# Ciudades

Revista Oficial de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya | año 14 - Nro. 56 | Diciembre 2015

# ENTREVISTAMOS AL PRESIDENTE DE ADIPE-CIDEM JUAN BISTIANCIC

## OBJETIVOS - INFORMALIDAD EN MALDONADO - LEY DE OPERADOR INMOBILIARIO - PRÓXIMA TEMPORADA

**Dr. Alfredo Tortorella:**

Año 2016, ¿marcará el fin del libertinaje inmobiliario?

**Cr. Alfredo Kaplan**

El costo del terreno en los desarrollos inmobiliarios

**Senador Pablo Mieres**

Hay que elegir el platito

# ¿BAÑO con JACUZZI?

Creer en algunas propuestas, tiene riesgos mayúsculos. Para los que son (o se creen) listos, la mejor decisión es entrar a cualquiera de las inmobiliarias de los socios CIU. La seriedad que los miembros de la **CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA** ofrecen a sus clientes, está basada en el respaldo de la preparación que brinda la mayor organización profesional del país.

www.ciu.org.uy

CIU

CAMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

# SUMARIO

2 Destacados
4 Editorial
6 **Nota Central.** Entrevistamos al Presidente de ADIPE-CIDEM Juan Bistiancic
10 **Dr. Pablo Mieres.** Hay que elegir el platito
14 **Dr. Alfredo Tortorella.** Año 2016. ¿Marcará el fin del "Libertinaje" Inmobiliario?
20 **Esc. Aníbal Durán Hontou.** APPCU. Desarrollo esquivo…
22 **Diputado Adrián Peña.** Uber desnudó al Rey
26 **María Dolores Benavente.** El ahorro previsional voluntario como mitigante de los efectos de la informalidad
30 **CNCS.** Puesta a punto de las Estabilidades Básicas
34 **José Luis Pérez Collazo.** Alquileres Universitarios.
36 **Cr. Fabián A. Biasco.** Proyecto de Ley de Presupuesto Nacional 2015 -2019
40 **Lic. Diego Borges.** Ni muy muy, ni tan tan
44 **Arq. Aldo Lamorte.** Bono Educativo
48 **HSBC.** Argentina: ¿Hacia el grado inversor?
52 **Cra. Tania Robaina.** Informe DGI Renovación Exoneración de Arrendamientos
53 **Seminario Ley de Inclusión Financiera**
54 **Conferencia del Profesor emérito argentino Jorge Aurelio Alonso**
56 **Cr. Alfredo Kaplan.** El Costo del terreno en los Desarrollos Inmobiliarios – Parte 1
60 **Uruguay presidió la CILA del 2012 al 2015**
64 **Graciela Matiaude.** Un monstruo que convive en sociedad
66 **Dr. Leandro Mestre.** Una polémica que "marca"
68 **Fiesta 28° Aniversario de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya**

# CIU

**Presidente:** Gabriel Conde
**Vicepresidente:** Luis Silveira
**Secretario:** Juan Pedro Molla
**Prosecretario:** Marcelo Nieto
**Tesorero:** Juan José Roisecco
**Protesorero:** Walter Garré
**Directivos:**
Juan F. Bistiancic
Esc. Graciela Bonomi
Alejandro Foti
Eduardo Gutiérrez Larre
Ramón Villeneau

**COMISIÓN FISCAL**
**Presidente**: Benigno Carballido
Daniel Biassini
Richard Brunelli
Luis Gómez
Carlos Olivera

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

**STAFF**

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

Los artículos firmados son de entera responsabilidad del autor.

Imp. en El País. D.L. No. 331 068

# DESTACADOS

**06** NOTA CENTRAL
Entrevista al Presidente de ADIPE-CIDEM Juan Bistiancic

**30** CÁMARA NACIONAL DE COMERCIO
Puesta a punto de las Estabilidades Básicas

**10** SENADOR PABLO MIERES
Hay que elegir el platito

**40** LIC. DIEGO BORGES
Ni muy muy, ni tan tan

**14** DR. ALFREDO TORTORELLA
Año 2016 ¿Marcará el fin del libertinaje inmobiliario?

**56** CR. ALFREDO KAPLAN
El Costo del Terreno en los Desarrollos Inmobiliarios

**26** EC. MARÍA DOLORES BENAVENTE
El Ahorro Previsional Voluntario como mitigante de los efectos de la Informalidad

**64** DIPUTADA GRACIELA MATIAUDE
Un Monstruo que convive en sociedad

• Ofertas Exclusivas Destacadas •

*Boceto a modo ilustrativo (8 fotos con el código web)*

*Beneficios especiales para socios CIU*

*Consulte su asesor o llame al 131*

**Audiencia:**

+ de 200.000 lecturas por Domingo
+ de 800.000 lecturas mensuales.

**READERSHIP**
Cada ejemplar tiene un promedio de 2.8 lecturas

**AUDIENCIA - GALLITO.COM / INMUEBLES**
Edición impresa: 1.000.000 de lecturas mensuales

**EDICIÓN DIGITAL:**
**Visitas:** 400.000 visitas mensuales
**Pág. vistas:** 8.000.000 de páginas vistas al mes.

más audiencia, mejores resultados.

gallito.com
Avisos nuevos todos los días

EL PAIS
PRIMERO SIEMPRE

Gabriel Conde
Presidente CIU 2014 - 2017

Estimados Colegas de la CIU,

Queridos amigos,

Todos los años en estas fechas nos toca escribir el último editorial del año, siempre a estas alturas uno tiende a hacer repasos, evaluaciones y balances; y a proyectar cómo será el próximo año.

En este sentido y como es habitual el pasado 27 de noviembre festejamos el Día del Profesional Inmobiliario y el Aniversario de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU), en lo que se ha convertido en una suerte de broche de oro anual, de los profesionales de nuestra institución.

Por lo tanto y por esta vía quiero felicitar y agradecer a todos los colegas, a los que pudieron asistir y a los que no pudieron acompañarnos. Este fue nuestro vigésimo octavo cumpleaños, y aunque siempre tratamos de brindarles lo mejor y que no se repita un festejo del anterior, esta vez lo realmente distinto fue la concurrencia.

Quiero decir, hay socios que nos acompañan año a año, otros que lo hacen regularmente, a los cuales obviamente les estamos muy agradecidos por el apoyo. Pero esta vez fue diferente, básicamente porque había muchas caras nuevas entre los asistentes, cosa que por supuesto nos llena de orgullo y satisfacción.

Es muy gratificante para nosotros, ver caras amigas y ver nuevas caras amigas, compartiendo fraternalmente nuestros festejos. Porque ello implica renovación, nuevas interacciones y relacionamiento entre colegas. Entonces, para todos aquellos que se sumaron durante el último año a la CIU, hayan tenido la oportunidad de asistir a los festejos o no, les mandamos un especial saludo por tener la valentía de incorporarse a nuestras filas.

El año pasado, les contábamos que nuestra prioridad había sido crecer en número de asociados y anunciábamos un incremento del 25% en la masa social. Lo cual representa un importante logro para nuestra institución y creemos que se vio también reflejado en los festejos.

En cuanto al futuro. No sorprendemos a nadie si decimos que el próximo, nuevamente será un año de desafíos, cómo lo fue este que estamos terminando. Asique seguramente que muchos de ustedes se preguntarán ¿Qué piensa hacer la Cámara para ayudarnos a enfrentar esos próximos desafíos?

Pues bien, durante este año fundamentalmente, aunque el proceso se inició en 2014, hemos estado trabajando en el desarrollo de tres herramientas. Las cuales tienen aplicación en tres áreas que hemos identificado como prioritarias.

En estas áreas y mediante su uso de estas herramientas exclusivas, pretendemos que nuestros socios puedan obtener mejoras competitivas por sobre el resto de los operadores del mercado, ayudando a potenciar sus negocios.

Como primera medida queremos ayudarlos a mejorar la gestión dentro de nuestras inmobiliarias, apuntando a elevar la calidad de nuestros servicios.

En segundo lugar favorecer la interacción entre colegas de la CIU, mejorando los vínculos y potenciándolos, de manera de mejorar las ventas.

Por ultimo brindar nuevos servicios a los clientes de nuestras inmobiliarias, y al mismo tiempo que esto sirva para elevar la jerarquización de la CIU y sus socios en la opinión pública.

Los detalles les serán comunicados oportunamente en las próximas semanas, por los medios acostumbrados y habituales de la Cámara. Con mucho orgullo y después de mucho trabajo podemos decirles, que pensamos que marcaremos un antes y un después en la historia de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

Como verán ante las adversidades esta Directiva ha hecho lo que mejor sabe hacer: que es trabajar. Nos hemos dedicado a hacer, porque si el tiempo es el más caro de los recursos, su pérdida es sin dudas el más serio de los derroches.

Hemos estado soñando y trabajando, para convertir esos sueños en realidad. No ha sido un camino fácil, emprender y llevar las ideas a la realidad siempre es duro, ustedes lo saben tanto como nosotros, pero como dijo Benjamín Franklin "Un camino de mil millas empieza un día con un paso."

Que tengan felices fiestas junto a sus familias y junto a sus afectos. Desde ya les deseamos un gran año 2016, que esperamos sea inicio de la reactivación de nuestro mercado.

Abrazo, Gabriel Conde.

# Entrevistamos al Presidente de ADIPE-CIDEM Juan Bistiancic

Juan Francisco Bistiancic tiene 52 años, nació en Maldonado y su familia es oriunda de esa ciudad. Casado desde hace 27 años con Laura Garrido, tiene 4 hijos (3 varones y 1 nena).

De profesión tornero mecánico y fresador, cambió de actividad comercial, al rubro inmobiliario en el año 1988. Desde hace 27 años y en forma ininterrumpida tiene su propia empresa junto a su señora.

En 1997 fue socio fundador de CIDEM. Trabaja gremialmente desde hace 15 años, llegando a ser presidente de la misma institución, permaneciendo 6 años en el cargo.

Luego se logró la fusión de las dos gremiales inmobiliarias de Maldonado, algo por lo cual se trabajó muchísimo, quedando nuevamente como presidente de la nueva gremial fusionada.

Ha participado representando al sector inmobiliario en la mayoría de las ferias y congresos inmobiliarios más importantes en Argentina, Brasil y Paraguay.

En forma paralela, es integrante de la directiva de la CIU (Cámara Inmobiliaria Uruguaya) y de la CAMTUR (Cámara Uruguaya de Turismo).

Desde siempre en el trabajo gremial se destacó por generar la unión y la integración de las personas, las empresas y los distintos gremios de los sectores turísticos y empresariales de todo el país buscando el bien general.



**1) ¿Cuáles son los objetivos prioritarios para la cámara?**

Nuestra cámara, comienza un nuevo camino, ya que logramos de común acuerdo la fusión de dos importantes gremiales, como eran Adipe y Cidem. Por ello, nuestros objetivos prioritarios son el buen funcionamiento de la gremial en esta etapa primaria, para luego con todo el potencial, ayudar a todos los asociados en sus intereses comunes, de promoción, de asesoramiento, de apoyo, acompañamiento, capacitación, y todo lo concerniente a lograr que el sector inmobiliario sea profesional, ético y competente.

**2) ¿Y los objetivos de mediano y largo plazo?**

Nuestro objetivos a mediano y largo plazo, si bien se van a ir definiendo con las nuevas directivas, en principio son: primero, unificar criterios de formas de trabajo, buscando un estándar de calidad en el servicio inmobiliario, siendo cada vez más profesionales, y segundo, trabajar en la promoción de nuestros productos, en conjunción público-privada, con el resto de los sectores empresariales del departamento, ( el cual ya comenzó a gestarse con hoteleros y gastronómicos) y el estado a través del ministerio de turismo y la intendencia de Maldonado.

**3) ¿Cómo nota al sector inmobiliario en el país?**

Al sector inmobiliario, lo noto muy preocupado, debido a la inestabilidad en la parte profesional y comercial. A esto hay que agregarle, la gran informalidad que trabaja en los negocios inmobiliarios, sin control de parte de los organismos públicos, en contraste con el gran control que nos hacen a los legalmente establecidos. Y para sumar a todo esto los sistemas de internet, tipo Airbnb, despegar, etc. Que ofrecen una competencia desleal y no tributan en el país, también sin control de parte del los organismos estatales, hacen un combo bastante desalentador para los operadores inmobiliarios formales.

**4) ¿Qué opinión le merece la informalidad del sector inmobiliario en Maldonado?**

En esta zona, es donde debe haber la mayor informalidad en el sector inmobiliario. Gran número de trabajadores de todos los rubros, son agentes informales, cobrando comisiones por “intermediar” en alquileres y ventas de propiedades. No solo los porteros de edificios son protagonistas; mozos,

jardineros, despachadores de combustibles, conserjes de hotel, taxistas, cuidacoches, escribanos, abogados, políticos, jubilados, etc, etc, y la lista puede seguir , y lo más triste es que no se intenta investigarlos. Hacen un gran mal a los operadores que pagan sus impuestos y mantienen vigente el sistema, y no aportan nada a el país, que a través de la recaudación logra bienestar en la salud, educación, seguridad, vialidad, etc.

**5) ¿Comparado con el resto de los departamentos?**

Comparativamente con otros departamentos, creo que es mayor el informalismo, pero solo porque hay un mayor número de negocios en general, hay más inversión, y hay un flujo mayor de movimiento de construcción y desarrollos. Pero el informalismo está en todos los departamentos, es un mal común en todo el Uruguay.

**6) ¿Qué opinión le merece el Proyecto de Ley de Operador Inmobiliario?**

Con referencia al Proyecto de Ley del Operador Inmobiliario se me dificulta tener una opinión clara, de que está sucediendo con ella. Los actores (o sea nosotros estamos de acuerdo y participamos en su elaboración, algo fuera de lo común), los gobernantes dicen estar de acuerdo con el espíritu de la regulación, estaban dadas todas las condiciones para que se aprobara en 2 oportunidades. Y que pasó, llegado el momento alguna orden superior secreta no la deja aprobarse. Entonces, en un país donde todo está regulado, o se intenta, y aquí está la Ley en bandeja, no sale, es por qué algún interés debe haber detrás.

En realidad, sería muy bueno que se aprobara esta ley, porque sería el principio de un orden en el control del profesionalismo y también el principio del fin del informalismo, mal que no solo castiga a la familia inmobiliaria, si no también le hace mal al País.

**7) ¿Cómo ve la próxima temporada turística?**

La temporada de verano, la veo distinta a todas la anteriores, con incertidumbres en varios aspectos y rubros, y dependiendo como anteriores hasta el final, de sucesos que puedan ocurrir a último momento en los países vecinos, sobretodo en Argentina. Hay rubros que trabajaran mejor que otros, y sabemos que nuestro sector no será el más beneficiado, como ocurrió en las últimas temporadas.

Lo que sí deberíamos analizarla es, hablar de quincenas de verano, para definir mejor los momentos, ya que varían tanto de una quincena a otra, que no es justo medir estos períodos con la misma vara. Las más concurridas serán la 1ª quincena de Enero, y la quincena de Carnaval en Febrero.

**8) ¿Qué opinión le merece la Ley de Inclusión Financiera?**

La opinión que me merece, es que se hizo de forma muy apresurada, y sin tener toda la información necesaria que se precisa para hacer algo de esta magnitud, en algo tan importante como es una Ley de Inclusión financiera. Los hechos lo han demostrado, ya que han demorado varias veces su entrada en vigencia, por ser inoperante en algunos aspectos, y hasta algunos expertos en derecho opinan que tiene artículos que son inconstitucionales.

Para el sector inmobiliario trae algunas complicaciones bastante severas, que no sabemos cómo influirán en la operativa de nuestro trabajo, espero no nos afecte.



**9) ¿Y puntualmente las consecuencias que pueda traer aparejadas para el sector turístico e inmobiliario?**

Para los negocios en el sector turístico, va a tener complicaciones sobre todo en las ventas para extranjeros y en alquileres de altos montos. En nuestros balnearios se producen muchas ventas con turistas que están de paso, y que se ven atraídos para invertir, con viviendas de segunda residencia, chacras turísticas, tierras, etc.

