

TRATADO CON ARGENTINA
**FRACASA PEDIDO
DE APLAZAMIENTO**

TURISMO
**"MEDIDAS SON
SOLO PALIATIVAS"**

OCDE
**SE REUNE
EL FORO**

**EL PATO CELESTE
Y UN FINAL CALIENTE**

**FUTURO
INCIERTO**

ARGENTINOS INVIERTEN EN MIAMI



EXCELENTE CAMPO SOJERO

EXCELENTE CAMPO SOJERO

EL QUE SABE, SABE.

Asesórese con un profesional inmobiliario.

Las empresas que integran la CIU capacitan permanentemente a su personal en todas las áreas del negocio, y se rigen por el Código de Ética de la Cámara.

Busque respaldo profesional, busque el sello CIU.



CAMARA INMOBILIARIA
URUGUAYA

www.ciu.org.uy



CAMARA
INMOBILIARIA
DE ROSARIO



Apoya:



Sumario

- 2 Destacados
- 3 Editorial
- 4 Jornada CIU
- 6 Nota Central. Incertidumbre
- 16 Fitzgerald Cantero.
"Regularizar asentamientos por la dignidad..."
- 18 Creatividad en tiempos de crisis
- 20 Julio Villamide. Futuro inmobiliario
- 22 Jorge Larrañaga. "La educación debe cambiar"
- 24 Colonia. Debate político en el marco de la
nueva normativa
- 28 Mónica Xavier. "Uruguay: un país confiable"
- 30 HSBC. Innovación inmobiliaria
- 32 ICIU. Capacitación para inmobiliarios
- 34 Dr. Alfredo Tortorella. ¡Salud CIU! 25 años
- 38 APPCU. "Hagamos bien los deberes"
- 40 Casi 500 proyectos de inversión
- 42 CNCS. La empresa en la Universidad
- 44 Capitales argentinos se mudan a Miami
- 45 Culminan viviendas inconclusas
- 46 Ley de Sociedades Anónimas
- 48 Violencia y arquitectura
- 50 El verano de "Los Tres Mosqueteros"



CÁMARA NACIONAL
DE COMERCIO Y
SERVICIOS DEL
URUGUAY

CIU

COMISIÓN DIRECTIVA

Presidente / Gabriel Conde

Vicepresidente / Alfredo Blengio

Secretario / Assad Hajjoul

Prosecretario / Luis Silveira

Tesorero / Juan J. Roisecco

Protesorero / Walberto Mannise

Directivos

Daniel Alves

Eduardo Gutiérrez Larre

Milton La Porta

Daniel Santestevan

Alfredo Tortorella

COMISIÓN FISCAL

Presidente / Gerardo Barrios

Benigno Carballido

Ronald Pais

Juan F. Bistiancic

Luis A. Cruz

Staff

Los artículos firmados son de
entera responsabilidad del autor.

Imp. en El País. D.L. No. 331 068

Dirección: Cámara Inmobiliaria Uruguaya

Redactor responsable: Dr. Alfredo Tortorella

Realización: V&B Comunicación

info@vybcomunicacioninteligente.com

www.vybcomunicacioninteligente.com

Asesor en comunicación: Lic. Ramón Borges

Diseño y diagramación: Federico Boix

DESTACADOS

6 DIFERENCIAS
POR EL ACUERDO
TRIBUTARIO

27 EL PATO CELESTE
Y UN FINAL
CALIENTE

9 MALDONADO,
COLONIA Y
MONTEVIDEO
EN ALERTA

34 ALFREDO
TORTORELLA

Artículo especial por los 25
años de la CIU

20 JULIO
VILLAMIDE
"No veo impacto negativo"

44 CAPITALS
ARGENTINOS SE
MUDAN A MIAMI

Por la Comisión Directiva

24 LÍDERES POLÍTICOS
ANALIZAN
EL FUTURO
INMOBILIARIO

50 MEDIDAS
PALIATIVAS PARA
LA TEMPORADA

Por el Lic. Diego Borges



Gabriel Conde
Presidente CIU 2010 - 2013



Estimados lectores de CIUdades:

Como la mayoría de ustedes saben, este año nuestra querida Cámara Inmobiliaria Uruguaya cumple sus primeros 25 años de vida.

A veces nos cuesta tomar conciencia del tiempo, cuando uno lo dice fríamente 25 años, pueden parecer mucho, o muy poco, dependiendo de qué sea lo que consideremos. Una persona de 25 años es joven, una institución es madura y para la sociedad es una nueva generación. A veces la única manera de darse cuenta realmente de cuánto tiempo es, es relacionándolo con acontecimientos de nuestra propia vida, mirando en retrospectiva; o mejor aún relacionando con cómo era la vida por aquel entonces.

Hace 25 años era el Uruguay de la salida de la dictadura, era el Uruguay del reencuentro, de todos con todos, del Uruguay consigo mismo, era el Uruguay de los abrazos. Era el Uruguay de la Onda, de los sobres con estampillas, del teléfono con ruedita, del Peñarol campeón de la Libertadores, del Uruguay campeón de América. Era Uruguay de los reclames de ANCAP que nos erizaban la piel con la historia de un camionero llegando a su casa; y del grito del canilla que se nos quedará para siempre grabado, indeleble en el alma.

A veces es bueno poner las cosas en perspectiva. Porque nos permite apreciar cabalmente el paso del tiempo, apreciar el valor de los logros conseguidos, y de los desafíos que aún tenemos por delante. Es cierto que la vida de esta institución ha estado sujeta a los avatares de la realidad, a los vaivenes de la historia, como es natural, lo que es verdadero tanto para otras instituciones, tanto como lo ha estado nuestra vida misma.

Pero también es cierto que esta institución fuertemente consolidada, sólida y vigente de la que hoy disfrutamos. Con un alto grado de exposición y reconocimiento público, es el resultado del proceso y del aporte de todos los que han puesto sus manos, intelecto y alma.

Todo pasado es prólogo, y nunca hubiéramos llegado hasta aquí, sin el invaluable legado de los grandes hombres que nos precedieron. De todos esos hombres, de todas esas almas. Personalmente me gusta mucho una costumbre que solían tener nuestros antepasados, la de poner cápsulas del tiempo. En el tiempo en el que las cosas se transmitían de otra manera, de mano en mano, de boca en boca, de alma en alma.

Cápsulas donde se guardaban documentos y testimonios de una generación para que los recibieran los futuros descendientes. Siempre me ha cautivado esa idea, de dejar cosas para que las reciban los que vienen después. Yo no sé cómo será el futuro, cuáles serán los temas que preocuparán a los uruguayos de las generaciones que vendrán, pero confío en que la era digital sepa guardar en su mar de información, el testimonio que nosotros mismos estamos forjando y dejando al mismo tiempo.

Espero que la historia cuente que en nuestros primeros 25 años, estábamos juntos, quizás más juntos que nunca, afianzados en nuestras raíces y en nuestros principios, con nuestra mirada puesta bien alto, en el cielo, en la conquista del futuro. Desde este pequeño país del sur, del sur del mundo, desde esta pradera verde media deshabitada, pero a su vez vibrante de vida, desde este cielo y suelo nuestro, me permito saludarlos, agradecerles y felicitarlos, en este, su aniversario, a todos mis apreciados colegas y conciudadanos del Uruguay.

DESAYUNO DE TRABAJO CIU

El miércoles 29 de agosto de 2012 se llevó a cabo el Primer Desayuno de Trabajo, bajo la modalidad "Taller Vivencial".

Nos acompañaron ese día los siguientes socios: Ambiente Propiedades, Gervasio Scremini Neg. Inmob., Graciela Vázquez Neg. Inmob., Inmobiliaria Aquí-Techo, León Peyrou Propiedades, Inmobiliaria Milenio, Omar Iza Neg. Inmob., Potenza Neg. Inmob., Sp – Inmuebles, Tambaco Inmobiliaria.

Bajo la consigna ¿La comunicación en su ámbito laboral es eficaz?, nos reunimos con el objetivo de crear un clima agradable y de distensión que nos permitiera recorrer un camino de conceptos y recordatorios, y así finalmente adquirir las herramientas necesarias para responder a nuestra inquietud inicial.

Buscamos generar una aproximación a marcos conceptuales en el campo de la comunicación, brindar herramientas teórico-metodológicas tanto para el diagnóstico como para la elaboración de estrategias y propuestas de transformación, y obtener alternativas a problemas comunicacionales concretos de los participantes.

Queremos compartir con ustedes algunos de los comentarios recibidos por los asistentes en los días posteriores al evento:

... "Destaco la calidez y dedicación con que fuimos recibidos todos" ...

... "Realmente fue un placer poder participar del taller" ...

... "Gracias por el aporte, que demuestra vuestro interés por la institución" ...

... "Realmente me encantó esta experiencia que los ennoblece a ustedes, por vuestra lúcida inteligencia,

estudio, y sobre todo por esa gran entrega y preocupación generosa"...

Debido a la buena repercusión, hemos comenzado a trabajar en los próximos desayunos de trabajo, sobre los temas: planificación eficaz del tiempo, evaluación de desempeño, y trabajo en equipo. Siempre bajo la temática vivencial, ya que tenemos la fuerte convicción de que si todos trabajamos juntos para un fin en común, estaremos organizándonos y así podremos alcanzar aquellas metas u objetivos que nos propongamos.



Los invitamos a dejar sus sugerencias o inquietudes a las siguientes direcciones de correo electrónico:

administracion@ciu.org.uy
socios@ciu.org.uy

Queremos hacer uso de este espacio no sólo para comunicar la generación de este nuevo servicio de capacitación para los asociados, sin costo en la participación, sino también para agradecer a la Comisión Directiva de la institución por haber confiado y creído en nuestro interés por la CIU, reflejado en esta propuesta, por la cual hemos trabajado para brindar lo mejor de nosotros, tanto en lo personal como en el aspecto intelectual.

Departamento de Socios CIU

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

BARRA DE CARRASCO. Liv. com. c/estufa. Escritorio. 2 dorm. Playroom. Servicio. Parrillero techado. Garage. U\$S 235.000. Excelente ubicación - **Cód. Web: 6487826**

Código web en tu aviso impreso



Una galería completa



97%

más de posibilidades

Los avisos con fotos y código web impreso en el papel se visualizan un 97% más que los avisos que no los tienen

Por más información comunicate al 2400 2141 int. 386

CONTINÚAN LAS DIFERENCIAS SOBRE EL ACUERDO CON ARGENTINA

Mientras desde el gobierno se insiste en la necesidad de su aprobación, oposición y expertos dicen que sería bueno dilatarlo.

La noticia que brindaron los medios de comunicación hace pocos días indicaba que Uruguay logró avanzar a la Fase Dos del Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de Información en Materia Fiscal de la OCDE, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Ello –según la información oficial– fue posible, luego que funcionarios del gobierno uruguayo presentaran en París las modificaciones al marco normativo sobre el régimen de sociedades anónimas con acciones al portador y los acuerdos de información tributaria que firmó el Poder Ejecutivo.

De inmediato, REVISTA CIUDADES consultó al ministro de Economía sobre las consecuencias que la novedad traería para el país. Fernando Lorenzo dijo que: “en realidad ello se concretará recién para mediados de este mes de octubre cuando se reúna el Foro. Lo que hoy se supo fue que se aprobó el informe técnico. La novedad se concretará por estos días.”

El ministro Lorenzo agregó que el país ha actualizado su normativa, y ha hecho esfuerzos importantes para

lograr esto, por lo que lo considera justo. Dijo luego que esto fue posible no solo debido a los acuerdos con otros países en materia de información tributaria, sino con el cambio de normativa en las sociedades anónimas. “Uruguay cuenta con una red de acuerdos que, a los efectos de ser parte de la cooperación internacional, hoy se considera suficiente. Esto constituye un paso importante y una nueva realidad de la cual el país va a sacar mucho provecho”, señaló el jerarca.

Luego indicó que hay una agenda pendiente de tratados y que el próximo a firmarse será con Brasil. Por último el jefe de la política económica del gobierno hizo una advertencia teniendo en cuenta que el acuerdo firmado con Argentina ya fue aprobado por el Congreso del vecino país pero no aún por el Parlamento uruguayo. Lorenzo dijo: “Esperamos que nuestros legisladores lo aprueben lo antes posible. Este acuerdo firmado con Argentina tiene que ser comprendido sin ningún oportunismo. Que no aparezcan las voces que digan que bueno ahora que pasamos a la fase dos, no lo aprobemos y dilatemos su aprobación. Ello sería un acto muy pernicioso para el país” culminó el ministro Lorenzo.

Diferencias de enfoque

Apenas conocida la situación, varios especialistas y jefes de gobierno cruzaron opiniones. Fue así que el experto Carlos Loaiza del estudio Sanguinetti-Fodere, dijo públicamente que tras el logro conseguido por Uruguay en la OCDE, nuestro país “no debería apurarse ya que le permite cierto margen para renegociar las condiciones del tratado que ahora puede hacerse jugar políticamente. El gobierno uruguayo queda en una muy buena posición para presionar a Argentina y buscar alguna mejora en el mecanismo para evitar la doble imposición incluida en el convenio que ya firmó”, dijo.

Por su parte, el vicepresidente de la República, el Cr. Danilo Astori, se alineó con su colega Fernando Lorenzo y dijo que: “El Uruguay no debe aprovechar el reconocimiento de la OCDE para dilatar la ratificación”.

Posiciones divergentes en el parlamento

El Tratado con Argentina se encuentra en plena discusión en el parlamento, donde hay matices en casi todos los sectores, aunque ya se sabe que los partidos Blanco y Colorado, lo van a rechazar. El senador Jorge Larrañaga ya ha dicho: “Creo que la relación con la República Argentina se está agravando, con medidas arbitrarias e increíbles que conspiran contra el turismo, contra la venida de argentinos, contra la inversión de argentinos en el Uruguay.” Para el legislador

y líder de Alianza Nacional, se trata de “una actitud de responsabilidad, una actitud que busca precaver el interés nacional que todos tenemos que defender. Queremos ayudar al país, ayudar al gobierno, pero también tenemos que ayudar a todos los uruguayos, y un instrumento de éstas características conferido a un gobierno como el actual de la Argentina podría ser perjudicial, como ya lo está siendo”. En ese sentido, Larrañaga dijo que ya se están viendo las repercusiones en Colonia, Punta del Este y Montevideo, “con reclamos muy intensos de mucha gente que ya se está viendo perjudicada por todo lo que esto supone, por las medidas y por el anuncio de la aprobación del tratado de intercambio de información”, dijo el legislador.

