Cambios en el Sector Inmobiliario

Ley de Urgente Consideración

1.

INTRODUCCIÓN

El pasado 10 de julio, el Poder Ejecutivo promulgó la Ley Número 19.889, Ley de Urgente Consideración (en adelante la "LUC").

El texto contiene importantes modificaciones para el sector inmobiliario, dentro de los cuales se encuentra la flexibilización del régimen previsto en la ley Número 19.210 ("Ley de Inclusión Financiera") y en la Ley Número 19.574 ("Ley Integral Contra el Lavado de Activos"), dinamizando, simplificando y flexibilizando ambos regímenes referidos.

A continuación, se exponen las principales innovaciones, introducidas en materia de Inclusión Financiera y Prevención de Lavado de Activos, las que se encuentran contenidas en el capítulo IV titulado "Libertad Financiera", de la sección IV de "Economía y Empresas Publicas" de la "LUC".

LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA

Modificación del monto mínimo que inhabilita la utilización de efectivo: en virtud de esta modificación, el pago de toda operación o negocio jurídico, lo cual incluye las compraventas de bienes inmuebles y de vehículos automotores, así como las operaciones societarias, se podrá hacer utilizando efectivo hasta la suma de un millón de unidades indexadas (U.I 1.000.000); aproximadamente U$S 100.000.

El saldo o la parte de pago que exceda dicha suma, deberá abonarse mediante los demás medios de pagos admitidos, distintos del efectivo.

Para determinar con exactitud el monto hasta el cual se podrá utilizar el efectivo, se tomará el valor de la U.I a la cotización del primer día de cada mes.

Se faculta al Poder Ejecutivo a restringir el uso del efectivo en aquellas actividades comerciales en las que el riesgo de su utilización justifique la adopción de tal medida y a habilitar, a solicitud de parte, a que los establecimientos que enajenen bienes o presten servicios puedan restringir la aceptación de efectivo para el cobro de tales operaciones.

De esta forma, la LUC da una nueva redacción al artículo 35 de la ley 19.210 y deroga a texto expreso los artículos 36, 36 BIS, 40, 41 BIS, 43, 44, 46 y 64 de la ley 19.210 y sus modificativas.

PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS

Mediante agregados introducidos al artículo 17 de la ley Número 19.574, se establece que en los casos en que la operación o actividad se realice utilizando medios de pago electrónicos, tales como transferencias bancarias u otros instrumentos de pago emitidos por instituciones de intermediación financiera, el riesgo de lavado de activos o financiamiento de terrorismo se entiende minimizado, por lo que las medidas de debida diligencia que deben llevar a cabo los sujetos no financieros obligados por ley, podrán ser simplificadas.

La diligencia simplificada consiste básicamente en recaudación de datos identificatorios del cliente, copia de su documento de identidad y del conocimiento de la actividad económica del mismo.

Lo dispuesto aplica tanto si las cuentas de origen y destino están radicadas en instituciones de intermediación financiera nacionales como extranjeras (en este último caso siempre que dichas instituciones estén situadas en países que cumplan con los estándares internacionales en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo o cuando la operación no tenga factores de riesgo por alguna de las otras causales previstas).

CONCLUSIONES

a. En las compraventas de inmuebles, compromisos de compraventa o cesiones de compromiso de compraventa, se podrá abonar en efectivo hasta la suma de U.I 1.000.000, aproximadamente cien mil dólares estadounidenses (U$S 100.000)

b. Para el caso de ser mayor el precio de la operación o de pagarse el precio en cuotas, se podrá pagar parte en efectivo (hasta el límite referido) y parte en otro medio de pago distinto al efectivo.

c. En las compraventas de inmuebles, compromisos de compraventa o cesiones de compromiso de compraventa, si el precio se paga en forma electrónica (como ser transferencia bancaria) o por algún instrumento de pago emitido por instituciones de intermediación financiera (como ser por medio de una letra de cambio), se simplifica el contralor respecto del lavado de activos, modificándose la diligencia impuesta por la ley, pasando a ser una diligencia simplificada; siendo más simple su cumplimiento.

Desde Andersen Tax & Legal quedamos a su disposición para ampliarle la información necesaria.

Esc. Cecilia Silvestri
Esc. Florencia Chilelli

Montevideo, 14 de julio de 2020