



REPÚBLICA ORIENTAL
DEL URUGUAY



Cámara de Representantes
Secretaría

XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1313 de 2023

Carpetas Nos.2680 de 2022, S/C, 1622 de 2021, Comisión de Constitución, Códigos,
3446 y 3491 de 2023 Legislación General y Administración

OPERADOR INMOBILIARIO

INVITACIÓN CURSADA POR LA DIRECCIÓN DEL HOSPITAL VILARDEBÓ A LAS
ACTIVIDADES RELIGIOSAS EN LA CAPILLA DE LA INSTITUCIÓN

Planteamiento del Representante Pasquet

INFORMACIÓN A LA ASAMBLEA GENERAL
DE LOS VÍNCULOS CON EL ESTADO

DÍA NACIONAL DEL BOMBERO

Se declara el día 27 de octubre de cada año

ECILDA PAULLIER, DEPARTAMENTO DE SAN JOSÉ

Se declara feriado no laborable el día 16 de mayo de 2023,
con motivo de conmemorarse el 140 aniversario de su fundación

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 3 de mayo de 2023

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Ope Pasquet.

Miembros: Señores Representantes Cecilia Bottino Fiuri, Mario Colman, Claudia Hugo, Diego Echeverría, Rodrigo Goñi Reyes, Jorge Izaguirre, Nicolás Mesa Waller, Carlos Testa, Mariano Tucci Montes De Oca y Pablo Viana.

Asisten: Señores Representantes Eduardo Lust Hitta y Rubén Bacigalupe.

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

Representantes de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (ANRTCI): Presidente señor Pablo Ponce de León, y señor Mario Peña, conjuntamente con representantes de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles (ADAPI): Presidente señor Nicolás Santerini, y señor Federico Martín Sabella, Vocal.

Secretaria: Señora María Eugenia Castrillón.

Prosecretario: Señor Fernando Cardozo.

=====||=====

SEÑOR PRESIDENTE (Ope Pasquet).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración recibe hoy a una delegación de la Comisión Interinstitucional por la Ley de la Actividad Inmobiliaria, para referirse a un proyecto que está en el Parlamento hace tiempo ya y por el cual nos hemos reunido con varias delegaciones en más de una oportunidad.

SEÑORA CARÁMBULA (Beatriz).- Buenos días.

Represento a la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

En primer lugar, quiero agradecerles que nos hayan recibido, el tiempo y el espacio que nos han destinado. También les damos las gracias por el trabajo que le han dedicado a este proyecto de ley.

Cuando nosotros estuvimos aquí en octubre haciendo una exposición sobre esta iniciativa, ustedes nos hicieron determinadas consideraciones, que fueron plasmadas en el documento que les entregamos en diciembre. Hoy, estamos aquí nuevamente para lo que necesiten y por si tienen dudas al respecto.

A modo de información general, queremos dejar plasmados algunos temas.

Como todos sabemos, el sector inmobiliario está fuertemente relacionado con el de la construcción. Todo lo que genera la construcción, ya sea vivienda promovida como vivienda no promovida, se canaliza a través de las inmobiliarias. Es decir: ese producto lo comercializan las inmobiliarias. Después, vienen los administradores y, finalmente, la parte que tiene que ver con los impuestos.

Por tanto, hay toda una cadena de valor que se pone en marcha. El sector inmobiliario es muy importante porque incide en la economía del país. Como decía, el sector inmobiliario y el de la construcción están muy relacionados. Juntos representan el 12 % del producto bruto interno; estos son datos extraídos de ex- ANDE.

Quienes proponemos este proyecto de ley somos los que en verdad conocemos la realidad de los operadores inmobiliarios: lo que están pasando, su problemática del día a día. Queremos, por tanto, solucionar sus problemas.

La Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay trabaja en Montevideo. Tiene más de doscientos socios; más o menos un 79 % son empresas unipersonales.

La Cámara Inmobiliaria Punta del Este tiene cuatrocientos cuarenta socios, y también tiene un alto porcentaje de empresas unipersonales.

El Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal tiene más de cien socios; un 75 % son empresas unipersonales. El segmento que tiene en el mercado administra el 75 % de los edificios de Montevideo y de Punta del Este.

La Cámara Inmobiliaria Uruguaya, en conjunto con todas las cámaras asociadas, es la mayor comunidad inmobiliaria porque trabaja a nivel nacional. Representamos a un poco más de ochocientos socios; las empresas unipersonales son el 50 %.

Como decía, somos los que sabemos la realidad del sector y su problemática, y buscamos una solución. Como representantes de las distintas gremiales, queremos defender el trabajo de nuestros socios, es decir, de las personas del sector.

Uruguay es un país de avanzada en muchos aspectos. Sin embargo, aún no tiene una reglamentación para los operadores inmobiliarios. Somos de los pocos países en América Latina que no tiene reglamentación, al igual que Paraguay, Ecuador y Guatemala. La Cámara Inmobiliaria está asociada a la CILA, la Confederación

Inmobiliaria Latinoamericana. Ellos son quienes ven cómo es Uruguay frente al mundo. No pueden creer que el sector aún no tenga un marco regulatorio.

Para nosotros es importante contestarnos tres preguntas: para qué queremos el marco regulatorio, para quién lo queremos y por qué lo queremos.

¿Para qué lo queremos? Para profesionalizar y formalizar el sector, sin dudas.

¿Para quién? Está dirigido a los operadores inmobiliarios, para que todos trabajen en las mismas condiciones -con los mismos derechos y obligaciones-, y al consumidor final, llámese inversor, extranjero, propietario. Lo que buscamos es que haya garantías en los negocios y mayor seguridad en las transacciones.

En cuanto al Estado, creemos que va a tener mayor recaudación y se va a dar cumplimiento a lo que exige la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (Senaclaf) a los operadores inmobiliarios como sujetos obligados. En consecuencia, va a traer más transparencia al mercado.

Es de conocimiento de todos que el nivel de informalismo que hay en el sector es muy alto tanto por las inmobiliarias que están fuera del mercado -que son informales- como por la cantidad de profesionales de distintos rubros que trabajan habitualmente como operadores inmobiliarios, pero no tienen sus obligaciones. Eso lleva a la evasión tributaria y a la desprotección de los trabajadores y de los clientes, y también perjudica la imagen del operador inmobiliario. Además, la colocación de ese capital cuya procedencia desconocemos nos puede traer una mala calificación internacional y afectar el grado de inversión. Inclusive, podemos estar siendo parte de actividades ilegales sin saberlo, porque desconocemos de dónde viene ese dinero.

Para bajar a tierra de qué estamos hablando, quiero decir que 2022 fue el año en el que se hizo la mayor cantidad de transacciones. Fue un año récord: se hicieron 50.730 compraventas de inmuebles, lo que representó US\$ 3.500.000.000. Hagamos una simple cuenta. Los operadores inmobiliarios cobran un 3 % de esas transacciones. Dentro de eso, el 50 % lo realizan los propietarios y el otro 50 %, las inmobiliarias y otros. Si consideramos que hay un 60 % de informalismo, estamos hablando de que en este mercado hay US\$ 32.000.000. Esto además de que hay evasión, de que tampoco se sabe dónde viene la plata, etcétera.

Si analizamos el mercado de tierras, veremos que los montos también son importantes. Aquí los datos que manejamos corresponden al año 2021 porque los de 2022 todavía no los tenemos. En este caso, estamos hablando de 1.239 compraventas y de 232.000 hectáreas, que equivalen a US\$ 810.000.000. Hacemos la misma cuenta aritmética y nos da casi US\$ 7.500.000.000 que están haciendo evasión tributaria, de los cuales desconocemos su procedencia.

Como les decía, son datos realmente importantes, alarmantes y preocupantes.

La última pregunta es por qué queremos la ley. El mercado en sí, el sistema, funciona, pero cada día tenemos mayor cantidad de problemas al trabajar, y queremos solucionarlos.

Las distintas gremiales creemos firmemente en la libertad. Por eso, en el proyecto de ley se hace referencia a la libertad del comercio, a la libertad del propietario de vender su inmueble sin una inmobiliaria.

También decimos que no restringe la libertad de trabajar de aquellos que lo hacen informalmente. Lo que sí queremos es que se capaciten y se regularicen. ¿Para qué? Para estar todos en el mismo mercado y no tener un mercado paralelo.

Eso es lo que buscamos.

Según las fuentes del BPS, las personas que están trabajando en áreas relacionadas al sector inmobiliario son cerca de 28.000; el 14 % son independientes y el 86 %, dependientes.

Como dije anteriormente, como gremiales buscamos proteger la fuente de trabajo de mucha gente. Consideramos que con esta reglamentación va a haber igualdad de condiciones; se va a garantizar la transacción formal, dando protección a los clientes y confianza a los negocios; va a haber transparencia en el mercado; va a aumentar la recaudación del Estado; va a haber mayor cumplimiento con la Senaclaft; se va a dar mayor protección a todas las personas que están trabajando en el sector, y va a mejorar la imagen de los operadores inmobiliarios. En este punto, no debemos olvidar que nosotros somos la primera cara visible para los extranjeros, para los inversores.

Obviamente, en esta iniciativa también se prevén sanciones ejemplarizantes para los que se aparten de la reglamentación

Además, vamos a incorporar lo relativo al gasto de la tasa para el registro. La intención es que el registro lo autofinancien los operadores inmobiliarios. Nosotros no estamos esperando una inyección de capital por parte del Estado, sino que queremos que nosotros mismos, los operadores inmobiliarios, nos hagamos cargo de, por ejemplo, el observatorio inmobiliario

Hoy en día, la falta de un marco regulatorio es un problema para todos: para la sociedad y para el Estado.

Hablamos con la Senaclaft, y nos apoya en este proyecto de ley. Hablamos con la Asociación de Escribanos, y también nos apoya. Hablamos con la Confederación de Cámaras Empresariales -que nuclea a más de treinta cámaras de distintos rubros-, y nos apoya en esta iniciativa. Eso es porque todos somos conscientes del problema que tenemos en el sector a nivel país. Esto se manifiesta en distintos ámbitos y en diferentes charlas que hemos tenido con ministros y legisladores.

Este proyecto de ley pretende solucionar problemas a corto, mediano y largo plazo. Lo que nosotros queremos es poder seguir avanzando a la siguiente etapa. Por eso estamos aquí: para responderles las dudas que tengan frente al último documento que presentamos a la Comisión en diciembre.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Buenos días.

Soy el vicepresidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay. Integro la Intersocial, junto con los colegas, por este proyecto.

Quería señalar que esta iniciativa fue muy trabajada por todas las cámaras y asociaciones. Tomando en cuenta proyectos anteriores y la realidad de hoy, contempla tres aspectos fundamentales; hay tres partes que se benefician de este proyecto de ley: el Estado, los clientes y nosotros mismos.

Buscamos que en el proceso de comercialización tengamos certeza jurídica, que el cliente se sienta respaldado por una empresa avalada por una ley y tenga su encuadre jurídico, y que el Estado tenga en el registro una referencia cuando necesite los insumos de la actividad inmobiliaria, ya que hoy esa información está muy dispersa. Nosotros trabajamos con la Senaclaft en forma conjunta para conseguir las mejores herramientas para la prevención de lavado de activos, así que esperamos que también encuentre una

respuesta en ese registro. También queremos que el Estado tenga referencias claras en relación a cómo recauda, cómo trabaja y cómo reglamenta su actividad.

Quizá, esta sea una de las pocas normas que reúna la calidad de beneficiar a todas las partes que la involucra. Acá no hay competencia de intereses, como podría haber, por ejemplo, en una ley sobre arrendamiento, en la que hay propietarios e inquilinos contraponiendo intereses. Este no es el caso.

Por otro lado, este proyecto procura no lesionar los derechos individuales. Por eso, se hace referencia a intermediarios y no a agentes exclusivos en actividades inmobiliarias.

