# Ciudades

Revista Oficial de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya | año 12 - Nro. 41 | Abril 2013

RELACIONES CON ARGENTINA
**"EN EL PEOR MOMENTO"**
DANILO ASTORI

ACUERDO TRIBUTARIO
**¿REFERENDUM?**

# SUBSIDIAN VIVIENDAS DESDE MAYO

MINISTRO FRANCISCO BELTRAME

DA VINCI

# Las apariencias engañan. No deje sus negocios inmobiliarios en manos de cualquiera.

Los profesionales de la CIU se capacitan permanentemente para brindar una atención seria y responsable.

Confíe solo en un socio CIU.

25 años

CIU

CAMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

www.ciu.org.uy

# SUMARIO

2 Destacados
4 Editorial
6 **Nota central.** Entrevista al Ministro de Vivienda
12 Congreso Mundial en Uruguay en mayo
13 Noticias del sector
14 **El Parlamento decide.** Cámara Inmobiliaria de Maldonado
16 **Jorge Larrañaga.** "El acceso a la vivienda"
18 **Feria MIPIM 2013**
20 **El por qué de nuestra lucha.** Alfredo Tortorella
24 **Noticias del sector**
26 **Renán Rodríguez.** ¿Se puede derogar el Acuerdo Tributario con Argentina?
28 **Mónica Xavier.** "Antel Arena"
30 **HSBC.** La madre de todas las burbujas
34 **Empezó la cuenta regresiva.** Comisión Ley CIU
36 **¿Quién está en el centro de su negocio?** Por Diego Borges
40 **CNCS.** Mercado laboral como restricción al crecimiento
42 **Aldo Lamorte.** "Demasiado a cambio de nada"
44 **APPCU.** Si se exoneran, recaudarían más
46 **Nuevo eje comercial en Madrid.** Nuestro corresponsal de España
48 **I.C.I.U.** Interés de la masa social para capacitarse
50 **Danza con el mar.** Carina Amoroso
52 **Noticias del sector**

# CIU

**COMISIÓN DIRECTIVA**

**Presidente** / Gabriel Conde
**Vicepresidente** / Alfredo Blengio
**Secretario** / Assad Hajjoul
**Prosecretario** / Luis Silveira
**Tesorero** / Juan J. Roisecco
**Protesorero** / Walberto Mannise

**DIRECTIVOS**

Daniel Alves
Eduardo Gutiérrez Larre
Milton La Porta
Daniel Santestevan
Alfredo Tortorella

**COMISIÓN FISCAL**

**Presidente**: Gerardo Barrios
Benigno Carballido
Ronald Pais
Juan F. Bistiancic
Luis A. Cruz

Av Uruguay 820, CP 11100
2901 0485
2902 8266
ciu@ciu.org.uy
www.ciu.org.uy

**STAFF**

Dirección: Cámara Inmobiliaria Uruguaya
Redactor responsable: Dr. Alfredo Tortorella
Realización: V&B Comunicación
info@vybcomunicacioninteligente.com
www.vybcomunicacioninteligente.com
Asesor en comunicación: Lic. Ramón Borges
Diseño y diagramación: Federico Boix

Los artículos firmados son de entera responsabilidad del autor.

Imp. en El País. D.L. No. 331 068

# DESTACADOS


**6** MINSTRO BELTRAME

"Queremos un acceso más sencillo a la vivienda"

**24** NUEVO SITIO WEB PARA OFRECER VIVIENDA

**12** EVENTO INMOBILIARIO DEL AÑO:

Uruguay Real State 2013; será en mayo

**26** "ES LEGAL CONVOCAR REFERÉNDUM PARA DEROGAR ACUERDO TRIBUTARIO"

Renán Rodríguez

**13** GOBIERNO EXTIENDE MEDIDAS PARA TURISTAS ARGENTINOS

Serán hasta julio

**28** "LA OPOSICIÓN NO PUEDE BANCARSE LOS LOGROS"

Mónica Xavier

**16** "EL GRAN DEBE SON LAS VIVIENDAS DIRIGIDAS AL SECTOR MEDIO"

Jorge Larrañaga

**52** CAEN NEGOCIOS INMOBILIARIOS EN BUENOS AIRES



gallito.com
EL SITIO DE LOS CLASIFICADOS

Aprovechá las herramientas que ofrece gallito.com para que vender tu casa sea mucho más fácil

BARRA DE CARRASCO. Liv. com. c/estufa. Escritorio. 2 dorm. Playroom. Servicio. Parrillero techado. Garage. U$S 235.000. Excelente ubicación - **www.gallito.com/1234567**

Dirección web en tu aviso impreso

+

Una galería completa

=

**97%**

**más de posibilidades**

Los avisos con fotos y dirección web impresa en el papel se visualizan un 97% más que los avisos que no las tienen.

Por más información comunicate al 2908 99 99 int. 386

wunderman

CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

# UN PROBLEMA COMÚN A DIFERENTES SECTORES

**Gabriel Conde**
**Presidente CIU 2010 - 2013**

Hace unos pocos días leí una nota muy interesante a un reconocido agrónomo uruguayo. En ella el hablaba sobre las problemáticas que aquejan a su sector. La verdad es que más allá de los matices en las opiniones, hay algo que es cierto, tiene razón, el Uruguay no puede vivir sin el agro. Lo demos vuelta por donde lo demos vuelta, es así.

El tema es que tampoco podemos vivir sin el turismo. Si lo pensamos un minuto, también es cierto, ya que el turismo desde hace ya muchos años es una de nuestras principales fuentes de divisas, igualando incluso a la agricultura y la ganadería consideradas individualmente.

Lo mismo pasa con la inversión inmobiliaria y con la industria de la construcción, las cuales como todos sabemos han sido, uno de los cuatro pilares y motores de nuestra economía en los últimos años.

En definitiva, dependemos de cada una de nuestras actividades principales, nos guste o no nos guste, y no podemos prescindir de ninguna de ellas. Por ser un país con tres millones y medio de personas, tenemos que acostumbrarnos a pensar que la mayoría o un gran porcentaje de los bienes y servicios que producimos, tienen como destino inexorable los mercados extranjeros.

Esto es verdad y es irremediable, por poner un ejemplo absurdo, nosotros no seriamos capaces de consumir toda la carne que producimos. Tampoco seriamos capaces de colmar, o al menos de darle un uso razonable con nuestro mercado interno, a la infraestructura turística que tenemos con nuestro país.

De nuevo, lo mismo pasa con la actividad inmobiliaria y con la construcción, nosotros no hubiéramos sido capaces con nuestro mercado interno, de gestar el boom inmobiliario y de la construcción de los últimos años.

Como decía es interesante ver las cosas desde otras perspectivas, y más interesante aún es ver que los problemas de sectores tan diferentes, tienen causas tan similares.

El problema básico en los principales sectores generadores de divisas, es el mismo: la pérdida de competitividad. Tenemos costos de producción altos, esto es válido para el agro, o para la industria nacional, la cual está en terapia intensiva. Es válido para el sector turístico, el cual tuvo una sensible caída en la última temporada; y es válido para la inversión inmobiliaria y la construcción.

Cuando los productos importados entran por todos lados, cuando el turismo emisivo de nuestro país aumenta en un 38% de un año a otro, cuando el costo del metro cuadrado construido cuesta lo mismo que en Estado Unidos, la conclusión es simple, estamos caros.

Las soluciones no son sencillas, eso está claro, los remedios a veces son amargos, pero son necesarios. Defender la competitividad en nuestro país es lo mismo que defender el trabajo, porque si el agro no crece, la construcción disminuye, los turistas extranjeros empiezan a venir menos, a su vez los turistas uruguayos se van al exterior, y encima nos cuesta colocar nuestros productos manufacturados afuera; vamos a tener un problema serio.

Tal vez sea tiempo que dejemos de discutir por una frazada corta, de discutir cuál o cuáles son los sectores más importantes o más relevantes, cuales son los imprescindibles y empecemos a pensar que la única manera de estar bajo abrigo es estando todos juntos, abordando y haciendo un frente común para atacar problemas comunes.

TODOS queremos lo mejor para nuestro país, pero tenemos que entender que mantener y mejorar las condiciones que hicieron posible la reactivación económica, son la clave para asegurar el bienestar del Uruguay del futuro.

Ministro de Vivienda, Arq. Francisco Beltrame

# “AHORA QUE EL PAÍS ESTÁ MEJOR, EL ACCESO A LA VIVIENDA PASÓ A SER UNA PRIORIDAD”

“Estamos en un proceso lento pero que está dando sus frutos”



El ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Arquitecto Francisco Beltrame recibió a revista CIUdades en su despacho del cuarto piso de la Secretaría de Estado, en la calle Zabala. Allí, además de realizar varios anuncios, repasó la situación de la vivienda en el país, las políticas del gobierno  para el sector y el acceso a la vivienda para los uruguayos en el futuro inmediato.

*“Lo primero que hay que tener en cuenta a la hora de analizar las políticas de vivienda, es que una casa no se hace en un minuto. Es un proceso que lleva tiempo: un proyecto de vivienda hay que concebirlo, concretarlo, construirlo y asegurar el acceso”,* comenzó indicando el Secretario de Estado.

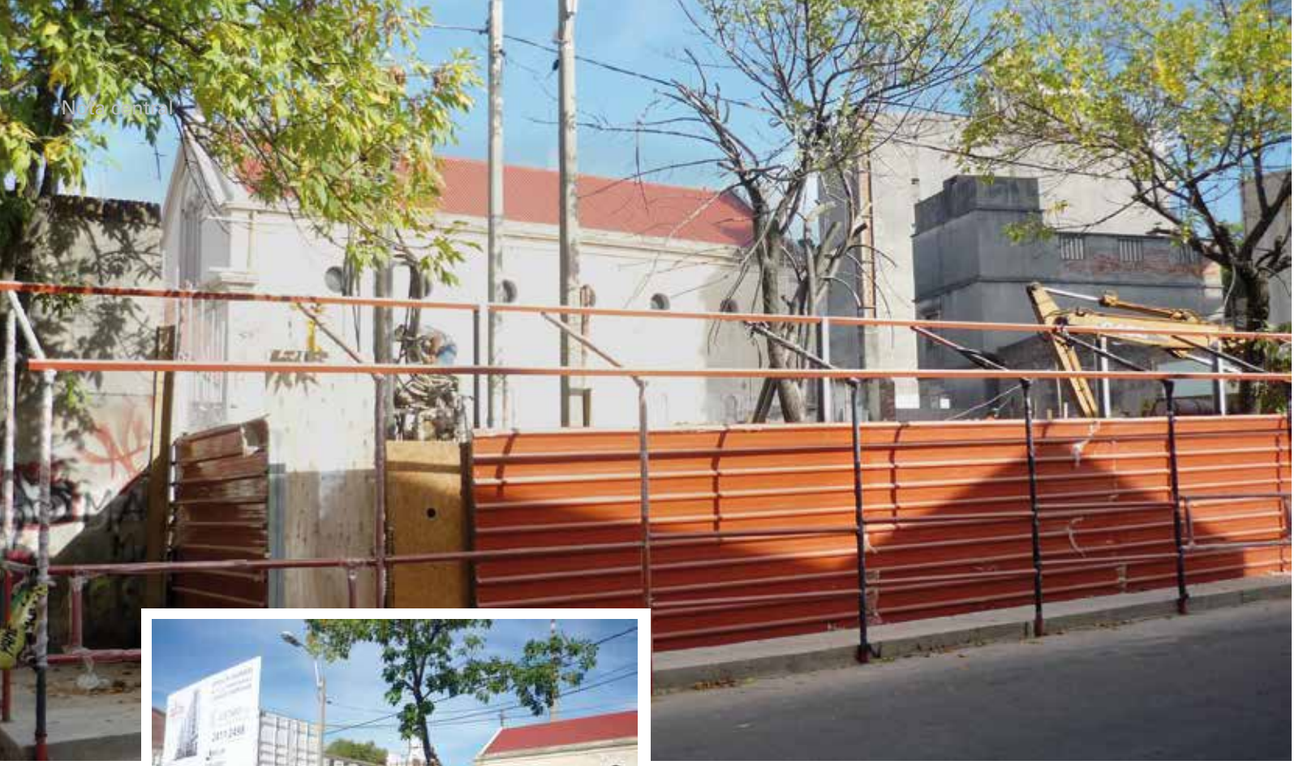
*“Es un fenómeno que requiere tiempo. Requiere diagnóstico. El Plan Nacional de Vivienda MI LUGAR ENTRE TODOS fue concebido en el 2010, se puso operativo en el 2011 y está comenzando a dar sus frutos”*, señaló luego.

Beltrame dijo que: *“a partir de la aprobación del plan quinquenal, se desarrollaron programas de prioridad en realojos imprescindibles, como tierras inundables y suelos contaminados, y se profundizaron líneas ya desarrolladas en viviendas con subsidio a la cuota para algunas familias como aquellas que tienen algún menor o discapacitado a cargo. Luego se continuó con los planes de MEVIR en el interior y el sistema cooperativo; y en el 2011 se aprobó la Ley de Inversión para Viviendas de Interés Social que fue un gran logro.”*

“Hay en ejecución 400 millones de dólares en viviendas. Son unas 1500 de las cuales la mayoría están en el barrio Palermo”

Al brindar detalles de la puesta en práctica de esa ley, el jerarca nos dijo: *“actualmente hay una gran cantidad de capitales privados que se han ofrecido a financiar proyectos de inversión para  viviendas. Se han puesto a consideración de la Oficina del Inversor, proyectos por algo más de 500 millones de dólares y ya se han aprobado proyectos por más de 400 millones de dólares.”*

Una gran parte de esas viviendas ya se están construyendo. Por ejemplo en Millán y San Martín,  también en Magallanes desde Charrúa hasta Maldonado hay cuatro emprendimientos y en realidad en muchos lugares más. Lo que sí hay que destacar es que hay una intención de alejar este tipo de construcciones de la zona costera Este de Montevideo y fomentar su desarrollo en otros barrios de la capital. Así por ejemplo en el Cordón se están construyendo 1346 unidades. En Palermo 612, en Barrio Sur 430, en el Centro 122, en la Ciudad Vieja 220, en Aguada 150, en la zona de Tres Cruces 153, en La Comercial 273, en Jacinto Vera 103, y en la Unión 63. Es decir estamos hablando de un total de 3.658 unidades que



han sido promovidas, y esa cifra sigue aumentando. Y estamos hablando de viviendas que estarán prontas sobre fines de este año o mediados del que viene.

Ministro, ¿hoy es fácil el acceso a la vivienda para el trabajador uruguayo?

