

TITULO: UNA SEGUNDA OPORTUNIDAD

TEMA: Políticas de viviendas del Estado uruguayo.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN: ¿Cómo acceder a una vivienda con apoyo del Estado?

Fundamentación

La elección de este tema se debe al aumento en la construcción de casas por parte del Estado para personas de bajos recursos.

Dado la desigualdad en la sociedad uruguaya es que el gobierno toma el tema vivienda como uno de los ejes programáticos de ejecución inmediata. De esta forma se profundiza la forma de acceso mediante programas y proyectos desde el MVOTMA y MIDES, siendo estos los ejecutores de las políticas públicas en este sentido. De esta forma se consideró como prioridad la clase más vulnerable de la población.

Objetivo general

Identificar los principales lineamientos estratégicos para el acceso a la vivienda por parte del Estado uruguayo.

Objetivos específicos

- Indagar sobre las formas de financiamiento que se manejan.
- Investigar sobre el acceso a la vivienda.
- Preguntar sobre quienes, de que manera y con qué recursos se construyen las obras.
- Analizar la situación actual de la ANV.

Marco teórico

La Agencia Nacional de Vivienda, creada en el año 2007, promueve y facilita el acceso y la permanencia en la vivienda, así como contribuye a la elaboración e implementación de las políticas públicas de vivienda, atendiendo los aspectos económicos, sociales y medioambientales. Para esto se implementa y se ejecutan diversas políticas y programas que faciliten el acceso al crédito (generación de más viviendas, comercialización de inmuebles vacíos, gestión de cooperativas, recuperación de estructuras abandonadas y oportunidades a través de remates públicos) gracias a los cuales miles de uruguayos han podido transformar en realidad el derecho a la vivienda.

1- Vivienda Usada

Actualmente existe más de una forma para poder adquirir una vivienda usada y son las siguientes:

1.1- Ahorro Joven

El Programa de Ahorro Joven para Vivienda fue creado por la Ley de Inclusión Financiera, el cual tiene como objetivo principal promover el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a la vivienda.

Para lograrlo, este organismo intenta otorgar beneficio económico a los jóvenes que se hayan inscripto al programa, tengan la conducta de ahorro establecida en la Ley y utilicen esos ahorros para concretar una solución de vivienda. La ANV está a cargo de la ejecución y monitoreo del programa, así como el pago del beneficio económico, el que se hará a cargo de lo recaudado por los fideicomisos que administra. El Programa se extiende hasta setiembre de 2020.

Éste programa está destina a jóvenes de entre 18 y 29 años de edad al momento de la inscripción, que tengan un trabajo formal y por lo tanto estén

inscritos en el BPS o en la institución de seguridad social que corresponda, y que la persona disponga de una cuenta corriente en la cual ahorrar.

Al tener este rango edad, debemos dirigirnos a una de las Instituciones Financieras adheridas (BHU, BBVA, BROU, etc.) y solicitar la inscripción de una cuenta al programa, con todos los documentos necesarios para este procedimiento.

Luego de realizado esto, nosotros debemos comenzar a hacer depósitos (18 en 18 meses) de al menos UI 500, sin realizar ningún retiro. Cuanto mayor sea el monto ahorrado, mayor será nuestro beneficio.

Después de esto, tenemos que buscar una solución habitacional y firmar un contrato que acredite que somos los titulares. Tenemos que recordar que debemos utilizar los ahorros de la cuenta para concretar la compra.

Para finalizar, debemos presentar la documentación correspondiente en la ANV para un control y el posterior cálculo de beneficio, para que finalmente estos se transfieran a nuestra cuenta

Para calcular el beneficio económico que nos corresponde se analizará cuántas UI hemos depositado cada mes, y se calculará el ahorro computable.

Así, se sumará todo el ahorro computable, con un máximo de UI 750 (calculado de la manera que se explicó), y a éste monto se le calculará el 30% para saber cuál es tu beneficio.

1.2- Comercializaciones

A partir de este programa, se intenta utilizar viviendas sin terminar o vacíos para generar nuevas oportunidades de vivienda. Esto no solo contribuye a las personas, sino también al mejoramiento del entorno urbano.

Para poder acceder a este beneficio, lo primero que debemos hacer es una consulta sobre la disponibilidad de este recurso, para así luego llegar a la etapa de inscripción, donde, si se tienen los requisitos necesarios, podremos hacer posible la operación en cualquier sucursal del país.

Luego de esto, entramos a un sistema, donde se determinará el orden para elegir las viviendas mediante un sorteo, para así, posteriormente, llegar a la instancia de calificación en donde nos realizan un estudio de crédito y nos notifican el resultado.