Estos inversores, guiados por agentes inmobiliarios, son los que han construido el balneario a lo largo del tiempo. Si a este público no se le facilita la operativa, se perderá una entrada muy importante de divisas, que a su vez genera desarrollo, estabilidad en la población , a través del mantenimiento, construcción, mano de obra, servicios, etc.

Por lo anteriormente expuesto decimos: los controles tienen que existir, las complicaciones y trabas no.

Dr. Pablo Mieres
Senador Partido Independiente

# Hay que elegir **el platito**

El presidente del Banco Central del Uruguay, Mario Bergara, ha utilizado en los últimos tiempos una comparación con la mantención en equilibrio de los platitos chinos. Esta historia venía a cuento como respuesta a las interrogantes sobre qué objetivos de política económica debía priorizar el gobierno. La respuesta de Bergara era que el gobierno debía mantener girando al mismo tiempo a todos los platitos, como en el truco de malabarismo referido.



Esta comparación era una forma indirecta de defender la estrategia del gobierno de no resignar ninguno de los objetivos principales de política económica. Manejar, al mismo tiempo, el tipo de cambio, la inflación, el poder adquisitivo del salario y la competitividad de nuestro país en el mundo. Estos objetivos presentaban, lógicamente aristas o equilibrios contradictorios, sin embargo, el equipo económico del gobierno apostó durante todo este tiempo a tratar de compatibilizarlos de manera tal de no afectar sustancialmente a ninguno de ellos.

El resultado se parecía mucho a "patear la pelota para adelante". Se permitía que el dólar aumentara, pero no tanto; esto permitía mejorar la competitividad, pero no tanto; a su vez esto permitía que la inflación tuviera cierto empuje, pero no tanto; y por lo tanto se podía mantener el objetivo de aumentar un poco el salario real de los trabajadores. Obviamente, el resultado tenía como efecto que el equipo económico debía utilizar algún otro instrumento para contener la inflación, como el acuerdo voluntario de precios; y también tenía como resultado que las mejoras de competitividad fueran mucho menos fuertes de lo requerido.

Lo cierto es que las condiciones económicas internacionales ya no son las mismas y los equilibrios contradictorios múltiples ya no generan los resultados esperados. En realidad, nunca lograron resultados de avance sustantivo, sino más bien definieron una estrategia defensiva en línea con mantener una cierta situación de confort de baja intensidad que los indicadores macroeconómicos habían alcanzado.

Son cada vez más las voces de economistas de primera línea que indican la imperiosa necesidad de que la política económica elija qué "platito" va a priorizar.

Nosotros no tenemos dudas al respecto. El país debe priorizar la mejora de la competitividad de nuestro aparato productivo, al tiempo que impulsar una estrategia agresiva de apertura comercial al mundo mejorando el acceso a mercados y manteniendo la capacidad de captación de inversiones extranjeras.

Esta es la piedra de toque indispensable para propiciar una nueva aceleración de la economía o, por lo menos, para evitar que la desaceleración se convierta en freno.

La historia debería ser buena consejera y esta indica de manera inalterable que cada vez que en nuestro país se produjo un desfasaje importante entre el tipo de cambio nuestro y el de los países de la región, tarde o temprano se produce un ajuste que determina la reducción o eliminación de esa brecha.

Por otra parte, lo que va a ocurrir en Argentina (cuando estamos escribiendo este texto aún no se ha producido la segunda vuelta electoral), gane quien gane, implica que cambiarán las condiciones de funcionamiento de su política económica, lo que implicará nuevos desafíos para nuestro país si queremos mantener o recuperar ciertas ventajas comparativas con respecto al clima de negocios en la vecina orilla.

Pues bien, los miles de uruguayos yendo a comprar los productos de consumo a la frontera (particularmente la brasilera, pero también en la argentina), son reflejo en el plano microeconómico, de lo que nos está pasando a nivel del conjunto de nuestro aparato productivo y en los diferentes sectores de nuestra economía. No hay vuelta, más vale temprano que tarde, nuestro país debe alinearse con la situación de competitividad de nuestros vecinos y ello implica asumir que nuestra moneda no puede estar tan fuerte con respecto a la moneda de referencia internacional, es decir el dólar.

Esta decisión, para nosotros inevitable, debe tomarse lo antes posible a efectos de que el gobierno pueda manejarla con flexibilidad e inteligencia.

Por supuesto que la medida implica efectos múltiples, y algunos de ellos no deseados. Pero hay circunstancias en la vida económica de un país en donde las decisiones a tomar no se eligen entre buenas o malas, sino que hay que elegir las menos malas. Estamos en una situación de ese tipo.

La adecuación de nuestra economía a la situación de la región y del mundo seguramente permitirá que nuestro aparato productivo y de servicios mejore sus condiciones de competitividad; convirtiéndose en un instrumento de reaceleración económica.

Ahora bien, esta decisión tendrá un impacto inflacionario y, por ello, podría haber un tiempo en que se afecte el poder adquisitivo del salario. Estos son los efectos no deseables y negativos, pero si la opción es correcta, será un proceso breve en la medida que la apuesta a la reaceleración podría permitir en el mediano plazo una recuperación de las fuentes de trabajo y del poder adquisitivo del salario.

Por otra parte, la negativa a emprender este camino también afectará al mundo del trabajo, favoreciendo a los sectores más fuertes que podrán negociar la mantención de su poder adquisitivo, pero impactando fuertemente en el aumento de la desocupación, que ya ha aumentado, debido a la supresión de puestos de trabajo en diferentes áreas de actividad que deben jugar al achique ante las malas perspectivas del mercado.

Seguir sosteniendo todos los platitos, puede llevar a que se caigan todos juntos, y entonces las dificultades actuales podrían potenciarse para transformarse en un escenario de crisis, que hoy no existe. Estamos a tiempo de evitarlo.

Alquilá ya mismo con una garantía que se tramita muy fácilmente, de manera rápida y sencilla.

GARANTÍA DE ALQUILER

www.portoseguro.com.uy|27093333

PORTO SEGURO
SEGUROS
20 años

# Año 2016. ¿Marcará el fin del **“Libertinaje” Inmobiliario?**

28 años de lucha gremial de la C.I.U. en pro de la aprobación de la tan postergada LEY de la Actividad Inmobiliaria Profesional.

Dr. Alfredo Tortorella
altorto@hotmail.com

En todos los países de vanguardia y también en los cercanos y linderos, existen, desde hace varias décadas, serias leyes que regulan nuestra actividad, con gran rigor y con severas penas para quienes las infringen. Dichas LEYES, que exigen la COLEGIALIZACIÓN o MATRICULACIÓN OBLIGATORIA, lograron poner las cosas en su lugar y sólo permiten el ejercicio de tan delicada y trascendente labor, a la gestión de auténticos Profesionales.

En efecto, consagran la **libertad de trabajo**, pero con el límite natural y lógico de que sea **ejercida sólo por los capaces de hacerlo:** egresados diplomados, o al menos: idóneos, estudiosos, experimentados y prestigiosos. Se bloquea así a los múltiples improvisados, oportunistas e informales. Para ello, se han instituido Carreras “OFICIALES” Técnico-Terciarias (mínimo: dos años de duración), al estilo de la que aquí viene dictando la U.T.U. en todo el País desde 1998, y también, el Instituto ALDEY, desde 2006 (sólo en Montevideo).

En esos “sabios y responsables” países, la colegialización es obligatoria y **sólo quienes sean egresados de dichas Carreras y/o prueben su idoneidad y experiencia, podrán** Matricularse y ejercer esta Profesión, **con capacidad y dignidad.**

**Y allí, seriamente, se ha consagrado la LEGÍTIMA LIBERTAD, abortándose así cualquier LIBERTINAJE (CAOS)!**

En varios números anteriores de esta Revista “**CIUdades”,** he insistido y profundizado en este tema, por lo que aquí, no quiero pecar de redundante. Sólo recuerdo brevemente que:

**A)** El último de los 6 proyectos de Ley que presentamos ante el Parlamento, fue en Abril de 2012, o sea, hace casi 4 años. Y contó además (como fundamental valor agregado) con la cooperación consensuado (desde la propia redacción), de más del 90 % de las Instituciones gremiales que agrupamos a las inmobiliarias profesionales y formales de todo el País. Este generalizado apoyo es inédito y contundente, pero tampoco ha servido de mucho… al menos, hasta ahora!

**B)** En segundo lugar, recuerdo: TODOS, TODOS, los candidatos, de TODOS los Partidos Políticos, que nos han visitado a lo largo del año 2014 (pre-electoral), **nos PROMETIERON, religiosamente que apoyarán dicho Proyecto.** Pero, hasta ahora, no ha habido señales concretas desde la Comisión de Legislación y Códigos de la Cámara de Representantes (Diputados).

Sé fehacientemente que este primer año del Gobierno, estuvo signado y muy ocupado (hasta dramáticamente), por el tema candente del **“Presupuesto Quinquenal.” Por eso acepto y comprendo ese (¿último?) olvido o distracción…**

> Estoy firmemente esperanzado de que, el 2016, será el propicio y oportuno para no seguir postergando indefinidamente el tratamiento y estudio de nuestro Proyecto.
>
> Con este llamamiento a la responsabilidad, no pretendo “tirarle de la oreja” a nadie, pero tengo la obligación (en honor a la Verdad), de recordar esas promesas reiteradamente incumplidas!

Tenemos el “vaso medio lleno”… Por nuestra parte, hemos cumplido bien con nuestros Deberes… Sin embargo, se nos niega el legítimo premio: **no estamos pidiendo limosnas, ni dádivas de privilegios, sino JUSTICIA:** simplemente que seamos reconocidos por toda la Sociedad y por la LEY, de que somos los **AUTÉNTICOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS”**… Nada más, ni nada menos!

En ése Proyecto, se prevén soluciones que, si bien mantienen la LIBERTAD DE TRABAJO, EVITAN Y BLOQUEAN EL CRUEL Y ESPANTOSO LIBERTINA-

JE que tantos males acarrea... A tantos protagonistas del Mercado Inmobiliario.

Hasta ahora, como se sabe: **"CUALQUIERA"** puede abrir una Inmobiliaria y trabajar, **sea formal como informalmente,** sin ningún otro requisito previo de idoneidad, configurando una gran distorsión en la gestión del Mercado, el cual así, se vuelve cada día más CAÓTICO. Porque no es nada bueno que esta delicada y trascendente función sea ejercida indiscriminadamente, por gente improvisada, torpe u oportunista.

En efecto, no es lo mismo un **Profesional**, que un **"inter-mediario"**… No es lo mismo un **Asesor o Consultor Técnico** que un simple **vendedor**… que se limita a "acercar las puntas" y a "partir" las diferencias entre las ofertas y contra-ofertas… En fin: no es lo mismo un **Tasador serio, técnico y realista**, que otro que valora a ojo, con su "mas-o-menó-metro" o que se limita a multiplicar la superficie por un supuesto valor de UN METRO CUADRADO EDIFICADO!, **¡BASTA DE DESPROLIJIDADES!**

Ante este actual panorama, prolongadamente tormentoso, me pregunto, una vez más: ¿Cuál es la verdadera DISYUNTIVA?... ¿Cuál es el verdadero ENEMIGO?... ¿Cuál es la verdadera LUCHA?:

¿Contra los IN-formales, o contra los IN-morales, o contra los IN-capaces (o IN-competentes?... A las cuales, ahora se agregan otros peligros, aún más avasallantes e incontralables: ¿contra las APPS?... (y Redes "amorfas")?

Porque, el mismo fenómeno de la **INVASIÓN INFORMAL** que están sufriendo ahora (en las últimas semanas) los TAXIS y REMISES, la venimos sufriendo nosotros desde hace más de una década… agravada en los últimos años, configurando un verdadero JAQUE A NUESTRA PROFESIÓN DE INMOBILIARIOS PROFESIONALES.

¿Por qué nadie puede vender "libremente" acciones de Bolsa, aunque sea por sólo U$S 5.000, cuando por el contrario, en el Mercado inmobiliario opera cualquiera, por cifras que son decenas o cientos de veces superiores?... ¿Alguien me puede responder con serios fundamentos?... Acaso, eso ¿no es una discriminación ilógica e injusta?... Y yo agregaría, aberrante y hasta catastrófica, para muchas víctimas ingenuas e indifensas!

Y ni hablemos de lo que viene sucediendo en el Este y otras zonas TURÍSTICAS, donde cualquier propietario y/o arrendatario medianamente lúcido ("normal"), se ve "obligado" a optar por acudir al sector INFORMAL para hacer sus alquileres por temporada… ya que, las Inmobiliarias formales, tienen un costo tributario demasiado alto y eso ahuyenta a los turistas… y al inversor. Y la consecuencia de esto es tan lógico como penoso: en los últimos dos años, han cerrado sus puertas más de 70 Inmobiliarias, sólo en el Departamento de Maldonado. A veces, conviene tomar conciencia de que, las medidas demasiado severas, alientan y estimulan el informalismo y la evasión… Y entonces (ingenuamente y quizás sin querer), así se ha construido un bumerang: y al final, se termina recaudando menos!

Otro tema, igual o peor: como ya vimos, **cualquiera TASA**, cualquiera fija valores, que obviamente, distorsionan el Mercado, dándole opacidad y quitándole transparencia… En Uruguay, ya lo dije hasta el cansancio, nos creemos ser 3 millones de Directores Técnicos de fútbol… y… también, con la misma "desfachatada autoridad": 3 millones de Tasadores inmobiliarios… (¿increíble, no?)… Estamos rodeados de "opinólogos" que no saben nada, que no tienen serios ni fundados conocimientos de la metodología técnica, ni de la tendencia y apetencia del Mercado! **Y el público consumidor, no puede defenderse de ellos, ya que no existe una PATENTE LEGAL O MATRÍCULA DISTINTIVA: la que otorgaría la indiscutible y nítida condición de auténtico Profesional!**

Imagínense el peligro al cual nos expondríamos todos, si cualquier Médico pudiera operar... sin exigírsele el vital Post-grado en CIRUGÍA.

Entonces, estamos, como diría un Discèpolo aggiornado a este siglo XXI:
"cualquiera es un Señor (tasador)… Cualquiera es un ladrón (inmobiliario improvisado)... Es lo mismo un burro, que un gran Profesor… Y por eso reina el CAMBALACHE: la Biblia, junto al calefón"… Todo es igual… Nada es mejor…
Y en el mismo lodo, todos manoseaos…
Y NADIE SE ANIMA A PONERLE COTO

Y toda esta política de "hacerse el distraído y mirar para el costado", genera un conformismo y una resignación muy perjudicial… Una "chata zona de confort", de la cual, muy pocos hablan, a pesar de que la gran mayoría la sufrimos…

**Este caos reinante (esperemos que por poco tiempo más), provoca graves perjuicios, a todos los diversos protagonistas, a saber:**

A) A los **CONSUMIDORES O CLIENTES EN GENERAL**, a quienes no se les defiende, sometiéndoles (condenándolos) a la opción "amorfa" de elegir a "cualquier peligroso improvisado" que anda por ahí, para una gestión tan delicada como la nuestra (con tanta trascendencia en lo personal, económico y familiar);

B) A los **PROFESIONALES INMOBILIARIOS**, estudiosos, egresados, serios y formales, que pretendemos hacer de esta actividad nuestra digna Profesión, cumpliendo responsablemente con nuestros deberes y acatando las normas;

C) Y a las propias ARCAS DEL ESTADO… las que se pierden de recaudar docenas de millones de dólares anuales, por la incontrolada evasión fiscal… Como lógica pena por su "culpa de seguir haciendo la vista gorda"…!

D) Además, seamos sinceros: con los grandes y complejos contralores instituidos para evitar el LAVADO DE ACTIVOS, ¿alguien sensato cree que los "lavadores" irán a ver inmobiliarias formales?... ¿No les será mucho más fácil (tentador, por no asumir riesgos) acudir a los negociadores escondidos en las sombras (fantasmas informales), para así asegurarse de hacer sus negociados, sabiendo de antemano que así se verán librados de dichos rigurosos contralores?!... Y ésta es una auténtica y peligrosa paradoja!