*"Estamos intentando generar nuevos instrumentos que permitan ese acceso lo más sencillo posible"* dijo el jerarca y agregó: *"no es fácil. Es un proceso a veces largo. Y además, hoy surge la necesidad de la vivienda con mucha más fuerza que hace unos años. Hace un tiempo tal vez las prioridades eran otras como mejorar el sustento y la vivienda se podía compartir, pero ahora que se ha mejorado en líneas generales el nivel de vida, aparece la vivienda como una prioridad principal"* señaló.

## Lanzan el sistema de fondo de credito de garantía Hipotecaria

El mismo día en que realizamos la entrevista con el Secretario de Estado, una hora después se realizaría el lanzamiento del sistema de Fondo de Crédito de Garantía Hipotecaria.

*"Es un instrumento hecho con recursos del Fondo Nacional de Vivienda, y elaborado a partir de la Agencia Nacional de Vivienda",* nos dijo Francisco Beltrame, y agrego: *"pretende algo muy sencillo: con menos ahorro, el acceso más rápido a la vivienda. Este elemento lo que pretende es atenuar y mejorar las condiciones de acceso a la vivienda".*

Nos dijo el ministro que el sistema permite que la banca privada que normalmente presta hasta el 70 por ciento y exige el 30 de contrapartida, pueda exigir menos, es decir exigir el entre el 10 y el 15 por ciento del ahorro, y de esa forma con menos



ahorro se pueda acceder a la vivienda antes. Van a participar de este sistema tres bancos privados y el Banco Hipotecario. Los privados son el HSBC, el BBVA y el Comercial. *"Para ello vamos a tener también un parque interesante de viviendas a la venta. Este fondo de crédito de garantía hipotecaria no es para cualquier costo de vivienda. Está destinado específicamente a una población solvente desde el*

**"Estamos intentando generar nuevos instrumentos que permitan el acceso más sencillo a la vivienda"**

*punto de vista de sus ingresos y que sea sujeto de crédito. Esto le permitirá achicar a la mitad o a la tercera parte el tiempo requerido para acceder a la vivienda",* señaló.

*"Estamos hablando de viviendas promovidas, por ejemplo de un dormitorio que tendrá un valor de aproximadamente hasta 92.000 dólares; de dos dormitorios hasta 122 mil dólares; de tres dormitorios hasta 152 mil dólares y de cuatro hasta 185 mil dólares"*, remarcó Beltrame. Estas cifras son para viviendas ubicadas en Montevideo, Maldonado, Colonia y la Costa de Oro. Para lugares del interior del país los precios serán más bajos, hasta un 10 por ciento.

**"El Fondo de Crédito de Garantía Hipotecaria permite con menos ahorro un acceso más rápido a la vivienda"**

La línea también atenderá compra de vivienda usada no promovida con un precio de hasta 96 mil dólares para dos dormitorios y de 129 mil para tres o más dormitorios.

*"Esto no resuelve la necesidad de todos pero es parte del proceso que será largo pero lo estamos afianzando"* destacó Beltrame y agregó: *"para subir una escalera generalmente hay que subir de a un escalón por vez"*, dijo.

Le consultamos luego sobre los detalles de lo que implica una vivienda promovida, a lo que respondió: *"son aquellas que se ponen a consideración de la*

*Oficina del Inversor, que luego informa a una comisión del Estado y que permite a los inversores contar con una exoneración impositiva del orden del 17 o 18 por ciento, según se trate de viviendas para construir, para alquilar o vender".*

*"Más adelante tendremos más instrumentos",* nos dijo *el ministro. "Le hemos ofrecido a los inversores privados que parte de esas viviendas promovidas sean puestas a disposición del MVOTMA para que a través de llamados públicos generemos subsidios a las cuotas, es decir familias con dificultades para acceder al pago de la cuota puedan recibir un subsidio del Estado. Eso será, destacó el ministro, recién a partir del próximo mes de mayo. Este es el mismo instrumento que se utilizó en la administración pasada y que permite a familias que de otra forma no podrían acceder a una vivienda, lo hagan y abonen una mensualidad dentro de sus posibilidades",* indicó.

*"Ya en el interior hemos generado programas de autoconstrucción de viviendas en terrenos públicos, también en terrenos privados. Hay programas en los que brindamos algunos materiales y las familias ponen el resto de los elementos. Seguimos*

*haciéndonos de tierras públicas para destinar a la construcción de viviendas. Todo con el criterio básico de aprovechar lo que ya la sociedad tiene, para no seguir extendiendo las ciudades hacia el infinito. Esto está absolutamente enmarcado en la Ley de ordenamiento Territorial del 2008".*

Ya en el tramo final de la entrevista le consultamos al Secretario de Estado si estas y otras iniciativas para facilitar el acceso a la vivienda son suficientes a lo que nos respondió: *"de ninguna manera. Hay otras tanto o más importantes. Por ejemplo el trabajo que venimos realizando para erradicar los asentamientos irregulares. Lo hacemos en conjunto con las intendencias municipales y con ello hemos logrado disminuir el número de asentamientos y de personas que viven de esa forma. Hemos logrado que unos 14.000 uruguayos hayan dejado de vivir en esas condiciones, pero no basta, esto tiene que continuar".*

# ALQUILERES BAJARÍAN UN 20%

Operadores privados y el gobierno estiman que será por el impacto de la ley de vivienda social.

Entre los diversos impactos que generará la oferta de vivienda para la clase media en el mediano plazo, operadores privados y el gobierno estiman que bajará el precio de los alquileres. De acuerdo con la estimación del operador privado Julio Villamide, la disminución en los costos de arrendar un inmueble en Montevideo será, en un período de dos a tres años, de 20%. *"En el mediano plazo van a bajar en términos reales",* dijo públicamente Villamide.

La previsión es compartida por el Ministerio de Vivienda. Según dijo el asesor del ministro, Leonardo Falkin, entre otras cosas, se explica por el importante descuento impositivo que el Estado le otorga a quienes destinen los inmuebles a ese fin. *"Nosotros coincidimos en que en el mediano plazo al menos, habrá un impacto grande en el mercado de alquileres porque estamos volcando un número muy importante de viviendas al mercado",* aseguró el jerarca.

El inversor que destina apartamentos y casas promovidas por la ley al arrendamiento, tiene exoneraciones al Impuesto a la Renta durante 10 años, que se suma a la devolución del IVA y otros impuestos durante la construcción. *"La cantidad de viviendas que se están promoviendo van a tener un impacto sensible en el mercado, que en un mediano plazo va hacer que los alquileres bajen"*, sostuvo Falkin.

Cuando los privados hacían números y se frotaban las manos para construir con los beneficios de la ley de promoción, Villamide recuerda haberlos aconsejado tener en cuenta el impacto que tendrá la generación de nueva oferta sobre el precio de los alquileres.

*"Pero aun así, con 20% de descenso en el precio, en un plazo de dos o tres años, incluso así las inversiones generan sobrevalores de costo y rentabilidades de 6% o 7% anual neto, que es muy atractivo, más la plusvalía de la valorización de los inmuebles",* comentó Villamide.

Para un inversor extranjero, aún calculando el efecto a la baja que causará en los arrendamientos el boom en la oferta luego de la ley, sigue siendo "muy atractivo" llegar a Uruguay, concluyó el asesor privado.



# MITAD DE NUEVAS CASAS PARA CLASE MEDIA LA FINANCIAN EXTRANJEROS

Por medio de la ley de promoción de vivienda social llegan inversores de España, Argentina y Europa

A casi un año de estar vigente la ley de promoción de "vivienda de interés social", la herramienta que decidió poner en marcha el gobierno de José Mujica genera un boom en el mercado inmobiliario. De los 149 proyectos presentados al gobierno, que implican la inversión de US$ 500 millones para construir o reciclar viviendas fuera de la costa, casi la mitad se financian con dinero llegado de extranjeros, dijeron algunos operadores privados.

Pueden presentarse para ser promovidas con los descuentos tributarios proyectos de empresas uruguayas. Se le exige únicamente que tengan un RUT para la construcción, pero no hay objeciones con la forma de financiación. El asesor del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Leonardo Falkin, dijo que no existe un registro del origen del dinero detrás de los proyectos. *"Pueden presentarse con distintas formas jurídicas, como fideicomisos, además de sociedades anónimas, en los cuales es difícil lograr identificar el origen de los fondos. No es lo que nosotros podemos hacer",* dijo.

El consultor Julio Villamide, director de la revista Propiedades y redactor del proyecto que tuvo en cuenta el gobierno para legislar en la promoción de viviendas de interés social, dijo que dentro de los inversores extranjeros que llegaron a Uruguay para invertir en el rubro se destacan españoles, argentinos y otros europeos, como suizos. También hay estadounidenses entre los privados que presentaron proyectos para construir viviendas fuera de la costa. Villamide también estima que la mitad de los proyectos presentados en el marco de la ley tienen financiación extranjera.

*"Ven muchas cosas positivas. Primero: la estabilidad política que tiene el país. Para un español o para un argentino eso es fantástico. Segundo: la libertad de contratación en el mercado de los alquileres. Ni en Argentina ni en España existe esa desregulación del mercado como existe en Uruguay. Tercero: el hecho que todos los partidos políticos y todos los legisladores votaron la ley",* comentó el experto. Villamide entiende "imposible" que solo con inversiones locales se alcance el ritmo de inversión que se verifica en la actualidad, y la que se espera para los próximos meses.

Quienes inviertan bajo las condiciones de la ley de promoción, están exonerados del pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) y del 2% del valor del catastro que es uno de los costos que siempre se paga cuando se compra un apartamento. También está exonerado el privado de pagar el IVA cuando compra los materiales para construir la vivienda. La nueva ley también prevé la exoneración por 10 años del Impuesto al Patrimonio y del impuesto a la renta. Se calcula que en total, los constructores reducen 17% el costo general por cada proyecto. El costo de construcción por metro cuadrado sin las exoneraciones de la ley se ubica en US$ 1.400, mientras que con los beneficios se reduce a US$ 1.200, aproximadamente.

Para el acceso de la clase media a las viviendas, el gobierno lanzará mañana un instrumento por el cual se otorgan préstamos hipotecarios con financiación de hasta 90% del precio del inmueble. Gestiona con los privados destinar un porcentaje de las viviendas a un plan oficial que subsidie, además, hasta 50% de las cuotas hipotecarias.

# URUGUAY REAL ESTATE 2013

Montevideo, 23, 24 y 25 de mayo- LATU, Edificio Los Robles
Un congreso con más de 40 stands en exposición.
Disertantes de Argentina y Uruguay

Durante tres días el edificio Los Robles del Laboratorio Tecnológico del Uruguay, recibirá y exhibirá una serie de mesas redondas, ponencias y conferencias de unos 35 expertos en temas inmobiliarios. Desde la República Argentina llegarán el Pte. de la Cámara Inmobiliaria de ese país Roberto Arevalo, el Pte. del Club de Inmobiliarias SA Armando Pepe, el Arq. Fernando Romero de Syrah Global, Jorge Kupferman de Miami Lifge Realty y la Dra. Alejandra Covello de Covello Internacional.

A ellos se sumarán los uruguayos Gabriel Conde presidente de la Cámara Inmobiliaria del Uruguay, Mario Steffanoli presidente de la Asociación de Rematadores, el Pte. de la Cámara de la Construcción del Uruguay José Ignacio Otegui, Pablo Fernández socio director de Marketing Tech y el Cr. Juan Manuel Horvath del Departamento de Promoción de Inversiones del Instituto Uruguay XXI y representantes de la consultora Deloitte. El moderador del evento será el periodista Gerardo Sotelo. A la fecha han confirmado su presencia a través de diversos stands varias empresas y organizaciones como Atijas-Casal, Deloitte, Syrah Desarrolladora Inmobiliaria, Kosak Inversiones Inmobiliarias, Urban Heritage, Invergroup, Estudio Kaplan, Crisci Blanco Propiedades, Intendencia de Maldonado, Lincoln Inmobiliaria, Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay, Rosario Pascal Bienes Raíces, Golden Group, Ana Tarde Asesoría en inversiones Inmobiliarias, Parque Industrial de Las Piedras, Covello Internacional y Miami Life Realty.

**Será sin duda el evento inmobiliario del año.**

**Por consultas dirigirse al teléfono: 2915 00 48 o por el correo electrónico uruguayrealestate2013@gmail.com o en la página web del evento que es www.ure.com.uy.**



Noticias

# EXTIENDEN MEDIDAS PARA INCENTIVAR EL TURISMO HASTA VACACIONES DE JULIO

El gobierno extenderá hasta las vacaciones de julio las exoneraciones fiscales que promovieron la llegada de turistas extranjeros en la temporada 2012-2013.

El anuncio lo hizo la ministra de Turismo, Liliam Kechichian, quien además destacó el éxito de los incentivos, pese a no tener aún las cifras oficiales.

Las medidas están destinadas a turistas extranjeros, y consisten en la devolución total del IVA a las compras con tarjeta en gastronomía, servicios de catering y alquiler de autos, la extensión del tax free a más productos y la devolución del 10.5%del valor de alquileres pagos con tarjeta de crédito a través de inmobiliarias.

El único incentivo que no se extendió es el del vale por US$ 25 de combustible.

# PROYECTO DE LEY DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA:
# EL PARLAMENTO DECIDE

El proyecto marcará un antes y un después en el país

Estos son algunos de los aspectos principales a tener en cuenta para que los ciudadanos conozcan los alcances de esta propuesta que pretende ser el comienzo de la solución a los complejos problemas de un sector sin regulación pero que mueve cifras millonarias en dólares, y afecta la economía de miles de familias y la recaudación del Estado, año tras año. El proyecto se encuentra a estudio de la comisión de Legislación, Códigos y Constitución de la Cámara de Representantes.

## ¿Qué dispone el proyecto?

• Derechos y obligaciones de las empresas inmobiliarias.
• Derechos y obligaciones de los comitentes del servicio inmobiliario (compradores, vendedores, arrendadores y arrendatarios).
• Sanciones por incumplimiento.

## ¿Qué beneficios aporta para el mercado inmobiliario?

• Enmarcar claramente quién es un Operador Inmobiliario y bajo qué condiciones puede ejercer su profesión. Por lo tanto, marca un punto de inflexión en la historia del mercado inmobiliario del Uruguay, dando nacimiento a la profesión de Operador Inmobiliario (artículos 1º y 2º).
• Establecer los derechos y obligaciones de los profesionales Operadores Inmobiliarios con respecto a los comitentes.
• Establecer los derechos y obligaciones de los comitentes con respecto a los profesionales Operadores Inmobiliarios.

