

APUNTES PARA FECOVI

COMISIÓN DE VIVIENDA PARLAMENTO 2022 (04/05 SALA 15, ANEXO 11.30HS)

CONTEXTO

- ❖ **Problemática habitacional:** Para brindar una idea de esta problemática, se estima que es necesaria la construcción de más de 50 mil nuevas viviendas (déficit cuantitativo¹), y que cerca de la mitad del parque habitacional del país presenta insuficiencias materiales (déficit cualitativo²). Además, casi un quinto de los hogares que alquilan su vivienda, destinan más de un 30%³ de sus ingresos al pago del mismo, esfuerzo muy exigente que puede comprometer seriamente el sostén del hogar si se procesa una caída de ingresos.
 - **La promesa de las 50mil viviendas:** [en abril/2020 la ministra Irene Moreira declaró al diario El País](#) querer construir 50mil viviendas, cifra que coincide con la estimación del déficit cuantitativo expresada en el PQV anterior. En octubre del mismo año se retractó de esos dichos.
- ❖ **Área Programática Vivienda:** el área incluye 5 Programas (el peso relativo es con datos 2020):
 - Prog de Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional (80%, acá van las cooperativas);
 - Vivienda Rural y pequeñas localidades (9%);
 - Programa de Actuación Integrada (6%);
 - Política Nac de Alquileres de Vivienda de Interés Social (5%)
 - Pol de incentivo a la inv priv en Vivienda de Interés Social (0%);
 - Programa Nacional de Realojos (0%).
- ❖ **Ejecución 2021:** En 2021, la ejecución del área programática de vivienda fue de \$12.515 millones de pesos, lo que equivale a un 0,48% del PBI (prioridad macroeconómica). En dólares son unos 287 millones, TC promedio 2021 \$43,55. (Datos construidos a partir de información del SIIF y del BCU para el PIB).

LOS RECORTES PRESUPUESTALES

- ❖ **Ejecuciones 2021 y 2020 del Área Programática Vivienda:** comparando lo ejecutado con 2019, último año del quinquenio anterior, la ejecución del área programática cayó en términos reales (“ladrillos”) 8% en 2021 y 12% en 2020⁴.
- ❖ **Recortes en 2020, decreto 090/020:** a través del Decreto 090/020 de marzo 2020 el Poder Ejecutivo fijó un recorte presupuestal para el ejercicio 2020. Este recorte presupuestal afectó especialmente al MVOTMA porque en su estructura de gastos, el componente de inversiones alcanza cerca del 90%⁵ de su presupuesto y porque muchas de las contrataciones de personal se realizan de forma tercerizada.

¹ Este dato es tomado del Plan Quinquenal de Vivienda 2011-2015 y se construye a partir de los datos del Censo 2011. Considera que existe déficit cuando: se habita una vivienda sin permiso del propietario; se habita una vivienda deficitaria por el tipo de materiales, se comparte la vivienda con otro hogar. El nuevo Plan Quinquenal de Vivienda 2020-2024, adopta un enfoque diferente no enfocado en determinar los déficit cuanti y cuali. Para caracterizar la problemática se centra en los hogares que presentan Necesidades Básicas Insatisfechas en vivienda (más de 84 mil), en aquellos que se localizan en zonas con riesgo de inundación (23 mil en zonas de riesgo medio y alto) y aquellos que ocupan su vivienda de forma insegura, sea porque ocupan viviendas sin permiso del propietario o porque no son propietarios del suelo (60 mil hogares).

² Agrupa viviendas clasificadas como “deteriorada” (situación coyuntural mala pero situación estructural buena), “precaria” (situación estructural mala pero estado de conservación coyuntural bueno) y “crítica” (problemas tanto estructurales como coyunturales). (Reporte Uruguay 2017; MIDES, OPP).

³ Observatorio Social del MIDES, datos a 2018 en base a la Encuesta Continua de Hogares.

⁴ Si analizamos la caída utilizando el IPC en lugar del ICC, la magnitud de las caídas se invierte: 7% para 2021 y 13% para 2020. Se presentan ambos cálculos pero se entiende que el más pertinente es el realizado con el ICC por tratarse de un área con un elevado componente de inversiones (cerca al 90%)

⁵ Promedio 2017-2019, información tomada del portal de transparencia presupuestaria de OPP (Presupuesto ejecutado del Organismo por tipo de gasto).

