiliario, Carpeta N° 2680/2022.

SEÑOR SENA (Javier).- Agradecemos al señor presidente y a la Comisión que nos den la oportunidad de estar acá para brindar nuestra opinión sobre el proyecto en cuestión.

Tenemos que jerarquizar la profesión del corredor inmobiliario en todo el país con un marco legal. Hay miles de empresas que trabajan en el sector. Esto nos dará un mayor profesionalismo en todos los sectores y en toda la cadena de trabajo, sea con los propietarios, con los vendedores, con los que alquilan, con los inversores, y una imagen distinta hacia afuera. Somos el único país de América que no tiene una regulación. Según el BPS, alrededor de treinta mil personas están inscriptas como agentes inmobiliarios en todo el país. Hay miles y miles de personas que trabajan en puestos indirectos, llámese jardineros, plomeros, electricistas, etcétera.

En el año 2010 hicimos un estudio sobre el informalismo que nos dio que más del 60 % de los negocios no pasan por las inmobiliarias. Hoy estamos haciendo otro estudio con otra empresa; todavía no tenemos el resultado, pero seguramente nos dará una cifra superior.

Se nos pide colaboración de parte del Estado, especialmente, de la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, para que demos información. La DGI nos obliga a ser agentes de retención; el Ministerio de Turismo a tener un aval a aquellos que trabajamos en la costa, pero, hablando en criollo, no existimos, no tenemos un marco legal ni seguridad alguna.

No estamos en contra del trabajo ni nada que se le parezca, todo lo contrario. Sí es legal que todos estemos bajo las mismas leyes, sobre las mismas normas, porque hoy la mayoría de la gente no está inscripta ni en BPS ni en DGI ni en Senaclaft ni en el Ministerio de Turismo si vives en la costa y haces alquileres de temporada. Somos generadores de trabajo; somos los grandes generadores de trabajo en este sector, y vamos a buscar clientes dentro y fuera del país para que generen trabajo e inversión. Necesitamos dar seguridad, y no la tenemos. Debemos que ser cada día más profesionales, y para ello debemos tener un marco legal, y los que se reciban de aquí en más, deben tener los estudios correspondientes que hay en el Estado -como en UTU y en otras dependencias-, cursos que son homologados por el MEC.

Quiero dar un ejemplo que después vamos a ampliar. Hay muchísimos millones de dólares que se comercializan fuera del país, sea por campos, industrias, venta de apartamentos y de casas de los que se cobran comisión y no están registrados; no se paga ningún tipo de impuesto y tampoco interviene la Senaclaft en el lavado de activos.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Quería fundamentar el objeto de la presentación de este proyecto de ley.

La actividad inmobiliaria abarca diferentes rubros, y no tiene las reglas de juego bien delimitadas. En este proyecto se solicita la creación de un registro en el que se piden determinados requisitos para operar en la actividad inmobiliaria. Ese registro y esos requisitos van a permitir que el Estado tenga un referente a quien acudir para promover sus políticas de vivienda y, al mismo tiempo, los contralores legales, tanto impositivos como de la Senaclaft.

Para las inmobiliarias se establecen determinadas condiciones y exigencias para convertirse en operadores inmobiliarios, de forma tal que el ciudadano, el vecino, tenga a qué atenerse cuando contrata a una inmobiliaria. Esto le va a dar un marco jurídico que va a permitir a todas las partes ejercer sus derechos y obligaciones, donde habrá una matrícula en la que el ciudadano podrá reclamar ante la Justicia o ante el registro por las faltantes que pudiera haber.

En el proyecto de ley también se marcan las obligaciones que tenemos que cumplir nosotros para hacer un buen desempeño. Hoy por hoy no existe ningún reglamento, ninguna regulación que permita al Estado, al ciudadano, ni siquiera al operador inmobiliario, establecer las condiciones de trabajo sin violentar alguna norma en algún negocio; por eso creemos que la importancia de este proyecto radica en que atiende a todas las partes: Estado, ciudadanos y operadores.

Basado en estos fundamentos que se marcaron antes y que ampliarán los colegas, entendemos que este proyecto es de recibo y absolutamente imprescindible.

SEÑORA CARÁMBULA (Beatriz).- Buenos días.

Quiero dejar en claro que el proyecto que estamos presentando no restringe la libertad de comercialización de los propietarios ni tampoco va contra la libertad del trabajo de quienes están trabajando dentro del sector, sino que lo que busca siempre es regular y capacitar para dar un mejor servicio.

Como decía nuestro compañero, creemos necesario tener un marco normativo en el que vamos a ganar todos: el cliente gana porque va a estar mejor asesorado por el profesional inmobiliario; el operador inmobiliario gana porque, teniendo un marco regulatorio, todos vamos a tener los mismos derechos y las mismas obligaciones y habrá transparencia en el trabajo, y también gana el Estado en recaudación porque habrá mucha menos evasión fiscal; también gana en previsión social, ya que hoy en el sector hay más o menos unas treinta mil personas inscriptas en el BPS, y habrá muchísimas más. También gana haciendo que se cumpla todo lo que impone la Senaclaft al sector inmobiliario, y también gana como imagen país.

Somos el único país de América Latina que no tenemos marco regulatorio.

(Diálogos)

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Pertenezco a la Cámara Inmobiliaria.

Hay algo que a nuestros colegas, a veces, no les gusta que diga, y es que hace treinta y tres años que trabajo detrás de esta ley. A pesar de que ya tenemos el pelo blanco, seguiremos luchando por esto, porque es un absoluto derecho que tenemos.

Hace poco estuvimos en una feria internacional que hubo en Costa Rica en la que también estaban trabajando en el tema del operador inmobiliario. Hace un año de esto; después, volvimos por temas comerciales. Ellos hicieron prácticamente un copio y pego de nuestro proyecto de ley. El presidente de Costa Rica fue al evento y se iba a quedar

solamente veinte minutos, pero se quedó durante una hora y media escuchando a cada uno de los participantes, y hoy la iniciativa en Costa Rica ya tiene media sanción.

Capaz que se piensa que el operador inmobiliario solamente coloca un cartel y espera que alguien lo llame. Concretamente, nuestra institución tiene novecientos cuarenta socios, que son novecientos cuarenta empresas distribuidas en todo el país. La integran las cámaras de Colonia, de Tacuarembó, de Salto, de Artigas, de Maldonado; estamos todos unidos monolíticamente detrás de esto.

Nos asesoramos absolutamente en todo lo que es necesario, desde las exoneraciones tributarias que puede tener una vivienda promovida, antes de vivienda social -recordamos allí a Julio Villamide, que fue un poco el factótum de eso-, y sobre cómo debemos ir a presentar los productos al exterior. La Cámara Inmobiliaria viaja al exterior a traer inversores, pero no estamos diciendo que traemos a los inversores para venderles nosotros -¡no!- : vendemos el país, vendemos Uruguay, vendemos la seguridad jurídica que siempre hemos tenido. Nosotros ya tuvimos media sanción hace unos años y, después, de nuevo se nos cayó.

Días pasados, tuvimos la evaluación en la Senaclaft, con quienes vinieron del exterior. Ellos no entendían, con las cifras que manejamos, cómo no tenemos una ley que nos regule. Creemos que, en el sector, tenemos más de un 50 % de informalidad, no solamente en el peluquero, portero o jardinero, sino en alguien que ejerce la tarea de operador inmobiliario sin serlo. O sea, puede haber profesionales que lo hacen también.

Por supuesto, nosotros vamos a traer las cifras concretas, pero si ustedes van a la fuente -el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca-, se encontrarán con que se venden miles de millones de dólares en campos. Nosotros queremos saber por qué sector pasa, porque capaz que el que lo vendió es un ingeniero agrónomo, lo que es respetable, pero no es operador inmobiliario ni rematador.

Hoy nos acompaña el profesor Costa, precisamente, porque vemos que la evasión tributaria afecta al país. En su momento, en el gobierno anterior, lo planteamos en el Ministerio de Economía y Finanzas, y lo vieron con buenos ojos, pero cambió la política y tenemos que arrancar de nuevo.

En la exposición de motivos con la que ya cuentan está clarísimo cuál es el fundamento. Nosotros no queremos una ley para nosotros; queremos una ley para el país. Deseamos transparentar ese Uruguay de inversiones que tenemos, como lo está haciendo Paraguay hoy en día. Un país mediterráneo ha sido un gran competidor nuestro y nosotros nos hemos quedado con algunas cosas. No es una crítica al gobierno, ni al anterior ni a este; decimos cuál es el cangrejo que hay debajo de la piedra para que esta ley no pueda aprobarse. Nos ahorraríamos muchos dolores de cabeza. Hace unos días decíamos en la radio que el operador inmobiliario es como un buen vino. Uno puede elegir un vino barato, pero al otro día se va a levantar con una resaca importante, y el dolor de cabeza va a ser grande. Si el operador inmobiliario está registrado, con matrícula, tendrá las sanciones correspondientes, y entonces el dolor de cabeza no existirá.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- La realidad es que el Estado uruguayo le ha pedido al sector inmobiliario varias cosas. Primero, que sea agente de retención. Ahora bien, para ser agente de retención se tiene que declarar la actividad.

Segundo, le ha pedido que sea sujeto obligado frente a la ley de lavado. Quizá, ha sido uno de los temas más urticantes porque el sector inmobiliario es un sector de riesgo para el lavado, y eso está dicho, prácticamente, por todo el mundo. Muchas veces el riesgo pasa porque el Estado no le exige al operador algún tipo de registro, algún tipo de

capacitación. Muchas de las actividades y de los casos que ha habido en Uruguay de tipología de lavado no han pasado por el sector formal. Por lo tanto, me parece que la contrapartida de exigirle y transferirle las cargas de trabajo por parte del Estado al sector inmobiliario es darle, por lo menos, un marco de actuación mínimo, que es, precisamente, tener un registro por el cual el Estado sepa quién está, quién ejerce la actividad y quién no. Además de poder haber colaborado con algún delito, está ejerciendo de manera informal, lo cual necesariamente también es un agravante.

