

## **PROYECTO DE LEY DE APOYO A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y EL TURISMO**

### **Exposición de motivos**

De acuerdo con el informe 2013 de World Travel & Tourism Council, la contribución directa del turismo al PBI mundial fue de U\$S 2.1 trillones, sosteniendo 101 millones de empleos directos. Considerando impactos directos, indirectos e inducidos la estimación aumenta a U\$S 6.6 trillones. El impacto de viajes y turismo en el PBI mundial, es responsable de 260 millones de empleos, U\$S 760 billones de inversiones y U\$S 1.2 trillones de exportaciones. En suma, es responsable de 9.3% del PBI mundial, 1 de cada 11 empleos, del 5% de las inversiones y del 5% de las exportaciones.

Para el año 2012 se calcula para Uruguay un impacto directo de viajes y turismo de 2,9 puntos de PBI y de 9.3 puntos considerando además el impacto directo e inducido. La Cuenta Satélite de Turismo (CST), presentada en la memoria del Ministerio de Turismo, estima la participación 2012 del turismo en la economía en el 7.5%. Se computan más de 3 millones de turistas ingresando a nuestro país; una cifra similar a la cantidad de habitantes.

El turismo es una actividad productiva prioritaria por su alto impacto económico. Influye en muchos sectores económicos y en muy diversos integrantes del entramado social.

En los últimos trimestres factores externos e internos, han ensombrecido el panorama del turismo. A partir del último informe de la balanza de pagos del Banco Central del Uruguay, confirmamos que “en el año móvil cerrado a marzo de 2013, de acuerdo con estimaciones preliminares, la economía uruguaya registró un déficit por transacciones corrientes con el resto del mundo de 3 mil millones de dólares, equivalentes a 5.8% del Producto Interno Bruto (PIB). Esto implica una profundización del desequilibrio respecto al mismo período cerrado a marzo de 2012 cuando se ubicaba en 3.5% del PIB. La misma se explica primordialmente por un deterioro en el resultado de la balanza comercial, fruto de un mayor déficit en la cuenta de Bienes y un menor superávit en la cuenta de Servicios.”

Más adelante, en el informe se afirma que “Como el deterioro en el resultado de los Servicios es uno de los principales factores que llevaron a la profundización del déficit en cuenta corriente, corresponde analizar con mayor detalle la evolución en los últimos trimestres de las transacciones incluidas en el mismo, en particular las del rubro Viajes, que es el que tiene mayor incidencia. El saldo neto de Viajes tuvo un deterioro de más del 30%, debido a

una caída del gasto total correspondiente al turismo receptivo y a un aumento en el gasto del turismo emisor. La caída en turismo receptivo se debió tanto a una reducción en el número de turistas como en el gasto per cápita diario promedio (4% en los dos conceptos). Por el contrario, el número de turistas residentes que salieron del país aumentó cerca de 17% mientras que su gasto per cápita diario se incrementó 12.6% y la estadía media 6.2%.”

Estos promedios incluyen un primer trimestre 2013 con un fuerte deterioro. Comparado con igual período del año pasado, se observa que el número de turistas residentes que salieron del país aumentó 45%, mientras que el gasto total de los mismos creció 63.5%.

En los próximos meses las cuentas nacionales tomarán nota de noticias como estas:

“Las vacaciones de julio uruguayas arrancaron con un tono gris para el sector de turismo y hotelería, y se prevé para los feriados de Argentina, en la segunda quincena de este mes, un panorama menos alentador. Los efectos de las medidas argentinas, como el cepo al dólar, y el encarecimiento de los productos uruguayos hacen que vengan menos argentinos a descansar al país y vayan más orientados a vacacionar en otras tierras. En Colonia se puede llegar a una situación “extrema”, de despedir gente e incluso cerrar hoteles, y en Punta del Este las reservas se redujeron en 15% a 20% en relación a 2012. Se salvan las zonas termales de Paysandú y Salto, donde la ocupación mantiene buen nivel y una dinámica turística que dura todo el año.

En Colonia del Sacramento hay un nerviosismo creciente entre los operadores que ven mermar las reservas hoteleras de argentinos y del turismo local, y observan cómo barcos repletos cruzan de Colonia a Buenos Aires. “En línea con la preferencia de pasear fuera de Uruguay, esta semana, el gerente del shopping Tres Cruces, Marcelo Lombardi, expresó que los viajes a Argentina en las vacaciones de julio desde la terminal estarán entre 50% y 60% por encima del año pasado. Mientras los servicios de ómnibus internacionales cerraron el semestre 8% por debajo de 2012, no está ocurriendo lo mismo con la ruta Tres Cruces-Buenos Aires. El trimestre abril-junio registró un crecimiento de 24%, en tanto si se toma en cuenta solo junio el incremento de viajes en ómnibus con destino a la vecina orilla creció 51%.”