Sin embargo, pese a todo estos argumentos, los Legisladores siguen haciéndose los distraídos, pese a nuestros múltiples, enérgicos y justos reclamos… a lo largo de un cuarto de siglo!... ¿HASTA CUÁNDO?

El sector inmobiliario formal, ha dado acabadas muestras de que nosotros sí defendemos a carta cabal, los DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES (nuestros clientes).

Y ello porque, en primer lugar, nos CAPACITAMOS TÉCNICAMENTE, en forma incesante, para poder brindar un asesoramiento idóneo a nuestros clientes. En segundo lugar, porque las Instituciones tenemos Tribunales de ÉTICA, que son los fieles custodios del proceder correcto de nuestros asociados, previniendo o disuadiendo a quienes puedan preten-

der desviarse… y sancionando a los pocos que franquean esa barrera.

Por eso, insisto: la **"MARCA PLURAL"** de pertenecer a una Institución prestigiosa, como en nuestro caso, la C.I.U., es un escudo eficaz y un firme paraguas que cobija a los Profesionales responsables y éticos, de verdad.

**ESA ES NUESTRA PRINCIPAL DISTINCIÓN. Nuestra "GRIFA" auténticamente ganadora y PRESTIGIOSA!**

**Claro que una LEY, nos daría otra, muy potente también: la de pertenecer a un grupo "selecto" de MATRICULADOS, que con nuestro sólo número de MATRÍCULA, estaríamos diciéndole al Mercado, con contundente claridad:**

**"EN ESTE 2016, ACUDA A UN INMOBILIARIO MATRICULADO. SEGURAMENTE TENDRÁ UN PROFESIONAL SERIO Y CONFIABLE."**

Y como canta desde hace décadas, LEÓN GIECO: "SÓLO LE PIDO A DIOS"… que este año 2016 ilumine a nuestros Legisladores, para que, de una buena vez por todas, se termine el LIBERTIJANE… Y en su lugar, se consagre la auténtica LIBERTAD DE TRABAJO PROFESIONAL, separándose así, nítida y definitivamente: la PAJA, del TRIGO. "Entonces, todos tendremos un MEJOR FUTURO, más allá del singular año 2016.

¡FELICIDADES Y SALUD… QUE ASÍ SEA!

www.alfredotortorella.com

# 25º ANIVERSARIO DE A.P.P.C.U.

El pasado miércoles 18 de Noviembre, se festejó este emblemático Aniversario, de una Institución señera en nuestro Mercado Inmobiliario. Todos los lectores están acostumbrados a las periódicas y frecuentes notas que escribe en esta Revista y en el Libro de los Clasificados, su ilustre Gerente, el Esc. Aníbal DURAN HONTOU, siempre aportando noticias y comentarios contundentes, con buen criterio, sobre la esencial actividad, que desempeñan los Promotores Privados (Constructores y Desarrolladores).

Un saludo especial y las máximas felicitaciones al Arq. Ariel CAGNOLI, por su gestión señera que está culminando 8 años al frente de su Directiva. Y el mejor augurio de buen desempeño al Arq. Eduardo STEFFEN, a quien le compete tomar ahora la antorcha de su conducción, para los próximos años.

El gran evento tuvo un marco numeroso de distinguido público, con la asistencia de muchos de sus asociados, empresarios afines y varias altas autoridades nacionales y departamentales.

Nuestra C.I.U. estuvo presente, haciendo entrega de una plaqueta que pretende jerarquizar y recordar este evento, como un jalón para el Mercado Inmobiliario nacional. No todos los días se cumplen 25 años!

**¡FELICITACIONES, FELICIDADES y SALUD!**



Actividades ICIU

# SEMINARIO VALORACIÓN AGRARIA

Organizado por el Instituto ICIU se realizó el Seminario "Valoración Agraria" abordando el "Criterio de Tasación y Comportamiento del Mercado de Tierras" a cargo de la ING. AGR. Laura Pérez Calvetti. Cabe destacar que la actividad fue exclusiva para socios CIU.

**El temario que se trató fue:**

- Normativa que regula la Tasación Agraria.
- Caracterización de los suelos del Uruguay, que afectan el valor.
- Factores intrínsecos y extrínsecos, que afectan el valor de la tierra.
- Criterios y Metodologías para realizar la Tasación Agraria.
- Comportamiento del valor de la tierra en los últimos tiempos.

# Desarrollo esquivo...

Esc. Aníbal Durán Hontou
Gerente APPCU

Los países bien dirigidos y consecuentemente mejor preparados, afrontan con otra perspectiva las situaciones adversas que suceden. El desarrollo de un país determinado, no equivale estrictamente a los productos de ese desarrollo (tecnología avanzada, por ejemplo), sino a una condición previa: una actitud de seriedad, de responsabilidad, de conductas probas, socialmente compartida.

Si el mundo industrializado supo diseminar las computadoras, es porque previamente desarrolló el hábito de archivar minuciosamente sus datos en carpetas, en bibliotecas.

Los anglosajones no empezaron por las computadoras, sino por una acción originaria: el control del espacio y el tiempo. Empezaron por algo sencillo y hasta podría lucir banal: ser puntuales y ordenados.

El desarrollo es en el fondo, el diseño y la adopción de una serie de valores que modifican nuestra conducta. La responsabilidad, la puntualidad, el orden, la buena disposición a recibir los cambios, están entre ellos. Abrir la cabeza…

Lo dijo Darwin: "no es la especie más fuerte ni la más inteligente la que logra sobrevivir, si no la que logra la mejor y más rápida adaptación al cambio".

Y aquí le tememos al cambio; este país luce con una consigna determinante, una suerte de impronta , rémora cultural enquistada: "la vamos llevando"… esta frase aterradora, devastante y absolutamente mediocre, nos define. No de ahora, desde hace lustros y lustros.

Tuvimos crecimiento de más de una década pero sustancialmente nada ha cambiado. Somos un país permisivo, donde la grosería forma parte del paisaje y la irresponsabilidad en el accionar, no determina consecuencias.

Recuerdo el editorial de Martín Aguirre en este diario, donde narra las vicisitudes que tuvo que vivir el jefe de la filial americana de Volkswagen, en Washington, por haber instalado un software en miles de autos para evitar los controles de gases que potenciarían el cambio climático. Fue sometido a un escarnio público sin perjuicio de perder su puesto. Y Aguirre mencionaba además, lo que pasó en nuestro país cuando se volcaron 100.000 litros de combustible en el río Uruguay. Ancap además demoró 16 horas en avisar a la prefectura y a Ose. La población de Paysandú, obviamente, estuvo expuesta a beber agua contaminada…

¿Qué pasó en este caso? Absolutamente nada. No hubo explicaciones, no rodaron cabezas, nadie se responsabilizó y la vida sigue su curso. Pues en el primer caso nos estamos refiriendo a un país desarrollado; aquí , fue una anécdota más.

El crecimiento de nuestro país durante más de una década de ninguna manera quiere decir desarrollo. Un país es rico cuando obtiene altos precios por sus bienes, que puede depender de circunstancias coyunturales (por ejemplo, poseer petróleo). Kuwait tal vez sea rico…¿pero es desarrollado ¿?

Corea del Sur tal vez sea menos rico que Kuwait, pero es desarrollado, no porque posea bienes altamente cotizados en el mercado internacional, si no porque ha puesto en marcha un proceso que le permite explotar al máximo sus propias posibilidades humanas y naturales. Como Nueva Zelanda o tal vez Chile, por narrar una experiencia próxima.

A los países desarrollados los afectan calamidades naturales, la sequía, un terremoto, o calamidades financieras (vividas recientemente), pero como son desarrollados consiguen minimizar al máximo el impacto a través de la organización racional de su economía y la puesta en juego de valores que enriquecen la vida del hombre.

Los países no desarrollados, pueden beneficiarse de circunstancias excepcionales pero por no ser desarrollados esa buena suerte es solamente eso y cuando los abandona, los vuelve a dejar en harapos como antes . ¿Será nuestra realidad ?

El agua que no viene del cielo en caso de sequía, obliga de vez en cuando a mirar hacia arriba, recordando a los hombres que no son dioses. Pero al ser desarrollados , ya nos los obliga a mirar todo el tiempo, porque precisamente han limitado el poder de aquellos.

"La vamos llevando" hace que todavía haya gente que vive muy mal en el país; "la vamos llevando " no crea independencia y la gente más humilde tiende a cobijarse en los favores del Estado; "la vamos llevando" nos impide tener una educación que eduque al niño o al adolescente para que se desenvuelva con éxito en el futuro; "la vamos llevando" no alienta a los emprendedores; "la vamos llevando" hace que todavía cientos de miles de personas ganen en el entorno de los 15000 pesos. "La vamos llevando" nos seguirá sumiendo en el subdesarrollo , hasta que venga alguien y diga "no va más" y gestione con otra cabeza y ejecute en consecuencia.

MIEMBRO DE
gutiérrez larre
BIENES RAICES
ESTAMOS EN
Batlle y Ordóñez 409 | San José de Mayo | Uruguay ROU
4342 8888* gutierrezlarre.com
GARANTÍA DE CONFIANZA

Diputado Adrián Peña
Partido Colorado

# UBER
# desnudó al Rey

Un viejo cuento relata que a un rey, llegaron dos charlatanes que se decían a sí mismos sastres. Afirmaban que eran capaces de elaborar las mejores telas, los mejores vestidos y las mejores capas que ojos humanos pudieran haber visto, sólo exigían que se les entregase el dinero necesario para comprar las telas, los bordados, los hilos de oro y todo lo necesario para su confección.



Ahora bien, dejaban claro que tales obras sólo las podían ver aquellas personas que realmente fueran hijos de quienes todos creían que eran sus padres, y solamente aquellas personas cuyos padres no eran verdaderos  no las podrían ver. El rey quedo admirado de tan maravillosa cualidad y otorgó a los charlatanes todo aquello que estos solicitaban y encerrados en una habitación bajo llave, simulaban trabajar en confeccionar ricas telas con las que hacer un traje para el rey.

El rey quiso saber cómo iba su vestimenta, envió a dos de sus criados a comprobar cómo iban los trabajos; pero grande fue la sorpresa de estos cuando a pesar de ver como los picaros hacían como que trabajaban y se afanaban en su quehacer, estos no podían ver el traje ni las telas. Obviamente supusieron ambos que no lo podían ver porque realmente aquellas personas que ellos creían eran sus padres no lo eran y avergonzados de ello, ni el uno ni el otro comentaron nada al respecto y cuando fueron a dar explicaciones al rey se deshicieron en elogios para con el trabajo de los picaros.

Llegado el momento en que el vestido estuvo terminado, el rey fue a probárselo pero al igual que sus criados no conseguía ver el traje, por lo que obviamente cayó en el mismo error en que ya habían caído sus criados y a pesar de no ver vestido alguno, hizo como si se probase el vestido alabando la delicadeza y belleza del vestido. Los cortesanos que acompañaban al rey presa de la misma alucinación también se deshicieron en alabanzas

con el vestido a pesar de que ninguno de ellos era capaz de ver el vestido. Y es que conocedores todos de la cualidad del mismo, de que sólo aquellos que fueran hijos verdaderos de los que creían sus padres, solamente ellos serían capaces de contemplar el vestido, y no queriendo nadie reconocer tal afrenta todos callaron y todos afirmaron, desde el rey hasta el último de los criados.

El día de la fiesta, el rey se vistió con el supuesto vestido y montado en su caballo salió en procesión por las calles de la villa, la gente también conocedora de la rara cualidad que tenía el vestido callaba y veía pasar a su rey, hasta que un pobre niño de corta edad, inocente donde los haya, dijo en voz alta y clara “el rey va desnudo”.

Luego del niño todos empezaron a chismorrear “el rey va desnudo”... “el rey va desnudo”

Cuando fueron a buscar a los picaros al castillo, estos habían desaparecido y la mentira fue descubierta.

La llegada de UBER a Uruguay ha desnudado la

realidad del sistema de transporte en nuestro país. Un sistema excesivamente regulado. No es que estemos en contra de las necesarias regulaciones y de la exigencia de mínimos imprescindibles que aseguren calidad a los servicios en materia de transporte colectivo. Nada de eso, no estamos a favor de la desregulación total ni mucho menos. La regulación es necesaria pero entendiendo que ella debe beneficiar en todo momento a quien debe ser centro del sistema.

Para nosotros el centro del sistema es el usuario, siempre el usuario. Hoy en el transporte de nuestro país todo está regulado, el recorrido, las paradas, el tipo de unidades que pueden incorporarse, su forma de financiamiento, el costo del combustible, el costo laboral, existen diversos subsidios, la paramétrica que fija las tarifas. Todo regulado.

Por tanto el organismo regulador desde su función es realmente quien determina todas las variables y por tanto con sus decisiones influye en el desempeño de las empresas reguladas. Poco, por no decir casi nulo, es el margen de acción para los actores del sistema. Pero cuál es el margen de acción del usuario. Yo creo que ninguno. Por tanto el usuario pasa de ser el centro y el beneficiario del sistema a ser víctima del mismo.

Creer que el sistema de transporte en Uruguay es bueno es una mentira imposible de validar por más que se nos quiera imponer esa versión de manera prepotente. Hoy viajar desde Canelones a trabajar y/o estudiar a Montevideo es una pesadilla que sufren miles de habitantes del departamento.

Esa es nuestra preocupación: las horas que los vecinos pierden arriba de un medio de transporte y el dinero que pagan por un servicio que NO es bueno. Eso refiere calidad de vida de las personas, eso es lo que más importa en este asunto, luego, sin dudas, las fuentes de trabajo y después, muy después, la utilidad de los empresarios.

En el Uruguay se destinan muchos recursos a financiar el sistema de Transporte. Al escribir estas líneas no puedo afirmar que UBER es bueno, pero si señalo que con su llegada está siendo interpelado todo el sistema de transporte en Uruguay. Un sistema donde unas empresas están a punto de quebrar y otras realizan inversiones millonarias fuera del giro del transporte.

Un sistema con empresarios millonarios, empleados que trabajan doce horas o más por magros salarios y un usuario que padece las consecuencias. Es momento de analizar los elementos de esta perversa ecuación. Es necesario repensar el sistema y centrar la prioridad en quien lo usa, en quien hoy lo padece.

El Rey está desnudo y todos lo estamos viendo.

# El ahorro previsional voluntario como mitigante de los efectos de la informalidad

Los sistemas previsionales de Reparto, donde los que trabajan financian a los que están jubilados, están en tela de juicio en todo el mundo. En efecto, la última crisis internacional iniciada en 2008 en los EEUU, con repercusiones en Europa, ha demostrado que estos sistemas tienen una fuerte vulnerabilidad fiscal intrínseca. A su vez, implican ratios de endeudamiento no explícito que pueden poner en peligro cualquier programa de ajuste financiero. En otras palabras, la deuda de los organismos públicos de seguridad social con los futuros jubilados, supera varias veces el PBI de buena parte de los países con sistemas de reparto.

María Dolores Benavente
Gerente General de UniónCapital AFAP
@UnionCapital_uy @MDBSBC

La raíz de los problemas de este sistema se debe buscar en el natural crecimiento que se ha dado en la esperanza de vida. Un sistema pensado para los parámetros demográficos del siglo XIX, difícilmente se pueda continuar aplicando sin fisuras en el siglo XXI.

En los países emergentes, especialmente en los latinoamericanos, esta situación demográfica se agravó debido a la emigración de mano de obra joven y en general, a una mala administración de los fondos por parte de entidades estatales.

Se llegó así a un deterioro en la relación activo-pasivo imposible de sostener, y a un costo fiscal que crecía año tras año.

En las décadas de los 80 y 90, varios países –especialmente los latinoamericanos- comenzaron la ruta de cambiar sus sistemas previsionales y así mitigaron los impactos demográficos y fiscales de los viejos sistemas de Reparto.

