

## **Palabras del Presidente de la República, José Mujica, en su audición radial correspondiente al 23 de mayo de 2014.**

Amigos, es un gusto poder saludarlos en un día gris y frío. Pero quiero bucear en el sentido de llamar la atención de algo que está pasando en la base de la sociedad, a favor de los intereses inmobiliarios, fundamentalmente, directamente, de la clase media uruguaya, pero que indirectamente también comienza a favorecer a sectores mucho más humildes.

Me refiero a los efectos que está produciendo en la realidad esa ley, la Ley de Promoción de la Vivienda Social, la 18.795, que fue promovida por el Ministerio de Vivienda, cuando a la cabeza de ese ministerio estaba una querida compañera, la arquitecta Muslera, que tuvo el apoyo del ministro Lorenzo en Economía y que, en definitiva, logró la participación, en ese proceso largo de gestación y de discusión, de mucha gente, de muchos intereses.

Esa ley que navega viento en popa está significando muchísimo para el Uruguay, porque desde el punto de vista práctico ha generado una explosión bastante montevideana de la industria de la construcción, pero no ya la industria de la construcción dedicada a los tres o cuatro barrios costeros ricos, como era antaño, sino que se volvió al Centro, se volvió al Prado, se volvió a lugares apartados de Montevideo y a otros lugares del país, dando un salto porque antes casi el 80 % de las nuevas viviendas se construían en tres barrios, Punta Carretas, Pocitos y Buceo, algo en Malvín. Hoy está pasando exactamente al revés, casi el 80 % se construye fuera de los barrios costeros.

Pero además esta construcción ha surgido por el interés de la inversión privada que se encausa, porque tiene un mercado firme en las posibilidades de alquiler y de compra de sectores de la clase media, que tienen una necesidad objetiva, porque la escasez de vivienda se arregla con viviendas. Esto es sencillo.

Esta ley empujó de hecho la oferta que estaba restringida a los sectores de muy altos ingresos, empujó a favor de generar oferta hacia allí donde está la demanda real, importante, porque allí está el 70 o el 80 % de la población del Uruguay. Entonces, allí está el mercado firme, allí está el mercado que no especula, que no tiene que ver con las torres de Punta del Este, que a veces se compran o se hacen tras la especulación inmobiliaria. Aquí está el mercado de gente con necesidad y cierto poder de pago, diferido en el tiempo, pero poder de pago al fin, importante porque obviamente los de clase media son muchos más que los sectores muy pudientes y tienen mucha más masiva necesidad de vivienda.

Este empuje se da por el lado de una ley que, selectivamente, a favor de esta vivienda, impone fuerte renuncia fiscal del Estado, y esta es la parte atractiva que moviliza el capital privado porque es esa renuncia fiscal lo que asegura un margen de ganancia estable, fuera de las fiebres especulativas, a aquellos

intereses privados que optan por invertir a favor de este tipo de viviendas. Y es esto lo que ha determinado el volumen.

Y cosa curiosa, mientras la industria de la construcción ha tendido en parte a bajar por los sucesos de la Argentina, pero también porque Miami, Panamá se han hecho focos de atracción de la inversión inmobiliaria especulativa en gran escala, mientras eso pasa en el este, globalmente la industria de la construcción se mantiene, con todo lo que ella significa, a tambor batiente, por el peso que va adquiriendo la construcción de esta vivienda social.

Vuelvo a repetir, hay más de mil millones de dólares invertidos en viviendas ya entregadas en estos dos últimos años, en viviendas a entregarse, en otras que se están construyendo, pero todo hace pensar que esto se va a mantener por muchísimo tiempo, porque se solventa a partir de un mercado real, que existe, un mercado real en parte que se ha expandido porque el nivel promedio del pueblo uruguayo ha subido, en términos relativos, y esto hace posible que mucha gente que arrienda quiera comprar o que mucha gente que estaba en situación muy precaria decida arrendar, para vivir con mayor comodidad.

Estos fenómenos se están dando en la base de la sociedad, y esto permite, por otro lado, que el Estado deba pensar que los pocos recursos que tiene los debe concentrar en la faja más popular de la vivienda, la que tiene menos poder adquisitivo, la que todavía tiene muy poca capacidad de financiación, y dejar este segmento a la inversión privada. Porque entre la estabilidad política, económica, social y la renuncia fiscal selectivamente para los proyectos que impone esta ley que fue impulsada por la ministra Muslera —renuncia fiscal que a veces puede andar cercana a los 200 dólares por metro cuadrado— se asegura que fuertes intereses privados se hagan cargo de la construcción masiva de este tipo de vivienda y, por lo tanto, los siempre escasos recursos del Estado se puedan concentrar a favor de los sectores más humildes y empiecen a aparecer cosas como las que están sucediendo.

Hacía casi 50 años que no se construía en el Centro. Hoy eso se está masificando, y empiezan precisamente las intendencias —empezando por la intendencia de Montevideo—, pueden dedicarse a la gestación insustituible de generar espacios públicos, como las grandes plazas que aseguran y mejoran la convivencia de la sociedad, porque en definitiva todo este asunto de la vivienda no está solucionado pero va en franco camino de tener soluciones.

¿Por qué digo esto? Porque durante la década del noventa, los que más crecían, el 40 % de los nuevos hogares que se construían —y esto va del 90 al 2006—, el 40 % de los nuevos hogares terminaba en una solución precaria en un asentamiento irregular.

Más, el ritmo de crecimiento superaba largamente al aumento demográfico del país, es decir, las ocupaciones en número de gente superaban largamente la tasa de crecimiento demográfico del país.