Hemos puesto el mayor de los cuidados y hemos buscado no cometer los errores que hubo en el pasado, tratando de ir más allá de lo que nos permite este encuadre en el proyecto de ley.

Como señalaba la colega, la composición de las inmobiliarias tiene un porcentaje muy alto de unipersonales. Procurar regularizarlas no significa presionar para que haya menos operadores inmobiliarios. Muy por el contrario, lo que pretendemos es que a través de la capacitación y la integración puedan trabajar con mejores defensas y con mayor profesionalidad. En ese sentido, hemos tomado mucho en cuenta las propuestas del Poder Ejecutivo en los distintos encuentros que hemos tenido y las que surgieron en las conversaciones con los diferentes legisladores. Creo que hemos llegado a una redacción que contempla prácticamente todo lo que hemos estado buscando y que, a su vez, satisface las necesidades del Estado y las correcciones que se nos han planteado.

Por todos estos motivos, entendemos que estamos en una etapa final. Ojalá los legisladores puedan verlo así y se pueda culminar este proceso lo antes posible. Gracias.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Buenos días a todos. Muchas gracias por su presencia.

Quisiera hacerles dos preguntas para complementar el texto

En primer lugar, quisiera saber por qué se establecen cinco años de antigüedad en la actividad. Si una persona abre una inmobiliaria, ¿puede incorporarse a esta asociación? ¿Por qué tiene que esperar cinco años para ingresar? Ello claramente debe tener una explicación.

En segundo término, muchas empresas constructoras venden directamente: construyen y venden. Es decir que de alguna forma realizan una operación de intermediación. Me parece que estas empresas no están incluidas en el texto. ¿Están comprendidas? Yo no las vi. Si la actividad, como ustedes dijeron, es libre, o sea, se puede realizar igual, ¿no sería pertinente incluir ese tipo de empresas? No voy a mencionar a ninguna, pero todos conocemos empresas constructores que, a su vez, tienen un departamento inmobiliario.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Las empresas constructoras no están comprendidas en esta propuesta porque tienen sus propias asociaciones.

En un taller de trabajo con la Senaclaft que hicimos hace relativamente poco, tuvimos que dejar en claro que el sector inmobiliario tiene desarrolladores, constructores, promotores de la construcción e intermediarios -o sea, el brazo ejecutor de la venta-, que somos nosotros.

Entonces, no podemos meternos en el terreno de otras cámaras.

De cualquier manera, hay promotores y constructores que están asociados a la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, y como tienen un departamento de ventas, también están incluidos en el proyecto.

También aclaro que el plazo establecido fue un poco discutido, y puede ser modificado; no creo que tengamos inconveniente en ese sentido. Precisamente, por eso venimos a la Comisión: para saber qué opinan los legisladores sobre la propuesta presentada.

En realidad, ser operador inmobiliario no es solamente poner un aviso o colocar un cartel. Cuando nosotros viajamos al exterior a distintos congresos -ya sea de inversiones, turísticos o inmobiliarios-, explicamos por qué se tiene que invertir en Uruguay, aunque sea el lugar más caro de toda Latinoamérica.

Por ejemplo, acabamos de volver de Costa Rica, en donde están haciendo un "copio y pego" de este proyecto de ley para poder aprobarlo, ya que es uno de los países a los que le falta regulación en este sentido.

Además, se debe saber tasar una propiedad; esa habilidad no se adquiere solo con un semestre de capacitación. Hay que conocer, asimismo, la Ley de Inversiones, cuáles son las prerrogativas que tiene un inversor cuando llega a Uruguay y cuáles son las exoneraciones tributarias que puede llegar a tener. También tenemos que saber y entender qué es una debida diligencia normal simplificada y cuáles son todas las obligaciones que tenemos.

Quizá, como dijo el diputado Lust, cinco años para adquirir capacitación pueden ser muchos, pero creo que no podrían ser menos de dos o tres.

Para que tengan una idea de la situación, en su momento empezamos a capacitarnos con el contador Gil Iribarne. Después, las condiciones fueron cambiando. Por ejemplo, se aprobó la Ley de Inclusión Financiera, en cuya discusión también participamos mucho explicando cuáles eran los pormenores que podíamos tener en el diario vivir de nuestra gestión inmobiliaria; sin duda, eso requería estar permanentemente capacitado y bien asesorado. Uno de los hombres de consulta que tuvimos en su momento y que seguimos teniendo es el profesor Carnelli. Desde hace bastantes años también nos asesora el doctor Leonardo Costa.

Entonces, no es cuestión de que, por ejemplo, como me dieron un incentivo en el banco y tengo la agenda de clientes, pongo una inmobiliaria. En realidad, no es tan fácil ser operador inmobiliario. Recuerdo que un día -pasó en una gestión anterior- un periodista dijo eso y lo invitamos a participar. Vino y después, se asombró de todo lo que había que hacer.

Además, cuando tenemos el aluvión de argentinos preguntando cómo abren una cuenta de no residente, qué tienen que hacer para ser residente o cuál es la inversión que tienen que hacer para tener determinadas exoneraciones, debemos estar capacitados para responder porque, como dijo nuestra presidenta, somos la primera cara visible ante el inversor que viene al país.

Por otra parte, debemos destacar que cuando vamos al exterior lo hacemos a nuestro costo. Y lo hacemos no porque vayamos a vender nuestros productos, sino porque creemos que si le va bien a Uruguay nos va bien a todos. En el último congreso al que asistimos participaron trescientos veinte operadores de distintos países de Latinoamérica. Cada uno trató de barrer para su chacrita, para su país. A nosotros nos tocó defender a Uruguay. Nos fue muy bien a pesar de que aquí el metro cuadrado sale el doble que en Argentina, Paraguay o Costa Rica.

Espero haber evacuado las dudas del diputado Lust.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- En primer lugar, quiero saludar a la delegación.

Debo decir que si bien varias de las consultas que hicimos en otras intervenciones fueron superadas, todavía tenemos algunas dudas, sobre todo, si se responden con el articulado. Si es así, quizá persistan.

Nosotros estuvimos de acuerdo con que un registro nacional de operadores era importante y necesario; por eso apoyamos el proyecto y, oportunamente, trabajamos para que se aprobara. Además, siempre se dijo que el registro era necesario para mantener la calidad, para que las personas estén capacitadas y sean responsables, y para que se pueda regular un sinnúmero de actividades que hacen al buen operador.

También establecimos que no debería ser un *numerus clausus* para que esta termine siendo una actividad de unos pocos.

Por eso quiero hacer varias preguntas. Aclaro que esto no quiere decir que el texto del proyecto haga referencia a estos asuntos; simplemente, quiero razonar junto a ustedes.

Aquí se establece que el registro estará a cargo de una comisión administradora honoraria integrada por tres operadores inmobiliarios y dos representantes del Estado. Quisiera saber cuál será el rol de esos dos funcionarios, ya que estarán en una clara minoría. Por ejemplo, ¿qué pasaría si se quisiera poner una matrícula casi inaccesible para los que vienen? No digo que vaya a ser así, pero hago esta consulta pensando en los que vienen.

Al analizar este punto pienso, por ejemplo, en la Asociación de Escribanos, que está en la órbita del Ministerio de Educación y Cultura. En este caso, no queda claro dónde se ubicará el registro. ¿Será privado, mixto o lo controlará el Estado? Como no termino de entender este punto, quisiera saber por qué se estableció ese número. Veo que lo achicaron bastante. Originalmente, habían puesto uno por cada cámara. Creo que la última vez que hablamos eran dieciséis; según nos dijeron en aquel momento, eso se hizo así para tratar de solucionar algunos problemas y venir con un consenso. Entiendo que han realizado un gran esfuerzo para achicar el número de integrantes de la comisión administradora del registro.

Hace un tiempo hicimos referencia a las multas. Yo sigo con algunas dudas en este sentido; por suerte, tenemos al profesor Costa, que nos las puede evacuar. Sinceramente, quiero saber si no ocasionarán algunas observaciones del Tribunal de Cuentas. Estamos hablando de 500 unidades reajustables; eso es lo que está establecido en este texto. Quizás deberíamos pensar en que ese aspecto sea materia de la reglamentación, en cuanto esté más acotado.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Me imagino que la Senaclaf estará muy satisfecha por tener al doctor Costa en el equipo.

Lo que yo quería decir es que el Colegio de Contadores, la Asociación de Escribanos -que fue citada por el diputado Colman-, el Colegio de Abogados y otras organizaciones, entre las actividades que realizan, capacitan a sus asociados a través de talleres y demás. Obviamente, son estructuras que tienen decenas de años. Además, al mes de haberse recibido, a uno le está llegando la invitación para asociarse al colegio o a la asociación que sea. Inclusive, la Corte comunica a las asociaciones -que, en última instancia, son gremiales- cuántos egresados hay para que se enteren. Como decía, entre

las múltiples tareas que realizan, tienen talleres y seminarios de formación, en los que podrían incluirse los temas que fueron mencionados.

En ese sentido, quisiera saber si sería conveniente que esto que se está creando tuviera ese perfil, y si es posible que se aceptara gente sin antigüedad o con menos antigüedad. Quizá, se podrían organizar talleres para ir formando a esas personas porque, de lo contrario, parece -lo digo con todo respeto- que para integrar esta asociación hay que tener una formación integral. En realidad, creo que sería más provechoso -inclusive, pensando en la asociación- contar con gente que se inicie, con emprendedores, y que la organización los vaya formando en esos temas, sobre todo, teniendo en cuenta que cada vez son más los controles e, inclusive, que los operadores están en la lista de los que deben denunciar operaciones sospechosas y demás.

Digo todo esto porque cuando hablé de los cinco años, en realidad, estaba pensando en eso otro: en que fueran menos años y en que la asociación tuviera -claramente, la tiene- la posibilidad de formar a los nuevos socios.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- En primer lugar, quiero dar la bienvenida a la delegación y agradecerle por estar aquí para evacuar las dudas que tenemos.

Voy a hacer algunas preguntas con respecto al articulado.

El literal c) del artículo 7º establece: "En caso de contar con personal, el mismo deberá ser idóneo". Veo que fue eliminado del proyecto que ustedes presentaron. Quisiera saber por qué.

Por otro lado, en el artículo 8º se agregó -tal como fue adelantado- que la comisión estará integrada por tres representantes del Poder Ejecutivo y dos de las gremiales. Esa fue una de las solicitudes que nosotros hicimos.

En el artículo 9º se agregaron los literales e) y f). Quisiera que se nos informara al respecto.

Asimismo, consulto por la modificación del literal e) del artículo 10 del proyecto original que plantea la propuesta presentada por la delegación.

El artículo 11 me genera dudas. Me gustaría que me explicaran por qué en su propuesta se bajó de cinco años al año anterior; me refiero a todo lo que tiene que ver con el plazo para la inscripción. Además, se hace referencia dos veces a ese plazo: de cinco años se baja al último año; así está establecido en el texto.

También veo que el artículo 12, relativo a las multas, tiene una redacción diferente.

El artículo 13 -creo que tiene que ver con lo que planteó el diputado Colman- establece: "[...] El monto de la tasa de inscripción y de renovación no podrá exceder las 1.000 (mil unidades indexadas) [...]". Consulto por qué se pone ese valor tan bajo; una unidad indexada vale algo más de \$ 5. Esta vendría a ser como la matrícula que planteó el diputado Colman. En realidad, me parece que es una cifra bastante baja; quisiera saber en qué se basaron para fijarla.

No encontré más modificaciones en el texto que me llamaran la atención.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Tomando en cuenta algunas de las recomendaciones que ustedes nos realizaron modificamos el artículo 8º y establecimos que la comisión estará integrada por tres representantes del Poder Ejecutivo y dos designados por las gremiales representativas del sector; lo hicimos como forma de contemplar algo que la

diputada Hugo dijo en la reunión anterior en ese sentido. Ahora, el diputado Colman hizo referencia al equilibrio que debe haber y a que no haya *numerus clausus*. La idea es no hacer *numerus clausus*.

