



Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles



UruguayNatural

DESDE 1974 www.adapi.com.uy Avda. Fernández Crespo 1919

SUJETOS OBLIGADOS

Las inmobiliarias administradoras de propiedades por la Ley 18.083 de Reforma Tributaria y el Decreto 148/007 fuimos designadas como agente de retención del impuesto a las rentas de las personas físicas correspondiente a arrendamientos. Además, por la Ley 19.210 de Inclusión Financiera y decreto 264/015 se nos prohibió que un alquiler mensual superior a 3,33 BPC se pueda cobrar en efectivo, sino mediante acreditación en una cuenta bancaria, dinero electrónico o cheque no a la orden.

Recientemente por la Ley 19.574 Ley Integral contra el Lavado de Activos las inmobiliarias estamos obligadas de informar a la UIAF del BCU las transacciones, realizadas o no, que resulten inusuales, sin justificación económica o legal evidente o con una complejidad injustificada.

Desde la reforma tributaria y a los efectos de evadir los controles, los propietarios se fueron de las inmobiliarias pasando a alquilar en forma directa publicando "dueño alquila"; desde la Inclusión financiera nos obligaron a pagar costos bancarios, modificación de programas y se nos creó la dificultad que los Bancos no siempre identifican los depósitos, dependiendo de la buena voluntad y buena fe del inquilino.

Estas obligaciones que nos han impuesto las referidas leyes han perjudicado nuestras empresas inmobiliarias pues vemos que se ha generado una pérdida de clientes, que evitando controles y pagos de impuestos, se fueron de nuestras empresas hacia el "dueño vende" y "dueño alquila". No nos quejamos, pues desde nuestra fundación hace ya 44 años nuestra asociación ADAPI por intermedio de las empresas asociadas siempre fueron muy cumplidoras con sus obligaciones legales, fiscales, previsionales, con sus colaboradores, pero sobre todo con nuestros clientes y con la sociedad toda.

Entendimos que si el precio que debíamos pagar por tener una mejor sociedad era ese, lo pagamos con gusto, aún a costa de nuestras empresas. Pero hoy con el tiempo transcurrido entendemos que no tuvo sentido nuestro esfuerzo. Hoy está a estudio la reglamentación de la Ley 19.574 y no se incluye como sujeto obligado a informar al BCU al propietario del inmueble, quien es el que realiza una operación inmobiliaria sin

asesoramiento de una inmobiliaria corriendo muchos riesgos, pero sobre todo hoy, el riesgo de estar participando en el lavado de activos.

Desde la promulgación de diferentes normativas sobre Lavado de Activos (no es conveniente fecha, pues hay leyes anteriores a la Ley 19.574) al día de hoy se han hecho públicos casos muy sonados de ventas directas que dan razón a nuestras inquietudes. El más notorio salió a la luz por lo grotesco de uno de los protagonistas al pasearse con un auto del más alto valor por zonas carenciadas. De no ser por ese hecho insólito no se hubiese detectado.

Queremos quede bien claro que no queremos atentar contra el derecho de propiedad, lo único que pretendemos es que todos los que participan en una operación inmobiliaria seamos iguales ante la ley (sujetos obligados a informar transacciones realizadas o no sospechosas), incluido el propietario del inmueble.

¿No estamos limitando el derecho de propiedad?

No, entendemos que no, solo le damos la opción al propietario del inmueble de exonerarse de toda responsabilidad como sujeto obligado, delegando tal responsabilidad en una inmobiliaria, encargándole la intermediación por escrito; de esta manera quedarían como sujetos obligados aquellos propietarios de inmuebles que quieren asumir los riesgos.

Que quede bien claro, ADAPI quiere combatir los flagelos que destruyen nuestra sociedad sin dejar puertas y ventanas abiertas, queremos realizar nuestro trabajo colaborando junto a los profesionales del derecho y no dejándolos solos en la venta entre particulares (con toda la responsabilidad que conlleva el sujeto obligado).

Esa responsabilidad del Abogado, Escribano, Contador, tendría que ser compartida con el propietario del bien inmueble o con una inmobiliaria, que al actuar juntos creemos que nada escaparía a sus controles.

COMISIÓN DIRECTIVA

A.C.S.A./ACACIA PROPIEDADES/ ADMINISTRACIONES DIRI/ ADMINISTRACIONES RENTERIA SRL/ ADPRO SRL/ ADRIANA MICHELAZZO PROPIEDADES/ ADYVEN INMOBILIARIA/ ALICIA SILVIA PROPIEDADES/ ARTEAGA HILL PROPIEDADES (COLON)/ ASESORES ASOCIADOS SRL / BARCIA COHEN Y ASOCIADOS SRL/ BRANDZEN SRL / BRUNO INMOBILIARIA SRL / CO.IN.CE.SA./ CONFORT SA/ CUATRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS/ DECIA HNOS/ ESCRITORIO ARTIGAS / ESTUDIO CIUDADELA LTDA / ESTUDIO DE LORENZO LTDA/ ESTUDIO LALIA PROPIEDADES LTDA/ ESTUDIO PUERTO ALCOBA LTDA / ESTUDIO RUBEN ALVAREZ/ GABRIEL CONDE INMOBILIARIA / GONZALO MARTÍNEZ PROPIEDADES / HASKEL Y WONSIK NEGOCIOS INMOBILIARIOS/ INFANTE, MARTINO & ANTELO SRL / INMOBILIARIA BRAGLIA ADM. SRL / INMOBILIARIA CARBALLIDO / INMOBILIARIA GOES SRL/ INMOBILIARIA GORGA / INMOBILIARIA LARRAÑAGA / INMOBILIARIA MÉRIDA / INMOBILIARIA OLIMAR / INMOBILIARIA REFOR LTDA. / INMOBILIARIA SANTERINI/ INMOBILIARIA SAYAGO BIDONDO Y ASOC./ INMOBILIARIA SOLIS/ LAR'S INMOBILIARIA/ LORIETO NEGOCIOS INMOBILIARIOS/ MARCELO NIETO VELASCO/ MARTÍN SABELLA PROPIEDADES/ MEDITERRANEE SERVICIOS INMOBILIARIOS/ MIRANDA INMOBILIARIA/ NELSON F. ARGHOUNDJIAN/ OFICENTRO SRL/ OFICINA BALDOVINO SRL/ OFICINAS COLON SRL./ OFICINAS LONDON LTDA/ OFICINAS PANZERA / OFICINAS PICCARDO/ OFICINA SOSA/ PÉREZ MÉNDEZ Y ASOCIADOS/ PIROX SRL. / PROIN SA / RGM NEGOCIOS INMOBILIARIOS/ SALUSTIO INMOBILIARIA/ SAVI LTDA. PROPIEDADES/ SU ADMINISTRADORA SRL./ TERRANOVA NEG. INMOBILIARIOS, VIAPIANA HNOS, VITURRO LTDA / VOLONTERIO ADMINISTRACIONES LTDA.