



REPÚBLICA ORIENTAL
DEL URUGUAY



Cámara de Representantes
Secretaría

XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1136 de 2022

Carpetas Nos. 443/20, 2680/22, 2774/22

Comisión de Constitución, Códigos,
Legislación General y Administración

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN

Domicilio legal

OPERADOR INMOBILIARIO

Regulación

CORRESPONSABILIDAD EN LA CRIANZA

Normas

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 16 de noviembre de 2022
(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Diego Echeverría.

Miembros: Señores Representantes Cecilia Bottino Fiuri, Richard Cáceres, Martín Elgue, Rodrigo Goñi Reyes, Claudia Hugo, Eduardo Lust Hitta, Nicolás Mesa Waller, Aníbal Méndez y Mariano Tucci Montes De Oca.

Invitados: Señor Senador Carlos Camy, acompañado por el Presidente del Instituto Nacional de Colonización doctor Julio Cardozo Ferreira y el Director ingeniero agrónomo Andrés Berterreche.
Representantes de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (ANRTCI): señor Presidente Pablo Ponce de León, y señor Mario Peña, conjuntamente con representantes de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles (ADAPI): Presidente Nicolás Santerini, Vicepresidenta María Luisa Decia y señor Eduardo Baldovino.
Representante de la organización El Abrojo, señora Valeria Caggiano.

Secretarias: Señoras Florencia Altamirano y María Eugenia Castrillón.

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

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración da la bienvenida al señor senador Carlos Camy; al presidente del Instituto Nacional de Colonización, doctor Julio Cardozo Ferreira, y al director, el ingeniero agrónomo Andrés Berterreche, a los efectos de tratar el proyecto de ley "Instituto Nacional de Colonización. (Domicilio legal)".

SEÑOR CAMY (Carlos).- Muchas gracias, presidente.

Quiero agradecer a la Comisión la invitación a comparecer para dar las razones de la presentación del proyecto de ley que hicimos en la Cámara de Senadores, donde fue aprobado por unanimidad.

Se trata de un proyecto de ley muy escueto, de dos artículos.

El artículo 1º define la esencia del proyecto: el domicilio legal y principal del Instituto Nacional de Colonización con asiento en cualquier punto del territorio nacional.

La Ley Nº 11.029, del 12 de enero de 1948, que creó esta formidable herramienta que es el Instituto Nacional de Colonización, en el mismo artículo que crea el ente autónomo, el artículo 2º, define a Montevideo como domicilio legal y principal.

El artículo 2º del proyecto establece que el Directorio del ente, por mayoría especial de cuatro votos en cinco, podrá determinar cuál es la mejor ubicación para instalar la sede central y que deberá atender, primordialmente, el criterio de mayor cercanía con las colonias y los administrados.

Es eso. Se fundamenta que el Instituto Nacional de Colonización, al momento de presentar el proyecto de ley, tenía aproximadamente 554.000 hectáreas que, en su totalidad, estaban distribuidas en 18 departamentos del país: todos, salvo Montevideo. En ese momento, los aproximadamente 5.200 colonos que existían -hoy son más-, todos, estaban radicados en 18 departamentos del país, menos en Montevideo; lo mismo que las 12 regionales.

Por tanto, nos parecía que por una cuestión de lógica, al menos, no puede estar obligatoriamente determinado por ley que el domicilio legal y la sede central tengan que estar con asiento en Montevideo, precisamente, el único departamento que no hace a la razón de existencia del organismo. Si el Directorio entiende que al ser la sede del gobierno central tiene que estar ahí por la proximidad con algunos organismos del Estado a los que particularmente les interesa el organismo, que lo deje, pero que no sea obligatorio porque tiene que ver con un proyecto de centralización que quienes somos del interior del país lo sufrimos desde que nacimos; podemos decirlo en esta Casa con total libertad porque el centralismo es un tema endémico que atraviesa a todos los partidos políticos. Entonces, que un organismo que tiene el cien por ciento de la razón de su existencia en el interior del país, en todos los departamentos salvo Montevideo, por ley obligatoriamente deba tener su sede central en Montevideo me parece que no tiene lógica. Es más lógico que el Directorio, inclusive, con una mayoría especial de cuatro en cinco, pueda determinar si tiene que seguir en Montevideo o puede ser otro departamento.

Voy a poner un ejemplo. Cuando fui vicepresidente del Instituto Nacional de Colonización, entre los años 2001 y 2004, presenté un proyecto para instalarlo en Paysandú. La lógica en ese momento era que si uno trazaba una línea imaginaria entre Montevideo y Artigas, el 80 % del territorio colonizado estaba hacia el litoral oeste y el

punto medio era Paysandú, que además, era el que tenía más tierras colonizadas, con dos regionales -no sé si siguen estando-, Guichón y Paysandú. En ese momento, hablamos con el Directorio del Banco Hipotecario sobre el lugar donde está hoy la sede del Instituto de Colonización, y creía que ese lugar céntrico de Paysandú era propicio para hacer un edificio, estaba dispuesto a hacerlo y a dejar un par de pisos para el Instituto.

Tengo entendido que hace tres o cuatro décadas hubo un proyecto del Directorio para ponerlo en Durazno, por una cuestión de centralidad geográfica. No sé, es algo que tendrá que determinar el Directorio; capaz que sigue siendo Montevideo el lugar más propicio por algunas razones que los directores podrán señalar oportunamente, pero me parece que, por lo menos, hay que destrabar esa cadena de montevidéanizar el Instituto Nacional de Colonización. Esa es la esencia de este proyecto y la razón principal en la cual estriba lo que pretende en sus objetivos.

Me he puesto a pensar por qué razón, en 1948, esa ley que surgió en Paysandú, en el Congreso de la Comisión Nacional de Fomento Rural -algo que fue esperanza y solución para tantos productores que no podían acceder a la tierra-, dispuso que fuera en Montevideo. Seguramente, los cambios tecnológicos que después vinieron y también la lógica del transporte ameritaban que fuera así, pero hoy creo que el avance de la tecnología, el cambio en el transporte, inclusive, hasta las redes viales que ha ido generando el país, obviamente, derrocan todos esos argumentos.

Básicamente, esa es la intención del proyecto. Agradezco a la Comisión que lo considere. Es un gusto para mí escuchar a dos grandes referentes de los últimos años del Instituto Nacional de Colonización, Andrés Berterreche y el presidente, Julio Cardozo, dos amigos y dos personas muy conocedoras de estos temas.

Muchas gracias.

SEÑOR CARDOZO FERREIRA (Julio).- Buenos días.

Es un gusto concurrir a la Comisión para dar nuestro punto de vista sobre este proyecto presentado por el señor senador Camy, quien, por supuesto, sabe que lo hemos apoyado desde el principio. Nos ha tocado trabajar en el Instituto. Este es el segundo período que estamos; nos tocó trabajar también desde el año 2010 al 2015. Evidentemente, repasando mentalmente el mapa del Instituto Nacional de Colonización, donde más se concentran las colonias es como una "L", desde Bella Unión hasta Colonia y desde Colonia hasta Rocha, pero con un aumento poblacional también en los departamentos de San José, Florida, Durazno y, por supuesto, nuestro departamento de Tacuarembó, en donde en los últimos años también ha crecido.

El senador Camy habló del inicio de las actividades del Instituto, que nace en Paysandú y, precisamente, es allí donde tenemos una parte jurídica. En su momento, se pensó que era importante descentralizar la parte jurídica; ahí funciona una oficina de apoyo al norte del río Negro.

Yendo al tema principal, evidentemente, el Instituto funciona en base a su eficiencia. Cuanto más al día están los colonos y aportan, nosotros mejor estamos en finanzas. En eso trabajamos y estamos muy bien. No somos dependientes de organismos centrales, salvo en algunos momentos, para la compra de tierras, porque cuando hablamos de traslados, siempre se piensa en la parte económica, pero también es cierto que la realidad muestra que la descentralización del país ha llevado a situaciones similares que parecían imposibles.