En una de las últimas sesiones de la comisión del Senado que analiza el Tratado, Ope Pasquet solicitó en nombre del Partido Colorado, el aplazamiento en el tratamiento del tema, hasta el año próximo. Su argumento fue que: “este tema debe considerarse en el marco de lo que es la relación bilateral entre Uruguay y Argentina y nos parece que sobran los elementos de juicio que demuestran que esa relación no está hoy en un momento recomendable para hacerlo”.

El presidente del cuerpo tomó nota y lo puso a votación en la sesión siguiente. No logró mayoría por lo que fue rechazado. En diálogo con REVISTA CIUDADES el senador Pasquet dijo que tan cierto como que blancos y colorados lo van a rechazar es que finalmente el tratado va a ser aprobado.

Los agentes inmobiliarios “orejean” como en el truco

INCERTIDUMBRE COMO NUNCA ANTES

El acuerdo de intercambio de información tributaria con Argentina y las medidas del gobierno “K” determinan que el futuro inmediato en materia de inversiones inmobiliarias y reservas para la próxima temporada, sea un gran signo de interrogación. El título de esta nota, “Incertidumbre como nunca antes” podría ser el resumen de las entrevistas que REVISTA CIUDADES mantuvo con los responsables de las Cámaras Inmobiliarias de Maldonado, Colonia y Montevideo.

LAS MEDIDAS DEL GOBIERNO PARA ESTIMULAR LA LLEGADA DE TURISTAS

En primer lugar, habrá una devolución total de IVA (22%) para todos los servicios gastronómicos prestados a personas físicas no residentes que sean tranzados con tarjetas de débito y/o crédito. Actualmente, existe un descuento de 9 puntos porcentuales de IVA en este servicio, que se mantendrá para los residentes uruguayos. Asimismo, la devolución total de IVA también incluirá a los servicios de catering para fiestas y eventos y el arrendamiento de vehículos sin chofer, siempre para extranjeros.

Por otro lado, se devolverá al turista el 10,5% del precio del arrendamiento de los inmuebles con fines turísticos siempre y cuando se utilicen tarjetas de crédito y/o débito. Para compensar esta pérdida de ingreso al arrendador, el Ministerio de Economía le descontará a los propietarios un 12% del IRPF a los alquileres que equivale a esa rebaja que se aplicará a los clientes. En tercer lugar, las matrículas de vehículos extranjeras tendrán un cupón, por única vez, para cargar combustible por US\$ 25 (unos \$ 529).

Economía enviará un proyecto de ley al parlamento para aprobar estos cambios impositivos que regirán desde el 15 de noviembre hasta el 30 de marzo de 2013. Fuentes oficiales comentaron que entre la eliminación del IVA para la gastronomía y la rebaja de IRPF para los propietarios de inmuebles, el Estado perderá de recaudar unos US\$ 9 millones, además de otros US\$ 3 millones por los vales de combustibles. De todas formas, explicaron que esto es relativo ya que depende de cuantos turistas ingresen al país y utilicen medios de pagos electrónicos.

Por último, la cuarta medida no tendrá fecha de finalización y consiste en la ampliación de los puntos de frontera para el régimen Tax Free para los turistas. La devolución de IVA se extenderá a Salto, Paysandú y Fray Bentos para artículos de cuero o punto, prendas de vestir, alimentos, bebidas y artesanía, sin distinción de origen. Hasta el momento este régimen existía solamente para productos nacionales.



MALDONADO

“Ya desde el año pasado se nota una retracción importante”

El presidente de la Cámara Inmobiliaria de Maldonado, que nuclea además a inmobiliarias de Punta del Este, dijo a REVISTA CIUDADES que: “cuando se anunció por parte de la prensa que se firmaría un tratado entre los dos países, se sintió una retracción en algunos compradores finales, y por consecuencia hubo más lentitud en la decisión de los desarrollistas. Por otro lado considero que va a impactar también en el sector rural. En cuanto al tema de los arrendamientos de temporada, no impactó en la decisión, pero sí en el hecho de no poder comprar dólares y no poder sacar el dinero para señar los alquileres. Aunque el mayor problema que tienen es la debilidad del peso argentino con respecto al dólar y al peso uruguayo.”

Juan Francisco Bistiancic, al ser consultado sobre el Tratado señaló que: “no creo que sea conveniente para Uruguay, por ello pienso que nuestro parlamento no debería aprobarlo. Creo que no es el momento para hacerlo, en el medio de una relación áspera, frágil y tirante con el gobierno argentino que no respeta ningún acuerdo ni las normas internacionales. Engendra

miedo y terror en los contribuyentes. ¿Qué nos puede hacer pensar que nos van a respetar a nosotros? Además el acuerdo es de conveniencia para un solo país, y casualmente no es el nuestro. En caso de ser rechazado y si nos imagináramos uno ideal, por supuesto que haría pasar la información requerida por la justicia, para que la autorice, como se dijo que iba a ser, pero resultó que no es así. También pondría más claras las condiciones, que no generara dudas conceptuales.”

Sobre las medidas del gobierno para motivar la llegada de argentinos, Bistiancic nos dijo: “Fueron pedidas a través de la Cámara Uruguaya de Turismo hace un par de meses, con el apoyo del Ministerio de Turismo, buscando una solución a lo que se nos venía. Consideramos que son muy positivas, y que van a impactar emocionalmente en la gente (argentinos), ya que ellos estaban esperando algún tipo de beneficio, como si fuera una señal de ayuda ante las dificultades que se les han generado. La medida de la devolución del equivalente al IRPF es muy positiva. Hubiera sido más eficaz si hubiera contemplado también los pagos en efectivos, ya que es solo para el pago con tarjeta de crédito y débito. Será una buena herramienta en contra del informalismo, ya que para operar con tarjeta de crédito, hay que estar registrado legalmente, así que los agentes informales (truchos), no podrán competir.”

Al ser consultado sobre si las empresas inmobiliarias deberían adoptar también alguna medida, indicó: “Por supuesto que el sector inmobiliario debe poner su cuota parte en todo. Comenzando por la promoción del destino turístico, saliendo a promocionar en salones inmobiliarios y ferias de turismo. Comunicar, asesorar y estar en contacto con los clientes y público en general, de manera que se sientan confiados y seguros invirtiendo y/o vacacionando en nuestro país. Nosotros somos el primer contacto cuando deciden vacacionar o comprar, y debemos ser confiables, profesionales y efectivos en el asesoramiento de la inversión. También usar el ingenio, ampliar el servicio hacia el turista, como por ejemplo hacer la gestión para que pueda pagar en pesos argentinos, ó uruguayos. Ofrecerle algún tipo de premio por haber confiado en nuestra empresa, como cenas, paseos, entradas a espectáculos,” dijo el jerarca.



“La actividad se ha retraído y hay una imporante desaceleracion”

El presidente de la Cámara Inmobiliaria de Colonia, Richard Brunelli, dijo a REVISTA CIUDADES que “la actividad en Colonia ha sufrido en estos últimos meses un desaceramiento, comparando el movimiento actual con el ritmo vertiginoso del año pasado y los primeros meses de este año. No se debe solo al acuerdo con Argentina, sino también a la disminución del público de ese país debido a todas las medidas económicas adoptadas en la vecina orilla por el gobierno de la Dra. Cristina Fernández de Kirchner.” Y agregó: “Pero por supuesto que el acuerdo es uno de los factores que está afectando el mercado. El impacto tiene solo una lectura y es que va a ser negativo, lo que no sabemos aun es en qué medida. Los argentinos que invierten vienen buscando seguridad jurídica y buen desempeño de sus capitales, algo que en su país no encuentran, por lo cual el acuerdo tributario perjudicará la entrada de estos capitales.”

Le consultamos luego a Brunelli, sobre si el parlamento debería aprobar el acuerdo, a lo que respondió: “nuestro gobierno tiene todos los fundamentos para que el parlamento no apruebe el acuerdo y estratégicamente negocie su contenido. Cuando digo fundamentos me refiero a: tuvimos cinco años los puentes cortados; hace 8 años que estamos con el tema del dragado del canal de Martin García, sabemos que Argentina tenía tratado con Chile y con EEUU y fueron revocados porque dicho país incumplía. Yo creo que el gobierno argentino carece de confianza por todas sus acciones y es el momento de negociar. Uno de los puntos que creo fundamental es que hoy tal como está redactado, la información va a ser pedida directamente de AFIP a DGI y viceversa sin que tenga que existir una causa abierta o intervención de juez, en cambio para el pedido del levantamiento del secreto bancario sí se exige la intervención de un Juez, lo cual creo que debería ser así. Otro punto a considerar es que el pedido de información no puede ser retroactivo, pero se ha informado que cuando el acuerdo esté operativo, si la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) descubre un contribuyente que ocultó activos



COLONIA

en Uruguay, podrá recalcularle el impuesto a los bienes personales (porque su patrimonio es mayor al declarado) por los últimos cinco años e incluso el impuesto a las ganancias (renta). Y el otro punto es la doble imposición tributaria por lo cual dejará de ser rentable porque va a tener que pagar impuestos en el Uruguay y la diferencia en la Argentina, lo mismo como si tuviese la propiedad en Argentina,” nos dijo el jerarca coloniense.

Le consultamos luego sobre las medidas que acaba de adoptar nuestro gobierno para incentivar la llegada de turistas argentinos, a lo que Brunelli nos dijo: “Las medidas son sensatas y positivas como iniciativa, pero creo que es un tema que hay que seguir muy de cerca. No tienen que ser las únicas, y el sector privado debe tomar conciencia y aportar también medidas. Vuelvo a repetir: creo que son una buena iniciativa y una gran señal, que va a provocar que el público argentino venga porque de cierta manera se siente apoyado por nuestro gobierno, todo lo contrario de lo que sienten por el de ellos y necesitan salir.”

Le preguntamos luego si entendía que el sector inmobiliario debería aplicar algún tipo de medidas para complementar las oficiales a lo que nos dijo: “El sector inmobiliario ya está tomando medidas, desde el momento que no se subió el precio de los alquileres por ejemplo. Se les ayuda a conseguir dólares en nuestro país, a mejor precio del “paralelo” que le venden en el suyo. Se los acompaña a abrir cuentas en nuestros bancos” indicó.



“Hemos notado una sensible baja en las consultas de argentinos sobre inversiones”

Al presidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguay lo consultamos para saber cuál es la situación en Montevideo. Gabriel Conde posee una inmobiliaria en Carmelo, aunque por ser el presidente de la gremial que nuclea a todas las inmobiliarias del país, tiene una visión más macro de la situación. Conde nos hizo una aclaración: “la pregunta hace referencia a los arrendamientos por temporada. En el departamento de Colonia si bien existen los alquileres por temporada, los mismos representan una cuota de mercado muy poco significativa en el total. La incidencia de los alquileres por temporada a diferencia de otros departamentos del país como Maldonado o Rocha, es muy relativa. Sin perjuicio de lo anterior, sí existe en el departamento de Colonia

un mercado muy consolidado de segundas residencias, o residencias con destino recreativo, viviendas de fin de semana generalmente para uso propio. Pero aún en cuanto a ellas, la estacionalidad de la demanda en general en el departamento, no es tan marcada como en el este de nuestro país, básicamente por la proximidad geográfica”

Luego al responder el fondo de la pregunta, Conde fue directo: “hemos notado sí una baja sensible en cuanto a las consultas de ciudadanos argentinos, en cuanto a las inversiones. Esto ya sea en el área rural, urbana o en las propiedades con destino recreacional como lo expresaba anteriormente. Como en cualquier otro mercado, ante menos consultas, el resultado natural sería menos operaciones inmobiliarias”.

Le consultamos luego sobre el Tratado con Argentina a lo que nos respondió: “Sin hacer juicios de contenido político, si me pregunta qué es lo ideal, sería que no hubiéramos llegado a esta instancia. Nosotros no somos actores políticos, por eso desde nuestra perspectiva empresarial, hubiese sido mejor que el gobierno de nuestro país no lo firmase. No solo porque afecta a nuestro sector, sino por todos los sectores afines, como la construcción, el transporte, las materias primas, por supuesto la mano de obra y todo lo que significa y todas las implicancias que tiene para el país. El debate es siempre importante, por eso estimo que es bueno que se debata en el Parlamento, pero como decía anteriormente hubiera sido mejor el debate previo, que posterior a la firma del Tratado. En cuanto a si el parlamento debe rechazar, o aprobarlo, yo creo que esa es tarea y responsabilidad de los señores legisladores. Pero como digo, desde mi perspectiva empresarial, teniendo en cuenta además las cuestiones sociales, para mi debería rechazarlo”.

Consultamos a Conde sobre las medidas que acaba de adoptar el gobierno para incentivar la visita de argentinos, a lo que nos dijo: “Las medidas que se han anunciado son paliativas, las vemos con buenos ojos porque todo lo que pueda ayudar sirve, pero de ninguna manera van a resolver la situación de fondo. Están focalizadas en el campo turístico y con un criterio netamente estacional del mismo, de hecho la mayoría de las medidas empiezan a regir el 15 de noviembre y finalizan el 30 de marzo. Cabe destacar entonces que departamentos como Montevideo, Colonia, Paysandú o Salto tienen un flujo de turismo no estacional que por ende no estaría comprendido en dichas medidas, en la mayor parte del año. De todas maneras estimo que su incidencia puede ser relativa, entre otras cosas porque solo abarca a quienes operen con tarjetas de crédito o débito del exterior. Recordemos primero que hay muchos turistas que tienen cuentas en nuestro país, por lo tanto ellos no serían alcanzados por los beneficios; pero segundo y más importante tampoco abarca a quienes paguen en efectivo. Lo ideal hubiese sido que presentando un documento extranjero, con el debido control, usted pudiera hacer el mismo trámite del Tax Free, cualquiera fuera el medio de pago. Algo que sí vemos muy bien es que las devoluciones

de IRPF a los alquileres temporarios, sea solamente posible, cuando interviene una inmobiliaria registrada. Esto quiere decir que de una vez por todas el Estado Uruguayo, comienza a tomar cartas en el tema del sector informal en destinos turísticos relevantes. Esperamos que esto sea una señal de compromiso para con el sector inmobiliario, y una apuesta al cambio en pos de la formalización del sector, más allá del alcance coyuntural de estas medidas.