Por el contrario, aquellos países que no reformaron sus sistemas previsionales, hoy enfrentan la imposibilidad de hacer frente a los compromisos explícitos o implícitos asumidos y así, recurren a cambios paramétricos en el sistema: aumento de la edad de retiro, reducción de la tasa de reemplazo (relación entre pasividad y salario), aumento de los años de trabajo requeridos para configurar causal jubilatoria, entre otras medidas.

En los países que encararon la reforma previsional, los sistemas se han ido perfeccionando. Los más avanzados incorporaron multifondos, a efectos de permitir que distintos perfiles etarios de afiliados tuvieran distintos riesgos, adecuaron las inversiones permitidas a nuevos instrumentos y comenzaron a estudiar nuevos problemas económicos que afectaban al sistema aunque no se generaran en él. Este es el caso del informalismo.

Distintos estudios, con metodologías derivadas de encuesta de hogares o de estimaciones indirectas (como el método del circulante), señalan que el informalismo en latinoamérica continúa en niveles elevados a pesar del extraordinario crecimiento económico que estos países han tenido en los últimos años.

En Uruguay, el porcentaje de trabajadores informales respecto a la población ocupada es de 20.2% (si excluimos los empleados públicos, esta tasa tre-

pa a 24%) y si bien es sensiblemente menor que el de años anteriores, igualmente resulta elevado, teniendo en cuenta que la economía está creciendo a tasas importantes desde el año 2003 y que el desempleo, aunque creciente en 2015, todavía se encuentra en niveles bajos.

El sistema previsional vigente desde 1996 se ha denominado Mixto, porque mantiene un tramo de reparto (BPS) e incorpora un tramo de capitalización individual (AFAP), de tal modo que el aporte jubilatorio personal se reparte entre el BPS y la AFAP que el trabajador elija.

Pero para tener aportes tanto al BPS como a la cuenta individual en su AFAP, es necesario que el trabajador esté formalizado.

En efecto, estas 340.000 personas informales no aportan ni al BPS ni a su cuenta de capitalización individual en la AFAP. Por lo tanto, no tendrán una jubilación normal en su retiro, sino que pasarán a engrosar la lista de personas que obtienen un subsidio o pensión por vejez, como se le conoce en Uruguay. Actualmente, más de 86.000 personas reciben este tipo de pensión o subsidio. Pero si pensamos que más de 340.000 son las personas ocupadas en puestos informales, el crecimiento de esta cifra de pensionados y con él de nuevos problemas fiscales, será inevitable.

Es necesario pues, insertar esta población informal en el circuito de ahorro previsional, no para aquel que nunca estuvo en la formalidad, ya que esto representa un problema que no se puede atacar desde el sistema previsional solamente, sino para aquellos que en determinados momentos de su vida laboral, tienen episodios de trabajo informal. Ello es posible a través del ahorro voluntario.

El ahorro previsional voluntario (realizado por el trabajador en su cuenta previsional individual) o el depósito convenido (realizado por el empleador en la cuenta previsional del trabajador) tiene las siguientes virtudes:

a. Mejora tasa de reemplazo (pasividad respecto al salario).

b. Mitiga algunos de los problemas derivados de la informalidad.

c. Alivia la cuentas públicas, intertemporalmente.

d. Contribuye a incrementar el ahorro y la inversión.

En la gráfica adjuntan es posible observar la evolución de la tasa de reemplazo de un trabajador que tiene una cuenta en UniónCapital AFAP.

Si su densidad de cotización es 1, es porque toda su vida activa estuvo en la formalidad.

Si su densidad de cotización es menor que 1 es porque tuvo episodios de trabajo informal.

En este ejemplo, tenemos un joven de 20 años, que comienza a trabajar, con un sueldo de $15.000.

Analizaremos:

- qué pasa si no tiene AFAP,

- qué pasa si sí tiene AFAP y cotiza siempre (es formal),

- qué pasa si tiene AFAP y tiene episodios de informalidad en el 20% de su vida activa (densidad de 0.8),

- qué pasa si cubre esos episodios de informalidad con 500$ por mes (16$ por día, menos que el costo de un boleto de ómnibus).



Se puede advertir que a los 62 años (edad a la que normalmente se retira la gente), la tasa de reemplazo (jubilación respecto a su último salario nominal) es de:

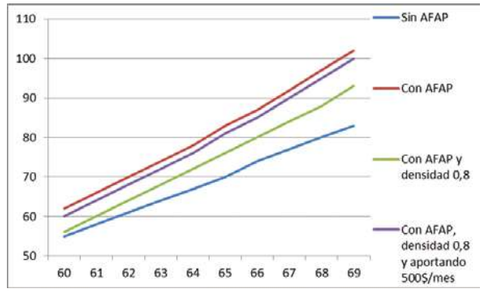
- 61% si no tiene AFAP.

- 70% si tiene AFAP (casi 100% del salario líquido) y cotiza siempre (es formal).

- 64% si tiene AFAP y tiene episodios de informalidad en el 20% de su vida activa (densidad de 0.8).

- 68% si realiza un ahorro voluntario en su cuenta de la AFAP de 500$ por mes,

Como se ve, con ese ahorro, casi se logra recomponer el faltante de jubilación debido a los episodios de informalidad.




El desafío es pues, que los trabajadores, especialmente a los de menores ingresos y especialmente a los que tienen huecos en su cotización debido a la informalidad, realicen ahorro voluntario en sus cuentas.

Para ello, UniónCapital AFAP propone:

- Flexibilizar el sistema permitiendo retiros de estos ahorros en ciertas condiciones,
- Exonerar explícitamente este tipo de ahorros de impuesto a la renta de las personas físicas,

- Incluir este tipo de ahorro por defecto en los programas sociales,

- Incorporar el tema en las matrices de promoción de inversiones,

- Continuar con los estímulos a la inclusión financiera,

- Fomentar una mayor cultura financiera, multiplicando programas como BCU educa, en el cual participan activamente las AFAP.

CIR CAMARA INMOBILIARIA DE RIVERA
La Cámara Inmobiliaria de Rivera saluda a la CIU, en su 28º Aniversario en el Día del Operador Inmobiliario.
¡Felicitaciones!

ADIPECIDEM Inmobiliarias de Punta del Este & Maldonado
La Cámara Inmobiliaria de Maldonado saluda a la CIU, en su 28º Aniversario en el Día del Operador Inmobiliario.
¡Felicitaciones!

Camara Nacional de Comercio y Servicios del Uruguay

Departamento de Estudios Económicos

# Puesta a punto de las Estabilidades Básicas

1. El Sector Comercio y Servicios (SCyS) atraviesa un período de contracción en su nivel de actividad que se profundiza período tras período. Tanto las expectativas menos optimistas respecto al futuro económico del país, como la tendencia creciente del valor del dólar, juegan un rol fundamental en el enfriamiento de la casi totalidad de los rubros del sector.

2. Los empresarios del sector viven momentos en que sus niveles de competitividad, y por lo tanto sus resultados en materia de rentabilidad, están en juego. Esta nueva realidad tiene claras consecuencias en el mercado de trabajo. A su vez, el costo de estos ajustes, en términos de empleo y en definitiva en términos de bienestar, se incrementa cuando las estructuras productivas cambian y las legislaciones laborales quedan rezagadas, atrapadas en patrones caracterizados por una excesiva e inflexible regulación del mercado de trabajo y fuertes imposiciones en el uso de la mano de obra.

3. Bajo este contexto, la iniciativa privada y la empresa privada cobran un rol fundamental, ya que el empresario con su inversión y su creatividad junto con el resto de los actores de la sociedad, serán determinantes para impulsar el crecimiento y desarrollo económico futuro del país.

4. Sin embargo, el entorno será más o menos favorable siempre y cuando se logren cuatro estabilidades básicas:

   a. Estabilidad política
   b. Estabilidad social
   c. Estabilidad macroeconómica
   d. Estabilidad microeconómica

5. Por estabilidad política se entiende la estabilidad democrática y el respeto por las instituciones. En ese aspecto, Uruguay tiene una larga tradición de democracia, interrumpida sólo en dos oportunidades a lo largo de su vida independiente.

6. La estabilidad social se logra cuando se da una adecuada atención a la pobreza, indigencia y marginalidad, una adecuada distribución del ingreso y seguridad ciudadana. Se trata de que no se desarrollen desequilibrios entre sectores de la sociedad, que puedan poner en juego el funcionamiento armónico de ésta. En relación a los niveles de pobreza, el país ha logrado importantes avances, sobre todo en aquellos grupos de la población más vulnerables. Sin embargo, respecto a la seguridad ciudadana aún resta mucho por avanzar: la sociedad percibe que es uno de los temas de mayor preocupación, no sólo para el correcto funcionamiento de las actividades económicas sino para la normal convivencia entre todos los ciudadanos. A través de nuevas inversiones y generación de empleo se pueden generar externalidades positivas también en materia de seguridad ciudadana y combate a la pobreza, elementos determinantes para lograr una estabilidad social en el tiempo.

7. La estabilidad macroeconómica se da cuando no existen presiones inflacionarias, ni hay crisis de Balanza de Pagos y las cuentas fiscales están controladas. Si bien el país mantiene indicadores de desempeño relativamente buenos en estos temas en relación a períodos previos, en los últimos tiempos tanto el crecimiento económico como la inflación, tasa de empleo, situación fiscal, se han visto deteriorados, ubicándose nuevamente en el centro de atención.

8. En la actualidad el ajuste en el mercado de trabajo comienza lentamente a percibirse, no sólo desde el punto de vista de variables como la tasa de desempleo, empleo, personas en el seguro de empleo, sino concretamente en la destrucción de puestos de trabajo.

9. En materia de estabilidad de precios, si bien las presiones inflacionarias han llegado desde varios frentes, siendo el aumento del valor de dólar así como la demanda creciente desde el sector público sobre bienes no transables algunas de ellas, el mecanismo actual de indexación incorporado en los ajustes salariales y los aumentos por encima de la productividad de las actividades productivas, son factores adicionales que contribuyen no sólo a la aceleración de la inflación sino también a la pérdida de competitividad de las empresas.

10. La situación se vuelve peor si el camino que recorren las autoridades para contener el aumento de precios, es incorporar una distorsión más al mercado como lo es el control de precios. Se trata de una medida que sólo tiene efectos en el corto plazo al costo de negar el principio de be-

neficios de las empresas privadas, desalentando así la actividad económica y la inversión.

11. Al mismo tiempo, el escenario de menor actividad económica claramente condiciona los ingresos tributarios del Estado y por lo tanto sus resultados fiscales. El gobierno establece que llegará al año 2019 con un déficit fiscal cercano al -2,5%, sin embargo dado que el escenario estimado por las autoridades en materia de crecimiento del PIB luce demasiado auspicioso, y tomando en cuenta que la actividad en realidad crezca a tasas por debajo del 2%, difícilmente se puedan alcanzar las metas fiscales previstas.

12. Por último, está la estabilidad microeconómica, entendiendo por tal,

    a. existencia de seguridad jurídica,
    b. adecuada y no distorsiva intervención del estado,
    c. reducida presión fiscal, que no inhiba la competitividad de las empresas y por tanto, del país,
    d. reducida informalidad,
    e. sana apertura comercial e integración regional y con el mundo.

13. Es en este aspecto donde se concentran los mayores problemas y, a juicio de la Cámara, puede hacer que todas las otras estabilidades no basten para consolidar el desarrollo económico y social del país en el futuro. Tanto las actuales señales como medidas de política concretas llevadas adelante por las autoridades, interviniendo tanto en los mercados como en el sector empresarial, continúan siendo aún muy confusas.

14. Es conveniente detenerse a analizar por lo menos dos aspectos concretos:

    i- Empleo y Relaciones Laborales:

15. La historia reciente en materia de relaciones laborales y de regulaciones del mercado de trabajo no resulta auspiciosa. Las relaciones laborales, lejos de ir por el camino que empezó con la instalación de los consejos de salarios con todos los participantes sentados en la misma mesa y pensando en pos del país, continuó con leyes y reglamentaciones que más allá de sus contenidos sirvieron únicamente para separar y generar mayor desconfianza entre las partes involucradas.

16. Bajo este marco, resulta esencial contar con un Estado imparcial, justo y proactivo que tenga como principal objetivo fomentar una relación fructífera entre trabajadores y empleadores, que promueva el desarrollo de las actividades económicas y por lo tanto de las empresas, como principales motores de la economía. Sin embargo, la Ley de Responsabilidad Penal del Empresario es uno de los tantos ejemplos en materia laboral donde el Estado actuó de forma totalmente parcial hacia el sector trabajador, desenfocándose así del principal cometido de la ley: concientizar y prevenir la ocurrencia de accidentes laborales en los lugares de trabajo.

17. Es por ello que la Cámara considera necesario replantear el marco de las relaciones laborales actuales de manera de consolidar adecuadamente la estabilidad microeconómica (la cuarta pata de estas cuatro estabilidades que se señaló) y situar al país en una senda de crecimiento con una adecuada distribución del ingreso.

    ii- Apertura Comercial:

18. Desde 1867, la Cámara entiende que el único camino para lograr el crecimiento sostenido de la economía es insertar al país en el concierto mundial, a través de una sana apertura comercial. Para ello es necesario que el país tenga la adecuada competitividad y dinamismo.



19. Resulta preocupante la falta de decisión política que se percibe a la hora de desarrollar una política comercial, la cual continúa siendo muy errática, quedando atada a cuestiones ideológicas de determinados sectores políticos por encima de la real conveniencia económica del país para desarrollar su capacidad de crecimiento.

20. En un país como Uruguay, la forma de lograr progresar a lo largo del tiempo es abrir su economía al mundo, generando así la mayor cantidad de socios comerciales. Para esto es necesario discutir y poder definir cuál es esa mejor estrategia de integración comercial que debería adoptar el país frente al actual contexto tanto regional como extra regional, donde el ámbito de negociación deja de ser multilateral para pasar a ser plurilateral.

21. Frente a estos desafíos, cobran vital importancia las decisiones que se tomen en materia de política económica en los próximos años. No queda duda que, manteniendo los equilibrios macroeconómicos básicos y complementando éstos con adecuadas políticas en materia fiscal, salarial, comercial, Uruguay tendrá las condiciones fundamentales para transitar una senda de crecimiento sustentable en el tiempo.

# Alquileres Universitarios

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

En diferentes ciudades de España, a partir de los meses de mayo, junio y julio, el mercado de alquileres se vuelca hacia un cliente que cada año va creciendo. En ciudades como Madrid, Barcelona, Salamanca, Sevilla, entre muchas otras, comienza a aumentar el trabajo para las inmobiliarias, que ayudan a resolver la búsqueda de pisos a miles de estudiantes que vienen desde distintas partes de España y del resto del mundo.

En barrios como Chamberí, se cuentan por miles los nuevos vecinos que pueblan los cientos de pisos de alquiler del céntrico distrito madrileño. Se trata de estudiantes que buscan asentarse, como mínimo un curso, en la cuadricula comprendida entre las calles Cea Bermúdez, Alberto Aguilera, Isaac Peral y Bravo Murillo, aprovechando la cercanía de esta zona a la ciudad universitaria.

El otro distrito que concentra la mayoría de pedidos de arrendamientos, es el barrio de Salamanca. Es común que puedan juntarse dos o tres compañeros de curso y alquilar un inmueble. La mayoría de las veces lo buscan totalmente amueblado de forma tal que no tengan que invertir en ningún tipo de mueble ni electrodoméstico.

En la mayoría de las ocasiones, estos nuevos residentes suelen instalarse en viviendas corrientes que curso tras curso son alquiladas al público universitario. Inmuebles que pertenecen, por lo general, a particulares.

Están los que "son del barrio de toda la vida, que llegado un momento, y sabiendo el potencial de la zona, ofrecen sus pisos en alquiler". Y por otro parte, destacan los caseros inversores "que deciden comprar un piso, reformarlo y alquilarlo".

