



vecinet

Primera Agencia Uruguaya de Noticias Vecinales

WEB: <http://www.chasque.net/vecinet>

Correo-E: vecinet@adinet.com.uy

Guillermo Font – Tel.: 525 3597

ANTE DECLARACIONES

DEL PRESIDENTE DEL B.H.U.

Dr. Julio C. LUONGO



F.U.C.V.A.M.

RESPONDE

Nº 1

SEPARATA

A PROPOSITO DE DECLARACIONES DEL PRESIDENTE DEL B.H.U. D

F.U.C.V.A.M.

1) El Dr. Luongo sostiene, en base a las cifras promediales que maneja, que las inversiones que ha realizado el B.H.U. en los últimos tiempos en materia de vivienda, han sido como destino las viviendas de interés social.

De las propias cifras oficiales del B.H.U. surge que ello no es así: si en vez de tomar un período de 10 años, como hace el Dr. Luongo, incluyendo así un importante lapso en que el destino de las inversiones era definido por DINAVI, se toma la "nueva época", o sea el período que va desde 1977 al presente, se tiene que se dieron 78.847 "soluciones habitacionales", con una inversión de 139.090 UR (estudio de caso presentado por el B.H.U. a la reunión de ALIDE, pág. 50). Ello da entonces un promedio de 1.764 UR por cada "solución Habitacional", o sea un 17,6% más las UR 1.500 que dice el Dr. Luongo.

Pero ¿qué son las "soluciones habitacionales"? En ellas el B.H.U. incluye los préstamos para construcción de vivienda nueva, pero también las que corresponden a compra, ampliación y refacción de vivienda usada, que en muchos casos son de muy poco monto. Si descontamos estos préstamos del total y consideramos sólo los que corresponden a construcción de viviendas, tendremos (según el mismo cuadro del informe presentado a ALIDE) que se invirtieron en 46.255 viviendas, o sea un promedio de 2.453 UR por vivienda. Ello representa un 63% más de lo que sostiene el Dr. Luongo.

Pero si tomamos, en vez del total del período 1977-10 de setiembre-1982 (que es la última información disponible), el último trienio, y consideramos la inversión en la construcción de viviendas (pág. 49 del docu-

EN entrevista con "El Día", publicada en mayo de 1983, el Dr. Presidente del B.H.U. serie de declaraciones por completo la y resultados de la a su cargo. Ello ob las siguientes punt

mento presentado a ALID tre 1980 y el 10 semest período en que se produ se destinaron 92.452 pa viendas, o sea un prome vienda. Esto es casi el el Dr. Luongo.

Por otro lado, una vi prestan casi 2.800 UR, los casos (Soc.Civiles, tas), el pago de cuotas (casi N\$3.300), lo que UR, vale decir algo más Si en vez de tratarse d Cat. III y se trata de ta sería de unas 35 UR so de 140 UR por mes (o que las dos terceras pa del Uruguay no llegan a por mes, (según datos de dísticas y Censo), se c excluido todo lo suntuu siempre dentro de secto nir como viviendas de in

Por otra parte el Dr. goría de vivienda con destinatario, lo que no no es lo mismo una vivie

S DEL PRESIDENTE DEL B.H.U. DR. JULIO C. LUONGO:

U.C.V.A.M. RESPONDE

ase a las
las inver
n los úl-
a, han si
terés so-

el B.H.U.
de tomar
Dr. Luon
oso en
ra defini
ca", o sea
sente, se
nes habi-
39,090 UR
B.H.U. a
da enton
a "solu-
más las

itaciona-
s presta-
ueva, pero
ra, ampli-
que en
Si des-
considera
construc-
el mismo
DE) que
o sea un
Ello re-
ene el Dr.

del pe-
es la
último
en la
del docu-

EN entrevista concedida al diario "El Día", publicada en fecha 6 de mayo de 1983, el Dr. Julio C. Luongo, Presidente del B.H.U., formula una serie de declaraciones que desdibujan por completo la real orientación y resultados de la gestión del Ente a su cargo. Ello obliga a realizar las siguientes puntualizaciones:

mento presentado a ALIDE) se llega a que entre 1980 y el 1º semestre de 1982, que es el periodo en que se produce la mayor inversión se destinaron 92.452 para financiar 33.082 viviendas, o sea un promedio de 2.794 UR por vivienda. Esto es casi el doble de lo que dice el Dr. Luongo.

Por otro lado, una vivienda para la que se prestan casi 2.800 UR, exige en el mejor de los casos (Soc.Civiles, cat. II para ahorristas), el pago de cuotas de algo más de 20 UR (casi N\$3.300), lo que supone ingresos de 80 UR, vale decir algo más de N\$13.000 por mes. Si en vez de tratarse de Cat. II, fuera de Cat. III y se trata de no ahorristas, la cuota sería de unas 35 UR (N\$5.700) y el ingreso de 140 UR por mes (casi N\$23.000). Dado que las dos terceras partes de la población del Uruguay no llegan a un ingreso de 80 UR por mes, (según datos de la Dirección de Estadísticas y Censo), se concluye que no "se ha excluido todo lo suntuario y se ha mantenido siempre dentro de sectores que se deben definir como viviendas de interés social..."

Por otra parte el Dr. Luongo confunde cate
goría de vivienda con nivel de ingresos del
destinatario, lo que no es correcto dado que
no es lo mismo una vivienda de Cat.II de Pro

moción Privada, que una
una Cooperativa: la pri
ra una vivienda de dos
plo, más de 4.000 UR, n
Cooperativa de Ayuda Mu
Lo que interesa, por co
sistema se destinó la i
tramos según el propio
por el B.H.U. en ALIDE
de viviendas nuevas fir
do 1977-19 de setiembre
correspondió a Promotor
al sistema Público, el
nes individuales, y sól
y Sociedades Civiles.