## ¿Qué beneficios obtienen los clientes comitentes?

• Determinar claramente cuáles son los profesionales que están habilitados por el Estado para ejercer la profesión inmobiliaria.
• Recibir los servicios de operadores formados técnica y profesionalmente.
• Conocer con claridad cuáles serán las condiciones y honorarios del servicio a recibir mediante la firma de un contrato con la inmobiliaria.
• Resarcirse del pago indebido de comisión a un operador clandestino, cuyo contrato de prestación de servicios será considerado absolutamente nulo (artículo 29º)
• Contar con la posibilidad de recurrir frente al órgano que regulará la actividad del Operador Inmobiliario, ante cualquier comportamiento presuntamente ilícito o reñido con el proceder ético por parte del profesional inmobiliario (artículo 22º, literal B).

## ¿Qué obligaciones tendrán los clientes comitentes?

• Abonar los honorarios e impuestos generados por los servicios inmobiliarios prestados (artículo 20º, literal A)
• Proporcionar toda la documentación relevante y necesaria para la concreción del negocio inmobiliario encomendado (artículo 20, literales C y E).



## ¿Qué beneficios obtiene el Estado?

• Asegurar la regulación de la actividad inmobiliaria nacional, que es una de las principales fuentes de ingresos del Estado.
• Garantizar la justicia tributaria mediante el cobro de los gravámenes correspondientes y su traducción en las obras y servicios que el país necesita.
• Combatir el informalismo mediante el establecimiento de penas pecuniarias y de prisión a quien ejerza la actividad en forma clandestina.
• Cumplir con su rol de asegurar la igualdad de oportunidades y reglas de juego a todos quienes desempeñan la misma actividad.

## ¿Qué requisitos deberá cumplir el aspirante a profesional Operador Inmobiliario?

• Contar con antecedentes de conducta honorables
• Completar la formación técnica - profesional en las instituciones públicas o privadas habilitadas por el Estado (artículo 6º, literal C).
• Matricularse en el órgano que regirá el funcionamiento de los profesionales Operadores Inmobiliarios de todo el país: el Registro de Operadores Inmobiliarios (artículo 3º).

## ¿Qué obligaciones deberán cumplir los profesionales Operadores Inmobiliarios habilitados?

• Suscribir el contrato de mediación y servicios inmobiliarios con el cliente, en el que deberán registrarse los derechos y obligaciones mutuos, previo al comienzo de la prestación de los servicios (artículos 9º y 10º).
• Informar con claridad y honestidad todos los aspectos de las propiedades ofrecidas durante el servicio de asesoramiento inmobiliario bajo el riesgo de ser pasible de sanciones que oscilan entre la suspensión y la inhabilitación de la matrícula (artículo 13, literal E).
• Guardar secreto sobre las operaciones en que haya intervenido, ejerciendo con idoneidad las funciones encomendadas (artículo 13, literal J).

## ¿Qué derechos se asegura el profesional inmobiliario?

• Ver reconocida su actividad como una más de las profesiones del Uruguay, asegurando el principio constitucional de igualdad de todos los ciudadanos de la República.
• Proteger su derecho a percibir los honorarios por servicios prestados (artículo 12, literal B).
• Contar con un órgano al que apelar por comportamientos anti-éticos de otros colegas (artículos 21º y 21º).
• Obtener la necesaria formación profesional en todos los aspectos vinculados con el asesoramiento inmobiliario, previamente a comenzar a desarrollar su actividad.

## LA COMPROMETIDA SITUACIÓN DEL SECTOR EN NÚMEROS

El estudio de la situación del sector inmobiliario realizado por la empresa Cifra arrojó los siguientes resultados:

Más del 61% de las transacciones de compraventa se realizan por fuera del sistema inmobiliario formal.

Más del 58% de los arrendamientos anuales de todo el país se realizan fuera del sistema inmobiliario formal.

Más del 81% de los arrendamientos postemporada se concretan por fuera del sistema inmobiliario formal.

**Cámara Inmobiliaria de Maldonado**

Dr. Jorge Larrañaga, Senador
Alianza Nacional, Partido Nacional

# EL ACCESO A LA VIVIENDA

## Un desafío inmediato para el futuro

La vivienda, "el techo propio", ha sido tradicionalmente un anhelo de la clase media uruguaya. Ese anhelo encuentra una serie de obstáculos.

Como datos objetivos, las estadísticas reflejan un crecimiento mayor del número de viviendas que de familias, el desequilibrio en esa comparación se da por motivos de migración interna unido a una planificación de muy corto alcance.

En la última década se ha dado una inversión, sobre todo privada, en soluciones para familia de ingresos altos, y sobre la Costa, siendo insignificante o inexistente la inversión para la población de ingresos medios y bajos.

Estamos en presencia de una estructura institucional que integran el sistema público de vivienda que podría dar respuestas a las necesidades del país, aunque, aún hoy, algunos roles no están definidos y en muchos casos la gestión es muy lenta para dar las respuestas en tiempo y forma.

Tenemos como programas urbanos el sistema cooperativo que da respuestas a familias con un perfil definido, la ley 18.795 de promoción de vivienda de interés social y luego planes de menor envergadura y escaso impacto.



Por otro lado está el plan "Juntos", por fuera del sistema de vivienda porque funciona en Presidencia de la República, que no se ha desarrollado como se esperaba y anunciaba. Como dijimos, el gran debe de la política habitacional está en viviendas dirigidas a los sectores medios, grupos familiares que su cuota debería ser entre $ 6.000 y $ 12.000, los cuales hoy no tienen planes concretos.

Los viejos parámetros para acceder a un crédito ya sea en una institución pública o privada no son válidos para esta población, hoy un crédito para una vivienda digna en cualquier punto del país, o la cuota, supera esos montos ampliamente o no le dan los 25 años como plazo máximo.

La ley 18.795 será muy útil, votada y apoyada por unanimidad en el parlamento, pero si los componentes de costos de construcción varían exponencialmente y la productividad es baja, de nada serviría la exoneración de impuestos.

Por lo antedicho es claro que instrumentar soluciones de fondo para la demanda de viviendas por parte de los uruguayos implica analizar y actuar en políticas habitacionales que sean dignas, siguiendo las condiciones de la ley 13.728, del año 68 y a su vez tiendan a bajar el valor por el cual llegan a las familias. Uno de los caminos es tener apertura hacia las nuevas tecnologías aplicadas a la construcción.

Otro es coordinar estrechamente con las Intendencias, que suelen tener un buen contacto con el territorio y sus habitantes, situación que mejora la relación de costos iniciales. En los últimos días se han anunciado subsidios que tenderán a atender a familias medias, viviendas que salgan de inversores privados amparados en la ley de promoción en vivienda social, así como la exigencia de un menor ahorro previo mediante una garantía inicial, lo discutible de estos instrumentos es el tope de precios a los cuales el Ministerio compraría esas viviendas. Es un asunto muy delicado ya que en ese aspecto las reglas del mercado juegan un rol importante, que en la medida que sirva al inversor, resultará y si no, será solo un anuncio más. Todo un tema a desarrollar es el Ordenamiento Territorial y la construcción de servicios en los distintos centros urbanos, sobre todo en lo concerniente a saneamiento.

Un estudio realizado hace muy poco tiempo dice que en el territorio de Montevideo en lugar de 1.500.000 habitantes podrían vivir mas de 7.000.000; eso es sólo un ejemplo que en lo referente a la planificación territorial, no solo en Montevideo, hay mucho para hacer. Unido a ello es importante el rol que cumplen los servicios públicos,  toman decisiones burocráticas, en el papel, que no condicen con la realidad.

Por lo descripto, la terea en urbanismo y solución habitacional es muy compleja y se hace necesaria una fuerte planificación y esencialmente una gran capacidad de ejecución, de otra forma seguiremos aplicando soluciones tardías y que no dan respuesta a la población.

# NEGOCIOS POR LO ALTO

En Cannes lo que sobran son millones de dólares

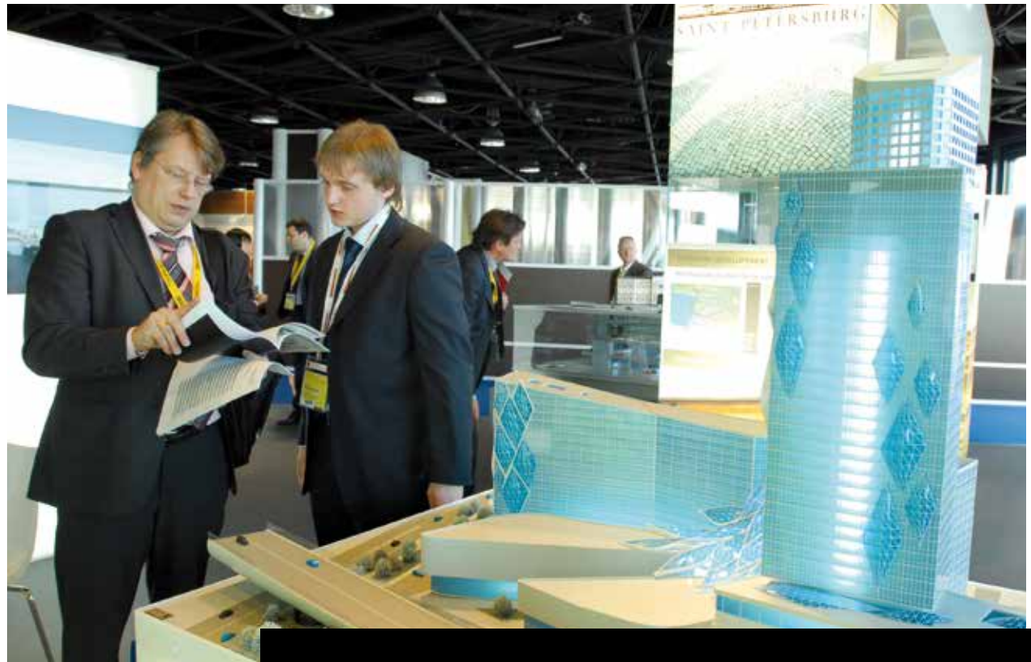
Se acaba de realizar en Cannes, la ciudad de la Costa Azul francesa, una de las muestras inmobiliarias más importantes del mundo: MIPIM 2013. Es una muestra prácticamente inabarcable y que dura cuatro días. Este año participaron de la misma 1.865 expositores que desarrollaron sus técnicas en el Palacio de los Festivales, donde también se realiza anualmente el famoso festival de cine.

Se trata de una de las concentraciones inmobiliarias más grandes del mundo. La unidad monetaria que se maneja es el millón de dólares y los proyectos de escala más reducida multiplican esa cifra al menos, por diez.

Extensas maquetas, programas interactivos, infraestructuras, movilidad, tránsito, densidad, programación en etapas, grandes pantallas con proyecciones, paneles, stands móviles y un sinfín de argumentos para hacer negocios, están a la orden de los miles de visitantes en una superficie cercana a los 19 mil metros cuadrados.

Este año se inscribieron unas 20.000 personas llegadas de los más variados países de Europa pero también de nuestra región. Por ejemplo Argentina tuvo un stand auspiciado por el Ministerio de Turismo. Chile también dijo presente y Uruguay lo hizo a través de la revista Propiedades.

La inversión minorista o la venta por unidad no tienen cabida en esta feria. Aquí abundan inversiones enormes, fondos o grandes grupos que buscan participar de proyectos a gran escala y a largo plazo. Cuatro mil trescientos de los veinte mil inscriptos, son inversores o forman parte de fondos de inversión.



# EL POR QUÉ DE NUESTRA LUCHA EL PARA QUÉ DE NUESTRA LEY: ¡BASTA DE CAMBALACHE!

"La resignación es el suicidio cotidiano", (Honorato de Balzac)

"Que la única diferencia entre los orientales sea la de sus talentos y virtudes" (José G. Artigas)

**Dr. Alfredo Tortorella**
**Director académico del ICIU**

**Hace casi un año hemos presentado un nuevo proyecto de ley de la actividad inmobiliaria ante el Parlamento. Esta vez sucedió algo inédito y muy trascendente: logró ser consensuado por más del 90% del gremio "formal" de todo el país.**

**¿Es el 5º, ó el 6º, ó el 7º?**
**¡No sé bien a esta altura!**

**Pero no podemos dejar de insistir… En primer lugar porque tenemos razones poderosas y suficientes como para seguir impulsando la lenta carreta, en pos de este tan necesario sueño, que no es ninguna utopía ni ciencia ficción.**



Sólo anotaré algunas razones básicas:

**1) Por nuestros clientes:**
El cliente es quien nos paga el sueldo a todos y todos los días. A él nos debemos, por eso le dedicamos los mejores sudores cotidianos. (Además, consumidores somos todos, y varias veces por día). Entonces, luchar por la defensa genuina de los consumidores, es luchar por la gente bien nacida. O sea, quienes trabajan, estudian, educan, y luchan también por ideales superiores, y no por el oportunismo o la piratería. Debemos cuidar la huerta de nuestros clientes; ella nos dará de comer hoy y será la semilla de nuestra futura prosperidad.

Hay leyes y ligas que los protegen, pero sólo en lo nominal, o sea, en teoría. Pero cuando bajamos a tierra, vemos que no se vela seriamente por el público consumidor, y se permite que algunos servicios especialmente difíciles, complejos y delicados, que debieran ser ejercidos sólo por profesionales del ramo, se autoriza (o tolera, que a la postre, es lo mismo) que sean ejercidos por un chanta cualquiera.

Y esto, es por desidia y gracias a que se mira hacia el costado. Esta es una falta absoluta de responsabilidad, que lesiona brutalmente el respeto por quienes trabajan en serio. O sea, es la ausencia de la más elemental sensibilidad social, que muchas veces es depreciada (aún a riesgo de perder algunos votitos en la próxima elección, o quizás precisamente para evitar esto).

*Entonces, no se puede ni debe seguir permitiendo que la "Biblia se mezcle con el calefón" o "que sea lo mismo un burro, que un gran Profesor"*

Nuestros clientes se merecen un servicio responsable y profesional, y este debe basarse necesariamente en dos grandes pilares: la capacitación profesional y la transparencia ética. Y si falta uno de esos pilares, se desmoronará el edificio que pongamos arriba.

Es por ello que en 1996, nuestra C.I.U. impulsó la creación de la carrera del Operador Inmobiliario, proponiéndole a la Universidad del Trabajo del Uruguay su implementación impostergable. Ya que de aprobarse uno de los primeros proyectos de ley (que acabábamos de presentar al Parlamento por aquellos meses), ésta exigía la carrera como soporte ineludible a los efectos de la matriculación de los agentes profesionales. Es decir, para ser claro y concreto: no tenía (ni tiene) sentido una ley, sin carrera… y tampoco tenía (ni tiene) sentido una carrera, sin ley que la exija cursar. Pero los hechos demostraron que las autoridades de la UTU, "demoraran" casi un año y medio para estructurar y planificar la Carrera, mientras que el Parlamento, ya lleva casi dos décadas, y nada. Seguimos esperando a la sombra de un gigantesco perejil (como diría Landriscina).

