

“Quiero agregar mi granito de arena como uruguayo en Nueva Jersey”

El arquitecto Diego Hodara, radicado en Nueva York y dedicado a proyectos inmobiliarios, cuenta su historia y cómo enfrenta la emergencia sanitaria



Tiempo de lectura: 6'

05 de julio de 2020 a las 05:02



Por Fabiana Culshaw
Especial para El Observador

Diego Hodara, un desarrollador inmobiliario uruguayo que desde hace 17 años vive en Estados Unidos, nunca ha perdido relación con su país. Al contrario, ha contratado a arquitectos coterráneos que hoy lo acompañan en su empresa, viaja dos veces al año para dictar seminarios de negocios en la Universidad ORT y también tiene una de sus compañías en estas tierras.

En Estados Unidos siempre cuidó mucho su historial crediticio, lo que le permitió ir consiguiendo préstamos para fundar en 2006 Titanium Realty Group, su empresa dedicada al desarrollo de proyectos de viviendas para alquilar en Nueva Jersey. Posteriormente creó UForma, que ofrece servicios de arquitectura, donde trabajan profesionales desde Uruguay y exportan su producción a Estados Unidos.

Hodara, de 47 años, casado con una abogada también uruguayo y con dos hijos, es un arquitecto egresado de la Udelar, con una maestría en Real Estate de New York University.

Antes de la cuarentena, tenía confirmada una gira para dar conferencias sobre desarrollos inmobiliarios por varios países de la región, invitado por organizaciones de bienes raíces de América Latina, que se suspendió por la emergencia sanitaria.

En entrevista con Café y Negocios, Hodara cuenta sobre la situación en el país del norte y cómo se ha afectado al sector en el que trabaja.

¿Cómo se encuentra la actividad del real estate en EEUU y en Nueva York en este momento?

La emergencia sanitaria generó un cambio abrupto. EEUU es un país muy diversificado y los mercados en real estate se han comportado en forma muy diferente, según cada Estado.

En Nueva York, la pandemia y las medidas han sido severas, con una política no tan drástica como por ejemplo en Argentina, pero igual muy fuerte y se ha sentido en lo económico, agravado por lo social con el caso del policía que mató a George Floyd, lo que generó una reacción que no tuvo que ver solo con ese acto, sino con que la gente está harta de estar cerrada y limitada en sus conductas. Todo eso afecta también la economía.

También hay que diferenciar en el real estate sus distintos activos, es decir, los hoteles, las oficinas, el retail de locales comerciales o shoppings, y las residencias de apartamentos o casas. En ese sentido, los más afectados han sido los hoteles, donde van a venir grandes bancarrotas o concordatos, porque no han podido operar. A nivel residencial, todo está algo más normalizado, y en el retail, algunos locales comerciales han abierto y otros no. También están muy afectados los nuevos proyectos de construcción.



¿Cuántos proyectos tenían en Titanium antes de la pandemia y ahora?

Los ocho proyectos que tenían antes de la pandemia, siguen estando. En total, tenemos ocho edificios que suman 1.000 unidades (apartamentos), con parking y amenities (como gimnasio, sala de yoga y demás, según cada edificio). Todos son para alquilar.

Ahora estamos haciendo 350 apartamentos ubicados frente a la estación del subterráneo que lleva al World Trade Center en diez minutos. Siempre trabajamos con apalancamiento bancario.

¿Cómo los ha afectado la emergencia sanitaria si siguen con la misma cantidad de proyectos?

Estoy haciendo construcciones en este momento, pero tuve edificios parados por un mes. También estaba por construir un edificio de 18 pisos, pero todavía no comenzamos, porque hay otros problemas como el enlentecimiento de los procesos de permisos ya que las oficinas estatales han trabajado menos y hay atrasos.

La situación de pandemia me he afectado, pero afortunadamente mi negocio está concentrado en Jersey City, frente por frente a Nueva York, y del otro lado del río Hudson. Es otro Estado, con otras reglas.

Entonces, en New Jersey las reglas han sido -si me permiten meterme un poco en política- menos populistas, a diferencia de en Nueva York, que se ha vuelto demasiado duro con las medidas, afectando al real estate antes del covid-19.

¿A qué medidas se refiere?

Por ejemplo, los dueños de los edificios de más de cien años y de renta regulada podían decirle al Estado que iban a renovar alguna parte de la infraestructura o servicio, como la azotea o el ascensor, y así podían incrementar ciertos valores de la renta de los apartamentos. Pero una ley que aprobaron hace unos nueve meses, cortó esa posibilidad. También se cortó el incremento de la renta por el alza al IPC.