Me parece que acá hay tres pilares. Uno es la colaboración con el Estado y lo que tiene que garantizar al operador inmobiliario en un ámbito de actuación. Otro -que no es menor- es la defensa del consumidor, que es el propietario, el arrendatario, el comprador o el vendedor. Ese individuo, cuando se le apersona alguien que dice que intermedió y esa persona no está capacitada, directamente, le está apropiando parte de su ganancia o de su incremento patrimonial por una venta. Finalmente, hay un tema de seguridad jurídica.

Hace unos días participé con el equipo evaluador de Uruguay en los temas de riesgo con el doctor Montes de Oca. Él decía algo razonable, y es que los problemas de falta de colegiación que hay en algunas profesiones más los problemas de falta de un registro mínimo de quién puede ejercer determinada actividad hacen que el Estado, simplemente, vaya a pescar en la pecera, es decir que va a ir a buscar a los que están y no a los que no están. Y que no están implica que no están cumpliendo con los deberes de retención de impuesto, con las obligaciones de conocimiento del cliente, debida diligencia y de origen de fondo, entre otras cosas.

Creo que es importante destacar que este proyecto fue elaborado por todas las cámaras involucradas en esta actividad, no solo las inmobiliarias que aquí están, sino también los rematadores y los administradores de propiedad horizontal. Básicamente, todo el sector está unificado en esto. Se ha trabajado mucho. Empezamos en pandemia a ver si podíamos hacer que todo el mundo estuviera, de alguna manera, representado en este proyecto. En algún momento, un legislador criticó que esto afectaba la competencia. Yo creo que no, al contrario, la transparenta.

Por último, quien haya ejercido la actividad en los últimos años, aun cuando no se haya capacitado, si acredita haber ejercido la actividad, va a ser inscripto en este registro. La idea del sector no es hacer un *numerus clausus*, no es cerrar la actividad para todos, sino que, de aquí en más, existan reglas de juego con respecto a cómo ingresar y cómo presentarse frente a un negocio inmobiliario.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Me pareció muy interesante y completo el informe que realizaron.

Quisiera hacer una pregunta al doctor Costa, o a quien quiera responder. Más allá de la necesidad de crear un registro nacional de operadores inmobiliarios, advertimos en el artículo 9º una importante representación de las gremiales y una menguada representación del Poder Ejecutivo. Quien lea este artículo puede decir que el contralor, la fiscalización y el control del sector están en manos privadas y no en manos del Estado. Hay una presencia muy menor del Estado. ¿Cuál sería el fundamento para sostener en estos términos el artículo 9º?

SEÑOR COSTA (Leonardo).- La realidad es que este artículo fue uno de los que nos llevó más tiempo -quiero ser absolutamente sincero con esta Comisión- porque, de alguna manera, todos querían estar representados en este registro. No hay otra explicación. Si me pregunta a mí, como abogado, lo que uno quiere es que exista el registro, que exista la participación del Ministerio de Trabajo y de cualquier otro ministerio

que así lo entienda pertinente. No es por una cuestión filosófica que sea así. Obviamente que el sector privado quería estar representado por esta misma razón y por la génesis que tuvo, en la que participaron diversos sectores. Todos querían representar a su gremio: el rematador, el inmobiliario. Como ustedes pueden notar, hay varias cámaras que son inmobiliarias. También tiene esa razón política, pero más allá de eso, el Estado podría tener mayoría, sin ningún inconveniente desde el punto de vista institucional ni filosófico. Esa fue la razón de ser.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Comparto absolutamente lo que dice el doctor Costa y también la inquietud del señor diputado, porque fue muy discutido entre nosotros. Tratamos de hacer un trabajo profesional y contamos con el apoyo de los doctores Costa y Facal. Desmenuzamos dieciséis leyes sobre operador inmobiliario que existen en Latinoamérica. Por ejemplo, Brasil y Argentina tenían este artículo así. No hicimos un copio y pego, sino que tratamos de adaptarla, pero creo que tiene razón el señor diputado. Por supuesto que todo es discutible y modificable.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Agradezco a la delegación.

Si bien la Cámara Inmobiliaria de Colonia no está presente, ha participado activamente y trabajamos de forma muy cómoda con ellos. Nos hicieron llegar por teléfono su apoyo.

Quiero dejar la constancia de que debo ser el primer legislador que firma un proyecto de ley, pero no aparece su firma. Nunca me había pasado. La verdad es que me siento discriminado.

(Hilaridad)

—Cuando nos reunimos en Colonia manifestamos nuestra voluntad de apoyar.

De todas maneras, quiero decir que, desde un principio, cuando nos reunimos en Colonia o tuvimos alguna oportunidad, manifestamos nuestro apoyo. Solo quiero realizar concretamente una consulta.

En el artículo 12 se habla de sanciones y se dejan libradas a la reglamentación. Como ustedes han sido el motor de este proyecto, que es de su puño y letra, quisiera escuchar su opinión, porque si bien la reglamentación va a ser determinada por parte de las autoridades del Poder Ejecutivo, lo cierto es que sería bueno saber qué entienden ustedes por sanción, de qué manera se puede efectivizar, así como todo lo que contribuya a una posible reglamentación de ese artículo 12.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- La realidad es que este artículo fue muy discutido; se habían puesto sanciones que iban desde el apercibimiento y la observación en adelante, para dar un elenco de sanciones y, después, dejarlo librado al Poder Ejecutivo. El proyecto salió de esta manera, básicamente, por acuerdo de las cámaras.

Estando aquí presente un constitucionalista como diputado, yo debo decir que a mí me gustaría que en el proyecto estuviera, por lo menos, todo el elenco de sanciones posibles y con el máximo del monto económico establecido porque, si no, después, vendrá el Tribunal de lo Contencioso Administrativo y, eventualmente, ante una sanción específica del Poder Ejecutivo en una reglamentación que no tiene base de ley o que no tiene el marco general de ley, puede, eventualmente, derogarla.

Entonces, como preferencia política, dejaría el artículo tal cual está planteado; como preferencia jurídica, sería ideal, por lo menos, seguir el mismo criterio que está en la ley de prevención de lavado de activos, que va desde la observación, el apercibimiento, la clausura y la prohibición de ejercer la actividad, hasta una sanción económica que oscila

entre montos un poco elevados en dicha ley, pero se da por lo menos un baremo en el que se podría aplicar esa sanción.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- O sea que la sugerencia sería que trabajemos en establecer en el propio texto legal algún parámetro y que podríamos utilizar como referencia la ley de lavado de activos.

SEÑOR SENA (Javier).- Casualmente, usted hace referencia a algo que fue discutido y que, como dijo el doctor, lo dejamos en suspenso porque considerábamos que quedaba mejor que el Ejecutivo lo determinara, pero, después, con la presidenta de la CIU (Cámara Inmobiliaria Uruguaya) tuvimos una reunión con el presidente de la Suprema Corte de Justicia para plantear otros temas y le comentamos que estábamos trabajando en este proyecto, y resulta que nos dijo que era importante que esto estuviera en la ley. Nosotros pensábamos, tal vez por nuestra ignorancia, que era mejor que el Ejecutivo lo reglamentara, pero en ese momento el presidente de la Suprema Corte de Justicia nos planteó que sería mejor que estuviera en la ley porque, después, los jueces tienen menos margen para la dualidad de criterios. Eso fue lo que nos dijo.

Por lo tanto, si se puede agregar, perfecto; inclusive, nosotros tenemos un borrador que se lo podemos dejar para que ustedes lo manejen. No tenemos ningún inconveniente, sino todo lo contrario: puede ser parte del proyecto.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Creo que lo principal, sobre todo, es que si se hace por vía de reglamentación, lo único que se va a poder poner es observaciones y apercibimientos, pero no va a haber ninguna forma, por lo que el Tribunal de Cuentas lo va a observar. Por eso, en todo caso, sería bueno que nos acerquen un borrador porque deberíamos pensarlo. Entiendo que para llegar a ciertos consensos y hacerla más digerible para muchos no es fácil poner los números, pero si bien no es fácil, si uno quiere tener una ley que pueda ser aplicable, debería hacerse de esa manera.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Muchas gracias a la delegación por la fundamentación del proyecto de ley.

A mí me gustaría que nos explicaran en forma más sencilla el artículo 13, que es sobre compatibilidad con la Ley de regulación de la actividad turística, fundamentalmente, porque vamos a tener que hacer una adecuación legislativa; es una norma de agosto de 2014. Y también nos vamos a tener que meter con una actividad específica y con la Comisión de Turismo, que también tendría que ver con este tema.

Entonces, me gustaría que nos fundamentaran y explicaran ese artículo.

SEÑOR SENA (Javier).- Lamentablemente, el doctor Facal, que fue quien armó específicamente este artículo, por razones de urgencia hoy no pudo venir.

Esto está fundamentado en dos cosas. Primero, existe una ley turística, y este proyecto la acompaña. Segundo, todo el sector de la costa tiene una reglamentación y un decreto especial que nos rige, que es el Decreto N° 385/994. Por lo tanto, el Poder Ejecutivo, o el Ministerio de Turismo, deberá reglamentar ese decreto conforme con esta ley, porque capaz que se modifica algo y no coincide con ese decreto. Es un decreto del Poder Ejecutivo del año 1994 que nos rige a nosotros.

