Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina (CAVERA). Arq. Eduardo Juan Sprovieri, Director Ejecutivo

La construcción permite reactivar la economía

Todos los economistas coinciden en que una de las actividades que mayor capacidad tiene para reactivar la economía es la construcción, y en especial, la construcción de viviendas; y en tal sentido queremos recordar un hecho reciente, pues la historia suele dejar buenas enseñanzas:

Catorce meses después de haber asumido la Presidencia de la Nación, el 21 de julio de 2004 Néstor Kirchner anunciaba el lanzamiento de un ambicioso programa de construcción de viviendas, que denominó Programa Federal de Construcción de Viviendas y preveía construir 120.000 viviendas en un plazo de 12 meses.

Un año después, el 11 de agosto de 2005, con el objetivo de profundizar el proceso de reactivación, el Presidente anunciaba el Programa Federal de Construcción de Viviendas ll, previendo la construcción de 300.000 viviendas en un plan plurianual de 100.000 viviendas por año.

El nuevo programa repetía las mismas exigencias que el programa anterior: mano de obra intensiva y ejecución en un año.

Además, ambos Programas, en el artículo tercero del Convenio Particular, establecían una curiosa forma de pago: la Subsecretaría de Viviendas abonaría directamente a las empresas adjudicatarias un anticipo del 15% del monto del contrato, en tanto que los restantes desembolsos se realizarían por intermedio de los municipios por un régimen de anticipos acotados en tanto que los mayores costos se reconocerían por medio de la metodología dispuesta por el Decreto 1295/2002.

Lamentablemente, el plazo de obra de 12 meses, la mano de obra intensiva, el pago de los avances de obra a través de los municipios y de los mayores costos según el INDEC "intervenido" desde el 29 de enero de 2007 atentaron contra el desarrollo de ambos Programas, ya que más de once años después, de las 420.000 viviendas anunciadas se habían terminado 319.804 (Revista del Consejo Nacional de la Vivienda N°48 de abril de 2016).

Así pues, preocupada por las consecuencias que dicha situación estaba provocando entre sus asociados, a comienzos del año 2008 CAVERA encomendó a quien esto escribe, asistido por el asesor financiero de CAVERA, el reconocido y recordado economista Tomás Bulat, desarrollar una propuesta de financiación de viviendas a través de un programa de coparticipación público-privado.

Ese trabajo fue presentado a la Comisión Directiva de CAVERA en diciembre de 2008 a través de un Informe titulado "La financiación de la Vivienda para la clase media", que despertó tal interés entre sus asociados que CAVERA resolvió imprimir un libro, y con el mismo título fue presentado formalmente el 15 de abril de 2009 en un acto con la presencia de numerosos invitados, autoridades del gobierno y miembros y directivos de instituciones amigas.

Aquella presentación despertó tal interés y entusiasmo entre los asistentes, que durante el acto se abrió un acalorado y cordial debate que culminó con la moción de conformar una Comisión integrada por distintas instituciones que se encargaría de promover ante las autoridades de gobierno lo propuesto por el libro, y pocos días después CAVERA fue invitada por el Consejo Federal de la Vivienda a participar de una de sus reuniones mensuales, realizada en la ciudad de San Juan, a fin de exponer las propuestas de ese libro ante los 24 presidentes de los Institutos Provinciales de Vivienda.

Resumo a continuación lo propuesto por aquel libro:

1) Que el Estado devolviera el IVA y el Impuesto a las Ganancias percibidos por los emprendimientos como un subsidio a favor de los compradores para el pago del anticipo

2) Que el Estado completara el anticipo a abonar por los compradores con un préstamo del FGS, a devolver en cuotas por los beneficiarios luego de la última cuota hipotecaria, con más intereses y actualización del CVS.

3) Que las cuotas hipotecarias se ajustaran por el CVS

4) Que los intereses hipotecarios no superen el 5% de TNA

5) Que la Relación Cuota/Ingreso no supere el 30% durante la financiación y en caso de ser necesario el excedente será capitalizado y abonado actualizado a partir de la última cuota hipotecaria.