Los clientes inmobiliarios no pueden seguir quedando a la merced de improvisados oportunistas e informales. Nuestra actividad se ha complejizado tanto, que debe ser una materia reservada a los idóneos, esto es: a quienes vienen ejerciéndola seria y formalmente, desde hace varios años, y/o a quienes estudian dos años una sacrificada y profunda carrera terciaria (de más de 1.300 horas) que los habilita en sus múltiples áreas, aportándole idoneidad y competencia ("know-how").

Todo lo demás, es mentira y pecado, grosería y desidia, vista gorda y falta de una elemental responsabilidad y respeto por el prójimo (consumidor).

Un negocio inmobiliario no sólo puede alterar (a favor o en contra, según como termine) la suerte material de la familia, sino su propio destino. Y no es sólo un tema económico (ventaja redituable) o financiero (inversión rentable), sino que se está manejando el alma y el corazón de la gente; su bienestar en toda la plenitud y su estabilidad

psico-física-espiritual. Entonces, no la expongamos al manoseo. No permitamos que cualquiera se inmiscuya tangencialmente en la misma, con la única finalidad de sacar alguna que otra "criolla tajadita".

Y para decirla con palabras similares a las de Discépolo:

*Si seguimos autorizando al colchonero o al rey de bastos a que dé la misa, es lo mismo que santificar al chorro, porque en definitiva: "el que no afana es un gil"*

¿Esa es la libertad de trabajo que se ha pretendido proteger (con la desidia) al no legislar? ¿no será una forma grosera y grotesca de confundir LIBERTAD con LIBERTINAJE?

Hace poco, leí un sabio graffiti, muy aplicable en nuestro caso. Y me retrotrae a la visión de la filosofía libertaria de la revolución cultural del Mayo Francés (1968): "Los Derechos Humanos, deberían ser SÓLO para los humanos derechos".

Y no quiero aburrir con más argumentaciones. Sólo me remito a lo ya escrito profusamente en las páginas 34 a 36 del número 36 de esta revista, que se editó en el mes de junio del pasado año 2012, ejemplar que, como siempre, fue enviado a todos los legisladores de ambas Cámaras. Pero, hasta hoy, no tengo la seguridad de que todos lo hayan leído.

Todo es igual, nada es mejor
Qué falta de respeto, qué atropello a la razón:
Cualquiera es un AGENTE INMOBILIARIO

"Es lo mismo el que labura (como inmobiliario serio) noche y día como un buey, que el que vive de los otros (picoteando algún negocito que otro, sin pagar impuestos, ni leyes sociales, ni alquiler, ni...)"

**2- Defensa del gremio formal y profesional**

Quienes cumplimos con las normas, nos tecnificamos, estudiamos y pagamos impuestos, somos los más castigados. Esa es la cruel paradoja de nuestro tiempo.

Aristóteles decía: "tratar igual a los desiguales: ésto es la INJUSTICIA" y eso es lo que se promueve con la desidia. Multiplicar el concepto decadente del "asentamiento irregular", y proyectarlo a otras áreas de la actividad económica y social, es apostar a lo patético. Es preferir el triste y corrosivo Cambalache, que el lema de la bandera de nuestros hermanos brasileros "Orden y Progreso".

Preferir la garrapiñada y la torta frita callejera (y no quiero ofender a la gente humilde que sólo logra vivir gracias a eso), frente a un plato bien servido y sano en la mesa familiar (o en algún restaurante), es una opción de vida (o de muerte).

Y detrás de esa elección aparentemente "gastronómica", está una opción de valores vitales. Es elegir entre la chatura y la dignidad, entre la chantada y el profesionalismo.

**3- Las arcas del Estado (siempre flacas)**

TRISTE ANÉCDOTA PERSONAL: Hace muchos años (creo que más de 10), en la cena de clausura de un Congreso Inmobiliario Internacional realizado en Montevideo, me tocó presentarle al delegado de las inmobiliarias de Brasil a un connotado y entonces influyente senador de nuestro país (cuyo nombre no quiero acordarme, pero que hace largos años ya no integra el Parlamento).

El delegado de Brasil, representaba a COFECI, que es la Confederación de Corredores Inmobiliarios de todos los Estados de Brasil y nuclea a más de 120.000 agentes (todos obviamente profesionales!).

Y este hombre hablaba bastante bien español, por lo que le pedí que le explicara al senador, cómo habían logrado combatir el intrusismo o informalismo de la actividad inmobiliaria, y a la vez, aumentar enormemente la recaudación fiscal por el cobro efectivo de más impuestos.

El veterano brasilero, dicharachero y simpático, le relató al político uruguayo los orígenes, y cómo se había luchado durante décadas para combatir dichos flagelos, hasta que por una sabia Ley del año 1978, lograron con gran eficacia, "cortarle las manos a los bandidos" (según sus palabras textuales), asegurando así los tres objetivos cardinales:

**DEFENDER A LOS CONSUMIDORES**
**JERARQUIZAR Y DIGNIFICAR LA PROFESIÓN**
**RECAUDAR MÁS PARA EL ESTADO**

Para ello, la lucha contra el informalismo, se coronó con la creación del delito: ejercicio ilegal de la actividad inmobiliaria. Ante esto, nuestro inmaduro (y poco serio) senador largó la carcajada y dijo, con cierto tono de orgullo y suficiencia criolla: "acá eso es como ciencia ficción y nunca podrá ser realidad". El brasileño no le contestó (pero era claro que se sintió herido) y sólo atinó a cambiarse de mesa. Entonces, el suscripto sintió una de las más grandes "vergüenzas ajenas" de mi vida.

"Vivimos revolcaos en un merengue y en el mismo lodo: todos manoseados".

Ni siquiera esa "ley del artillero" de poder recaudar muchos millones más de dólares anuales por impuestos, ha servido de razón suficiente para convencer a los legisladores pretéritos de la necesidad de la ley, amén de las otras bondades ya anotadas y subrayadas. Espero fervientemente, y confío que los actuales tengan un mayor grado de sensibilidad, seriedad y visión. Lo cual, como ya se vio, será para el BENEFICIO DE TODOS No pedimos "generosidad", sino responsabilidad y justicia.

Mi más íntima y personal aspiración (que la sé, es indudablemente compartida por la gran mayoría de mi gremio FORMAL), es procurar la definitiva DIGNIFICACIÓN de nuestra PROFESIÓN.

**PARA ELLO:**
**ES IMPRESCINDIBLE CONTAR CON LA LEY.**

Ella será la palanca que moverá el mundo (como bien decía el sabio Arquímedes), conduciéndolo en el buen sentido y desterrando definitivamente el **CAMBALACHE** de este mercado. **¡QUE ASÍ SEA!**

**Dr. Alfredo Tortorella - Director Académico del I.C.I.U.**
**Responderé: altorto@hotmail.com**

# CREAN SITIO WEB PARA OFRECER VIVIENDA

Serán exhibidos los inmuebles que promueva la ley

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente abrirá un portal en internet destinado a promover y exhibir inmuebles nuevos que haya para la venta. Serán casas y apartamentos construidos con algunos descuentos impositivos en el marco de la ley de promoción de viviendas de interés social.

Serán unidades que inversores privados pongan a disposición de las autoridades para que éstas realicen llamados públicos dentro del plan "Más Oportunidades".

Mediante este programa, el ministerio se propone subsidiar la cuota (ver nota aparte con el ministro de Vivienda, Francisco Beltrame) a aquellas familias que cumplan determinados requisitos.

El portal tendrá detalles de las viviendas, características y fotos aunque también habrá un simulador para que las familias interesadas puedan establecer el nivel de cuota que deberán afrontar y el nivel de exigencias que tendrán que cumplir.

El primer llamado -como también ya quedó dicho en la nota con el ministro Beltrame- se realizará en mayo y según algunas fuentes habrá dos por año. En estos llamados, no será necesario tener menores o discapacitados a cargo, como en los anteriores.

wunderman

TU CASA AQUI
tucasaaqui.com.uy

Es un sistema de gestión inmobiliaria online y de publicación, adaptado a las necesidades de las inmobiliarias uruguayas.

Publicá simultáneamente en Gallito.com, Gallito Luis y Tu Casa Aquí.

Las modificaciones se hacen en un solo lugar y automáticamente cambia la información en todas las publicaciones, ya sea en papel u online.

Ofrece la posibilidad de crear el sitio web de tu inmobiliaria sin costo.

http
EL PAIS

2909 8888 int. 386 - info@tucasaaqui.com.uy

Dr. Renán Rodríguez

# SE PUEDE CONVOCAR UN REFERÉNDUM PARA DEROGAR EL ACUERDO TRIBUTARIO CON ARGENTINA

"…Cuando empiece a pedirse información, se va a detener el flujo de inversiones argentinas en Uruguay…"

El ex vice-presidente de la Corte Electoral, Dr. Renán Rodríguez dijo a revista CIUdades que el acuerdo firmado con la República Argentina sobre intercambio de información tributaria, podría ser recurrido por un referéndum, si la ciudadanía así lo dispusiera. El especialista señaló que: *"aquí hay una diferencia notoria entre el régimen jurídico de Argentina y el de Uruguay. En efecto, desde la reforma constitucional de 1966, en nuestro país se prevé –a diferencia de la República Argentina- el recurso de referéndum contra las leyes, en el ámbito nacional. El referéndum, en materia nacional, tiene un contenido y efectos muy precisos, más allá de llamarse también así el acto en el cual el soberano, el cuerpo electoral, se pronuncia por voto secreto sobre la derogación o no de la ley. En efecto, la Constitución de la República en el inciso segundo de su artículo 79 prevé el referéndum como un "recurso", esto es como un medio de impugnación de las leyes sancionadas por el Poder Legislativo y promulgadas por el Poder Ejecutivo, expresa o tácitamente.*

*Este instituto así concebido, si prospera, tiene el efecto nada más y nada menos que de derogar la ley, en este caso la que aprobó el acuerdo de intercambio de información tributaria con Argentina".* Más adelante indicó: *"Diría que hubo una opinión generalizada respecto a que los tratados internacionales o las leyes que aprueban tratados internacionales no serían recurribles por ser de iniciativa privativa del Poder Ejecutivo. Pero, resulta que a veces uno sigue pensando las cosas, y por ejemplo: si hubiera un tratado que llegara a declarar que Uruguay es un estado libre y asociado de Brasil, o Argentina, o quien fuere, el soberano, que es el cuerpo electoral, no lo podría recurrir por referéndum. Eso me obligó a pensar y me di cuenta que la solución estaba dada en una ley aprobada por el Parlamento en el año 1989".* Señaló luego que *"la ley 16.017, además de reglamentar los aspectos procedimentales del recurso del referéndum, dice cuáles deben considerarse leyes iniciativa privativa del Poder Ejecutivo a los efectos del recurso de referéndum, y no incluye para nada las leyes que aprueban los tratados internacionales; es decir no las exceptúa".*

El Dr. Renán Rodríguez destacó que: *"el principio es que las leyes son impugnables por el recurso de referéndum, y si estas no están exceptuadas por la ley que interpreta la constitución, entonces es impugnable, y el legislador es aquel que puede interpretar la Constitución con un efecto obligatorio, por lo cual, no cabe otra interpretación que aquella que hizo el legislador. En concreto, a unas pocas semanas de la entrada en vigencia del acuerdo de intercambio de información tributaria con la República Argentina -precisamente cuando la situación de las finanzas y la economía uruguaya dan muestras de entrar en crisis- podemos afirmar que la ley que aprobó ese acuerdo es impugnable con el recurso de referéndum con efectos derogatorios. Despejada la duda, los partidos políticos y los agentes económicos y sociales tienen la iniciativa y el soberano, "el cuerpo electoral", tendrá la última palabra,"* indicó.

El jerarca fue consultado luego por revista CIUdades sobre si el único mecanismo que existe para someter a referéndum a un cuerpo normativo es el que todos conocemos, es decir, la recolección de firmas, la presentación ante la Corte y después la consulta popular, a lo que respondió: *"Las vías son más de una, pero pasan por el mecanismo similar, lo único que se requiere mayor o menor cantidad de firmas. Hay un procedimiento que en principio es más corto, y que requiere menor cantidad firmas; es el que comenzó a correr el 28 de diciembre, donde hay un plazo de 150 días para recoger las firmas, después exigen una serie de plazos para que la Corte Electoral las estudie y analice la viabilidad del recurso. Después hay otro recurso más largo, que es hasta el año de promulgación de la ley, que sería hasta el 27 de diciembre. Se pueden recolectar un mayor número de firmas. Si no, el procedimiento más corto, es ahora a fines de mayo,"* indicó.

Luego le consultamos sobre las ventajas del acuerdo para nuestro país, a lo que dijo: *"Me parece que en el peor momento de las relaciones entre el gobierno argentino y Uruguay, en el que todas las medidas económicas del gobierno de Cristina Fernández, parece que estuvieran apuntando a Uruguay, nuestro país en vez de responder de otra forma, es decir que este no es el momento apropiado y determinar otras reciprocidades, Uruguay llega a este acuerdo que en definitiva está frenando las inversiones argentinas acá. Se ve fundamentalmente en el Este, donde hay cierto número de obras y edificaciones que se van deteniendo o enlenteciendo, y es evidente que las nuevas inversiones no van a seguir viniendo. Y además hay otro tema: en momentos en que para mí en Argentina se está viviendo una cierta inseguridad sobre el futuro, Uruguay tendría que estar apostando a la radicación de miles de argentinos, y sin embargo los estamos corriendo. Ahora para tener tierras se les va a exigir ser ciudadano. Creo que Uruguay tendría que estar abierto, ser un país que pueda crecer en población con argentinos radicados acá, y está haciendo todo lo contrario".*

Al ser interrogado sobre si esta situación puede empeorar una vez que la AFIP comience a reclamar información a nuestra DGI, el Dr. Renán Rodríguez señaló: *"De eso no tengo ninguna duda. Desde el año pasado se empezó a percibir que había cierto temor en inversores argentinos. Ese temor se afirmó con la entrada en vigencia del acuerdo, y una vez que empiece a pedirse información, creo que se va a detener todo flujo de inversiones argentinas en Uruguay".* Entiende que Uruguay estaba obligado por la OCDE, ¿a firmar este Tratado?