En el campo de las inversiones inmobiliarias el panorama es mucho más complejo, porque sencillamente cuando uno pierde sus atractivos fundamentales es difícil que las medidas paliativas tengan algún efecto. En realidad ninguna de las medidas anunciadas, tiende a fomentar la inversión inmobiliaria, esperamos que se lleven adelante medidas en este sentido, porque sino inexorablemente el mercado inmobiliario de la mano de la inversión extranjera directa se va a ver resentido. Todavía hay algunas formas jurídicas de mantenerse a salvo de los efectos del tratado, esperamos que eso no cambie tampoco, porque sino sí que vamos a tener problemas y en serio.

Sobre si las empresas inmobiliarias deberían adoptar medidas complementarias, Conde indicó: “Hay un dicho popular que establece que quien puede lo más, puede lo menos. Pero esto no tiene sentido a la inversa. Es difícil que el sector inmobiliario de por sí, pueda tomar medidas que modifiquen el rumbo que ha tomado el país, en cuanto a las inversiones extranjeras. Uruguay nunca se ha caracterizado por ser demasiado barato en la región, no obstante hemos recibido a lo largo de la historia y mucho más a lo largo de la historia reciente, una considerable cantidad de inversión extranjera directa. A su vez de ese total un importante porcentaje era inversión inmobiliaria. Entonces, ¿por qué recibíamos esas inversiones? Sencillamente porque estaban dadas las condiciones. No todo es una cuestión de precios, tú puedes ser más o menos competitivo, podrás bajar los costos, podrás bajar los precios de los proyectos, pero si no están dadas las condiciones, va a ser inútil.

COMISIÓN DE ASUNTOS INTERNACIONALES DEL SENADO ESTUDIA EL ACUERDO CON ARGENTINA

La Comisión de Asuntos Internacionales del Senado que estudia el Tratado de Intercambio de Información Tributaria con Argentina es presidida por el blanco Jorge Larrañaga e integrada por sus correligionarios Luis A. Lacalle y Gustavo Penadés, por el colorado Ope Pasquet y por los frenteamplistas Carlos Baráibar, Rafael Michellini, Enrique Rubio y Mónica Xavier.

UN SOLO ARTÍCULO

El proyecto de ley que envió el Poder Ejecutivo no puede ser modificado y sí solamente aprobado o rechazado. El mismo contiene un solo artículo que tiene la siguiente redacción:

Art. 1°.- Apruébase el acuerdo entre la ROU y la República Argentina relativo al intercambio de información tributaria y método para evitar la doble imposición, y su protocolo, suscrito en Colonia, el 23/04/12.



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



Upostal
Uruguay más cerca
upostal.com.uy






Cartas / Facturas / Cadeterías / Paquetes / Mailing
Telefax (598) 22 010101*

Lic. Fitzgerald Cantero, Diputado
Vamos Uruguay, Partido Colorado

REGULARIZAR ASENTAMIENTOS POR LA DIGNIDAD Y CONTRA EL INFORMALISMO

En la edición de junio de esta revista se le hizo un reportaje al director de Rentas. En un pasaje del mismo dijo que “hace algunos años había niños que tenían problemas de diarrea porque comían pasto”. En aplicación de la lógica goebbeliana, el cajero del Estado repite la misma mentira que sus jefes políticos.

Podríamos señalar –si siguiéramos la misma absurda intención– que hoy, luego de siete años y medio de crecimiento económico continuo, aumenta la mortalidad infantil, por ejemplo. Pero no es mi objetivo distraer a los lectores de estas líneas, con el múltiple déficit que tienen los dos gobiernos del Frente Amplio ante la oportunidad histórica de haber crecido como nunca.

A lo que sí me quiero referir –y que fue comentado en el reportaje citado– es al informalismo, especialmente al inmobiliario, que se da en los denominados asentamientos irregulares. Algunos especialistas sostienen que regularizar los asentamientos no es la mejor alternativa, puesto que es más caro que comprar viviendas en otras zonas y entregárselas a quienes viven irregularmente.

Desde la visión economicista, puede ser un argumento válido. Pero debe primar, en mi opinión, la visión personal de quienes viven en esas zonas. La dignidad de las personas no puede ser medida en términos de oferta y demanda.

Las razones son múltiples. Pero básicamente las dos más grandes, en el área metropolitana –donde se da la mayor concentración de estos núcleos– son: la necesidad de vivir en algún lado y el estímulo político desde algunos sectores. La primera tiene que ver con familias que no pudieron seguir pagando un alquiler y no tienen otra alternativa que pasarse al informalismo. La segunda, tiene que ver con una concepción ideológica que niega la propiedad privada y que ha hecho de eso su mítica: “a desalambrar”. Para quienes han liderado este proceso, ese cambio no es traumático, sino que se trata de la asunción de “derechos”. Para las familias representa un sacrificio enorme.

Montevideo es el departamento con mayor cantidad de personas viviendo en asentamientos. Muchos más que en 2004, a pesar del brutal crecimiento económico. Se trata de un departamento ciudad que cada vez le queda menos zona rural y que se ha expandido sin planificación o, cuando la hubo, sin aplicación de la misma, o lo que es peor, siendo violada sistemáticamente por parte del propio gobierno departamental. Parte del despaseo y desordenado crecimiento de la capital hacia la periferia, se ha dado por los asentamientos y por la radicación de empresas que, luego de instaladas sin autorización, promueven las habilitaciones. Claro que esto no es exclusivo de la periferia. Podemos ver en pleno barrio Aguada, como la empresa Fripur construyó un puente sobre la calle Cuareim para unir dos edificios de la misma, y nadie de la Intendencia lo había advertido, o no lo quisieron advertir. Y bajo la política de los hechos consumados, comenzaron la regularización cuando cualquier ciudadano podía tomarse fotos junto al puente. Volviendo al punto, y valga como ejemplo lo que acabo de mencionar, se ha dado una violación a la planificación.

En 1998 se hizo el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que ha sido perforado por vía de excepciones, forma que ha encontrado el Frente Amplio para hacer clin-caja y llevar adelante obras de mejoras de entorno, que es incapaz de hacer, con el consabido perjuicio de destrozar la ciudad y su ordenamiento territorial. Si bien las soluciones no son fáciles ni únicas, hay hojas de ruta a recorrer. Por supuesto que la principal es dejar de manosear el POT. Si está mal, hay que darse los tiempos para analizarlo con todos aquellos que conocen del tema y modificarlo. Pero una vez que lo tenemos, se debe

respetar y cumplir. A modo de anécdota, en el período anterior se hizo una modificación importante de la zonificación en el uso del suelo, y luego hubo que remodelar porque quienes lo habían armado se habían equivocado –esa fue la explicación que nos dieron– y no sabían qué habían hecho. Dividir el problema es otra de las soluciones. Tenemos varias realidades conviviendo entre un asentamiento y otro, y al interior de cada uno de ellos. Ir regularizando por tramos, parece ser la forma. Se han gastado millones de dólares, mayormente en equipos técnicos, bajo gobiernos de todos los partidos y muy poco se ha hecho en comparación. El problema, en general, es que se pretende regularizar de una vez todo y no por partes como debería ser.



El mercado inmobiliario tiene mucho para aportar en este sentido. Ayudaría a la formalización de una buena parte de la población, cuyas transacciones se hacen, muchas veces, de palabra o en una hoja de cuaderno. Con los obvios conflictos que ello genera. A pesar de esas opiniones economicistas que mencionábamos, Hernando De Soto en El misterio del Capital, demuestra los beneficios que representa para la economía, la incorporación al formalismo de quienes habitan estas zonas.

Hay personas que viven en asentamientos, que no tienen ningún interés en que se den estos pasos. Prefieren seguir viviendo de esa forma. Si bien será impopular la decisión, a este grupo hay que demostrarle las ventajas que tiene la regularización. Pero hay muchas personas, y me atrevo a decir que son la mayoría, que desean –a pesar de que tengan que comenzar a pagar impuestos– vivir con el decoro de ser parte integrante de la sociedad. Gente de trabajo, honrada, que quiere superarse y salir adelante. Que por contingencias varias, tuvieron que residir en tierras ajenas, pero que no quieren eso para toda su vida ni la de sus hijos.

Sepan que sé de lo que se trata, pues es la historia de mi familia.



LOCALES Y NEGOCIOS

Imaginación y creatividad en tiempos de crisis



José Luis Pérez Collazo
Corresponsal España

Por muy increíble que parezca, a pesar de la debacle económica existen negocios que funcionan, y alguno se instalan en locales que nuestras empresas comercializan en venta o alquiler. En ciertos casos se trata de gente que ha quedado sin trabajo y busca una salida laboral entrando en el grupo de los nuevos emprendedores, en diferentes áreas del comercio –que muchas

veces desconocen—. En este punto las nuevas franquicias han marcado tendencia para los que no tienen muy claro hacia donde orientar su nuevo emprendimiento. Hoy que todo el negocio inmobiliario se mueve en cámara lenta, es llamativo observar como estas nuevas empresas han dinamizado el mercado de alquileres de locales, principalmente en las ciudades más importantes de España.

Hay nuevas normativas que permiten fraccionar locales que antes tenían un frente de cinco metros, pudiéndose instalar dos mini, con usos tan diversos, como pizzerías o complementos para la mujer. En otros casos los típicos bazares regentados por la colonia china en España, ahora tienen una competencia conocida como el

“chino danés”. Bajo la marca Tiger se pueden encontrar insospechados productos, casi todos relacionados con el hogar. No se trata de tiendas de gran calidad porque la filosofía es bastante ikea-nórdica: hacer algo que sea bonito y funcional. Este tipo de negocios logra que la gente entre a mirar y termine comprando algo.

Pero quizá el mejor ejemplo de la existencia de negocios en estos tiempos tan difíciles, sea el de la cadena de “100 Montaditos”. El montadito en España es equivalente al sándwich en América, y para la cultura criolla sería el refuerzo de toda la vida, pan y fiambre. Con algo tan sencillo y con un costo muy bajo, es una de las empresas que actualmente en España dispone de locales comerciales, que muchas cadenas de ventas de hamburguesas quisieran tener. Este negocio de comida rápida cuenta con cien combinaciones que ofrece la carta, y cuenta también con un servicio industrializado en cadena, típico de los restaurantes de hamburguesas, quizá con el agravante de que el alcohol barato atrae un público adolescente.

El grupo que representa esta franquicia ya cuenta con 80 establecimientos en España y una proyección de 100 nuevas aperturas. Estas conllevarán una inversión de 24 millones de euros y generarán alrededor de 1.200 empleos. Actualmente “100 Montaditos” ya está en Francia y Portugal, y está centrando sus esfuerzos en expandir el negocio a Estados Unidos.

La cadena tiene diez cervecerías en el Estado de Florida que se encarga de proporcionar a su franquiciado su propio pan, sus aceitunas e incluso su cerveza. Los propietarios de locales comerciales bien situados no pueden creer la demanda que existe por poner nuevos negocios de empresas

como las citadas anteriormente, para los tiempos que se viven actualmente. En el caso de las pizzerías, los locales por lo general no pasan de los 12 metros cuadrados, y es común encontrar uno cada 200 metros en el centro de Madrid.

Empresas como Tiger ya cuentan con 10 excelentes locales situados en los mejores puntos de la ciudad, con un alquiler promedio de 5.000€ los más pequeños, mientras que la cadena “100 Montaditos” y cervecerías “La Sureña”, tienen locales de 200 metros con alquileres desde 8.000€ mensuales.

Bienvenidas las nuevas empresas y los nuevos emprendedores porque en los tiempos que corren, ellos ayudan a dinamizar y hacer despegar una economía de capa caída.



Sr. Julio César Villamide

“NO VISUALIZO UN IMPACTO NEGATIVO COMO CONSECUENCIA DE LA SITUACIÓN ARGENTINA”

El empresario y especialista del sector inmobiliario, Julio César Villamide, disertó sobre el “Impacto de la Situación Argentina en el Mercado Inmobiliario Uruguayo” en el XIV Congreso de Entidades Asociadas organizado por la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y la Cámara Inmobiliaria de San José, en el departamento maragato.

Uno de los conceptos de Villamide que más llamó la atención del público fue que no ve por donde pueda haber un impacto negativo en el sector inmobiliario como consecuencia de la situación en Argentina. El empresario cree que “la situación económica en el país vecino y las restricciones cambiarias van a impactar en el mercado uruguayo, pero también es cierto que el deterioro de la propia situación en el vecino país, hace que los mismos argentinos estén deseosos de sacar sus ahorros fuera de su país y Uruguay es una plaza que les resulta atractiva”.

Agregó que “comprarán menos y esto lo sentirán sobre todo las plazas de Punta del Este y Colonia... Es un contexto adverso pero en términos razonables. El descenso en niveles de actividad será muy inferior al de 2009 bajo circunstancias también adversas y las perspectivas para 2013 son mejores”.

“Creo que seguimos en un ciclo de expansión económica, con un buen contexto, con créditos hipotecarios, con familias que siguen creciendo en sus ingresos en términos reales. Las exportaciones seguirán creciendo de acuerdo al Instituto Uruguay XXI y el consumo interno seguirá creciendo”.

“Si a todo lo mencionado anteriormente le sumamos que la gente no vende porque no tiene la más mínima idea de qué hacer con su dinero, no solamente en Uruguay: en Grecia y en España también. Entonces no percibimos por dónde puede venir ese eventual derrumbe sobre los niveles de actividad y precios en el mercado”.

CIUDADES consultó a Villamide sobre si el mercado se está tornando especulativo, a lo que contestó: “Yo no lo creo. Lo que hay son muchos inversores con fines de renta. Prefieren tener su dinero en una unidad alquilada y no en un banco con bajísima rentabilidad o hasta con rentabilidad negativa. La gente está desconfiando de los bancos, de las inversiones financieras y el refugio más seguro que tiene es el cofre de seguridad, el colchón o el inmueble”.