Aprovecho la oportunidad para contestar una de las consultas realizadas por el diputado Colman.

Hay un principio general, que en el proyecto figura en el artículo 1º: la defensa de la libre competencia. Ese es el marco rector; además, debería ser el principio que regulara cualquier intento de *numerus clausus*. De todos modos, creo que con el hecho de que el Estado tenga la mayoría se soluciona, en parte, el problema que se planteó en la Comisión.

Continúo respondiendo otras preguntas.

Primero me voy a referir a una de las consultas que formuló el diputado Lust.

En realidad, las empresas constructoras como tales no son operadores inmobiliarios. Lo que ocurre es que muchas de estas empresas tienen departamentos inmobiliarios. De ser así, están contempladas en el proyecto de ley porque son operadores inmobiliarios; inclusive, muchas de ellas -como bien decía el señor Luis Silveira- son socias de la Cámara Inmobiliaria. Por lo tanto, no habría ninguna limitación para que los departamentos inmobiliarios de las empresas constructoras lo integren.

Por otra parte, están los departamentos inmobiliarios de algunos colegas abogados o contadores, que ejercen la actividad inmobiliaria sin este marco regulatorio. Ellos también podrían hacerlo y ser operadores inmobiliarios.

Con respecto al plazo de cinco años que se fijó -aprovecho para contestarle a la diputada Hugo- debo decir que, como todos los plazos, es arbitrario. Tampoco esta es una cuestión filosófica en la que uno pueda decir que tienen que ser cinco y no tres. Sí debe haber un plazo de experiencia mínima, como en cualquier otra actividad humana. Obviamente, la Cámara brinda capacitación; después sus integrantes hablarán al respecto.

También se preguntó por qué se establece que esto será durante el año anterior a la fecha de la promulgación de esta ley. Precisamente, lo que tratamos de hacer es definir a partir de cuándo se cuenta. Este plazo solo tiene relación para el primer año luego de aprobado el proyecto de ley; en lo sucesivo, no va a haber ningún problema en ese sentido. Simplemente, pusimos un plazo para definir, pero, reitero, no es algo con lo que tengamos algún problema.

(Diálogos)

—No habría problema en modificarlo. Sinceramente, solo pensé a partir de cuándo se podría empezar a contar; no hay nada más que eso.

También se preguntó por qué eliminamos el literal c) del artículo 7º, que hacía referencia a que el personal debía ser idóneo. En realidad, partiendo de la base de que el responsable es el operador inmobiliario, es claro que ese operador debe contar con personal idóneo; por eso no quisimos incluirlo en el proyecto. Ese aspecto tampoco sería un obstáculo, pero tendríamos que definir qué es personal idóneo y cómo probamos que lo es. Cuando en el estudio tomo abogados, tienen un título, pero si son idóneos lo demostrarán con los años, con el tiempo. Simplemente es por eso.

Me parece que si se pide idoneidad, debo buscar alguna forma para que se pueda acreditar.

En el artículo 8º se incluyeron dos nuevos literales: "sancionar previa vista al interesado, en los casos de contravención a las disposiciones de la presente ley"; esto fue parte de algo que se recogió en la propia Comisión, que era la posibilidad de dar un debido proceso a todo el tema sancionatorio. Por eso se incluyó este tema -obviamente, es perfectible-, que es la posibilidad de una vista previa -de rango constitucional-, que las sanciones pueden ser impugnadas mediante el recurso administrativo correspondiente, porque esto no estaba dicho y me parece que, como todas las sanciones, pueden ser erróneas y está bien que todo el mundo tenga su vía ante el Tribunal.

También se incluyó el literal f) porque quedaba ese vacío de decir: "Tengo las sanciones, ¿a quién le comunico?". Acá, eventualmente, puede estar la Senaclaft, el Banco de Previsión Social, la Dirección General Impositiva entre otros organismos de supervisión.

La señora diputada también preguntó por qué establecimos el requisito de no haber sido condenado por delito contra la fe pública, contra la propiedad; es como un requisito de base para no poder ser un operador inmobiliario. Es decir, los operadores inmobiliarios trabajan con propiedades pero, a su vez, sin ser escribanos ni pretender serlo, de alguna manera están dando una confianza a sus clientes o a las partes intervinientes, y si alguien fue condenado me parece que no debería formar parte de este registro.

La señora diputada también preguntó por qué se fijan estos montos de 1 a 500.000. En realidad, nosotros habíamos fijado una multa bastante alta. La ley de lavado establece una multa altísima para las sanciones, que después la Senaclaft tuvo que regular en función de la facturación. Los montos muy elevados al final no terminan siendo aplicados. Me hace acordar al Código Tributario cuando dice que dura de una a quince veces la multa por defraudación. No conozco ningún caso en el que se haya aplicado más de tres veces. ¿Por qué? Porque me parece que cuando se establece un margen tan laxo en las sanciones, al final del día la razonabilidad impide fijar el máximo de la sanción. Por eso fue que se bajó.

La señora diputada Hugo también preguntó por qué se estableció un monto de 1.000 unidades indexadas; 1.000 unidades indexadas son aproximadamente \$ 55.000. Se fijó ese monto por un tema de capitalidad de algunos comercios. Se podría establecer un monto en función de otros parámetros, por ejemplo, si soy contribuyente de IRAE, podría pagar más, y si se es contribuyente de IRPF o de IRAE ficto se podría establecer un monto inferior. Se podría establecer una escala; no vemos problema ahí. En realidad, se estableció en 1.000 unidades indexadas pensando básicamente en la gran masa de operadores, que son casi todas empresas unipersonales o muy chicas. No habría problema en fijar un rango en función de la dimensión de la inmobiliaria o del nivel de facturación, que puede ser algo más objetivo, o lo que pagan los rematadores para inscribirse, como me acota Silveira.

Insisto, acá la idea no es hacer *numerus clausus*, tampoco una regulación que beneficie a unos en contra de otros; puede haber una graduación.

SEÑOR MEDINA (Matías).- La tasa ayuda a solventar la figura del observatorio inmobiliario, tema que interesó en su momento, en diferentes etapas, al Estado -a las intendencias, a los municipios- y que nunca lo pudo articular como tal.

La tasa en este proyecto no solo va por el lado del registro, sino también de la creación de un observatorio inmobiliario, que hoy o mañana puede ser objeto del Estado para una expropiación o para otras funciones. Capaz que eso pasó desapercibido, porque nos vamos directamente a la capacitación sin contemplar esa herramienta, y en la primera reunión que tuvimos tampoco se trató. Hay un pliego en la Intendencia de

Montevideo del 2018 con la Fundación Ricaldoni, que quería implementarlo y que no se pudo. Para nosotros esa herramienta es fundamental, porque en este negocio la información y la capacitación van de la mano, y si nosotros al inversor no le podemos dar datos reales y cruzamientos de nuestro país de metros cuadrados, tipologías y depuración no estamos siendo atractivos ni ejerciendo bien la función.

Entonces, lo del registro es para que se autosustente este observatorio que pretende crear el proyecto de ley.

SEÑOR COSTA (Leonardo).- Quiero aportar un dato adicional vinculado con lo que preguntó la señora diputada Hugo, porque me parece importante.

Nosotros lo creamos como tasa, no como impuesto, y al ser tasa tenemos algunas limitantes constitucionales. Por eso yo establecí que el monto de la inscripción en su ordenación no podrá exceder y todo lo recaudado deberá destinarse al funcionamiento y a las actividades encomendadas al registro, y que el monto de la tasa deberá guardar una razonable equivalencia con las actividades encomendadas. ¿Qué quiere decir esto? La tasa solo debe ser cobrada para solventar el servicio; el servicio tiene que ser dado y debe tener esa razonable equivalencia que pide el Código Tributario, en la lógica de evitar una inconstitucionalidad.

La otra solución es "creemos un impuesto"; ahí se requiere mayoría absoluta, pero me parece que con la palabra "tasa" era más fácil que con "impuesto", y ahí sí tengo un problema, porque si yo fijo una tasa, debe ser igual para todos en función del servicio, y ahí no podría hacer esa graduación.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Según las oficinas de estadísticas agropecuarias, se hacen sesenta transacciones diarias de padrones agropecuarios, mil ochocientas al mes. Pregunto quién intermedia y cómo. ¿La estación Ancap de la zona? ¿El ingeniero agrónomo? ¿El datero? ¿El capataz del campo? Eso significa evasión, señor presidente; definitivamente.

Entonces, más allá de lo que dice el texto -que puede ser corregido y, por supuesto, para eso estamos acá y atendimos cada una de las cosas; agradecemos el presidente de la Comisión que si bien no estuvo en la reunión anterior nos vimos solos y tomó cartas en el asunto-, me pregunto si filosóficamente entendemos qué es esta ley que hace treinta y tres años tiene un cangrejo debajo de la piedra y no sale. No entendemos por qué queremos seguir en la nebulosa del informalismo.

Escuchaba a un señor legislador, profesor constitucional, que hablaba sobre la filosofía y que era el centro de la política para muchas cosas. Hago referencia al diputado Lust, porque lo vi en un programa periodístico.

Entonces, ¿cuál es la filosofía que tenemos que transmitir nosotros sobre lo que queremos lograr puntualmente con este proyecto? Nosotros estamos siempre por encima de las banderías políticas; estamos por el bien del gremio, pero fundamentalmente colaborando siempre con cada gobierno de turno.

La Cámara Inmobiliaria Uruguaya presentó un proyecto de "Montevideo Turístico" hace muchos años al ingeniero Martínez, que copió y pegó muchas de esas cosas que se están haciendo hoy en Ciudad Vieja. O sea, permanentemente estamos trabajando con el Estado.

La ministra Irene Moreira nos citó para ver cuál era la visión que teníamos nosotros sobre los asentamientos; ahora tendríamos una reunión con la intendenta Cosse, porque se está cobrando el doble de contribución inmobiliaria y el doble de impuesto de primaria si no hay un contador de UTE registrando, y nosotros sabemos que hay 80.000 personas

colgadas en Montevideo, algunos hasta con contrato de la Contaduría General de la Nación. Ahí tenemos otro prejuicio

Entonces, la filosofía es formalizarnos; la filosofía es que podamos ejercer la profesión. El diputado Lust hablaba de la capacitación; nosotros tenemos un Instituto de Capacitación Inmobiliaria. Además, los egresados de UTU -es un curso de dos años con una muy buena capacitación que da el Estado- después vienen a hacer la capacitación práctica a la Cámara Inmobiliaria. No cuesta lo mismo el metro cuadrado en la calle Yatay al sur que al norte y eso que están frente a frente, y lo tenemos que decir.

Tenemos gente que tasa *on line*. Una tasación *on line*: "¿Cuánto vale este departamento?". "Dígame el número de padrón y le digo cuánto vale?". Es un disparate; un total disparate.

Se han hecho alquileres y compraventas y la gente llegó y resulta que la casa no existía. ¿Qué imagen damos a la gente que viene del exterior? Luchamos contra las plataformas.

El otro día hablábamos con el doctor Chediack y con el doctor Nisa de que se han denunciado informales pero, ¿qué pasa? Haciendo referencia a algún artículo periodístico en el que participó inclusive el doctor Costa: no hay estructura para poder seguir las inspecciones con esa gente. La Senaclaf no las tiene, y terminamos pescando en la pecera.

Volvemos a los formales. En este momento estamos en un 55 % de informalidad; es un pedazo. Si se hacen mil ochocientas transacciones al mes -¡agropecuarias solamente!- y se venden US\$ 900.000.000 al año, es un pedacito. ¿No?

