

La vivienda (3)

POLITICA HABITACIONAL PARA LOS TRABAJADORES

Alfredo Cilento Sarli*

No hace falta un profundo análisis para demostrar que a partir de 1978 se produjo un cambio radical en el comportamiento de la economía venezolana.

Entre 1940 y 1978 se mantuvo un ritmo expansivo, especialmente en los últimos nueve años del período. El alza de las tasas de interés a finales de la década de los setenta, que disparó la fuga de capitales, fue compensada por el incremento de los precios del petróleo y la avalancha de préstamos externos, motivo por el cual no se redujo la liquidez bancaria. De 1983 en adelante han sido los perversos efectos de la macrodeuda y de la maxidevaluación los que han afectado mortalmente a las empresas pequeñas y medianas más débiles, al salario real y a los compradores de viviendas; y por ende a sus acreedores hipotecarios. Esta situación de insolvencia real y potencial afecta a la liquidez bancaria y crea un grave problema estructural a la banca hipotecaria y entidades de ahorro y préstamo, que veníamos señalando desde 1980 (1); al desaparecer las captaciones de largo plazo (cédulas hipotecarias y bonos) se presenta el drama de que no se pueden financiar créditos de largo plazo con captaciones de corto plazo (depósitos de ahorros y certificados de ahorro y de depósitos).

Los "reajustes" efectuados a la economía hacen prever al menos en lo inmediato, hasta 1990, una situación de estancamiento y decrecimiento en los distintos sectores.

El déficit fiscal y en la Balanza de Pagos, así como el "destape" de la inflación, que genera tasas reales negativas, presionan fuertemente al alza de las tasas de interés.

Durante los últimos 9 años se ha producido una fuerte caída del ingreso real, mínimamente repuesto con compen-

saciones salariales compulsivas—coyunturales, que han confirmado la inexistencia de estrategias definidas. Por otra parte, el déficit fiscal se está financiando a través de la emisión y colocación masiva de bonos públicos a contratistas, acreedores y en el mercado, los cuales deben ser dotados de liquidez para no afectar la demanda de emisiones futuras, lo cual impulsa nuevas presiones alcistas en el costo del dinero y mayores presiones inflacionarias. En esta situación los entes hipotecarios tienen que presionar a su vez para desregularizar o liberar las tasas de interés, a fin de poder digerir las tendencias alcistas que hemos señalado. No podrá el Banco Central resistir indefinidamente la ambigüedad respecto a las tasas de interés a la que se ve sometido por los embates de los distintos sectores que juegan al alza u oponen sus armas para evitarla.

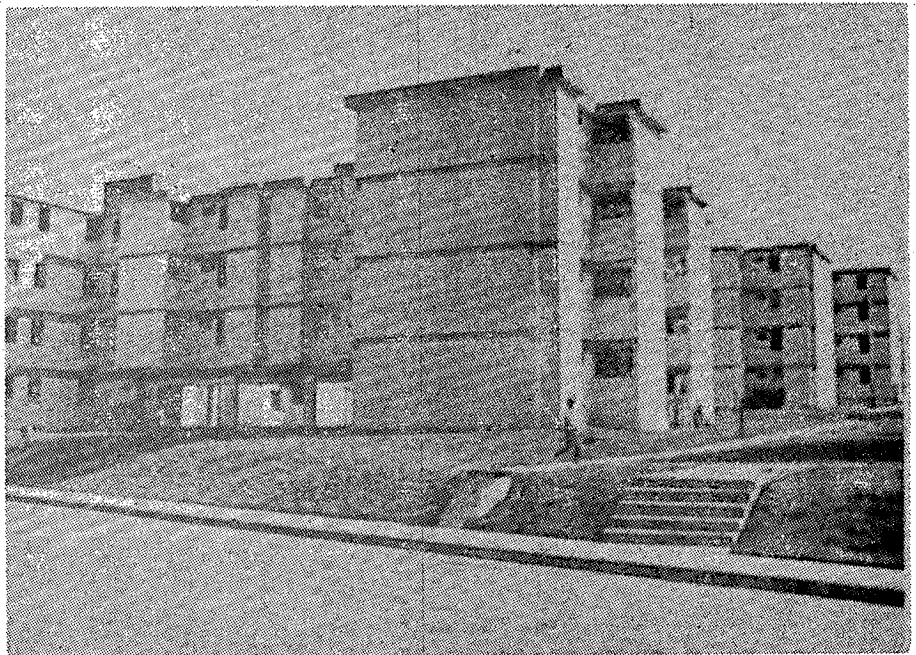
En todo caso es muy evidente que en los próximos 5 a 10 años hay muy pocas posibilidades de incremento de la oferta de crédito hipotecario a las familias de medios y bajos ingresos.

La clase media y los grupos demográficos de parejas jóvenes se marginali-

zarán aceleradamente, perdiendo el acceso a la vivienda (que constituía una especie de reivindicación fundamental), y a otros rubros indicativos de una mayor calidad de vida. Ninguna familia con ingresos menores de Bs. 15.000 por mes (a precios de 1986) tendrá acceso a viviendas producidas por el sector privado. La filosofía-ideología de la venta de viviendas-venta de crédito ya no se puede sostener; no se puede pretender hacer a todos los venezolanos propietarios de una vivienda. Habrá que incentivar definitivamente la producción de vivienda de alquiler y dejar al sector hipotecario operar libremente, sin paternalismo, dentro del mercado.