Finalmente, y luego de la elección de vivienda y firmado el boleto de reserva (con la entrega inicial requerida) de la misma, se nos hace la entrega de llaves, donde nos citarán para la firma de compromiso de compraventa o escritura.

1.3-Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

El FGHC fue creado para facilitar el acceso a viviendas para aquellas familias que, aún con la capacidad de pagar la cuota mensual, no tienen el ahorro suficiente para acceder a la compra de un inmueble a través de un crédito hipotecario.

Con la ayuda del FGHC, podremos acceder a la vivienda con un ahorro inicial de entre 10% y 15%, pudiéndose así financiar hasta el 90% con un plazo máximo de pago de 25 años.

Podremos acceder a este beneficio con la condición de que solicitemos un crédito hipotecario a una institución financiera operativa del FGHC y que califiquemos como sujetos de crédito de las mismas (cumpliendo con el nivel mínimo de ingresos formales requeridos por estas entidades, no figurando en el clearing,etc.).

Además, el préstamo es en Unidades Indexadas (UI) o pesos, y la cuota debe ser inferior al 35% de los ingresos del núcleo familiar.

- El valor máximo de la vivienda no puede superar estos topes:

JUNIO 2015 - Topes de precios en UNIDADES INDEXADAS						
Tipo de vivienda	USADA	*NUEVA (PROMOVIDA)				
Dormitorios	Hasta 2	3 o más	1	2	3	4
Montevideo, Maldonado, Colonia y Ciudad de la Costa	645.361	864.323	759.952	1:008.458	1:252.303	1:438.792
Resto del país	576.216	777.891	681.663	904.514	1:123.058	1:290.441

Para poder tener la posibilidad de obtener este beneficio, los ingresos de nuestra familia no deben superar las UR 100, debemos estar libre de embargos, interdicciones y gravámenes de todo tipo, y también debemos aplicar el crédito exclusivamente a la compra de un inmueble en el país

Para solicitar este crédito, debemos presentarnos en los institutos financieros adheridos (BBVA, Santander, BROU, etc.), manifestar nuestro interés en el beneficio y llenar el Formulario de Aceptación de la Garantía. El inmueble que adquiriremos: debe ser exclusivamente utilizado para la vivienda; debe estar situado dentro del territorio nacional; y el precio de su compra no puede sobrepasar los topes previstos.

1.4-Remates extrajudiciales

La ANV tiene como última posibilidad el remate. Esto permite, luego que se agotan todos los mecanismos de negociación para resolver estas situaciones, que otras familias puedan acceder a las viviendas. Cualquiera de nosotros puede adquirir una vivienda por este método.

2-Vivienda Nueva: esta se puede obtener mediante los siguientes métodos:

2.1- Ahorro Joven: igual que en vivienda usada

2.2- Cooperativas

2.3- Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios: igual a vivienda usada

2.4- Prestamos MVOTMA

Se trata de viviendas nuevas de 2, 3 y 4 dormitorios en distintas zonas del país. El programa está dirigido a familias con menores a cargo o personas con discapacidad. El llamado estará abierto desde el 13 de mayo al 13 de agosto de 2015.

Técnicas de investigación

1) Entrevista

1.1 Nombre: Patricia Podchibiakin, beneficiada por plan del Estado.

Situación

Entendemos que el plan de vivienda en que se encuentra la persona es perteneciente a MEVIR, cuyo nombre es el de MEVIR 2 y que se encuentra ubicado en San Javier, departamento de Río Negro. Además, podemos apreciar que la persona en cuestión se encuentra involucrada en el proyecto a partir del año 1999 aproximadamente. También nos comenta que tiene un plazo para pagar el inmueble de 25 años, el cual todos los Septiembrés de cada año la cuota tiene un reajuste variable.

Beneficios

Podemos apreciar claramente que el gran beneficio que el Estado le pudo brindar a esta persona fue el de poder llegar a tener una casa propia de manera “más eficiente”, como afirma esta persona, ya que, según ésta, no podría haber financiado una por sus propios medios, porque como nos explica Patricia según sus experiencias, se puede conseguir por ejemplo algún crédito bancario para la compra de un inmueble, pero de todas formas la cuota mensual es muy elevada y se hace prácticamente inaccesible.

También nos comenta que la persona no sea totalmente propietaria de la vivienda, es decir, antes que termine el plazo de pago, ésta no paga ningún tipo de impuesto, como los son por ejemplo la contribución inmobiliaria o el impuesto a primaria.

Requisitos

También nos explica un poco los requisitos para poder ingresar a uno de estos planes de vivienda. Explica que para poder acceder a esto, debía tener una familia conformada, con hijos y tener un ingreso mínimo de determinada cantidad de unidades reajustables.

