

Financiamiento de las cooperativas de vivienda por Ayuda Mutua

marzo de 2004

ANTECEDENTES HISTORICOS

El 17 de diciembre de 1968 el Parlamento nacional sanciona la ley 13.728 estableciendo los criterios fundamentales para el desarrollo de una política sostenible en materia habitacional. Aparece a todas luces claro que el espíritu del legislador propendía al impulso de soluciones de fondo en el problema del déficit habitacional del país al tiempo que se combinaba la sana concurrencia de recursos genuinos nacionales y se propendía a la creación de fuentes de empleo en la industria de la construcción y las ramas relacionadas.

La ley 13.728 establece de manera clara y contundente que:

Artículo 1º.- Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Artículo 2º.- Es función del Estado estimular la construcción de viviendas y asegurar que los recursos asignados a este fin alcancen para la satisfacción de las necesidades, no sobrepasen las posibilidades de la economía y se usen racionalmente para alcanzar los objetivos señalados en esta ley.

Los primeros años de puesta en práctica de la citada ley fueron un verdadero examen para las cooperativas puesto que eran la forma más original que irrumpía en las alternativas propuestas para los sectores de menos ingresos económicos.

El resultado obtenido fue muy categórico: a inicios de los años '70 más del 50% de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda eran invertido en el financiamiento de cooperativas, lo que muestra la predilección de los destinatarios y la probada eficiencia del sistema.

El oscuro período de la dictadura militar implicó –como en otros órdenes de la vida nacional- un claro retroceso y estancamiento del cooperativismo. No obstante, las cooperativas se siguieron organizando de manera porfiada y reclamando lo que por derecho les pertenecía.

La recuperación de la institucionalidad democrática tuvo a FUCVAM entre sus principales actores, aunque las respuestas demandadas al sistema político emergente no tuvieron la premura que los sectores carentes de vivienda hubieran deseado. Pese a ello FUCVAM siguió apostando al diálogo y la convivencia democrática, buscando soluciones, aportando novedades tecnológicas, reduciendo los costos, aumentando la calidad de las viviendas y haciéndose cargo de complejos problemas de urbanización en nuestra deterioradas ciudades.

La recomposición del sistema institucional de la vivienda tuvo a FUCVAM como un protagonista decidido y claro. Nuestras propuestas han estado orientadas a la dilucidación rápida y eficiente de los trámites, la mejora de los controles, estatuto tipo y normas registrales, política de subsidios y recuperación de activos. En todo momento ha sido preocupación de esta Federación que las cooperativas encuentren el justo complemento al esfuerzo desplegado y que las autoridades respondan a nuestros requerimientos de manera sincera y efectiva.

Esa ha sido nuestra historia, esa es nuestra vocación: inspirada en los más nobles principios fundacionales de un sistema que tiene más de 150 años de vigencia y que no ha sido conmovido por los más notorios insucesos de la modernidad.

EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

Como arriba se dijo, los recursos destinados a la construcción de viviendas de interés social provienen de manera directa de economías generadas en la propia renta nacional. El impuesto a las retribuciones personales, el repago de los créditos, obligaciones hipotecarias y otros ingresos menores constituían una base fundamental para el financiamiento de los planes de vivienda del Estado.

Durante la pasada dictadura militar el esquema institucional de acceso a la vivienda social se ve alterado de manera sustancial y se privilegia el uso de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda para los promotores privados, las viviendas cotizadas en el mercado y todo tipo de componenda y corrupción que FUCVAM ha denunciado de manera permanente. Aún en el periodo democrático han sido las denuncias de FUCVAM las que han alertado a la opinión pública y el sistema político la permanencia de esas condenables prácticas, costándole el cargo a un presidente del Banco Hipotecario como se recordará.

En 1991 por primera vez se cumple el compromiso del Poder Ejecutivo establecido en la Ley de Vivienda de 1968 de presentar al Parlamento -dentro del primer año de gobierno, junto con el Presupuesto Nacional- un Plan Quinquenal de Vivienda.

En 1992 se aprueba una ley que establece modificaciones a la ley del '68 definiendo una serie de nuevas orientaciones en materia de política de vivienda. Entre las principales modificaciones se encuentra la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) al que se le asigna competencia en relación a la demanda de vivienda proveniente de familias con ingresos menores a 60 Unidades Reajustables (UR), en tanto que al Banco Hipotecario se le asigna competencia exclusivamente en relación a la demanda con ingresos superiores a 60 UR.

También se introducen cambios mediante la derogación de artículos que condicionaban las posibilidades de acción del Ministerio. Se establece, en sustitución, que será en el Plan Quinquenal en donde se definirá la clasificación en categorías de ingreso, la determinación de subsidios y préstamos y el tipo de vivienda a construir. Además, si bien se mantiene la definición de mínimo habitacional, se introducen excepciones para programas de emergencia, situaciones económico sociales especiales y Núcleos Básicos Evolutivos (NBEs). Esta disposición aumenta el poder discrecional del Ministerio sobre la calidad constructiva, normas de higiene y ventilación, servicios básicos tales como agua, saneamiento y electricidad. También reduce los mínimos metrajes admisibles; por ejemplo, con respecto a los núcleos básicos evolutivos se establece un metraje mínimo de 30 m² de construcción y 100 m² de predio.