SEÑOR PRESIDENTE.- Voy a pedir al señor Silveira que redondeé su pensamiento, porque hay otra persona anotada para hacer uso de la palabra y la próxima delegación está esperando, porque estaba citada a la hora 10 y 45.

SEÑOR SILVEIRA (Luis).- Era eso que quería destacar: la filosofía de la ley.

Muchas gracias.

SEÑOR ALONSO (Nelson).- Había tomado nota de cuatro aspectos fundamentales que habían marcado los señores legisladores: la antigüedad, la inscripción y la integración del registro.

Una de las virtudes que tiene este proyecto es que logró que todas las asociaciones y las cámaras pudiéramos aunar criterios en un proyecto común, y para nosotros eso es muy importante, porque nos permitirá poder marcar políticas comunes en materia de comercialización e intermediación de la actividad inmobiliaria.

Con respecto a la antigüedad, tomamos nota de los comentarios que se habían hecho en la reunión anterior -precisamente, del plazo- y, al mismo tiempo, también se tomó nota de la expresión de nuestros asociados, que habiéndose enterado de la redacción miraban con preocupación el elevado número de años que se estaba planteando. Por suerte, hoy por hoy hay diversos institutos que están capacitando en la carrera de operador inmobiliario, que antes no existía, y por eso también deberían ser contemplados aquellos estudiantes que se están recibiendo este año o el año siguiente, porque no estarían comprendidos en las exigencias de los requisitos para poder operar. Llegamos a un acuerdo de llevarlo, por lo menos, a un año de antigüedad en la actividad, que se pueda demostrar fehacientemente.

Por otro lado, también procuramos dar una visión nacional. Muchas veces preparamos los proyectos con una mirada muy capitalina y no tomamos mucho en cuenta

la realidad del interior, donde la forma de actuar y trabajar es mucho menos formal de lo que requiere la ciudad. Ese aspecto también debería ser comprendido.

En lo que respecta a la capacitación, el mismo proyecto exige determinados requisitos para poder ejercer, a partir de que se promulgue la ley, con una determinada capacitación desde el punto de vista institucional, sin desmedro de que cada asociación pueda tener su preparación; cada una lo preparará de acuerdo con su filosofía y sus perfiles. No es una preparación común a todas las cámaras; los administradores los prepararán conforme a sus funciones, y los rematadores y los operadores inmobiliarios harán lo propio. Por eso no pusimos como condición que la capacitación pasara por nuestras manos, sino que debería estar preparado para ser operador inmobiliario, independientemente si se prepara en una cámara, en una asociación o en un instituto.

La integración también es un aspecto importante que yo valoro porque, como bien se decía, el primer proyecto era un congreso y no una integración lo que habíamos nominado. En las conversaciones en la intersocial logramos el acuerdo de que sean dos integrantes electos por la intersocial, representando a todas las cámaras y asociaciones. Incluso, conversábamos de manera informal que podrían ser dos titulares y dos suplentes, que alternaran entre sí, para poder tener una mejor política en ese registro.

En definitiva, estamos tratando de hacer honor a l'espíritu del proyecto, que es salvaguardar la fuente de trabajo de las unipersonales, pero con la debida preparación técnica para poder ejercer esa función, que no signifique un quiosco salvador, sino que sea un servicio que, a su vez, pueda estar regulado por el Estado, sin complejos, sin culpas.

Quando surgió la Senaclaft los inmobiliarios nos sentíamos terriblemente acosados hasta que pudimos participar con el organismo, efectuar las normas y demás y, hoy por hoy, se están haciendo eventos con más de cien personas para ir perfeccionando los mecanismos de prevención de lavado.

Creo que esa comunión entre el Estado y los operadores inmobiliarios se refleja en este proyecto.

Simplemente quería hacer énfasis en que tanto la integración, la antigüedad, como la capacitación están contemplados en el desarrollo de este articulado.

Gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos la visita de los representantes de la Comisión Interinstitucional por la Ley de la Actividad Inmobiliaria.

Quedamos en contacto por si fuera necesario alguna consulta adicional.

(Se retiran de sala representantes de la Comisión Interinstitucional por la Ley de la Actividad Inmobiliaria)

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

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración recibe a representantes de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios y de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles.

Les vamos a dar la palabra para referirse al proyecto de ley a consideración de esta Comisión.

SEÑOR PONCE DE LEÓN (Pablo).- Buenos días. Soy el presidente de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios.

En primer lugar, me gustaría agradecer a la Comisión de Constitución y Códigos del Parlamento por habernos recibido.

En segundo término, quiero dejar muy claro que nuestra institución, con ochenta y siete años de vida, está totalmente a favor de una ley que regule la actividad del operador inmobiliario. Además, nuestra institución aprovecha esta instancia para aportar desde lo técnico a los efectos de poder avanzar y llegar a buen puerto.

Obviamente sabemos que no es la iniciativa que se presentó desde un primer momento, pero quisiéramos aprovechar estas instancias para, desde el punto de vista técnico, tener esa lucha frontal contra la informalidad que, de acuerdo a datos que pudimos conocer de días pasados, llega en algunos casos hasta un 60 %.

Me gustaría cederle la palabra a Mario Peña, operador inmobiliario y directivo de nuestra.

SEÑOR PEÑA ALZUGARAY (Mario).- Buenos días para todos. Muchísimas gracias por la convocatoria y por recibirnos.

Como ustedes ya saben, el anhelo de tener una ley de operador inmobiliario no surge ahora, en este año o en el anterior, sino que tiene larga data.

La idea de esto no es solamente un combate a la informalidad y a las pérdidas que esto le genera al Erario público, sino también una manera de darle un profesionalismo a lo que es hoy por hoy la actividad inmobiliaria.

Estamos en un momento en el que hay una gran informalidad. Como dije en la comparecencia anterior, tenemos que tener en cuenta que para la mayoría de los uruguayos la gran y única inversión que hacen en toda su vida es comprar la casa propia. Entonces, ¡si tendremos responsabilidad como profesionales los inmobiliarios! De cualquier manera, va más allá de eso, porque hay administradores de propiedades que administramos alquileres o que hacemos tasaciones que tenemos un grado de responsabilidad muy grande. Necesitamos que se concrete esa regulación para generarle certezas a la sociedad. Sin ir más lejos, voy a poner un ejemplo que no es del mismo rubro. Recuerdan lo que pasó con la agencia de viajes hace poco, que dejó un montón de gente sin sus boletos. Las agencias de viaje tienen un fondo, un seguro, un aval, por el cual, si bien no quedaron todos los usuarios satisfechos, se le dio una respuesta a quienes fueron damnificados. Hoy por hoy, en el tema inmobiliario eso no sucede y me parece que es de suma importancia.

En esto se puede explayar un poquito más la gente de Adapi, que son los que conocen mucho más el tema de administración de alquileres. Se tiene una gran responsabilidad; no pagamos los alquileres un par de meses, hacemos un defalco bárbaro y dejamos un montón de gente tirada. No estamos hablando de los grandes terratenientes, de propietarios de un montón de inmuebles; estamos hablando de la pareja veterana o jubilada que tiene un apartamentito en el fondo y con el alquiler que reciben pagan los remedios. Entonces, ¡si tendremos responsabilidad y si habrá que cuidar la ética de los propios profesionales que están detrás de eso!

Me gustaría cederle la palabra a Nicolás Santerini, de Adapi, para que pueda ilustrarnos al respecto.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Buenos días. Me sumo al agradecimiento del presidente de la Asociación de Rematadores

Yo soy el actual presidente de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles. Históricamente, Adapi ha impulsado proyectos de ley, muchos de ellos en conjunto con el resto de las cámaras -Adapi fue la primera; se fundó en 1974-, que han tenido incluso media sanción y después no han prosperado. O sea que el anhelo de la Asociación siempre fue contar con un marco regulatorio de nuestra actividad

Originalmente, el punto de discordia, por el que después hubo una separación en los proyectos a presentar, está en que Adapi entiende necesario que para realizar la actividad de administración se tiene que contar con un aval. Esto es porque ha sucedido en algunos casos que el daño que se le hace a las personas por una mala administración no solo es por el monto que deja de percibir de un alquiler, sino que a su vez el administrador abona con dinero de terceros cuentas del Estado, tales como los impuestos de contribución, Primaria, tributos domiciliarios, tarifas de saneamiento, y además hoy en día es agente de retención del IRPF. Por tanto, el daño no solo se extiende al no cobro de una renta de una propiedad, sino además al perjuicio por las deudas que quedan en ese inmueble, que el Estado tiene que salir a perseguir, y el responsable de esas deudas termina siendo siempre el propietario. Entonces, una mala administración no solo es quedarse con dos o tres alquileres como dicen, sino además dejar una deuda en algunos casos bastante importante; más hoy que tenemos una doble responsabilidad ya que somos agentes de retención del IRPF y las multas por el no pago a la DGI son muy superiores a lo que puede ser el no pago de contribución.

Creemos que la formalidad es una obligación que tenemos que tener y brindar además una responsabilidad de aval monetario sobre los montos de dinero que manejamos de los propietarios. Es imperioso porque al día de hoy cada vez es más el volumen que se maneja, más las responsabilidades y más los costos que puede ocasionar una administración fraudulenta. Nosotros, como Asociación, hemos hecho denuncias penales entre asociados por estafa y por apropiación indebida que es un delito que la verdad no tiene mayor repercusión en la persona más que la pena en sí. Después, la persona queda condenada pero el daño queda ocasionado y el dinero no se recupera.

Por lo tanto, entendemos que debe ser llevada adelante una ley que establezca un aval, por lo menos para la actividad de administración de propiedad de inmuebles que se administran -comúnmente, llamada alquileres- y para la tarea de administración de edificios -que por lo general, se denominan gastos comunes- que sería de propiedad horizontal. Al menos para esas tareas una empresa constituida debe tener un aval.

Esa es la única diferencia que hemos mantenido históricamente con los proyectos. En el año 1989, hubo un proyecto original de la Asociación, en el que confluían todas las cámaras, que contaba con un aval. Después, se eliminó y Adapi se ha mantenido firme en su postura de que una ley que regule una actividad debe contar con un aval.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Buenos días. Gracias por la concurrencia a la Comisión. La pregunta es ¿conocen el proyecto con las modificaciones que presentaron los operadores inmobiliarios?

(Diálogos)

SEÑOR PEÑA ALZUGARAY (Mario).- Lo estuvimos leyendo en el comparativo. Algunos artículos cambiaron en algunos aspectos; otros los mantuvieron tal cual venían. Hay algunas apreciaciones que nosotros incluimos en el insumo que dejamos que todavía no están presentes en ese proyecto nuevo.

Concretamente, el aval para nosotros es una condición importante.

Por otro lado, nos parece fuera de contexto que al rematador se le pida idoneidad para desarrollar su profesión, para desarrollarse como operador inmobiliario, y esto es bien sencillo de explicar. La mayoría de los rematadores en algún momento hicieron un negocio inmobiliario, un remate de un bien inmueble, tasaciones o lo que fuere; son de por sí los peritos por excelencia en lo que son las tasaciones. Es extraño que le pidan idoneidad a los rematadores. Los invito a que vean la plantilla de docentes tanto de la UTU como de los cursos privados que hay de operador inmobiliario: todos los docentes de las materias específicas son rematadores desde hace veinte o treinta años. Entonces, no estamos de acuerdo con que se les haga una prueba de idoneidad. Sí estamos de acuerdo con que a partir de que esta ley salga, se promulgue y reglamente, quien vaya a matricularse tenga que tener sí o sí la matrícula de operador inmobiliario, una vez vencido el plazo que establecemos de ventana para que puedan solicitar su matrícula los que no tengan ese curso aprobado. Hay una medida transitoria propuesta, por la que teniendo determinada antigüedad, idoneidad, presentando los registros siendo sujeto obligado, cumpliendo con todas las condiciones y estando registrado en el grupo de actividad 19 subgrupo 5 uno puede pedir la matrícula sin tener necesidad de tener el curso de operador inmobiliario aprobado. Ese es un período de ventana que una vez promulgada la ley se va a dar a las inmobiliarias que no tengan ese curso aprobado; creo que está establecido en 180 días. Luego de eso está bien que se mantenga lo de la aprobación solo del curso de operador inmobiliario, pero no podemos pedir una prueba de idoneidad a las personas que son los que están formando a los futuros operadores inmobiliarios. Esa me parece una condición *sine qua non* junto con la del aval y lo que acabo de decir respecto a que el período de ventana cubra ese lapso de tiempo, pero que a su vez sean empresas inscriptas dentro del rubro. Por ejemplo, si soy una estación de servicio no puedo ir y pedir la matrícula de operador inmobiliario porque tengo más de tantos años inscripto en el BPS y en la DGI; no, tengo que estar dentro de un grupo de actividad y dentro del subgrupo que corresponda. Me parece que estas son condiciones importantes a tener en cuenta.