“Uruguay sigue siendo un mercado interesante para invertir en inmuebles porque la economía va a seguir creciendo por encima de los países de la región; porque el crecimiento se sustenta en sectores genuinos de la economía y porque tenemos una libre contratación específicamente en el mercado de arrendamientos urbanos que ya tiene 25 años y que es absolutamente excepcional en la región”. Para los ojos de los extranjeros “tenemos una tradición de seguridad jurídica histórica y un sistema político muy estable, lo que hace un contexto muy favorable para que Uruguay siga compitiendo en igualdad de condiciones con otras opciones”, finalizó diciendo el expositor.



Dr. Jorge Larrañaga, Senador
Alianza Nacional, Partido Nacional

“LA EDUCACIÓN DEBE CAMBIAR”

El presidente Mujica finalmente dio un paso importante en la orientación de la política educativa. Removió a quienes se habían constituido en obstáculo a los cambios necesarios.

Durante la interpelación que llevamos adelante el pasado 22 de agosto señalamos que el equipo que el presidente había designado en la conducción del CODICEN no estaba con capacidad de realizar las transformaciones que la educación pública reclama, las ataduras con proyectos corporativos estancaban la voluntad de cambio y que íbamos mal.

Las autoridades removidas tuvieron responsabilidad en la ruptura de los acuerdos

multipartidarios. Su falta de gestión, pero sobre todo, su permeabilidad a las presiones sindicales retrasaron y trabaron los intentos de redirigir el sistema de educación. A cada proyecto de transformación sobrevino una exasperante lentitud, freno, marchas y contra marchas que erosionaron la confianza en que los cambios llegaran, colocando en el medio de todo ello, a los estudiantes uruguayos que siguen sometidos a un modelo inequitativo y alejado de sus necesidades. Por tanto, la permanencia de esas autoridades era insostenible.

Si todo esto no es así, ¿por qué se hicieron las remociones? ¿Se cambiaron porque conducían bien a la educación?

A cada proyecto de transformación sobrevino una exasperante lentitud, freno, marchas y contra marchas que erosionaron la confianza en que los cambios llegaran, colocando en el medio de todo ello, a los estudiantes uruguayos que siguen sometidos a un modelo inequitativo y alejado de sus necesidades. Por tanto, la permanencia de esas autoridades era insostenible.

Si todo esto no es así, ¿por qué se hicieron las remociones? ¿Se cambiaron porque conducían bien a la educación? El gobierno ha reconocido con estos cambios, lo que consignábamos en la citada interpelación. Las autoridades de la educación incumplieron el Acuerdo Educativo del 23 de febrero y clausuraron cualquier oportunidad de reforma. Su gestión fue muy mala y poco comprometida.

Pero este cambio necesario de personas no será para nada suficiente si no viene acompañado de un cambio en la política educativa. De una vez por todas se debe divorciar el gobierno de la educación, de los intereses particulares de las corporaciones educativas. No basta con la declaración de principios ni intenciones: se requiere acciones, actitudes claras y contundentes. Sin fijar rumbo claro para la educación del pueblo, seguiremos a la deriva, y en definitiva, se seguirá consolidando la enorme brecha de desigualdad que afecta a todo el sistema.

Es que si alguien no sabe a dónde va, seguro termina en cualquier lado. No podemos andar con eufemismos ni ambages. El gran problema, más allá de la gestión, es que el gobierno del Frente Amplio no tiene modelo ni proyecto educativo, o al menos, está contaminado por enormes incongruencias y contradicciones. Desde la ley de educación que se aprobó en el gobierno de Vázquez incorporando a los sindicatos en la conducción de la enseñanza, hasta el reconocimiento del presidente Mujica que –esos mismos– no están de acuerdo con los cambios que propone, como la descentralización de la UTU o la autonomía de los centros.

Recordemos que el gobierno debió remover a las autoridades de Secundaria que se oponían al plan Pro Mejora que precisamente, otorga autonomía a la comunidad educativa. Es la propia fuerza de gobierno que “no se la lleva” al presidente, que “quedó sólo”. En este punto –la jerarquización de la enseñanza técnica, el fortalecimiento

de la UTU– estamos dispuestos a ayudar, por tanto dependerá del gobierno alinear a sus propios legisladores para que los cambios surjan. Pero esos cambios no son suficientes.

Es así que esta semana se empezó a recorrer un camino. Se cambió personas; ahora deberá cambiarse la política para que el país retome el rumbo en materia educativa, y que podamos empezar a revertir el penoso proceso de deterioro en que vivimos, que afecta principalmente a los que menos tienen. Nuestra lucha por la educación permanece inamovible, seguiremos dando la batalla.



Por eso, al gobierno le reclamamos acciones, porque la educación no puede esperar. Los que se nombren deberán estar comprometidos con los cambios, si no, de nada servirá. Para nosotros supone la ética de no esperar a decir en la próxima campaña electoral, lo que no digamos ahora, cuando todavía podemos cambiar.

No nos llevan móviles políticos. Nos inspira un propósito nacional, porque no somos una veleta que lleva el viento.



DEBATE ENTRE EL GOBIERNO Y LA OPOSICION POR EL TRATADO CON ARGENTINA SOBRE INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN

Mesa redonda organizada por la Cámara Inmobiliaria Uruguay y su filial de Colonia.

El tratado firmado con Argentina para el intercambio de información tributaria fue motivo de debate nuevamente entre representantes del gobierno y los partidos de la oposición. Todos fueron invitados al departamento de Colonia por la Cámara Inmobiliaria Uruguay y la Cámara Inmobiliaria de ese departamento para analizar “El desarrollo de la actividad inmobiliaria en el Uruguay, coyuntura actual y perspectivas de futuro, en el marco de la nueva normativa”. Por nueva normativa se entendía ese acuerdo, la nueva Ley sobre Sociedades Anónimas y las decisiones adoptadas internamente por Argentina. Integraron la mesa: Aldo Lamorte en representación de la Unión Cívica, Pablo Mieres por el Partido Independiente, Pedro Bordaberry por el Partido Colorado, Jorge Larrañaga por el Partido Nacional y Héctor Lescano en representación del Frente Amplio.

ESTAMOS ESTUDIANDO IMPULSAR UN REFERÉNDUM

La primera sorpresa que deparó el encuentro que se desarrolló en Radisson coloniense, fue cuando **Aldo Lamorte** anunció que la **Unión Cívica** estudia la posibilidad de interponer un referéndum contra la Ley que apruebe el Tratado con Argentina, que tiene a estudio la comisión de Asuntos Internacionales del Senado y que tiene un solo artículo. El orador criticó no sólo el contenido del acuerdo, sino la actuación de las autoridades de gobierno: “la cancillería debe actuar con más profesionalidad” dijo en su oratoria. “Cuando se firma un acuerdo, se acuerdan cosas y Uruguay nunca planteó cuáles son sus beneficios,” dijo Lamorte.

EL TRATADO TIENE VENTAJAS PARA UN SOLO PAÍS

El presidente del **Partido Independiente, Pablo Mieres**, dijo que aceptaba el proceso que hizo Uruguay para cambiar su imagen internacional para salir de la lista gris de OCDE, pero fue tajante al afirmar que: “el gran problema del tratado, es que tiene ventajas para un lado solo”. Señaló luego que: “el gobierno argentino no tiene hoy la más mínima credibilidad en el mundo y por eso para nuestro país sería muy fácil no aceptar la firma del tratado.”

OJO QUE EL ZORRO NO ES VEGETARIANO

El ex secretario general del **Partido Colorado, Pedro Bordaberry** ironizó durante su ponencia sobre la relación entre Argentina y Uruguay a propósito del Acuerdo de Intercambio de Información Tributaria. El líder colorado dijo: “creer que Argentina va a cumplir con los términos del acuerdo es como dejar el gallinero abierto porque ahora el zorro es vegetariano”. Bordaberry analizó el devenir de las relaciones con el vecino país luego de la crisis del 2001-02. Según el político, la pérdida de confianza de los uruguayos en el sistema bancario derivó en un notorio aumento de las inversiones inmobiliarias, cosa que ahora corre serio riesgo. La situación se va a agravar a mediados del año que viene, ya que no solo no se van a registrar nuevas inversiones, sino que los propietarios van a vender sus inmuebles y los capitales van a emigrar a Miami. “En Miami los negocios son mucho más atractivos que en nuestro país” dijo Bordaberry. Agregó que el tratado con Argentina no debe ser aprobado ya que “ese país incumple sistemáticamente varios acuerdos” y puso como ejemplo el incumplimiento de los compromisos que el gobierno de Cristina Fernández tiene con Chile y con España.

BLANCOS NO VOTARAN EL TRATADO “POR PRUDENCIA”

Lo reiteró el líder del **Partido Nacional, Jorge Larrañaga**. El representante blanco dijo que “el acuerdo sería uno de los peores errores estratégicos que nuestro gobierno puede cometer. Notamos un apuro desmedido en el gobierno por salir a aprobarlo, por darle un cierre a este tema. No hay que salir corriendo” indicó. Luego destacó que con la firma de ese acuerdo, Argentina nos quiere pasar factura por sus propias desprolijidades. “Si queremos ser un país de primera, tenemos que ser serios”, dijo Larrañaga. Retomando el ejemplo que puso Bordaberry, el político blanco dijo que “lo que hay que hacer es cerrarle al zorro la puerta del gallinero.” Advirtió que la economía uruguaya se está desacelerando y seguramente no llegue al 4% de crecimiento. Dio luego un dato recogido en el propio departamento de Colonia. Dijo que los permisos de construcción han caído notoriamente: “se solicitaron 340 en el año 2011 y en este año se han pedido solo 139”. Reclamó luego lo que llamó “firmeza y sentido de República”.

URUGUAY SEGUIRA SIENDO UN PAIS CONFIABLE

Cerró la serie de ponencias **Héctor Lescano** respondiendo a algunas de las críticas que le llegaron desde los representantes de la oposición. Al comienzo hizo un repaso de los puntos positivos que ha venido implementando el gobierno para fomentar el desarrollo. Ingresó luego de lleno al análisis del acuerdo firmado con Argentina y dijo que *“sobre él no ha recogido críticas demasiado importantes”*. Destacó que está salvaguardada la NO doble tributación, que no habrá actuaciones de las administraciones tributarias de un país en el otro, la no retroactividad y que quedaban excluidas las investigaciones o lo que se llaman las *“expediciones de pesca.”* Dijo que según su óptica los Estados Unidos no son de ninguna manera un buen lugar para invertir. Destacó que en nuestro país seguirá habiendo confianza para los inversores, que se seguirá respetando el estado de derecho y que *“si el tratado es violado, será denunciado”*. Subrayó que *“si no aprobamos el acuerdo seríamos un país no cooperante. Allí habría sanciones para Uruguay como castigos fiscales, suspensión de apoyos etc. Es mucho más que la relación con Argentina, se trata de tutelar el bien supremo de la Nación, como lo son sus relaciones con el mundo,”* finalizó diciendo Lescano.



EL PATO CELESTE Y UN FINAL CALIENTE

Duro cruce de Lescano con Larrañaga y Bordaberry

En el tramo final de la conferencia que organizaron las Cámaras Inmobiliarias de Uruguay y de Colonia en el hotel Radisson, hubo una muy acalorada discusión entre el Dr. Héctor Lescano y los doctores Jorge Larrañaga y Pedro Bordaberry. Este último a lo largo de su ponencia había dicho que *“¿cómo va a ser seria la actuación del gobierno, si la salida para la situación de PLUNA la había diseñado el Pato Celeste, que tiene un despacho cercano al del presidente Mujica en la Torre Ejecutiva.”* Ya en ese momento, Lescano puso cara de sorprendido y ofuscado y tomó debida cuenta de esos dichos. Cuando le tocó el turno a Jorge Larra-

ñaga, éste dijo que *“entre las cosas que asustan del Uruguay de hoy es la total falta de respeto por el Estado de Derecho,”* algo que también molestó a Lescano y que anotó para responder después.

El ex ministro de Turismo quién fue el último orador se refirió específicamente al tema que convocaba la Cámara Inmobiliaria, pero cuando culminó dijo que no quería irse sin antes hacer una referencia a cosas que había escuchado y que a su entender eran *“muy duras”*. Y se vino con todo. Dijo que le parecía una falta de respeto que se hablara de algo tan importante para

el país, como lo era el caso de Pluna con tanta liviandad, y *“que se pretendan hacer caricaturas hablando del Pato Celeste”*.

Lescano dijo con tono de voz nerviosa y fuerte, y visiblemente ofuscado: *“para hablar de Pluna hay que conocer, hay que estudiar muchas cosas que han sucedido. Para hablar de Pluna tenemos que hablar de los negocios con Varig. Eso sí que fue una herencia maldita,”* dijo Lescano. Y mientras decía esto, era interrumpido a voz en cuello por Bordaberry que le gritaba: *“si... pero hay que hablar también de Campiani”*... *“Hay que conocer de historia, hay que discutir de lo que sucedió antes,”* agregaba Lescano, a lo que Bordaberry decía: *“cuando quiera y donde quiera”*. Ante la atenta mirada y la sorpresa de unos 100 asistentes entre autoridades, secretarios, jefes departamentales y representantes del sector inmobiliario, la discusión lejos de calmarse iba en aumento.