Existe bastante consenso en que la década dorada para los países productores de materias primas está quedando atrás. A esta situación derivada del contexto mundial se suman complejas situaciones particulares que hoy aquejan a nuestros dos principales clientes de turismo receptivo (Argentina y Brasil). Esta situación internacional y regional complicada se exagera como consecuencia de la política fiscal, monetaria y de ingresos propia, que hace de Uruguay un país sumamente caro en la comparación extra regional.

Todo ello pese al esfuerzo, valioso y encomiable, que viene llevando a cabo el Ministerio de Turismo.

Junto con el deterioro de la actividad turística la situación regional y mundial está afectando también al sector inmobiliario y el de la construcción.

En los últimos años existió un crecimiento de la inversión y la construcción en las zonas turísticas. Los datos avalan un crecimiento muy grande en los últimos tiempos. Pero ello se ha enlentecido ahora e incluso en algunos casos se han detenido inversiones.

El anuncio del gobierno de los Estados Unidos de una recuperación del empleo y una posible suba de tasas de interés, puede provocar un « vuelo a la calidad » de inversores.

Ello puede afectar las inversiones en el sector inmobiliario.

Desde nuestra posición de Legislador queremos aportar todo lo que esté a nuestro alcance para generar mejores condiciones para atender el desarrollo de los sectores inmobiliario y turístico y superar la coyuntura, con éxito. Ese es el objeto de este proyecto de ley.

Los **tres** primeros artículos buscan alentar los emprendimientos inmobiliarios, la creación de chacras turísticas, en zonas donde se concentra la actividad turística, reduciendo el límite de subdivisión de predios de 5 a 3 hectáreas.

En la actualidad la Dirección Nacional de Catastro no acepta la subdivisión de predios menores de cinco hectáreas, salvo en los departamentos de Montevideo y Canelones.

Conocido es el desarrollo que las llamadas chacras turísticas tuvieron en los últimos veinte años. Fenómeno que comenzó en la zona Este del departamento de Maldonado para extenderse luego a la zona oeste de ese departamento, Rocha y Colonia.

Es un producto similar al del Valle del Napa en California, Stellenbosh en Ciudad del Cabo o la Toscana en Italia.

Quienes adquieren esas chacras no sólo las utilizan con fines de turismo o segundo hogar. A ello se suma en los últimos tiempos el desarrollo de pequeños viñedos, plantaciones de olivares, huertas orgánicas y un sin fin de otras actividades que dan empleo a muchos.

Este es un complemento ideal del producto Sol y Playa, puesto que lo desestacionaliza en una zona amigable con el desarrollo sostenible y el concepto de Uruguay Natural.

El límite de cinco hectáreas para todos los departamentos menos Montevideo y Canelones fue establecido hace casi sesenta años y la realidad del país hoy es otra. Resulta obvio que el reducirlo a tres hectáreas favorecerá el desarrollo de estos emprendimientos y alentará en realización.

La norma propone agregar a Montevideo y Canelones, las zonas turísticas declaradas como tales al amparo de lo dispuesto por el art. 85 de la Constitución de la República.

A ello se suma un aliento a que en los próximos dos años se retomen los desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos.

Para ello se suspenden cargas gravosas que pone a los mismos la ley de Ordenamiento Territorial; el pago por mejor valor. Se lo hace por dos años para alentar a los inversores a hacerlo en estos momentos y enfrentar los problemas de la coyuntura.

Los siguientes cuatro artículos son de incentivo a la actividad turística, inspirados en las normas que establecieron en el 2003 que el IVA fuera cero para la hotelería en el país.

La exoneración de IRPF dispuesta para los arrendamientos temporarios con fines turísticos deroga una carga tributaria que pesa sobre los servicios turísticos y que ha traído una mayor informalidad en el mercado de alquileres de temporada.

La prohibición al cambio de hora dispuesta en el artículo 4° busca devolver horas efectivas de trabajo en temporada al sector gastronómico, en el entendido que el ahorro energético actualmente obtenido con el cambio de horario no es significativo.

El ahorro energético es una prioridad en toda actividad de la economía y sobre todo en un país como Uruguay, que tanto depende aun de la energía hidráulica.

UTE informó hace un tiempo que la medida de cambio del huso horario permitió ahorrar al Estado entre 7 y 10 millones de dólares.

Ese ahorro de UTE lo paga el sector turístico (en especial el gastronómico) y otros entes como la Dirección General Impositiva.

Tomando como ejemplo solo a Maldonado en la actividad gastronómica existen más de 200 establecimientos. La Corporación Gastronómica informó que con el cambio de hora se pierde un turno (el de las 21 hs) de clientes el cual no se repone en un horario mas tardío.

Un escenario conservador, de perder un turno significa un promedio menos de 40 clientes por establecimiento y por día. El gasto promedio por cliente es de U\$S 30 en los 45 días de la temporada de verano.

Esto nos lleva a concluir que solo en este escenario, y limitado solo al sector gastronómico, y al departamento de Maldonado son U\$S 10:800.000 de menor facturación. Traducido a impuestos significan una disminución del IVA de U\$S 2:376.000 y de IRAE del orden de los U\$S 810.000.