A esta lista de nuevos arrendadores, se suma otro tipo de propietarios: las empresas especializadas en este sector, que cuentan con una amplia cartera de pisos en alquiler. En cuanto a los inmuebles en sí, este tipo de pisos, presa de estudiantes, cuentan con una rentabilidad muy alta, tanto para el alquilado como para el casero. Los primeros valoran la buena ubicación, mientras que para los segundos es un negocio rentable, estable y seguro ya que en muy pocas ocasiones existen problemas de impagos.

Por ejemplo, un piso tipo, amueblado y con los gastos de comunidad y la calefacción (si es central), tiene una renta de entre los 850 y 900 euros si es dos habitaciones. Si tiene tres dormitorios, la renta se

va a una horquilla de entre los 1.000 y 1.200. Para cuatro inquilinos, los pisos salen por entre 1.300 y 1.500 euros. Estos importes se ven reducidos en una media de entre 100 y 300 euros si la vivienda no se encuentra amueblada.

Hay casos en los cuales por características del curso y por condiciones de los mismos arrendatarios, no pueden alquilar entre varios estudiantes y lo que buscan es compartir pisos en los cuales pagan por habitación, el promedio es de 400 euros al mes y son pisos totalmente equipados.

Desde hace dos años a la actualidad, los precios de los alquileres se han estabilizado e incluso han comenzado a subir ligeramente, impulsadas por la presión de la demanda, muy superior a la oferta que hay disponible.

# Proyecto de Ley de Presupuesto Nacional 2015 -2019

Por el presente artículo, comentaré someramente algunas de las propuestas de la Sección VII: "Recursos" del proyecto que fuera enviado por el Poder Ejecutivo al Poder Legislativo el 31 de agosto de 2015.

**Cr. Fabián A. Biasco**
**Master en Derecho y Técnica Tributaria.**
**Asesor Fiscal**
**Docente Universitario**

## Responsables tributarios

Se pretende equiparar el tratamiento tributario de los responsables sustitutos y responsables por obligaciones tributarias de terceros al de los agentes de retención y percepción.

## Publicidad y propaganda

Los referidos conceptos pasarían a ser considerados de fuente uruguaya, en tanto y en cuanto, se verifique que:

- Se vinculen a la obtención de comprendidas en el Impuesto a las Rentas de la Actividades Económicas (IRAE).
- Se presten desde el exterior.
- Fuera de la relación de dependencia.
- A contribuyentes del IRAE.

Siendo así, estos pagos pasarían a encontrase sujetos a retenciones por impuestos a la renta.

Destaco que en la actualidad, como supo manifestar oportunamente la Dirección General Impositiva (DGI) , opinión que comparto, no corresponde se practique retenciones tributarias sobre dichos pagos o acreditaciones.

## Derechos de deportistas y actividades de mediación

Las rentas de los derechos federativos, de imagen y similares de deportistas inscriptos en entidades deportivas residentes, así como, las actividades de mediación de los mismos, pasarían a ser de fuente uruguaya.

La normativa vigente en la materia, exigen más requisitos para que la renta sea de fuente nacional.

Como puede observarse, el proyecto sólo atiende a la inscripción en entidades deportivas residentes.

Consecuentemente, aumentarían las transacciones y mediaciones objeto de imposición.

## Documentación de operaciones

Se tomaría la definición de debidamente documentado del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a efectos del IRAE.

En los casos no previstos, se otorgaría la facultad a la DGI para que establezca los requisitos necesarios.

Es de hacer notar, que este tema ha sido objeto de disputas entre el Fisco y los contribuyentes.

El cambio normativo recogería la posición adoptada por el Fisco, que no compartió el Tribunal de lo Contencioso Administrativo (TCA) en la Sentencia No 297 de 14 de mayo de 2013.

## Índice de Precios al Consumo

Para ejercicios iniciados a partir del 01/01/2016 el porcentaje de variación para efectuar los ajustes de: Pérdidas Fiscales de Ejercicios Anteriores, Ajuste Impositivo por Inflación (AIPI) y Activo Fijo, se realizaría en base al Índice de Precios al Consumo (IPC).

En la actualidad, salvo para el AIPI (en él que se tenía la opción de utilizar el IPC), los restantes ajustes se efectúan en función la variación del Índice de Precios al Productos Nacionales (IPPN).

## Promoción del empleo

Se prohibiría hacer uso del beneficio impositivo por promoción de empleo (que se traduce en una deducción adicional por retribuciones salariales) a aquellos contribuyentes que accedan a franquicias tributarias derivadas de la presentación de Proyectos de Promoción de Inversiones (PPI), en tanto y en cuanto, se utilice al indicador empleo para su obtención.

## Pequeñas empresas

El proyecto dispone que no sean tratadas como pequeñas empresas, a efectos del IRAE, las ópticas y quienes vendan exclusivamente libros.

En consecuencia, estos giros tributarían el impuesto a la renta empresarial de acuerdo al régimen general y no gozarían de la exención otorgada a las referidas entidades.

## Exoneración por inversiones

Se excluiría de la limitación existente en dicho régimen a las empresas de transporte colectivo de pasajeros que cumplan servicios regulares en régimen de concesión o permiso.

La actual limitación para gozar de esta franquicia impositiva, resultaba del nivel de ingresos (10.000.000 de Unidades Indexadas) obtenido por los contribuyentes en el ejercicio inmediato anterior a la ejecución de la inversión.

Siendo así, dichos transportistas podrían seguir utilizado el beneficio, sin atender a la cuantía de sus rentas.

## Prescripción tributaria

Se extendería el plazo de prescripción tributaria para las empresas que cuenten con Proyectos de Promoción de Inversiones (PPI).

El término de la prescripción de tributos quedaría suspendido hasta que se cumpla con la finalización de los plazos otorgados para dar cumplimiento a las condiciones que ameritaron la exoneración, o el plazo de utilización de los beneficios, si este fuera mayor.

La razón de la extensión obedecería que el periodo para dar cumplimiento a los PPI puede ser superior al plazo base de la prescripción (5 años).

## Contribución inmobiliaria rural

Se eliminaría la rebaja del 18 % de la que gozan actualmente los contribuyentes.

## Nuevos responsables

Por último, se designaría como responsables por obligaciones tributarias de terceros a quienes intervengan en la prestación de servicios de transporte terrestre de pasajeros y de alojamiento turístico.

# Ni muy muy, **ni tan tan**

El 2016 se termina, si, así como lo lee, el año se escurrió como agua entre los dedos, y el panorama no fue ni muy oscuro ni tan claro. Con altibajos y sectores más afectados que otros, nuestro país, nuestro mercado, termina menos mal de lo que se temía y menos bien de lo que se deseaba.

**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.

Ahora bien, en un mercado movido y tenso, ha habido ganadores, en cada sector que se mire. "Tras fuertes inversiones, crece el precio de la tierra en Piriápolis" titulaba El País una nota del pasado 22 de noviembre. En el sector automotríz, que mostró un decrecimiento general, una marca, Susuki, aumentó sus ventas en más de 1.000 unidades. En el sector ferretero, ingresó Sodimac, con dos locales que implicaron una inversión de 40 millones de dólares, y va por más en 2017, fundamentalmente porque sobrepasó sus expectativas de ventas.

Así podríamos seguir, sector por sector, buscando ganadores, y, por raro que parezca, los vamos a encontrar. Por supuesto que están entre quienes hayan o hayamos perdido, seguramente los más, pero el mercado sigue mostrando oportunidades importantes, que están allí para quienes las queramos ver y aprovechar.

## Y el mercado sigue cambiando…

Con Mauricio Macri en cabeza del gobierno de nuestros hermanos argentinos, se abre una nueva etapa de incertidumbre, esperanzadora para algunos e intimidante para otros. Rodeados de un Brasil con estancamiento, pero lleno de personas ricas cada vez más ricas, y complementados por un Paraguay que continúa en la senda del crecimiento, nuestro Mercosur se redibuja, con Tabaré en la silla de la presidencia pro tempore.

¿Será esta la oportunidad de cruzar al padre de todos los charcos y entablar negocios verdaderamente importantes con Europa? Una Europa que se encuentra en jaque bajo las amenazas de los extremistas y, por supuesto, de las ambiciones propias de toda su historia.

Tabaré visitará Alemania, China e India en 2016 y seguramente no se quedará en eso, todo esto mientras el Dr. Elbio Roselli representa a nuestro país en el Consejo de Seguridad de la ONU.

Y mientras tanto, Luis sigue llenándole la canasta a cuanto rival se le pone al Barcelona enfrente y espera su turno para incarle los … no, mejor, llenarle el arco de goles al seleccionado de Dunga, paradójicamente, frente a frente con Neymar, en otras arenas, compañeros de fechorías.

## Adaptarse, desafiar, romper el molde…

Ante hechos que nos afectan incontrolablemente, la adaptación, cuando el cambio se acelera, muestra una vez más que es una buena receta, pero implica un movimiento "con el entorno", un sobrevivir, tomar el camino en el que quedamos atrapados como alternativa. Es una receta buena, lo repito, pero no es la receta de quien se dispone a tomar una posición ganadora. Le recomiendo que

siga este camino, a todo aquel que carezca de inventiva suficiente como para crear un entorno nuevo y desafiar el actual. Adáptese. Rápido. Muy rápido.

Romper las reglas y desafiarlas, inventar nuevas (como lo indica el popular libro "La Estrategia del Océano Azul"), es un segundo camino, más osado, con más riesgo, pero que nos puede llevar más cerca de encontrar la aguja en el pajar. De todos modos sigue siendo un camino de variaciones sobre la realidad, de desviaciones leves (en la realidad, no en las páginas del libro). Es un camino atractivo de crecimiento, utilícelo si se siente capaz de inventar algo nuevo sobre lo existente, de modificar su modelo de negocios y "correrse" del status quo. Innove. Más.

El tercer camino es el de Nassem Nicholas Taleb (El Cisne Negro), quien entre otras cosas nos demuestra que "la historia no gatea: da saltos". El tercer camino implica una observación de la realidad desde la perspectiva de quien se deshace de sus certezas, de quien se olvida completamente del "así es como se hacen las cosas así", del que está dispuesto a dejarse llevar por lo inesperado e improbable. Este es el camino de los líderes y es también el de sus primeros apasionados seguidores. Este es el camino de la audacia. Invente, mute, reinvéntese. Una y otra vez.

Gracias a Dios, el Uruguay es un lugar increíblemente dotado para la creación de cisnes negros, los tenemos en nuestras costas y en nuestra canchas, en las ciencias y en las letras, en las industrias (sí, en algunas raras industrias) y, por supuesto, en los servicios. ¿Por qué? Porque no tenemos alternativa. Para destacarnos, sobrevivir, existir, es necesario (en el Uruguay) ser mucho más osado, actuar como si el mercado fuera infinito, como si las reglas las creáramos nosotros, como si pudiéramos hacer alianzas impensables y diseñar modelos de negocios extraños, actuando sin certezas.

En un país donde las crisis internacionales nos afectan, las crisis regionales nos atormentan y las crisis propias son parte esencial de nuestro ciclo económico, político y social, vivir en crisis es un estado del alma, y vivir en crisis es vivir en estado de oportunidad.

Saludo el fin del 2015 y me encomiendo a la incertidumbre del 2016, para que la oportunidad nos encuentre recorriendo juntos el camino de la audacia, de la innovación y la adaptación.

Lic. Diego Borges
www.delabahia.com.uy

**Pos data:** En el verano le recomiendo que lea o relea El Cisne Negro (Nassim Nicholas Taleb, Paidós, 2007).

¿INVERTIR o ARRENDAR?

Es necesario conocer los distintos momentos para comprar o vender un campo o una chacra, en cualquier lugar del país. Lo constante es que, cuando te acercas a una inmobiliaria CIU, se tiene la garantía que los miembros de la **CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA** ofrecen a sus clientes, basada en el respaldo de la preparación que les brinda la mayor organización profesional del país.

www.ciu.org.uy

CIU
CAMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

# Bono **Educativo**

Mejorar la educación es uno de los mayores desafíos que enfrentamos y una obligación ineludible que se nos plantea. Desde todos los sectores nacionales se reconoce que la educación pública en Uruguay tiene malos resultados y que es necesario atacar el problema en forma urgente.

**Arq. Aldo Lamorte Russomanno**
**Diputado**

Hay multiplicidad de diagnósticos, pero pocas soluciones basadas en propuestas concretas que empiecen por lo menos a definir un rumbo de solución a pesar de los grandes esfuerzos que en materia presupuestal se han hecho. La mayoría de los diagnósticos nos dicen en lenguaje técnico lo que los padres vemos todos días en el mundo real, lo que los empresarios vemos cuando debemos contratar personal, lo que los simples ciudadanos apreciamos todos los días cuando tenemos oportunidad de ver en la calle y en los hechos la educación que está recibiendo una gran mayoría de nuestros niños y adolescentes.

En el sistema educativo persiste una ausencia de algunos contenidos, los que son definidos habitualmente solo de forma nominal, suele hablarse de solidaridad, de familia, y otras adjetivizaciones que no llevan a la definición de un contenido. La ausencia de las relaciones docente –alumno, con la pérdida del referente, que para el alumno debe ser el docente.

No hay crecimiento social sin crecimiento personal. Ese bien común, el interés público, es un bien participado, y esa participación supone que la gente singular, la persona humana, tenga una adecuada formación para poder participar. Toda la evolución de la sociedad va acompañada de un restablecimiento del orden de los valores. La base esencial es que el sistema educativo debe formar personas, antes que bachilleres. Debe de rendir mucho más y ser mucho más ambiciosa esta inversión educativa que realiza el país, solamente para formar potenciales profesionales, técnicos, o trabajadores.

Formar personas implica revisar lo que se está haciendo a fondo, buscando 'hacer' ciudadanos, comprometidos con el bien común y la sociedad toda.

La búsqueda de formar talentos y liderazgos es esencial en una sociedad en donde ser emprendedor debería de ser una premisa esencial para cualquier joven que quiera ser constructor y responsable de su futuro.

## Nuestra constitución establece

**Artículo 41:** El cuidado y educación de los hijos para que éstos alcancen su plena capacidad corporal, intelectual y social, es un deber y un derecho de los padres. Quienes tengan a su cargo numerosa prole tienen derecho a auxilios compensatorios, siempre que los necesiten.

**Artículo 68:** Queda garantida la libertad de enseñanza.

La ley reglamentará la intervención del Estado al solo objeto de mantener la higiene, la moralidad, la seguridad y el orden públicos.
Todo padre o tutor tiene derecho a elegir, para la enseñanza de sus hijos o pupilos, los maestros e instituciones que desee.

**Artículo 70:** Son obligatorias la enseñanza primaria y la enseñanza media, agraria o industrial.

El Estado propenderá al desarrollo de la investigación científica y de la enseñanza técnica.

La ley proveerá lo necesario para la efectividad de estas disposiciones.

**Sería importante que las herramientas que utilicemos sirvan para lograr mayor libertad así como que las propuestas educativas se adecuen a cada medio, logrando identidad y propósitos compartidos por lo que se deben hacer los máximos esfuerzos por alcanzar una solución equitativa y de calidad.**

**Se pretende con este proyecto abrir un camino para llevar adelante una reforma profunda en la educación en base a otorgar autonomía de gestión y pedagógica a los centros educativos, en el marco de objetivos nacionales y una vocación universalista.**

En contrapartida, éstos asumirán compromisos de mejora de la calidad de los aprendizajes y de los resultados. La identidad pedagógica de cada institución se construirá a partir de propuestas educativas contextualizadas y flexibles que, en su diversidad, respondan a las necesidades de sus alumnos y comunidad territorial de inserción.

Asimismo con este proyecto se garantiza la libertad de la enseñanza puesto que los padres libremente pueden elegir de manera efectiva y real el tipo de educación para sus hijos.

Este bono educativo tiende además a fortalecer a la enseñanza pública que tomaría nuevas motivaciones para captar alumnos a través de una mejora integral, permitiendo además que cada institución tenga más recursos dentro del sistema y presupuesto existente si se esfuerza y gestiona mejor.

**Con este bono educativo se dinamiza toda la estructura educativa puesto que el subsidio del estado pasa en parte a la demanda y no queda sola concentrada en la oferta.**

Son los padres quienes deciden la educación que quieren para sus hijos.