Así fue que Lescano, que era quien estaba en el uso de la palabra y que pedía una y otra vez que no lo interrumpieran, remarcó como para redondear el asunto: *“El momento requiere de la mayor cautela para evitar males mayores y nadie... repito nadie me va a tirar con el Pato Celeste ni con Tenfield y menos que tiene un despacho al lado del Pepe... por favor... eso es absolutamente falso... falso,”* reiteró Lescano y agregó: *“y estas cosas un flaco favor, una pobre contribución le hacen a una situación donde lo más importante es*

definir la conectividad del país y el futuro de los trabajadores”. Cómo estaría de tenso el ambiente que cuando Lescano habló del Pato Celeste varios de los asistentes largaron algunas risas y Lescano se ofuscó y dijo: *“no sé de qué se ríen. Es un tema muy serio”*. Pero había más. Cuando todos pensaban que allí se acababa la tensión, el Dr. Lescano se mandó: *“Y tengo también para el Dr. Larrañaga quién seguramente*

tendrá una larga vida política. Lo conozco. Ambos somos de Paysandú, pero no puede, no debe decir que en Uruguay el gobierno no respeta el Estado de Derecho... eso es muy grave.” Y mientras Lescano le criticaba por sus dichos, el senador blanco gritaba: *“dos plebiscitos y no le hacen caso.. dos plebiscitos...no se respeta la Constitución.”* Lescano que no res-

pondió a los gritos de Larrañaga, señaló: *“el gobierno fue elegido para gobernar y va a gobernar por muchos años pero siempre con absoluto respeto institucional”*.

Luego Lescano recordó el papel que tuvo el Frente Amplio durante la crisis del 2002 y destacó el respeto y la lealtad con que su sector político había actuado para el entonces presidente Jorge Batlle. Habló de que era un político que creía en la rotación de los partidos por lo que algún día volverá a ser oposición.

Y finalizó con una frase seguramente muy pensada: *“no siempre hay que pensar mal... No siempre está el diablo atrás de la puerta”*...



Especialistas en proyectos de viviendas sociales con los beneficios de la Ley No. 18.975

*** Ud. tiene el terreno, nosotros la solución.**

* Las soluciones son a medida para cada situación particular. solicite asesoramiento.

LKSur

Bvar Artigas 990 - CP: 11300 - Montevideo - Uruguay - Tel - Fax: + 598 27081216* - lksur@lksur.com.uy

Dra. Mónica Xavier
Presidenta del Frente Amplio

URUGUAY: UN PAÍS CREÍBLE

Sin duda la calidad de vida de los uruguayos ha mejorado, algunos indicadores dan cuenta de ello. Los ingresos de los hogares crecieron en forma constante desde el 2005. Los datos cerrados del 2011 destacan que el poder de compra de los hogares creció un 46% en términos reales si se lo compara con los ingresos del 2004. Este indicador seguramente resume buena parte del conjunto de mejoras en el empleo, en el crecimiento de los salarios y en las mayores prestaciones sociales que se implementaron en los últimos años. Es bueno recordar que cerca del 70% de los ingresos de los hogares provienen del mercado de trabajo.

Podemos exhibir con orgullo que nunca hubo tanta gente con empleo en nuestro país – algo más de 1.650.000 uruguayos

– y que a su vez se han dado pasos significativos en la formalización del mismo. Hemos demostrado que es posible combinar crecimiento de la economía, gasto social focalizado hacia los más necesitados, ampliación de derechos y reducción significativa de la pobreza y de la desigualdad. Crecimos distribuyendo mejor.

Esto no ha caído del cielo, ni es atribuible a la bonanza externa. Es la combinación de un conjunto de políticas que estimulan la inversión, abren nuevos mercados, fomentan la innovación, la incorporación tecnológica y por sobre todo las cosas, dan un marco de estabilidad imprescindible. Somos un país creíble; hemos generado confianza.

Ahora bien, el gobierno puede y debe dar el marco, fijar el rumbo, explicitar sus políticas pero sólo con eso no alcanza. Se requiere de empresarios que arriesguen, que confíen, que innoven, que estén dispuestos a sumarse a lo que llamo proyecto de desarrollo sostenible. Requiere también de trabajadores dispuestos a contribuir a la generación de riqueza y naturalmente a participar de los beneficios de la mayor prosperidad que se genera.

Es necesario, asimismo, dar un renovado impulso a la innovación, a la formación en todos los niveles apostando a una continua mejora de la calidad en la gestión pública y privada. Una mayor eficiencia en el gasto público y elevar la productividad de nuestras empresas son tareas insoslayables para construir un país más próspero, inclusivo, más justo. Mucho se ha avanzado; por ejemplo la experiencia en la cadena productiva del arroz. Tenemos la productividad por hectárea más alta del mundo, con políticas de manejo responsable del suelo, incorporación tecnológica, diversificación de mercados e industrialización. El desarrollo forestal; ha aumentado notoriamente la extensión de tierras destinadas a la industria sin que haya mermado la producción ganadera. Lo mismo podríamos decir del turismo, de la industria lechera, del sector informático.

Es a partir de lo que hemos logrado y combinando adecuadamente inversiones públicas y privadas en infraestructura – en particular en energía, transporte y comunicaciones – desarrollando un marco adecuado de relaciones laborales modernas que estimulen la capacitación y el involucramiento de los trabajadores en la gestión y con una fuerte apuesta a mejorar la educación en todos los niveles, que podremos fijarnos metas más ambiciosas.

Luego de un largo proceso de fractura social, de exclusión, de mensajes que desestimularon lo colectivo, es necesario reivindicar en nuestra sociedad algunos valores, que contribuyen decididamente a una socie-

dad más cohesionada, tolerante, solidaria, más justa. La cultura del trabajo. Darle centralidad al trabajo, resaltar su importancia para los individuos y para toda la sociedad. La dignidad del progreso material a través del trabajo. Promover el esfuerzo individual y colectivo para el ascenso social. Transmitir fuertes mensajes sobre la importancia de capacitarse, de esforzarse, de construir metas compartidas con otros, en particular para las nuevas generaciones. Revalorizar los espacios públicos. Fomentar el cuidado responsable, entre todos, de los espacios comunes. Retomar las mejores tradiciones que caracterizaron la convivencia, la buena vecindad, la solidaridad entre los uruguayos.

Combatir la violencia doméstica. Derribar todas las barreras culturales, involucrarse, comprometerse en el combate a este flagelo que padece nuestra sociedad. Un país de primera no es compatible con decenas de mujeres que mueren por año a causa de violencia en el hogar.

Me comprometo y los invito a comprometerse a volcar nuestras energías para instalar estos asuntos en la agenda pública.



Senior Investment Advisor en HSBC Premier



INNOVACIÓN INMOBILIARIA

Ríos de tinta se están escribiendo acerca del futuro del precio de los inmuebles, si están “en el techo” o si ya empezaron a caer, cuál será el impacto final por la situación argentina y cuáles son las perspectivas para el sector. Mi visión es que es posible darle un nuevo impulso siempre y cuando se continúen incorporando instrumentos que faciliten el acceso a inversores y dinamicen el mercado. Los Real Estate Investment Trust (REITs) o aquí en el sur los Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria parecen ser la alternativa adecuada. Ya se están dando los primeros pasos, ahora hay que crecer y seguir. Para esto facilitar la conexión con inversores es imprescindible.

De acuerdo al diario El País del 5 de agosto pasado “El total de las operaciones inmobiliarias en el primer semestre del año alcanzó al menos US\$ 847,4 millones. Esto es 11% menos que en el mismo lapso de 2011. Los operadores reconocen un enlentecimiento en las ventas aunque estiman un repunte. La tónica en materia de negocios inmobiliarios continúa en caída desde principio de año”. La caída ya está entre nosotros, aunque también se coincide en general, que la situación no es grave. Mucho menos si pensamos desde los niveles que venimos, que han sido períodos de actividad realmente muy buenos. Tenemos que apostar ahora a la innovación y la creatividad.

La mayor parte de los analistas y economistas del mercado coinciden que estamos llegando, si es que no se ha llegado ya, al techo de la actividad en el sector inmobiliario. Para entrar en una nueva etapa de su desarrollo es preciso brindar nuevas alternativas y buscar nuevos mercados. A título de ejemplo el conocido portal

“InvestBa” dedicado a este sector publicaba semanas atrás que “abundan las oportunidades en el sector hotelero de Punta del Este” y citaba palabras de la flamante Ministra de Turismo Liliam Kechichián cuando dijo “existe la necesidad de una mayor cantidad de camas disponibles en la hotelería de Montevideo, y sin dudas también una mayor cantidad de capacidad Premium en Punta del Este”.

Innovación en el mercado inmobiliario: Los “REITs”

El 14 de setiembre de 1960 se le dio marco legal en los Estados Unidos a los Real Estate Investment Trusts (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria) conocidos en la jerga por la sigla REIT. El objetivo fue que todos los inversores tuvieran acceso al mercado inmobiliario para complementar los activos tradicionales, como bonos y acciones, dentro de sus portafolios de inversión. La ley de REITs elaborada por el Congreso y promulgada por el

presidente de la época, Dwight Eisenhower, ha contribuido notablemente con el desarrollo del mercado. En 1969 fue creado el primer REIT europeo en Holanda, dando lugar al inicio de la globalización del instrumento. Hoy es un mercado de un valor cercano a U\$ 200.000 millones.

Los REITs compran, venden, y administran diferentes tipos de inmuebles y tienen la obligación legal de distribuir en forma de dividendos la mayor parte de sus rentas netas a los tenedores de sus participaciones. (90% del ingreso neto en EEUU). Además, deben mantener como mínimo el 75% de sus activos invertidos en inmuebles y obtener un mínimo de 75% de sus ingresos brutos de alquileres o intereses hipotecarios. Hoy en día el mercado de REITs en los Estados Unidos tiene varios miles de millones de dólares y se ha expandido a lugares tan cercanos como Brasil. Cuentan también con la gran ventaja que las cuotas partes de cada REIT, se pueden comercializar en Bolsas de Valores de la misma forma que uno podría comprar acciones de las más conocidas empresas. Esto les otorga tres características deseables en una inversión: liquidez (puedo comprar y vender fácilmente), transparencia en su precio (lo determina el mercado a través de la oferta y demanda, además es pública) y mínimos accesibles para el inversor común (si quiero comprar o vender un valor de U\$ 3.000 puedo hacerlo).

Existen hoy cerca de 200 REITs con cotización pública en los Estados Unidos, cuyos valores totales van desde el millón de dólares; los menores, hasta más de U\$ 10.000 millones; y los mayores y más consolidados en el mercado, totalizan un valor de mercado de U\$ 583.000 millones, bastante más de 10 veces el PBI del Uruguay previsto para este año. Por ejemplo, el REIT Equity Residential adquiere y desarrolla complejos de departamentos y cada una de sus cuotas partes cuesta U\$ 60 (al 14 de agosto) mientras que su valor total de mercado es de U\$ 18.000 millones. El REIT Sabra Health Care administra casas de salud, centros de rehabilitación y policlínicas. Su valor de mercado es de U\$ 400 millones y cada unidad cuesta U\$ 19. Esta operación ha tenido éxito y rinde a los inversores con un dividendo de 7% sobre lo invertido.

REITs En Uruguay

Evidentemente Estados Unidos es otro mercado, con otra historia, desarrollo y volumen. También es verdad lo que dice el proverbio chino “un recorrido de mil millas comienza con un paso...”. Los pequeños inversores en Uruguay muchas veces quedan por fuera de las inversiones inmobiliarias, sin chance de diversificar sus ahorros. De hecho, y paradójicamente, hoy Ud. puede realizar una inversión inmobiliaria a través de REITs de EEUU o Europa pero no de Uruguay.

Pues bien puede haberse dado el primer paso cuando hace pocas semanas se emitiera en Uruguay el “Fideicomiso Financiero de Inversiones y Rentas Inmobiliarias”. Estos títulos comprenden una parte de deuda que paga una tasa de interés con un componente fijo más el crecimiento del negocio, y por otro lado una participación por la que el inversor recibe una renta de acuerdo a lo que genere el negocio, que en este caso el negocio es la compra y alquiler de inmuebles tales como oficinas y edificios.

De acuerdo a un sitio especializado un nuevo fideicomiso se está preparando para el próximo año junto con estudios jurídicos del Uruguay, pero en esta oportunidad la estructura iría dirigida a inmuebles agropecuarios, y sería por un total de U\$ 90 millones. Luego de la operación del chileno Grupo Financiero Independencia se abre otro horizonte en el mercado. Será necesario unir esfuerzos y creatividad entre operadores del mercado local (inmobiliario, financiero, legal y estatal) para comenzar a dar más pasos en esta jornada de mil millas.

Pensar fuera de lo tradicional, con creatividad, terminará beneficiando a todos, a través de una herramienta que democratizaría el acceso a las inversiones inmobiliarias y ubicaría a dicho mercado en una nueva y más destacada dimensión.



EVENTOS DE CAPACITACION INMOBILIARIA

En los últimos meses hemos profundizado la labor de acercar la tecnificación a los asociados, abarcando varios aspectos de nuestro amplio abanico operativo, bajo diversas modalidades.

Señalaremos los eventos realizados, en orden cronológico:

- Ing. Agrim. Gabriel SEGALERBA: sobre la revalorización de la tierra en Montevideo, según su peculiar ubicación y los diversos planes de inversión (VIS).
- Arq. Gustavo BARRIOS SALA: sobre la lectura correcta e interpretación de planos de edificación, acen tuando en la regularización y trámites ante organismo público.
- Lic. Julio VALENTE (de la Universidad Tecnológica Nacional de Buenos Aires): sobre el "ABC del Operador Inmobiliario", donde se desarrollaron conceptos y herramientas concretas fundamentales para una gestión realmente profesional.
- Dres. Santiago CARNELLI y Alfredo TORTORELLA: sobre los derechos y obligaciones de los operadores inmobiliarios, especialmente referidos a los medios de prueba necesarias (aceptados por la Jurisprudencia) para asegurar efectivamente el cobro de nuestros honorarios (mal llamada comisión).
- Alejandro PASSADORE: sobre ideas novedosas y formas de superar la crisis y su relatividad "cíclica", aportando su peculiar criterio filosófico y también pasos pragmáticos.
- Ing. Wilson SANTURIO: sobre cómo utilizar mejor las redes sociales en nuestro negocio inmobiliario, en lo nacional y en lo internacional. Allí se ofreció un amplio abanico de tips para capitalizar este formidable fenómeno.

Lamentablemente, sólo un puñado de asociados concurre, lo que puede tener varias lecturas. Pero la principal es que quizá no se quiera (o se esté dispuesto a) distraer mucho tiempo en capacitarse, lo cual implica una triste actitud errónea y miope. Y esto es elocuente porque, en los eventos tipo conferencias o mesas redondas (que suelen durar entre dos y tres horas), el número de asistentes es muy superior al de los seminarios y talleres que, para que abarquen seriamente temas en profundidad, se requiere mínimamente de una jornada entera.