*"Los expertos en materia de derecho internacional opinan que esto de la OCDE es un fantasma. Y también a uno le extraña que políticamente todo lo que significaba el FMI, los organismos internacionales, que eran un instrumento de dominación del imperio, etc. y resulta que ahora estas organizaciones que responden a intereses de los países más desarrollados, o más poderosos de la tierra, nos infunden terror siendo que Uruguay no es miembro de la OCDE. Los expertos en materia de derecho internacional dicen que no había nada para temer al respecto".*

Dra. Mónica Xavier
Presidenta del Frente Amplio

# ANTEL ARENA: INCLUSIÓN SOCIAL Y DEMOCRATIZACIÓN

Para algunos no hay nada más molesto que la arena en los ojos, eso se cura con una buena limpieza. Pero la molestia que ha causado Antel Arena estoy convencida que no tiene cura y continuará provocando malestares, reacciones destempladas, críticas, llamados a sala, interpelaciones y tal vez pedidos de renuncia.

Parecería que para algunos lo bueno es el fracaso, por eso reafirmo la frase de Tabaré, "quien no es útil en la oposición, no es útil en el gobierno". Y quien se quiera enojar que se enoje. Este es un gobierno para todos y creo que la gente lo siente así. Hemos demostrado, con hechos y realizaciones, y bien lo saben, mal que les pese, que estamos construyendo un país con oportunidades para nuestros ciudadanos, en especial para los que menos posibilidades tienen.

El Frente Amplio es un partido que como decía Artigas "no tenemos más enemigos que aquellos que se oponen a la pública felicidad"; y somos inclaudicables en la búsqueda de mayor integración social y felicidad de los ciudadanos.

Por ello estamos trabajando sin pausa, desde nuestros inicios, y con mayores herramientas desde que llegamos al gobierno. Los gobiernos del Frente Amplio están derribando viejos paradigmas. No nos olvidamos de la vieja cantinela "primero hacer crecer la torta y luego repartir"... La distribución de la riqueza, las políticas hacia los menos favorecidos, son parte integral de esa visión alternativa que encarna nuestro proyecto político. Crecemos distribuyendo y distribuimos creciendo.



Y en este sentido estoy convencida que la oposición no puede bancarse los logros y avances en la calidad de vida de los uruguayos, no se pueden bancar la Operación Milagro, el Plan Ceibal, el Programa "Somos de acá" para jóvenes del medio rural, el boleto estudiantil gratuito que beneficia a más de 100.000 jóvenes, que el país haya tenido en 2012 un nuevo récord en exportaciones, que en 2012 se haya alcanzado un nivel de inversión de 22.1%, la más alta en seis décadas, y no puede bancarse un Antel Arena, mucho más allá de las discusiones jurídicas. Pero estas cosas quedarán, una vez más, saldadas por la realidad y por la opinión de la gente.

Por eso me reafirmo que las críticas a Antel Arena son injustificadas. Necesitamos ese espacio, Montevideo lo necesita, el país lo necesita. Y como lo decía la presidenta de Antel, ingeniera Carolina Cosse, "Hay una confluencia de necesidades y de oportunidades. Hay un tema que quedó sin solución. Hay una necesidad de la ciudad. Hay una necesidad del deporte, del turismo, de la cultura. Muchos espectáculos no vienen porque no tienen un ámbito para venir. Está ese conjunto de necesidades y también una necesidad de Antel de potenciar su proyecto de fibra al hogar, de desarrollar las telecomunicaciones que es su actividad principal". Es una herramienta para desarrollar las telecomunicaciones, decía el día de la presentación del proyecto.

No me voy a extender en los contenidos del proyecto porque mucho se ha hablado, sí en lo que el mismo significa. Significa que las empresas públicas, que algunos quisieron vender, al decir de Artigas "al bajo precio de la necesidad", cumplan los roles para los que están llamados, sin dogmas, sin mirada de corto plazo, pensando en sus dueños, los ciudadanos todos.

En este sentido para mí Antel Arena, es una muy buena noticia, es bueno saber que la empresa pública Antel, cuyo rubro es la tecnología y su función el garantizar el acceso universal a ciertos bienes y servicios básicos, esté llevando adelante una política que implica que la empresa pública promueva que más y más uruguayos utilicen sus servicios: internet, los teléfonos celulares, entre otros. Hoy las redes sociales son indiscutibles y es con la tecnología que se permite su desarrollo. Está demostrado que el involucramiento de los ciudadanos en diversas actividades va por el lado de la tecnología, en especial los jóvenes. Es notorio que los espectáculos y actividades culturales mueven más tecnología que otro tipo de actividades.

Es una buena noticia que la concreción de este complejo polifuncional para la apropiación y desarrollo de la sociedad toda, se dé en un contexto de crecimiento e inversión, donde una empresa de punta aporta al crecimiento del país con un espacio para el disfrute de la gente en una zona muy deprimida. Y es importante y necesario que lo haga cuando el país está en condiciones de hacerlo, que no es lo mismo que hacer una torre de funcionamiento burocrático en tiempos en que el país se derrumbaba económicamente.

Es una buena noticia que con proyectos como éste se continúe en la senda de generación de puestos de trabajo. Es una buena noticia que la cooperación público-público sea otro camino para la recuperación de espacios y potenciar obras. En este caso se interviene en una de las zonas más postergadas de Montevideo, lo cual es coincidente con las políticas municipales que intentan reequilibrar la ciudad. Ciudad que en los últimos años se ha desplazado hacia la costa. En este sentido también es un proyecto estratégico y desde el punto de vista urbanístico relevante. Es una buena noticia que el proyecto además esté pensado para intervenir de forma positiva en la ciudad, llevando las mejores acciones con el mejor nivel a los barrios más carenciados y más periféricos. Está pensado con espíritu integrador, con espacios educativos y generador de actividades varias.

Es un orgullo que Antel no tome como una contradicción la política empresarial y la política social, que lleven adelante una política comercial que favorezca a todos los sectores de la sociedad, a todos los ciudadanos del país. Al mismo tiempo que promueve su propia política comercial.

Cr. Carlos Saccone
Senior Investment Advisor - HSBC Premier

# LA MADRE DE TODAS LAS BURBUJAS

Los mercados financieros internacionales comenzaron el año 2013 con una gran tónica. Ya nadie habla del "abismo fiscal" que amenazaba a la economía de EEUU a fines del año pasado. La cotización del euro por su parte superó 1.36 en enero, valor que no alcanzaba desde el año 2011. La percepción del riesgo sobre los mercados ha disminuido significativamente, por más que algunas amenazas permanecen. En este marco, los inversores internacionales se han concentrado durante las primeras semanas del año en comprar acciones y vender sus bonos del tesoro de lo EEUU (US Treasuries). El impacto a nivel precios y tasas así lo indican.

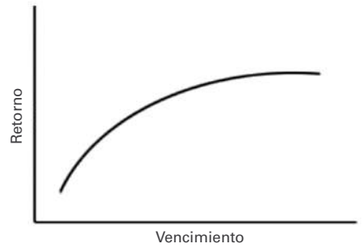
El avance en los mercados de acciones señala que los agentes perciben un futuro más auspicioso en materia económica, y es esto lo que se incorpora en los precios de las acciones. O sea, las acciones revelan el futuro inmediato de la economía (y no al revés).

Por otra parte, vemos además movimientos significativos en las tasas de interés más largas. ¿Cuál es el significado de esta evolución? Antes de explicarlo, algunas puntualizaciones sobre el tema "tasas de interés".

| INDICADOR | 31-12-2012 | 19-03-2013 |
|---|---|---|
| DOW JONES | 13.104 | 14412 |
| S&P 500 | 1.426 | 1.546 |
| TASA 10 AÑOS | 1.76% | 1.90 |
| TASA 30 AÑOS | 2.95% | 3.13% |

Podríamos clasificar las tasas en dos grupos. El primero lo integra solamente la tasa de política monetaria. O sea la tasa objetivo que tiene la autoridad monetaria del país a un día de plazo. Esta es fijada a través de un consenso por los integrantes de un comité de política monetaria (en Uruguay COPOM, en EEUU FOMC, Federal Open Market Committee). Se reúnen los integrantes del comité, evalúan la situación económica desde su función (la que persigue impulsar el crecimiento económico con estabilidad de precios) y así deciden qué es lo más conveniente, dependiendo del momento. Esta tasa en EEUU es 0.15% y en Uruguay es 9.25%. De forma tal que el primer grupo es la tasa discrecional, fijada por decisión de un grupo personas.

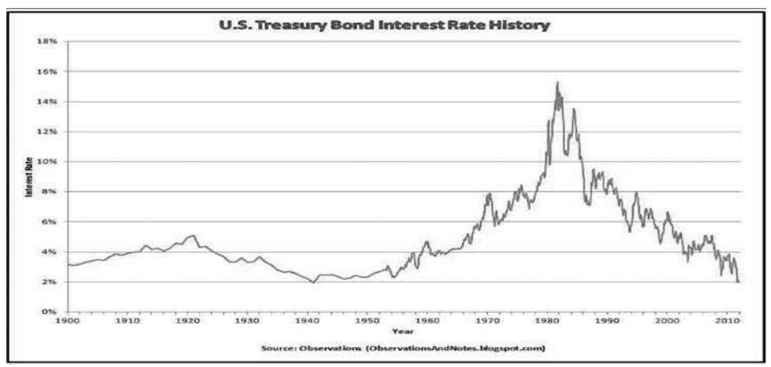
El otro grupo son las tasas del mercado. Estas son fijadas por la oferta y demanda de bonos del gobierno de EEUU. Los bonos son títulos de deuda que se emiten con un valor nominal de U$ 100 y una tasa fija sobre dicho valor. En el entendido que son los títulos más "seguros" del mundo en dólares (desde el punto de vista de repago nadie duda que EEUU pagará sus deudas), son demandados cuando existe miedo en el mercado, dudas sobre el crecimiento, episodios de pánico, o simplemente para complementar un portafolio de inversiones. En definitiva, son activos convencionalmente conocidos como "sin riesgo", parte fundamental de un portafolio de inversiones, debido a que suben en momentos de aversión al riesgo. Es un mercado de 16 billones de dólares (U$ 16.000.000.000.000). A partir de la oferta y demanda de estos títulos (emitidos con tasa fija) se puede construir una curva de tasas de interés uniendo los puntos, conocida como "curva de retornos" (yield curve), habitualmente con pendiente positiva (a más plazo, mayor retorno).




Son estas las tasas de interés que forman parte del segundo grupo. Las tasas de interés que emergen de la interacción de millones de inversores comprando y vendiendo billones de dólares en bonos de EEUU. Esta tasa a 10 años de plazo era de 1.76% el 31 diciembre de 2012 y de 1.99% el 31 de enero. Esto implica, por ejemplo, que el Bono del Tesoro de EEUU con tasa nominal de 1.625% y vencimiento 15/11/2022 cotizaba a 98.79% el 31 de diciembre y un mes más tarde a 96.77%. Una caída, en un mes de 2% en los títulos más seguros del mundo. Nada menor, si tenemos en cuenta que todos los bonos del mundo denominados en dólares tienen una estrecha relación con estos títulos. De hecho, cuando se emite cualquier bono en dólares, se comunica que la emisión será a X% por encima del Treasury de mismo plazo. En aquellas emisiones en las cuales el riesgo de crédito es menor, el impacto de la evolución de los US Treasuries sobre todos los bonos denominados en dólares, es muy significativa.

Esto es lo que sucedió durante el mes de enero de este año. Bajaron los Treasuries y así todo el universo de bonos acompañó a la baja. Particularmente relevante es comentar que los actuales retornos de los UST están cerca de sus mínimos históricos. Luego de la crisis la Reserva Federal bajó la tasa a un día a 0% y existió una demanda avasallante por US Treasuries. La misma Reserva Federal ha intervenido en el mercado abierto comprando bonos para mantener toda la curva de rendimientos contenida (i.e. bien baja), dado que estas tasas son las referencias para la actividad crediticia.

En caso que se comience a confirmar una recuperación sostenida de la actividad económica en EEUU, las tasas de interés a todos los plazos comenzarán inexorablemente a subir, lo que aparece cada vez como un proceso ya iniciado. El promedio de la tasa a 10 años de plazo durante los últimos 10 años ha sido 3.68%. Si pensamos que es razonable que la tasa vuelva a su promedio reciente (regresión a la media) deberíamos esperar bajas cercanas a 10 puntos porcentuales en los bonos a 10 años, y más profundas en los demás bonos al mismo plazo. La "burbuja" que se ha creado esta vez nació en la crisis: son las tasas en dólares en 0% o muy cercanas a ese nivel.




## Por qué no va a "explotar" esta burbuja y más bien se va a ir "desinflando"?

Los títulos soberanos emitidos por el gobierno de Estados Unidos son los más seguros del mundo para el inversor en dólares. Si por seguridad entendemos en conjunto capacidad y voluntad de repago de intereses y principal de sus obligaciones, no hay otro país en la Tierra que exhiba mejores registros.

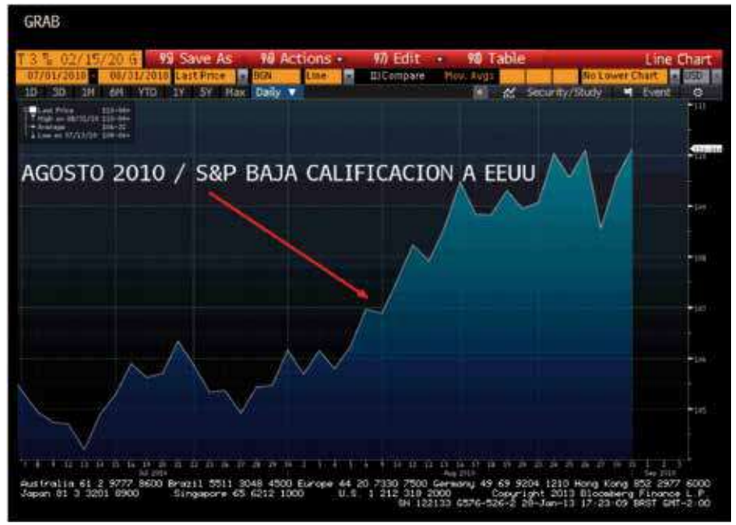
De hecho, es clave para el análisis (aspecto que habitualmente se deja de lado) que el dólar americano es "la moneda del mundo". Uno de los mayores refugios de valor cuando el mundo entra en pánico. Y seguramente lo siga siendo durante todo el horizonte relevante para la toma de decisiones financieras. Cuando hay algo de temor o miedo también se demandan dólares y Treasuries. Para ejemplificar por qué pienso que no se puede dar que se "pinche" la burbuja, es útil ver lo que sucedió cuando la calificadora Standard & Poor´s le redujo la calificación de crédito a EEUU de AAA a AA+.

Deténgase por un instante en el gráfico a continuación. El mismo muestra la evolución de precio durante un mes previo y un mes posterior a la reducción de la calificación. Estoy diciendo que la reducción de la calificación de crédito hizo que subieran los bonos en EEUU!! ¿Incoherente? No. La razón es que la percepción del mercado sobre este episodio demuestra más preocupación sobre el efecto en el resto del mundo que sobre la probabilidad de impago de este crédito por parte del Tesoro de los EEUU (la decisión de Standard & Poor´s llegó a ser calificada de ridícula). Como consecuencia, ante un aumento de la aversión al riesgo, sube el precio de los refugios, entre ellos los propios US Treasuries.

