

RIVERA
PUJANTE

“Desde hace cinco años el arrendamiento de locales comerciales creció de manera exorbitante”

Juan Da Cunha
OPERADOR INMOBILIARIO



M. CERCHIARI

El boom de la frontera

Se proyectan shopping, hoteles y se instalaron las principales tiendas del país

ELIANE BENGOCHEA

Texto de In Situ, sitio web de la Universidad ORT

En un año, en la ciudad de Rivera se edificó la misma cantidad de metros cuadrados que en los últimos 10 años. Hoy es una de las ciudades con menor índice de desempleo en el país y con mayor crecimiento poblacional. Ha recibido inversiones millonarias, que culminaron en un nuevo hotel cinco estrellas y el freeshop más grande del país, con un local de Burger King y un cine. Además, se proyectan otros dos shopping centers, uno de ellos con un parque acuático y un centro termal. El crecimiento económico parece haber hecho carne en el departamento fronterizo como en pocos lugares del país.

En el centro de la ciudad se ve a brasileños comprando por doquier, al por mayor, todo tipo

de objetos (electrodomésticos, alimentos e indumentaria) y también comiendo en los restaurantes de la calle Sarandí.

Olga Ortiz, dueña de la parrillada El Galpón, ubicada en la calle principal de la ciudad, afirma que “el 70% de los clientes son brasileños”.

Desde 2006, Rivera vive un período de bonanza comercial, en el que cada año es mejor que el anterior. La contadora Natalia Borges, hija de los dueños de Yuri's Freeshop, dice que “de 20 freeshops que existían en 2005, ahora hay 70. El boom de la actividad fue el año pasado; en este ya hay un poco de retracción por los controles del Estado brasileño y porque el real ha bajado. De cualquier manera, sigue siendo mejor que los años anteriores a 2011”.

Como consecuencia, se produjo un fenómeno inflacionario que afectó el área inmobiliaria, principalmente a los inmuebles que se encuentran en el microcentro (desde Sarandí y Carámula hasta la línea divisoria con

70

freeshops hay en Rivera; hace siete años eran solo 20.

1.200.000

dólares cuesta un local comercial en el centro de la ciudad de Rivera.

Brasil). Juan Da Cunha, dueño de una de las inmobiliarias más grandes de la ciudad, afirma que “de hace cinco años a hoy el arrendamiento de locales comerciales del centro ha crecido de forma exorbitante: entre 200% y 300%. En lo que respecta a casas y apartamentos hubo un aumento, pero no tan grande en comparación con el microcentro. Nunca en la historia de la ciudad se habían manejado esas cifras. Era irrisorio pensar que se iban a comercializar locales en US\$ 1,2 millones o US\$ 300 mil y que se pagaran alquileres de más de US\$ 7.000. Lo que sucedió es que en los últimos años había una línea ascendente en los precios, que se elevó abruptamente con la llegada de la comunidad árabe y libanesa a la ciudad”.

Comerciantes de raza, los árabes compraron casi todas las casas viejas del centro y las reciclaron para destinarlas al comercio. Da Cunha afirma que “ya no hay casi más casas a la venta. Hoy en día, el único local comer-

cial que tengo para alquilar en mi inmobiliaria sale US\$ 6.900. Desde hace un mes está para alquilar. Es un precio elevado para la realidad pero la oferta en el centro es absolutamente limitada. Casi nula. Un precio normal oscila entre US\$ 4.000 y US\$ 5.000. A la venta, también tengo solo un local que cuesta US\$ 1,2 millones, pero es más por el deseo de aprovechar una oportunidad única que sale eso. Hoy ya no existe demanda para esa oferta porque todos los árabes ya compraron los locales. Y los que aún no, alquilan”.

Inversiones

Entre todas las inversiones realizadas en Rivera se destacan: el hotel y casino 5 estrellas, unidos por un puente, con 67 plazas; y un megafreeshop, que se inauguró en setiembre, con una inversión de US\$ 17 millones, con más de 10 mil metros cuadrados de área de venta, que posee además un shopping, Burger King (el primer McDonald's

“Una de las grandes carencias de Rivera es que no hay gente capacitada”

Natalia Borges
DUEÑA DE UN FREESHOP

de la historia en cerrar fue en Rivera en el año 2002), una librería Bookshop (primera en la ciudad), un local de Redpagos, el segundo Tata que se inaugura en la ciudad (solo hay otros dos supermercados pertenecientes a cadenas instaladas en Montevideo) y un cine (hace más de 15 años que no había en la ciudad).

También se está construyendo el tercer local de Tata, junto a uno de Macromercado y otro de Multiahorro.

El mes próximo se inaugurará el autódromo, reparado y remodelado. Va a contar con una pista de 3,3 km y un ancho de 11 metros, con un pavimento asfáltico modificado que va a permitir ingresar en los circuitos de competencia de Brasil y Argentina.

Además, se construirá un kartódromo, con un circuito de 1,4 km, con las características para soportar la tracción que generan los karting. Esta inversión será de \$58 millones aproximadamente. Para diciembre de este año o principios del próximo se proyecta la construcción de un hipódromo.