Además, quizá, las diversas temáticas abordadas no han sabido despertar apetencia, y para superar ésto, volvemos a invitar y exhortar a nuestros socios a que nos manden sugerencias: serán todas bienvenidas y contempladas.

Anunciamos que para el mes de noviembre, en el que se celebrará el primer cuarto de siglo de la C.I.U., estamos organizando eventos especiales de alta jerarquía, con disertantes internacionales. Informaremos vía mail y prensa.

¡SALUD C.I.U.!

POR OTROS 25 MEJORES AÑOS

La copa bastante llena



Dr. Alfredo Tortorella
Director académico
del ICIU

No quiero apropiarme de los recuerdos de nuestra querida Institución. Ellos son de todos... Aunque haya muchos socios noveles que son bienvenidos, y por suerte, cada día más. No haré ni siquiera un simple y personal balance conceptual. Mucho se ha hecho, por fortuna, con el trabajo, la lucidez y el tesón de múltiples generosos paladines, hombres y mujeres honorables. **Y eso es lo que hay que celebrar en este próximo noviembre.**

No pediré aplausos para nadie, ni daré nombres propios, porque los aportes modestos también han sido valiosos, pese a tener menos prensa. Como bien decía Helen Keller (escritora, luchadora social y educadora norteamericana, sorda y ciega): **“el progreso se produce no sólo por las ideas geniales de los líderes y por la valentía de los grandes héroes, sino también por el empuje y fuerza de todos y cada uno de los luchadores anónimos”.**

Cada asociado sentirá y valorará esta reflexión, según haya sido la época y el momento en que se incorporó a esta hermosa aventura de forjar la gran **Cámara Inmobiliaria Uruguaya**. También dependerá de su grado de involucramiento.

Sin empañar este momento de festejo, no debemos olvidar lo que aún queda por hacer, pese a que el ba-

lance a hoy sea netamente positivo y favorable.

Por lo tanto, mi primera y enérgica conclusión es que, sin duda, estamos en presencia de una misión casi-cumplida o de la copa bastante llena. Pero es saludable tener desafíos, y que se renueven a diario.

TEMAS QUE DEBEMOS POTENCIAR:

Simplemente señalaré **algunos sueños** aún no cumplidos, lo que demuestra claramente la necesidad de perseverar en la lucha y el empeño. Aunque haya un puñado que cree que deberíamos haber ejercido mejor o de otra forma. Claro que entre todos los logros serían más fáciles. Pero esto es inevitable y forma parte de la naturaleza humana.

- La mayoría de los socios aún no han participado ni se ha integrado a los intereses gremiales, y pocos son los que concurren a las asambleas y demás encuentros. Tampoco asisten nutridamente a otras convocatorias: eventos de capacitación, citas de esparcimiento y confraternidad, que tanto bien hacen, humana y socialmente.

- La masa social ha crecido mucho en cantidad (nucleamos a más de 600 empresas de todo el país), o sea, a la inmensa mayoría de las formales... Pero no necesariamente refleja siempre una uniforme robustez deseable en su nivel de profesionalismo. Pienso que con la sanción casi inminente de la LEY, habrá de producirse una necesaria igualación hacia arriba, otro motivo para darle la bienvenida.

- La grifa **C.I.U.** aún no se ha consolidado como el alto valor distintivo que signifique inequívocamente el reconocimiento elocuente y jerarquizado por parte del mercado inmobiliario. Y si bien a nivel de instituciones afines y de las propias autoridades públicas, gozamos de un sólido prestigio, no se ha cosechado aún el respeto privilegiado de la gran masa de consumidores. En otras palabras, ese “imaginario colectivo”, todavía no entiende por qué debe elegir a una Inmobiliaria Profesional y cuál es nuestro valor agregado y distintivo (diferenciación por ser mejores y aportar valor) y que debe ser la base genuina para su preferencia y sana elección. En esta trinchera, debemos hacer una gran y masiva acción de difusión.

A) Además, siento que, muchas veces, no hemos trabajado con el rigor y respeto hacia nuestros propios consocios... No hemos sabido aplicar el genial y vital compromiso de los “Tres Mosqueteros”. Y entonces, hemos compartido a veces negocios con gente ajena y advenediza (improvisada y/o informal), a la cual luego, pretendemos combatir “verbalmente”. Esto no sólo es denigrante de por sí, sino que, lamentablemente, es un “doble discurso”, que ha fomentado la persistencia del caos. Y no ha permitido separar debida y prolijamente la paja del trigo. Con este accionar, se ha estimulado el “entrevero” y entonces aún sufrimos la lamentable generalización de un duro criterio “devaluado” respecto a nuestra dignidad... Esto es evidentemente, una molesta y bochornosa piedra en el zapato... que deberíamos erradicar, en forma rápida y definitiva!

B) Ese inmediateismo miope o compulsión a “concretar negocios a toda costa”, que a veces (pocas, pero

virulentas) hemos protagonizado, nos ha sumergido en un torbellino, que nos ha hecho desdibujar la brújula... No hemos sabido priorizar la visión (**importante**) del bosque, sino que en esos pocos (pero erradicables) casos, hemos preferido la de los egoístas árboles cercanos (**urgentes**).

C) Falta también cerrar filas en torno a algunos serios y vitales Principios que deberían ser consensuados y luego “innegociables” y que hacen al estilo de un verdadero y genuino accionar Profesional. Citaré como mero ejemplo: **lograr autorizaciones de venta “en exclusividad”**. Claro que, simultáneamente y como contrapartida, debemos comprometernos en cuerpo y alma ante nuestro cliente, a compartir su negocio con cualquier empresa, siempre que sea del plantel de nuestros asociados (y/o de Instituciones hermanadas), o sea: **siempre que sea auténticamente profesional**. Ésa sería la mejor forma (genuina y eficaz) de trabajar, en un ámbito de clara **“Excelencia compartida”**... Y cuando se logre, no sólo se obtendrá la mayor satisfacción (y protección) de los clientes consumidores, sino que además, será sin duda, una verdadera máquina de multiplicar negocios... y de incrementar nuestro prestigio, como agentes serios, eficaces y responsables... Entonces, cuidando los altos intereses de los clientes (“el prójimo más próximo”), estaremos cuidando los nuestros y asegurando nuestro mejor futuro!.

LEY : ¿un gran avance, ó la panacea?

En nota aparte, en este número, la Comisión Directiva ha hecho un apretado pero elocuente resumen histó-

rico de estos 25 años, al cual me remito y comparto, por supuesto.

De dicho racconto, me permito trasladar el último ítem, invitando al lector a una reflexión conjunta: “Y un lugar de especial destaque para la gran tarea (en cantidad y en calidad) desarrollada en los dos últimos años: elaboración de un **Proyecto de Ley que regule (bien e integralmente), la Actividad Inmobiliaria Profesional**. Dicho proyecto, implica una mejora sensible respecto a sus antecedentes, a tal punto que, recientemente, ha sido recogido y “oficializado” por parte del Poder Ejecutivo, estando ya en estudio por el Parlamento. Puede avizorarse entonces, excelentes perspectivas de concreción legislativa, para los próximos meses. Esta encumbrada y vital tarea la hemos realizado en una trabajosa coordinación consensuada con las principales y mayores Instituciones nacionales que abarcan también nuestra actividad. Esto, le proporciona la trascendente cualidad de contar con legitimidad a nivel nacional: es la posición de la inmensa mayoría del gremio formal!”

En efecto, no obstante destacar y subrayar esa innegable importancia capital (para lo cual, en lo personal, vengo bregando y trabajando, modestamente, desde hace 17 años), sostengo enérgicamente que :

“La LEY, ‘por sí sola’ no será la panacea que todo lo cure”.

Por supuesto que tendrá un alto valor por dar la esencial base o marco normativo de legitimidad. Porque, al obligar a la necesaria Matriculación de sólo los agentes legítimamente autorizados y previamente capacitados, se depurará el mercado, desterrando definiti-

vamente a los improvisados e informales, que tanto daño hacen a los múltiples actores involucrados: a nosotros, a los consumidores y hasta al propio Estado (por su elevada evasión fiscal).

Entonces, sin duda que la sanción de esta LEY, merece ser recibida con una calurosa bienvenida, ya que se trata de una **deseable “condición necesaria, pero (atención): no suficiente”**, tal como hemos visto más arriba, en esta propia nota.

Y esto es un signo elocuente, de que el trabajo esencial debe persistir.

EN RESUMEN:

“20 años no es nada...” (tango). Pero, 25 años es mucho!.

¡Estos son tiempos de festejos y de unión, o sea, de comunión!.

¡Por eso, todos debemos ser optimistas y positivos al máximo!.

Atrevidamente, sólo me permito exhortar a muchos de nuestros asociados (aquellos aún renuentes) a celebrar de la mejor manera: no sólo levantando la copa para brindar...y/o bailar, cantar, etc... Sino, participando en mejor forma y más intensamente, haciéndose oír e invirtiendo tiempo para el bien común... Y poniéndole el hombro proactivamente el futuro, para volverlo ciertamente mejor... para todos!.

Es muy importante y valioso que todo el gremio empresarial sea participativo... Un mejor destino común se construye juntos, y no haciendo el triste papel de

Pilatos (y “balconeando”). Además, quiero recordarles una obsesión: todos debemos acatar el ajeño, pero vigente espíritu que guió a los pioneros o socios fundadores, que se empeñaron hace 25 años en: respetar escrupulosamente las normas éticas, el arancel y demás disposiciones estatutarias.

Sólo así tendremos una Institución cada vez más robusta, eficaz y digna, que seguirá representándonos cabalmente, en todo momento, en todos los frentes y en todos los temas... Y ésa será su mayor fortaleza!.

Y sólo así alcanzaremos el status **genuinamente PROFESIONAL**, dignidad por la que tanto han luchado muchos... y que ahora, ya con pantalones largos, vislumbro que merecemos.

Recordemos que ese noble prestigio, es el capital más valioso de una Inmobiliaria!.

¡QUE ASÍ SEA, para el bien de la C.I.U.!
Y también, por supuesto, para sus Empresas Asociadas.

Entonces, para todo la familia inmobiliaria, ¡SALUD!

Dr. Alfredo Tortorella
Octubre del 2012
Socio Fundador N° 160

LA CACEROLA DE LA CLASE MEDIA Y LA FALTA DE CONFIANZA

A propósito de la Expo Real State



Esc. Aníbal Durán Hontou
Gerente APPCU

Supuse estar en la Expo Real State que organiza con buen suceso el grupo argentino SyG en el hotel Hilton de Buenos Aires. Una exposición inmobiliaria de altos quilates, complementada con expositores relevantes. En nombre de Appcu disertaron el Presidente Ariel Cagnoli y el Dr. Alberto Varela, jefe del departamento tributario de Ferrere.

El pasado 13 de setiembre, día en que se inauguraba la citada Expo, se produjo en Buenos Aires y muchas otras ciudades argentinas, multitudinarias marchas de gente que en forma pacífica protestaba contra el gobierno argentino.

En la capital se dirigían a Plaza de Mayo. Sustancialmente sienten que se les restringe la libertad, no solamente desde el punto de vista económico con las medidas que se han tomado, sino también la libertad física porque la inseguridad imperante es alarmante, y eso les cercena los movimientos, les constriñe actuar de distintas formas. Además, no le tienen confianza al gobierno, empeñado éste además en impulsar una re-

forma constitucional para incluir la re elección de la presidenta Fernández (aspecto sobre el cual la señora no se ha expresado).

Por supuesto, con esa soberbia que caracteriza a los “iluminados”, la claqué de la señora Fernández salió a expresar que quienes protestaban era una clase media alta acomodada, con intereses en Miami y no en Argentina, etc., etc... Arrogancia supina, desdén absoluto por la opinión ajena, intolerancia a quienes no están de acuerdo con el oficialismo. Además vaya paradoja; en las declaraciones de ingresos de muchos ministros argentinos, no solamente se reflejan sus importantes patrimonios sino que la mayoría de ellos viven en Puerto Madero... Hipocresía a nivel superlativo.

Y nosotros constatamos en la Expo que es precisamente esa falta de confianza del inversor promotor y del inversor pequeño argentino, la que los lleva a no invertir más en su país (nos lo dijeron) y entonces buscan donde canalizar sus recursos. Por supuesto que no descartan EE UU (específicamente Miami), pero a ellos les seduce nuestro país y no solamente Punta del Este; también Montevideo, Colonia, Rocha... Va de suyo que están limitados por las medidas que adoptó el gobierno en cuanto a la salida de dólares... Pero los argentinos están habituados a sortear obstáculos de esta naturaleza.

Complementando lo anterior, buena cosa es decir que tanto Cagnoli como Varela, los representantes de APPCU, hicieron una encendida defensa de nuestro país, sustancialmente en lo que concierne a la seguridad jurídica que brindamos, en las antípodas de lo que

les pasa a los argentinos. También hicieron hincapié en el tratado de intercambio de información, ratificado por el parlamento argentino, todavía no ratificado por el nuestro (Uruguay pasó a la fase 2 del Foro Global de Transparencia sin la citada ratificación). Como bien dijo el Dr Varela, “si el tratado algún día se hiciese realidad, igualmente el argentino podrá seguir invirtiendo en nuestro país, entre otras razones porque hay datos que el fisco uruguayo no podrá dar porque no los va a tener”.

La ley de sociedades anónimas al portador, trae además mecanismos para que una sociedad extranjera pueda tener inmuebles a su nombre en la medida que no esté instalada en nuestro país. No es del caso abundar en este tema, pero se disiparon muchas dudas respecto al estigma de la conveniencia o no del

tratado. Desde APPCU ya nos hemos pronunciado y preferimos que no lo haya... Aunque también es dable decir que el estado de incertidumbre actual no es conveniente y no da certezas a la inversión.

No nos solazamos con la situación argentina, por más que la misma derrame inversión hacia nuestro país. Nosotros mientras tanto, no emulemos las malas prácticas, hagamos bien los deberes y con buena fe, respetando además los compromisos asumidos. El retorno será el éxito.

