

Plan Quinquenal de Vivienda 2006-2010

El Grupo Asesor del Ministerio de Vivienda, con activa participación de FECOVI ha venido trabajando en la formulación de recomendaciones sobre el financiamiento del Plan Quinquenal de Vivienda. Damos a conocer algunas de las iniciativas propuestas.

El informe tiene algunos aspectos conocidos y otros novedosos. El concepto central puede resumirse en que peso recaudado por el FNV, debe ser peso que se invierta efectivamente en la vivienda. Así se expresa en el punto 1: “No realizar recortes ni aplicar topes de ejecución ni cupos financieros a los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, tanto a los provenientes de la recaudación del Impuesto a las Retribuciones Personales, como a los restantes que integran el Fondo, en particular el retorno de créditos otorgados tanto por el MVOTMA como los provenientes de la cartera social del BHU y los recursos de los pasivos que están en custodia”.

FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. Para aumentar el recurso del Fondo, a partir del 2006, se reinstala el 1% de aporte patronal del sector privado y los dineros pertenecientes al Fondo de Vivienda deberán depositarse directamente por los organismos recaudadores en el Banco Hipotecario, en una cuenta a nombre del Ministerio de Vivienda.

Con respecto al financiamiento del Plan de Vivienda, se recomienda emitir valores negociables, en Unidades Reajustables y/o Indexadas y con una tasa de interés adecuada de acuerdo a las tasas medias de rentabilidad de colocaciones en la plaza; así como utilizar instrumentos como el fideicomiso financiero, las securitizaciones de cartera o la participación en Fondos Cerrados de Crédito, cuando resulte conveniente, para dinamizar el mercado de crédito hipotecario.

En caso de venta de carteras, securitizaciones u operaciones similares con relación a la cartera social del BHU o del Ministerio de Vivienda, operaciones que deberán respetar in totum los derechos adquiridos de los deudores al momento de contraer la obligación; priorizar la utilización de los recursos resultantes en la construcción de nuevas viviendas u operaciones sobre el estoc.

Utilizar todos los recursos integrantes del Fondo de Vivienda, programando los vencimientos de los invertidos en letras de tesorería para que puedan ser utilizados en el presente Plan Quinquenal, para el uso específico para el que fueron recaudados e implementar mecanismos que eviten que el pago del impuesto al valor agregado, en lo referido a materiales, impacten sobre los recursos del Fondo Nacional de Vivienda. Realizar un control severo del pago de aportes previsionales y cargas impositivas sobre todos los actores y en todos los casos.

PLAN QUINQUENAL. En el punto 9 se recomienda aplicar un impuesto progresivo a las viviendas desocupadas luego de un tiempo prudencial desde su desocupación (por ejemplo, doce meses); asimismo, realizar un cuidadoso seguimiento de los pagos de las cuotas de préstamo correspondientes al Plan Nacional de Viviendas, a los efectos de aplicar las medidas que sean necesarias (subsidios, refinanciamientos, medidas legales) a tiempo para evitar la acumulación de deudas con recargos y moras que se hace imposible pagar.

En el punto 12, se establecen los roles Institucionales: el MVOTMA se encargará de la formulación y evaluación del Plan Quinquenal de Vivienda y de la instrumentación de la política nacional en la materia. El BHU será el Órgano Central del Sistema Financiero de Vivienda, del Sistema de Ahorro y Préstamo y Gestor de la Ejecución del Sistema Público de Producción de Viviendas sujeto a las directivas del MVOTMA.

El Fondo de Garantía de Préstamos a crear deberá destinarse a instituciones financieras tanto privadas como públicas. Y dentro de la operatoria del Programa “Credimat” deberá incluirse al BHU como ejecutor. No es conveniente tercerizar funciones si dentro de los organismos del Estado existe capacidad para realizarlas (ej. PROINGO).

El Plan deberá definir una política integral que abarque a todos los sectores de población. Se establecerá un límite que definirá claramente el tope máximo de ingresos dentro del cual operan los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (con subsidio y/o créditos).

Cualquiera sea la política de subsidios, estos deben ser claros, transparentes, conocidos y cuantificables.

Con respecto a la industria de la construcción, se establece la priorización en todos los casos del trabajo nacional en todas sus expresiones, frente a la competencia y suministros de origen extranjero, en el marco de una competencia abierta y transparente. Por otro lado, se promoverá y controlará que la inversión genere actividad y trabajo en el marco formal, en todos sus aspectos.

Establecer mecanismos de control, seguimiento, logros y necesidades de ajuste del Plan Quinquenal, en forma clara y eficaz. Se considera conveniente que el BHU sea quien administre y otorgue los subsidios de cuota para permanencia al conjunto de los deudores hipotecarios y promitentes compradores de la cartera social que sean plausibles del mismo, actuando dentro de los lineamientos de política definidos por el Ministerio de Vivienda. Instrumentar las medidas necesarias para agilizar la escrituración por parte del BHU, de las unidades prometidas en venta.

Finalmente, el informe presentado por el Grupo Asesor recomienda tratar el endeudamiento del BHU con similar criterio al aplicado al resto de los organismos del Estado endeudados, así como fomentar el Ahorro Previo.

PASIVOS. Con respecto a las soluciones para pasivos, no utilizar las basadas en el pago de alquileres, por no adaptarse a las necesidades de la población demandante, no generar mano de obra y no incrementar el patrimonio del BPS, significando un gasto que no resuelve el tema de fondo.

En el primer semestre de 2006, terminar y entregar las viviendas para pasivos que están en construcción en diferentes grados de avance de obra y expropiar las viviendas abandonadas por las empresas que quebraron. Asimismo, realizar las futuras licitaciones para la construcción de viviendas para pasivos por el sistema “llave en mano”, proporcionando el terreno el BPS, y cotizando la empresa proyecto y construcción.

Utilizar en la ejecución del Plan Quinquenal 2006-2010 la totalidad de los recursos del fondo de pasivos para la construcción de viviendas de dicho sector. Actualizar por parte del BPS, departamento por departamento, la demanda; incluyendo pueblos y villas donde existan jubilados y/o pensionistas y determinando las tipologías a utilizar de acuerdo al lugar a construir.