A eso se suma la pérdida de ingresos de los trabajadores por propinas y otros servicios. Se estima que la propina estimada que los empleados dejan de percibir en Maldonado oscila U\$S 1:000.000.

Si repicamos estos números a los otros departamentos en que se ofrece el producto Sol y Playa, como Río Negro, Colonia, San José, Montevideo, Canelones y Rocha, se concluirá que el impacto negativo es muy superior al beneficio de UTE.

Esto sin considerar la pérdida de horas o puestos de trabajo que esto significa y por ende la baja en los aportes sociales correspondientes.

A ello se suman las consecuencias, también negativas, que la medida tiene en otros sectores como el comercio en general, (tiendas, shoppings, casa de artesanías, espectáculos y entretenimientos)

En los hechos la permanencia de los turistas en la playa hasta altas horas de la tarde, corta la posibilidad de tener más de un turno en el sector gastronómico y también en el comercial (cine, espectáculos, etc.).

De ahí que, ante el auge de la generación alternativa, y la inexistencia de déficit hídrico, es que se propone dejar sin efecto el cambio horario.

La prórroga de la reducción total de Impuesto al Valor Agregado aplicable a algunos servicios turísticos adquiridos por personas físicas no residentes, se justifica por ser las circunstancias actuales peores a cuando el Poder Ejecutivo dispuso una medida similar.

Si se adopta esa medida en momentos más graves que éste, ello justifica por sí su prórroga.

Estas medidas son un paliativo para pasar esta coyuntura. Los fundamentos de nuestro sector turístico son suficientes para el largo plazo, pero en esta coyuntura deben ser reforzados.

Atento a que el proyecto propone extensión y establecimiento de beneficios tributarios y que ello requiere iniciativa del Poder Ejecutivo, solicito se remita una minuta de comunicación de ello al Poder Ejecutivo (Ministerios de Turismo y de Economía y Finanzas)

Asimismo, atento a que el mismo contempla aspectos relativos a la Vivienda (actividad inmobiliaria) y el Turismo, solicito se remita el proyecto a la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial de este Cuerpo.

Montevideo, 11 de julio de 2013

## **PROYECTO DE LEY DE APOYO A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y EL TURISMO**

### **CAPITULO I: ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

Artículo 1º. Modificase el artículo 2º de la Ley 10723, de 21 de abril de 1946, con la modificación establecida por el artículo 83º numeral 1 de la Ley 18308, de 18 de junio de 2008 que quedará redactado con el siguiente texto:

*Artículo 2º. “Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, y las zonas declaradas de interés nacional para el turismo, al amparo del artículo 85 numeral 9º de la Constitución de la República, este límite queda reducido a tres hectáreas.”*

Artículo 2º. Declárase como zonas de interés para el turismo, los territorios de los Departamentos de Colonia y San José (ubicados entre la Ruta 1 y el Río de la Plata y entre la Ruta 22 y el Río de la Plata y el Río Uruguay), Maldonado, ubicado entre la Ruta Interbalnearia y la Ruta 9 y el Río de la Plata y el Océano Atlántico y Rocha (ubicados entre la Ruta 9 y el Océano Atlántico).

**Artículo 3º. Suspéndase por el plazo de dos años la aplicación del artículo 46 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008.**

### **CAPITULO II: TURISMO**

Artículo 4º. Agréguese al artículo 27º del Título 7º del Texto Ordenado Legislativo Tributario (Ley

18.083 de 27 de diciembre de 2006, artículo 8º y sus modificativas), el siguiente literal:

***"P) Las rentas derivadas de arrendamientos temporarios de inmuebles con fines turísticos.***

*La exención no abarcará la renovación de los contratos antedichos".*

Artículo 5º- Derogase inciso 2º del artículo 44 bis, del Título 1 del Texto Ordenado 1996, en la redacción dada por el artículo 2º de la Ley Nº 18.999 de 15.11.012.

Artículo 6º. La hora vigente en todo el territorio de la República, se determinará de acuerdo con el huso horario astronómico y no sufrirá cambios estacionales.

Artículo 7º. Prorrogase por el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley, la reducción total de la tasa del Impuesto al Valor Agregado aplicable a las siguientes operaciones, siempre que los adquirentes sean personas físicas no residentes y en tanto sean abonadas mediante tarjetas de débito o crédito, emitidas en el exterior:

**A)** Servicios gastronómicos, cuando sean prestados por restaurantes, bares, cantinas, confiterías, cafeterías, salones de té y similares, o por hoteles, moteles, apart hoteles, hosterías, estancias turísticas, hoteles de campo, granjas turísticas, posadas de campo, casas de campo y camping, hostels, siempre que dichas prestaciones no integren el concepto de hospedaje.

**B)** Servicios de catering para la realización de fiestas y eventos

.

**C)** Servicios para fiestas y eventos, no incluidos en el literal anterior

.

**D)** Arrendamientos de vehículos sin chofer.

Montevideo, 11 de julio de 2013.

**Pedro Bordaberry**  
Senador