2) El Dr. Luongo sobre los problemas de morosidad. La B.H.U. sobre el tema morosidad y que esos problemas son los sistemas de amortización de las menores morosidades a Cooperativas de Ahorro. Pese a ello el Banco en alentar el pasaje de la Propiedad Horizontal, aumentando líneas de crédito.

3) El Dr. Luongo afirma que el apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua y a las diversas participaciones del Plan desmienten los datos de 1975 las cooperativas cubren hasta un 30% de las necesidades de programas habitacionales.

Lo que sigue es una c
torga hasta el presente
Jurídica cooperativa; e
suspenden los créditos;

JULIO C. LUONGO:

RESPONDE

cedida al diario
ada en fecha 6 de
Julio C. Luongo,
.., formula una
es que desdibu-
real orientación
estión del Ente
iga a realizar
alizaciones:

se llega a que en-
e de 1982, que es el
e la mayor inversión
a financiar 33.082vi
io de 2.794 UR po vi
doble de lo que dice

tenda para la que se
xige en el mejor de
at. II para ahorris-
de algo más de 20 UR
pone ingresos de 80
de N\$13.000 por mes.
Cat. II, fuera de e
o ahorristas, la cuo
(\$5.700) y el ingre-
ei N\$23.000). Dado
es de la población
un ingreso de 80 UR
la Dirección de Esta
clude que no "se ha
o y se ha mantenido
s que se deben defi
erés social..."

Luongo confunde cate
el de ingresos del
s correcto dado que
da de Cat.II de Pro

moción Privada, que una vivienda Cat.II d e
una Cooperativa: la primera puede costar, pa
ra una vivienda de dos dormitorios, por ejem
plo, más de 4.000 UR, mientras que la de una
Cooperativa de Ayuda Mutua cuesta la mitad.
Lo que interesa, por consiguiente, es a qué
sistema se destinó la inversión, y así encon
tramos según el propio documento presentado
por el B.H.U. en ALIDE (pág.50) que del total
de viviendas nuevas financiadas en el perio-
do 1977-1º de setiembre-1982, (46.255) el 42%
correspondió a Promotores Privados, el 30 %
al sistema Público, el 18% a construccio-
nes individuales, y sólo el 9% a Cooperativas
y Sociedades Civiles.

2) El Dr.Luongo sostiene que no hay pro
blemas de morosidad. Los propios informes del
B.H.U. sobre el tema muestran que sí los hay,
y que esos problemas son más graves en los
sistemas de amortización individual, siendo
las menores morosidades las correspondientes
a Cooperativas de Ahorro Previo y Ayuda Mu-
tua. Pese a ello el Banco sigue insistiendo
en alentar el pasaje de las cooperativas a
Propiedad Horizontal, habiendo incluso imple-
mentado líneas de crédito especiales a tal e-
fecto.

3) El Dr.Luongo afirma que no hay falta
de apoyo a las Cooperativas de Ayuda Mutua.
Las diversa participación en las realizacio-
nes del Plan desmienten tal afirmación. Antes
de 1975 las cooperativas de Ayuda Mutua ocu-
paban hasta un 30% de las viviendas en pro-
gramas habitacionales financiados por el BHU

Lo que sigue es una caída abismal: no se o-
torga hasta el presente una nueva Personería
Jurídica cooperativa; entre 1976 y 1978 s e'
suspenden los créditos; luego las escritura-

ciones del cooperativismo no superará el 3% del total de programas habitacionales financiados por el B.H.U.; actualmente los intereses de préstamo para la Ayuda Mutua se han elevado del 2% al 6% y se exige un 5% de ahorro previo antes inexistente y en condiciones absolutamente inaccesibles para el sector que atiende la Ayuda Mutua.

4) El Dr. Luongo dice que "no tiene definido el sector social de las cooperativas de Ayuda Mutua", y luego cuando el periodista lo intruye, dice que a ese sector lo atiende el RAVE. Eso no es correcto, porque el RAVE es para quienes tienen un lanzamiento, que lógicamente son una parte pequeña del sector social que atienden las cooperativas de Ayuda Mutua que es más de la mitad de la población. Pero además, las viviendas construidas por las cooperativas son más baratas que las del RAVE a igual categoría, como lo muestra la comparación de los costos de los Conjuntos "EuskalErria y "América", con una cooperativa de Ayuda Mutua cualquiera, y generalmente de mayor calidad, lo que prueba que la opción económica que estaría haciendo el Banco sería incorrecta.

5) El Dr. Luongo afirma luego que a las cooperativas se les presta el 100% del capital necesario, lo que no es cierto: nunca se le prestó más del 90% y con la Orden de Servicio 7.000 se les presta el 85%; en otros sistemas se llega, dentro de las mismas categorías, a porcentajes parecidos al préstamo (hasta el 80% en Sociedades Civiles y adquirentes de Promotores Privados).

6) El Dr. Luongo maneja luego cifras muy bajas de cuotas promedio de las cooperativas, en las que promedia cuotas actuales con las cuotas que pagan los primeros conjuntos construidos, que efectivamente son bajas porque los costos de construcción y los intereses eran mucho menores que los actuales. Si hiciera el mismo cálculo para los promotores privados seguramente obtendría cifras muy bajas también, que no significaría que las cuotas que hoy se pagan por las viviendas que construyen los Promotores Privados sean bajas. Lo real es que con los costos y los intereses actuales, una vivienda promedio construida por una Cooperativa de Ayuda Mutua, requiere una cuota de no menos de N\$ 2.000 mensuales, para lo cual se requiere un ingreso de N\$ 8.000, 4 salarios mínimos, al que un 40 % de la población no llega.

Montevideo, 19 de mayo de 1983.