También nos comenta sobre la existencia de requisitos cuando ya se está dentro del plan, los cuales son, además del pago de la cuota mensual, el inmueble no puede ser arrendado, alquilado, ni vendido, hasta no tener los títulos de propiedad. Tampoco se pueden realizar reformas externas, es decir, sí se los puede hacer dentro del inmueble, pero no se puede modificar el formato.

Viabilidad

Ella también nos expresa su conformidad en cuanto al plano social, ya que cree que no solamente acceden a una vivienda, sino que las personas, de alguna u otra manera, aprenden a trabajar integrados unos con otros, lo cual según ella está muy bueno.

Por otra parte, en cuanto al trabajo hecho por el Estado, también nos da a entender su aprobación por el proyecto, ya que piensa que si la gente vive bien, es decir, si la gente vive bien, tiene buena salud y buena educación, entre otras cosas, es favorable para el país en general.

Ideas

Dentro de todo, también nos da a entender que el Estado tiene la obligación en parte de darle a la población una vivienda digna y accesible. También afirma que si bien se sabe que hay prioridades en otras cosas como la salud y la educación, cree que sería muy bueno para el país que se siguiera destinando dinero a la construcción de estas viviendas.

1.2 Nombre: Fabiana Bartesaghi, arquitecta.

Conocimientos

Para empezar, ella nos explica un poco sobre lo que ella sabe del tema, diciendo que hay varios tipos de planes, donde desde el punto de vista de bajos recursos el MVOTMA se especializa en solucionar algunos casos críticos, y otros no tanto, con planes como la autoconstrucción, las cooperativas, o los préstamos normales de construcción.

Por otra parte, también podemos apreciar que el ministerio tiene estudios particulares de cada familia, donde se ingresan datos a un sistema informático y aparece la cuota, en el cual determinan los niveles de subsidio, es decir, cuanto menores sean los ingresos de la familia, mayor será el subsidio que te regala el Estado.

Trabajo

Comenzada la charla, la entrevistada nos comenta sobre su experiencia trabajando en algunos de estos planes de construcción, afirmando haber trabajado en dos de ellos. Dándonos un ejemplo, explica que trabajó en los asentamientos donde realmente se veía críticamente la situación de la vivienda como algo importante, es decir, se veía como la gente no tenía acceso a una vivienda digna. Parte de su actividad laboral dentro de estos proyectos fue en la parte de autoconstrucción en terreno privado, donde la familia tenía un terreno y al acceder al plan, comenzaba el proyecto de construcción de la vivienda con un préstamo de 25 años. Además, nos da a entender que la remuneración mensual recibida es buena de acuerdo a las horas de trabajo y que no hay diferencias con la de un trabajo “normal”.

Importancia de los proyectos

Cuando Bartesaghi fue preguntada sobre la ubicación en grado de importancia de la vivienda con respecto a la salud y la educación, ella nos contó que cuando debatían sobre ello junto a asistentes sociales y maestras (compañeras de trabajo), ella siempre determinaba que la vivienda era una parte importante de lo que significaba la inclusión y la dignidad de la persona en la sociedad, pero después evolucionó su manera de pensar y aprendió que

no era lo más importante dentro del total de la sociedad y que antes que eso capaz que había que tener una educación o un trabajo para lograr después tener una vivienda digna que sea realmente usada y cuidada con los fines destinados a vivienda.

Entendemos también que la persona entrevistada cree que los beneficios otorgados por el Estado en términos de viviendas son un incentivo a los beneficiados para intentar mejorar con respecto a su situación social, ya que no solo por ejemplo les da un sentido de “orgullo” por su hogar, sino que además también ayuda a las familias, por ejemplo, a ser más independientes, a que los niños aprendan a independizarse de sus padres en casas más grandes, algo muy importante para su crecimiento.

Futuro

Podemos observar también que según esta persona, se deberán seguir construyendo viviendas, ya que siempre hay necesidad de construcción de viviendas nuevas porque la población y las familias van creciendo. Este cambio que se está dando se ve claramente en que no es como antes que uno tal vez accedía a una vivienda porque los padres tenían un tema económico diferente, donde ya tenían recursos para la compra de una vivienda.

También nos da a entender que esto ayuda en la inversión del país y que también, por ejemplo, en el primer llamado que se hizo en la ciudad de Paysandú había 100 viviendas disponibles para una cantidad aproximada de 1100 familias que necesitaban una vivienda en forma totalmente inmediata. Esto aparentemente se ha ido repitiendo en cada llamado que hay para acceder a una nueva vivienda, lo que demuestra la necesidad que tiene la población por esto.