Un aumento rápido de tasa de interés de 2% a 6%, podría llegar a provocar un descalabro financiero importante. Tal aumento sería indicador de que un bono US Treasury con vencimiento en 2022 bajaría de 97% a 68% de su valor nominal, aproximadamente 30% de su valor.

Esto traería una inmediata ola de pánico al mercado que, haría que se volvieran a demandar US Treasuries, haciendo bajar las tasas, nuevamente. Luego de la reciente crisis, le asigno una muy baja probabilidad de ocurrencia a un episodio de esta naturaleza, dado que descarto intervención masiva en el mercado volviendo a comprar bonos para suavizar la caída y minimizar la volatilidad de este mercado particularmente sensible. En definitiva lo que sucederá es que en el largo plazo, las tasas en dólares se acercarán paulatinamente a sus promedios históricos a través de fuertes bajas en los bonos.

Para minimizar el impacto, no hay nada como una cartera profundamente diversificada por activo, región, moneda y plazo. Tal vez el año 2012 haya sido el último de su época con tasas tan bajas en dólares. El momento demanda acción, en particular para el tenedor de bonos. La madre de todas las burbujas ha comenzado a desinflarse.



# COMENZÓ LA CUENTA REGRESIVA PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

Con fecha 28 de marzo de 2012, firmaron en la antesala de la Cámara de Representantes, diputados de todos los partidos políticos, integrantes de la Comisión de Turismo de la CRR, el ingreso en el parlamento del "Proyecto de Ley que regula la intermediación en la Actividad Inmobiliaria", para lograr su tratamiento en la Cámara de Representantes, ingresando el mismo en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la citada Cámara el 8 de mayo del mismo año.

Posteriormente, el 25 de octubre de 2012 en el Ministerio de Turismo, reunidos con Liliam Kechichian, legitimando el proyecto firmaron: la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, como promotor inicial, y todas las Cámaras asociadas a la misma: Asociación de Inmobiliarias de la Costa de Canelones (ADICCA), Cámara Inmobiliaria de Colonia (CIC), Cámara Inmobiliaria de Maldonado (CIDEM), Cámara Inmobiliaria de Paysandú (CAINPA), Cámara Inmobiliaria de Rivera (CIR), Cámara Inmobiliaria de Rocha (CIR), Cámara Inmobiliaria de Salto (CIS), Cámara Inmobiliaria de Soriano (CIS), Cámara Inmobiliaria Maragata (CIM). También firmaron su adhesión: la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Uruguay (ADIU), Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este (ADIPE), Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (ANRTCI), Cámara Uruguaya de Turismo (CUT), y el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal (CAPH), instituciones todas que en su momento presentaron y apoyaron el proyecto en forma unánime.

Es importante destacar que el proyecto crea un registro donde las empresas inmobiliarias, operadores inmobiliarios y tasadores, con su inscripción y aportes financiarán la fiscalización y el control del sector para tender a desestimular el informalismo.

También señalamos que a futuro, el actor predominante será el Operador Inmobiliario matriculado, quien tendrá la responsabilidad de la gestión de la empresa inmobiliaria y el compromiso que la misma asume con cada uno de los clientes, estableciendo derechos, obligaciones, prohibiciones y sanciones para proteger los intereses de los consumidores. Esta práctica es normal en los países del MERCOSUR y muchos otros que disponen de normas legales, donde la actividad inmobiliaria está vedada y penada para intermediarios ilegales.

El proyecto comparte la libre disposición del propietario, que puede optar por realizar su negocio directamente o requerir los servicios de un profesional inmobiliario, pero señalamos que el informalismo en el sector que sea, es un insulto a la honestidad del profesional formal, menoscaba la capacidad de competencia y se percibe en la realidad como un creciente y multiplicador hecho ilegal que por el solo hecho de hacerlo parecer normal, se arraiga cada vez más en los usos y costumbres del mercado.

El informalismo es barato para todos los actores que lo consienten, pero no por ello deja de ser un negocio muy caro para el país, por las pérdidas en la evasión fiscal que significa para todos nosotros como ciudadanos, más allá de nuestra pérdida comercial particular, que pone en riesgo la rentabilidad y en definitiva la existencia de muchas empresas formales, con los perjuicios que conlleva el hecho de un cierre comercial más allá de la desocupación.

Conviene señalar que cuando existen empresas fuera del circuito formal, no solo se dejan de pagar impuestos, sino también hay desprotección de trabajadores, y un trabajador desprotegido hoy, es un cargo para toda la sociedad mañana.

Según los datos aportados por el estudio encomendado a la consultora CIFRA en 2011, queda mucho por hacer con el informalismo en el sector, ya que dicho estudio manifiesta que solo un 34 % afirma haber concretado su compraventa por intermedio de una inmobiliaria establecida, un 40 % de alquileres transados en la capital se concretan a través de una inmobiliaria, y nada más que un 20% de los alquileres de temporada se acuerdan dentro del circuito formal. Al no existir todavía una normativa no debería llamar la atención nuestra percepción que el informalismo ha seguido creciendo ya pasados casi dos años del estudio mencionado.

Quienes promovemos el "Proyecto de Ley que regula la intermediación en la Actividad Inmobiliaria" , sabemos que con una ley no terminaremos totalmente con la actividad inmobiliaria ilícita, pero también señalamos que una normativa adecuada será la mejor herramienta para contener el crecimiento y desmotivar a quienes ejercen esta actividad que entendemos profesional, fuera del circuito formal, previniendo, fiscalizando y reprimiendo la operativa ilegal, ordenando así un sector relevante en la economía nacional, donde el consumidor, el inversor nacional o extranjero buscan estabilidad, confianza, certeza y profesionalismo.

Por todo lo expresado instamos definitivamente en esta oportunidad sea promulgado el "Proyecto de Ley que regula la intermediación en la Actividad Inmobiliaria", para lo cual "este año" debería expedirse el Poder Legislativo en primera instancia en la Cámara de Representantes, donde hoy se encuentra a estudio el proyecto y posteriormente en la Cámara de Senadores, para convertirse en ley.

**Comisión Ley y Mandatarios de Asamblea CIU**

# ¿QUIÉN ESTÁ EN EL CENTRO DE SU NEGOCIO?

**Lic. Diego Borges**

Licenciado en Marketing por la UDE
Director de Consultora
De la Bahía Inteligencia Comercial.
Asesor de empresas en la región e
investigador de mercado.

Hace algún tiempo, una persona muy querida me mencionó la mejor síntesis de un seminario de marketing que alguien pudiera recordar. Al consultar al auditorio sobre ¿Qué es una empresa? El orador respondió: "Una empresa es algo que tiene clientes." Nada más simple y nada más complejo.

Esa frase, que por vieja no deja de ser cierta, me ha rondado la cabeza por años y hoy merece ser compartida en formato de reflexión con ustedes. Que la empresa sea algo que tiene clientes, significa que el cliente define a la empresa, no así sus productos o servicios, ni su estructura o stock y ni siquiera su gente o sus dueños.

Basta con pensar un minuto para encontrar ejemplos en los que toda una estructura montada para atender un determinado negocio, con decenas de miles de personas, locales de venta, catálogos y enormes stocks, fueron reemplazados súbitamente por otra que, cambiando o no algún elemento de su marketing mix, se quedó con sus clientes. El caso más notorio es Amazon y la erosión que le provocó al negocio de Barnes & Noble, el gigante histórico de la industria de comercialización de libros.

Amazon cambió, no solo la venta de libros, transformando en venta on-line a un enorme porcentaje de compradores de todo el mundo, sino virtualmente cambiando la forma en la que los libros se escriben, editan, publican, venden y leen, modificando el comportamiento de los clientes y afectando a todos los competidores (los Gigantes como Barnes & Noble y los pequeños como la librería de su barrio).

¿En qué se asemeja entonces este caso "de libro" a la realidad de su empresa? Déjeme notificarle que, en este crucial momento, se parece en todo. Porque lo que cambió no fue una empresa, lo que ha cambiado y sigue cambiando, hoy más profundamente y rápido que nunca, es su cliente (y también el mío).

Hoy su cliente busca en el Google Earth la ubicación exacta de ese lote que usted tiene en oferta, la ciudad, calle o farmacia más cercana, los caminos que tiene que tomar para llevar a sus hijos al colegio al que hoy van (o al que irán cuando se mude), revisa en internet el índice de siniestralidad de la avenida más cercana y busca noticias policiales que tengan su escenario de desarrollo en el barrio de su futura residencia. Por supuesto que todo lo hace en la comodidad y privacidad de su hogar, sin SU interferencia ni SU sabia guía.

Corre ya el 2013, a pesar de las amenazas varias de que se termine el mundo, corre y usted y yo tenemos, si queremos sobrevivir como empresarios, el deber de alcanzarlo y, de ser posible, adelantarlo al menos en unos días, antes de ser arrollado por los cambios que consigo trae.

El cliente es, para nosotros, el más profundo de los misterios; nuestro producto, servicio y empresa, se encuentran en la más absoluta transparencia. Su nombre y el de su empresa están vinculados a páginas de Facebook, a Twitter, blogs y hasta a Youtube, al margen de los lugares donde usted mismo se ha posicionado.

Con todo esto en mente, vuelvo a la cuestión original, su empresa es algo que tiene clientes. Los clientes de hoy, no son, ni por asomo, esos pobres incautos de ayer, que compraban con un desconocimiento y una inocencia que (casi) daba lástima. Los clientes de hoy, vienen acompañados de herramientas increíbles que les dan un poder fantástico, el poder de la sobreinformación.

Entonces, he aquí la cuestión, para seguir existiendo, para promover en forma eficiente la existencia en el largo plazo de su empresa, cada vez más, debe poner en segundo plano todo y priorizar el conocimiento de su cliente y transformarse en un experto en el manejo de la información. No le tema a Facebook ni a Twitter, seguramente su marca, nombre o empresa, ya están en casi todas las redes sociales (aunque usted no lo crea); no le escape al posicionamiento en Google ni a la presencia en los buscadores; no le quite trans-

parencia a su información, porque el cliente es capaz de hurgar (sin tener que gastar demasiados esfuerzos en ello) hasta encontrar la información que necesita.

Busque a su cliente de la mejor manera que hoy existe: DÉJESE ENCONTRAR. Facilite los caminos de búsqueda que todo consumidor utiliza, lubrique los canales de acceso hacia su empresa, que todos puedan obtener su mail, su dirección, su web, su teléfono y hasta su WhatsApp.

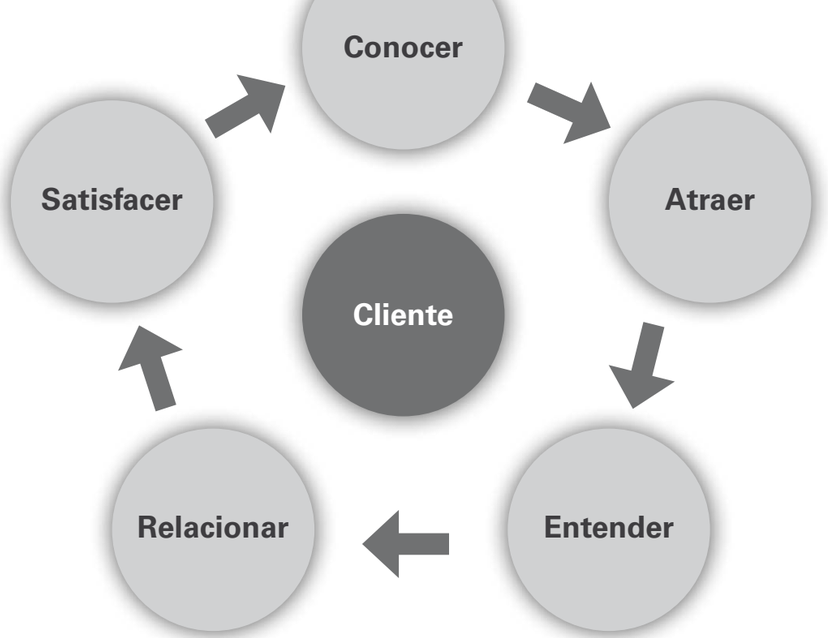
Gire una y otra vez en torno a su cliente, perteneciendo a esa gran nube de información que lo rodea todo y en la que, uno a uno, nos sumergimos cada vez que necesitamos (o simplemente deseamos) algo.

Registre, anote, maneje, analice la información que posee sobre sus clientes, porque es valiosa y es la clave para manejar la asimetría de poder que hoy, más que nunca, no está en sus manos.

Ponga de una vez al cliente en el centro y permita que éste lo vea, lo estudie, lo conozca a fondo antes de acercarse a usted y cuando llegue a golpear su puerta… cierre la venta y materialice el inicio de una relación con él.

NOTA: Para ilustrar el tema, agrego que Barnes & Noble hoy vale U$S 800 millones y Amazon U$S 80.000 millones. ¿más info? Googleen: Jeffrey Bezos.

Lic. Diego Borges
dborges@delabahia.com.uy
www.delabahia.com.uy



CAMARA NACIONAL DE COMERCIO Y SERVICIOS DEL URUGUAY

# MERCADO LABORAL COMO RESTRICCIÓN AL CRECIMIENTO

## Gerencia Asuntos Institucionales

**1.** El crecimiento del país podría verse restringido por temas vinculados al factor productivo trabajo, más concretamente en lo que tiene que ver con el volumen de la fuerza laboral y la calificación de los trabajadores.

**2.** A nivel internacional se establece que el aumento del nivel de empleo en las economías de América Latina y el Caribe depende en gran medida de la evolución demográfica y que existe una estrecha relación entre la productividad laboral y el crecimiento económico. Uruguay no es ajeno a esta situación.

**3.** En el caso del mercado de trabajo uruguayo si bien tanto la tasa de actividad como la tasa de empleo han registrado una tendencia creciente en los últimos años, ésta tendencia se ha estabilizado perdiendo el dinamismo que se había registrado.

**4.** De acuerdo a la CEPAL y en base a datos del INE, el promedio de años de instrucción de la población mayor de 15 años y de la población ocupada para ambos sexos, se ha incrementado en los últimos años, de todas formas el promedio de años de estudio se ubica en el entorno de los 10 años, es decir que en promedio no se finaliza la educación media superior.

**5.** Respecto a la población que hoy está desempleada en su mayoría cuenta con un nivel educativo intermedio-bajo, y está conformada principalmente por mujeres y menores de 25 años.