Quien habla es de Tacuarembó. Cuando se hablaba de la Universidad de la República en Tacuarembó, parecía algo que era imposible que se pudiera dar: que los profesores, que la radicación; hoy es una realidad, en un lugar en el que funciona el INIA, funciona el Ministerio de Ganadería, funciona la Universidad de la República, y ha cambiado radicalmente en el sentido de que familias enteras de profesores están radicados allí. O sea que no es un obstáculo para que funcione en forma ordenada y eficiente un organismo que esté en Montevideo. Por supuesto que para las comunicaciones y el traslado, muchas veces, facilita estar en Montevideo. Nosotros tenemos trece oficinas -las gerencias regionales son trece en todo el país- y muchas veces se da lo que sucedió en el día de ayer, que uno de nuestros directores citó a todas las regionales en Montevideo porque le resultaba más fácil citar en Montevideo que en otros lugares del país, pero el reclamo de los gerentes regionales de cada zona es tener una mayor participación y que el Instituto funcione en el interior.

De manera que nos parece que este proyecto es una oportunidad de futuro, es un primer paso. Incluso, pienso que el funcionamiento orgánico del Instituto puede ser progresivo; el Directorio puede estar en diferentes lugares sesionando sin ningún problema y también puede radicarse en otros lugares.

Los funcionarios del Instituto son doscientos setenta y algo en todo el país, más o menos el 50 % está en Montevideo porque, evidentemente, acá funciona toda la parte orgánica y administrativa, pero no dejamos de ver que -como hablaba el senador Camy- departamentos del litoral, como Paysandú, o del centro, como Durazno, tienen características importantes para ser, perfectamente, sede del Instituto. Además, creo que se daría un ejemplo si el instituto de la tierra, como lo conocen, pudiera estar en el interior.

Hace poquito estuvimos en la Alcaldía de Quebracho, donde siempre se nos reclama que Quebracho sea la capital de la colonización; ahí empezó la colonización, está rodeado de colonos. Sin embargo, si venimos al sur, los departamentos de Florida, Canelones y San José, donde está la cuenca lechera -a la que hacemos un gran aporte-, también son importantes; si vamos al norte, a Bella Unión, en donde el movimiento de trabajo en la caña de azúcar genera que prácticamente el 40 % de los aportes a la empresa sean de colonos, vemos también que hay una gran concentración de colonos.

En cuanto al motivo de esto, puedo decir que, por ejemplo, de los jueves en adelante salimos a recorrer el interior; lo hacemos nosotros -seguramente, Andrés estará de acuerdo- porque es la forma en la que el Instituto se puede administrar mejor, conocer, atender y evitar que el colono tenga que trasladarse a las oficinas centrales, en Montevideo, por una consulta que muchas veces la podemos contestar *in situ*. Así que expresamos nuestro apoyo a esta iniciativa; y por supuesto, debemos estar atentos a discusiones futuras en cuanto a aportes, por su viabilidad y efectividad.

SEÑOR BERTERRECHE (Andrés).- Buenos días.

En la legislatura pasada, me toco estar un ratito en el Senado y allí fue donde el senador me presentó esta inquietud, con la que estamos de acuerdo; recién lo comentaba con el senador Camy. El hecho de que se posibilite que el Instituto tenga su sede en cualquier lugar del país es correcto, mucho más teniendo en cuenta que la acción del Instituto está vinculada al interior, y al interior profundo del país.

Quiero decir que apoyamos el proyecto tal como está presentado, no tenemos ningún inconveniente; sería otra cosa si estuviéramos obligados. Tal vez, ejecutar esa decisión sea un poco más complejo. Ahí sí tenemos que decir que desde hace unos cuantos años el Instituto viene siendo superavitario. Es decir, lo recaudado por concepto

de renta es superior en unos US\$ 5.000.000 al gasto de funcionamiento, teniendo en cuenta todos los gastos, tanto el Rubro 0 como los gastos de funcionamiento, de viáticos y demás, pero en estos años hemos perdido US\$ 30.000.000, aproximadamente, que eran directamente para compra de tierras. Por lo tanto, tenemos que destinar ese rubro superavitario a la compra de tierras, que es lo que tiene más significación en nuestro presupuesto. Por tanto, es muy difícil plantearse un cambio de sede, que sale unos cuantos cientos de miles de dólares -y me parece que me quedo corto-, cuando la prioridad, porque es función del Instituto, es la compra de tierras.

Es decir, para mí la validez del proyecto está en dejar al Instituto las manos libres para empezar una discusión que vale la pena. La posibilidad de ejecutarlo es más difícil porque hoy estamos bastante limitados por la salida de recursos genuinos que tenía el Instituto para la compra de tierras que ya no tiene.

Por suerte, hoy tenemos un Instituto que desde hace varios años es superavitario y permite tener excedentes para la principal función, que es adjudicar tierras a aquellos que no pueden ir por la vía del mercado, porque, en definitiva, esa es la función fundamental del Instituto. Por suerte, en este contexto en el que la sociedad mundial tiende a irse a las ciudades, es un dulce problema -como digo yo- porque existen compatriotas que sin tener las condiciones de capital para comprar por sí mismos, quieren quedarse a producir y a vivir en la tierra.

El otro día vi que había un concurso de aspirantes a tierras en la zona de Aparicio Saravia, de las peores zonas productivas que tenemos, allá, entre Salto y Rivera, cerca de Tacuarembó y Artigas. Hablamos de dos fracciones de tierra con suelos Coneat 30 o 35, son cerros de piedra. Sin embargo, se presentaron 130 personas, que en realidad son 130 familias que quieren quedarse a vivir allá. Hasta por soberanía es importante esto, por ocupación de superficie nacional.

Entonces, en ese marco, damos la bienvenida a este proyecto, que apoyamos desde un inicio, aunque la posibilidad de ejecutarlo como tal en este período va a estar muy limitada por la falta de aquellos recursos que nos permitían hacer lo que debíamos hacer, que es comprar y adjudicar tierra.

SEÑOR PRESIDENTE.- No habiendo consultas por parte de los miembros de la Comisión, agradecemos su comparecencia.

(Se retiran las autoridades del Instituto Nacional de Colonización y el señor senador Camy)

(Ingresa a sala el señor representante Rodrigo Goñi Reyes)

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en bloque el proyecto de ley "Instituto Nacional de Colonización. (Domicilio legal)".

(Se vota)

—Diez por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Propongo como miembro informante al señor presidente.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradezco la deferencia.

Antes de hacer ingresar a la segunda delegación, visto y considerando que tenemos algunos temas importantes en el orden del día y que algunos tienen fecha de tratamiento, me gustaría proponer -ya lo hemos hablado informalmente con algunos de los miembros

de la Comisión- la posibilidad de generar reuniones extraordinarias durante el mes de noviembre para continuar con algunos asuntos que tenemos a estudio, como, por ejemplo, el relativo al recurso y a la tenencia compartida. Además, tengamos en cuenta que la Comisión de Constitución integrada con la Especial de Innovación tiene como fecha límite el 15 de diciembre. Por tanto, en el ínterin vamos a tener que generar un nuevo régimen de trabajo. Si bien lo vamos a conversar cuando tengamos la reunión de la integrada, después de esta, me adelanto a proponer que los próximos miércoles de noviembre tengamos reunión de la Comisión de Constitución y, a su término, continuemos con las reuniones de la integrada para llegar, en la medida de lo posible, en tiempo y forma al 15 de diciembre.

Es una propuesta que le hago a la Comisión. Si bien lo habíamos hablado informalmente, me gustaría recabar la opinión de los diputados. El régimen extraordinario sería para los próximos miércoles de noviembre: a las diez, tendríamos la reunión de la Comisión de Constitución y, a las doce, continuaríamos con la integrada. En diciembre seguiríamos con el régimen ordinario.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- La semana pasada le dije al presidente que yo presido la Comisión Especial de Frontera con la República Argentina y que resolvimos salidas al interior de la República, interior de la República que es tan importante como Montevideo: para mí, mucho más importante que Montevideo. Esa Comisión para mí es trascendental. Vamos a salir los miércoles, jueves y viernes; ya tenemos las agendas planificadas y yo tengo que estar presente porque soy la presidenta. Es una pena que no pueda concurrir a esas dos reuniones que usted plantea. Si se fijan, tendré que votar las licencias; para mí no es lo mismo, sobre todo, por los temas que se van a tratar. En lo que tiene que ver con los recursos, ustedes saben que he tenido una participación fundamental en los anteriores recursos, y son temas básicamente jurídicos. Sin despreciar el conocimiento que tienen mis compañeros -sobre todo algunos estudiantes avanzados de Derecho-, yo soy la abogada de la bancada. Y en el caso del ciberdelito es exactamente lo mismo.