Algo que habíamos establecido y que sabemos que fue motivo de discrepancias es que pretendemos -está establecido en el nuevo proyecto- que el operador inmobiliario dote de identidad a la finca. ¿Qué significa esto? Esta es una explicación técnica, por eso es importante nuestra comparecencia, si bien está manifiesto en el texto corregido. Significa que el operador inmobiliario debe ir a la finca, revisarla, examinarla y cuando efectúa una publicación no va a poner que el techo es de loza de hormigón y de pronto es de dolmenit; el operador inmobiliario tiene una responsabilidad implícita en lo que va a publicar. Hoy por hoy, si ingresan a mercado libre o a alguna publicación por ahí, hay colegas, gente que dice que es inmobiliario, que hace toda una referencia al bien inmueble y en el último párrafo pone que la información fue brindada por el propietario fulanito o fulanita de tal y que se exime de toda responsabilidad por los conceptos vertidos en la publicación. Somos operadores inmobiliarios, pero ponemos cualquier cosa que nos digan. Y entonces ¿cuál es el profesionalismo, la responsabilidad demostrada en eso? Esa es otra de las condiciones que queremos dejar manifiesta, pero haciendo la salvedad que da la constatación de vicios ocultos. Tampoco somos arquitectos, somos operadores; si existiese algún tipo de responsabilidad por parte del operador inmobiliario el límite de ese reclamo se va a ver afectado por la cuota aparte que él percibió, o sea por sus honorarios. Si yo cobré el 3 % de un negocio determinado y hubo un vicio oculto, por el que seguramente yo tenga todas las potestades para salir de esa convocatoria judicial porque no soy el propietario, el que escondí eso, si implicara algún tipo de responsabilidad que el operador inmobiliario tuviera que responder -hablando en criollo- que devuelva la plata que cobró por sus honorarios. Hasta ahí, de lo que nos podemos hacer responsables es por nuestro trabajo. Es decir, nuestra responsabilidad queda

circumscripita a lo que se percibieron por honorarios. Ese fue un artículo en el cual hubo discrepancias y también lo queríamos manifestar.

Me gustaría que ustedes nos pudieran hacer alguna devolución del tipo jurídico para ver si consideran importante o necesario que se incorpore eso a la ley.

Esos son los cuatro puntos a grandes rasgos que tenemos no de diferencia, sino para complementar lo que ya está. No podemos decir que no queremos que esté esto en el otro texto. No. Queremos que se incorpore a eso esto otro. En la comparecencia anterior dijimos que queríamos que el texto que presentamos, que si bien el título era proyecto de ley, se tomara como un insumo técnico a lo que ya estaba establecido.

No sé si le contesté a la señora diputada Bottino.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- A ver si entendí bien con respecto a lo del aval.

El aval sería para los integrantes de la Asociación. Me gustaría saber dónde estaría inserto en el proyecto, y si tienen alguna redacción que nos puedan aportar. A su vez, en el caso de que existiera algún incumplimiento, desfalco o estafa de parte de los clientes, me gustaría saber si eso también ustedes lo contemplaron de alguna manera que se pudiera establecer en el proyecto.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- No hay una redacción específica.

En el proyecto de ley sí hicimos hincapié en que el aval debe ser a consecuencia de las actividades que se hagan dentro del rubro. No es lo mismo una inmobiliaria que solo vende; no es lo mismo una inmobiliaria que vende y administra edificios; no es lo mismo una inmobiliaria que administra alquileres, edificios y además vende. El ejemplo que tomamos, al menos para lo que es la inmobiliaria que solo vende, es el mismo aval que actualmente existe para las inmobiliarias que operan en las zonas turísticas. A estas se les exige un aval, un seguro, que básicamente lo vende el Banco de Seguros del Estado y, efectivamente, lo que hace es dar una garantía o cubrir una garantía monetaria entre una actividad llamémosle "ilícita" de un operador de una zona turística. Ese es el aval que hoy se exige, que tiene un costo relativamente bajo para las inmobiliarias, que les permite operar en esas zonas por una ley de operador turístico. Eso ya existe. Nosotros lo queremos hacer, lógicamente, extensivo a todo el territorio, y que se replique, porque no tendría sentido que existan doble registración con avales diferentes para lo mismo.

También, existen otras tareas específicas, como es la administración de propiedad horizontal, de gastos comunes. Hoy existe un registro. Los administradores nos registramos en el Ministerio de Trabajo, pagamos 10 UR al año, que lo único que nos permite, básicamente, es tener una matrícula para administrar. Es algo que lamentablemente tiene muy poco control. A veces, lo piden en audiencias del Ministerio de Trabajo cuando concurrimos a representar a los edificios; a veces, el BPS cuando se inscriben obras, pero no más que eso. Nadie más lo controla. Eso no brinda ninguna garantía a los edificios más que la persona está pagando esa tasa. Cuando se paga, controlan solamente que la empresa esté al día con el BPS y con la DGI, y nada más.

Creemos necesario que debe existir un aval que garantice los fondos propios de los edificios que maneja la administración. En ese caso, por lo tanto, tiene que ser escalonado. No es lo mismo administrar diez edificios que cien; no es lo mismo administrar edificios exclusivamente con cuentas propias en los bancos. Ha habido inconvenientes con administraciones que igualmente defraudaron edificios que tenían fondos propios, porque a veces estos no controlan; pero tiene que haber una escala. Nosotros entendemos que debería ser es en base al volumen, como hoy maneja un

Abitab o un Redpagos. El conglomerado de Abitab y Redpagos tiene seguros contratados con empresas aseguradoras, pero a sus agentes hoy les piden una garantía monetaria, en bonos o en hipotecas; o sea, hay un respaldo físico para poder operar dinero de terceros. Y eso es lo que hace hoy en día una administración sin ningún tipo de respaldo. Pero entendemos que para aquel que empieza a trabajar, lógicamente, el volumen que va a tener no va a ser el mismo que hace veinte, treinta o cincuenta años.

No es lo mismo respaldar una inmobiliaria chica, mediana o grande. Para que se hagan una idea de un volumen: una inmobiliaria mediana hoy de administración de edificios y alquileres es probable que maneje el entorno de US\$ 600.000, US\$ 700.000 de la plata de terceros; o sea, el movimiento mensual de esa empresa. Además, si hiciera una defraudación, no solo sería ese monto, sino los perjuicios que le genera por incumplimiento de las obligaciones mensuales. Si hablamos de una empresa mediana en Montevideo que no paga dos o tres meses y se lleva el dinero, eso puede generar un daño de US\$ 1.000.000, US\$ 1.500.000. Lógicamente, no estamos hablando -como es el caso de las empresas de agencias de viaje- de que cubra toda su operativa, pero el hecho de tener aunque sea un respaldo patrimonial o un respaldo monetario da cierta garantía, como el fondo de garantía de solidaridad de los bancos. Hoy, si en el banco tenemos US\$ 100.000, el Estado cubre US\$ 10.000, US\$ 15.000; por lo menos se tiene un respaldo de un fondo de garantía que dé una formalidad más allá de la matriculación. No está cuantificado. Creemos que tiene que ser escalonado y, por supuesto, a mayor volumen o a mayor operación, los fondos deberían acompañarlos y, de repente, también a mayor antigüedad.

Entendemos que en esto van a entrar mucho en juego las compañías de seguros o el Banco de Seguros del Estado, que va a terminar entrando como un seguro de caución, y hará su control y evaluación a las empresas del manejo del volumen y la responsabilidad con los fondos. Eso ya será cuantificable por las compañías, pero no tenemos uno establecido porque no sabemos cómo se maneja exactamente. Hoy en día no lo tenemos, nunca lo tuvimos. Creo que es necesario tenerlo porque es una forma de control y de respaldo de nuestra profesión, pero, reitero, no lo tenemos cuantificado.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Le doy la bienvenida a la delegación.

Quería plantear un aspecto práctico a los efectos de ordenarnos en el trabajo.

Sé que les fue repartido un cuadro comparativo, una planilla. En la tercera columna están los insumos que ustedes nos dejaron en la primera instancia que vinieron, pero nos dijeron que no estaban actualizados al día de hoy. Me parece que con todas estas propuestas que ustedes están haciendo capaz que podríamos trabajar en actualizar este cuadro que tenemos y ver en qué aspectos no concuerdan con la propuesta que tenemos hoy y con la propuesta original. Digo esto porque trabajar con este insumo que ustedes trajeron resulta un poco difícil.

Me gustaría saber en qué no están de acuerdo con la propuesta que acabamos de recibir de la Comisión Interinstitucional, qué es lo que objetan. Ustedes hablaron acá de cuatro puntos, pero me gustaría ubicarlos en el texto. Capaz que no para ahora, pero sí hacerlo como una tarea.

Me parece que así es muy difícil ubicarnos, porque estamos haciendo un comparativo con cosas que no son comparables.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Les agradezco por su comparecencia.

Me parece importante la posibilidad de que ustedes se puedan expresar a partir de las modificaciones que tiene el proyecto original.

Puntualmente -para que me quede claro-, ustedes están planteando dos cosas: por un lado, la inclusión de un aval para los operadores del sistema -o sea, la extensión de esa ley que habla en exclusiva de los operadores turísticos; es decir, que se haga extensiva a todos los operadores del territorio nacional- y, por otro, un fondo de garantía o seguro, que son cosas distintas. ¿Es así?

¿Ustedes lo van a traer redactado como insumo para la Comisión? Porque sería de mucha ayuda poder ver materializada la propuesta concreta de las organizaciones que ustedes representan.

En primera instancia, parecería bastante razonable el planteo que hacer Santerini, pero me gustaría concretamente, a título personal, ver la redacción y saber si es un fondo de garantía o si es un seguro, qué características va a tener, etcétera; pero para eso necesitamos un análisis más profundo del tema para poder evaluarlo con otros técnicos con experticia en la materia.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Les doy la bienvenida a los invitados.

Hablábamos con el diputado Viana que es un sistema similar -y que funciona- a los despachantes de aduana, que tienen seguro y aval. Ya está hecho ahí, y puede servir como un modelo; lo digo en el buen sentido.

Se planteó el tema de los vicios ocultos. El vicio oculto -acá hay varios abogados, pero no hablo por todos- es un defecto en la cosa que no es visible. Esa sería la definición, que se descubre con el uso. El Código Civil obliga al vendedor propietario a responder de ese vicio que ocultó.

Personalmente, no me parece si sería conveniente. Acá somos varios abogados: el señor presidente y cinco compañeros más. Borges dijo una vez: "La Argentina está llena de poetas, abogados y gente mucho peor".

Reitero, creo que no sería conveniente -es una opinión mía- porque es un tema muy técnico, y hacer responsable a un corredor inmobiliario de algo que se va a dilucidar en un juicio, tal vez mucho tiempo después, va a complicar el tema.