Simplemente, quería hacer esa puntualización en el sentido de que este proyecto está ajustado a la ley preexistente de turismo, que es la Ley N° 19.253.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- En los únicos arrendamientos en los que se le pide aval al operador inmobiliario es en los que aquí se mencionan, que son los

arrendamientos de inmuebles por temporada. ¿Por qué? Porque justamente se trata de dar una garantía al arrendatario de que, en caso de que fallen sus servicios, eventualmente, tendrá de donde buscar algún resarcimiento a través del Ministerio de Turismo. Pasa algo parecido con las agencias de viajes, esto tiene la misma lógica conceptual. Además, hubo toda una discusión sobre si en caso de ser un operador inmobiliario que no lo hace por temporada, sino anualmente, por ejemplo, en Maldonado, Rocha o Canelones, también tenía que tener este aval. Lo que planteó el doctor Facal -reitero que se dedica a todos los temas vinculados con el derecho del turismo- fue, justamente, establecer que el aval solo rija para este tipo de categorías y que esta ley no estaba modificando lo que era la regulación de la actividad turística y el operador inmobiliario turístico, que se quería dejar tal cual estaba.

Este es un tema que se discutió bastante, pero al final decidimos mantener la ley del operador turístico tal cual está, exigiéndole a aquel que hace arrendamientos por temporada las garantías, como dice la otra norma, y establecer la compatibilidad de esta norma con respecto a la de regulación turística. En definitiva, no estamos modificando nada de la Ley de regulación de la actividad turística.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Con respecto a esta ley, debo decir que nosotros, en su momento, lo hablamos mucho; inclusive, la ministra Kechichian, en su momento, presentó un proyecto -y, anteriormente, lo mismo-, y no llegamos a concretarlo en el Parlamento, aunque sí en el Ministerio de Turismo, porque lo firmó toda la Comisión de Turismo. Hoy nos encontramos con otra piedra en el camino.

Ustedes habrán visto las grandes inversiones que se están haciendo, por ejemplo, en las zonas turísticas en Punta del Este, a pesar de que Montevideo es la ciudad turística más importante que hay. Resulta que las compraventas no las realiza, no las ejecuta un operador registrado en Uruguay. Por eso, el doctor Chediak, en un evento en el cual nosotros participamos, decía que había un vacío legal para poder controlar las inmobiliarias argentinas, porque las ventas las hacen allá.

Aquí está el señor Sena, que es el presidente de la Cámara Inmobiliaria de Maldonado y Punta del Este, a quien le preguntaría cuántas de las ventas de esos grandes edificios las hizo él o algunos de los socios de allí; es una Cámara que tiene cincuenta años trabajando, los está cumpliendo ahora. Nos vimos invadidos -y capaz que el doctor Costa puede ser más claro en eso-, y cuando lo planteamos en la Senaclaft, se nos dijo que el doctor Chediak estaba estudiando junto con el doctor Misa la forma de resolver ese vacío legal que había. Pero si tenemos una ley, esto queda resuelto, porque tiene que haber un registro que diga, por ejemplo, que el señor diputado Colman le compró una propiedad a Javier Sena, con tal número de registro, y que será pasible de las sanciones que pueda cometer.

Hoy lo que tenemos -el doctor decía: "Van a pescar a la pecera"; nosotros decimos: "Van a cazar al zoológico"- es que nos inspeccionan todos los organismos fiscales, pero no tenemos manera de defendernos del informalismo, esa es la realidad.

SEÑOR SENA (Javier).- Quiero decir algo conciso, para que tengan conocimiento. Emprendimientos de doscientos apartamentos hay muchos en Punta del Este, y cada apartamento vale trescientos, cuatrocientos, quinientos o seiscientos mil dólares; el 90 % de las ventas se hacen fuera del país, por las que se cobra comisión, no se paga IVA, no se paga ningún impuesto y el Estado no tiene control de ese dinero, que puede, inclusive, caer fuera del control del lavado de activos, por fuera de los controles de la Senaclaft. Nosotros estamos inscritos en la Senaclaft y estamos obligados a reportarle cualquier hecho; esto está todo por fuera.

Por eso, es esencial tener una norma por la cual quien cobra comisión pague impuestos.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Buenos días.

Es un gusto recibirlos.

El proyecto es muy complejo y tiene una redacción importante. Sé que el doctor Costa trabajó bastante, así como otros compañeros de la Cámara.

Quiero realizar una pregunta. En el artículo 4º, cuando se enumeran una cantidad de actividades: “[...] promover la compra, venta y arrendamiento de inmuebles urbanos, suburbanos [...]”, etcétera, se dice: “complejos turísticos, construidos o a construir”. Eso de “construidos o a construir” se podría eliminar -hago una sugerencia- ; si están construidos es porque ya existen.

Después, en la parte final del artículo 11, se establece como requisito para ingresar al Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios a rematadores y a administradores de gastos comunes que de ahí en adelante quieran dedicarse a la compraventa, pero a esas personas, rematadores y administradores de gastos comunes, la ley les pide cinco años de realizar operaciones inmobiliarias. Y yo en la ley no veo -pero capaz que está- que se defina “operación inmobiliaria”. Es decir, acá dice lo que hace el operador inmobiliario; en el artículo 4º se dice que el operador inmobiliario es la persona que hace tal cosa. Quizás por consecuencia de lo que hace el operador inmobiliario se define lo que es una operación inmobiliaria, como algo que se deriva automáticamente. Tengo la duda de si no habría que decir que el operador inmobiliario es la persona que hace tal cosa y también definir “operación inmobiliaria”, porque estas personas que quieren entrar deben probar que hacen operaciones inmobiliarias, pero la ley no define las operaciones inmobiliarias. Digo esto para sumar; no es una crítica.

El proyecto de ley es ambicioso, tiene una cantidad de aristas que las vamos a ver, pero, independientemente de que después, en el trabajo de oficina -por decirlo de alguna manera-, entremos a mirarlo minuciosamente, desde ya les planteo que, cuando llegue el caso, voy a tener esa duda. Entonces, como están aquí presentes, me gustaría que me aclararan esos dos temas para que quede constancia en la versión taquigráfica y nosotros, después, podamos trabajar sobre ello.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Este último punto es muy bueno. Quizás más que hablar de “operación inmobiliaria” habría que hacer referencia a las actividades definidas en el artículo 4º que desarrolla el operador inmobiliario. Esto no lo habíamos visto y es una muy buena observación porque no está definida la operación inmobiliaria.

En un primer proyecto habíamos trabajado en cuáles eran las operaciones inmobiliarias y, después, nos preguntamos: “¿Qué es lo que puede hacer el operador?”. Quizás ahí haya una discordancia que merece ser corregida. O sea que es de recibo la observación y, si se nos permite, de pronto, podríamos hacerles llegar una modificación con respecto a ese artículo.

Por otra parte, los cinco años también se le exigen al actual operador inmobiliario que no entró por el artículo 10. Es decir, una inmobiliaria, cualquiera sea, en el Uruguay, que ha ejercido su actividad inmobiliaria deberá acreditar también los mismos cinco años. Lo que pasa es que en el caso del administrador y del rematador su actividad era otra. ¿Por qué se los quiso incluir? Porque, en realidad, son agentes de comercio que han ejercido estas actividades en forma principal o accesorio, y la idea no era excluirlos, especialmente porque el rematador tiene un rol especial, que es ser colaborador de la

Justicia en tanto tasador o rematador. Por ende, son actividades muy conexas con la propia actividad inmobiliaria.

Por lo tanto, con respecto a este último punto, quizás sí haya que modificarlo para evitar que se diga qué es la operación inmobiliaria cuando no está definida.

En cuanto a la primera pregunta, la referencia a construir fue pensado justamente por lo que el diputado dijo, es decir, qué pasa con los proyectos que están en desarrollo y que se venden, muchas veces, en el pozo o, incluso, antes del pozo, cuando el promotor inmobiliario va a buscar a los inversores para decir: "Tengo un terreno, tengo una idea, tengo un proyecto" y ya desde ahí, de antemano, existe una operación inmobiliaria. Por eso se dice: "construidos o a construir"; esa era la voluntad.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- No es necesario que envíe una corrección porque nosotros, luego, empezaremos a trabajar en la redacción, y como ya está el consentimiento, lo agregamos nosotros.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Complementando lo que decía el doctor Costa, la idea del artículo referido a los rematadores, administradores y operadores inmobiliarios es contemplar a aquellos que ya vienen operando desde hace muchos años. En la medida en que la ley exige determinados requisitos para poder transformarse en operadores inmobiliarios y muchos de quienes hoy trabajan como tales no los pueden cumplir -sea porque no existía la carrera, sea porque no había cursos-, pero, de hecho, están ejerciendo, entonces, lo que se pide es que hayan realizado la actividad por un tiempo determinado, que podrá ser de cinco años o se podrá variar, en función de lo que ustedes entiendan pertinente. Por eso se requiere que comprueben fehacientemente que han desempeñado el rol y que estén debidamente registrados en el BPS, en la DGI y en la Senaclaft. Es decir, para estar comprendidos en la ley, se les exigen los requisitos básicos y, además, demostrar que han operado durante determinada cantidad de tiempo.

Esa era la salvedad que quería realizar.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Como no firmé el proyecto de ley, pero sí la exposición de motivos, quiero señalar algunos puntos que, quizás, sean los más incómodos.

El artículo 7° habla de las obligaciones de los operadores inmobiliarios y, el artículo 8°, de las prohibiciones; después, en el literal c) del artículo 9° se habla de fiscalizar el desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios. Sin embargo, en el artículo 12 se menciona la sanción a los terceros, pero no a los propios operadores inmobiliarios. Quiere decir que estamos sancionando a quienes no cumplan y hagan la actividad sin estar registrados, pero nada se dice de qué pasa con un operador inmobiliario que no cumpla con algunas de las obligaciones o de las prohibiciones establecidas.