Entonces, es una pena que se fijen estas reuniones especiales. En el caso de hacerlo, votaré hoy las licencias correspondientes, pero quería dejar constancia de que mi imposibilidad de venir es porque priorizo las salidas al interior de la Comisión que presido, que con mucho tiempo de antelación estaban ya fijadas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Me consta la voluntad de la diputada de participar. De hecho, en conversaciones informales, estuvimos barajando fechas y días para que pudiera participar. Precisamente, a esos efectos la llamé: sabiendo que es voz autorizada en la materia, es importante que pueda participar en este proceso en las próximas reuniones. Obviamente, es entendible la situación. Valoramos mucho su voluntad y la comprendemos.

Si les parece bien, quedaría fijado ese régimen. Sé que va a ser un fin de año intenso y complicado para todos nosotros, pero creo que los temas que tenemos sobre la mesa ameritan culminarlos antes de fin de año.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Tengo una duda reglamentaria. ¿Se puede pedir licencia en una Comisión y trabajar en otra?

SEÑOR PRESIDENTE.- En el caso de la diputada, las salidas son informales; no son en régimen formal. ¿Es así, diputada?

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Sí.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

(Ingresa a sala una delegación de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios, ANRTCI, y de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, Adapi)

SEÑOR PRESIDENTE.- Buenos días.

Les damos la bienvenida a los representantes de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios, y de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, a los efectos de recabar su opinión sobre el proyecto "Operador Inmobiliario. (Regulación)", que tenemos a consideración en esta Comisión.

SEÑOR PONCE DE LEÓN (Pablo).- Buenos días para todos.

Soy el presidente de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios. Nuestra asociación fue fundada en el año 1935 y nuclea a rematadores públicos, corredores inmobiliarios y tasadores.

Agradecemos mucho que nos hayan recibido en esta oportunidad. Nuestra voluntad es avanzar con la ley de operadores inmobiliarios y quisiera darle la palabra al señor Mario Peña, que es directivo de nuestra institución y está vinculado al área de la comisión de corredores inmobiliarios.

SEÑOR PEÑA (Mario).- Bueno días.

Muchas gracias por recibirnos. Yo soy solo operador inmobiliario; de la directiva de la Asociación, soy el único que no es rematador.

Estamos enterados de la presentación del proyecto que hizo la CIU (Cámara Inmobiliaria Uruguaya). En un momento estuvimos trabajando con ellos, pero no logramos tener acuerdo en algunos aspectos si bien la finalidad es la misma. Fue así que trabajamos en conjunto con Adapi, la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, y armamos un proyecto; recién le entregué una copia a cada uno de ustedes. Para nada nuestra idea es que esto sea sustitutivo: queremos aprovechar este impulso y este envión que se le está dando a la ley de operador inmobiliario; es la aspiración que tenemos desde hace mucho tiempo. La idea es presentarles esta redacción que habíamos hecho.

Verán que algunos artículos son idénticos porque fue parte de un trabajo en conjunto que hicimos anteriormente, y como luego no coincidimos en algunos aspectos técnicos, sobre todo, de nuestra profesión, no acompañamos la redacción final del proyecto. Sí hicimos un trabajo bastante pormenorizado con la gente de Adapi, que es con quienes presentamos esta nueva redacción. Inclusive, estuvimos en contacto con la versión taquigráfica de la reunión que tuvieron ustedes y vimos que habían hecho varias consultas y unas cuantas preguntas realmente muy interesantes, respecto a las cuales ensayamos una suerte de respuestas técnicas -no jurídicas porque no soy abogado- que pueden ayudarlos a darle una forma más jurídica a la situación.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Buenos días. Actualmente soy el presidente de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, gremio fundado en 1974 que fue el primero en nuclear exclusivamente a la actividad de corretaje inmobiliario. Tengo a mi derecha al señor Eduardo Baldovino y a la señora María Luisa Decia, ambos integrantes desde hace muchísimo tiempo de esta asociación. Ambos han participado activamente en discusiones anteriores a la del proyecto de ley de operador inmobiliario. Si bien es algo que la Asociación siempre ha anhelado, hemos mantenido algunas diferencias exclusivamente respecto al punto del aval que entendemos necesario las

inmobiliarias deberían constituir a efectos de operar en el mercado inmobiliario, para ser económicamente responsables de problemas que puedan ocasionar.

Le cedo la palabra al señor Eduardo Baldovino, quien si bien en este momento no integra la directiva actual, ha trabajado muchísimo en este tema y puede ahondar un poco más en el asunto

SEÑOR BALDOVINO (Eduardo).- Buenos días. Los proyectos de ley de corredor inmobiliario tienen cuarenta años de antigüedad. Se han presentado infinidad de proyectos, y siempre han chocado contra la libertad de trabajo porque algunas profesiones se sienten invadidas por nuestra actividad y porque muchos de nosotros entendemos que se precisaría un aval para poder ejercer esta actividad, cosa que no es compartida por otras partes del gremio.

En este proyecto de ley que presentó la Cámara Inmobiliaria se habla de una intergremial, y si bien se nos menciona tanto a los rematadores como a Adapi, nosotros no hemos participado en su redacción ni lo estamos apoyando.

En el proyecto que nosotros hicimos, se incluye un aval que es algo similar a lo que tienen hoy en día los operadores turísticos inmobiliarios en las zonas turísticas, que protege a los usuarios de esos servicios. Pensamos que algo así se precisaría en nuestra actividad. No entendemos el motivo por el que no lo comparten, porque el costo no es muy importante, pero no lo comparten.

El ideal sería que, como sucede en otros países, la profesión inmobiliaria fuera un título universitario; desde hace muchos años estamos trabajando para lograr eso, pero tiene muchas dificultades.

Hemos leído la versión taquigráfica de cuando ustedes analizaron el tema, y la mayoría de las inquietudes que han planteado las recogemos en nuestro proyecto. Si leemos con atención lo que se pone como obligaciones y lo que se pone como derechos de los operadores inmobiliarios, no tiene ningún sentido porque es describir una autorización de venta en exclusividad, que es la manera correcta de trabajar, pero como se ha atomizado esta actividad, hay mucha gente que no pide la exclusividad, que quiere trabajar casi en la informalidad: no trabajan con clientes, trabajan con datos, entonces, están en contra de la exclusividad. La exclusividad que hace cincuenta, sesenta años se firmaba -no había otra manera de trabajar que mediante la firma del propietario que nos confiaba la propiedad a la venta o en alquiler- solamente sigue vigente en la parte de alquileres; en la parte de ventas, como hay miles de inmobiliarias y la mayoría son unipersonales, no trabajan en exclusividad. Muchas de ellas trabajan solamente con un dato que le aportó un promotor que le dijo: "En tal dirección hay una señora que vende la casa".

Si alguno de ustedes, en los últimos tiempos, tuvo que usar los servicios de una inmobiliaria o un corredor inmobiliario y se dirigió a los lugares donde se publicitan las ofertas, habrá visto que muchas están repetidas, con distintos precios, con distintas comodidades, con las mismas fotos, y muchas veces, cuando alguien se interesa en alguna de esas propiedades, resulta que fue vendida hace tres meses, pero sigue estando publicada. Hay un descontrol total, lo cual genera una imagen horrible para todos los demás; me pongo en el lugar de alguien que esté pensando en invertir en Uruguay y empieza ver esas ofertas que no son ciertas, pero, lamentablemente, es la forma común en que hoy se está trabajando. Los que tenemos muchos años en esto sabemos que la verdadera manera de trabajar, de ser respetados y útiles a la sociedad es trabajar en base a una exclusividad por escrito, en la que se pacta todo: la comisión, la manera de trabajar, la publicidad y demás. Esto no significa que no se pueda compartir con colegas.

Todos compartimos con colegas, pero el manejo de la venta la realiza quien recibió el mandato del propietario.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Agradezco la presencia de la delegación.

Me resulta escaso el tiempo para hacer la comparación entre las dos iniciativas porque desconocíamos que venían con un proyecto ya estructurado como tal.