SEÑOR SANTERINI (Nicolás).- Voy a empezar por el final.

Yo hablaba de que el proyecto de ley no topeaba la responsabilidad del que interviene en la operación hasta el 100 % del monto de la operación en la que intervino. Como está redactado, pareciese que el operador inmobiliario es responsable en un todo y no así el vendedor, que sería el beneficiario de la operación. Si en una operación de 100 %, 97 % es el propietario, una partecita el Estado y 3 % el operador inmobiliario, pareciese que como está redactado, el operador inmobiliario sea responsable del 100 % de la operación.

Era eso lo que quería acotar al proyecto.

En cuanto al comparativo de la parte de la Asociación de Administradores, voy a ser sincero. Nosotros lo analizamos, y no entendimos que eso era un nuevo proyecto, sino que eran insumos que ustedes habían realizado comparando el articulado del proyecto de ley que trajimos con el articulado de la CIU con comentarios de la Cámara. Pensábamos que hoy veníamos a escuchar preguntas sobre esos comentarios, no que era un nuevo proyecto de ley. Capaz que sería sumamente fácil para nosotros que del comparativo

hagan el nuevo articulado, y ver cómo va a quedar el nuevo proyecto de ley, y sobre eso sí hacer los comentarios.

Nosotros recibimos un comparativo con veinticinco o treinta carillas donde dice CIU, Asociación de Rematadores, con comentarios de la sala, comparativos de artículos, preguntas y respuestas y algunos con nada. No entendimos que de eso se formaba algo nuevo. Pensábamos que seguía siendo el mismo proyecto original.

Para terminar, queremos señalar que nosotros nunca pensamos la solución puntual de qué es lo que se precisaba, porque entendíamos que no nos correspondía a nosotros decir cómo se procede. No lo tenemos hecho, pero sin ningún problema podemos ver -la idea nos la dio el señor diputado Lust- con nuestros asesores legales y contables cuáles son los sistemas que actualmente aplican y cómo se amoldarían a la operativa comercial que tenemos como administradores de propiedad inmueble y de edificios. Lo que siempre consideramos es que tiene que existir algún tipo de aval. La definición técnica no la tenemos. No hay algo que ya esté realizado ni armado.

Siempre se nos achacó que esta posición que tenía la Asociación de Administradores, como nuclea pocas empresas grandes en volumen, era como una limitación de entrada a nuevos operadores. Pero, lejos de eso, siempre fue, más que nada, una responsabilidad. Por eso decíamos que aquel que comienza no debe tener los mismos costos, porque no tiene que ser responsable de los mismos montos. No es lo mismo, vuelvo a decir, una empresa que administra cinco mil propiedades o quinientos edificios que una empresa que administra cien o veinte. Entonces, hay que hacer una consideración, porque lógicamente los montos que manejan no son los mismos y, por ende, no se le puede hacer tabla rasa y decir que todos van a pagar esto o todos tienen que hipotecar una casa de US\$ 500.000, porque no todos tendrían que hacerlo, y eso sí sería una imposición que limita la entrada a operadores, y no es la idea. Quiero dejar eso claro porque se nos ha dicho en otro momento que la Asociación lo que quiere es limitar, y no es el caso.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Quisiera hacer una aclaración sobre el funcionamiento de la planilla.

Nosotros trabajamos sobre un proyecto original. La segunda columna son las modificaciones que la Comisión Interinstitucional propone sobre el proyecto original. Y lo que me parece que facilitaría el trabajo es que los cuatro puntos que ustedes están planteando junto con otras cosas deberían ser considerados en la tercera columna, como sus aportes sobre el proyecto original o sobre el proyecto que ahora presentó con modificaciones la Comisión Interinstitucional. Me parece que eso facilitaría, porque no es comparable el primer insumo que ustedes presentaron con el proyecto que tenemos a consideración.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión puede luego pedir a la Secretaría que organice el material disponible de la manera que entendamos más útil, sin perjuicio de que nuestros visitantes de hoy o los representantes de los corredores o agentes inmobiliarios hagan los aportes que entiendan oportunos. Después, nosotros los organizamos, y vemos cómo ordenamos nuestro trabajo internamente.

SEÑOR PEÑA ALZUGARAY (Mario).- Con respecto a los puntos que nosotros presentamos, quiero decir que no son disidencias sino que son sumativos. En ningún momento nosotros dijimos que una cosa era sustitutiva de la otra, sino que es complementaria, por eso lo presentamos como un insumo.

De los cuatros puntos que presentamos, creo que no hay discordancia en nada de lo que está acá, sino que es sumativo. Lo del aval no está, por lo cual es nuestro deseo que

se incorpore. En cuanto al lugar de actividad de donde se tienen que tomar las medidas transitorias no son sustitutivas de nada, sino que son complementarias; o sea, la exigencia es que esté dentro del grupo de actividad 19, subgrupo 5.

Lo de la incorporación de los rematadores tampoco está. Ahora lo que veo es que hace una referencia a si están asociados a la Asociación de Rematadores. Pero, la Asociación de Rematadores no es solamente en la única en que hay rematadores. Hay rematadores que son operadores inmobiliarios y no son socios de la Asociación; o sea, están dentro del Registro Nacional de Rematadores y no están comprendidos dentro de esto. Entonces, ese sería otro punto a incorporar.

Y lo de los vicios ocultos, ya más o menos nos ilustró el señor diputado Lust. Capaz que es un tema que se puede eliminar, y no tenemos por qué incorporarlo si estamos totalmente exentos de todo tipo de responsabilidad. Lo que queríamos con eso, en nuestra ignorancia jurídica en algunas cosas, era dotar de la mayor transparencia, cristalinidad y asumir la responsabilidad que nos compete en base a la actividad que nosotros desarrollamos. Ese siempre fue el espíritu al incorporar eso.

Podemos mandarles por escrito la incorporación de esos puntos que para nosotros son medulares -conjuntamente con lo que Nicolás dijo acerca del aval- y, a su vez, la instrumentación sobre cómo sería ese aval o las escalas a manejarse de acuerdo a ese aval ya que eso va a estar supeditado al riesgo que quieran correr las aseguradoras. Nosotros no podemos poner un monto al aval: podemos decir cuál sería la responsabilidad a cubrir por los avales de acuerdo al tipo de negocio que lleva adelante la inmobiliaria. Ahora, de cuánto estamos hablando lo va a decidir el Banco de Seguros, Porto, Sura o Surco. Entre las aseguradoras harán una evaluación de riesgo y quedará establecido, de acuerdo al tipo de actividad y al volumen, qué tipo de seguro se puede incorporar o qué medidas alternativas se pueden aplicar como, por ejemplo, la hipoteca de una casa o el depósito de un dinero en un banco a modo de aval. No tiene por qué ser un seguro; hay varias formas de configurar ese aval.

Podemos hacer llegar esos puntos por escrito. No tenemos ningún problema en mandarlos, pero siempre teniendo en cuenta que para nosotros es un lindo impulso que este proyecto siga para adelante y pueda aprobarse.

A su vez -esta no es una disidencia-, notamos que había modificado un poco la integración del registro. Ante la consulta de ustedes, en su momento dijimos que el tema no era que hubiese mayor cantidad de privados o de representantes del Estado. Sin embargo, consideramos que hay tres ramas que tienen que estar representadas en el registro: la administración de propiedades, las tareas de tasación y los negocios inmobiliarios a través de la compraventa exclusivamente. Dentro de la operativa inmobiliaria, me parece que son tres ramas que tienen que estar representadas porque, si no, las responsabilidades técnicas, las disidencias o las controversias -más allá de las responsabilidades jurídicas- siempre las terminan resolviendo los técnicos y recaen sobre las espaldas de los representantes de la cámara que sea o de la asociación que sea y el Estado, en base a sus representantes, les dan un soporte jurídico.

Como relaté la vez anterior, cuando hay que hacer la tasación de unos bienes en un remate oficial, van representantes del Registro Nacional de Rematadores -que es representante de la Asociación Nacional de Rematadores- y es uno solo en tres. Los otros dos representantes -de la Suprema Corte de Justicia y del Ministerio de Trabajo- son abogados designados, pero cada vez que los cambian tenemos que hacerles un curso acelerado en la Asociación sobre qué es un remate, cómo funciona y cuál es la jurisprudencia al respecto.

Entonces, como conclusión, las decisiones siempre recaen sobre la persona idónea, técnica, en el remate, y los otros dos dan el sustento jurídico, pero desconociendo realmente si la decisión es la más o menos acertada porque se basan en la idoneidad de esa persona. Por ello es importante que en el registro aparezcan -por lo menos- esas tres ramas con la integración de gente idónea, más allá de la cantidad de gente que quiera poner el Estado como contralor: puede ser personal de los ministerios o del Poder Ejecutivo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay más preguntas y si ninguno de nuestros visitantes desea hacer uso de la palabra nuevamente, les agradecemos su comparecencia.

(Se retiran de sala representantes de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios y de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles)

(Diálogos)

—Sobre el tema que acabamos de tratar, si les parece, vamos a esperar si quienes nos han visitado concretan el aporte que les fuera requerido. Después, nosotros tendremos que decidir cuándo incorporamos esto en el orden del día para tratarlo con o sin propuestas nuevas. En definitiva, la responsabilidad es nuestra. El proyecto de ley está presentado, está a estudio de la Comisión y lleguen o no propuestas adicionales, aclaraciones o informaciones, nosotros debemos tomar las decisiones que nos competen.

Vamos a hacer un breve compás de espera -una semana o algo así para ver si llega algo- y, si no, lo incorporaremos en el orden del día de futuras reuniones y la Comisión resolverá.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- En nuestro caso, entendemos necesario que tienen que venir representantes del Ministerio de Trabajo y del Ministerio de Turismo. Además, creemos que tienen que venir informes de la Cátedra de Derecho Civil y de la Cátedra de Derecho Laboral.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Para referirse a qué punto?

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Para este proyecto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Como el proyecto es muy amplio y cumple con diversas materias, ¿hay algún objeto en particular que genere dudas?

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Sí, sobre todo el registro de operadores inmobiliarios.

En el caso del Ministerio de Turismo, específicamente queremos que vengan representantes para hablar sobre la comparación con la norma que ellos nos entregaron -y a la cual hicieron referencia-, es decir, la Ley N° 19.253.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR PRESIDENTE.- Si se me permite, como quiero hacer un planteo político, pido a la señora vicepresidente que ocupe la Presidencia. De esa forma, podré hacer el planteamiento correspondiente.

(Ocupa la Presidencia la señora representante Claudia Hugo)

SEÑORA PRESIDENTA (Claudia Hugo).- Tiene la palabra el señor diputado Pasquet.

SEÑOR REPRESENTANTE PASQUET (Ope).- Señora presidente: yo deseo hacer aquí un planteo que es muy similar al que hice años atrás en esta Comisión, con otras mayorías. Años atrás se había producido lo que se conoció en su momento, como la Misa del Ejército. Había habido una misa, trascendió que la Comandancia en Jefe del Ejército había utilizado los medios de comunicación del Ejército para invitar a la misa. El Comandante en Jefe del Ejército y el Comandante en Jefe de la Fuerza Aérea habían asistido a la misa. El Comandante en Jefe del Ejército había hecho uso de la palabra en la misa. En fin, una serie de circunstancias en virtud de las cuales yo pedí que se convocara a esta Comisión al señor ministro de Defensa de la época, el señor Fernández Huidobro, porque yo entendía que se había violado el artículo 5° de la Constitución que establece, como todos sabemos, la laicidad del Estado, con esa cláusula que dice que el Estado no sostiene religión alguna.