Aníbal Durán Hontou

WWW.GABRIELCONDE.COM

SEA URBANO O RURAL

20 AÑOS

GABRIEL CONDE

INMOBILIARIA

URUGUAY
19 de Abril 235 - Carmelo
Tel/Fax: (+598) 4542 3451 - 099 54 26 74

ARGENTINA
Tucumán 540 - Piso11 - Of E - Buenos Aires
Tel: (+5411) 4328 8772 - 15 69 19 94 96

GARANTÍA DE BUENOS NEGOCIOS

CIC

CASI 500 PROYECTOS DE INVERSIÓN

La mayoría en el sector del turismo

Los últimos datos entregados a REVISTA CIUDADES por la UNASEP, Unidad de Apoyo al Sector Privado, indican que entre enero y julio esta Unidad, recomendó un total de 449 proyectos de inversión, los que totalizan casi mil 200 millones de dólares.

Sólo en el mes de julio, se recomendaron 78 emprendimientos por un total de 203 millones de dólares. Ambas variables superan las recibidas en iguales períodos del año pasado. Según el informe, los empleos a generar en los próximos 5 años por parte de las MYPES ascendieron a 100 puestos de trabajo. Las empresas pequeñas se comprometieron a elevar sus ventas al exterior en casi 8 millones de dólares, las medianas casi 900 mil dólares y las grandes casi 32 millones de dólares.

El sector de actividad que en julio plasmó mayores niveles de inversión fue turismo con 80 millones de dólares seguido por servicios con 64 millones, industria con 25 millones y comercio con 15.



FOMENTAN LA REFACCIÓN DE VIVIENDAS

En Montevideo, será en la Unión

El ministerio de Vivienda viene fomentando junto a varias intendencias, un programa de mejoramiento de viviendas, ya sea unitarias o en conjuntos habitacionales. Lo viene realizando con las comunas de Montevideo, Canelones, Rocha, Paysandú, Salto, Flores, Florida, Colonia y Cerro Largo.

En la capital prestarán dinero para mejorar viviendas ubicadas en la zona delimitada por Batlle y Ordóñez, Avellaneda, Pan de Azúcar, Cabrera, Comercio, Agustín Sosa y Aguapié. El préstamo máximo a otorgar a los propietarios será de 95 mil pesos. Cuando la uni-

dad a refaccionar sea un edificio, el préstamo será de 550 mil pesos, aunque nunca superará los 74 mil por unidad.

Se podrán reformar baños y cocinas, impermeabilizaciones, reparación de humedades, reparación o sustitución de pisos, revoques o pinturas, pequeños trabajos en estructuras y rehabilitación de fachadas.

En el caso de propiedades horizontales, se podrán mejorar áreas comunes, es decir, fachadas, corredores, cajas de escaleras, azoteas, palliers y ascensores.

TU CASA AQUI
tucasa aqui.com.uy

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

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



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



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



2400 2141 int. 386 - info@tucasa aqui.com.uy



LA EMPRESA EN LA UNIVERSIDAD

En nuestro país, academia y empresa son dos sectores que se encuentran alarmantemente disjuntos. Ya sea por desconocimiento de posibilidades, dificultad para asumir riesgos, falta de flexibilidad y tiempos disímiles, estos dos universos se mantienen generalmente alejados. En 2007 la Cámara Nacional de Comercio y Servicios del Uruguay creó el Centro Universidad Empresa, un espacio que busca el acercamiento de estos sectores, potenciando uno con el otro. Durante los años en que ha trabajado, el Centro se ha enfocado en diferentes temáticas y ha realizado acciones y creado programas en zonas consideradas estratégicas, atacando problemas puntuales que afectan a ambos sectores.

Así es que nace la Cátedra de Creación y Gestión de Empresas (Facultad de Ciencias de UDELAR) y la Cátedra de Comercio internacional de Servicios (Facultad de Derecho de UDELAR). La primera trabaja en dos temas preocupantes, la inserción de los científicos nacionales en el sector productivo y la creación de emprendimientos científicos en el país. La segunda busca poner en la agenda y capacitar sobre la temática de exportación de servicios a los futuros profesionales relacionados con el área, los cuales hasta ahora estaban enfocados únicamente en el comercio internacional de productos.

El emprendedurismo como herramienta de cambio

Desde hace años los nuevos científicos de nuestro país enfrentan una dura realidad a la hora de finalizar sus estudios: la inserción en el campo laboral. La demanda de la profesión no es alta en el sector productivo y los fondos de investigación son limitados. La Facultad de Ciencias capacita biotecnólogos, biólogos, físicos, bioquímicos, matemáticos, etc. que irán, en su gran mayoría, a buscar trabajo en el mismo centro de estudios. La estructura no resiste tanta presión, los profesionales se desmotivan, se desaprovechan o emigran.

Facultad es conciente de esta realidad y en búsqueda de una solución a mediano y largo plazo crea, junto con la Cámara Nacional de Comercio y Servicios del Uruguay, la Cátedra de Creación y Gestión de Empresas, en una cooperación público – privada pionera en nuestro país. En 2008 se dicta la primera edición con un total de 50 estudiantes inscriptos. Por primera vez la Facultad contaba con una materia de carácter empresarial dentro de su oferta educativa y lo hacía pensando en capacitar sus profesionales para salir al mundo laboral más preparados y hacerlos generadores de emprendimientos en el área de las ciencias básicas. Por parte de la CNCS se lograba una fuerte inserción en un sector poco trabajado como son los emprendimientos científicos, y un acercamiento sin precedentes con el sector académico.

Los emprendimientos generados en la Cátedra son casi en su totalidad carentes de competencia y poseen en su mayoría beneficios directos para el sector productivo (reducción de costos para otras empresas, acceso a servicios antes inexistentes, mejora en la calidad de los productos, apertura de nuevos mercados, etc.). Tiene carácter de materia opcional, por lo cual otorga créditos para todas las carreras dictadas por facultad y sus posgrados (Bioquímica, Biología, Biotecnología, Física, Matemática, Geología, etc.). Este reconocimiento resalta el compromiso de Facultad y el Centro por fortalecer el sector científico-empresarial siendo la única representante empresarial con una Cátedra de valor académico universitario en la universidad más grande del país.

El curso es dictado por un equipo de expertos en régimen de 4 horas semanales dos veces por semana, 44 horas presenciales. A medida que se avanza en el desarrollo de las clases se espera que los alumnos, ya sea en forma grupal o individual, vayan adquiriendo conocimientos y habilidades para generar un plan de negocios. Al cierre los estudiantes deben presentar este plan, creado en base a una idea propia, y defenderlo ante una mesa evaluadora, por lo que no solamente se quedan con los conocimientos adquiridos, sino con un documento inicial para trabajar en su emprendimiento, con las recomendaciones de los especialistas. La importancia de esta iniciativa radica en el entendimiento del emprendedurismo como herramienta de transformación de la realidad. Probablemente una herramienta a la que le lleve sus tiempos rendir frutos en algunas áreas, pero que combate problemáticas de difícil abordaje, y lo hace de una manera viral, una herramienta que logra transformar las culturas existentes, y que es capaz de, una vez generado el ecosistema para que se desarrolle, autosustentarse.

A 5 años del inicio de actividades, el cambio logrado por la Cátedra en más de 250 profesionales generó un semillero a través del cual se han emprendido otras iniciativas, naciendo en 2010 el programa ECien, el cual tiene como objetivo sacar al mercado empresas científicas y ya cuenta con sus primeras empresas en funcionamiento, además de poner el tema empresarial en la agenda de los futuros científicos nacionales, un valor incalculable a largo plazo.

La formación específica

La formación de profesionales en temas de actual importancia para las empresas es vital para la sinergia de ambas. Si bien Uruguay es cada vez más un país de servicios, la formación específica en el tema no estaba difundida. Es así que el Centro Universidad Empresa junto a la carrera de Relaciones Internacionales de UDELAR, y el Centro de Estudiantes de RRII, creó la Cátedra de Comercio Internacional de Servicios

Dictada en Facultad de Derecho, Licenciatura de Relaciones Internacionales desde el año 2010, es una iniciativa abierta a los estudiantes de todas las facultades, tanto públicas como privadas. Siendo en su mayoría de la carrera de RRII de UDELAR, la Cátedra recibe a más de 60 estudiantes por año y mas de 100 postulaciones para asistir.

Con una metodología moderna, en la cual la visita de los propios negociadores de servicios de Uruguay con el exterior, los empresarios que dirigen algunas de las principales empresas de servicios, o representantes de instituciones nacionales e internacionales relacionadas con la temática son el día a día, la cátedra se desarrolla en base a conocimiento teórico, discusiones, debates y sobre todo análisis de casos prácticos. Se trata de darle a los estudiantes el mayor contacto con la realidad posible

El comercio de servicios representa un cuarto del comercio mundial y las exportaciones de servicios crecen más y más rápidamente que el comercio de bienes: 3% frente a un 2% del comercio de bienes. América Latina aún no ha tomado ventaja de este proceso. Si bien hay países en desarrollo que han tenido una inserción exitosa en el mercado mundial de servicios, la brecha existente entre países desarrollados y en vías de desarrollo es aún considerable.

CAPITALES ARGENTINOS CASTIGAN EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN CON URUGUAY Y SE MUDAN A MIAMI

Las fuertes medidas del gobierno argentino para el control de sus capitales, el acuerdo de intercambio de información tributaria suscripto con Uruguay, y la posibilidad de que la persecución a los capitales se agudice, constituyen los tres principales factores que alejan a los inversores argentinos de nuestro país y los acercan a Miami. Lo que sigue es la transcripción de algunos párrafos contenidos en un artículo escrito por Alexei Barrionuevo, en The New York Times, y que fue publicado por el diario argentino Clarín en la semana que termina, bajo el título "Otra consecuencia del cepo al dólar. Fuga de capitales: argentinos compran propiedades en Miami".

"A comienzos de agosto, Jorge Sánchez, empleado de la inmobiliaria Douglas Elliman, voló a Buenos Aires para vender unas propiedades en Miami. Volvió a Florida pocos días después con cuatro contratos firmados por argentinos para la compra de departamentos en una torre de sesenta pisos en el centro de Miami. El hecho de que los compradores firmaran los contratos sin volar a Miami para ver el edificio, la Opera Tower, dice mucho de la ansiedad, y la desesperación, con que los argentinos sacan el dinero del país y lo colocan en propiedades en Miami y Nueva York.

En los últimos meses, los argentinos silenciosamente han superado a los brasileños para convertirse en el grupo latinoamericano más activo en la compra de bienes inmuebles en Miami, según Millie Sánchez, vicepresidenta ejecutiva de marketing de desarrollo de Douglas Elliman Florida. El descenso de Brasil del primer puesto probablemente tenga algo que ver con el debilitamiento de su moneda, el real, frente al dólar en los últimos

meses. Pero en la Argentina, el debilitamiento del peso y una inflación del 25 %, dicen los economistas, han llevado a muchos argentinos de altos recursos a poner su dinero en propiedades estadounidenses a través de medios costosos y a veces ilegales."

La nota continúa señalando:

"La incertidumbre económica y política que se vive en todo el mundo beneficia a las propiedades de los EE.UU, en especial en Miami y Nueva York, los dos "refugios seguros" del país en que primero se fijan los inversores extranjeros. La fuga de capitales de América Latina por cierto no es desconocida para el mercado inmobiliario del sur de Florida. Pero la velocidad con que invierten algunos argentinos en propiedades de Miami asombra a algunos brokers de la ciudad."

También se asegura lo siguiente:

"La desesperación se ha apoderado de los argentinos y ahora son los líderes del mercado", dijo Millie Sánchez. "Hoy, cualquier proyecto de Miami probablemente se venda a argentinos en 50 %". Todo lo establecido marca que los capitales argentinos buscan refugio en Estados Unidos, donde mantienen el anonimato a través de sociedades anónimas al portador. Para Uruguay, esa debe ser la primera señal de las consecuencias de la firma del Tratado de intercambio de información tributaria.

Parece ser que en los sectores inmobiliarios de Miami la consigna es pedir "Más y mejor Mercosur", mientras reciben capitales argentinos como nunca.

LA COMISIÓN DIRECTIVA

Noticia

CULMINAN VIVIENDAS DE ESTRUCTURAS INCONCLUSAS

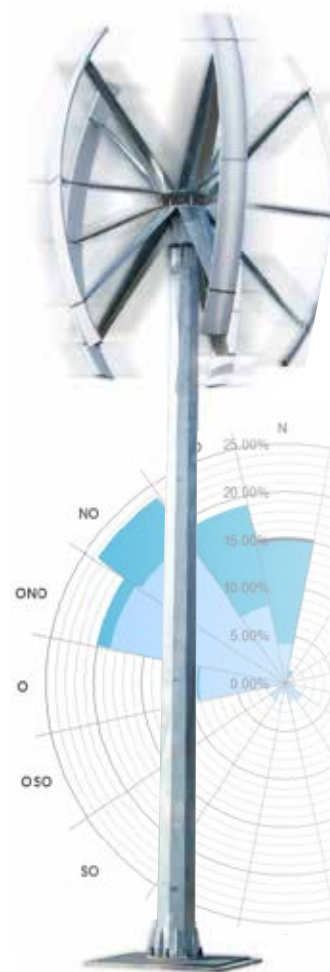
El primer proyecto es un edificio ubicado en el centro de Montevideo

La Agencia Nacional de Vivienda, en el marco del Plan de Recuperación Urbana y Social, se ha propuesto la culminación de varias estructuras inconclusas y el edificio Soriano constituye la primera obra terminada de este tipo.

Por estas horas se está terminando el plazo que las autoridades han dado para que los interesados se inscriban. Quienes resultan adjudicados y cumplan con los requisitos, contarán con un crédito hipotecario del BHU para su financiamiento.

Los precios van desde los 85 mil dólares hasta los 217 mil, según el apartamento de que se trate. Las autoridades determinarán oportunamente la fecha del sorteo y su posterior otorgamiento.

La financiación será a un máximo de 25 años y el titular de la vivienda no podrá tener para el momento de finalización del pago, más de 70 años.