Como sabrán, para darle trámite parlamentario a una iniciativa, como son una organización, necesita tener la firma de algún legislador o de varios legisladores.

Estaba mirando muy por arriba la propuesta que nos entregaron; escuché que habían visto algunas de las preguntas que habíamos realizado cuando se hizo la presentación del proyecto de ley que estábamos considerando y algunas objeciones, que son las que ustedes tomaron en cuenta. Les quería preguntar si ustedes pretenden que le demos la fórmula de proyecto de ley para ingresarla o si podemos trabajar sobre el proyecto original, realizándole las modificaciones, que es otra forma de trabajar.

En mi caso particular, voy a tener que estudiar esta propuesta porque hay que analizarla artículo por artículo.

Por ejemplo, en el artículo 2º, con respecto al objeto de la ley, ya lo cambian. Tendría que preguntarles por qué hablan solamente de operadores inmobiliarios y le sacan una serie de conceptos que están incluidos en el otro proyecto, si ustedes entienden que el término "operadores inmobiliarios" incluye todo el concepto que tiene el artículo 2º del proyecto que estamos considerando o, por el contrario, alguno de los que menciona dicho artículo como objeto de la ley no estaría comprendido en el concepto de operadores inmobiliarios. Esa sería una pregunta, pero reitero que recién lo estoy leyendo.

A su vez, en el artículo 4º, en lo que refiere a la definición de operador inmobiliario, ustedes retiran la parte que dice: "así como el valor llave, y aquellas actividades afines al objeto de esta ley". La pregunta es cuál es el objetivo del retiro de ese concepto específico, porque el resto de la definición coincide con el proyecto que estamos considerando.

Llegué hasta ahí en la lectura y no he podido avanzar más porque me faltaría más tiempo para ir avanzando en cada uno de los artículos del proyecto que estamos considerando.

SEÑOR PEÑA (Mario).- Respondiendo a la diputada Bottino, nuestra idea no es hacer que esto corra por otro ámbito como otro proyecto de ley porque sería desgastarlos como Comisión en tratar otra cosa más, sino aprovechar este impulso y, como dije al principio, que esto no sea sustitutivo ni competitivo, sino aditivo, o sea, que lo que no esté en uno se pueda incorporar en el otro proyecto que está en tratamiento ahora.

Como decíamos, hay artículos que, prácticamente, son clonados porque la finalidad es la misma; no es que unos son habitantes del planeta Júpiter y otros del planeta Marte, sino que vamos todos hacia el mismo lugar: es un proyecto de operador inmobiliario. Yo creo que si hay algo que pueda complementar uno con otro siempre va a estar bien.

El tema del valor llave no figura no porque pensemos que haya que omitirlo, sino porque en nuestra redacción original no estuvo incorporado. Me parece que no es algo que se tenga que eliminar; se puede dejar. Vuelvo a lo mismo: no significa que lo que está en este proyecto tenga la propiedad de ser la verdad absoluta, sino, al contrario, nuestro enfoque desde el punto de vista del operador inmobiliario es poder darles a

ustedes un marco técnico sobre nuestra actividad, o sea, que desde el punto de vista técnico los señores diputados tengan todos los factores posibles sobre la mesa. Obviamente, hay aspectos jurídicos que escapan a nuestra profesión y, por supuesto, estamos superdispuestos y abiertos a tratar cualquier tema de esos porque no tenemos *expertise* al respecto. Ahora, desde el punto de vista técnico, hay un montón de aspectos en nuestro proyecto que no están en el original. Por ejemplo, la definición de operador inmobiliario es muy similar o prácticamente la misma, pero hay un par de cosas que queríamos dejar plasmadas. Una es lo del aval, que para nosotros es algo importantísimo, porque la regulación -es lo que es- de esta actividad debe dar garantías y justicia a toda la sociedad, no solamente a los operadores inmobiliarios. Tiene que ser garantista, pero no solamente para nosotros, que desarrollamos esta profesión, sino para toda la sociedad. Convengamos una cosa: para la mayoría de las familias del Uruguay, probablemente, la mayor y la única inversión de su vida sea comprar su casa. Entonces, ¡si será importante que los operadores inmobiliarios demos las garantías necesarias para ese tipo de decisiones en lo que es la sociedad! Entonces, por eso nos parece importante lo del aval. Además, es un aval que tiene varias categorías; de acuerdo a la actividad que va a desarrollar el operador inmobiliario es el costo o el monto que tiene ese aval, seguro o como se le llame.

Entonces, ese es un poco el espíritu de nuestra comparecencia. Les presentamos esta iniciativa no para que tenga un tratamiento paralelo como ley, sino para que se tome como insumo para el tratamiento futuro. Inclusive, nosotros hicimos como un ensayito de respuesta a algunas consultas que ustedes hicieron en la versión taquigráfica. Entonces, podemos hacer referencia a los artículos en los cuales ya quedó plasmado eso en este proyecto para que, más allá de que luego lo lean en su totalidad, puedan tener ese atajo de saber que en tal artículo está lo que no estaba en el otro, y así. Y estoy a las órdenes para dilucidar algunas de las preguntas que figuran en la versión taquigráfica, formuladas por la señora diputada Bottino y por los señores diputados Tucci y Lust.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Buenos días. Quería hacer una consulta. Como tuve que retirarme unos minutos, espero que no se haya hecho. Tiene que ver con el artículo 9º del proyecto a estudio, "Creación del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios". Ya hice esta pregunta a los impulsores del proyecto.

Me da la impresión de que hay una sobrerrepresentación de las organizaciones y una presencia muy mínima del Estado, lo que daría la impresión de una especie de autorregulación. ¿Qué opinión tienen de este artículo en particular?

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Con respecto a la representación de la Comisión a crearse, nosotros entendemos que debe estar bajo una órbita que no esté controlada por las propias inmobiliarias porque no tendría sentido de ser; incluso, dentro de nuestros gremios, no nos gustaría que fueran los propios gremios los que resolvieran sobre sus asociados. Por lo tanto, la representación la debe tener mayoritariamente el Estado. Lógicamente, después, en la práctica, la decisión la toma el Estado, pero el conocimiento lo tiene el que trabaja en la tarea. Creo que ese no es un problema. Me parece que lo pusieron así para incluir a las agremiaciones como partícipes de este proyecto y, precisamente Adapi, que está incluida ahí, no acompaña ese proyecto. Sí acompaña Adapi -siempre lo ha hecho- la idea de regular la profesión y profesionalizar nuestro trabajo.

En cuanto al tema del aval, que para nosotros es pieza fundamental, a veces se piensa que la tarea principal de las inmobiliarias o los operadores inmobiliarios es vender, y sí es una rama principal, pero no es la única, y la importancia para la sociedad de la

compra de una casa también es la importancia del ahorro de la clase media en la conservación de sus inmuebles, y nosotros, administradores, tenemos esta gestión, sobre todo en alquileres, porque estamos manejando fondos de terceros e inmuebles que nos dan en administración, lo que implica mucho más dinero que el que nosotros percibimos en la tarea. Por tanto, el operador es responsable en una venta hasta el monto de su comisión, pero en una actividad de administración, el operador inmobiliario debe ser responsable por mucho más que el monto de su comisión, porque administrar una finca implica que si uno deja de pagar ciertos impuestos, tiene multas y, al final, el que termina siendo responsable es el dueño, y no hay una garantía para que le pueda cobrar a la inmobiliaria cuando, a veces, las mal llamadas inmobiliarias cierran después de uno o dos años de operaciones y se dan a la fuga. De repente, la gente no quiere hacer una denuncia penal y termina en eso, que nos afecta a todos en la reputación. Suceden uno o dos casos por año de administraciones de gastos comunes, de administraciones de alquileres que cesan su actividad y no solo dejan al propietario sin la posibilidad de cobrar ciertas cosas, sino con un cúmulo de deudas que después se les hace muy difícil sobrellevar.

