
PROGRAMA MINHA CASA - MINHA VIDA (MI CASA – MI VIDA): UNA BUENA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO EN TIEMPOS DE CRISIS

El Gobierno Federal Brasileño, a través de la Ley nº 11.977, de 7 de julio de 2009 (“Ley nº 11.977/09”), implementó un osado programa que promete movilizar el sector de la construcción civil brasileña e internacional. Se trata del denominado Programa Minha Casa – Minha Vida (“el Programa”).

I. Detalles del Programa

La meta del Gobierno Federal es ambiciosa: la construcción de un millón de casas populares (una especie de vivienda de protección oficial) para familias con rentas de entre 0 hasta 10 salarios mínimos, dividiéndose en 3 tramos de 0 hasta 3, de 3 a 6 y de 6 hasta 10.

La inversión consiste en la construcción de casas en planta o de edificios de pisos con unos límites de 250/500 unidades por módulo. Las casas deberán tener una superficie máxima de 35m² y los pisos de 42m².

Para las viviendas destinadas a familias con una renta bruta de hasta 3 salarios mínimos, el Gobierno Federal destinará recursos económicos para determinadas áreas del territorio nacional y solicitará la presentación de proyectos a los interesados.

Las constructoras interesadas en participar en el Programa deberán presentar sus proyectos en la Caixa Económica Federal (CEF), institución financiera pública, para obtener financiación. También está prevista la posibilidad de que las constructoras se

asocien con los estados, municipios, cooperativas de viviendas, movimientos sociales o bien actúen de forma independiente.

La CEF es la institución financiera responsable del análisis, aprobación, contratación y seguimiento de la ejecución de la obra, liberación de recursos y, por último, por el control y la comercialización de las unidades construidas.

Dentro del Programa tendrán prioridad los Proyectos: i) en los que los Estados y municipios ofrezcan mayor contrapartida financiera, infraestructura adecuada para la inversión, terrenos, exoneraciones y beneficios fiscales; ii) aquellos cuyo valor de adquisición de las unidades habitacionales sean menores; y iii) los que atiendan a las regiones que reciban el impacto, entre otros supuestos, de grandes inversiones de infraestructura tales como centrales eléctricas, puertos, hidroeléctricas, etc.

Por su parte, para las familias con rentas encima de 3 y hasta 10 salarios mínimos, los recursos de la Unión y del Fondo de Garantía por el Tiempo de Servicio (FGTS) serán destinados por área del territorio nacional.

II. Condiciones para la Participación

Las constructoras interesadas en el Programa deben presentar sus proyectos de inversión en la CEF la cual, después de realizar un análisis previo, podrá autorizar su lanzamiento y la comercialización.

Hasta la conclusión de dicho análisis de forma definitiva, las constructoras deberán acreditar la comercialización mínima exigida¹; condición ésta que una vez alcanzada, permitirá que el Contrato de Financiación del Proyecto sea firmado.

Es importante aclarar que para operar con la CEF, las empresas deben disponer de un análisis de riesgos aprobado, cuya validez es de 1 año; lo que no impide que aquellas empresas que no dispongan del mismo, no puedan realizar este procedimiento en paralelo junto con la tramitación del Proyecto, sin perjuicio del plazo total establecido.

En tiempos de crisis económica, el Programa en cuestión se muestra como una excelente oportunidad de negocio para empresas del ramo de la construcción civil y demás *players* actuantes en el mercado inmobiliario, nacionales o extranjeros puesto que minimiza los riesgos del inversor y ofrece la financiación necesaria para su desarrollo, tanto a constructores como a los compradores de dichas viviendas.

Almeida Abogados dispone de un equipo altamente especializado en Derecho Inmobiliario, y se coloca a su entera disposición para ampliar la presente información y ofrecerle cuantas aclaraciones sean necesarias entorno al Programa objeto del presente artículo, así como para tratar de cualesquiera otras cuestiones relativas al mercado inmobiliario.

¹ El contrato de financiación será firmado mediante la previa comprobación por la CEF del 30% de la comercialización de las unidades habitacionales, en primer lugar, o bien, tras acreditar la comercialización del 20% de las unidades financiadas por la CEF a los adquirentes finales o mediante el análisis del ritmo y velocidad de ventas, exigiéndose el 15% de comercialización.