AEROGENERADORES

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

aeolus

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

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

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY 18.930 SOBRE IDENTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS



Cra. Tania Robaina
Asesora tributaria
CIU

A partir del 1º de agosto de 2012 los titulares de participaciones patrimoniales al portador (acciones, títulos y demás participaciones al portador) deberán informar el valor nominal de los títulos al portador de los que sea titular, a través de la entidad emisora, al Banco Central del Uruguay. También se incluyen los cuotapartistas y beneficiarios de fondos de inversión y fideicomisos, y los titulares de participaciones patrimoniales en entidades no residentes que actúen en territorio nacional mediante establecimiento permanente, o radiquen en territorio nacional su sede de dirección efectiva, realizando tareas empresariales ya sea en Uruguay o en el exterior.

Quedan excluidas de informar las participaciones patrimoniales nominativas o escriturales o las entidades que emiten títulos de oferta pública. Los titulares deben

proporcionar a la entidad emisora los datos que permitan su identificación en las participaciones patrimoniales al portador. Se debe informar también, en caso de existir, los datos de los tenedores o custodios, mandatarios o quienes ejerzan los poderes de representación sobre esos títulos al portador con iguales facultades que su titular.

La entidad emisora deberá conservar las declaraciones juradas de los titulares, y confeccionar una declaración jurada propia que entregará al BCU, y contendrá toda la información recibida de los titulares, así como el monto total del capital integrado o su equivalente a valores nominales, y la participación de cada accionista, socio o partícipe. Luego de presentar la declaración jurada al BCU, la entidad emisora deberá emitir un certificado al titular dejando constancia de su incorporación al registro de datos del BCU. Cada vez que haya una modificación en la entidad emisora que altere el porcentaje de participación de los accionistas, socios o partícipes, la entidad deberá comunicarlo al BCU mediante declaración jurada.

Salvo autorización expresa y por escrito de los titulares, se deberá mantener reserva de los datos recibidos. Únicamente se compartirá la información con:

- 1- La Dirección General Impositiva (DGI) mediando actuación inspectiva abierta, o a solicitud de autoridad competente de un Estado extranjero en el marco de un convenio internacional para evitar la doble imposición o en materia de intercambio de información vigente,
- 2- La Unidad de Información y Análisis Financiero del BCU y la Secretaría Nacional Anti lavado de Activos, en el marco del desarrollo de sus tareas,
- 3- Por resolución de la Justicia Penal o la competente en casos que esté en juego una obligación alimentaria,

4- La Junta de Transparencia y Ética Pública, median-do una actuación abierta.

Se prevén sanciones de prisión para quienes violen la obligación de reserva.

La reserva de los datos no aplica cuando la AIN debe informar a la DGI los incumplimientos y cuando se otorgan potestades al Poder Ejecutivo para publicar la nómina de sujetos y entidades en situación de incumplimiento. Las entidades que no cumplan no podrán pagar dividendos o utilidades, etc. y podrán ser sancionadas hasta 100 veces el valor máximo de la multa por contravención (\$ 475.000 según valores actuales) y los titulares no podrán ejercer sus derechos de participación en la sociedad.

Las entidades emisoras que incumplan podrán ser castigadas con una multa con ese mismo tope. Si distribuyeran dividendos o utilidades, rescates, etc., tendrán además una multa cuyo máximo será el monto distribuido indebidamente. Se prevé para estos casos la suspensión del certificado único de la DGI.

Quienes adquieran títulos de participación patrimonial al portador, deberán solicitar constancia de haber cumplido la obligación de registro de sus datos. De no hacer esto, serán solidariamente responsables respecto a las sanciones que correspondieran al enajenante.*

*Este artículo continúa en la próxima edición (diciembre).

Arq. Aldo Lamorte

EL ESPACIO URBANO COMO FENÓMENO

Violencia y arquitectura

Se ha hablado y escrito muchísimo desde ámbitos académicos y políticos, desde la prensa o el sector privado sobre la segregación social. La realidad hoy en Montevideo nos muestra que muchas personas se enfrentan a esta situación desde la peor estrategia: ocupar un espacio urbano que no brinda posibilidades humanas ni materiales para poder superarse, por el contrario se generan círculos viciosos que empeoran y desintegran más a las personas, a las familias.

Los fenómenos de segregación social han existido históricamente con diferentes manifestaciones espaciales. Desde una vivienda patricia que contenía un patio principal y el patio de servicio, con los conventillos históricos de Montevideo, pasando por los cantegri-

les y llegando a los asentamientos irregulares del siglo XXI, los cuales han ido creciendo en distintos momentos y con diferentes coyunturas nacionales e internacionales.

Pensemos en lo más elemental. La posibilidad de conectarnos con otros, con vecinos, con amigos, que su interacción con nosotros nos posibilita tener oportunidades, de conocer datos diferentes, de recomendarnos, de enterarnos, de trasladarnos y sí también de ayudarnos.

Ahora, cuando uno ocupa un espacio urbano como los asentamientos irregulares, en donde el otro se encuentra en la misma situación que uno o peor, ¿donde están esas posibilidades elementales?

Es relevante decir que la integración socio espacial es perfectamente posible y que la segregación residencial no es una necesidad para la convivencia urbana y el ordenamiento de la ciudad. Antes de entrar al análisis de una política habitacional en relación a la integración social urbana, primero tendríamos que tener una política de vivienda funcionando, situación que no está sucediendo ni en Montevideo ni el interior del país, situación que nos muestra qué lejos estamos de solucionar la segregación.

Existen muchas consecuencias adversas para los individuos, por ejemplo los impactos sobre sus trayectorias de vida, las posibilidades de inserción laboral, la fecundidad prematura con madres preadolescentes, retraso escolar, violencia recibida y generada, quizás esta última como la más terrible de todas, en donde se deja lugar a las actividades delictivas y desintegradora de toda la sociedad como el tema tan complejo de la droga.

Si uno analiza en profundidad el tema, tanto del análisis teórico como la realidad, nos están mostrando la complejidad del problema, y como se autopotencia por la transformación de las consecuencias de esta segregación en nuevas causas de la misma. El potencial social disminuye y los comportamientos de riesgo y la vulnerabilidad aumentan. La segmentación del acceso a los servicios los coloca en peores condiciones, su exposición a ciertos “códigos, mensajes y conductas” que luego son reproductores de su situación, habiendo indicios de disminución de la vida social por las dificultades de movilidad diurna y nocturna.

Permítanme una breve reseña a Bond y Parker, quienes han hecho estudios sobre la segregación en los Estados Unidos. Ellos identificaron cinco dimensiones:

1- Distribución. Hace referencia al grado de redistribución de población entre divisiones territoriales de la ciudad que habría que efectuar para que cada una tuviera una composición social idéntica a la que registra la ciudad en su conjunto.

2- Aislamiento. Hace referencia a la probabilidad de que un miembro de la minoría habite una zona de la minoría.

3- Concentración. Superficie de la ciudad que ocupa minoría y mayoría.

4- Centralidad. Probabilidad de que los miembros de la minoría habiten zonas céntricas.

5- Proximidad. Cuyo indicador resume la diferencia media entre mayoría y minoría.



La pregunta que quiero dejar planteada es: teniendo tan pocas respuestas para solucionar de fondo esta situación que viven miles de compatriotas, cuando ponemos en practica alguna política desde el gobierno ¿cómo es que se cae en la segregación desde el propio Ejecutivo? En este caso me refiero a la recién implementada Ley de Vivienda Social, en donde específicamente se prohíbe la construcción de dichas viviendas en determinadas áreas de la ciudad con los mejores servicios y se segrega como si lo de vivienda social solamente tiene que ser de avenida Italia al Norte.

¿Qué es lo que impide ideológicamente a un gobierno tener esa integración que Uruguay y Montevideo en especial supo tener? Tuve la oportunidad de hacer esta consulta a distintos actores de gobierno, algunos no supieron dar una explicación concreta, otros argumentaban el tema de que no se produjera especulación urbana, ¿dónde queda lo de la inclusión social tan pregonado? Una vez más lo ideológico deja sin la mejor solución a quienes lo necesitan urgentemente.



EL VERANO DE LOS TRES MOSQUETEROS

Se viene el verano y con él, a partir de las últimas noticias argentinas, una serie completa de nuevos inconvenientes, que propongo analizar desde la perspectiva de la estrategia empresarial.



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.

Analizando el entorno de los negocios del verano entre argentinos y uruguayos, nos encontramos definitivamente frente a un escenario turbulento, donde la iniciativa política, tendiente a restringir las libertades individuales para favorecer la recaudación interna (en Argentina), utiliza las facilidades tecnológicas de las transacciones con tarjeta de crédito, para fiscalizar de antemano y cobrarse un “adelantito” de los impuestos, mediante una incidencia directa en las compras en el exterior, todo esto trae aparejado un cambio económico que pretende,

por estímulo inverso, afectar la tendencia socio cultural de los vecinos a veranear en nuestras playas, para que opten por destinos internos.

Este movimiento en las reglas del entorno, genera un problema de sustitución, más que de competencia, dado que consideramos que el destino de veraneo no es un factor de competencia sino una alternativa sustitutiva, que puede generar, en un verano, un enorme daño a las costumbres de quienes disfrutaban de sus vacaciones año tras año en nuestro país y, tal vez, puedan dejar de hacerlo.

Todos hemos tenido vacaciones alguna vez y sabemos que afincarnos en un lugar para pasar nuestro tiempo libre, genera un sin fin de ventajas para nosotros y nuestras familias, que encuentran año tras año, las amistades del verano, los lugares conocidos a los cuales acercarse para, aunque más no sea, disfrutar de una sombra reconfortante y vieja amiga de una lectura o la infaltable siesta. Permitir que un veraneante encuentre, por una cuestión directamente de costo, una nueva playa, un nuevo restaurante, un nuevo cine, otro supermercado, una vista diferente y todos los factores que hacen al descanso y la diversión, conlleva el riesgo de permitir arraigar una nueva costumbre: la de no veranear en el Uruguay.

Por eso la cuestión no es sencilla, es un aleteo de mariposa (el cambio forzado en un verano) que puede generar un tsunami a cierta distancia (un cambio de costumbre que genere un hábito de veranear en otro lugar).

Dado este diagnóstico, que no pretende generalizar situaciones, pero si alertar sobre los efectos de largo plazo provocados por un cambio inesperado de las reglas del juego, la situación frente a los clientes implica tomar medidas en las variables comerciales, donde todos los jugadores del mercado tenemos algo que ganar y algo que perder.

Para ir al grano, las variables determinantes son el precio y la comunicación, para las cuales propongo la siguiente alternativa:

1) Dada la sociedad de hecho existente entre los establecimientos comerciales (restaurantes, hoteles, centros de espectáculos, etc.), las tarjetas de crédito (bancos y tarjetas) y el Estado (a través de la DGI), asumir el costo de las medidas transitorias paleativas, entre todos.

2) Generar un descuento colectivo del 13,04% en todos los pagos realizados por tarjetas de crédito o débito emitidas en Argentina. El 13,04% de descuento neutraliza el futuro recargo del 15% que realizará la tarjeta por orden del Gobierno Argentino. O sea, si el turista gasta \$100 y paga con tarjeta emitida en Argentina, se le aplica el



13,04% de descuento, de esa forma tiene en su cuenta una deuda de \$86,96. Cuando el Estado Argentino le recargue el 15% (\$86,96 x 1,15), el turista se encontrará nuevamente con los \$100 gastados originalmente.

3) Distribuir dicho descuento de la siguiente manera: 4 puntos serían el descuento realizado por el establecimiento (restaurante, por ej.), 8 puntos serían los que se descontarían del IVA en la factura (una tasa especial que genere ese aporte de 8 puntos por el Estado) y 1,04 puntos otorgados por la tarjeta (mediante la generación de un plan de pago en 10 cuotas sin intereses ni descuento especial al establecimiento).

La propuesta de comunicación sería la siguiente:

En Uruguay, todas las compras con tarjeta de crédito hechas por argentinos, se pagan en 10 cuotas sin intereses y con 13,04% de descuento.

De esta manera, cuando el cliente Argentino termina de pagar su compra, habiendo recibido un 13,04% de descuento y luego un 15% de recargo, termina pagando lo mismo y recibe adicionalmente un descuento del pago de sus impuestos en el mes 11 o 12, con lo cual el Uruguay pasa a ser el destino más barato para sus vacaciones.

Algunos de Ustedes estarán pensando que está todo muy lindo, pero de qué le sirve esto a los operadores inmobiliarios que, prácticamente, no trabajan con tarjetas de crédito en los alquileres: la respuesta se

relaciona al segundo problema de los argentinos, obtener dólares para sus compras en el exterior (llámese alquiler).

Dada la dificultad, el veraneante promedio estará bastante limitado en su liquidez en dólares, por lo cual, incentivarlo a comprar todo lo que pueda mediante sus tarjetas de crédito (dado que en lugar de un castigo obtendría un beneficio) le libera de una parte importante de sus gastos en efectivo, pudiendo dirigir su uso hacia el alquiler de la vivienda donde pasará un nuevo verano en el Uruguay.

Por eso mis amigos, les invito a cruzar espadas y aportar un poco cada uno, porque en esto somos como los tres mosqueteros y debemos actuar uno para todos y todos para uno.

Y a disfrutar la primavera, preparando la temporada.

Foto: Juanjo Vázquez





¿SUENAN PARECIDOS, NO?

Si va a realizar una operación inmobiliaria,
asegúrese de contratar un profesional.

Evitar el informalismo es la única forma de poder estar tranquilo,
con el respaldo que le ofrece la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

Busque el sello CIU.



CAMARA INMOBILIARIA
URUGUAYA

www.ciu.org.uy



CÁMARA
INMOBILIARIA
DE ROCHA



Apoya:



HSBC



PRESENTA



CASA!

**PRÉSTAMO
HIPOTECARIO**

4,9%
en UI

Hasta el
85%

Promoción válida hasta el 30 de noviembre de 2012. Sujeto a aprobación crediticia. Préstamo a 10 años en Unidades Indexadas. Hasta 85% del valor de la tasación.
HSBC Bank (Uruguay) S.A. se encuentra supervisado por el Banco Central del Uruguay. Por más información, comuníquese al 11 22 22 22.