- ❖ **La Ley de Presupuesto y los años 2022-2024:** la ley de presupuesto no previó refuerzos presupuestales para el área por lo que es de esperar que continúe una baja en la ejecución en relación al año 2019, a no ser que medie alguna modificación en la próxima rendición de cuentas.
- ❖ **La afectación a las Cooperativas:** el programa Cooperativas tendrá una afectación especial porque para los años 2023 y 2024 opera una redistribución a la interna del presupuesto del MVOT que quita recursos a la línea programática que alberga al programa cooperativas (Programa de Rehabilitación y Consolidación Urbano Habitacional, proyecto “Nuevas soluciones urbano habitacionales”) para destinarla a los nuevos fideicomisos financieros.
- ❖ **La creación de Fideicomisos:** la redistribución de recursos dentro del MVOT es destinada mayormente a la línea “Préstamos y subsidios para adquisición de vivienda”, proyecto “Créditos para vivienda con garantía subsidiaria del Estado”. Esta línea se pretende ejecutar a través de la creación de Fideicomisos Financieros con participación de capitales privados utilizando sistemas constructivos no tradicionales. Para esta línea se fijó un tope máximo para los subsidios a la cuota⁶, lo que significa en los hechos una derogación parcial de este mecanismo tan importante para garantizar el derecho a la permanencia de las familias en las viviendas.
- ❖ **Más exoneraciones a las Viviendas Promovidas:** mientras que se recorta el gasto en vivienda para programas de ejecución pública, se aumenta el gasto tributario para el programa de Vivienda Promovida, gasto que venía siendo el equivalente a aproximadamente un cuarto de la ejecución del AP vivienda (promedio 2017-2020). La nueva reglamentación amplía los espacios de promoción:
 - incorpora los monoambientes como vivienda promovida,
 - elimina el tope para viviendas de 1 dormitorio,
 - habilita la promoción en las ciudades de la Costa de Oro (departamento de Canelones),
 - libera el tope máximo de cien viviendas por proyecto,
 - amplía las exoneraciones de IVA e Impuesto al Patrimonio,
 - elimina prácticamente los requisitos y topes de precios para que las rentas derivadas de las ventas o arrendamientos de viviendas puedan ser deducibles a los efectos del cómputo del IRAE, IRPF categoría 1, o IRNR.
- ❖ **Récord de presentación de Viviendas Promovidas:** en 2021 se batió el récord de viviendas ingresadas para la promoción: 5698 viviendas, 89% más que en 2020 y 114% más que en 2019 (Memoria ANV 2021).
 - **Mientras el gasto en vivienda con fines sociales se reduce, el Gasto Tributario para la construcción de viviendas que se comercializan en el mercado, a precios de mercado, irá en aumento.**

COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

- ❖ **Meta del PQV 2020-2024:** la meta para cooperativas del PQV es de 12.501 viviendas terminadas y en ejecución, esto es 13% menos que el resultado del quinquenio anterior (7.468 finalizadas y 6.890 en ejecución = 14.358 viviendas).
- ❖ **Avance:** al cierre del 2021 entre viviendas terminadas y en ejecución hay 9.632:
 - 6.890 viviendas que vienen del período anterior,
 - 700 que iniciaron en 2020,
 - 1.443 que iniciaron en 2021,
 - 599 viviendas escrituradas con inicio pendiente de obra.

⁶ El monto a subsidiar se topea en hasta un 30% del valor del inmueble o de las cuotas hipotecarias/alquiler. El actual mecanismo de subsidio contenido en la Ley N° 19.588, contempla la posibilidad de subsidiar hasta el 100% de la cuota en función de los ingresos y composición del hogar.

Esto arroja un saldo de 2.869 viviendas para lo que resta del quinquenio, por lo que es factible lograr la meta planteada (al cierre de 2021 había 2.318 viviendas con proyectos ejecutivos aprobados pero con algún requisito pendiente para la escrituración).