Recientemente se reabrió la capilla del Hospital Vilardebó, como creo que es de conocimiento público -todos los señores legisladores lo saben-, y en esa oportunidad circuló un correo electrónico enviado por la Dirección del Hospital Vilardebó a todas las dependencias del hospital. El *mail* en cuestión -lo voy a leer para que conste en la versión taquigráfica-, dice: Estimados: esta Dirección les invita a participar de la reapertura de la capilla de Nuestra Señora del Huerto en la eucaristía que celebrará el cardenal Daniel Sturla el sábado 19 de abril a las 16 horas. Asimismo informamos que posteriormente todos los martes, de 16:30 a 18 horas, y jueves de 10 a 12:30 horas se llevarán a cabo intervenciones conjuntas entre el sacerdocio y el grupo de voluntarios, con usuario autorizado de esta institución, a participar. Dichos encuentros tendrán como finalidad la divulgación de la palabra de Dios y el rezo del rosario. Resulta de gran importancia el aporte de todos los sectores en cuanto a la funcionalidad y desarrollo de estas actividades. Agradecemos desde ya la colaboración de todos para dicha concreción, y quedamos atentos a sus comentarios. Atentamente, equipo de Dirección, Hospital Vilardebó.

Esto tomó estado público; lo difundió un periódico que creo que fue *La Diaria*.

A mi juicio, esta exhortación de parte de una autoridad pública para que sus funcionarios participen en actividades religiosas violenta claramente el texto del artículo 5° de la Constitución, en cuanto dice que el Estado no sostiene religión alguna.

No es mi intención plantear el debate hoy aquí, en el seno de la Comisión, sin perjuicio que estoy dispuesto a hacerlo, naturalmente, pero lo que voy a pedirle es que se invite a concurrir aquí a la señora ministra de Salud Pública y al señor presidente del Directorio de ASSE para que nos expliquen esto y para que nos digan, en primer lugar, si ese *mail* efectivamente fue remitido por la Dirección del Hospital Vilardebó, o sea, si el hecho es cierto. Y a partir de allí qué comentarios les merecen y que puedan contestar las preguntas que seguramente habremos de hacerles. Ese es el planteo, señora presidente.

SEÑOR REPRESENTANTE GOÑI REYES (Rodrigo).- Sin perjuicio, y como no puede ser otra manera, de respetar el derecho que tiene el señor diputado Ope Pasquet de convocar a las autoridades públicas al seno de esta Comisión, quiero dejar constancia que no comparto dicha convocatoria, porque claramente se trata de un hecho que, de acuerdo al conocimiento público, no configura, a nuestra manera de entender, una violación de la laicidad ni mucho menos. Se trata, como bien se ha conocido a través de ese medio y otros, de una invitación con carácter informativo, porque se trataba del reinicio, de retomar servicios religiosos, cultos, que ya se realizaban desde hace muchísimo tiempo, desde hace más de cien años, según tengo entendido. La capilla, creo que desde el siglo XIX ya estaba realizando cultos, inclusive, después de la consagración

Constitucional de la separación de la iglesia del Estado, claramente, en el siglo XVIII; esa capilla siguió siendo gestionada por la Iglesia Católica, sirviendo con los cultos y los servicios religiosos a lo que en el mundo entero se practica, que es que los pacientes dentro de sus derechos, no solamente la Constitución, sino la ley consagra derechos del paciente a la atención espiritual donde naturalmente este tipo de servicios está incluido. Pero lo que no compartimos -más allá de que por supuesto entendemos que no hay violación de la Constitución- es que estos hechos ameriten una convocatoria a autoridades, nada más y nada menos, que a la ministra de Salud Pública y al presidente de ASSE, que ¡vaya si tienen tareas hoy importantes y urgentes que están atendiendo en este momento de la salud -la salud mundialmente como efectos de la pandemia está en crisis- y están abordando esos efectos! Entendemos que aquí no existen, reitero, elementos que justifiquen esta convocatoria. Quería dejar esa constancia, sin perjuicio de que, por supuesto, reconozco -como no puede ser otra manera- el derecho del diputado Ope Pasquet a hacer esa convocatoria.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Yo estoy en la línea del diputado Goñi.

En realidad, lo que la Constitución decía en 1830, era que el Estado era católico, apostólico y romano. En la Constitución de 1918 dice que el Estado no sostiene religión alguna. No sostiene.

Y después dice que le reconoce a la Iglesia Católica todos los edificios que se construyeron con plata estatal, excepto los que estén en edificios públicos que son propiedad del Estado. Es decir, que acá hay bastantes edificios públicos que tienen iglesias adentro que son propiedad del Estado, digamos, que tienen templo, porque la iglesia es otra cosa.

Ahora, ¿el templo para qué se va a usar, si es propiedad del Estado? Se puede usar, no sé, como depósito, pero el origen natural del templo es el servicio religioso. En todas las cárceles uruguayas -todos los que hemos ejercido la profesión lo sabemos- evangelistas, católicos e inclusive islámicos -lo he visto- todas las semanas hacen servicios religiosos. Son un espacio público estatal y nadie está diciendo se está violando la Constitución. Inclusive, en la cárcel de mujeres -yo fui testigo- se divide el patio y en un rincón están los evangelistas, en otro rincón están los sacerdotes, y había un grupo de la religión islámica que también compartía. Entonces, una cosa es que el Estado no sostenga religión alguna. El presidente de la República cuando asumió convocó una misa a la que yo fui; no sé si no fuimos todos. Fue acá enfrente, en Avenida Agraciada.

Yo sé que el Partido Colorado Batllista en su filosofía es enemigo de la religión, sin perjuicio de que a la separación de la Iglesia la empezó un blanco: fue el presidente Berro, en 1861 cuando estatizó los cementerios. Después, el coronel Latorre siguió con el Registro Civil. Ese fue un proceso que terminó con el Batllismo, uno de los grandes estadistas que se estudiaría en todo el mundo si no fuera Uruguayo, como José Batlle y Ordóñez, que enfrentó a la Iglesia con un tema filosófico. De ahí en adelante, quedó esa idea de que la religión ... Claramente la religión está separada del gobierno, pero yo no sé si está separada del Estado porque el Estado es propietario de capillas. Y en esas capillas, lo único que se puede hacer, si se cumple con la naturaleza para la cual fueron construidas, es dar servicio religioso. En este caso, es un servicio que tiene que ver con el Catolicismo, pero las otras religiones monoteístas, prácticamente son las que quedan en el mundo, religiones brasileñas, sobre todo en establecimientos carcelarios, dictan misa y servicio religioso. Entonces me parece que ese enfrentamiento que se quiere plantear... Cuando vienen los Papas acá todo el mundo les quiere dar la mano y sacarse la foto. Inclusive, cuando la gente se casa a todo el mundo le gusta ir a la iglesia, pero

resulta que después -no digo que sea el caso del diputado Pasquet-, cuando hay una misa que se inaugura en un sector del hospital que estaba abandonado, lo natural es que sea que se ofrezca un servicio religioso, y más en el Vilardebó. ¿Por qué las misas se dan en las cárceles y en el hospital Vilardebó? Porque el Maciel tiene una iglesia muy importante, que vale la pena visitar por dentro desde el punto de vista edilicio y por la riqueza, que es administrada dentro del hospital público por una orden de monjas. Pero en el Vilardebó y en las cárceles, dentro de la recuperación de los pacientes internados y de las personas que han cometido delitos en las cárceles, está el sostén emocional y espiritual, que entre otras disciplinas lo da la religión. Por eso se promueve eso a nivel carcelario y del Vilardebó. Yo diría que es una terapia. Entonces, es fino -y el diputado puede tener razón- que el Estado es laico, y lo que es laicismo, es algo en lo que también hay confusión. Si el Estado por el hecho de autorizar una misa está sosteniendo una religión, que en el sentido antiguo era financiarla con dinero público y además reconocerla como religión oficial como pasa en Argentina donde los curas tienen un sueldo y era un misterio, acá me parece que no.

Por lo tanto, yo estoy en la línea de que se invite a las autoridades. Cualquier diputado que para mí es un compañero de trabajo que quiera hacer venir a una autoridad, yo no tengo voto pero lo acompaño. O sea, no le niego el derecho. Pero me parece que el sentido de la invitación es que vengan a dar explicaciones de por qué se violó la laicidad. Si el telegrama es cierto -el telegrama claramente es válido, es real, no se lo van a inventar-, me parece que no coincide con el fondo del asunto.

Eso es lo que quería dejar sentado, señora presidente.

SEÑOR REPRESENTANTE PASQUET (Ope).- Quiero contestar una alusión política.

Rechazo enfáticamente que el Batllismo sea contrario a las religiones. Que haya algunos integrantes de mi colectividad política, como seguramente los hay en todas las colectividades políticas, que son contrarios a las religiones en general, a tal o cual iglesia en particular, sí, sin duda; hay de todo en la viña del Señor, para utilizar una expresión que no será tachada de jacobina, espero. Pero el partido como tal, no lo es. Tiene toda una larga historia que lo demuestra, entre otros episodios, el propio texto el artículo 5° que por virtud de la transacción a la que se llegó a la Convención Constituyente que elaboró la Constitución del 17 -yo la llamo así, del 17, porque fue la fecha de plebiscito-reconoció a la iglesia la propiedad de los templos aunque hubieran sido construidos total o parcialmente con fondos del Erario nacional. El Estado retuvo, eso sí, la propiedad de las capillas que están en los hospitales, así como los establecimientos públicos, y el hecho de que en esas capillas que son propiedad del Estado se sigan realizando actividades religiosas de la Iglesia Católica hasta el día de hoy, solamente es una expresión de esa tolerancia del Estado liberal que ha existido durante más de un siglo. Yo no cuestiono la realización de esas actividades; lo he dicho y lo he repetido muchas veces, y se insiste con que yo quiero un poco menos que prohibir las misas en las capillas, lo cual no es así.

Lo que yo cuestiono es que la autoridad pública invite, exhorte a participar en esas actividades. Eso es lo que yo entiendo que no debe hacer; que está claramente prohibido por el artículo 5° de la Constitución.

No se trata de comunicar, porque una cosa es informar o comunicar, otra cosa es invitar, y otra cosa es exhortar cuando se dice que la participación es importante y que depende del esfuerzo de todos que se pueda concretar tal o cual cosa. Es esa exhortación la que yo estoy cuestionando. Por supuesto, habría mucho más para decir sobre este tema, que es muy profundo y muy importante y seguramente tendremos

ocasión de debatirlo, pero mi intención, en esta oportunidad, en esta Comisión, era simplemente plantear la invitación a las autoridades señaladas.

Nada más.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Me viene a la memoria la discusión que mantuvo en la Junta Departamental de Montevideo cuando legisladores del Partido Nacional querían instalar la Virgen en la Aduana de Oribe, donde naturalmente, fruto de mis convicciones ideológicas, me opuse fervientemente a que se instalaran en el espacio público, que es de todos, una imagen religiosa.

Entonces, el Frente Amplio va a acompañar la propuesta de cualquier legislador de esta Comisión que considere tenga como corolario la comparecencia de un integrante del Poder Ejecutivo para pedir explicaciones. Si la convocatoria a un ministro y de las autoridades de ASSE es desmedida, que lo digan los convocados. Pero el diputado tiene derecho a que se le responda.

Dicho sea de paso, aprovechando que está el diputado Pasquet, que no estuvo -por ocupar la presidencia de la Cámara de Diputados- en esta Comisión, quiero decir que el Frente Amplio no corrió la misma suerte que él va a correr ahora, porque su propuesta va a ser respaldada por los diputados y diputadas del Frente Amplio. Cuando quisimos convocar al ministro Adrián Peña por el recurso de Maldonado, esta Comisión dijo que no. Y estábamos todos en el mismo uso del derecho que el diputado Pasquet. Y esa situación ha sido recurrente en esta Comisión. Entonces, como queremos ser honestos intelectualmente -yo comparto que no corresponde un exhorto de una autoridad pública a una convocatoria de esa magnitud, yo lo comparto absolutamente-, nos gustaría que el mismo derrotero que tendrá la propuesta del diputado Pasquet, que para el Frente Amplio es relevante y, por lo tanto, lo va a acompañar, la tengan las propuestas que vendrán de parte de esta fuerza política a propósito de convocatorias a integrantes del Poder Ejecutivo para explicar proyectos que esta Comisión tiene a estudio.