Hay una creencia de que la gente que tiene propiedades, vive de rentas o vive en ciertos edificios de apartamentos tiene dinero, pero para muchos es su ahorro o su ingreso para complementar una jubilación o un trabajo. Esas personas se ven muy afectadas por gente que se dice operadora y lo único que hizo fue abrir una empresa unipersonal, una empresita, porque no tiene más requisito que eso, y en un año les genera problemas enormes, sean propietarias o, incluso, inquilinas. Hay mucha gente que es estafada a través de avisos de Facebook en los que se dice que se alquila una propiedad que efectivamente no se alquila: reciben señas por un apartamento que no es de ellos, de los que tienen una llave copiada. Así, a diez o quince personas les dicen: "Te alquilo esto en \$ 10.000" y les piden una seña de \$ 5.000, y como es barata la gente la paga. Después, desaparecen y nadie va a ir a hacer una denuncia penal por \$ 5.000. Eso sucede muy seguido en Marketplace de Facebook y es algo de lo que no se está tomando dimensión, en la medida en que no se denuncia.

Entonces, el hecho de formalizar que quien esté detrás de un aviso sea alguien inscripto, con un aval, y que quien administre un edificio o una propiedad -dos, cinco, diez o las que sean- sea alguien que tenga una responsabilidad detrás y un lugar en donde se pueda reclamar sin tener que recurrir a la vía penal -porque lo que hacen esas pseudoempresas es una estafa y hay gente que no quiere recurrir a la vía penal por dinero- es una forma de garantía que creo que tiene que existir.

Esta es una discusión que siempre hemos mantenido con la CIU en cuanto a esa forma, y no entendemos por qué insisten en no ponerla cuando en su principal actividad, que es la venta, deberían ser responsables hasta su comisión. Sin embargo, nosotros, la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, teniendo mucha más responsabilidad material, estamos pidiendo un respaldo. Voy a hablar por Santerini, por Baldovino, por Decia, que administramos mucho dinero de terceros: si mañana desaparecemos, no es a una persona que le ocasionamos un daño, sino a cien edificios, a cincuenta propietarios; serían daños mayúsculos. Esto ha pasado con otras empresas.

Por eso, creo que la principal oposición no es al proyecto, sino al contenido que nos tiene que regular y al aval que necesariamente tiene que existir.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Muchas gracias por la respuesta.

Para redondear, nosotros estamos considerando un proyecto que está en el Repartido N° 679. Le hicimos algunas consultas a la delegación que nos propuso ese proyecto, y ellos se comprometieron a reformular -diría- la gran mayoría de los artículos.

Ustedes nos están planteando un proyecto que es similar en algunos aspectos y diferente en otros al proyecto que está a consideración de la Comisión.

Lo que sugiero es que, en la medida de las posibilidades, traten de unificar los proyectos para facilitar el estudio porque, según lo que dice el artículo 9º, ustedes están siendo considerados en la conformación de quien va a administrar y regular la creación del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios. Si se puede hacer el esfuerzo, sería importante.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Una de las consultas que quería hacer es si el proyecto fue elaborado en base a las consultas que nosotros hicimos del proyecto anterior y a las versiones taquigráficas.

SEÑOR BALDOVINO (Eduardo).- Las preguntas que hicieron fueron consideradas en nuestro proyecto, que es anterior. Lo que pasa es que nosotros no seguimos para adelante para que tuviera estado parlamentario porque no llegamos a un acuerdo, y eso va a pasar de vuelta.

Para nosotros el aval es una condición irrenunciable; sin embargo, otras cámaras no quieren ni sentir hablar del aval. Entonces, no nos ponemos de acuerdo. Podemos ponernos de acuerdo en cien artículos, pero llega el aval y ellos no lo aceptan, lo cual es raro porque, entre ellos, hay varios que tienen aval como operadores turísticos, pero no lo aceptan como Cámara Inmobiliaria.

Entonces, que nosotros estemos en el artículo 9º como integrando uno de los gremios de ese Registro no significa que estemos apoyando. Fue inconsulta la mención a nuestra Asociación, al igual -creo- que la mención a los rematadores.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- La otra pregunta que quería hacer es con respecto al artículo 6º, que refiere a los derechos de los operadores inmobiliarios. 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- así como las ofertas del negocio encomendado, a efectos de dar veracidad e identidad a la contratación". ¿Qué opinión tienen sobre este tema? Entiendo que el estudio de los títulos lo realiza un escribano y ninguna persona le daría los títulos originales a un operador inmobiliario para eso. No encontré en este proyecto la parte que refiere a eso.

SEÑOR BALDOVINO (Eduardo).- Yo tengo setenta años y hace cincuenta y dos años que estoy en la actividad inmobiliaria.

Cuando empecé a trabajar en la empresa que había fundado mi padre, era muy común que los propietarios que querían vender llegaran a la empresa con los títulos de propiedad diciendo: "Quiero vender esta propiedad". Eso no significaba que nosotros, al recibir esos títulos, estuviéramos sustituyendo al escribano, pero dentro de nuestras empresas había escribanos que estudiaban esos títulos no para hacer una escritura ni para imponer un escribano, sino para ver si había algún vicio en esa documentación y solucionarlo, para no hacerle perder tiempo y dinero a un comprador con una venta que se va a frustrar por una documentación que no está en regla.

En esa época -estoy hablando de cincuenta años atrás- éramos pocas las inmobiliarias y pocos los corredores inmobiliarios. A esta actividad le pasó algo parecido que a los carros de chorizos de El Galleguito: empezó a haber más inmobiliarias que las

que realmente necesita el mercado, o por lo menos, que tienen el nombre de inmobiliaria, porque a nadie se le prohíbe poner un cartel que diga: "Inmobiliaria" y al día siguiente estar compitiendo con empresas que tienen cincuenta u ochenta años de actividad. Nosotros a veces lo comparamos con la actividad bancaria. Es como si se le permitiese a alguien poner un cartel que diga: "Banco" y empezar a actuar, a recibir depósitos y hacer préstamos solamente porque se inscribió en DGI y en BPS. Eso es lo que pasa con los bienes que manejan las inmobiliarias, que surgen de un día para otro.

Nosotros somos muy respetuosos de las profesiones. Es más, en muchas de nuestras inmobiliarias hay escribanos, hay abogados, trabajando y asesorándonos, porque nosotros no somos profesionales del derecho y en el diario trabajar tenemos que responder, y eso lo hacen los profesionales.

En cuanto a ese artículo, no estamos de acuerdo con que esté en la ley, con que sea una obligación. La única manera de trabajar tendría que ser trabajar en base a exclusividad.

(Interrupción del señor Nicolás Santerini)

—Esa es una aspiración personal, porque he conocido otra historia, cuando se trabajaba de otra manera y no existían los problemas que hay hoy. Entiendo a la gente más joven, que dice: "Si pedís una exclusividad, no la vas a conseguir", pero si la pedimos todos, a alguien se la tienen que dar. Todos tenemos que esforzarnos para dar el mejor servicio, y el que dé el mejor servicio se llevará la exclusividad.

En definitiva, creo que hay que legislar hacia arriba, no hacia abajo, y aspirar a que se trabaje cada vez mejor.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Yo soy de la generación joven -por más que sea la tercera en la inmobiliaria- y tengo un pensamiento diferente, por eso le pedí a Baldovino que aclarara que era una postura personal.

Creo en la competencia, en la medida en que la competencia sea formal y además la oferta sea formal. A mí lo que me preocupa -creo que a todos- es la informalidad y la falta de garantías en la oferta, no la competencia, porque la realidad es que las inmobiliarias que trabajan bien -y han trabajado bien durante muchos años- no tienen ningún problema y siguen estando en el mercado. En general, la competencia no ha sido un inconveniente; incluso, en los últimos tiempos, quien ha trabajado bien, normalmente, crece. No es un tema de competencias, es un tema de formalidad, de responsabilidad y que termina afectando a la profesión, porque aquellos informales e irresponsables -que ni siquiera saben cómo ofrecer un producto o lo hacen como un segundo posible ingreso para ver qué pasa, sin conocimiento alguno- terminan generando problemas y dañando la reputación de todo un sector que ya de por sí está bastante dañada.