La posibilidad de ir implantándolo en etapas, en donde la evaluación sea concreta y en el sentido de universalizar cuanto antes esta solución.

Este bono educativo atiende a la igualdad para los sectores más desprotegidos de nuestra sociedad.

Este es un momento histórico por la urgencia de la situación y por la asignación presupuestal para la enseñanza existente, por los que nos parece que la oportunidad es ahora.

Por eso hemos enviado el siguiente proyecto de Ley Bono Educativo ya presentado en División Administración Documental de Cámara de Representantes.

## Proyecto de ley Bono Educativo.

**Articulo 1º:** Crease el instrumento ¨bono educativo¨ que tiene como fin mejorar la equidad y la calidad de educación, así como fomentar la participación activa de los padres de familia, tutores, y alumnos en la educación que reciben.

**Articulo 2º:** Este bono será personal, intransferible y canjeable solamente por educación. Será entregado a los padres o tutores de los alumnos para que estos dispongan y elijan libremente el centro educativo, público o privado, al que deseen enviar a sus hijos.

**Artículo 3º:** De los recursos ya destinados a la educación primaria y secundaria, la ANEP fijará el valor del bono en base a un promedio de gasto por alumno en primaria y en secundaria, en base a un determinado nivel académico.

**Articulo 4º:** El bono educativo se implementará en forma progresiva, por etapas, hasta su universalización a niveles de enseñanza primaria y secundaria.

En las primeras etapas de su implementación el bono será distribuido entre los padres de alumnos pertenecientes a los sectores más vulnerables y de menores ingresos.

En una primera etapa el bono será distribuido entre las jefas de hogares mono parentales, madres solteras a cargo de sus hijos, de los sectores de menores recursos. El financiamiento de este bono educativo saldrá de los recursos adicionales que recibirá la enseñanza por ajuste del PBI para atender el gasto.

El bono podrá ser entregado por su titular a instituciones de enseñanza públicas o privadas. Las instituciones públicas que reciban el bono deberán destinar los recursos para mejoras de infraestructura, en la remuneración de los docentes, formación docente, y en general a la mejora de la calidad educativa. Las instituciones privadas que acepten el bono lo harán sobre la base de que constituye la contraprestación que recibirán por los servicios educativos.

Articulo 5º En las sucesivas etapas, luego de una evaluación de resultados de la etapa inicial, el sistema se irá ampliando para alcanzar diferentes sectores.

Artículo 6º El Poder Ejecutivo reglamentará en el plazo de 60 días todos los aspectos relacionados con la implementación de la LEY

Montevideo, 11 de noviembre de 2015.

Cr. Carlos Saccone
Senior Investment Advisor - HSBC Premier

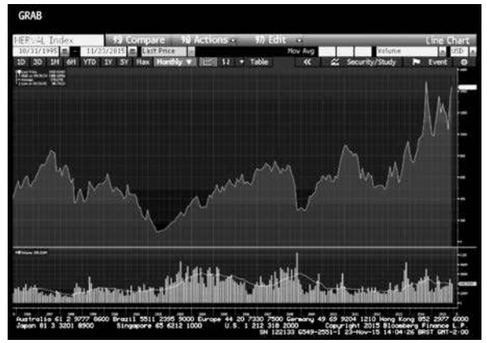
# Argentina:
# ¿Hacia el grado inversor?

El Ing. Mauricio Macri será el próximo presidente de la República Argentina. Los resultados oficiales al mediodía del lunes 23 de noviembre y con más del 99% de las mesas escrutadas indican que el candidato opositor obtuvo el 51.40% de los votos mientras que Daniel Scioli el 48.60%. La ventaja, de menos de un millón de votos y menor a la del comienzo del escrutinio, es definitiva. Se mudan los vecinos y se vienen cambios fuertes.

Luego de 12 años de gobierno liderado por el matrimonio Kirchner, la Argentina comenzará una nueva etapa de su historia el próximo 10 de diciembre. Macri asumirá como presidente de un país estancado económicamente (crecimiento del año pasado fue de 0.45% mientras que para este año HSBC proyecta 0%), con una de las registros de inflación más elevados del mundo y con un conflicto con fondos de inversión de EEUU por su deuda en default que lleva casi 3 años desde que el juez Thomas Griesa le diera la razón a los demandantes en una corte del estado de New York. No las tiene fácil el Ing Macri quien ya ha dado algunos indicios de cambios fundamentales – e imprescindibles- de su política económica.

El primero de ellos, creo que sabiamente, fue el de no anunciar la designación de un ministro de economía sino la creación de una especie de "gabinete económico". Bien sabemos que la mencionada posición en el país hermano es de una tremenda exposición política y mediática y muchas veces termina siendo el fusible más sensible de los equipos de gobierno. En términos futboleros, es el D.T. que saca el presidente cuando las cosas no andan. Mientras que el nombre del ministro permanece en la incógnita, el presidente electo ya anunció que formalmente la denominación del ministerio será de "Hacienda y Finanzas" y que estará separado en 6 divisiones fundamentales: Trabajo, Energía, Transporte, Agricultura, Finanzas y Producción.

Sin dudas el mercado aguardará con expectativa más definiciones en este sentido. Nombres que ya suenan son Rogelio Frigerio y Alfonso Prat Gay. El mercado, que ya descontaba la victoria de Macri, ha estado –¿excesivamente?- optimista y el indicador de referencia de las acciones argentinas, el índice Merval –medido en pesos, recordemos que las acciones argentinas cotizan en la moneda local - alcanzó su máximo histórico el viernes previo al acto eleccionario. Al merdirlo en dólares también ha tenido una performance excepcional aunque opera a la baja en este momento (lunes 23 de noviembre), seguramante gracias a una de las máximas de los mercados de acciones: "compre el rumor, venda el hecho" (buy the rumor, sell the fact). Los mercados de bonos también han estado subiendo durante los últimos meses, incorporando el hecho que una persona más pro-mercado le vendrá muy bien a la economía argentina.



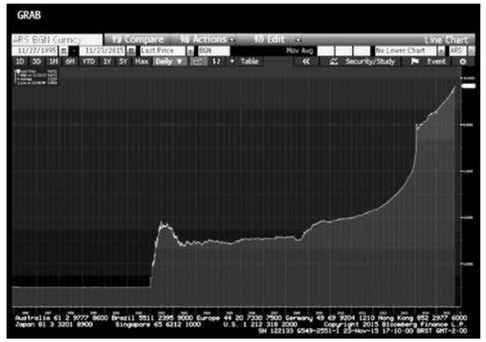

*EVOLUCIÓN INDICE MERVAL 1995-2015- MEDIDO EN DÓLARES (TC OFICIAL)*

El punto culminante, el que terminará de "curar" al mercado de bonos argentinos será sin lugar a dudas la obtención de un eventual acuerdo con los llamados "holdouts" (llamados "fondos buitre" dado que son dueños de un crédito, y lo quieren cobrar…) durante el año próximo. Es probable que éste implique la emisión de nuevos bonos globales que el mercado recibiría de una manera muy positiva debido al círculo virtuoso en formación al respecto. Descuento entonces la voluntad del nuevo presidente y su gabinete para llegar a tal acuerdo aunque será un camino no exento de obstáculos, teniendo en cuenta la composición del Congreso argentino. Pero sin lugar a dudas uno de los

mayores desafíos que tendrá por delante el próximo gobierno argentino es el de "sanar" a otro "enfermo grave": el mercado de cambios.

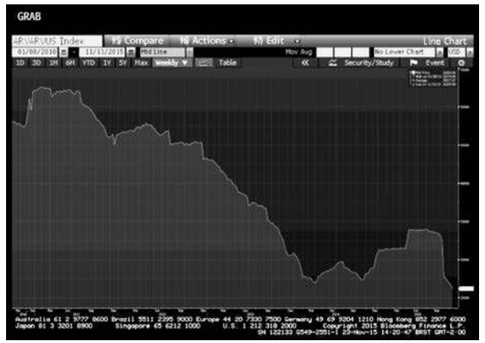
Días atrás, conversando con un amigo argentino me contaba que se pueden encontrar hasta 9 o 10 tipos de cambio diferentes. El dólar oficial, el blue, el exportación, el importación, el tarjeta, el ahorro, el viaje, etc, etc. Este es el mercado donde es esperable uno de los principales ajustes de corto plazo, a partir que asuma el nuevo gobierno. De todas formas, se ha percibido un tono más cauteloso en las últimas semanas con respecto a la remoción de los controles existentes.

La magnitud de la probable devaluación argentina se mantiene como una incógnita, pero en todo caso los dos tipos de cambio clásicos en un mercado sin libertad (el "oficial" y el "paralelo") se deberían acercar bastante, y no será el segundo el que realice el mayor movimiento. Si vemos la gráfica del dólar oficial podemos sospechar como seguirá esta historia, aunque en realidad la mayor devaluación ya se realizó durante los últimos 3 años cuando el TC pasó de 5 a 10 pesos.




Lo que sí es cierto y podemos estar convencidos es que la intención de mediano plazo del nuevo gobierno de acuerdo a lo que ha sido transmitido es que exista un solo tipo de cambio para retomar la normalidad y la libertad perdida.

De todas formas, y teniendo en cuenta que las reservas internacionales del Banco Central de la República Argentina se encuentran atravesando una trayectoria que podríamos definir como de "caída libre", (ver gráfica a continuación) sin dudas que se imponen decisiones en base a no solamente uno, sino varios criterios cuidadosamente estudiados. Las reservas del BCRA eran menos de U$ 26.000 millones. (Uruguay llegó a tener U$ 18.000 millones, siendo una economía 10 veces más pequeña).




*EVOLUCIÓN RESERVAS INTERNACIONALES BCRA 2010-2015.*

## El Campo

Una breve nota sobre el campo argentino, que será uno de los más beneficiados por el nuevo gobierno. La baja o eliminación de las retenciones a las exportaciones seguramente haga que muchos productores agrícolas vuelvan al ruedo.

Los impuestos sobre dichas exportaciones llegan al 35%, específicamente para el caso de la soja. De hecho, en este momento circulan versiones de prensa que indican que se abriría una ventana de 90 días luego de la asunción presidencial con tasa 0%, a efectos que los productores puedan colocar los stocks de soja existentes valuados en U$ 8.000 millones.



La ausencia de ingresos fiscales sería compensada por un aumento de las reservas del BCRA. Esto sería una medida espectacular para Argentina. De corto plazo no sería algo positivo para el Uruguay, aunque en el mediano y largo plazo, que le vaya bien al segundo país de Sudamérica no nos puede hacer mal.

El panorama parece entonces como muy favorable para nuestros hermanos argentinos aunque con tal vez cierto "dolor" en el muy corto plazo, debido a varios años de acumulación de disfuncionalidades económicas que necesitan ser corregidas para evitar males mayores en el futuro.

Pero tal vez lo que más me haya sorprendido en los últimos días, incluso antes de las elecciones fueron algunos de los comentaries del presidente del Banco Macro, Jorge Brito, publicados por Bloomberg el 13 de noviembre. En el mismo dice que "si el gobierno hace cuatro o cinco cosas bien, Argentina podría obtener su grado inversor en nueve meses". ¿Optimismo excesivo? Tal vez. Pero sería una de las mejores noticias que podría recibir la economía argentina en su historia reciente.

Recordemos que lo que hacen estas agencias es asignarle una calificación a la "capacidad" y la "voluntad" de repago de las deudas asumidas, en este caso bajo la forma de bonos.

Ahora no existen dudas que la voluntad está. Hay que comenzar a construir capacidad. La deuda argentina está rankeada 10 escalones por debajo del grado inversor por la agencia Moody´s y tiene la calificación de "default selectivo" por la agencia Standard & Poor´s, debido a su litigio con los holdouts.

Si Argentina comienza a caminar hacia el investment grade los flujos de dólares para las inversiones se incrementarían de una manera muy significativa y el perfil financiero de la Argentina se comenzaría a parecer un poco más al de Chile o al de Uruguay. El efecto derrame que tendría sobre nuestro país sería muy significativo.

Estamos siendo testigos de un cambio histórico y fundamental en la economía regional. No va a ser fácil. Pero hay que recordar que los viajes más largos comienzan con un sólo paso.

¡Vamos Argentina!

# Informe DGI Renovación Exoneración de Arrendamientos

La Cámara inmobiliaria se presentó ante DGI a efectos de clarificar el concepto que este organismo aplica en lo relativo a la renovación de la exoneración de contratos de alquiler.

**Cra. Tania Robaina**
**Asesora tributaria CIU**

Esta consulta la motivó que una contribuyente fue a hacer dicho trámite y dado que el plazo contractual del arrendamiento ya no estaba vigente, según su texto lo consideraron vencido y por lo tanto esta exoneración la renovaron sólo por 2 meses.

Hablamos con el jefe encargado del sector, y manifestó que  no se considera que de acuerdo a la ley 14.219 los plazos legales mínimos, van más allá de lo establecido en el contrato, por ejemplo en inmuebles con destino vivienda son tres años Se  planteó que ante estos casos DGI  renueva la exoneración teniendo en cuenta  el año civil.

Por eso en el ejemplo mencionado lo renovaron por 2 meses tan sólo, hasta diciembre 2015. Pero si vuelve en enero 2016 se lo renovarán hasta diciembre 2016. No se prevé otra opción para otorgar  la exoneración por tiempo indefinido, porque ello implicaría también el levantamiento del secreto bancario también en forma indefinida, y no estaría dentro del marco de la ley.

Por otro lado nos informamos  de la carta que DGI solicitada a Anda o CGN, donde la inmobiliaria deja constancia que el propietario le concedió las potestades de administrar su padrón.

La misma se debe presentar  cuando se desea tramitar la exoneración del arrendamiento o la constancia de estar al día con el IRPF, dado que las retenciones son efectuadas a la inmobiliaria que suscribió el contrato con Anda o CGN.

Por lo tanto DGI necesita ligar el padrón del inmueble con el verdadero propietario. Esto se logra por una carta simple membretada de la inmobiliaria donde identifica el propietario o bien fotocopia de la escritura del inmueble.



# SEMINARIO LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA

En dos eventos organizados por la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU,) en la Cámara de Comercio y en el departamento de Rocha, el Dr. Alberto Puppo realizó una exposición sobre la "Ley de Inclusión Financiera" y las consecuencias inmediatas para el Sector Inmobiliario.

Al consultarle su opinión sobre la ley nos contestó:

*"Como todas las normas tiene aspectos positivos y negativos. Entiendo que la extensión de la inclusión financiera en los sectores que no acceden normalmente al crédito bancario, y a la posibilidad de abrir cuentas, es un beneficio para las pequeñas empresas, para los trabajadores en general. Ahora, por otra parte, regula una cantidad de actividades y de agentes económicos, de una manera un tanto agresiva en tanto que parecería que la preocupación de la recaudación tributaria está por encima de todos los demás valores. Esto afecta muchísimas áreas de la actividad y del quehacer nacional y va a provocar a los operadores privados básicamente erogaciones y cambios que van a ser costosos y de difícil adaptación."*

Con respecto al Sector inmobiliario ¿cuáles son las consecuencias en el corto plazo?

*"No creo que esté regulada de una manera muy pulcra. Habría que hacer modificaciones para ir ajustando los detalles que se van precipitando sin resolver. Creo que de alguna manera, el proceso fue muy largo y no fue muy prolijo en cuanto a la posibilidad de educar a la gente que debe pagar los arrendamientos y a los operadores inmobiliarios, sobre cuáles son los cambios que la ley introduce. Y esto va a tener que requerir una labor docente-educativa para que la gente se adapte al cambio, porque es un cambio muy profundo. Es uno de los cambios más importantes que ha tenido el derecho privado en materia de arrendamientos, de 1974 a la fecha, porque modifica incluso disposiciones del derecho vigente y no solo tributarias."*

INMOBILIARIA MANNISE SRL
Inmobiliaria Mannise saluda a la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, en su 28º Aniversario en el Día del Operador Inmobiliario.
¡FELICITACIONES!