Aún se encuentran en la etapa de tramitación legal dos shopping centers, uno de ellos cerrado, con una superficie total de 40 mil metros cuadrados; el otro incluye un parque acuático, y se proyecta en un área cercana a la cuenca del río Cuñapirú. El monto de inversión de cada uno es de aproximadamente US\$50 millones.

También se está planificando la instalación de una terminal portuaria multimodal, que funcione como un centro regional. Se realizará junto con la Administración de Puertos y se instalará en la zona franca.

Un cuarto proyecto, más lejano en el tiempo, es la construcción de un centro termal. A través de distintos estudios, se confirmó que existen aguas termales en la ciudad, pero aún no se concretaron las excavaciones, ya que se espera que lo haga un inversor interesado.

Según el intendente Marne Osorio, con estos nuevos proyectos y otros vinculados con la minería y la forestación, se prevé crear 3.000 nuevos puestos de trabajo directos e indirectos.

Baja calidad

Rivera no está exenta de las dificultades que tiene el país en materia de empleo: existe pero es de baja calidad.

Natalia Borges, de Yuri's Freeshop, afirma que “en Rivera falta gente capacitada. Y eso es una de las grandes carencias para que la actividad sea sostenible. Yo creo que falta profesionalismo, lugares

“Más que con integración (con Brasil) parece que vivimos en permanente confrontación”

Tabaré Viera
SENADOR COLORADO



Los turistas brasileños son compradores habituales en Rivera. M. CERCHIARI



El desarrollo del departamento se disparó en los últimos años al influjo del turismo procedente de Brasil.

ARCHIVO

El turismo, una preocupación

●●● A pesar del crecimiento, los riverenses tienen una preocupación: el turismo ha bajado en comparación con el año pasado. Esto se produjo debido a que el real se ha desvalorizado con respecto al dólar y a los brasileños ya no les resulta tan barato comprar en la ciudad.

El senador colorado Tabaré Viera, ex intendente de Rivera, afirma que además de la diferencia cambiaría otros aspectos han ayudado a esta baja turística: “Brasil ha tomado medidas de represión de las compras: es lo que nos pasa con la relación con nuestros vecinos. Más que una integración a veces parece que vivimos en

una constante confrontación. Los brasileños desplegaron durante varios períodos de este año una verdadera fuerza militar de su lado de la frontera con el supuesto fin de controlar el tráfico de armas y drogas. Pero paraban a todo el mundo y si encontraban compras de freeshop por más de US\$ 300 los desvalijaban. Esas medidas fueron muy duras, al punto de que un helicóptero de ellos se equivocó y entró a Rivera, en la zona de La Puente e hizo el procedimiento sobre un camión uruguayo. Realicé un pedido de informes en el Senado, pero claramente eso asusta a los compradores”.

APUNTE

Inversiones de riesgo

Tabaré Viera: “Ahora hay inversiones privadas y de riesgo, que nunca se habían dado en la historia de Rivera, porque ni siquiera supermercado había, y se dan por un largo proceso de estabilidad en el tipo de cambio, el crecimiento poblacional: es el departamento que más crece con respecto al crecimiento vegetativo del Uruguay. Hay barrios como el Mandubí, que crece al nivel de Ciudad de la Costa”.

que capaciten a la gente: no hay instituciones. Falta meterse en la cabeza del cliente para saber qué quiere, darle algo diferenciado. No que vuelva solo por el cambio, sino por algo más”.

El intendente Osorio afirma que “la creación de puestos de trabajos es un desafío, pero uno de nuestros mayores problemas es la capacitación para el empleo. Hoy no hay mucha infraestructura educativa instalada para capacitar a los riverenses. No hay cursos vinculados a estos temas. Es un debe a nivel local”, advierte.

Pero el senador colorado y exintendente (2000-2010) Tabaré Viera también cree que hay una falta de empresarios modernos, “aquellos que saben que los tiempos no son siempre iguales y que muchas veces hay malas épocas. Hay que ser más eficientes: bajar costos, encontrar mercadería más barata, mejorar los servicios y no depender solamente de medidas proteccionistas del gobierno. El concepto de calidad falta. Tenemos que profundizar en la preparación de la gente”. En su opinión, “fracasó la universidad privada pero hay una pública instalada en Rivera, en la que estudian casi 500 jóvenes. El problema es que los cursos que se ofrecen (bellas artes, ciencias y licenciaturas como bibliotecología, archivología, auxiliares de salud) no tienen nada que ver con el turismo, economía o madera, que es lo que tenemos y son nuestras fuentes laborales”.

La comerciante Olga Ortiz también cree que la formación de recursos humanos será fundamental para el departamento: “Se puede hacer proyectos pero el gobierno tiene que cambiar las cosas para que esto funcione. La gente que trabaja en los freeshops y alrededores ha mejorado su casa, auto, moto y mueve los comercios. Por eso, es fundamental cuidar al turista para que siga viniendo y Rivera se convierta en la ciudad que queremos”. ●