Por eso, creo que es necesario, y a buena hora, porque esto es algo que se viene trabajando hace muchísimos años, regular la profesión, imponer condiciones y responsabilidades materiales a aquellos que faltan a su deber, además de incurrir en un delito, y que el cliente, que es el damnificado, tenga un resarcimiento monetario, que es en lo que se puede ver más afectado.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- No me quedó claro si traen esto como insumo o quieren darle estado parlamentario.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- La Asociación de Rematadores lo trajo como insumo, como ya se dijo. De parte de Adapi no pensábamos traer nada directamente, sino venir a participar de nuestra posición, porque entendemos que quien inició el proyecto debe continuarlo. Nosotros venimos a plantear las observaciones que tenemos y

nuestra posición para que quede registrado, sobre todo en respuesta a nuestros socios, lo que manifestamos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Hago un paréntesis antes de continuar

Respecto a las respuestas que tenían a algunas consideraciones, si fuera posible que nos las enviaran por escrito, se lo agradeceríamos, sobre todo, para optimizar el tiempo, porque tenemos delegaciones esperando.

SEÑOR PEÑA (Mario).- Para responderle a Tucci Montes de Oca y a Hugo, quiero decir dos cosas.

Primero, con respecto a cómo estaría integrado el Registro, en el artículo 6º del insumo -dejemos de lado la expresión "proyecto de ley"- que les trajimos se expresa cómo sería su conformación. Serían cinco integrantes: dos representantes del Estado, uno por el Ministerio de Trabajo -ahora les explico por qué- y otro por el Ministerio de Turismo; y después, dentro de lo que es la operación inmobiliaria, consideramos que hay tres aspectos técnicos a considerar, el administrador de propiedades, las tasaciones y el operador inmobiliario. Nosotros, lo que establecemos en el artículo es: un integrante del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; un integrante del Ministerio de Turismo; un integrante que represente a los administradores de propiedades -porque cuando se genera alguna controversia es bueno tener la opinión técnica sobre el *expertise*- ; un integrante que represente al gremio de los rematadores -porque hoy son los tasadores por excelencia y si se origina una controversia en el valor de tasación de un bien inmueble me parece que es bueno tener la palabra de ellos-, y otro que represente a las inmobiliarias.

Al leer la versión taquigráfica vimos que el diputado Tucci manifestaba no entender por qué la mayoría eran privados. No es un tema de que los privados quieran torcer la mano al Estado; simplemente que tenemos la experiencia del Registro Nacional de Rematadores. Allí son tres integrantes, dos por parte del Estado y uno por la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios, pero la mayoría de las responsabilidades -tengamos presente que generalmente el 95 % de los problemas son técnicos, de operativa y tienen que ver con la concepción de un remate-, siempre queda en manos del único representante con el *expertise* sobre los remates, que es el representante de la Asociación. Los otros dos representantes, uno de la Suprema Corte de Justicia y otro del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social generalmente son funcionarios del lugar que los designan para esa tarea, que tienen un perfil jurídico y que lo que hacen es avalar "jurídicamente" -entre comillas- la decisión de la mayoría de sus integrantes pero que, en definitiva, siempre pasan por el único rematador que hay en esa Comisión.

Entonces, lo que queremos con esta integración es que el Estado le dé el aval jurídico al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, porque ya sabe cómo funciona el Registro Nacional de Rematadores, los avales específicos al Ministerio de Turismo, donde estaría comprendida toda la parte de los alquileres turísticos de acuerdo con la zona, y los avales a representantes de cada uno de las ramas más fuertes, como para dar las garantías necesarias en caso de que se dé una situación determinada porque un único operador inmobiliario, sea de la representación que sea, no tiene el *expertise* en todas las áreas como para dar una opinión al respecto.

Inclusive, en el artículo 6º establecemos cuánto tiempo pueden permanecer esos representantes en el Registro. No queremos que estén enquistados para toda la vida. Establecemos que no pueden estar más de dos períodos consecutivos con uno entremedio de otro.

Eso en cuanto a la duda del diputado Tucci sobre la integración. ¡Ojo! Que estemos dando una explicación no significa que sea la correcta, pero la sinergia de pensamiento en cuanto a cómo conformarlo está por ese lado.

Con respecto a la consulta de la diputada Hugo de solicitar los títulos de propiedad, nosotros no estamos de acuerdo con que tengan que traernos los títulos originales. Lo que sí es seguro es que si cualquiera de ustedes quiere que le venda una propiedad yo tengo que saber quién es el dueño. De alguna forma tengo que saber quién es el dueño porque, si no, sería un acto de fe. Cualquiera podría venir y decirme: "Vendeme la casa que está ahí enfrente", y yo la pondría a la venta. No puedo. Pueden traerme una fotocopia de los títulos, un certificado notarial o utilizar otro mecanismo. No necesariamente tienen que entregarme los originales. No obstante, yo en la inmobiliaria soy depositario. La cantidad de títulos de propiedades que tenemos es infernal. También eso es parte del aval; esa responsabilidad que tenemos de tener documentación que no es nuestra refuerza un poco por qué sería necesario un aval para trabajar.

No obstante eso, en el inciso d) del artículo 15 de nuestra propuesta se faculta a los operadores inmobiliarios a recabar información de las oficinas públicas, que hoy por nuestra condición no podemos solicitar. Si el propietario no tiene el título acá, lo tiene en otro lado o no tiene cómo sacar fotocopia, el operador inmobiliario puede obtener información con el número de padrón y saber si es verdad que está a nombre de Fulanito. Nos pasa muy a menudo saber quién es el dueño -a veces hasta tenemos los títulos originales-, pero deben siete veces más de impuestos de lo que vale la propiedad.

Esos son los derechos que tendrían los operadores inmobiliarios establecidos en el literal d) del artículo 15. El operador inmobiliario podría recabar ese tipo de información para hacer una oferta con la responsabilidad y la seriedad que amerita.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Una última pregunta en cuanto al Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios. ¿Ustedes entienden que no deberían estar contemplados el Ministerio de Economía y Finanzas y la Dirección General Impositiva en la integración?

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Hoy los operadores inmobiliarios somos agentes de retención, por lo menos del IRPF y del IRNR. Se nos dio esa obligación y no hay control. Por algunas comunicaciones que hemos tenido con la DGI más o menos sabemos quién paga y quién no. Increíblemente, hay un problema con la DGI para la renta y el impuesto a los alquileres.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Consulta: porque en la propuesta que ustedes traen no están incluidos ni el MEF ni la DGI.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- La redacción data de antes de la creación del IRPF. La Asociación de Administradores de Propiedades, la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios y la Cámara Inmobiliaria trabajaron un proyecto en conjunto hace aproximadamente veinte años. Esto es un insumo. La asociación de rematadores está de acuerdo con que el Registro -sinceramente, para nosotros no es piedra fundamental de esto que se pretende con reglamentar en el trabajo de operadores inmobiliarios- debe tener mayoría estatal. La decisión debe ser del Estado. Obviamente, el *expertise* o el conocimiento técnico va a ser de quien lo integre.

SEÑOR PEÑA (Mario).- Quiero hacer una puntualización que no surge de las consultas, sino de un debate interesante que leímos en la versión taquigráfica sobre el tema sanciones y marco sancionatorio hacia los operadores inmobiliarios. En este insumo que entregamos se trata ese tema, no solamente para los informales, sino hacia adentro.

Me refiero a qué medidas tomar con los operadores inmobiliarios que incumplan con esta normativa.

De mi parte, de parte de la Asociación y de Adapi nosotros estamos totalmente a las órdenes para evacuar cualquier tipo de duda o consulta desde el punto de vista técnico, para el Cuerpo y para quien lo solicite.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos vuestra presencia.

(Se retira de sala la delegación de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios)

(Ingresa a sala una representante de la organización El Abrojo)

—La Comisión da la bienvenida a la señora Valeria Caggiano, representante de la organización El Abrojo, a los efectos de expresar su opinión sobre el proyecto sobre corresponsabilidad en la crianza.

SEÑORA CAGGIANO (Valeria).- Buenos días para todos y todas.

Quiero agradecer la posibilidad de venir y aportar algunos elementos de análisis sobre este proyecto de ley; en esta circunstancia país, en la semana de los derechos de la infancia, es importante aportar aquí una mirada que está construida en una experiencia organizacional, con una trayectoria de treinta y cuatro años y en un desarrollo sobre los derechos humanos, particularmente, sobre los derechos de las infancias y adolescencias en nuestro país.