(Diálogos)

—Precisamente, me parece importante empezar por casa, sancionando a quienes no cumplan con lo que ustedes están proponiendo. Me parece que eso es fundamental a la hora de llevar adelante esta iniciativa. Tampoco es fácil decirles a los propios que cumplan con lo establecido, pero me parece que la mejor forma de que se entienda que el proyecto va en serio es cuando sancionamos a quienes no cumplimos con el proyecto que proponemos. Así que si trajeron información o propuestas en ese sentido, son muy bienvenidas.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Gracias por la sugerencia; es un muy buen punto. La idea es no solo sancionar al que ejerce una actividad de manera informal, sino también al que la ejerce formalmente de manera indebida.

SEÑORA REPRESENTANTE INZAURRALDE (Alexandra).- Quiero hacer algunas consultas simplemente para tener mayor claridad sobre ciertos aspectos.

¿Quién se inscribirá en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios en el caso de personas jurídicas? ¿Será la persona jurídica o los socios y directores? ¿Es uno, los otros, o todos? Me surge la duda por cómo está expresado en el artículo 11, que establece: "Las personas físicas o jurídicas, así como los directores o socios de una persona jurídica que acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria [...]". Me gustaría que se precisara un poco quiénes van a ser los sujetos inscriptos en el Registro.

Luego, el artículo 9° menciona las entidades que estarían integrando la Comisión que va a trabajar en la órbita del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Se mencionan siglas, pero no se las desarrolla, y sería conveniente que se lo hiciera; más aún: considero que, quizás, también el concepto, porque a veces hasta puede cambiar el nombre. No tengo idea de la durabilidad de esos nombres, pero a veces cambian a lo largo de la vida y quedan insertos en una ley. O sea que también estaría bueno conceptualmente agregar el desarrollo de la sigla.

Por otro lado, quiero consultar por los inscriptos en el Registro de Administradores de Edificios de Propiedad Horizontal, que pueden estar inscriptos en ese otro Registro, y no los veo integrando la Comisión.

VARIOS SEÑORES INVITADOS.- ¡Sí, están!

SEÑORA REPRESENTANTE INZAURRALDE (Alexandra).- ¡Ah, bueno! ¡Ahí surge la confusión!

Simplemente a los efectos de que se me aclare, voy a hacer la siguiente pregunta. Ustedes mencionaron que muchas veces hay operaciones inmobiliarias en las que no participan, que las ven pasar, que se cobran comisiones acá, en Uruguay, pero la operación se desarrolla en el extranjero. Entonces, me surge una duda respecto a la territorialidad. ¿El operador inmobiliario se define por el ejercicio de la actividad en el territorio, con prescindencia de que el inmueble esté en Uruguay? Quisiera que se definiera este aspecto porque así como puede pasar que el operador inmobiliario esté acá y desarrolle su actividad sobre un inmueble de Uruguay y también esté participando en el extranjero, podría darse la situación de que el operador inmobiliario desarrolle su actividad acá sobre un inmueble en el extranjero. La duda que tengo es qué es lo que termina definiendo el marco de la intervención del operador inmobiliario, que creo que va de la mano de la sugerencia de Colman, es decir, dar mayor precisión a los dos conceptos, no solo a la actividad, y expresar si la territorialidad incide o no incide.

Por otra parte, a título de comentario, quiero señalar que la actividad formalizada también tiene otro enemigo, muchas veces, que son los propios propietarios que desarrollan la actividad en forma irregular. Ahí también hay evasión e informalismo, y muchas veces, hay emprendimientos que tienen una actividad importante y es complicado captarla: hay una entidad inscripta, formal, pagando sus impuestos, pagando la comisión; los propietarios y los clientes pagan correctamente sus impuestos, pero también se da una actividad inmobiliaria por parte de los propios propietarios que no llega a ser captada.

Entonces, al menos en lo que a ustedes compete, en esto de poder dar formalidad, por todo lo que se señalaba, ganan ustedes, gana el Estado, gana el trabajador; se

controla también el lavado de activos; es decir, son todas bondades que nos ha llevado a nosotros a acompañar el proyecto de ley con nuestra firma.

Era eso, simplemente.

Muchas gracias.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- En cuanto a la acreditación, quien se va a inscribir va a ser el que ejerza la actividad. Lo que pasa es que se pretendió dar la mayor amplitud no solo para abarcar a una persona jurídica, sino, eventualmente, también a los socios o a los directores, para que fuera lo más abierta posible la integración al registro, justamente, en la hipótesis de que se hiciera el día siguiente al de la aprobación de la ley. En el futuro, se tendrán que hacer los cursos, y ahí será la persona física o de la forma que se quiera acreditar. Acá la idea es dar la mayor amplitud: o se acredita la experiencia, porque es una sociedad anónima que ha venido ejerciendo durante equis años esta actividad, o son los directores, o son los accionistas. Pretendíamos dar la mayor amplitud posible a poder acreditar esa experiencia, que es diferente al tema del registro. Es decir, si se aprobara el proyecto hoy y no estuviera este artículo, no habría nadie capaz de ejercer o habría muy pocos que podrían cumplir con los requisitos del artículo 10.

En cuanto a la territorialidad, es un muy buen punto porque yo perfectamente puedo ejercer la actividad inmobiliaria desde Uruguay para un proyecto que está en Argentina o en Paraguay, en cuyo caso estoy buscando los clientes en Uruguay para que inviertan en el exterior. En general, la lógica de la actividad inmobiliaria era que se ejercía en el lugar donde estaba localizado el bien, que generalmente era en Uruguay, pero se ha ido ampliando tanto el elenco de actividades y cómo se ejercen los negocios que perfectamente podría darse el caso de que, por ejemplo, yo me planteara captar clientes en Uruguay para hacer algo en el exterior. Pero, ¿saben cuál es la realidad? En ese caso, obviamente, el negocio se va a terminar formalizando en otro país, con las condiciones jurídicas de otro país, y no nos queríamos meter mucho en ese tema.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Sobre ese punto, sobre todo teniendo a un especialista en derecho tributario, justamente, ¿no deberíamos pensar dónde es el hecho generador que tribute -teoría de la fuente- y, en cierta forma, vinculado con ello, donde se cobren los honorarios, en definitiva? Porque ahí también vamos a tener un problema; si es una inversión en Argentina, va a ser diferente a lo que pueda llegar a ser en Paraguay. Me parece que es un tema que debemos pensar y desentrañar, más allá de la actividad, porque la actividad es una cosa, pero, después, en parte de los motivos que ustedes establecían estaban el control del Estado, el aporte de tributos, etcétera. Es una parte no menor que creo todavía no entender si está resuelta en ese aspecto.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Tanto para IVA como para IRPF o IRAE está resuelto. Esa sería, obviamente, una operación gravada, ejercida desde Uruguay para rentas. Para IVA, probablemente, entraría en exportación de servicios. Está claro que la operación es una actividad profesional; si el informalismo existe o no, es otro tema. De hecho, hay negocios rurales que se han hecho en el exterior que se concretan desde Uruguay. Teóricamente, eso está gravado desde el punto de vista de rentas. Diferente es si yo tengo que exigirle a esa persona que lo hace que esté inscripto en un registro en Uruguay para una actividad que se va a ejercer en el exterior. Ahí es más complejo.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Nosotros integramos la National Association of Realtors, que sería la Cámara Inmobiliaria en Estados Unidos. Son millones. También integramos la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana y Cofesi de Brasil. ¿Qué significa esto? Que nosotros podemos hacer corresponsalías. Decimos, por ejemplo, que el diputado

Colman va a ir comprar una propiedad a Brasil, referenciado por nosotros, la propiedad es tal, damos toda la memoria descriptiva y constructiva, etcétera. La operación se realiza. Y lo que tenemos que hacer es lo que recién mencionaba el doctor Costa: facturamos nuestros honorarios acá correspondientes a esa operación -porque nosotros referenciamos al comprador- y pagamos todos los tributos, tanto renta como IVA; situación que no está pasando ahora, no con nosotros, sino con los que vienen desde el exterior, que venden directamente el producto que se está gestando, como, por ejemplo, la torre millonaria que se está construyendo en Punta del Este. Ahí el único que interviene y que podría controlar todo eso es el escribano, debido a que hay que hacer la escritura en nuestro país, y no el operador inmobiliario. La evasión es absolutamente monstruosa.

Pero nosotros hoy no queremos hablar de cifras, porque concretamente tenemos una empresa trabajando en ello, sino que la semana próxima, cuando tengamos el número final con respecto al informalismo que hay, nos daremos cuenta de que si en los últimos diez años se vendieron -por decir una cifra- US\$ 8.000.000.000 solo en campo o en viviendas promovidas o sociales -como era antes-, ¿quién las compró? ¿Qué evasión hubo? Si a ese número le agregamos que hay un informalismo del 50 %, quiere decir que ese 50 % no aportó rentas ni IVA.

Hoy la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (Senaclaft) tiene registrados a 2.800 operadores, sujetos obligados o sujetos colaboradores -como dice el doctor Chediak- en el sector, pero nosotros sabemos que son muchos más. Si nosotros solos, que estamos todos inscriptos, somos los dos mil que mencionábamos, ¿los otros dónde están? Tal vez haya alguien más interviniendo en el tema, que puede ser un ingeniero agrónomo, un arquitecto o un abogado. Cuando mencioné anteriormente algo, quizás, a pesar de que con muy poquitos años estaba trabajando en el Senado de la República en la Secretaría de un gran señor, como Jorge Sapelli, tuvimos una media sanción en una Comisión de Constitución, presidida por el diputado Borsari. Si bien tenía media sanción en la Cámara de Diputados, cayó en la Cámara de Senadores.

El doctor Lescano -quien trabajó titánicamente- logró presentar un proyecto para el operador inmobiliario y turístico, pero llegamos al Parlamento y no tuvimos suerte.

Hace unos meses tuvimos una reunión con la bancada del Frente Amplio; la senadora Kechichian -quien también trabajó mucho en el Senado- nos explicaba cómo y de qué manera teníamos que seguir trabajando en el tema.

