PROYECTO DE LEY OPERADOR INMOBILIARIO

SECCIÓN I – DEL OPERADOR INMOBILIARIO

Artículo 1o. (Ámbito de Aplicación) La presente Ley se aplicará a todas aquellas personas físicas o jurídicas a través de sus representantes, que cumpliendo con los requisitos que se establecen en la presente ley, ejerzan la actividad profesional inmobiliaria en la República Oriental del Uruguay.

Artículo 2º. (Objeto de la ley) La presente ley tiene por objeto regular el ejercicio legal de la actividad profesional inmobiliaria, desarrollada por los llamados comisionistas, agentes, corredores, brókers, operadores, empresas prestadoras o prestadores de servicios inmobiliarios y empresas prestadoras o prestadores de servicios inmobiliarios turísticos, en adelante, todos, "operadores inmobiliarios", en el marco de la defensa de la libre competencia.

Artículo 3o. (Declaración de interés de la actividad profesional inmobiliaria y su libre ejercicio) Declarase de interés nacional y general la actividad profesional inmobiliaria en cuanto la misma contribuye al desarrollo de la actividad económica nacional, la protección del consumidor y la defensa de la seguridad jurídica de los contratos, en el marco de la colaboración con el contralor fiscal y el combate al lavado de activos. Su ejercicio es libre en todo el territorio de la República Oriental del Uruguay, sujeto a las disposiciones de la presente ley y las reglamentaciones correspondientes.

Artículo 4o. (Definición de Operador Inmobiliario) Considerase Operador Inmobiliario, a la persona física o jurídica cuya actividad, actuando por cuenta de terceros, tenga por objeto mediar, intermediar, asesorar, gestionar, tramitar, administrar, tasar y promover la compra, venta y el arrendamiento de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales, incluyéndose los sitos en clubes de campo, barrios privados y complejos turísticos, construidos o a construir, así como hoteles y establecimientos comerciales en general, así como el valor llave, y aquellas actividades afines al objeto de esta ley.

Artículo 5o. (Requisitos para el ejercicio de la actividad profesional inmobiliaria) Para ejercer la profesión de operador inmobiliario, toda persona física o jurídica que cumpla con al menos una de las actividades inmobiliarias descriptas en el artículo 4, en todo el territorio de la República, deberá estar inscripto en Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios que se crea por la presente ley.

Artículo 6o. (Derechos de los operadores inmobiliarios) Son derechos de los operadores inmobiliarios matriculados:

a) Obtener de los clientes la aprobación previa de cualquier manifestación o documento que resulte probatorio de su forma de actuación, pudiendo obtener a vía de ejemplo firma de boletos de visita, boletos de reserva, encargos generales, encargos de exclusividad, todo lo cual se podrá comprobar por todo tipo de documento o mensaje, tradicional o electrónico, o cualquier otro medio fehaciente;

b) Solicitar por escrito información sobre las características del inmueble – en particular la entrega de los títulos de los derechos invocados (original o copia) para su estudio – así como las ofertas del negocio encomendado, a efectos de dar veracidad e identidad a la contratación;

c) El cobro de sus honorarios;

d) El reintegro de los gastos que pudieran corresponder, cuando así hubiere sido pactado con el cliente.

Artículo 7o. (Obligaciones de los operadores inmobiliarios) Son obligaciones de los Operadores Inmobiliarios matriculados:

a) Desarrollar su actividad de forma profesional, asegurando la calidad y la información clara, cierta y visible respecto a los servicios ofrecidos así como a las características de los inmuebles en los que intervengan;

b) Prestar sus buenos oficios para asegurar a sus clientes el mejor goce de sus servicios antes y durante la contratación;

c) En caso de contar con personal, el mismo deberá ser idóneo

d) Inspeccionar el inmueble objeto de la contratación de forma tal de dotar de identidad a la oferta relacionada con el mismo;

e) Regular sus derechos y obligaciones con el comitente por el contrato de mediación que celebren, mediante documento, correo electrónico o cualquier otra forma de comunicación idónea para ser utilizada como medio de prueba escrito;

f) Publicar obligatoriamente en toda oferta, la matrícula correspondiente al número de registro de operador inmobiliario, de forma tal de poder acreditar frente a los clientes el cumplimiento del deber de inscripción establecido en al Artículo 5o. de la presente ley;

g) Realizar un adecuado manejo de los datos confidenciales de los clientes en un todo de acuerdo con la Ley 18.331 sobre Protección de Datos Personales;

h) Contar con todos los medios posibles de información de manera que los destinatarios puedan acceder fácilmente a los productos ofrecidos, con las características de los mismos, informándose el precio, la forma de pago y los medios de pago admitidos;

i) Cumplir con la normativa vigente en materia fiscal, previsional y de combate al lavado de activos.