Es decir, los problemas por las leyes de inquilinato o renta regulada en Nueva York se venían dando antes del covid, y los valores de esos edificios cayeron abruptamente. No hay motivación para el dueño de invertir en las propiedades, si no tiene retorno.

Los retails comerciales también ya estaban afectados antes del covid, por Amazon. El negocio de Amazon crece y se destruye el “comercio de ladrillos”, es decir, el establecido en locales, y muchos han cerrado.

Afortunadamente para mi empresa, New Jersey no tiene esas leyes de regulaciones de inquilinato y, como construyo en pozo, estoy desregulado por 30 años por cualquier tipo de renta. Tampoco estamos en el negocio de hoteles o comercial, que son los más complicados.



¿Los obreros están trabajando, o siguen en cuarentena?

En New Jersey el tema con los obreros ha sido más fácil que en Nueva York, porque el gobernador no ha generado medidas extremas. Ha sido un buen gestor y está alineado con políticas como las del gobierno uruguayo, en el sentido de mantener una línea fina entre lo sensible de la parte de la salud y la parte económica.

En Nueva York los obreros estuvieron parados más tiempo que en New Jersey. Pararon antes que New Jersey y siguieron parados después de la apertura acá.

¿El personal de su oficina está en cuarentena?

La oficina estuvo cerrada durante un mes y actualmente algunos integrantes siguen trabajando en forma remota, para evitar el transporte público. En mi caso, iba y venía en bicicleta, pero era el único. Lo sigo haciendo.

¿Cómo le está yendo a su otra empresa, UForma?

La mitad de los proyectos de UForma los diseñamos en Uruguay. Esa empresa arrancó en Uruguay, sigue trabajando desde allí y está creciendo mucho como estudio de arquitectura porque Titanium le da sus proyectos, lo que significa un portafolio importante, ya que esos edificios tienen unos 120 apartamentos.

¿Ha recibido interés de inversores uruguayos durante la pandemia?

A mediados de abril recibí fondos de gente de Latinoamérica para un nuevo proyecto, la mayoría argentinos. Recibí algunas llamadas de uruguayos, porque la gente piensa que en estas situaciones complicadas puede haber oportunidades, pero más que nada de argentinos.

¿Qué reflexión le merece esta situación de emergencia, como uruguayo con un negocio en Nueva Jersey?

Me siento muy orgulloso cuando escucho en videoconferencias o en entradas a Europa que Uruguay está manejando la pandemia y que es uno de los países más exitosos en entrar a Europa. Estar acá, en EEUU, y ver cómo Uruguay pasa a ser un ejemplo mundial en el manejo de la crisis, me motiva a ser mejor profesional todos los días y tratar de poner mi granito de ejemplo como uruguayo en el mercado de Nueva Jersey.

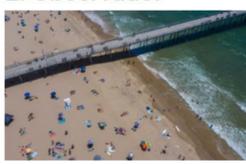
¿Qué proyecciones hace del sector?

La gente se pregunta si una vez que se abra la economía en EEUU, podría volver el coronavirus, si habrá que aprender a vivir en emergencia sanitaria, o cuánto más podremos vivir encerrados.

Como desarrollador inmobiliario eso me preocupa, porque tenemos cuentas, impuestos e intereses bancarios para pagar, aunque la construcción haya estado parada. Ese es el problema que estamos viviendo.

Hay que ver qué pasa, pero igual estamos tranquilos porque Nueva York seguirá siendo siempre Nueva York, con su gran economía diversificada, su gran afluencia de gente y demanda de todo el mundo.

El Observador



PANDEMIA

EEUU retrocede en su apertura ante el avance del coronavirus, que golpea fuerte a Latinoamérica

VISITAS A EXPRESIDENTES

Bustillo: de la preocupación por el talle del traje de baño a conducir la política exterior uruguaya

COVID-19

Con dos casos nuevos, hay 55 personas contagiadas de coronavirus

ÚLTIMAS NOTICIAS

21:15 PANDEMIA

EEUU retrocede en su apertura ante el avance del coronavirus, que golpea fuerte a Latinoamérica

20:50 VISITAS A EXPRESIDENTES

Bustillo: de la preocupación por el talle del traje de baño a conducir la política exterior uruguaya

20:50 COVID-19

Con dos casos nuevos, hay 55 personas contagiadas de coronavirus

20:25 PABLO BARTOL

Bartol sobre traslada a refugiados: “El frío aprieta y la gente acepta”

Member

Nueva gerenta general en Unilever y otras movidas gerenciales

19:44 PLAN SORGO BT

ALUR asegura US\$ 160 por tonelada de sorgo “temprano” de 2021