Al igual que lo han dicho cada uno de los que hemos intervenido aquí -aunque quizás en un año yo ya no esté trabajando en el sector porque hay que retirarse y descansar-, creo que el país necesita tener esto, ya que estamos discutiendo cuánto significamos en el PBI, pero como vendemos servicios, es discutido. Si ustedes ven las cifras que se manejan y las cifras de honorarios que se evaden, advertirán que, definitivamente, es un perjuicio para el país.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Respondiendo la inquietud de la diputada con relación a los propietarios, en este proyecto nosotros definimos la actividad del operador inmobiliario a través de la intermediación, de forma tal de no afectar los derechos individuales de los propietarios para hacer de su bien lo que deseen. No afectamos en ese sentido; trabaja solo en la intermediación cuando se cobran honorarios.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Quisiera hacer una consulta con relación a los artículos 9° y 10, ya que hay algo que no me quedó claro y creo que ya fue mencionado por el diputado Tucci.

El artículo 9º dice: “Se crea el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, el que funcionará en la órbita del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el cual será administrado por una Comisión integrada por representantes designados por las gremiales y un representante del Poder Ejecutivo”.

Tengo la duda de si el Ministerio de Trabajo es el ministerio competente. Además, se designa un representante del Poder Ejecutivo. No me queda claro cuántos delegados serían designados por las gremiales. ¿El Registro quedaría, por tanto, en manos de las gremiales, que son sujetos privados? Es decir, ¿el Registro no debería quedar en manos del Estado?

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Creo que hace unos minutos hablamos de esto.

Con esas dieciséis leyes que hemos trabajado -y las hay en los dieciséis países de Latinoamérica- descubrimos que quienes sabían del tema eran las empresas que se representaban. También va a haber allí un dinero importante que se va a recaudar. El Poder Ejecutivo tendrá a su delegado rentado, cosa que no está planteada a nivel de las Cámaras. Por ejemplo, si bien Javier Sena la integra por la Cámara de Punta del Este, o la señora Carámbula por la Cámara Inmobiliaria, no va ser rentada, y tendríamos que ir rotándola. Esa fue la razón, porque lo copiamos. Quisimos nutrirnos de experiencias del exterior.

Nosotros presentamos una ley: la de Lescano, que tenía veintitrés artículos. Sus pares nos decían: “Por favor, achiquen la ley. Que tenga menos artículos”. Fuimos a la fuente y nos encontramos con que, por ejemplo, era lo que había hecho Brasil, o lo que ahora está haciendo Costa Rica -que es el que falta- y lo que hicieron las confederaciones en las Provincias Argentinas. Esa fue la razón. Nada más. Pero podemos modificarlo. Hubo un caso de algún ministro que dijo: “¡Por favor! No me den más trabajo a mí”. Encontramos un gran eco en el ministro Mieres, quien tiene ganas de ponerse a trabajar con esto: ¡fantástico!

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Efectivamente, el diputado Tucci había mencionado este punto acerca de la disparidad en la integración del Poder Ejecutivo respecto al sector privado. Compartimos la idea de que eso pueda ser modificado, a efectos de que el Estado pueda tener mayor representación.

El Ministerio de Trabajo tiene esa razón que mencionaba el señor Silveira, pero además tiene otra, puesto que casi todos estos registros funcionan en la medida en que están regulando el trabajo; funcionan en el ámbito del Ministerio de Trabajo. ¿Qué otro ministerio podría integrarlo en el caso de que sea aprobado? Creo que podría hacerlo, perfectamente, el Ministerio de Economía y Finanzas, que es un ministerio natural. Probablemente, ese Ministerio también debería estar integrándolo no solo por la defensa a la competencia y otros temas económicos, sino también por la presencia de la DGI en forma indirecta. Otra entidad del Estado que también podría participar es la propia Senaclaft, en la medida en que tiene una actividad de supervisión y regulación en temas específicos que perfectamente podría participar ahí.

Hoy ya no existe la Dirección General de Comercio, como existía anteriormente, pero sí hay una nueva Dirección, que es la de zona franca y comercio, que es como la llamó la Ley de rendición de cuentas. Ahí está la competencia de defensa al consumidor. Por tanto, perfectamente ese podría ser otro integrante de este elenco de entidades estatales que podrían estar dando esa mayoría.

SEÑOR SENA (Javier).- Quisiera hacer una aclaración. En su momento se trató, y no fue en una asamblea porque allí no se va a resolver, sino que queríamos que fuera algo resolutivo.

La visión del empresariado es prácticamente unánime. Aunque el Estado tenga la mayoría, digamos, el 51 % -está bien lo que dice el doctor-, no estamos en contra de eso. Lo que queremos es poder participar para poner nuestra visión, ya que hay más de una en el empresariado. No es lo mismo la costa que Montevideo o que el interior. Es decir, son cosas que se dan naturalmente en este proyecto y en la actividad. La Administración tampoco tiene una visión distinta de lo que es el sector, al igual que los rematadores. Por eso aquí se puso a las distintas empresas.

Nosotros estamos abiertos a trabajar, a sumar y a que sea el mejor proyecto que pueda salir. En eso estamos; nuestra colaboración la van a tener.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Me quedó pendiente una interrogante. ¿El Registro quedaría en manos de las gremiales y no del Estado?

SEÑOR COSTA (Leonardo).- No, señora diputada. Si se modifica eso en el sentido que usted y el diputado Tucci preguntaban hoy, ahí básicamente el Registro Nacional tendría mayoría del Estado. Mirado desde una lógica de política pública, parece sensato.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Me parece muy buena la actitud de apertura de la delegación para trabajar en este proyecto con mayor amplitud. La dificultad que yo veo con el texto es, justamente, lo planteado en el artículo 9º, pues si no hay una modificación sustantiva en el agente, en el instituto que va a estar regulando y fiscalizando parecería que la regulación va a quedar en manos del sector privado. A la luz de lo que planteaba el doctor Costa vinculado, entre otras cosas, al trabajo que hace la Senaclaft, esta es una garantía porque es una presencia importante del Poder Ejecutivo, sin ningún tipo de dudas.

Por ejemplo, en el literal e) del artículo 10 -no sé si se preguntó y lo consultaba al diputado Colman-, si se mantuviera esta representación en esa Comisión, se establece: "Se podrá denegar el registro de acuerdo a las condiciones que establezca la reglamentación". Si se deniega, se está colocando un límite a un derecho fundamental, como lo es el derecho al trabajo. Eso se tiene que hacer por ley y no a través de una reglamentación. Por lo menos, esa es la inquietud que a mí me surge con respecto a este literal e).

Me parece sustantiva la posibilidad de revisar y volver a redactar el artículo 9º en un sentido donde la presencia del Estado sea garante, inclusive para ustedes y para la actividad inmobiliaria en general.

SEÑOR SENA (Javier).- Cuando el artículo dice: "Se podrá denegar el registro de acuerdo a las condiciones que establezca la reglamentación", nosotros hacíamos referencia a la reglamentación que habíamos dejado afuera y que vamos a integrar ahora, cuando veamos las sanciones y demás. ¿Por qué? Porque este artículo hace referencia a que si alguien está sancionado -puede ser que no esté habilitado para ejercer la función- se le deniegue el permiso. Por ejemplo, se trata de alguien que tenga problemas con la Justicia o cosas similares que no le habiliten al trabajo o que hubiera tenido ya múltiples sanciones de parte de esta Comisión en cuanto a que no ejerce las potestades que debería ejercer, ya que tiene problemas con la Justicia y problemas que se hayan sancionado con la reglamentación que estamos por agregarle; este punto se debe a eso.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Entiendo el punto y el sector privado podría negarle a otro privado que haga esta tarea. Eso no es solo la voluntad, sino que, por el contrario -mirándolo desde el punto de vista no solo de la técnica legislativa, sino desde la sustancia-, parecería ser que si se modifica el artículo 9º, de alguna manera, el literal e) del artículo 10 también. Pero, quizás, una cosa adicional que podríamos hacer en el

literal e) es establecer en qué condiciones generales -no entrando en la casuística chica de si tiene dos sanciones o no- se podrá denegar -por ejemplo, por haber sido sancionado por antecedentes o por cualquier otra cosa- para que no quede tampoco a la disponibilidad de que alguien pueda establecer que no tiene experiencia o lo que sea, y esté generando -no por la vía del derecho sino de los hechos- un *numerus clausus* que no es la idea. O sea que se recoge la inquietud y me parece que, además, la compartimos.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- No voy a realizar puntualmente una pregunta; solo quería dejar sentado que este proyecto de ley crea una especie de colegio -hablando de la naturaleza jurídica de la organización-, es decir, que determinada actividad para ser ejercida debe estar incluida en una sociedad; eso viene a ser un colegio y en Uruguay es muy difícil de conseguir. Los abogados tenemos el Colegio de Abogados, pero no funciona como colegio, ya que no es obligatorio.

Hay muchísimas instituciones -decenas en el Uruguay- en que el Poder Ejecutivo tiene participación minoritaria. En todas las personas de derecho público no estatal -son más de sesenta- el Poder Ejecutivo participa en forma minoritaria. Por ejemplo: el Inavi, Conaprole, las cajas profesionales, la Caja Bancaria son catalogadas como personas de ese tipo y el Ejecutivo tiene un representante que está ahí como observador. Ese es un tema que deberíamos analizarlo mucho.

Simplemente, quería dejar sentado que no me parece muy descabellado que se integre ese órgano directivo con minoría del Ejecutivo.

Es más: acá tenemos a la escribana. Toda la propiedad de inmuebles del Uruguay -toda; el ciento por ciento- está en manos privadas, porque es el único país del mundo que tiene los documentos, los protocolos de los escribanos, es decir, tiene toda la propiedad en un gremio. Siempre ha sido una curiosidad cómo los registros de actividad no son estatales. Lo que hace el registro de la propiedad -la escribana me podrá ayudar- es inscribir algo que se otorga, pero el original siempre queda acá. Me parece bien tomarnos todo el tiempo que sea necesario para tratar este punto. En lo personal, ese punto no lo veo tan "peligroso", entre comillas.

