

LA OPINIÓN DE LOS EMPRESARIOS

José Ignacio Otegui*

** Presidente de la Cámara de la Construcción del Uruguay.*

Seguramente el problema mayor que presenta hoy la situación habitacional de los uruguayos son los asentamientos. El fenómeno, con causalidad múltiple, no se detuvo. En todo caso aminoró su ritmo, pero se consolidó. El escaso y caro financiamiento a las franjas de ingresos medios y las múltiples imposiciones tributarias y previsionales, son elementos que atentan contra la facilidad de acceso a la vivienda, sea esta nueva o usada. Debemos entender de una buena vez que nuestro país está cubierto de diagnósticos, más o menos razonables, en diversas áreas, pero con muy pocas políticas de largo aliento.

Las políticas a llevar adelante, según el segmento a intentar resolver deberían no ser excluyentes. Las políticas focalizadas pueden ser instrumentadas, evaluadas y eventualmente corregidas con mayor rapidez. Parece además, por lo menos criterioso, aplicarlas en aquellos casos en que se han generado fenómenos que necesitamos entender y atender con urgencia, pero que aspiramos a que no continúen en crecimiento.

Las políticas generales, a su vez, deberían estar encaminadas a lograr facilitar el acceso a la vivienda y propender a la movilidad según cambian los requerimientos familiares, a los segmentos de ingresos bajos y medios. Si estas medidas son eficaces no parece razonable implementar medidas focalizadas.

La forma razonable de actuar es la interacción fluida y en lo posible coordinada de todos los involucrados: empresas, bancos privados, destinatarios, sociedad civil en general, Estado. Los roles deberían estar vinculados a la real capacidad de respuesta, basados en las fortalezas individuales de cada uno de los nombrados.

Sin duda, ningún actor en forma aislada o en una suma parcial de esfuerzos y sobre todo visiones, logrará un efecto sostenible y contundente. Es un error común el suponer que los ciudadanos tienen una única visión sobre este tema. O lo

que es peor, no aceptar que existan visiones divergentes. En todo caso existe sí una necesidad común: la vivienda.

Con relación al stock existente, parece razonable tender a rellenar los huecos y evitar el vaciamiento de la trama urbana. No existen castigos tributarios marcados frente a la propiedad vacía por un tiempo prolongado, se castiga a la propiedad alquilada con impuestos que se terminan trasladando al usuario, no existen incentivos que permitan reciclar viviendas viejas y en pésimo estado, multiplicando el número de unidades. Esto además debería ser selectivo por barrios o zonas.

Las zonas turísticas deberían ser objeto de una política totalmente diferente a lo anteriormente señalado. No existe ningún incentivo potente para la construcción de vivienda nueva dirigida a familias con ingresos medios o bajos; quienes construyen hoteles y casinos, sí los tienen. La vía impositiva es la única palanca que puede mover el problema, pero debe ser en forma explícita y no encubierta.

Los asentamientos irregulares deben ser incorporados a la trama de servicios y reincorporada su población a la vida ciudadana cotidiana. Debería existir una acción más firme para evitar que el fenómeno se multiplique.

En cuanto a las formas de tenencia de la vivienda, no creo que se deba impulsar una forma en particular. Deberíamos aceptar que el menú de opciones sea tan vasto como posible cada uno de ellos. Es en realidad cada familia la que debería tomar la opción que más le sirva en un momento determinado. Sin rigideces o exclusiones impuestas.

En cuanto al acceso al suelo urbanizado y las políticas que deberían seguirse con relación a los terrenos baldíos y viviendas y otras construcciones desocupadas, vale todo lo expresado antes. En referencia al suelo urbanizado parece

razonable evitar la utilización del suelo no urbanizado, pero siempre lo realmente estructurador es rellenar la trama urbana.

Es posible la utilización de estructuras existentes como base para redefinir su destino a vivienda y servicios. En todo caso pasa por interactuar con sus tenedores actuales, en general acreedores hipotecarios de empresas fundidas y/o propiedades estatales en sus más diversas formas.

Respecto a los mecanismos de financiamiento, cualquiera a proponer debe presuponer la aceptación de que los préstamos se deben pagar. En buen romance, si se intenta generar un mecanismo que dilate o condicione el pago, está destinado al fracaso. O que otro pague en forma directa o indirecta. Siempre hemos sido partidarios de los subsidios explícitos y no ocultos. Y el aporte propio debe ser un elemento necesario, siempre.

Con relación a los recursos, la deuda pública interna, los fondos de las AFAPs y los fondos de la banca, al igual que los fondos de inversores privados, están. Si no fluyen es porque la experiencia referida al financiamiento directo a la vivienda de estos segmentos de ingresos no es buena. Los dineros del Fondo Nacional de Vivienda son los únicos que pueden ser utilizados sin que ello implique su retorno al propio Estado. Somos partidarios de utilizarlos en las franjas más vulnerables y mientras permanezcan en esa situación.

Finalmente, para lograr la integración socio-territorial y no contribuir a la segregación, debería evitarse la extensión territorial de las ciudades, fomentando la vida en los barrios por la reincorporación de viviendas y servicios a la vida cotidiana, interrumpiendo así el proceso de generación de nuevos asentamientos. Castigando desde el punto de vista impositivo aquello que se desea evitar y fomentando igualmente en la dirección que se desea llevar.