CIC
Cámara Inmobiliaria de Colonia
La Cámara Inmobiliaria de Colonia saluda a la CIU, en su 28º Aniversario en el Día del Operador Inmobiliario.
¡Felicitaciones!

# Conferencia del profesor emérito argentino **Jorge Aurelio Alonso**

El día antes de nuestro 28º Aniversario, recibimos la ilustre visita del Asesor Pedagógico de la CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA, y desde hace 25 años, Director Académico de su Instituto de Capacitación Inmobiliaria (I.C.I.).

Durante más de dos horas, supo generar un clima muy fermental, y de gran participación interactiva con los 30 afortunados asistentes, abordando con su proverbial sabiduría la "EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE VENTA INMOBILIARIA". También incursionó en temas de Marketing Inmobiliario, una asignatura en la cual, todos los días debemos aprender cosas nuevas.

Por otra parte, el Prof. ALONSO también dio un panorama de lo que será, sin duda, el evento de Capacitación inmobiliaria más importante del año 2016, en Uruguay: el comienzo del dictado de un CURSO INTEGRAL "ON LINE", para nuestros Asociados, en coordinación con la Cámara Inmobiliaria Argentina, la cual tiene una larga y fecunda trayectoria en esta experiencia (16 años), y que nos brindará la oportunidad de recibir conocimiento de ilustres Profesores y referentes de la vecina orilla, de nivel universitario, abordando en profundidad varios temas capitales…

Serán meses de una profunda Capacitación inmobiliaria, sin duda!

Fue un evento magnífico y así lo reconocieron todos los asistentes, con su nutrido aplauso. Y por eso, se puede catalogar de un evento IMPERDIBLE, sobre todo, por su ya anotada trascendencia, para el futuro inmediato.

Pocas veces ha venido a Uruguay un Maestro genial de tal envergadura y experiencia, lucidez y profundidad, claridad y amenidad… Un verdadero pionero de la Capacitación Inmobiliaria en ambas orillas del Plata. Ése es el "vaso medio lleno"…
Sin embargo, pese a las virtudes anotadas, creemos que el evento debió merecer un mayor número de asistentes. Y ello, por varias y profundas razones, empezando por la gran y profusa difusión previa, por prensa y mails reiterados. Además, fue un evento gratuito para nuestros Socios y de breve duración, en un horario que ya no distraía a las gestiones cotidianas. He aquí el "vaso medio vacío", lamentablemente… y éste es nuestro "tirón de orejas".

Sabemos que estamos atravesando momentos difíciles y que sentimos una clara y triste tendencia a la disminución de nuestras actividades… Pero, no podemos ni debemos caer en un "bajón", sino, todo lo contrario… y no había excusas valederas!

El Curso integral ON LINE que anunció ALONSO, Comenzará en Marzo, para lo cual, hubiese sido muy importante que muchos de nuestros Socios (Directores de Inmobiliarias) ya se interesaren viva y directamente por este inédito mecanismo educativo, para así darle EXCELENCIA (capacitación permanente) a todo su EQUIPO!

**Entre todos, debemos mejorar responsablemente el FUTURO!**

# El Costo del terreno en los **Desarrollos Inmobiliarios – Parte 1**

A través de este análisis que presentaremos en dos ediciones, trataremos de dar algunos lineamientos de pensamiento a efectos de evaluar la rentabilidad de cada desarrollo inmobiliario, siendo cada uno de ellos una situación específica para analizar y comprender.

**Cr. Alfredo Kaplan**
**Director del Estudio Kaplan**

Analizaremos en profundidad el factor terreno, en especial su tratamiento en el costo del desarrollo inmobiliario tratando de conceptualizar que más allá de cuánto es el costo del terreno por metro, lo importante es cuánto cuesta como costo fijo del programa independientemente del aprovechamiento que pueda hacer del mismo.

Los Promotores Privados de la construcción o Desarrolladores están permanentemente en búsqueda de opciones de rentabilidad. Es muy común el planteo "Me ofrecen tal terreno" y la pregunta siguiente es "¿Qué hacemos?". Lo primero que habría que hacer es ver qué tipo de producto es el más adecuado para desarrollar ya sea viviendas, oficinas, garajes, locales comerciales, etc..

Dentro de ese mix en el cual uno puede decidir por uno o una mezcla de opciones, deberá definir si serán unidades más chicas o más grandes y de cuáles especificaciones y/o características constructivas. Obviamente el mismo análisis se hará para locales, oficinas, etc.

El Desarrollador puede optar por vender a posteriori todas las unidades o hacer un programa para arrendar el mismo, lo que inclusive aquí en Uruguay le puede brindar al Promotor beneficios tributarios al amparo de la Ley de Promoción de Inversiones.Una vez decidido el producto a desarrollar deberíamos hacer, previo pre-proyecto del arquitecto:

## A) Hoja de cálculos del programa

| | |
|---|---|
| **A. Costos de Proyecto** | |
| **$B_1$. Terrenos y Gastos de Adquisición** | |
| **$B_2$. Costos de Construcción (x)** | |
| 1 | Empresa Constructora |
| 2 | Electricidad |
| 3 | Sanitaria |
| 4 | Ascensores |
| 5 | Pintura |
| 6 | Otros subcontratos e insumos |
| 7 | Aporte unificado a la construcción |
| 8 | Honorarios Arquitecto (calculistas y profesionales vinculados a la obra) |
| | |
| **$B_3$. - Otros Costos** | |
| 1 | Costos financieros (explícitos o implícitos) |
| 2 | Costos de administración |
| 3 | Costos tributarios (exento IRAE) |
| 4 | Costos de comercialización |
| 5 | Comisiones de ventas |
| | |

## B) Estimación de rentabilidad

| | PRE y POST OBRA | |
|---|---|---|
| | Presupuestado | Real |
| **A) Ventas**<br>**B) Costos del proyecto** | | |
| **Utilidad antes Impuestos IRAE** | | |
| **UTILIDAD** | | |

Con este análisis bastante clásico y que los promotores a veces realizan en una servilleta de papel, uno puede calcular cuál es la utilidad sobre ventas o la utilidad sobre el monto de la inversión, la tasa interna de retorno, el valor actual neto, etc. pero vamos a agregar algunos comentarios al respecto.

Vamos a tratar de abarcar la gestión de un sector en el cual el "tiempo" es un factor importantísimo en el proceso productivo. Desde que se piensa en buscar en determinada zona un terreno para planificar un proyecto inmobiliario hasta que se hace un estudio de mercado, se contrata a los arquitectos, se compra el terreno específico para desarrollar el programa inmobiliario, se presentan los permisos de construcción, se contrata la empresa constructora, se comienza la pre-venta, se hace la construcción del edificio con distintas posibilidades de financiación durante la obra y posteriormente se realiza la entrega de las unidades a los compradores, se atienden reclamaciones post-venta, se escrituran las unidades (más allá que la financiación de los saldos post-ocupación sean o no del propio Promotor)…

Estamos hablando de un lapso de tiempo bastante prolongado. Entonces tras esta breve descripción sobre el proceso de trabajo del Promotor Privado o del Desarrollador Inmobiliario, comenzaríamos a profundizar en algunos puntos. Vamos a trabajar con costo por órdenes para cada edificio, activando en cada orden de producción los costos vinculados al edificio a construir; es decir costos de terreno, materiales, subcontratos, mano de obra, leyes sociales y en general todos los costos vinculados a la obra.
En caso que en un programa sean varios edificios en un mismo terreno uno podría tener una orden general con subdivisión para los diferentes edificios que componen esa orden.

Por otro lado la idea es trabajar con costos estándar y/o estimados antes de empezar y luego, cuando se tengan los costos reales, poder analizar las variaciones en cantidad y precio de los distintos rubros que componen el costo de construcción.

El alcance del presente artículo busca explicitar en una enunciación no taxativa algunos ítems a tomar en cuenta, para el factor terreno específicamente.

## Terreno

**Conceptos generales:** Cuando hablamos de "terreno" hablamos del valor pagado por el mismo, más todos los gastos que implica, como ser costos notariales, impuestos que graven la compra, etc.

A nivel de gestión de costos, es importante considerar que una vez comprado el terreno pasa a ser un costo fijo total del proyecto, pues si decidimos

hacer en determinada ubicación física un edificio o una gran torre de 30 pisos o 3 edificios de 15 pisos o un hotel casino con un edificio de viviendas anexas o cualquier combinación de posibilidades arquitectónicas, debe quedar claro que el importe del todo es una cifra "X".

Cómo distribuir el valor del terreno entre distintos proyectos es otro asunto que quizás nos haga polemizar en el cómo distribuir ese activo.

Imaginemos que nos planteamos la compra de un terreno, una manzana sobre la Rambla de Punta del Este en la que se van a hacer 6 bloques de apartamentos del mismo tamaño: 3 sobre la Rambla y 3 sobre la calle paralela. La pregunta subyacente es, cuál es la incidencia del costo del terreno por metro edificado:

a) Divido el costo del terreno por el total de metros que se puede edificar.

b) Es claro que, aunque los 6 edificios sean iguales, que probablemente no lo sean pues los de la Rambla seguramente tendrán otra calidad de terminaciones y de confort, los precios de venta de los apartamentos van a ser bastante distintos por lo cual corresponde la reflexión de "ponderar" de alguna forma los distintos tipos de mts.2 edificables.

c) Lo que sí es claro, que el costo total del terreno, corresponde al TOTAL de los 6 bloques de apartamentos.

El problema se plantea cuando el edificio en lugar de ser de 50 apartamentos de 1 dormitorio, es de 15 apartamentos de 1 dormitorio, 15 de 2 dormitorios y 20 de 3 dormitorios, en ese caso ya no puedo hacer costo total dividido número de unidades pues las unidades no son iguales. En ese caso me tengo que plantear hacer el costo por mts2 con lo cual obviamente la unidad de 3 dorm., si tiene el doble de mts2 que la de 1 dorm. tendrá en principio un costo equivalente al doble de la más pequeña. La pregunta que sigue es si la calidad constructiva será lineal entre una y otra. Ejemplo: el apartamento de 3 dorm. tendrá un jacuzzi y un vestidor que no lo tienen los apartamentos de 1 y 2 dorm. El apartamento de 1 dorm. tiene 1 baño y el de 3 dorm. tiene 4 baños y así una serie de particularidades. En este caso habrá que ponderar uno y otro apartamento entrando al tema de la producción equivalente, además del análisis lineal de mts2.

Cuando hablamos de costo por mt2 es importante precisar qué mts. estaría costeando:

A) mts.2 propios del apartamento.
B) mts.2 propios + muros
C) mts.2 propios + muros + terrazas del uso propio del apto.
D) mts.2 propios + muros + terrazas del uso propio del apto.+ cuota parte de mts. que le corresponden por áreas comunes.

Corresponde realizar esta precisión, pues muchas veces se escucha hablar del costo de mts2 de construcción pero algunos hablan pensando en A, otros en B, C o en D. Obviamente mientras divida por más mts2 el costo es menor pero para poder comparar costos es importante estar hablando de la mismo. Algunos promotores hacen el costo en función de los mts2 vendibles hablando de un concepto muy cercano a C o a D.

Si el edificio en lugar de ser solo viviendas, es de viviendas, oficinas y locales comerciales esta consideración se potencia tremendamente pues las calidades y especificidades de cada tipo de solución habitacional son distintas; entonces deberíamos aplicar el concepto de PRODUCCIÓN EQUIVALENTE para no comparar "manzanas con peras".



Será necesario hacer para cada edificio un "traje a medida" para realizar las equivalencias y poder asignar costos a las distintas tipologías de producciones finales que se pueden obtener.

Corresponde hacer dos comentarios adicionales:

a) El tema de las cocheras, que en ese cuadro de equivalencias están localizadas en el subsuelo o pisos inferiores del edificio teniendo un costo notoriamente inferior de construcción al de los apartamentos, locales y/o oficinas. Es más en el caso de un edificio en el cual como consecuencia de su etapa productiva quede en su planta baja espacios libres, ejemplo de edificios de 4 pisos en Punta del Este en el cual la Planta Baja además de contar con acceso están ubicadas las cocheras sin ningún cerramiento en especial, cabe la pregunta ¿no se acercará al concepto de subproducto?

b) Utilización de espacios libres para hacer boxes para la venta o uso de las unidades, en este caso el concepto de box se asemeja claramente al concepto de subproducto de acuerdo a la literatura de contabilidad de costos.

Hasta aquí llegamos en esta primera parte, en la próxima edición analizaremos los principales factores a tener en cuenta en la compra del terreno.

ROISECCO CORPORATE
COMERCIAL – LOGÍSTICA – INDUSTRIA

Luis A. de Herrera 1248, WTC, T.III, P 12
2623 6604 - 099 631 093
roisecco@locales-oficinas.com
roiseccorp@gmail.com

# Uruguay presidió la CILA del 2012 al 2015

Nucleaba a 4 países en su inicio, actualmente la integran 18 Países de Latinoamérica y 440.000 Corredores Inmobiliarios. Wilder Ananikian, Ex Presidente de CIU y Cimech, actual Director Internacional de nuestra institución, tuvo el honor de representar a la CIU en estos tres años, Presidiendo CILA, en los cuales se cumplieron varios objetivos, el primer objetivo fue integrar a la totalidad de los países de Latinoamérica a la CILA, lográndose integrar a 18 de los 24 países de LATINOAMÉRICA.

Las Instituciones Inmobiliarias de catorce países, integrantes de CILA, se reunieron en USA, en el Centro de Convenciones, en San Diego, California, USA, durante la Convención anual de la NAR, del 12 al 15 de Noviembre pasado. El evento incluyó 120 sesiones de educación, la mayor feria de la industria inmobiliaria con más de 400 expositores  y la oportunidad de relacionarse con 20 mil profesionales del sector de bienes raíces e invitados.

**PRESENTES - Consejo Directivo**

| | | |
|---|---|---|
| Presidente | Wilder Ananikian Bakerdjian | Uruguay |
| Vice Presidente Norte | Antonio Hanna Grayeb | México |
| Vice Presidente Sur | Javier Grandinetti | Argentina |
| Secretario Ejecutivo | Francisco Rodolfo Pesserl | Brasil |
| Tesorero | Ernesto Figueredo Coronel | Paraguay |
| Pro-Tesorero | Cesar Llano Zambrano | Colombia |
| Vocal | Alvaro Boyd | Panamá |
| Vocal | Jose Boyd | Panamá |
| Consultora Internacional | Aida Turbow | GEM |
| Coordinador Comunicación | Alfonso Gordon Sanchíz | GEM |
| Coordinador Logística | Diana Bernal Rodriguez | GEM |

*Delegados integrantes de CILA asistentes a  la Asamblea*

**Presentes - Miembros e Invitados**

| | | |
|---|---|---|
| João Teodoro da Silva | COFECI | Uruguay |
| Waldemir Bezerra da Silva | CRECI RN | Brasil |
| Sergio Waldemar Sobral | CRECI SE | Brasil |
| Manoel Maia | CRECI RJ | Brasil |
| Aurelio Dallapícula | CRECI ES | Brasil |
| Izabel C. Maestrelli | WCRBrasil | Brasil |
| Ofelia M. Ulloa | CCCBR | Costa Rica |
| Ana Seydi López L. | CCCBR | Costa Rica |
| Larissa Ortiz | AEI | Rep.Dominicana |
| Juan Carlos Tessari Falabela | CAPEI | Paraguay |
| Paul Casanova | ASPAI | Perú |
| Raul Contreras | ASPAI | Perú |
| Gerardo Romero Loayza | FENACBRE | Ecuador |
| Hector Macías | ACBIR | Ecuador |
| Pedro Miguel Chávez Mora | ACBIR | Ecuador |
| Edgar García | CSBR | El Salvador |
| Wiliam Sanchez | CSBR | El Salvador |
| Delmy Economos | CANABIRH | Honduras |
| Alejandro Escudero | NAR | USA |
| Jeff Hornberger | WCR | USA |
| Sergio Gómez Rábago | AMPI | México |

Fueron aprobados los ingresos de las asociaciones de profesionales de bienes raíces de Ecuador, El Salvador, Honduras y Nicaragua, se incorporaron a CILA, la firma de las respectivas cartas de intención se realizó en el stand de COFECI/CRECI-REDIMOB-CILA, con la presencia de directores de todas las organizaciones involucradas y la prensa acreditada.
La Asamblea aprobó la adecuación de los estatutos, modificándose  los artículos 15, 19 y 22

El Presidente, realizó una presentación en la cual hizo un balance del pasado de CILA, destacando el fuerte apoyo recibido de COFECI y de su Presidente, João Teodoro da Silva, para su expansión y "branding" de la marca; y del logotipo a través de la inclusión de ambos en todas las actividades internacionales de COFECI (expos, stands, comunicados formales, presentaciones de mercado, MOU con la NAR, etc.) al punto de que la Confederación es hoy reconocida en todos los ambientes del mercado internacional como la fiel representante del continente latinoamericano.