**6.** A su vez según un estudio realizado en 2011 por un equipo de técnicos del Ministerio de Economía, Trabajo y Desarrollo Social basado en la Encuesta Continua de Hogares del año 2010, determina que una parte de la población inactiva está formada por jóvenes de entre 15 y 29 años que no asisten a las instituciones de educación formal, no realizan trabajo no remunerado en el hogar y no buscan empleo (grupo denominado "Ni-Ni"), la cual representa el 6.10% de los jóvenes entre 15 y 29 años, aproximadamente unos 47.000 jóvenes, en su mayoría con edades entre 15 a 19 años (60% de ellos).

**7.** Es importante también analizar las cifras de la población ocupada en puestos informales, ya que para el año 2012 el porcentaje de población ocupada en el sector informal ascendió al 26.5%, lo cual significa que casi 3 de cada diez ocupados no está registrado en la seguridad social. El sector de trabajo informal tiene muy baja productividad, funciona con un mínimo o nulo nivel de organización, poca división del trabajo y capital, y con poca inversión en tecnología, ya que las actividades informales no tienen acceso a fuentes de financiación.

**8.** Adicional a esto existen indicadores que están marcando un creciente deterioro en la formación educativa formal e informal de la mano de obra, es decir no solamente en la educación obtenida a través de centros de enseñanza formales sino un empeoramiento "el capital educativo que se acumula en el hogar y el capital social que provienen de la vida cotidiana", según concita un estudio de CEPAL sobre la educación y el mercado laboral realizado para América Latina.

**9.** Esta situación se refleja en los resultados obtenidos a través de la Encuesta sobre Productividad y Formación de Recursos Humanos en Establecimientos elaborada por el Banco Interamericano de Desarrollo en 2011, donde los principales motivos de despidos en las empresas, luego de la baja productividad y mal desempeño, se vinculan a "habilidades blandas" como los problemas de conducta y el ausentismo.

**10.** Por lo tanto queda en evidencia que los problemas en el mercado de trabajo, asociados a su funcionamiento en términos de relaciones laborales y a su conformación respecto a la oferta de mano de obra, son para el conjunto de la economía, uno de los principales factores de desventaja competitiva internacional, lo cual se transforma en un verdadero obstáculo para atraer nuevos negocios y desarrollar los ya existentes, aumentar la productividad de las actividades económicas y elevar la tasa de crecimiento de largo plazo del país.

**11.** Esto no sólo se identifica en el análisis propio de las estadísticas del mercado de trabajo sino también en cómo hoy Uruguay se encuentra en el ranking mundial en estos temas y cómo ha evolucionado en el tiempo.

**12.** Si se compara la posición actual de Uruguay en el Índice de Competitividad Global elaborado por el World Economic Forum para el año 2012-2013, se observa que hubo una caída muy pronunciada en indicadores relacionados justamente con el funcionamiento del mercado de trabajo y la calidad de la educación, lo cual debería de ser un signo de alerta para llevar adelante las reformas pertinentes.

Razón más frecuente de despido (%). Año 2011

| | Tamaño del establecimiento | | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| | Pequeña empresa | Mediana empresa | Gran empresa | |
| Baja productividad / Mal desempeño | 37.1% | 47.0% | 48.5% | 44.9% |
| Problemas de conducta | 23.4% | 27.0% | 31.5% | 27.0% |
| Ausentismo | 13.5% | 11.8% | 7.1% | 11.3% |
| Razones económicas del establecimiento | 8.7% | 5.9% | 2.2% | 5.8% |
| Otros | 17.3% | 8.3% | 10.6% | 10.9% |

Fuente: BID

**13.** En efecto, en lo que tienen que ver con la calidad de la educación primaria y calidad de la educación secundaria Uruguay se encuentra en la posición 92 y 107 respectivamente en 144 países analizados, peor aún en lo que tiene que ver con la calidad de la educación en matemáticas y ciencias ocupa la posición 118.

**14.** En la eficiencia del mercado de trabajo al igual que años anteriores ocupa las peores posiciones del ranking, remuneraciones asociadas a productividad y flexibilidad en la determinación de los salarios, son dos claros ejemplos de esto, ya que la posición en el ranking es el lugar 143 y 144 respectivamente.

**15.** La base del crecimiento del país debe estar en el aumento de la productividad de las actividades productivas, y esto sólo se logra con incorporación de nuevas tecnologías, innovación en los procesos y con la mejora en la calidad de la fuerza de trabajo. Es necesario alcanzar una mejor calificación de los trabajadores para que sean capaces de formar parte de este proceso de cambio que el país necesita si se quiere lograr que el crecimiento obtenido en los últimos años pueda continuar en el mediano y largo plazo.

**16.** Debe también plantearse que es fundamental que no sólo en los centros educativos y en los lugares de trabajo se contribuya al desarrollo de las "habilidades blandas" de las personas mediante el fomento de valores tales como el compromiso, trabajo en equipo, responsabilidad, respeto hacia uno mismo y hacia los demás, sino también que la enseñanza de éstos valores se debe desarrollar en el propio hogar de cada persona, en el seno de la familia. De lo contrario todo lo que se pueda incorporar a los niños y adolescentes en materia educativa estará limitado por la falta de una correcta educación por parte de los padres o responsables de las personas que tienen a su cargo.

5 de abril de 2013

Arq. Aldo Lamorte

# DEMASIADO A CAMBIO DE NADA

Si por un momento pensamos en la cantidad de orientales que ofrendaron su vida por la independencia y libertad de nuestra patria, inmediatamente se visualiza la valentía, la esperanza, el desprendimiento personal, pensando en el bien común y las generaciones futuras que estuvo en el accionar de estos compatriotas.

Frente a tanto ejemplo positivo, resulta incomprensible que aceptemos tirar a la basura tanta entrega, tanto heroísmo, tanta sabiduría con humildad, haciéndolo además de manera poco digna, de escritorio, de saco y corbata, en la cómoda, con volteretas ideológicas inexplicables por parte de este gobierno, que tendría que escucharnos a todos los orientales, que tendría que representarnos a todos, cuando hablamos de temas como la política exterior.

En base a explicaciones que no resisten ningún análisis serio, se firmó un Acuerdo de Información Tributaria con Argentina. Se argumentó por parte del ejecutivo, ministros incluidos, que con pánico en su mirada nos transmitían el miedo que debíamos tenerle al organismo OCDE, a sus sanciones, organismo al cual no tenemos ninguna ligazón jurídica así como tampoco pertenecemos a su organización. Resulta extraño que un gobierno perteneciente a una fuerza política que se dice de izquierda y además progresista, que siempre enfrentó y calificó este tipo de organismo como apéndice de los imperialismos, se atemorice y se vista con los argumentos que siempre supuestamente combatió, sin mencionar el tema de la premura con la cual debíamos realizar esta firma con Argentina.



Hoy vemos que los problemas que tenemos que enfrentar los uruguayos como graves y urgentes desfilan ante nuestros ojos y las omisiones desde el gobierno, en la seguridad, en la educación, en la salud, así como tantos otros se tiñen además de falta de competencia en su encare, como de barbaridades incomprensibles, a lo que se suma una estrategia definida inclusive desde la Presidencia de la Republica en tirar temas polémicos pero que no aportan nada a la sociedad, sino que son utilizados de cortina de humo.

El Presidente Mujica dejaba deslizar durante todo este tiempo como que tenía una forma diferente de negociar, un diálogo fraternal con la presidenta argentina, como que se estaba frente a una estrategia genial que no entendíamos el resto de los mortales, solo ellos sabían la viveza criolla que estaban realizando. La realidad nos muestra que Argentina agudizó su postura en temas que nos perjudican, como el cepo cambiario, las trabas a las importaciones, etc.

Ahora nos dicen que tenemos que olvidarnos de Argentina y pensar en Brasil… El tema de la regasificadora: ahora nos dicen que tenemos que olvidarnos y que lo tiene que hacer solo Uruguay… El tema puertos, qué pasó con el canal Martin García, qué pasó con el monitoreo del Rio Uruguay, y así podemos seguir en una lista que se agudiza con una actitud de prepotencia de las autoridades argentinas, a las cuales se les responde con total sumisión por parte de las nuestras, veamos la poco digna representación de nuestro canciller Almagro.

El Acuerdo de Información que fue suscrito el 23 de abril de 2012, por representantes de los gobiernos de José Mujica y Cristina Fernández de Kirchner, en la ciudad Colonia, se aprobó mediante la ley No. 19032 del 27 de diciembre del 2012.

Como lo sostuviéramos y lo planteáramos por primera vez en la reunión realizada por la CIU en la ciudad de Colonia, con la presencia de todos los sectores políticos y empresariales, entendemos que se debe realizar un referéndum derogatorio de dicha ley, para salvaguardar nuestra dignidad como orientales, para defender nuestra actividad comercial en el área inmobiliaria, no auto flagelándonos, ni poniéndonos trabas innecesarias a nosotros mismos.

Especialistas en el tema como el Dr. Renán Rodríguez (ex Vicepresidente de la Corte Electoral de Uruguay) avalan técnicamente esta posibilidad, que el cuerpo electoral, (todos nosotros) nos manifestemos y deroguemos este atropello del gobierno argentino con complacencia del nuestro.

Los daños que está causando este Acuerdo Tributario se están viendo de manera contundente en distintos sectores de nuestra economía, asi como en el sector inmobiliario, el industrial y el turismo.

Tenemos la posibilidad de accionar los distintos actores tanto políticos, como del ámbito empresarial y social del Uruguay, para revertir esta situación injusta y denigrante, está en nosotros encontrarnos a la altura de nuestra historia, de manera más simple que nuestros héroes nacionales. Podemos accionar un referéndum derogatorio y votando, estaremos actuando por el bien común de todos los uruguayos.

Hemos entregado mucho, demasiado a cambio de nada.

# SI SE EXONERARAN, RECAUDARÍAN MÁS

El título puede lucir contradictorio, pero no lo es. Además, soy recurrente con el tema, lo he planteado en distintas oportunidades. Insisto en CIUudades.

Esc. Aníbal Durán Hontou
Gerente APPCU

La prensa dio cuenta días pasados, que el Estado dejó de recaudar 2705 millones de dólares por concepto de exoneraciones y deducciones.

Nos estamos refiriendo al año 2011. La resignación fiscal equivale a un 31.9% de los ingresos obtenidos en el citado año 2011.
Y se mencionan una serie de impuestos que se dejaron de cobrar y los sectores más beneficiados.

Haciendo una breve digresión, vean lo que pasa con la vivienda de interés social. Como se sabe hay una importante exención tributaria (IVA, IRAE, PATRIMONIO, ITP) que supone (supondría diría yo), también resignación fiscal. PERO NO ES ASÍ. NO HAY TAL RESIGNACIÓN.

Anteriormente a la existencia de esta ley, los promotores privados no tenían como objetivo construir al norte de Avenida Italia, para decirlo en términos generales. Se centraban esencialmente en la costa y en terrenos adyacentes a la misma. Impensable era construir fluidamente en otros barrios alejados de aquella, como viene sucediendo ahora. Entonces no hay tal resignación fiscal, porque antes no se generaba nada al no construirse nada (me refiero a las zonas antedichas). Ahora, donde hay más de 4.000 viviendas aprobadas en el marco de esta ley, el círculo virtuoso de la construcción y de una obra es fabuloso y las exoneraciones mencionadas constituyen un verdadero acicate.

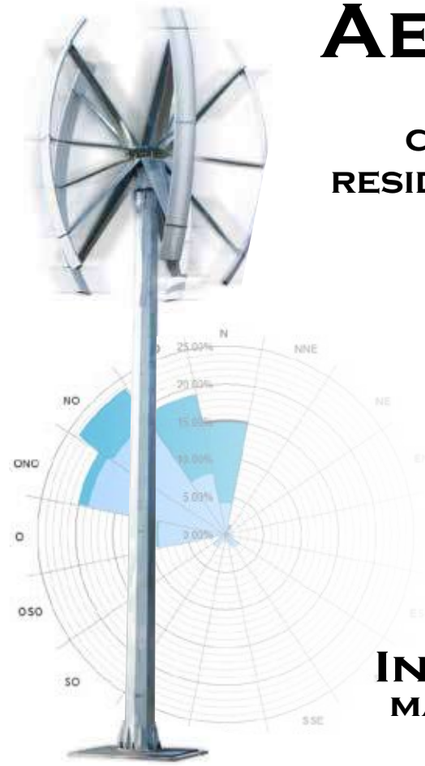
Eso es lo que reclamamos para la promoción tradicional. Que precisamente se incentive de alguna manera a los promotores, para que éstos en lugar de mantener los terrenos aún yermos, comiencen obras con el dinamismo que les caracteriza (también hemos dicho que lo que pedimos no constituye el cerno de la cosa). Y precisamente como vemos tantas exoneraciones por doquier, es justo preguntarse por qué a la promoción privada no le toca.

En el tema atinente a la regla candado, donde solo se puede descontar el 48% en la compra de un terreno a una persona física, las exoneraciones que existen en un artículo 42 de un decreto reglamentario de la ley 18083, son cuantiosas. Es decir, dichos gastos permiten su deducción íntegra. Y pese a que le hemos aportado al Ministerio de Economía un proyecto de decreto con una alternativa que contempla muchos aspectos (mano de obra, aportes al BPS, tiempo para iniciar y terminar la obra), se sigue haciendo caso omiso a nuestros reclamos. No tengo duda que con este pequeño acicate y la exención del ITP en primera venta, más de una obra comenzaría y lo que hoy no genera nada, porque los terrenos están allí vacíos, podría en el día de mañana cobrar un renovado dinamismo.

APPCU puso pensamiento en los objetivos deseados y no reclama insensateces. La respuesta (o el silencio) del gobierno no la adjetivamos, lo que no nos exime de ser constantes en el reclamo.

**Aníbal Durán Hontou**






AEROGENERADORES

SISTEMAS INDEPENDIENTES O
CONECTADOS A LA RED ELÉCTRICA,
RESIDENCIALES, INDUSTRIALES Y RURALES

aeolus

QUE EL VIENTO TRABAJE
PARA USTED.....
Y PARA TODOS.

INFORMES Y PRESUPUESTOS
MAIL: AEOLUSURUGUAY@GMAIL.COM
TELÉFONO +598 27072707

# NUEVO EJE COMERCIAL EN MADRID

Luego de 10 años de total abandono, el grupo Villar Mir cerró la operación por 215 millones de euros de una de las manzanas más preciadas de todo el centro de Madrid.