Con respecto a la reglamentación creo que a esta ley habría que agregarle: "El Ejecutivo reglamentará" y en la reglamentación que la hace el Ejecutivo, sin perjuicio de lo cual los interesados directamente le pueden arrimar al Ejecutivo un texto sugerido de reglamentación, o sea, decirles: "Mire: nos gustaría que en la reglamentación que usted va a hacer esto, por lo menos, esté". De esa manera, se podrá ampliar y se saneará, teniendo en cuenta lo que dice el señor diputado Tucci de qué es lo que se puede limitar por reglamento, que no es necesario que esté en un decreto o por ley.

Lo que quiero decir es que no es proyecto tan sencillo, sino que es muy complejo. Asimismo, tiene un respaldo importante de firmas de compañeros de la Cámara y de todo el movimiento de los operadores. Con esto me refiero a que es un proyecto más serio de lo que parece. O sea que si mañana el titular es: "Los operadores inmobiliarios obtuvieron una ley...", aparecerá como si fuera algo muy sencillo, pero creo que no es así, sino que es algo importante.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Acá rompimos la coalición, porque no estoy de acuerdo con mi amigo.

(Interrupciones)

—No tantas y cada vez más firme.

Primero, me quiero referir a la diferencia de la colegiatura. Precisamente, lo que evitan ellos es una colegiatura. Hoy, ya son un colegio que se escriben los que quieren estar. Por eso, no pueden sancionar a los que no están.

Este registro nacional tiene una obligatoriedad al momento de que se vuelva ley. Comparto que el artículo 9° debe modificarse. Más allá de buenas intenciones que entiendo que ustedes las tienen y que su espíritu es que esto no sea *numerus clausus* -todo lo que hablamos-, pero las personas, las circunstancias y las coyunturas cambian. Esto es una ley para que trascienda a quienes lo integran hoy y tienen la mejor buena voluntad. Por lo cual, creo que merece modificación el artículo 9°.

Tengo dudas de si el Ministerio de Trabajo -no sé si han tenido algún intercambio con él- tiene aptitud o posibilidad de ser receptor de este registro; no sé si es el Ministerio de Trabajo o el Ministerio de Economía, habría que pensarlo, porque por aspectos más bien técnicos el Ministerio de Economía tiene más recursos e, incluso, tiene la caja para generar posibilidades de algún espacio extra.

Volviendo al artículo 12, algunos artículos los derivamos para que los reglamente el Poder Ejecutivo o, en su caso, se pusieron un montón de instituciones, supongo que para traer consensos internos. Me parece que deberían resolverlo, de alguna forma, por haber tantas sociedades con opiniones, y más cuando dicen ustedes que tienen una posición monolítica. Esto trasciende, incluso, a las propias instituciones a las que ustedes representan.

Por último, con respecto a las sanciones, creo que tendremos que hacer el esfuerzo. Creo que es garantista la posibilidad de establecer, por lo menos, cuáles son aquellos motivos de exclusión de un registro, porque es lo más grave, es prohibirle, es limitar una libertad de hacer una actividad en donde la gente se pueda ganar la vida. Creo que, quizás, no deberíamos remitirlo a una Comisión para que haga un reglamento ni para que lo reglamente el Poder Ejecutivo, sino que al decir que para ejercer esta actividad económica de sustento de una familia tiene que estar en un registro, no podemos dejar librados cuáles son los principales ítems que quedarían afuera para integrar ese registro. Después, se podrá pensar en algunos otros casos, porque no se pueden contemplar todos en una ley.

Por último, con respecto al reglamento, creo que podemos llegar a tener problemas, primero, por las sanciones internas -es decir, por los que están en la formalidad- y por las sanciones a las que no están en la formalidad. En definitiva, me parece que tenemos que trabajar en la redacción del propio artículo y dejar muy poco a la reglamentación, sobre todo, por dos puntos: por un lado, porque en la ley ya estaríamos generando, de cierta forma, una pena, si se quiere y, por otro lado, porque el Tribunal de Cuentas lo observaría.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Simplemente, tengo dos observaciones.

El señor diputado Lust decía: "No crean que es fácil"; la experiencia indica -lo decía Luis Silveira- que es complicado. Si bien, estrictamente, no es una colegiación, porque es un registro, el concepto es que si no estás en el registro no podés ejercer, y eso afecta, obviamente, la libertad. Somos conscientes de eso y, por eso, este proyecto es una síntesis de varios otros que se han presentado en el pasado con la idea de simplificar. Primero, no es filosófico -por lo menos, para estas gremiales- la integración mayoritaria o no de este registro. Por lo tanto, a lo que pueden arribar como consenso los señores diputados sería fantástico. Vamos a hacerles llegar, sí, alguna idea sobre el artículo 9° y también sobre el literal e) del artículo 10, al que hacía mención el señor diputado Tucci.

SEÑORA REPRESENTANTE INZAURRALDE (Alexandra).- Volviendo también al artículo 9º, quería mencionar que el inciso primero dice: "Integrada por representantes designados por las gremiales y un representante del Poder Ejecutivo". En el inciso segundo, cuando se menciona la primera integración, no queda claro, porque se excluye, de acuerdo con el tenor literal, en la primera integración, que dura dos años, al Poder Ejecutivo, ya que no figura allí; habría que aclararlo a texto expreso. O sea, el inciso primero incorpora a un representante del Poder Ejecutivo. En la primera integración de esa Comisión, que dura dos años en sus funciones, señala quiénes la integran, y se menciona solo a las entidades gremiales, es decir, en la primera integración ya no se menciona al Poder Ejecutivo. Obviamente, será la intención porque, de lo contrario, queda en contradicción con lo que establece el mismo inciso primero.

Lo otro que también considero importante es que se dé un plazo para el cumplimiento de la obligación de darse el reglamento.

(Interrupciones)

—En el inciso segundo se establece que esa Comisión tiene obligación de otorgar el reglamento que registrarán al registro y a la Comisión, pero no se establece plazo para el cumplimiento de esa obligación. Eso es importante acotarlo y establecerlo, porque puede darse una situación en la que transcurran esos dos años, y tampoco se prevé que van a continuar en sus funciones hasta la asunción de los sucesores. Eso sería para que no quede un vacío de legitimidad y de representatividad en esa instancia. Nada más, sería darle precisión.

Después, quisiera consultar la naturaleza jurídica de la tasa de registro. ¿Quién la administra y qué destino tiene?

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Si estamos haciendo tantas preguntas es porque nos interesa, así que quédense tranquilos.

Hace unos años, en Colonia se intentó establecer una tasa turística.

(Interrupciones)

—En definitiva, quisiera agregar esta anécdota o este hecho que sucedió en Colonia. Me gustaría saber si lo tienen presente y, en todo caso, si lo contemplaron a la hora de establecer esta tasa. Quizás, el camino fue que no tenía que establecerse a nivel departamental, que requería una ley o lo que sea, pero, por lo menos, quisiera saber si lo tienen presente; parecería que lo tiene muy presente el doctor Costa.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Esa tasa es la que uno menciona siempre que da clases de derecho tributario: la de Colonia, que Montevideo después también quiso imponer. Y lo gracioso del caso fue que los argumentos que se esgrimían en contra de la de Colonia, que los había establecido el Frente Amplio, después, fueron utilizados por la oposición del Frente Amplio en Montevideo. Lo divertido del caso simplemente es que los conceptos de tasa son tan estrictos en nuestra Constitución, y siendo estricto con el tema, que merecen, sí, de pronto, establecer con más precisión el hecho generador de la tasa, que va a cumplir con todos los requisitos que establece el Código Tributario al respecto; la idea de la tasa es, simplemente, el mantenimiento de este control regulatorio y supervisor; no tiene fines recaudatorios de ningún aspecto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Muy bien.

Tiene la palabra el señor Javier Sena, y me está pidiendo la palabra también el señor Medina.

SEÑOR SENA (Javier).- Simplemente, quiero contestar la pregunta de la señora diputada Hugo.

Para cobrar la tasa, literal b), puede ser que esta misma Comisión tenga ese cobro como parte de sí, para el funcionamiento propio, nada más. No olviden que estamos pidiendo el auxilio del Estado para que también ponga inspectores para ejecutar esta ley y que también la tengan los privados; la forma de tenerlo es que hayan aportes. Si no hay aportes, es imposible sostener algo así.

Gracias.

SEÑORA REPRESENTANTE INZAURRALDE (Alexandra).- La tasa de registro no está creada; la tienen que crear, porque en el caso de que se cree, desde mi punto de vista, tiene que ser por iniciativa del Poder Ejecutivo.

(Diálogos)

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- En definitiva, para llegar al concepto de tasa, deberíamos establecer la equivalencia del servicio que se va a prestar. Quizás, en ese punto debería precisarse bien que esa tasa será para...

(Diálogos)

SEÑOR COSTA (Leonardo).- El artículo 133 de la Constitución no establece iniciativa privativa, pero lo que manifestaba el señor diputado Colman es real: deberíamos describir la tasa con todos los elementos que la identifiquen.