La gente

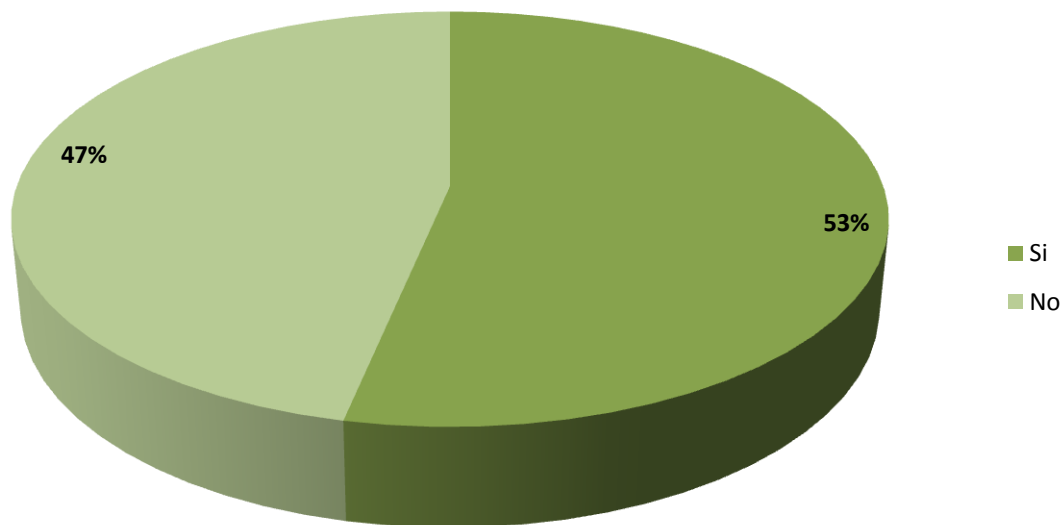
A nuestro parecer, la entrevistada se sentía muy conforme con esta serie de planes, ya que desde su trabajo, podía apreciar gente que tenía una necesidad importante para la adquisición de un inmueble, porque era gente que no tenía acceso de ninguna otra manera posible a esto.

Nos explica también que, por ejemplo, una persona que compra un terreno en cuotas por una cantidad “x” de años y que luego de terminado el pago se encuentra con un terreno vacío y sin la posibilidad de construir, ya que hoy en día es casi imposible tener lo ahorrado para financiarlo, es realmente deprimente para la familias. Esto puede cambiar gracias a los esfuerzos del Estado, donde te brinda la posibilidad de tener un equipo técnico que te apoya, sin la necesidad de pagar arquitectos o leyes sociales, y donde también se puede conseguir algo “lindo”, como expresado por la arquitecta. Y termina la entrevista con esta expresión: “ver la terminación y la mudanza es increíble, porque les cambia la vida”.

2) Encuesta

La encuesta fue realizada a un total de 30 personas y por internet.

Conocimiento del tema

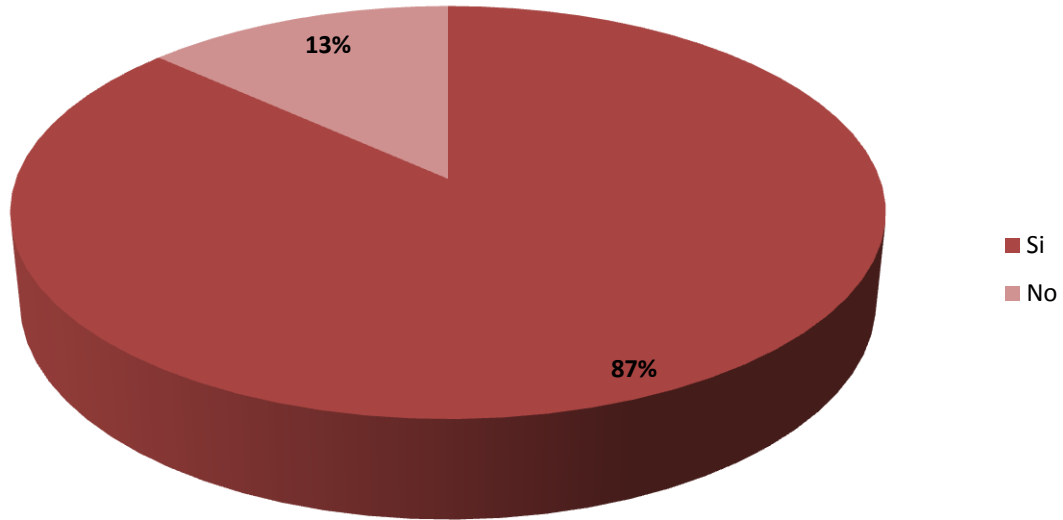


Para empezar, esta pregunta estuvo muy dividida, ya que de las 30 personas encuestadas, 16 aparentaban saber del tema y 14 no. Esto demuestra que aún la gente no está del todo informada, y esto se puede deber a que el Estado no hace la publicidad necesaria para ello. Esto igualmente es entendible, ya que comúnmente cuando hay llamados para dar estos beneficios, hay más gente que los que pueden llegar a ser beneficiados.