En los últimos años estamos asistiendo a un proceso inverso, y esto surge de las estadísticas del INVE, cualquiera las puede analizar. Del 2006 al 2013 ese 40 % de hogares nuevos que iba a ocupación se redujo al 6 % de los hogares nuevos, y aumentaron considerablemente los nuevos hogares en condiciones de arrendar. Esto no se daba.

Paralelamente a esto, en estos últimos años el ritmo creciente con que se fue regularizando los asentamientos superó largamente a la cantidad de nuevas ocupaciones y aun estas, las nuevas ocupaciones, tuvieron la característica de ser mucho más chicas.

Antes, en la década del noventa, el promedio de las ocupaciones incluía unas 490 personas y hoy incluye 90. Esto que no significa que el capital privado, buscando su rentabilidad, esté solucionando directamente el problema de la vivienda de los sectores más postpuestos. Pero sí significa que, por un lado, la propia iniciativa de la gente con mayor capacidad económica le permite automejorar su propia vivienda, y esto a ojos vista se puede ver. Esta es la gran fuerza constructora de la gente más humilde que al mejorar un poco su ingreso está contribuyendo a automejorar su vivienda, junto a otras opciones que están funcionando.

Este conjunto no termina de liquidar el problema de los asentamientos, pero notoriamente los está mejorando y, diríamos, está contribuyendo a incluir a esta humanidad que quedaba afuera.

Falta, y hay que seguir obviamente trabajando, manteniendo estas políticas, pero, digamos, nada es perfecto y siempre aparecen problemas en el horizonte.

El aumento de la construcción para la clase media, la presión edilicia que está haciendo en el Centro de Montevideo, en el Prado, en otros barrios, está determinando inapelablemente una suba del valor del metro cuadrado, diríamos, la plusvalía de la tierra, que hace pocos años valía 70 u 80 dólares el metro cuadrado y hoy vale 150, frecuentemente, y entonces esa suba de la tierra amenaza con tragarse buena parte de la renuncia fiscal del Estado.

Habrá que trabajar en esto, porque obviamente existen intereses contrapuestos, las necesidades de la sociedad, el hecho de que estas nuevas construcciones no terminen subiendo pavorosamente, por la incidencia del precio del suelo, y mantengan una accesibilidad en los precios de alquiler y de compra, cosa que es fundamental. Mantener obviamente los derechos que otorga el mercado y la libertad de mercado a los propietarios, pero este es un

problema pendiente que habrá que estudiar y sobre el cual seguramente hay que operar y trabajar.

Porque también los hechos demuestran que si bien el Estado de ninguna manera puede pretenderse que lo haga todo —y no solo no debe pretenderse, sino que además no lo debe hacer—, tampoco puede pensarse que el mercado solo, libremente, haciendo lo que se le ocurra y lo que le convenga, soluciona los problemas.

Porque esta ley, en definitiva, por un lado dando enormes ventajas —es decir, renuncia fiscal, es decir, impuestos que el Estado decidió no cobrar para favorecer este segmento selectivamente—, con esa decisión y otras por el estilo, favoreció que esta franja se multiplicara y tomara la importancia que hoy ha tomado.

Esponáneamente este fenómeno no se daba a pesar de existir la necesidad objetiva de la gente. ¿Por qué? Porque los costos llevaban de la mano a la construcción de monos apartamentos en Punta Carretas, por ahí, más que a construir viviendas de dos o tres dormitorios a favor de las necesidades de las familias de los sectores de clase media.

Obviamente que queda mucho y habrá mucho que trabajar, pero este es un punto de arranque que le asegura estabilidad a la industria de la construcción por largos años, porque esto no tiene nada del tono especulativo de las inversiones del este. Estas son inversiones basadas en una demanda firme, siempre y cuando no se cometa el error de caer en costos y en precios que en realidad no se pueden pagar.

Digamos, hablando en términos privados y sencillos: quien esté dispuesto a conformarse con una tasa de ganancia del 5 o 6 % tiene acá un frente para invertir con prudencia pero que se va a mantener por muchos años. Este es el factor que está atrayendo a fondos de pensión del extranjero, etcétera, para invertir en esta franja. Pero hay que seguir dando una enorme batalla en los costos constructivos, en la tecnología constructiva, en el valor del suelo y hay que bajar mucho más esa sumatoria de costos para ir otorgando precios accesibles a las franjas más y más humildes.

A su vez, el Estado debe multiplicar su capacidad de hacer a favor de la sociedad excluida, tratando de incorporarla con fenómenos que van mucho más allá del mercado.

Más claro. Proyectos como el Juntos se deberían multiplicar. No hay que esperar que esos niños, cuatro o cinco niños que tienen una madre que tiene que hacer de madre y de padre..., no le conviene globalmente a la sociedad en el largo plazo que se críen paupérrimamente.

El poner viviendas humildes pero decentes, con agua corriente, con el uso de un baño, de material, etcétera, es a favor de la formación de esos muchachos hacia el futuro. Y el Estado no puede pretender contrapartidas ante el estado de necesidad. Estas son responsabilidades públicas que debemos entender que nos conviene a todos poder asumirlas, porque si queremos hacernos los distraídos y miramos para otro lado, recordemos que la tasa de natalidad del Uruguay más fuerte, importante, está allí en los sectores más excluidos.

Más claro. Los hombres del futuro, masivamente, los hombres y mujeres que se van a hacer masivamente cargo de esta sociedad en más de un 30 % están naciendo hoy en los hogares casi excluidos. Entonces, políticas de vivienda y de promoción social no son problemas solo de justicia social. Son, además, vistas en el largo plazo, políticas de conveniencia para asegurar la convivencia entre los uruguayos. Lástima que el egoísmo individual a veces no permite ver los intereses generales. Lástima.