PROPUESTAS DE POLITICA HABITACIONAL

Frente a un escenario como el señalado la política habitacional que se adopte, o lo que se legisle en relación a esta materia, deberá estar necesariamente vinculado a la política salarial. La clase trabajadora y las organizaciones sindicales deben luchar por la consideración fun-



* Arquitecto, Profesor e Investigador del Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV. Ex-Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV.

damental de la vivienda como parte del salario, al igual que la salud y la educación, parcialmente satisfechas con la educación gratuita y las leyes del INCE y del Seguro Social Obligatorio.

La creación de un Fondo de Ahorro Habitacional debe considerarse como parte de una compensación general de salarios. El patrono haría un solo aporte, correspondiente a la suma de los aportes al Fondo de Ahorro Habitacional (3%), INCE (2%) y Seguro Social. La Ley del Trabajo se modificaría para que tales aportes no sean computados para el pago de las prestaciones sociales, a fin de evitar pagos retroactivos que sí afectarían a las empresas. El monto de las compensaciones por esta vía no superaría el 7% y sería sólo una parte de la compensación salarial total. La diferencia debería corresponder a un incremento directo de sueldos y salarios.

El patrono efectuaría un solo depósito, correspondiente a una fracción fija del salario del trabajador. La institución captadora de los fondos, haría la entrega periódica (mensualmente) al INCE y al S.S.O., y depositaría en la cuenta del trabajador la parte correspondiente del Ahorro Habitacional. La cuenta del Ahorro Habitacional del trabajador sólo podrá ser movilizada para adquisición de vivienda, ampliaciones, préstamos para adquisición de materiales, etc.

Las familias cuyo ingreso no supere a cuatro salarios mínimos podrían ser beneficiarias en programas de los siguientes tipos: a) parcelas de urbanismo progresivo; b) parcelas con área construida de crecimiento progresivo; c) crédito para ampliación y mejoramiento de vivienda, con bajo interés y corto plazo, renovable a su cancelación (cada 5 años); d) construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares con precio de venta máximo de 165 salarios mínimos a través de cooperativas y asociaciones civiles; y e) subsidio en el alquiler de viviendas.

Se debe derogar la Ley de Alquileres y concentrar los estímulos e incentivos



con el objetivo prioritario de impulsar decididamente la oferta de viviendas en alquiler, como instrumento fundamental para frenar la elevación de los alquileres y abrir posibilidades atractivas para la inversión inmobiliaria privada y el retorno parcial de capitales. El régimen actual de subsidio habitacional debe ser eliminado, y en cambio se establecería un régimen de subsidio de alquileres como instrumento adicional para incentivar la oferta y demanda de viviendas en alquiler. El subsidio de alquileres debe formar parte también de la política salarial a definir por el Ejecutivo Nacional.

Las asignaciones del Ejecutivo al Programa Nacional de Vivienda (un porcentaje fijo del Presupuesto Nacional) serían efectuadas a través de: a) bonos de expropiación a largo plazo y bajo interés

NOTAS:

- (1) Véase al respecto: Alfredo Cilento, "Los años venideros: un escenario para la vivienda", IN: Tecnología y Construcción, Nº 1, Caracas, 1985.
- (2) Véase: Enrique Hernández Osuna, "Programa de incentivos a la innovación en la producción y comercialización de materiales y componentes para el hábitat popular (PROMAT)", IN: Tecnología y Construcción, Nº 2, Caracas, 1986.

para la adquisición masiva de tierras; b) aportes para la construcción de infraestructura urbana y equipamiento básico en parcelamientos de urbanismo progresivo o en barrios existentes consolidados; y c) programa de subsidio de alquileres.

El INAVI podría obtener recursos adicionales a sus ingresos ordinarios o asignaciones presupuestarias del Fondo de Ahorro Habitacional, para destinarlos específicamente a proyectos de viviendas a ser realizados por cooperativas temporales o sociedades civiles, impulsadas por gremios profesionales, sindicatos, cajas de ahorro, institutos de previsión y otras agrupaciones de carácter comunitario y de los trabajadores.

Se crearía un Servicio Nacional de Asistencia Técnica para la autoproducción de viviendas en los parcelamientos de urbanismo

progresivo, para el mejoramiento de las viviendas existentes y asesoría a cooperativas temporales y sociedades civiles antes mencionadas. Este servicio operaría mediante concesiones o contratos con universidades, instituciones y organizaciones públicas o privadas sin fines de lucro, para promover, dirigir, administrar o coordinar los programas específicos de ayuda técnica y supervisión de los desarrollos amparados por ese Servicio. El Servicio de Asistencia Técnica adoptaría las proposiciones del Proyecto PRO-MAT (I-DEC-MINDUR) (2), en lo relativo a la racionalización, producción y distribución de materiales y componentes para el hábitat popular, así como en los campos de innovación tecnológica, promoción y difusión previstos en dicho proyecto.