El Plan Quinquenal 1995-1999 confirma las orientaciones que ya estaban implícitas en las modificaciones hechas a la Ley de Vivienda. Entre los objetivos que definen más específicamente estas nuevas orientaciones se señala:

- . Desarrollar un nuevo rol del Estado, manteniendo el de constructor sólo en forma subsidiaria. En su lugar asumirá funciones de planificador y organizador de los programas, incentivando la participación y gestión del sector privado.
- . Atender a la demanda de ingresos inferiores a 60 UR, confiriéndoles capacidad de compra mediante subsidios.
- . Generar un mercado secundario de capitales que canalice el ahorro privado al financiamiento de los programas de vivienda, de modo de ir sustituyendo progresivamente la financiación del Estado.

De los diferentes programas a través de los cuales se implementan las acciones del Ministerio, el que resume la concepción estratégica definida en los objetivos mencionados es el llamado Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV). Por intermedio de este programa se otorgan subsidios y créditos para la compra de vivienda a las familias con ingresos inferiores a 60 UR que se hayan inscripto previamente en un Registro Nacional de Postulantes. El financiamiento así obtenido es utilizado por el grupo familiar para la adquisición de la vivienda en el mercado inmobiliario en cualquiera de las siguientes opciones: compra de un Núcleo Básico Evolutivo licitado por el MVOTMA, compra de vivienda usada o construcción en terreno propio.

Las cooperativas se han mantenido –no sin dificultades en el esquema institucional del Estado, ha sido la lucha denodada de FUCVAM la que logró mantener vigente un sistema que ha probado que construyendo a los mismos costos de los NBEs la calidad y el metraje habitable de la vivienda es notoriamente superior, a lo que se le debe sumar las multiplicidad de programas sociales y desarrollo comunitario que de manera autogestionaria implementan las cooperativas.

No vamos a enumerar las situaciones de ostensible discriminación que han sufrido las cooperativas en estos años. La práctica habitual de construir los NBEs beneficiando a las empresas constructoras licitantes y los mecanismos de intermediación inmobiliaria del SIAV y realizar el reparto de beneficiario en el esquema del "3 y 2" de acuerdo a la proporcionalidad de la coalición en el gobierno nacional han sido duramente cuestionadas por FUCVAM.

Nos queremos referir hoy –como problema principal- al vaciamiento del Fondo Nacional de Vivienda y la consecuente pérdida de capacidad de solucionar los graves problemas de vivienda que la población uruguaya tiene en la actualidad.

Como se ha explicado, los ingresos del FONAVIyU se realizan principalmente con la recaudación mensual y sistemática del impuesto a las retribuciones personales y otros. La novedad la encontramos en el denominado "tope de ejecución" que el Ministerio de Economía y Finanzas le impone al MVOTMA.

En el presente periodo se le ha asignado al FONAVIyU un crédito presupuestal del 76.73% y el tope de ejecución se le ha situado en el 73.66%, eso significa que –según las estimaciones realizadas en el informe anual sobre la situación de los DDHH en Uruguay de SERPAJ- quedaría un saldo remanente sin ejecutar de US\$ 182:000.000, y quizá lo que sea peor es que ese saldo **NO TIENEN DESTINO CONOCIDO**.

En el final –prácticamente- del período de gobierno se pueden –según la misma fuente- realizar la siguiente precisión:

Ingreso total estimado FONAVIyU

US\$ 691:310.000 (100%)

Tope de ejecución con recortes por Ley

US\$ 415:000.000 (60%)

Diferencia

US\$ 276:296.000 (40%)

Esto quiere decir que el 40% de los recursos vertidos por cada ciudadano uruguayo que respeta la ley, contribuyente cabal, responsable, son desviados de su fin original y reorientados hacia un fin incierto, que nunca ha sido aclarado y que cada vez que las autoridades responsables son interpeladas las respuestas son evasivas y confusas.

Es hora que se diga la verdad.

FUCVAM LUCHA POR LO QUE ES JUSTO

En todo momento las cooperativas de vivienda por ayuda mutua a través de su Federación han establecido puentes de diálogo. Conscientes de la situación de crisis que el país atraviesa hemos propuesto calendarios de ejecución, mecanismos paliativos a los altos costos, soluciones alternativas. Todo se ha realizado con sacrificio, con tesón, posponiendo las horas individuales y familiares de nuestra gente en reuniones, análisis, asambleas.

No siempre somos escuchados.

Menos –puede verse- cuando nos asiste la razón y las respuestas son magras.

En lo que va del presente año nos hemos visto en la obligación de movilizarnos. Marchas, manifestaciones, concentraciones y vigilias reclamando lo que por derecho nos debería pertenecer.

Nada de lo que reclamamos nos es ajeno.

Por qué no hay respuestas?

El Ministro de Vivienda nos envía a hablar con el Ministro de Economía y este –a través de sus funcionarios- nos devuelve a hablar con aquel. Ni siquiera tiene el don de gentes de conversar con quienes simplemente ejercemos nuestros derechos.

Las conclusiones no solo debemos sacarlas nosotros.

Aquí hay una estafa clara con el pueblo uruguayo. En tal sentido, conscientes de que nos asiste la razón de pleno derecho, le invitamos a sumarse a nuestra campaña e interceder en este grave conflicto que pone al desnudo la inescrupulosidad de quienes hoy toman las decisiones en Uruguay.

Basta de postergar las necesidades de la gente!
Basta de recetas que nos hundan en la miseria!
Basta ya de incapaces, insensibles y corruptos!

Al Pueblo lo que es del Pueblo
Soluciones SI – Recortes No

LUCHAR HASTA VENCER