

Declaración REAHVI

# **Sobre los incentivos a inversores privados en vivienda social**

La Red Temática de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda (REAHVI) de la Universidad de la República, integrada por docentes de distintos servicios de la UdelaR interesados en la referida problemática, en acuerdo con la misión que da a la Universidad el Art. 2 de su Ley Orgánica, de “contribuir al estudio de los problemas de interés general y propender a su comprensión pública” expresa su preocupación por el desarrollo que ha venido tomando el sistema de producción de viviendas implantado a partir de la Ley N° 18.795 de agosto de 2011, que exonera impuestos a los inversores privados para la construcción de viviendas de interés social.

Nos parece sumamente importante que se busque aunar todos los esfuerzos y aportes

posibles para la solución del grave problema de la vivienda, y en ese sentido creemos muy oportuno que se procure utilizar con ese fin las potencialidades de la inversión privada. Para ello se ha diseñado un sistema en el que el Estado realiza también un significativo esfuerzo, renunciando a aplicar impuestos a las inversiones que se hagan en materia de vivienda de interés social. Esa renuncia ha sido evaluada por un reciente informe periodístico del semanario “Brecha”, basado en información de la Agencia Nacional de Vivienda, en más de seiscientos millones de dólares, que sería el monto de la exoneración que recibirán las trece mil viviendas a construirse por este sistema por medio de programas ya aprobados. Ese monto aumentará, naturalmente, en la medida que se sigan aprobando programas.

Nuestra preocupación se asocia al hecho que las viviendas que se están produciendo por este sistema alcanzan precios que las colocan muy por encima de los sectores de ingresos bajos, medio bajos y medios, a quienes deberían estar destinadas según los objetivos que la propia ley 18.795 se plantea (art. 3°). En efecto, aún las viviendas con precio topeado, que son el 25% de los nuevos programas, alcanzan precios del orden de los U\$S 90.000 para las de dos dormitorios y U\$S 120.000 para las de tres.

Si admitimos, como lo hace la Ley de Vivienda, que no debe afectarse al pago de la misma más del 20% del ingreso familiar, ello significa que una familia que aspire a adquirir una de estas viviendas de dos dormitorios debe tener un ingreso mensual de \$ 95.000 para poder pagar la cuota mensual de \$ 19.000 resultante, en las condiciones de crédito del Banco Hipotecario del Uruguay, (25 años de plazo, 6% de interés anual en unidades indexadas) y la que postule a una unidad de tres dormitorios, deberá tener un ingreso de \$119.000, ya que la cuota será de casi \$ 24.000 por mes. En la situación ac-

tual, esos ingresos corresponden al 10% más rico de la población, por lo que se deja afuera no sólo a las familias de ingresos bajos, medio bajos y medios, sino también a las de ingresos medio altos y aún altos. Nos preguntamos: ¿tiene sentido que el Estado haga un esfuerzo tan importante, para favorecer una vez más a los sectores más pudientes y no a aquellos que requieren de su auxilio? Y esos sectores, ¿aspiran a este tipo de vivienda y en los lugares que se está construyendo?

Por otro lado, se argumenta que esta ley está llevando a que los inversores privados, que habitualmente construyen en zonas de alto costo del suelo, ahora extiendan su actuación a barrios que, aun contando con todos los servicios, no son los más apetecibles para las familias de alto poder adquisitivo. Esto, que sin duda es positivo porque revitaliza zonas de la ciudad hasta hoy dejadas de lado, entraña sin embargo el riesgo, al ser las construcciones de alto precio, que en esas zonas se produzcan procesos de gentrificación (sustitución de la población original por otra de mayor poder

adquisitivo). En efecto, se están insertando en barrios como Cordón Norte, La Comercial, La Blanqueada y otros, construcciones de condiciones y precio totalmente distintas a las que los caracterizan. Ello podría generar un aumento de todos los costos (empezando por los del suelo, alquileres y viviendas) y se corre el riesgo que termine desplazando a la actual población residente.

Extraña, además, que otorgándose estos beneficios a empresarios privados, que en el ejercicio legítimo de su tarea invierten en busca de ganancias, no se extiendan los mismos a programas de indiscutible interés social, como los del Plan "Juntos", las cooperativas de vivienda o los realojos que realizan los gobiernos departamentales, que deben pagar íntegramente las cargas impositivas que aquellos exoneran y que, aun así, construyen a valores mucho menores.

Por todo lo expuesto creemos que es imprescindible una urgente evaluación de estos programas, que permita transparentarlos, esclareciendo cuáles son sus costos reales, cuál es el

## POLÍTICAS



margen de ganancia que se obtiene, adónde van a parar las exoneraciones que realiza el Estado, y quiénes son los que están adquiriendo las unidades construidas.

A esos efectos ofrecemos nuestra colaboración desde la Universidad para ayudar a esa evaluación, que debe realizarse de la manera más clara y abierta posible, y cuyos resultados deben ser de público conocimiento.

Por la Red Temática de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda (REAHVI)- UdelaR:

Dra. Alejandra Lorenzo Vázquez  
Coordinadora

Montevideo, 19 de octubre de 2015