SEÑOR MEDINA (Matías).- Por todo lo que hemos conversado, sin duda que debemos reformular el artículo 9° y pactar algunas cosas a texto expreso para organizarlo, pero el espíritu, respondiendo al señor diputado Tucci, cuando se conformó y se armó ante las gremiales, es que el activismo hoy día comprende muchas ramas, somos muchas gremiales y la idea es que todas estén contempladas; no es desbalancear y dejar al Estado vulnerable, sino que lo pensamos más desde el lado gremial y no tanto con la conciencia y visión legislativa que tienen ustedes. Veremos en conjunto con ustedes cómo reformular esto, pero lo que queremos más que nada es plantear que nuestra idea es tener representación de toda la intergremial y no dejar vulnerable al Estado.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Quiero volver a los primeros artículos, porque nos fuimos a los artículos 9° y 10, pero me había quedado pendiente algo sobre el artículo 6°, que refiere a los derechos de los operadores inmobiliarios. Dice así: “b) Solicitar por escrito información sobre las características del inmueble -en particular, la entrega de los títulos de los derechos invocados (original y copia) para su estudio- así como las ofertas del negocio encomendado, a efectos de dar veracidad e identidad a la contratación; [...]”.

Si no tengo mal entendido, estos estudios los realizan los escribanos.

(Diálogos)

—Sinceramente, no entiendo esto, porque yo no le daría a nadie los títulos de mi casa, ni el original ni una copia. De ese tema me parece que se encargan los escribanos.

Sobre el tema de los escribanos, en el artículo 3°, donde habla de la declaración de interés de la actividad profesional inmobiliaria y de su libre ejercicio, en la realidad actual, de la seguridad, del contralor fiscal y del lavado de activos, también se ocupan los escribanos, que son quienes tienen la formación jurídica para atender estos temas, las inmobiliarias son las que, en realidad, ponen en contacto a la oferta con la demanda.

(Diálogos)

(Ocupa la Presidencia el señor representante Eduardo Lust Hitta)

—Se están tomando atribuciones que, en realidad, hoy les corresponden a los escribanos.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Podemos modificarlo, señora diputada Hugo. De cualquier manera, sucede esto. Por ejemplo, la señora diputada Hugo le da al operador inmobiliario una casa para vender, pero esa casa está embargada o no es de ella, cosa que ha pasado. Entonces, lo que pedimos es ver la documentación porque, técnicamente, somos responsables cuando la estamos ofreciendo. Quizás, nos excedimos en decir que nos den los títulos. No; los títulos se otorgan en el momento de hacer el boleto de reserva. O sea, se pusieron de acuerdo en el precio y si es por banco o no, pero cuando se firma el boleto de reserva se le entregan los títulos al escribano; quizás, no esté claro, pero podemos dejarlo claro. Lo que sí necesitamos, señora diputada, es tener vista sobre la documentación.

Personalmente, le voy a decir algo. Hace ocho años vendí un hotel sobre la base de una documentación, pero me llama el escribano para decirme: “Silveira: usted vende un hotel que no es del dueño; el que le firmó es otro”. Era un señor de ochenta y cuatro años de edad que se había olvidado que ya lo había vendido. Fue un disparate. Entonces, si tomo esta propiedad para vender, quiero saber los metros cuadrados que tiene, a quién pertenece y poder dar fe de lo que estamos vendiendo.

(Diálogos)

SEÑOR PRESIDENTE.- Aunque parezca un poco tedioso: no podemos dialogar. Tenemos que dar la palabra en orden.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Quería completar la respuesta a la apreciación de la diputada Hugo. Nosotros no solo conectamos a vendedores y compradores. Cuando solicitamos la documentación de una propiedad, estamos capacitados para hacer avalúos, tasaciones, y generalmente en los títulos tenemos información técnica que nos permite hacer el trabajo en condiciones, como antigüedad, características, metraje, etcétera, que solo surgen de los títulos de propiedad; si no, nos estaríamos llevando por lo que nos pueda comentar un propietario de acuerdo a su parecer. Esa es una información vital para nosotros que, inclusive, no siempre surge de Catastro. De ahí, el derecho a solicitar a los propietarios la información a través de los títulos para poder hacer nuestro trabajo como corresponde.

La idea nunca fue ni será subrogar el trabajo de los escribanos; nosotros no fiscalizamos en ese sentido. El planteo es tener el derecho a solicitar el material adecuado para hacer nuestro trabajo en forma correcta.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Simplemente, quiero leer en detalle el artículo. Obviamente que la intención no es hacer el trabajo de los escribanos, porque no solo que los operadores inmobiliarios no están capacitados para hacerlo, sino que, además, el portador de la fe pública es el notario por excelencia. Lo que se plantea es obtener del documento la aprobación previa de cualquier manifestación o documento que resulte probatorio de su forma de actuación. O sea, ¿qué es lo que estamos planteando acá? Algún documento que me diga, yo voy a ser el intermediario; primera cuestión. A vía de ejemplo: voy a visitar, por ejemplo; sirve para esto -y este fue un tema que la Senaclaft planteó mucho- : ¿y cómo sé qué estoy vendiendo? Bueno, por ejemplo, hice visitas al lugar con clientes que me dijeron: “Tengo un apartamento de tales y cuales características”. En el boleto de reserva normalmente se deja constancia de la

participación del agente inmobiliario que le da derecho al cobro de la comisión, en cargos generales, en cargo de exclusividad, si los hay, ya que en el artículo dice: “[...] todo lo cual se podrá comprobar por todo tipo de documento o mensaje, tradicional o electrónico [...]”. ¿Qué queremos decir con esto? Muchas veces nos dicen: “Quiero que te encargues de la venta de mi casa; te la doy en exclusividad”. Y eso está dicho, de pronto, no en un documento contractual, como tradicionalmente se hacía, sino que, muchas veces, está hecho vía *mail*. La idea era no en cuanto a la venta del inmueble, sino a la participación del intermediario respecto de esa venta.

El literal b) dice: “Solicitar por escrito información sobre las características del inmueble -en particular, la entrega de los títulos de los derechos invocados (original o copia) para su estudio- [...]”. Acá es donde puede estar la confusión de si el estudio es el antecedente dominial del inmueble; no es la idea y, obviamente, si eso prestara confusión a cualquier interrupción de la actividad notarial, de más está decir que hay que eliminarlo porque no es ni la intención ni tienen tampoco los operadores inmobiliarios la capacitación jurídica y técnica del notario, y esa no es la idea. Quizás, en lo que está entre guiones puedo entender que la diputada Hugo así lo diga.

Por último, el hecho de que estemos dos horas acá -y comparto lo que decía el señor diputado Colman- implica que nos están escuchando, o sea que para nosotros es un placer; de lo contrario, yo decía que en quince minutos nos despachan.

(Diálogos)

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Me refería a que si yo quiero vender una propiedad, los títulos -original y copia- se los doy a un escribano, no a la inmobiliaria; eso está claro.

SEÑOR MEDINA (Matías).- Ampliando el tema del punto en discusión, el articulado nos habla de inspeccionar el inmueble, y esto fue específicamente propuesto porque se están vendiendo inmuebles que ni siquiera se van a ver, se clonan avisos, etcétera. Entonces, para evitar malas prácticas, lo que se busca es que la persona, la inmobiliaria, el tasador, concurra a la propiedad, pero, a su vez, si es posible, tener documentación -copia o foto-, que se la proporcionen, que la pueda tener a la vista, porque eso dará certeza de que esa publicación se está comercializando bien y real en la condición en la que está; no aferrarnos al tema de la documentación, sino que sea fehaciente y fiel a lo que se está vendiendo, a lo que se está ofreciendo en la publicación.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Apelando a la buena voluntad de la delegación y de la Comisión, creo que estos intercambios que estamos teniendo tienen que ver con alguna dificultad de redacción del proyecto. La señora diputada Hugo hablaba del artículo 6º, que refiere del derecho del operador inmobiliario. No puede ser un derecho del operador inmobiliario solicitar la titulación para su estudio y menos aún que los efectos de esta solicitud sean dar veracidad e identidad a la contratación, en primer término, porque este derecho trae como contrapartida la obligación del titular del inmueble a darle la documentación y, en segundo lugar, porque solo podría entenderse esta idea en el sentido de que el operador inmobiliario sea profesional del derecho. Entiendo la explicación que da la delegación, pero no es lo que expresa el artículo; hay que arreglarlo. Por eso creo que es de recibo lo que plantea la diputada Hugo.

Voy a aprovechar a hacer otros comentarios sobre el proyecto, siempre en el sentido de colaborar y ayudar.

Pensamos que los artículos 1º y 2º son redundantes y que, tal vez, podrían unificarse.

El artículo 3º refiere a la declaración de interés de la actividad profesional inmobiliaria y su libre ejercicio, y volvemos a lo que personal y humildemente creo que es un error de redacción. Me parece que es excesiva la declaración de interés nacional de la actividad de intermediación inmobiliaria, sobre todo, cuando refiere a la seguridad jurídica porque la otorga un profesional del derecho, no los operadores inmobiliarios. Es un profesional del derecho a fin de que, efectivamente, la seguridad jurídica esté garantizada. De lo contrario, debería exigirse al operador inmobiliario que sea profesional del derecho o que dentro de su equipo de trabajo haya uno, en carácter permanente, encargado de esa tarea. No hay oposiciones de fondo en lo que estoy planteando, sino de forma.

En el artículo 12, en las sanciones, pienso que se vulnera el principio de legalidad establecido en el artículo 10 de la Constitución de la República. No sé si ya se nombró acá.

(Diálogos)

—La Comisión tiene voluntad; es un tema que nos interesa, sin ningún tipo de duda. La chanza del diputado Colman fue solamente eso: una chanza; por supuesto que nos interesa. Nos parece importante y, por lo tanto, creemos que la delegación y los legisladores de todos los partidos tenemos que hacer un esfuerzo para tratar de mejorarlo.

Descartamos que está hecho con buena fe, sin ningún tipo de duda, pero necesitamos tomarnos un tiempo prudencial para que esto, en caso de que la Comisión resuelva aprobarlo, salga bien.