Se  informó la agenda de eventos previstos para 2016:

- Participación conjunta con COFECI al MIPIM 2016, en Cannes, Francia, en Marzo 2016.
- Realización del Congreso de la Mujer Corredora de Bienes Raíces, en Rio de Janeiro, Brasil, al fin de Marzo 2016.
- Realización de un mínimo de 3 (tres) entrenamientos CIPS (locales a determinar).
- Lanzamiento del entrenamiento "Certificación en Obtención de Indicaciones Globales" ("Global Leads Certification")
- Plena operación del portal eCOFECI.
- Expansión de la red IRM.

Se hicieron referencias de acciones en curso e iniciativas para el 2016:

- El acuerdo de royalties con LatamCILA.
- La certificación del curso "Global Leads Generation", en desarrollo, a ser certificado por Arello.
- La implementación del portal eCOFECI, que apoyará negocios en Brasil y posteriormente en Latinoamérica.
- La publicación regular del "CILA News".
- La confección  de una encuesta entre los miembros, para tener información precisa de cada una de las asociaciones.

## NUEVO CONSEJO DIRECTIVO

Cumpliendo con la convocatoria realizada se dio paso a la elección del nuevo Consejo Directivo de CILA, para el período Noviembre 2015 a Noviembre 2016, la misma fue aprobada por unanimidad y Aclamación.

| | | |
|---|---|---|
| Presidente 2016 | Antonio "Tony" Hanna Grayeb | México |
| Past Presidente 2015 | Wilder Ananikian Bakerdjian | Uruguay |
| Presidente Electo 2017 | Javier Grandinetti | Argentina |
| Vice Presidente Norte | Alvaro Boyd | Panamá |
| Vice Presidente Sur | Luiz Barcellos | Brasil |
| Tesorero | Ernesto Figueredo Coronel | Paraguay |
| Secretario Ejecutivo | Francisco "Chico" Pesserl | Brasil |
| Pro-Secretario | Paul Casanova | Perú |
| Vocal | Hugo Jaime Barrón de la Vega | Bolivia |
| Vocal | Ofelia M. Ulloa | Costa Rica |
| Vocal | Alfredo Blengio | Uruguay |
| Vocal | Juan Carlos Tessari Falabella | Paraguay |

*Wilder Ananikian , Past President de Cila Y Sra. y Kirkor Ajderhanyan , Presidente Electo Fiabci 2016-2017 y Sra.*

*Antonio Hanna Presidente Cila, Francisco Pesserl Secretario Cila, Javier Grandinetti (Fira)Presidente Electo Cila, Joao Teodoro Presidente de Cofeci, Julio Farah(Fira) Fira y Wilder Ananikian Past Presidente Cila*

La CILA, esta integrada por las siguientes Instituciones gremiales de 18 Países de Latinoamérica

| | |
|---|---|
| Brasil | COFECI- Consejo Federal de Corredores de Inmuebles |
| Argentina | FIRA- Federación Inmobiliaria de la Republica Argentina |
| Paraguay | CAPEI -Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias |
| | APEL -Asociación Paraguaya de Empresas Loteadoras |
| Colombia | FEDELONJAS- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz |
| México | AMPI – Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios |
| Bolivia | CAIB – Cámara Inmobiliaria de Bolivia |
| Panamá | ACOBIR– Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces |
| Uruguay | CIU- Cámara Inmobiliaria Uruguaya |
| Costa Rica | CIV- Cámara Inmobiliaria de Venezuela |
| Republica Dominicana | ASPAI - Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios |
| Ecuador | CRGAR - Costa Rica Global Association of Realtors |
| Honduras | CANABIRH-Cámara Nacional de Bienes Raices de Honduras. |
| El Salvador-CSBR | Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces |
| Nicaragua | |

CILA representa a 424.000 Empresas Inmobiliarias Profesionales de Latinoamérica, el 80 % de la población y el 84 % del PBI.

# Un monstruo **que convive en sociedad**

## Maltrato, abuso y pornografía infantil

**Graciela Matiaude**
**Diputada Partido Colorado**

Casi todos los días escuchamos de casos que van desde el maltrato de palabras (psicológico), el maltrato físico o el abuso sexual en todos sus términos, manoseo, violación, pornografía. Lamentablemente la gran mayoría atacada por este monstruo que vive en nuestra sociedad son niños y adolescentes. Un monstruo que actúa para satisfacer sus necesidades enfermas o en algunos casos para recibir un beneficio económico.

Problemática muy compleja que hace muy dificultoso a la hora de efectuar acciones para su erradicación y que involucra a varios actores, entre ellos la salud pública y derechos humanos, actuar activamente frente a esto es responsabilidad y obligación del Estado.

Si bien este problema no es de hoy sino que se viene gestando desde hace ya mucho tiempo, las cifras que se publican y los casos que sorprenden a diario, dan muestra que continúa siendo difícil combatir este flagelo.

"Nunca en mi vida tuve tantos casos, es la primera vez y tengo más de 20 años de experiencia", dijo el fiscal penal Carlos Negro.

Lamentablemente las penas para este tipo de delitos no son lo suficientemente duras como deberían serlo teniendo en cuenta los daños que genera el abuso en los niños, afectan el desarrollo integral del niño en una etapa progresiva esencial, con posibles consecuencias físicas y psicológicas que amenazan su futura integración psicosocial, lo peor es que en algunos casos aunque sean denunciados, no se encuentran pruebas suficientes y quedan impunes.

Es un monstruo que ataca en todos los sectores sociales y en la mayoría de los casos los crímenes de este tipo cometidos provienen del seno familiar o personas muy cercanas a la familia de la víctima.

Esa relación de "cariño" de confianza" y de poder sobre el niño, hace que se transformen en realidades duraderas y donde el niño teme revelar el secreto. Quienes cometen estos crímenes son grandes manipuladores, valiéndose de seducción, amenazas y esto produce aislamiento de la víctima.

En este tema como tantos otros que nos preocupan, es importantísimo concientizar a la sociedad, y educar en prevención y en como poder diagnosticar o por lo menos poder distinguir los síntomas que nos permitan visualizar que algo está pasando con ese niño o adolescente.

La capacitación de maestros, profesores, médicos, policías y porque no hacer una campaña de información para que el vecino, el amigo, pueda ver en el niño las señales de una luz amarilla y lograr un mayor compromiso en la población, pudiendo recurrir a los espacios preparados para actuar tanto en la prevención como en la intervención de existir tal problema. Es un tema que debemos poner en el tapete, hacerlo visible, que forme parte permanente de la agenda de preocupaciones de nuestro país.

Como mujer, como madre, siento que este, tema al igual que el maltrato y abandono de los adultos mayores y de los discapacitados son de los temas que más me preocupan.

Queriendo aportar de alguna manera, he presentado algunos proyectos relacionados, los cuales aun no han sido tratados, es más, estamos en vías de reflotarlos para que se consideren.

A continuación transcribo uno de ellos y en los próximos días seguiremos contándoles los demás proyectos presentados, siempre bajo la preocupación por el sector de la sociedad más vulnerable; niños, adolescentes, mujeres, adultos mayores y discapacitados.

### Proyecto de Ley

**Artículo 1º:** Incorpórase a la Ley Nº 17.815 de 6 de setiembre de 2004 sobre Violencia Sexual, Comercial o no Comercial cometida contra Niños, Adolescentes o Incapaces, los artículos siguientes:

**Artículo 7º:** El que cometiere cualquiera de los delitos previstos en esta ley en la persona de un menor de edad o persona incapaz, será condenado, además, a la pena de inhabilitación absoluta para el desempeño de cargos, oficios públicos y profesiones ejercidos en ámbitos educacionales o que involucren una relación directa y habitual con personas menores de edad por hasta un máximo de treinta años.

Similar pena accesoria se aplicará a quien cometa los delitos previstos por los artículos 272 a 274 del Código Penal contra menores de catorce años de edad.

**Artículo 8º:** Créase el "Registro de Inhabilidades para Condenados por Delitos Sexuales Contra Menores de Edad o Personas Incapaces" que funcionará en la órbita del Ministerio de Educación y Cultura. Cométese al Poder Ejecutivo el dictado de la reglamentación correspondiente para el efectivo funcionamiento del registro que se crea.

**Artículo 9º:** Tendrán acceso a la información contenida en el Registro referido, la autoridad judicial competente y quienes justifiquen ser padres en ejercicio de la patria potestad, tutores, curadores, o quienes tengan la guarda del menor de edad o persona incapaz conferida por mandato judicial.

**Artículo 2º:** Comuníquese, etc.

Montevideo, 21 de noviembre de 2012

# Una polémica **que “marca”**

## La llegada de “Uber” al país puso sobre el tapete temas legales

Dr. Leandro Mestre
MFL Abogados
lmestre@mfl.com.uy

La palabra “Uber” debe haber sido de las más nombradas en las últimas semanas por los distintos medios de comunicación.

El arribo de esta plataforma a nuestro país traerá aparejado muchos cambios y replanteos de la estructura de negocios tradicionales, lo cual es perfectamente trasladable al mercado inmobiliario.

Sin ingresar a analizar los impactos que traerá en la economía o en la forma de estructurar los negocios, en este artículo nos proponemos abordar un tema de gran relevancia como lo es la marca o nombre comercial.
Tal como trascendió recientemente, la marca “UBER” fue registrada por el Centro de Propietarios de Automóviles con taxímetro del Uruguay en la Dirección Nacional de la Propiedad Industrial y fue objeto de recursos administrativos por parte de los “propietarios” de la marca.

Esto trajo una serie de interrogantes sobre los siguientes aspectos: ¿es lícito registrar la marca de un tercero? ¿Qué acciones tiene ese tercero para hacer valer sus derechos? ¿Es importante tener inscripta una marca? ¿Qué es necesario para inscribir un marca?... entre otras cuestiones.

Ahora bien, en muchas ocasiones, la marca comercial constituye un activo intangible de gran relevancia para las empresas, razón por la cual merece ser protegida adecuadamente.

Como analizamos en entregas anteriores, tanto para las inmobiliarias como también para prestadores de otro tipo de servicios, la marca es, sin dudas, uno de los principales activos empresariales.

Tomando el caso de Uber como referencia, sería bueno plantearnos cómo estamos protegiendo nuestras marcas y que derechos me amparan en caso de uso o registro por parte de un tercero.

En Uruguay, la ley reconoce como titulares de una determinada marca a quienes han solicitado el registro correspondiente.

La inscripción otorga al titular el derecho exclusivo sobre la marca, y a la vez impide que terceros ofrezcan productos o servicios con ese signo distintivo o utilizando uno similar que pueda crear confusión a los usuarios finales.

La ley 17.011 establece que no podrán ser registradas como marcas: “Los signos o las palabras que constituyen la reproducción, la imitación o la traducción total o parcial de una marca notoriamente conocida o de un nombre comercial”.

Por tanto, las marcas deberán ser claramente diferentes a las que se hallen inscriptas o en trámite de registro a efectos de evitar confusión, sea respecto de los mismos productos o servicios, o respecto de productos o servicios concurrentes.

Partiendo de la premisa de que un signo distintivo puede ser el principal activo de la empresa, o un activo de significante valor económico, es imperioso vigilar que no se presenten marcas que puedan resultar similares, que conlleven la potencialidad de confundir al consumidor o de distorsionar la competencia en el mercado.

En este sentido, resulta conveniente realizar una política preventiva y proactiva de revisión exhaustiva de las marcas que pretenden periódicamente ingresar al mercado, para evitar posibles similitudes o coincidencias.

En el caso de que se presente una marca que presente signos distintivos similares a la marca de la que una empresa es titular, existen mecanismos jurídicos (administrativos y judiciales), o bien para oponerse al registro de una determinada marca ya sea a través de acciones de oposición, anulación y/o reivindicación, o bien para lograr el cese en el uso de la misma o reclamar los daños y perjuicios padecidos.

En distintas instancias de la vida empresarial, la marca puede constituir un bien o valor intangible pero de significativo valor económico. Ello queda en evidencia a través de distintas situaciones, que van desde la posibilidad legal de ceder su uso a terceros a cambio de un precio hasta la posibilidad de que la marca -como un bien de naturaleza mueble- pueda ser embargada y ejecutada coactivamente por los acreedores. No debemos olvidar la importancia económica de la marca cuando se realiza su valuación en los procesos de due diligence, cada vez más habituales en los procesos de fusiones y adquisiciones de empresas (conocidos habitualmente por su acrónimo en inglés M&A).

La lección de Uber debería servir para realizar un diagnóstico de cada situación concreta y en definitiva asesorarse sobre la importancia de proteger un valioso activo como es la marca en los casos en que aún no cuenten con el registro, o bien, ver qué medidas preventivas estamos llevando para proteger adecuadamente nuestras marcas.

# Fiesta 28º Aniversario de la **Cámara Inmobiliaria Uruguaya**

El pasado viernes 27 de noviembre, Día del Operador Inmobiliario, se festejó el 28º Aniversario de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU) en Altos de la Caleta.



En una hermosa noche, más de 250 personas entre empresarios del rubro y fuera del mismo, se dieron cita para festejar este aniversario.

El salón lució realmente radiante y los invitados se transformaron rápidamente en comensales de una excelente comida.

Dando una cordial e institucional bienvenida el Presidente de la CIU Gabriel Conde hizo uso de la palabra, remarcando en su discurso los logros, objetivos e importancia del Sector Inmobiliario en el país.

En el festejo, se homenajeó al Dr. Alfredo Tortorella por sus 15 años al frente del Instituto de Capacitación Inmobiliario Uruguayo (ICIU) entregándole una placa recordatoria.

Además, el Presidente de ADIPE-CIDEM Juan Bistiancic entregó una plaqueta en reconocimiento de los 28 años de la CIU.

En momentos distintos hicieron uso de la palabra Jorge Alonso y Francisco Angulo.

En el correr de la fiesta, que contó con el apoyo de El Gallito Luis y Banco HSBC se sortearon 22 premios. Por lo que podemos decir que fueron todos ganadores por asistir y además algunos fueron premiados.

# ¿SEGURIDAD o RIESGO?

Investigaciones periodísticas con Asesores Financieros, sobre como invierten sus ahorros los futbolistas internacionales, confirmó lo que hace tiempo decimos: "Los inmuebles, no fallan". Indudablemente los miembros de la **CÁMARA INMOBILIARIA URUGUAYA**, la mayor organización profesional del país, son quienes dan las mejores garantías para comprar o vender propiedades.

www.ciu.org.uy

CIU

CAMARA INMOBILIARIA URUGUAYA

# SOMOS DISTINTOS Y SOMOS IGUALES

En una actividad tan particular como la de los operadores inmobiliarios,
es básico buscar día a día la perfección y el conocimiento.
Para ser mejores profesionales en cada propuesta y en cada transacción.
Los asociados de la **Cámara Inmobiliaria Uruguaya** son distintos,
pero también, son iguales entre ellos, cuando su mejor negocio
**es lo mejor para quien vende y lo mejor para quien compra.**

CIU

**www.ciu.org.uy**

CAMARA INMOBILIARIA
URUGUAYA