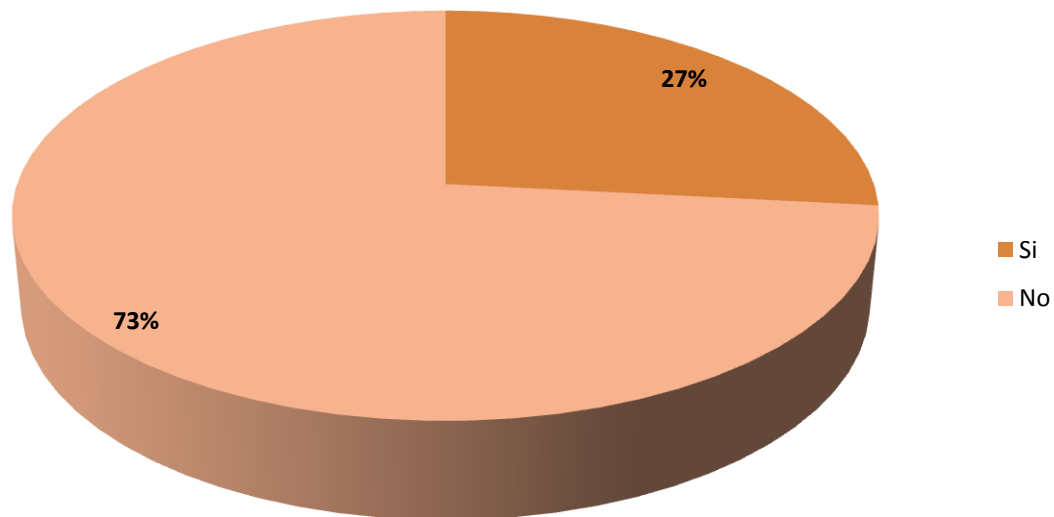
Aquí podemos apreciar como la tercera parte de la gente no ha estado de acuerdo con la idea de destinar más dinero a este tipo de proyectos (10 contra 20 personas), lo que muestra que la mayoría de la gente está conforme y cree que debería destinarse más recursos con estos fines. Esto deja en evidencia que no se vería con mala cara una mayor inversión del Estado para continuar con estos programas de trabajo y de ayuda a la sociedad, ya que esta encuesta fue destinada a gente que no tiene la necesidad de una vivienda y los que en realidad sí la necesitan están totalmente de acuerdo con esto.

Proyecto socialmente bueno



Como ya suponíamos, y como también lo es evidente, hay una clara suposición de los encuestados (26 responden sí y 4 que no) de que esta serie de planes proporcionados por el Estado son socialmente muy buenos, lo cual es totalmente cierto. Esto es algo que les cambia la vida a las personas y estas a su vez se muestran muy agradecidas al respecto.

Proyecto financieramente viable



Aquí podemos observar claramente que la mayoría de las personas no creen que esto sea financieramente viable (22 contra 8 personas respondieron que no). Esto no es totalmente erróneo, ya que a pesar que se paga todo en cuotas durante 25 años, el Estado les presta subsidios a las personas que no tienen los recursos suficientes (la mayoría de ellos necesita subsidios muy grandes), el cual varía según la situación de la persona.

Conclusión

De acuerdo a la información que logramos reunir, concluimos que financieramente, no trae ingresos al país, es más, trae pérdidas. Pero a pesar de esto, la idea de este conjunto de proyectos es muy buena, porque el Estado logra mejorar de esta manera la calidad de vida de miles de personas, las cuales necesitan de una vivienda digna para lograr mostrarse partícipe de una sociedad mejor. Por eso creemos que estos beneficios que otorga el Estado es una gran idea y debería seguir implementándose cada vez con más fuerza dentro del país, con el fin de lograr una sociedad mejor, que no se sienta mal de no tener una vivienda “digna”, de cambiarles la vida a esas personas que la necesitan.

Webgrafía:

Todos los datos fueron extraídos de la página oficial de la ANV (Agencia Nacional de Vivienda): <http://www.anv.gub.uy>