La Comisión que en aquella reunión se propuso conformar fue denominada Foro de la Vivienda y Desarrollo Urbano e integrada por: UOCRA, CAMARCO, CAVERA, SCA, CPAU, CAI, CPIC, AEV, CUCICBA, CEDU, FIABCI, Colegio de Escribanos de CABA, Cámara Inmobiliaria Argentina, Asociación de Balanceadores Corredores y Martilleros Públicos, Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, Asociación de Profesores Inmobiliarios.

El Foro realizó numerosas reuniones y gestiones ante funcionarios de gobierno, autoridades del Banco Central y legisladores nacionales, hasta advertir que su prédica no era escuchada; posteriormente, la inesperada y trágica muerte de Tomás Bulat, ocurrida el 31 de enero de 2015, terminó por provocar el decaimiento de las gestiones y la pérdida del entusiasmo inicial.

No obstante, los esfuerzos no fueron en vano: el 7 de abril de 2016 el presidente del Banco Central, Federico Sturzenegger, anunciaba la emisión de la Circular "A" 5945 creando las UVI (Unidad de Vivienda), una unidad de medida para fomentar el ahorro y los créditos hipotecarios que se ajustaría diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el Índice de Precios al Consumidor.

Poco después el senador por Mendoza Julio Cobos planteó una discusión sobre la autoría intelectual de los créditos UVI ya que había sido el promotor de la Ley 27.271 denominada Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda – Casa Ahorro, publicada en el BO el 15 de septiembre de 2016, por medio de la que se creaba las UVI que se actualizarían diariamente en base al costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC, para la vivienda unifamiliar Modelo 6.

Consecuentemente el Banco Central se vio obligado a cambiar la denominación de su unidad de medida, que pasó a denominarse UVA por medio de su Circular "A" 6069.

Así quedó claro que las UVA ajustan por CER y las UVI por el Costo de la Construcción del INDEC.

La Ley 27.271 contiene dos artículos que evidencian la incorporación de algunas de las propuestas de aquel libro; por ejemplo, el Art. 7 que dice: "Las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para las viviendas UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) [...] observando que la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables".

Igualmente, el Art. 10 dice: "Las líneas de préstamos hipotecarios que se ofrezcan [...] deberán contemplar beneficios especiales [...] para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas familiares".

CONCLUSIÓN

Indudablemente, los cinco puntos propuestos por aquel libro han tenido una aceptación parcial, por lo que sería oportuno, ante la necesidad de reactivar la economía y considerar las propuestas faltantes, ya que como es sabido, desde la paralización de las obras públicas en diciembre de 2023 la construcción ha perdido 100.000 puestos de trabajo en forma directa (obreros), según el Ieric (Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción); más miles de profesionales, administrativos y trabajadores de las empresas constructoras e industrias proveedoras.

Simplemente, las obras que no se realizan no contribuyen con ningún ingreso al Estado, como el IVA, Ganancias y aportes a la seguridad social.

La propuesta es crear un Programa para obras destinadas a viviendas sociales, en las que el Estado otorgue a cada comprador un préstamo del 20% del precio acotado de la vivienda, a desembolsar en cuotas durante la ejecución de la obra. El Estado recuperará aproximadamente el 50% mediante los impuestos mencionados y completará el 50% restante con un préstamo del FGS que deberá ser devuelto por el comprador en cuotas, a partir de la cuota 241 del crédito hipotecario, actualizadas y con un interés del 5% de TNA.

Finalmente faltaría recordar que varios Bancos españoles con filiales en Argentina cobran en su país un interés de alrededor del 3,1% TNA por préstamos hipotecarios mientras que en Argentina el Estado cobra a los Bancos un 3% de interés por los préstamos del FGS, exigiendo que el interés que pagarán los deudores no supere el 7%, lo que entendemos es un exceso para créditos con cuotas actualizadas.