El Abrojo, como los señores y las señoras legisladoras saben, es una organización no gubernamental sin fines de lucro orientada al desarrollo de procesos de autonomía creciente y transformaciones creativas en la sociedad. Intervenimos en la sociedad a partir de acciones, proyectos y actividades concretas, pero también creemos necesario actuar en el debate público de las temáticas relacionadas con las políticas sociales, los derechos humanos y la construcción de espacios cada vez más amplios de ciudadanía.

Como organización, trabajamos en red y aportamos a la construcción democrática en el intercambio, la profundización y análisis de la realidad que nos atraviesa. Para ello, construimos y tejemos alianzas. Integramos el Comité de los Derechos del Niño y de la Niña, la Red Pro Cuidados, la Intersocial Feminista y la Asociación Nacional de ONG orientadas al desarrollo.

Particularmente, en el caso del proyecto de ley sobre corresponsabilidad en la crianza, además de haber aportado y contribuido a la mirada analítica y profunda de este proyecto de ley en el marco de cada una de estas alianzas que recién describí, también vemos reflejado varios de los argumentos que planteamos en lo que ha sido la comparecencia y los puntos de vista fuertemente argumentados ya expresados aquí por la Asociación de Magistrados, por la Asociación de Defensores Públicos, por la Institución Nacional de Derechos Humanos, por diferentes colectivos profesionales, como la Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay, pero también por otras gremiales profesionales que tienen profunda trayectoria en el abordaje de estos temas, especialmente, con la mirada crítica que hace Unicef en relación a esta iniciativa legislativa.

En este marco comparecemos frente a la Comisión para expresar nuestra preocupación y particular rechazo acerca de este proyecto de ley sobre corresponsabilidad en la crianza.

En caso de ser aprobado, como bien afirmó el Comité de Derechos del Niño Uruguay, Uruguay estaría incumpliendo obligaciones asumidas al ratificar la Convención

de los Derechos del Niño y la Niña y otros instrumentos del sistema internacional y del Sistema Interamericano de Derechos Humanos. Nuestra postura halla su sustento, como les decía al principio, en una larga trayectoria internacional, que no es solo larga o no solo importa porque sea larga, sino porque ha sido muy densa en el acompañamiento de niños, niñas y adolescentes frente a situaciones múltiples de violencia.

Con esto en cuenta, queremos realizar algunas puntualizaciones de aquellos aspectos que nos parecen perjudiciales, nocivos desde el punto de vista de la situación de las infancias y adolescencias en el país y que están presentes en este proyecto de ley.

En primer lugar, busca legislar sobre un asunto que cuenta con una regulación más que suficiente y garantista de las infancias y adolescencias; por tanto, es innecesaria desde el punto de vista de la protección a las mismas.

En segundo término, no jerarquiza el interés superior de niños, niñas y adolescentes, relegándoles a una situación de objetos de derecho en tanto la mirada adultocéntrica prima como elemento estructurante de lo que se busca resolver.

En tercer lugar, es regresiva, ya que pone en entredicho el derecho a ser oídos y oídas cuando habilita la figura de la manipulación sin ningún sustento teórico válido ni investigaciones arbitradas que lo demuestren. Además, prevé situaciones de fuertes posiciones y perpetuación de la violencia hacia niños, niñas y adolescentes, vulnerando el derecho a la protección que el Estado es responsable de garantizar.

Niega la estructuralidad del problema, cuando las cifras oficiales desde el Sipiav nos alertan de la magnitud del problema y de las condiciones que irrumpen en la vida de niños, niñas y adolescentes. Por tanto, cualquier acción legislativa que en vez de profundizar los marcos existentes los vuelva más frágiles y/o los vulnere, como a nuestro juicio hace este proyecto de ley, debe tener claro que daña a las infancias y a las adolescencias en este país.

Lamentablemente, en Uruguay se llega tarde y con respuestas no del todo adecuadas frente a situaciones de fuerte vulneración de derechos, como son la violencia intrafamiliar y el abuso en particular. Se llega tarde y con respuestas no del todo adecuadas en cuanto a la justicia y a la reparación, pero este proyecto de ley no aporta en este sentido. Ocuparse de estos temas de forma garantista supone, en cambio, dotar de recursos para no llegar tarde, mejorar los mecanismos de protección y velar por el desarrollo de políticas públicas de prevención y, en eso, el Parlamento tiene una fuerte responsabilidad en lo que hace al control y a la exigencia desde el análisis de las leyes de presupuesto de los recursos que el Poder Ejecutivo define en relación y necesarios en estos temas.

Como les decía al inicio y para cerrar, en el marco de una semana de reflexión y de discusión por los derechos de las infancias y las adolescencias, una organización como la nuestra, que también integra hace poco la reciente plataforma creada de infancias y adolescencias, plantea con fuerte convicción la necesidad de ponernos a la altura de las circunstancias y, en esta semana tan particular de los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes en el país, llevar adelante una campaña fuerte para llamar a la sociedad toda y al Parlamento en particular a ponerse a la altura de las infancias y adolescencias, y para ello solicitamos a este Parlamento que garantice algo tan básico e ineludible para nuestro sistema democrático como es el respeto de los derechos humanos de las infancias y de las adolescencias.

Cierro simplemente con la frase con la que estamos convocando esta semana, que es denominada *Ponete a la altura*, de Nelson Mandela, y que dice: "No puede haber una

revelación más intensa del alma de una sociedad que la forma en que se trata a sus niños".

Muchas gracias.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Quiero reconocerle la presentación, reconocerle a la institución a la cual representa, El Abrojo, el trabajo que viene haciendo desde hace muchísimo tiempo, no solo en cantidad sino en calidad. El Abrojo es una institución que nadie puede desconocer, dados la experiencia y el trabajo que con muchísima seriedad vienen haciendo con niños, niñas y adolescentes; lo conocemos muy de cerca. En el año 2019, cuando presidí la Cámara de Representantes, trabajamos conjuntamente; ahí pusimos uno de los ejes, como tema central, la niñez y la adolescencia e, incluso, tuvimos varias actividades que tenían como eje este Código de la Niñez y la Adolescencia que se está en este momento pretendiendo reformar.

Yo comparto las apreciaciones que se hicieron. Además, quiero dejar constancia de que, desafortunadamente, el lunes se tuvo que suspender una actividad preciosa que se iba hacer en la plaza 1° de Mayo; les deseo el mayor de los éxitos en lo que resta de las jornadas que quedan por delante.

Yo creo que sí, que el Parlamento tiene que estar a la altura de las circunstancias. Lamentablemente, el viernes no puedo participar, porque tengo que estar en Paysandú, pero creo que a quienes en aquel momento participamos y a quienes estamos comprometidos con los derechos de los niños, de las niñas y de los adolescentes, cada vez que la sociedad civil nos convoca, cada vez que la sociedad civil convoca a las instituciones, esa sociedad civil que es la que día a día se compromete y la que día a día se pone al hombro la realidad que viven nuestros niños, niñas y adolescentes, no nos queda más que hacernos responsables desde nuestro lugar. En definitiva, esas responsabilidades son las que se nos adjudicaron y no podemos mirar hacia el costado.

Quería dejar esa constancia, que se convoca al Parlamento; que me hubiera gustado participar; que les deseo el mayor de los éxitos y que ojalá el viernes sean muchos los legisladores y legisladoras que se hagan presente para tomar nota de lo que la sociedad civil organizó y de lo que tiene para plantearnos directamente.

Muchísimas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si nadie más pide la palabra, le agradecemos la comparecencia a Valeria Caggiano.

SEÑORA CAGGIANO (Valeria).- Muchas gracias a todos y a todas por la escucha. Como recién reseñaba la señora diputada Bottino el viernes es el cierre de esta semana, pero tanto hoy como mañana y pasado hay actividades y hay niños, niñas y adolescentes allí, planteándolas y llamando a la reflexión de lo que son sus derechos, así que están todos más que invitados. Existe una franja horaria bastante importante para acercarse por allí y escuchar lo que los niños, niñas y adolescentes tienen para decir.

Muchas gracias.