Por lo tanto, nosotros adelantamos que el Frente Amplio va a estar acompañando la propuesta de la comparecencia de las autoridades de la Salud a esta Comisión para que el diputado Pasquet reciba la respuesta que él necesita a las interrogantes que plantee cuándo corresponda.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Quisiera recordar a los integrantes de la Comisión que en la anterior legislatura el diputado Parquet solicitó que el ministro de Defensa Nacional, Eleuterio Fernández Huidobro, concurriera a esta Comisión, y que el Frente Amplio acompañó. Inclusive, el propio ministro quiso venir a dar las aclaraciones correspondientes; fue una reunión muy larga, a la que concurrió acompañado.

En realidad, en ese momento entendimos que era necesario que esas aclaraciones se brindaran en el ámbito legislativo, que es el ámbito en que se deben dar.

Sin duda, la Comisión se debe respetar como tal, y si el diputado solicita que se convoque a las autoridades, nosotros entendemos que corresponde que así se procesa. En el período pasado nosotros teníamos la mayoría y de todos modos hicimos lugar a la solicitud del diputado Pasquet, y votamos para que un compañero de nuestra fuerza política, que ejercía un rol muy importante, concurriera a la Comisión. Por lo tanto, en esta oportunidad, que formamos parte de la oposición, también vamos a acompañar la propuesta formulada por el diputado Pasquet.

Solicito que se vote la propuesta.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se va a votar la solicitud realizada por el diputado Ope Pasquet.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

(Ocupa la presidencia el señor representante Ope Pasquet)

SEÑOR TESTA (Carlos).- Quisiera fundar el voto.

Solo quiero decir que yo sí encuentro una incompatibilidad -esa es mi interpretación- en el hecho de que el Estado no sostenga religión alguna, cosa que compartimos ciento por ciento, pero que, a su vez, tenga capillas que le pertenezca. En ese sentido, me pregunto quién debería hacer las convocatorias o las invitaciones mencionadas, si no es la gente que está a cargo de esas estructuras del Estado. En realidad, si esas personas no pudieran hacerlo, esas estructuras, que están en hospitales o cárceles, dejarían de funcionar, y lo lógico sería que dejaran de existir o que fueran removidas de esos lugares.

Sin embargo, dicho esto, que fue una reflexión personal, entiendo que más allá de que no soy una persona que piense que hay un problema severo en todo esto, creo que es conveniente que la duda planteada sea evacuada por las máximas autoridades; por eso acompañamos la solicitud con nuestro voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se pasa a considerar el asunto que figura en segundo término del orden del día: "Información a la Asamblea General de los Vínculos con el Estado. (Regulación)".

En discusión.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- El Frente Amplio considera que este proyecto de ley ya se discutió en profundidad en la Comisión, por lo que cree que necesario que el oficialismo tome una posición para poder ponerlo a votación.

Solicito un intermedio de tres minutos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar.

(Se vota)

—Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se pasa a intermedio.

(Es la hora 12 y 36)

—Continúa la reunión.

(Es la hora 12 y 42)

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

(Se vota)

—Cinco en nueve: AFIRMATIVA.

En discusión particular.

SEÑORA REPRESENTANTE BOTTINO FIURI (Cecilia).- Quiero aclarar que se debería poner en consideración el articulado sustitutivo presentado por el diputado Lust, ya que votaremos en forma negativa el articulado original.

(Diálogos)

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Solicito que los artículos se voten en bloque.

SEÑOR PRESIDENTE.- Atendiendo la solicitud del diputado Tucci, si el Frente Amplio va a votar el articulado sustitutivo en su totalidad, la Mesa va a poner a votación el articulado original en bloque, y luego el articulado sustitutivo, también en bloque

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el articulado original.

(Se vota)

—Cero en nueve: NEGATIVA. Unanimidad.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el articulado sustitutivo presentado por el diputado Lust.

(Se vota)

—Cinco en nueve: AFIRMATIVA.

Ha quedado aprobado el proyecto.

Corresponde elegir a un miembro informante en mayoría y otro en minoría.

SEÑOR REPRESENTANTE TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Propongo a la señora diputada Bottino como miembro informante en mayoría.

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, la diputada Cecilia Bottino queda designada como miembro informante en mayoría.

(Diálogos)

—De acuerdo a lo resuelto, el diputado Goñi Reyes queda designado como miembro informante en minoría.

Se pasa a considerar el asunto que figura en tercer término del orden del día: "Día Nacional del Bombero. (Se declara el día 27 de octubre de cada año)".

En discusión.

SEÑORA REPRESENTANTE HUGO (Claudia).- Este proyecto hace referencia a un feriado no laborable, pero no dice si será pago.

SEÑOR PRESIDENTE.- El proyecto no dice que el feriado sea laborable; simplemente dice que se declara Día Nacional del Bombero el 27 de octubre de cada año.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión particular.

El único artículo de este proyecto tiene ajustes de redacción hechos por los señores correctores de estilo.

Léase el texto propuesto con las correcciones realizadas por los correctores de estilo.

(Se lee:)

"Declárase el día 27 de octubre de cada año como el Día Nacional del Bombero, tanto para los bomberos efectivos como voluntarios".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—Nueve por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Corresponde designar a un miembro informante.

(Diálogos)

—De acuerdo a lo resuelto por la Comisión, se designa al diputado Pablo Viana como miembro informante.

(Ingresa a sala el señor representante Rubén Bacigalupe Aunés)

—Se pasa a considerar el asunto que figura en cuarto término del orden del día: "Ecilda Paullier, departamento de San José. (Se declara feriado no laborable el día 16 de mayo de 2023, con motivo de conmemorarse el 140 aniversario de su fundación)".

SEÑOR REPRESENTANTE MESA (Nicolás).- En primer lugar, quiero agradecer a las dos bancadas por aceptar que este proyecto tuviera un rápido tratamiento, y también a la Presidencia de la República, ya que estamos cortos de tiempo.

Este proyecto se elaboró tomando como ejemplo el aniversario de otras localidades, teniendo en consideración que el próximo 16 de mayo Ecilda Paullier cumplirá 140 años de su fundación.

Esta iniciativa surgió a instancia del diputado Rubén Bacigalupe y nosotros no dudamos en acompañarla, debido a la importancia que tiene para esta localidad.

SEÑOR REPRESENTANTE BACIGALUPE AUNÉS (Rubén).- Agradezco a la Comisión por recibirme.

Como dijo el diputado Nicolás Mesa, el próximo 16 de mayo la ciudad de Ecilda Paullier cumple 140 años, por lo que el alcalde y el Concejo vienen realizando diferentes eventos en el marco de los festejos.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que ya hay antecedentes en este sentido -se declaró feriado el día que Ecilda Paullier cumplió 120 años para los nacidos y residentes de esa ciudad-, la comunidad y el Concejo nos pidió que hiciéramos alguna gestión, por lo que, conjuntamente con el diputado Mesa, decidimos presentar esta iniciativa.

Por tal razón, a través del diputado Mesa, solicitamos a la Comisión que se le diera un rápido tratamiento a este proyecto.

A su vez, solicitamos, si fuera posible, que se votara este proyecto afirmativamente, habida cuenta de lo que ya manifestamos.

Obviamente, en caso de que se votara afirmativamente este proyecto, hoy tendría que ingresar al plenario, teniendo en cuenta que, en caso de que se votara, tiene que pasar al Senado de la República para ser sancionado antes del 16 de mayo.

Agradecemos a la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Estos requisitos de personas nacidas y radicadas, ¿son acumulativos?

SEÑOR BACIGALUPE (Rubén).- Sí.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiere decir que hay que haber nacido y, además, estar radicado para beneficiarse de ese feriado no laborable.

SEÑOR BACIGALUPE (Rubén).- No. Serían los nacidos o radicados.

SEÑOR TUCCI MONTES DE OCA (Mariano).- Acompañamos fervientemente la postura de los dos diputados del departamento de San José, por sentirnos maragatos de por vida, más allá de que fuimos electos por el departamento de Montevideo.

Sin embargo, atendiendo a lo que plantea el señor diputado Bacigalupe y lo que el señor presidente considera, planteo a la Comisión -si tuviera el aval de los dos diputados de San José- sustituir la letra "y" por la letra "o", es decir, por lo que el artículo único quedará redactado así: "Declárase feriado no laborable el día 16 de mayo del 2023 para las personas nacidas o radicadas en la ciudad de Ecilda Pullier [...]", y sigue el artículo.

SEÑOR REPRESENTANTES GOÑI REYES (Rodrigo).- Pregunto si se pretende incluir a las personas nacidas, porque las radicadas, naturalmente que están incluidas.

¿Son las personas nacidas y radicadas o nacidas y no radicadas?

(Interrupciones)

—Voy a formular la pregunta y voy a plantear el fundamento de por qué formulo la pregunta, la duda.

SEÑOR PRESIDENTE.- Acabamos de hablar del asunto, señor diputado, y habíamos quedado de que eran las personas nacidas o radicadas.

SEÑOR TESTA (Carlos).- Simplemente quiero comentar algo que me parece importante.

Como no hay hospitales y, por ende, nacimientos en Ecilda Paullier, debe haber mucha gente que nace en otras ciudades y luego pasan a residir en la ciudad.

Quizás actualmente no residan, y esa persona se puede considerar nacida en Ecilda Paullier.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

(Se vota)

—Ocho en nueve: AFIRMATIVA.

En discusión particular.

Léase el artículo único con las modificaciones que surgieron de las consideraciones recientemente formuladas, es decir, se sustituye la conjunción copulativa "y" por la conjunción disyuntiva "o" y con las correcciones propuestas por los correctores de estilo.

(Se lee:)

"Artículo único. Declárase feriado no laborable el día 16 de mayo de 2023 para las personas nacidas o radicadas en la ciudad de Ecilda Paullier, departamento de San José, con motivo de celebrarse el 140 aniversario de la fundación de la localidad".

—En discusión.

SEÑOR GOÑI REYES (Rodrigo).- ¿Puedo hacer una pregunta? Disculpe la molestia, señor presidente; quizás soy lento en entendimiento.

¿Hay propuestas alternativas presentadas para sustituir "y" por "o"?

SEÑOR PRESIDENTE.- Sí.

SEÑOR GOÑI REYES (Rodrigo).- ¿Son las que se van a votar ahora?

SEÑOR PRESIDENTE.- Sí.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—Ocho en nueve: AFIRMATIVA.

Queda aprobado el proyecto.

Resta designar miembro informante.

Me parece que el candidato natural, si no hubiera objeciones, sería el señor diputado Mesa.

SEÑOR GOÑI REYES (Rodrigo).- No voté el proyecto, no porque no lo entienda justificado porque, por supuesto, comparto su finalidad.

Creo que no debería incluirse en un feriado no laborable a una persona que si bien nació en Ecilda Paullier no vivió en la ciudad. Estamos hablando de un feriado no laborable.

Me hubiera gustado votar este proyecto -cuya finalidad comparto-, pero no lo voté porque no fue posible modificar el texto, ya que no corresponde ni me parece razonable que se incluya a personas nacidas pero que no estuvieron la mayor parte de su vida radicadas en Ecilda Paullier.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Desea presentar un informe en minoría, señor diputado?

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

—Siendo la hora 13 -hora prevista para que la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración se integre con la Especial de Innovación, Ciencia y Tecnología-, se levanta la reunión.

≠