

## DESARROLLO INMOBILIARIO

La actividad inmobiliaria ha tenido una evolución muy notoria en nuestro país. Sin embargo y a pesar de haber sido una fuente muy importante de recursos (por recaudación de impuestos, y de su efecto multiplicador (a través de generación directa e indirecta de mano de obra), se ha subestimado su rol dentro del contexto económico y del entramado social.

Desde la última crisis económica en 2002, y especialmente en la segunda mitad de la década pasada, un importante porcentaje de esa IED correspondió a inversiones en el sector inmobiliario en el sentido más amplio de su acepción, llegando el mercado inmobiliario a constituirse como uno de los principales motores de la economía nacional.

Sin embargo, este proceso paulatinamente ha venido desacelerándose, en muchos casos por el cambio de coyuntura internacional y regional; pero también por los cambios constantes en las reglas de juego, y la complicación del procedimiento para radicar inversiones en nuestro país, sin que mediaran períodos de adaptación.

En cuanto al mercado netamente local, la actividad inmobiliaria ha tenido un importante crecimiento, pero sin embargo no ajeno a lo expuesto anteriormente. El cual ha sido incipiente en los primeros años post crisis, explosivo sobre final de la década y principio de la actual, y con señales claras de estancamiento en la actualidad.

### Problemas fundamentales del sector

- **Falta de planificación estratégica.** Para alcanzar un desarrollo inmobiliario de calidad y sustentable, es necesaria “la implementación de acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable”, según dicta el artículo 82 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- **Falta de información.** Uno de los principales problemas que afecta al sector inmobiliario es la falta de información estadística más completa, oportuna y sistemática. La falta de esta información impide un segui-

miento adecuado de la evolución del mercado inmobiliario y de la construcción y de sus relaciones con los flujos turísticos.

- **Estímulo y concientización.** El Estado puede colaborar estimulando al sector con acciones de bajo o nulo costo.
- **Falta de un marco adecuado.** La confianza es un valioso intangible de nuestro país, que debe ser cuidado y respetado. Se necesitan años, a veces décadas para construir la confianza, y solo una serie de medidas mal pensadas para arruinarla.
- Debemos tener más cuidado al cambiar reglas que sustenta la actividad y otorgar mayores plazos de adecuación a cambios que se estimen inevitables.
- Según estudios independientes, las dos terceras partes de la actividad inmobiliaria pasan por el sector informal en nuestro país. Esto no solo afecta a los operadores formalmente establecidos, por medio de la competencia desleal, sino que implica importantes pérdidas económicas para el estado a través de la evasión impositiva, así como también pérdida de la cristalinidad y de efectividad de los controles en materia de lavado de activos.

### **Objetivos generales**

- Crear las mejores condiciones para un desarrollo inmobiliario que maximice la calidad de vida respetando la sustentabilidad ambiental.
- Establecer un marco de certidumbre, de estabilidad macroeconómica, estimulando la inversión, respetando la propiedad privada, las reglas que rigen el estado de derecho y el libre mercado.
- Mejorar la institucionalidad y la profesionalización del sector e involucrando a todos los actores.

#### **Objetivo estratégico 1 - Ampliar la actividad del Ministerio de Turismo con un área especializada en Desarrollo Inmobiliario**

Generar un ámbito de planeamiento estratégico enfocado a promover y pensar el mercado inmobiliario sin perjuicio de las debidas competencias del Ministerio de Vivienda y Medio Ambiente y de las Intendencias. Actuará en el marco del artículo 82 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Se

promoverá la participación de representantes de todos los sectores involucrados (inversores, empresas constructoras, agentes inmobiliarios, sistema financiero, etc.), conjuntamente con el Estado, generando espacios de intercambio de ideas, debate y puesta en práctica.

#### Objetivo estratégico 2 - Crear de un Observatorio de la actividad inmobiliaria

Es prioritario contar con información detallada y específica sobre el mercado inmobiliario, a fin de poder evaluar cuantitativa y cualitativamente la magnitud de los fenómenos que ocurren en dicho mercado. Luego de definido el sistema de información requerido, se cometerá al INE su elaboración. De esta manera, se podrá corregir la dispersión y parcialidad de datos existentes, recoger información valiosa sobre el sector y contribuir a mejorar la apreciación que se tiene sobre la materia, además de contribuir a proyectar y medir el efecto de las políticas aplicadas.

#### Objetivo estratégico 3 – Generar nuevos estímulos y mayor concientización en el sector

1. Sistematizar y agilizar los procesos de autorización de nuevas tecnologías y sistemas constructivos de forma de desarrollar un modelo de negocios más eficiente, moderno; tecnológicamente y energéticamente más eficiente.
2. Invertir en promoción y publicidad para captar inversiones en el exterior para el mercado inmobiliario.
3. Generar incentivos para los uruguayos en el exterior. Habilitar y promover mecanismos para que le sean reconocidos sus ingresos en el exterior al tramitar un crédito inmobiliario en nuestro país.
4. Concientizar a la sociedad uruguaya de los beneficios que se generan cuando un inversor del exterior decide invertir en el país. En este tipo de inversiones el ciclo de vida no se agota con las vacaciones, de ahí su importancia estratégica.
5. Regenerar zonas urbanas degradadas, con políticas de fomento concretas que estimulen la inversión, como manera de recomponer el entramado urbano.<sup>105</sup>

<sup>105</sup> Por ejemplo en Montevideo, zonas como La Aguada, Ciudad Vieja, o Goes, etc. Acompañadas con una política de seguridad ciudadana adecuada.

Objetivo estratégico 4 - Mejorar la formalización y la profesionalización del sector

1. Aprobar una ley que rija la actividad de los Operadores inmobiliarios, con medidas que favorezcan la formalización y profesionalización del sector.
2. Recuperar un mejor clima para los negocios, mejorando cuestiones vinculadas con plazos y trámite a cumplir.