Artículo 8o. (Prohibiciones) Está prohibido a los operadores inmobiliarios matriculados:

a) Efectuar gestiones y especialmente publicidad que pueda inducir a engaño o en la cual se ofrezcan o insinúen operaciones contrarias a la ley;

b) Procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y la probidad de la profesión;

c) Retener indebidamente documentación o valores que pertenezcan a sus comitentes;

d) Ejercer actos inherentes a la actividad inmobiliaria y reclamar honorarios cuando el operador no este habilitado.

e) Contratar para sí, su cónyuge o sus asociados directa o indirectamente y con ascendientes o descendientes hasta el primer

grado, en los negocios encargados por su comitente, salvo que este preste su consentimiento por escrito;

f) Permitir expresa o tácitamente que su nombre y matrícula sean utilizados por terceros

Artículo 9o. (Creación del Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios) Se crea el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, el que funcionará en la órbita del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el cual será administrado por una Comisión integrada por representantes designados por las gremiales y un representante del Poder Ejecutivo.

La primera integración que durará dos años en sus funciones, estará constituida por representantes de las siguientes entidades: ANRTCI, CAPH, CIU, ADIU, ADAPI, CIPEM. Esta primera integración tendrá la responsabilidad de otorgar por mayoría el reglamento que regirá el funcionamiento del Registro y de la Comisión dentro de las competencias que le marca la ley.

Al mismo le competen:

a) Expedir y registrar la matrícula de operador inmobiliario;

b) Cobrar la tasa de registro;

c) Fiscalizar el desempeño de la actividad de los operadores inmobiliarios;

d) Promover la creación y gestionar el funcionamiento, por si o por terceros contratados, del Observatorio del Mercado Inmobiliario;

Artículo 10o (Requisitos para la inscripción en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios) Para inscribirse en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y obtener la matrícula correspondiente se requiere:

a) Ser mayor de edad, residente legal y no estar impedido para ejercer el comercio;

b) Haber aprobado los cursos oficiales de operador inmobiliario reconocidos por el Ministerio de Educación y Cultura.

c) Estar registrado ante los organismos fiscales y de la previsión social;

d) Estar registrado como sujeto obligado ante el organismo de control del lavado de activos y financiamiento al terrorismo;

e) Se podrá denegar el registro de acuerdo a las condiciones que establezca la reglamentación.

Artículo 11º (Acreditación especial) Las personas físicas o jurídicas, así como los directores o socios de una persona jurídica que acrediten el ejercicio efectivo de su actividad inmobiliaria ininterrumpida, durante los cinco años anteriores a la fecha de la promulgación de la presente ley, serán inscriptos en el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, con prescindencia de los requisitos establecidos en el literal B) del artículo 10º de la presente ley, mediante la exhibición de las constancias de inscripción en el Banco de Previsión Social (BPS), Dirección General Impositiva (DGI) - las que podrán corresponder a diferentes razones sociales siempre y cuando las mismas sean sucesivas para el período considerado - y , del registro como sujeto obligado ante la Secretaria Nacional de Control del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Los administradores de gastos comunes inscriptos en RAEPH (Registro de Administradores de Edificios en Propiedad Horizontal), los Rematadores inscriptos en la ANRTCI (Asociación Nacional de Rematadores y de Corredores Inmobiliarios) que se inscriban en el **Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios y además** aspiren desarrollar la actividad inmobiliaria vinculado a la intermediación en compraventa y arrendamiento de inmuebles deberán demostrar idoneidad mediante documentación que acredite su participación en operaciones inmobiliarias ininterrumpidamente en los últimos cinco años, así como inscribirse en La Secretaria Nacional contra Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Artículo 12o. (Sanciones) Toda persona física o jurídica que sin haberse inscripto y obtenido la matrícula correspondiente de operador inmobiliario para poder ejercer legalmente la profesión de acuerdo con lo establecido en la presente ley realice cualesquiera de las actividades descriptas en el artículo 4o., quedará sujeta a las sanciones que establezca el Poder Ejecutivo en la reglamentación correspondiente.

Artículo 13o. (Compatibilidad con la Ley de Regulación de la Actividad Turística) A efectos de lo previsto por la Ley 19.253 (Regulación de la Actividad Turística) en sus Artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y concomitantes en cuanto a lo aplicable a las Intermediarias en Negocios Inmobiliarios, se establece que los avales, inscripción en el registro del Ministerio de Turismo y demás requerimientos previstos por esas normas son aplicables exclusivamente a los operadores inmobiliarios que ofrezcan servicios de arrendamiento de inmuebles por temporada, o temporarios a turistas en todo el territorio nacional denominándose dichos operadores, "Operadores/Prestadores de servicios turísticos inmobiliarios", en consonancia con las normas citadas anteriormente.