**José Luis Pérez Collazo**
**Corresponsal España**

Se creará un gran centro comercial que reúne a los edificios del número 1 de la plaza de Canalejas; el 7 de la Carrera de San Jerónimo, y los números 6, 8, 10, 12 y 14; antigua propiedad del Banco Santander y que fuera sede central de Banesto. En el número 1 de la Puerta del Sol, la empresa tecnológica Apple está construyendo, por su parte, una nueva tienda en lo que era el antiguo Hotel París, donde en la parte superior luciera desde el año 1936, el cartel de Tío Pepe.

El complejo comercial, Alcalá-Canalejas-Sevilla, contará con 35 residencias de lujo en propiedad y que ocuparán una superficie de 6.000 metros cuadrados que se construirán en la parte superior de la manzana y que pueden disfrutar de los servicios asociados al hotel de la cadena estadounidense Four Seasons. El hotel de cinco estrellas contará con 215 habitaciones con una superficie de 26.000 metros cuadrados. El centro comercial se extenderá a lo largo de 16.000 metros y disfrutará de un aparcamiento asociado a 500 plazas. La parte comercial ocupará la planta baja, la primera y el sótano. Además de las habitaciones, el hotel tendrá 1.800 metros cuadrados para banquetes y salas de reuniones, dos restaurantes, SPA, gimnasio, piscina interior y jardines.

Para este emprendimiento se fija una inversión global de 500 millones y espera que el plazo de tramitación y ejecución sea de cuatro años. En lo que refiere al volumen de negocio anual, lo estiman en 200 millones de euros: 66 millones del hotel, 130 del centro comercial y cinco millones del aparcamiento. No han aportado todavía datos de los ingresos por la venta de viviendas.

Anualmente España recibe cerca de 53 millones de turistas, de los cuales 8 visitan Madrid. El centro de la ciudad sigue siendo la apuesta comercial más atractiva para el turista. Este nuevo eje comercial, se sumará al ya existente en la Puerta del Sol, la Avenida Gran Vía, la zona de Callao, la calle Fuencarral y todas las calles paralelas que llegan a la zona de Chueca, La Latina o el barrio de las letras.

Estimados asociados C.I.U.
ENCUESTA:

# INTERÉS DE LA MASA SOCIAL PARA CAPACITARSE

Sírvanse responder ANTES del martes 10/05/13

Cada empresa asociada podrá marcar hasta 2 títulos de los propuestos, dentro de cada una de las tres categorías indicadas.

Así, los SEIS temas más votados, serán transformados en seminarios y/o talleres, a ser dictados a partir del próximo mes de mayo.

Además de la lista indicada, cada asociado podrá indicar hasta DOS nuevos temas más, que se le ocurra que puedan tener interés y trascendencia positiva (apetencia) dentro de nuestro sector. Y evaluaremos su factibilidad (sobre todo si además, nos sugieren o recomiendan el docente apropiado).

Los socios del interior y directivos de entidades asociadas deberán indicar en qué fecha preferirían organizar los seminarios itinerantes, en sus respectivos departamentos. Se sugiere, por razones de costo y de disponibilidad de los docentes, que se organicen estos eventos por parte de dos o más departamentos limítrofes y en dos jornadas intensivas, con dos o tres temas y docentes. Luego, una vez que ustedes indiquen los temas que interesen, coordinaremos la asignación de la carga horaria total del evento.

ARRENDAMIENTOS URBANOS, por ser un tema que siempre genera gran demanda, ya lo estamos organizando, bajo la modalidad de TALLER PRÁCTICO, para el próximo jueves 2 y viernes 3 de mayo, en horario matutino (9 a 13, o sea, en total: 8 horas), con nuestro tradicional y prestigioso docente, Dr. Alberto Puppo.

Mucho agradeceremos vuestra colaboración y aportes creativos, así como algún comentario sobre cuál puede ser el mejor horario y días para efectuar estos seminarios y talleres. Téngase en cuenta que algunos podrán desarrollarse en 6 horas y otros requerirán 8, 10 o quizás 14 como máximo (según la amplitud de su temática).

También esperamos que nos sugieran temas interesantes para conferencias y mesas redondas, para hacer debates constructivos.

Trataremos de contemplar debidamente a la gente que se interese realmente por estos temas, haciendo cosas concretas y que sean a la medida de la necesidad colectiva de nuestro gremio.

"DILATAR LA SIEMBRA,
ES POSTERGAR LA COSECHA"

## Temas de posibles seminarios-talleres:

**A - Para: directores-propietarios y gerentes (CEO)**

1. Marketing Inmobiliario,
2. Finanzas y Leyes de Lavado de Activos,
3. Aspectos Tributarios-Impositivos,
4. Negociación de alto nivel (Técnicas de Harvard),
5. Contratación Laboral y mecanismos de remuneración,
6. Liderazgo y Conducción efectiva de Personal,
7. Coaching y Motivación del Equipo,
8. Básicos aspectos Notariales del negocio inmobiliario,
9. Aspectos Arquitectónicos y de Agrimensura Legal,
10. Urbanismo y Planificación estratégica de emprendimientos,
11. Nueva ley y normativa para las Viviendas de Interés Social (VIS),
12. Relación con Bancos y oferta de planes de financiación, etc.

**B - Para: personal en contacto (PEC)**

Vendedores o no, pero con experiencia de años en el trato al cliente. Y también, a los contratados que hayan egresado de los diversos cursos o carreras (oficiales y privados).

13. Venta Inmobiliaria Profesional,
14. Tasaciones (Urbanas y Rurales)
15. Marketing Informático.
16. Ética con colegas y clientes (Código de Ética, Aplicación fiel del Arancel, Relacionamiento con Profesiones Afines).
17. La autorización en "Exclusividad" y el ingreso efectivo de la propiedad a la Cartera.
18. Conocimientos Jurídicos-Notariales (básicos),
19. Psicología de la negociación: PNL, Inteligencia Emocional, etc.
20. Estilos y materiales de construcción (reformas y ampliaciones, patologías constructivas),
21. Estudio de Planos y su regularización (trámite, costo y demora).

**C - Para: personal novato**

Del sector ventas y/o administrativos (recién ingresado al equipo empresarial o sin tecnificar), al cual se le debe dar elementales nociones introductorias (básicas), por ejemplo:

22. Servicio excelente al cliente y Atención telefónica profesional
23. Práctica inmobiliaria: realidad de la gestión en este mercado actual, mecanismos operativos y uso de formularios ( el cómo y el para qué, etc).
24. Administración de Propiedades (Alquileres),
25. Administración de Edificios (Gastos Comunes de Consorcios)
26. Trámites Varios (BHU, Registros Públicos, Ministerios, Intendencias, C.G.N, ANDA, etc.), Conocimientos contables, etc.

SÍRVASE ENVIAR VUESTRAS RESPUESTAS AL MAIL: ciu@ciu.org.uy (antes del 10.05.13)
Agradeciendo vuestro aporte, les saluda cordialmente,
Dr. Alfredo Tortorella – Director Acacémico del I.C.I.U.

DANZA

# CON EL MAR

Improvisar es asumir un riesgo, transitar un camino de preguntas donde lo interesante no es hallar las respuestas sino vivenciar el recorrido hacia ellas.

Arq. Carina Amoroso

Una vibrante experiencia de los sentidos nos dejó el espectáculo "Con el mar" que se realizó los pasados días 5 y 6 de abril en el Subte Municipal. Magdalena Casanova (bailarina) y Sofía Casanova (VJ/DJ), se vincularon con el mar dirigidas por Paula Banfi. Un cuerpo totalmente presente, "a la escucha" del momento y de las circunstancias del instante escénico, responde fluidamente a los estímulos. Un sentir el dentro y el afuera. Y la música, en una comunión sencilla y embelecedora.

Esta improvización en vivo a través de un trabajo elaborado en equipo, entrenamientos, técnicas, experiencia de vida e imágenes, es la manera de construir y demoler el cuerpo para encontrar nuevas formas de responder al acto creativo, de comunicar y bailar. Una forma de actuar habitando el aquí y el ahora.

## El Cuerpo performer

Jerzy Grotowski (1939-1999), director de teatro polaco y una destacada figura en el teatro vanguardista del siglo XX, quien involucró la técnica avanzada del trabajo psicofísico del pionero Konstantín Stanislaviski, afirma en el libro "El arte como vehículo" que "el Performer es el hombre de acción. No es el hombre que hace la parte de otro. Es el danzante, el sacerdote, el guerrero: está afuera de los géneros estéticos.

El ritual es performance, una acción cumplida, un acto. El ritual degenerado es espectáculo. No quiero descubrir algo nuevo sino algo olvidado." Para Grotowski, "el conocimiento es un problema del hacer". No hay entonces actores ni bailarines en su trabajo, sino "doers", es decir, "los que hacen".

Hoy, en el arte contemporáneo, la incorporación de la música y el video en una interrelación fluida con la danza hacen a la experiencia artística más enriquecedora.

**LA DANZA IMPROVISACIÓN Y EL CONTACT.** Esta forma de danza surgió en los años 70, como un medio revolucionario de danzar y de hacer performances. De este lenguaje y de una gran sensibilidad, nació una nueva forma de danza, hoy, practicada mundialmente.

El entrenamiento y la práctica agudizan los reflejos y desarrollan una presencia hacia una manera extraordinaria de comunicarse con los demás. Es una conversación muy intensa sin palabras. Desde el punto de vista artístico su expansión se percibe de forma indirecta en buena parte de los espectáculos de danza contemporánea.

Es Steve Paxton (1939), con la presentación de su coreografía "Magnesium" en 1972 quien marca su nacimiento. En el inicio, se plantea como un estudio de las posibilidades de la comunicación mediante el tacto y a partir de ahí, busca de nuevas formas de movimiento, espontaneidad en las acciones físicas, desinhibición, etc.

"La danza es el arte que se apodera del espacio; la improvisación encuentra esos lugares".

**Steve Paxton**

Cabe destacar además, la influencia directa de Merce Cunningham (maestro directo de Steve Paxton), en la aceptación de cualquier movimiento corporal como posible integrante de la coreografía. También en el aprovechamiento del azar y, por último, como una consecuencia de lo anterior, en la concepción de una coreografía directamente emergente del movimiento sin necesidad de una elaboración conceptual previa.

**LOS COMIENZOS.** En la búsqueda de ese germen interior como origen del concepto artístico que se hereda del expresionismo alemán cuestionado por el academicismo y la oficialidad desde los tiempos de la Sezession austriaca, el ballet clásico comenzó a sentir los embates de la vanguardia.

El coreógrafo Rudolf von Laban, precursor del expresionismo en la danza, comenzó a liberar a sus bailarines de ritmos y medidas, a hacerles perder el equilibrio, para desarrollar una idea de movimiento en relación al espacio, en busca de una mayor expresividad. Una de sus discípulas, Mary Wigman, fue la bailarina que más veces llevaría al escenario aquella idea. Tuvo estrechos lazos con el grupo de pintores Die Brücke y durante la Primera Guerra Mundial entraría en contacto con el grupo dadaísta de Zurich.

En este proceso interviene Pina Bausch, bailarina, coreógrafa y profesora de danza alemana, hoy considerada como la mejor coreógrafa del siglo XX, quien expresó a sus alumnos: "Yo simplemente bailaba y, un día, sin saber cómo, me encontré escribiendo con mi propio cuerpo". Pone énfasis en la improvisación y la disminución del control del coreógrafo en el proceso de composición y en la incorporación de la repetición como parte de la representación. Su coreografía se puede apreciar en la película Pina, rodada en 2011 tras dos años de su muerte, por el cineasta Wim Wenders.

En aquellos años, las artes se influían unas a otras, impulsadas por esa necesidad interna de la que habló Kandinsky: "Cada obra de arte proviene de una necesidad interna del alma. La verdadera obra de arte nace del artista: una misteriosa, enigmática y mística creación. Se separa de él, adquiere vida propia, se transforma en una personalidad en sí misma; un sujeto independiente animado por un viento espiritual, el vivo fundamento de una verdadera existencia humana".

"Con el mar" es una investigación escénica interdisciplinaria. Las intérpretes trabajan a partir de movimientos, imágenes y sonidos que surgieron de una larga búsqueda, generando cada vez una obra nueva.
Más info: http://conelmar.wordpress.com/

# CAEN NEGOCIOS INMOBILIARIOS EN BUENOS AIRES

Según un informe elaborado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la compraventa inmobiliaria en territorio bonaerense sufrió una retracción del 21,6 por ciento. Se registraron 4.673 operaciones inmobiliarias durante febrero de este año, contra las 5.960 relevadas durante el mismo mes de 2012.

Los montos operados en ese período siguieron la misma tendencia, es decir la contracción fue del 17.4 por ciento, con una merma de más de 265 millones de pesos, pasando de los 1.525 millones de febrero del 2012, a los 1.260 de febrero de este año.

El informe del Colegio de Escribanos del vecino país, no señala -sin embargo- cuáles pueden ser las causas de ese descenso en el nivel de los negocios inmobiliarios.

# "RELACIONES CON ARGENTINA EN EL PEOR MOMENTO"

"Ello perjudica notablemente a nuestro país", dijo el vicepresidente de la República, Danilo Astori.

*"Las relaciones económico-comerciales con Argentina están en el peor momento en muchos años,"* sentenció el jerarca y varios analistas advierten que ello tendrá un gran impacto en nuestro país. La Administración Federal de Ingresos Públicos del vecino país, acaba de disponer un aumento del 15 al 20 por ciento en el anticipo de impuestos que se cobra sobre los viajes y las compras en el exterior con tarjeta.

El alcance de la medida también se extendió a las compras de paquetes turísticos y servicios de transporte en el extranjero, sea cual sea el medio de pago elegido. "*Esto perjudica notablemente a nuestro país"* dijo el vicepresidente Astori. Agregó que Argentina ha adoptado un enfoque de política económica "muy distinto" al uruguayo, muy proteccionista en cuanto a sus relaciones internacionales, muy intervencionista y excesivamente regulatorio" señaló. *"Con estas cosas no se pueden esperar buenos resultados,"* indicó Astori. La nueva medida de AFIP afecta a Uruguay porque uno de sus principales rubros de exportación es el turismo, que depende en gran medida de la visita de argentinos.

A esto se suman las fuertes restricciones al comercio que impone el vecino país y los controles a la compra de dólares que generaron una cotización paralela del tipo de cambio, cuyo valor es un 70 por ciento más alto que el oficial.

DA VINCI

# No deje sus negocios inmobiliarios en manos de cualquiera.

Solo los profesionales de la CIU le brindan una atención seria, profesional y responsable.

Confíe solo en un socio CIU.

25 AÑOS

CIU

CAMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

www.ciu.org.uy

**“ Hacer nuestro trabajo bien un día puede ser suerte, hacerlo bien todos los días es garantía de calidad.”**

# Upostal

**Uruguay más cerca**

upostal.com.uy

Cartas / Facturas / Cadeterías / Paquetes / Mailing

Telefax (598) 22 010101*