- ❖ **La falta estructural de financiamiento:** la existencia de los sorteos para cooperativas es la expresión de la escasez presupuestal para cubrir la demanda. Para ilustrar: entre 2018 y 2021 el cupo para cooperativas en los sucesivos llamados ha alcanzado en promedio a menos del 40% de las cooperativas en condiciones de recibir financiamiento.
- ❖ **El sorteo único aplaza las adjudicaciones:** la reducción a un único llamado en los años 2018, 2020 y 2021 aplaza aún más la posibilidad de acceder al financiamiento, dado que la adjudicación directa se da luego de tres sorteos. Luego, dentro de las cooperativas que resultan adjudicadas, sea por sorteo o por adjudicación directa, existen demoras para efectuar la escrituración de los préstamos.
- ❖ **El recorte para 2023 y 2024:** la quita de recursos a la línea programática “Nuevas soluciones urbano habitacionales” que alberga al programa cooperativas para el año 2023 implica una caída de 20% en relación al 2021 y de 59% para el 2024. Seguramente estas caídas se maticen un poco con la propia actualización del FNV pero igualmente indica un claro cambio de prioridades.
- ❖ **La continuidad del Programa:** el asunto no es cumplir la meta del PQV, que no era ambiciosa dado que más de la mitad ya era un hecho. Hay que mirar más largo y garantizar las condiciones para el desarrollo y crecimiento del programa, algo que se ve seriamente comprometido con el recorte presupuestal de 2023 y 2024 y con el encarecimiento incentivado por la elevada suba de los valores de tasación en 2021.
 - **¿Con qué recursos se ejecutarán las viviendas que hoy se están sorteando si el presupuesto cae y el costo unitario aumenta?**
- ❖ **Los valores de tasación:** en 2021 los valores no se actualizaron al comienzo del año, sino recién en julio y con un criterio diferente al de la práctica habitual sin explicitar los argumentos técnicos de dicha suba. La suba se dio en todos los sistemas constructivos (tradicionales y no tradicionales -SCT y SCNT-) mientras que el subsidio por edificación en altura y los adicionales para estacionamiento y reciclaje permanecieron incambiados, lo que resulta difícil de explicar.
 - **Para los SCT,** los cambios implicaron un aumento de los valores de: 23% para las viviendas de dos dormitorios, 20% para las tres y 42% para las viviendas de cuatro dormitorios. De no haber operado esta suba atípica en los sistemas tradicionales, los nuevos sistemas ÑANDE, PANEL SYSTEM y CASA FACIL hubieran presentado valores más elevados que los tradicionales, del orden del 8%, 6% y 24% más elevados para las viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios respectivamente. Esto contradeciría el postulado de que los SCNT son más económicos que los tradicionales, en un momento en que desde el MVOT se apuesta por estos sistemas para reducir los costos.
 - **En 2022 para los SCT** la suba fue moderada de 3.1%, el subsidio 1.2% y los adicionales 1.3%. Estas subas dicen responder a una nueva forma de actualización de precios pero aún no hemos accedido a dicha información.
 - **En 2022 para los SCNT,** de los que ya estaban disponibles algunos bajaron y otros subieron. Aparecieron nuevos sistemas, algunos más caros que otros. Lo que se mantiene es que el SCT continúa siendo el que presenta mayores valores.

ANEXOS**BRECHA FINANCIAMIENTO A COOPERATIVAS (2018-2021)**

Llamados	Oferta (cupos sorteo + adjudicaciones directas)	Demanda (viviendas a sorteo y viviendas con adjudicación directa)	Viviendas con cupo (%)	Brecha (viviendas sin financiamiento)
diciembre 2022	1.500	1415 pendientes + nuevas postulaciones 2022	s/d	s/d
julio 2022				
diciembre 2021	1.521	2.936	42%	1.415
diciembre 2020	1.714	3.907	42%	2.193
diciembre 2019	1.068	3.816	28%	2.748
julio 2019	1.028	3.504	29%	2.476
diciembre 2018	1.534	3.207	48%	1.673

SUBA VALORES DE TASACIÓN 2021

SISTEMA CONSTRUCTIVO	VT			SUBA VT 2021 / 2020		
	2D	3D	4D	2D	3D	4D
SCT	3.017	3.605	5.235	23,1%	20,2%	41,5%
INTELITEC-VUDATER	2.100	2.450	3.600	28,0%	24,1%	55,8%
DEFLORENCIA DOVILAND	2.100	2.450	3.600	13,5%	9,9%	55,8%
GREEN INTELLIGENT WALL	2.200	2.630	3.830	18,9%	17,9%	65,8%
SPM MOTFRIO	2.200	2.630	3.830	18,9%	17,9%	65,8%
RBS ROYAL BILDUIING SYSTEM	2.410	2.880	4.183	-	-	-
SISTEMA CONCRESPUMA PB O DUPLEX BROMYROS	2.410	2.880	4.183	-	-	-
ÑANDE PERIBEL	2.650	3.170	4.600	-	-	-
EXACTA BUILDING PANEL SYSTEM	2.650	3.170	4.600	-	-	-
SISTEMA CASA FACIL JALOU	2.650	3.170	4.600	-	-	-