(Se retira de sala la representante de la organización El Abrojo)

SEÑOR PRESIDENTE.- La señora diputada Roselló me expresó su voluntad de venir a comisión para explicar los alcances del proyecto de ley sobre corresponsabilidad en la crianza; no sé si se llama así, creo que se llama igual. Lo presentó en estos días, con lo cual, probablemente la fecha para recibirla sea el 7 de diciembre, ya que tenemos el 23 y el 30 ocupados. Entonces, recibiríamos a la diputada Roselló el 7 de diciembre.

SEÑOR REPRESENTANTE GOÑI REYES (Rodrigo).- No sé a qué se refiere con el proyecto presentado por la diputada Roselló; nosotros tenemos en consideración un proyecto que viene del Senado, que fue votado allí; ese es el que estamos considerando; lo hemos considerado con una agenda muy intensa, a su propuesta. Se acaba de retirar la última delegación que habíamos previsto recibir; por lo tanto, deberíamos abocarnos a lo que previamente habíamos acordado o, por lo menos, la coalición de gobierno tenía previsto, que era poner a consideración en las próximas sesiones el proyecto. Entonces, no sé si el proyecto de la señora diputada Roselló tiene alguna modificación, o a qué se refiere, pero nosotros tenemos un proyecto concreto que viene del Senado. Esta es la razón de mi sorpresa y de mi consulta.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sí, diputado, se presentó un proyecto que tiene cierta vinculación con la temática; ¡bah!, cierta no, bastante: básicamente, se llama igual. Pero como todos sabemos, hay vías para esto: la modificativa, la sustitutiva. Bueno, la diputada Roselló decidió presentar un proyecto. También, informalmente, yo le expresé que esto no obstaba al tratamiento del proyecto que venimos trabajando desde hace muchos meses ni en los tiempos que se habían pautado para su votación. Este, simplemente, es un proyecto de ley que tiene cierta vinculación y ella va a venir a expresar lo que ella entiende es el alcance, pero no tiene ningún tipo de implicancia sobre lo pautado con respecto al proyecto de ley madre, por decirlo de alguna forma, de corresponsabilidad en la crianza.

SEÑOR REPRESENTANTE GOÑI REYES (Rodrigo).- Simplemente, quiero dejar constancia de que no comparto el proceder de la diputada Roselló. Creo que es una falta de respeto. Por supuesto que tiene todo el derecho a hacerlo, pero es una falta de respeto a todo lo que se viene haciendo desde la Cámara Alta, que tuvo un intenso trabajo para finalmente aprobarlo. También es una falta de respeto a lo que nosotros estamos haciendo acá, con todo lo que hemos trabajado -usted sabe bien-; hemos trabajado con gran intensidad en este proyecto extraordinario, porque el tema tiene gran sensibilidad. Sin perjuicio de todo esto que expreso, estoy de acuerdo con que se reciba a la diputada; estaremos presentes el 7 de diciembre, que es la fecha que usted propone, pero no puedo dejar de expresar mi opinión, mi postura a lo que considero una falta de respeto hacia el trabajo que hizo el Senado y viene haciendo Diputados en un proyecto al que se le ha dedicado ya un año y medio, por lo menos, de trabajo intenso. Y ahora se presenta un proyecto nuevo. No me voy a meter con su partido, pero sí me meto con el trabajo que las comisiones y las cámaras vienen haciendo.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Con el mayor de los respetos, todo lo que enriquezca el debate parlamentario en este y en otros temas, yo por lo menos, personalmente, no lo quiero calificar como una falta de respeto; hay que considerarlo; no coincido con la posición suya; este no es un tema lateral a lo que estamos discutiendo; es un proyecto que versa sobre los mismos aspectos que el proyecto inicial de la corresponsabilidad en la crianza, que tiene diferencias con el proyecto central. Esta es otra Cámara, es la Cámara de Diputados, y sin tomar posición ni por un proyecto ni por otro, sí queremos escuchar a la diputada Roselló que está, como dijo el diputado Goñi correctamente, en su derecho de presentar lo que crea menester, y nosotros tenemos derecho a escucharla y a hacer las consultas que consideremos pertinentes para tratar de seguir diligenciando este tema con la mayor responsabilidad institucional que se pueda, que es lo que está haciendo el Frente Amplio, y no tengo la menor duda de que el resto de los partidos políticos también. Así que me parece bueno, presidente, que se reciba a la diputada el 7 de diciembre para seguir analizando el proyecto anterior y el proyecto que acaba de presentar la diputada junto con los diputados Schipani y Moreno. Seguramente también, le solicitemos, o ya lo hago a través de esta

vía a la secretaría, un comparativo entre el proyecto que está a estudio y el proyecto que acaba de presentar la diputada Roselló.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- En el mismo sentido, acabamos de recibir al señor senador Camy cuando ya teníamos un informe del Instituto Nacional de Colonización que nos habría permitido tomar postura sobre el proyecto de ley, que viene, incluso, de la legislatura pasada. Es hasta un gesto de cortesía; corresponde siempre recibir a quienes nos lo solicitan, pero, en este caso, más aún, cuando hay un proyecto de ley presentado. Es de orden; así lo mandata el Reglamento: convocar a quien lo firma. En este caso, hay tres firmantes. Sería insólito que nosotros avanzáramos en la consideración del proyecto que estamos tratando sin convocar a quienes presentan un proyecto sobre la misma materia. Es más: acabamos de recibir a quienes nos trajeron un proyecto sobre operadores inmobiliarios, con una redacción que ellos dijeron que era un insumo, pero que, en realidad, modifica en varias cuestiones el proyecto original y no les prohibimos que vinieran, sino al contrario, porque es lógico que nos va a enriquecer.

Acá se ha manifestado, a su vez, que algunos diputados de la coalición estaban en condiciones de aportar algunas modificaciones al proyecto que estamos considerando. Nosotros dijimos, en nombre de la bancada del Frente Amplio, que estábamos dispuestos a considerar también esas modificaciones. Es más: en la sesión pasada se dijo que había dos bandos, uno que iba a apoyar y otro que estaba dispuesto a no hacerlo. Nosotros aclaramos específicamente que la bancada del Frente Amplio está para trabajar en la propuesta que se haga de quien venga.

Se da la particularidad de que esta Comisión este año no tiene un miembro permanente del Partido Colorado. Entonces, con más razón. Sería de una irresponsabilidad muy importante no recibir a la señora diputada.

Creo totalmente pertinente la decisión que adopta, señor presidente -en un tema que estamos estudiando, que hace a un proyecto de ley muy complejo-, en el sentido de que se convoque a quienes contribuyen a enriquecer o, por lo menos, a quienes aportan al proyecto de ley, y que los recibamos en la próxima reunión de la Comisión. Nosotros lo compartimos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Alguien que redacta un proyecto de ley tiene todo el derecho a ser recibido, como también la Comisión que venía trabajando y los miembros tienen todo el derecho del mundo a dar prioridad al tratamiento de este proyecto en particular, que viene siendo considerado aquí hace meses, y a trabajar en los tiempos que se han pautado; no creo que sea excluyente, sino que quizás podría ser complementario; así se lo transmití informalmente a la diputada y lo digo para que conste en la versión taquigráfica, en el entendido de los plazos que hemos venido manejando.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- En cuanto a otro tema, yo creo que es conveniente seguir tratando el proyecto de ley anterior de operadores inmobiliarios, porque ya que lo pusimos en el orden del día y ya que hemos avanzado, sería un proyecto de ley como para seguir tratando.

Estaba mirando a quiénes se hacía referencia en el proyecto original y los aportes en los insumos que nos hizo llegar la delegación que estuvo. Para seguir avanzando, se podría solicitar informe por escrito al Ministerio de Educación y Cultura, al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, al Ministerio de Economía y Finanzas y a la Secretaría Nacional de Control de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, por lo menos para empezar, sin perjuicio de otros informes que, en virtud del avance que hagamos del estudio del proyecto, podamos solicitar.

SEÑOR PRESIDENTE.- Coincido con las solicitudes de pedido de informes. Me parece que es un proyecto bien importante que, además, cuenta con la particularidad de que fue votado por diputados de todos los partidos. Creo que se tiene que mantener. Obviamente, no nos va a dar para avanzar demasiado en este año, por lo apretado de la agenda, pero creo que debe tener un carácter prioritario en la agenda de esta Comisión y en el orden del día del próximo período.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

≠