SEÑORA REPRESENTANTE INZAURRALDE (Alexandra).- También considero de recibo la acotación de la diputada Hugo respecto a lo de los títulos, como se señala aquí mismo. Entiendo el objetivo del proyecto de ley: tener la tranquilidad de lo que están ofreciendo. Además, representa gastos para el cliente si desencadena, a través de su escribano o de quien sea, un costo de tasas, de solicitudes de información registral, así como también de estudios de títulos, porque, indudablemente, cada vez que al escribano le llega un negocio, se desencadena una tarea bien importante, la más trabajosa, quizás, que es el estudio de títulos. Lo demás es imprimir una escritura de dos hojas. Lo que está detrás es lo que comienza antes. Entonces, me parece que protegiéndose ustedes también protegen el bolsillo del cliente y al colega escribano, y eso, por supuesto, no inhibe la tarea que tiene que realizar el profesional. Creo que, en ese sentido, está claro. Por ejemplo, las automotoras tienen un sistema diferente. Muchas veces, llegan los títulos a la automotora, sacan la información registral y se ofrece casi la mitad del título pronto al cliente. Ahí tenemos otro problema, que es la competencia desleal con los profesionales del derecho porque parte del servicio que ofrece la automotora es entregar esa documentación jurídica y, después, evidentemente, hay una sumatoria, por un tema de volumen, costos y los honorarios profesionales, que siempre son inferiores en la automotora. Entonces, creo que sería muy bueno -sabemos que no fue su intención; queda claro cuál es el objetivo y me parece sumamente loable y necesario que lo hayan puesto en el literal b)- despejar el más mínimo viso en el artículo 7º en cuanto a obligación de un operador inmobiliario de no entrar en competencia desleal con la función del operador jurídico, que son los escribanos en este caso. Creo que sería bueno porque despeja cuál es la intención prevista en el artículo anterior.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Quiero agradecer a la delegación.

Quedó claro que estamos interesados en el proyecto.

Yo pedí el antecedente que tenemos, que es de mayo de 2012, que habíamos desarchivado en la Legislatura anterior, pero no avanzamos al respecto. Era mucho más ambicioso, como dijeron ustedes. Luego del intercambio que tuvimos hoy, quedó claro que ustedes comparten muchas de las observaciones que se hicieron por parte de la Comisión.

Este proyecto no fue elaborado por el Poder Ejecutivo ni por legisladores. En realidad, proviene de ustedes. Lo que hicimos nosotros fue darle trámite parlamentario. Es de uso y de estilo que los propios interesados, en función de las objeciones, de las observaciones y de los aportes que se hicieron acá sean quienes nos acerquen las redacciones de los temas que entiendan pertinente mejorar y nos ayuden a avanzar en el proyecto, también con vuestra mirada. Reitero: es de su creación legislativa; nosotros podemos aportar, pero como la verdad es que fueron muy honestos en reconocer y aceptar que estaban de acuerdo con algunas de las apreciaciones realizadas, me parece pertinente que recibamos por escrito los aportes que tienen para hacer al proyecto de ley.

SEÑOR SENA (Javier).- Vamos a dar las gracias, como lo hicimos al comienzo. Muchas gracias por recibirnos y por el aporte. Seguro que vamos a aportar, sobre todo, con respecto a lo que se habló acá, porque enriquece el proyecto.

También quiero que entiendan algo que es importante: hay que estudiarlo, pero, en lo posible, que el estudio sea lo más acelerado posible porque hace cuarenta años que estamos con esto. Este proyecto comenzó a dar vueltas hace unos cuarenta años, y es necesario que se apruebe, con modificaciones.

Además, quiero agradecer el interés de la Comisión. He venido varias veces al Parlamento por este proyecto y por otros y, a veces, nos han recibido en quince minutos. Nos han dicho: "Son quince minutos; hablen. Muchas gracias. Después nos vemos". Hoy acá han intervenido, han apoyado, han sugerido, lo que es muy importante porque la visión de los que están por fuera, para nosotros, es sumamente importante.

Nos comprometemos a traer todo lo que piden y ustedes lo analizarán. Lo único que pedimos es que su estudio se realice lo más rápido que se pueda, porque nos urge. Y nos urge algo importante. A veces el legislador o el gobierno pone impuestos para recaudar dinero; acá hay dinero para recaudar y no está en la ley. Eso es lo que quiero que entiendan. No es un tema de querer figurar como operador, sino que existe una necesidad del sector.

SEÑOR PRESIDENTE.- Les vamos a hacer llegar la versión taquigráfica de esta reunión la semana próxima, a más tardar, para que con ese material, luego nos hagan llegar sus aportes.

(Ocupa la Presidencia el señor representante Diego Echeverría)

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Corroboro lo que dijo nuestro colega de tantos años, Javier Sena, y quiero agradecerles profundamente.

También quiero decirles que hemos participado en este recinto desde 2006, 2007. Por ejemplo, fuimos convocados por la reforma tributaria para aportar y trabajar en ella, y lo hicimos con mucho gusto. También lo hicimos con la Ley de Inclusión Financiera, con el ministro Astori, que después nos derivó con Martín Vallcorba y allí trabajamos y pudimos prorrogar, porque entendíamos que había cosas que corregir, y fueron bienvenidas. También con la LUC, por el tema de los alquileres sin garantías. Presentamos proyectos en la Comisión de Vivienda. En su momento, hablamos con el senador Andrade, que la integra, por el tema de los asentamientos. En ninguna de las

comisiones nos han atendido tanto tiempo como ustedes y de manera tan dinámica; lo que valoramos mucho. Nos vamos positiva y emocionalmente agradecidos.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Queremos dejar constancia de la presencia del diputado Sebastián Cal, quien nos ha acompañado sobre el final de la Comisión.

Les agradecemos su presencia.

Queda claro el interés de la Comisión.

Estamos en contacto.

(Se retira de sala la delegación de la Comisión Interinstitucional de la Actividad Inmobiliaria)

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- En el último lugar de los asuntos entrados figura: “Recurso interpuesto por vecinos del departamento de Maldonado ante la Cámara de Representantes, impugnando el Decreto Departamental N° 4056/2022. (La Junta Departamental de Maldonado remite copia de la versión taquigráfica de la exposición realizada por un señor edil)”.

Queremos pedir que los antecedentes se distribuyan de manera rápida, sumaria, si es posible, y que este asunto sea jerarquizado en el orden del día de la próxima reunión. Todos sabemos que estos temas tienen plazos que son perentorios y, en la medida de las posibilidades, nosotros deseáramos que a este se le diera tratamiento, por supuesto, invitando a los recurrentes y a los actores que la Comisión considere conveniente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Señor diputado: voy a hacer dos consideraciones.

La primera es que, efectivamente, vamos a pedir los antecedentes, porque corresponde. Además, vamos a pedir la validación correspondiente por parte de la Corte Electoral de las firmas del recurso.

También queremos puntualizar que nosotros ya tenemos un cronograma de visitas, de actividades, y obviamente que este punto que usted me plantea, como tantos otros, es de importancia para la Comisión, pero consideramos que no es oportuno ponerlo en el orden del día porque tenemos otro orden de asuntos en los cuales venimos trabajando y creo que, como orden tienen las cosas, deberíamos seguir por esa línea que hemos pautado, al margen de que es absolutamente legítimo el planteo que usted me expresa.

De hecho, para la próxima reunión, el 12 de octubre, están convocados la Coordinadora de Psicólogos del Uruguay y el Área de Psicología Forense; el Sindicato Único de Trabajadores de INAU e Inisa; las doctoras Daniela Pérez y Mariella Bernasconi, y Stop Abuso, por el proyecto de Corresponsabilidad en la Crianza.

Luego, para el día 9 de noviembre, están agendados el psicólogo Alejandro De Barbieri; Varones por la Igualdad; Varones Unidos por la custodia compartida, y la Asociación Civil El Paso.

El 16 de noviembre, concurrirán la Unidad de Víctimas y Testigos de la Fiscalía General de la Nación; El Abrojo, y cuatro delegaciones más que se informarían por escrito.

Este es el orden del que hemos hablado en las últimas reuniones.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Este tema lo vamos a resolver, como vamos a resolver todos, pero debemos tener en cuenta lo que dice la

Constitución, que es que cuando el recurso tenga por objeto el aumento de las rentas departamentales -que no es el caso-, la apelación no tendrá efecto suspensivo. Conclusión: este recurso ya suspendió el proyecto que se va a establecer ahí.

Por lo tanto, no solamente vamos a resolver esto porque tratamos de sacar estos temas rápidamente, sino por entender que es una competencia que estaba compartida entre el gobierno departamental y el gobierno nacional; en mi concepto, siempre lo tratamos de resolver para no quedar en esa indefinición en una materia que el constituyente le dio a los dos. Es decir que, sin perjuicio de que va a ser en abril o mayo por una cuestión de calendario, en esa fecha se va a resolver.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- O sea que el diputado Lust está conteste con que no dejemos vencer los plazos y que tratemos el tema. ¿Es así?

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Sí, claro. Para mí, si se puede tratar, hay que tratarlo, como los otros anteriores.

Lo otro que quería anunciar -esto es una cuestión de trabajo interno- es que cuando se solicitó que se incorporara el tema en el orden del día, etcétera, que ya se descartó, yo me iba a oponer, primero, por lo que dijo el presidente de que ya tenemos una agenda y, segundo, por una cuestión interna de Cabildo Abierto, que es que, desde mañana hasta el 20 de octubre, yo paso al Senado.

Por lo tanto, no voy a concurrir a la próxima reunión. Como es una sesión en la que se van a recibir delegaciones -y esto lo digo con todo respeto a nuestros suplentes porque, a veces, hay temas tan complejos que todos los que estamos acá los hemos trabajado durante meses, y no quería ponerle esa carga a ningún suplente- y como sabemos que en las próximas reuniones no se van a tomar resoluciones, a mí me venía bien el procedimiento que estaba previsto; si había que resolver algo, ya me cambiaba un poco, pero como el presidente ya mencionó que continuaremos con la agenda fijada, simplemente dejo la constancia y comunico esa situación a la Comisión.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la reunión.

≠