

# EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Es tan grave el problema de la vivienda que necesitaríamos:

a) 73.000 Viviendas nuevas por año. Este esfuerzo, durante 10 años exigiría 5.226 millones de bolívares.

b) reconstruir o mejorar las ya existentes pero inadecuadas: 3.000 millones.

Estos datos de la Comisión Nacional de Planificación hablan elocuentemente.

Para solucionar el problema de la vivienda es preciso la colaboración de todos los sectores de la Nación.

## EL BANCO OBRERO

Durante la Dictadura, la obra del B. O. fue netamente insuficiente:

1º—Porque no seguía su plan sobre período largo.

2º—El costo promedio por unidad era demasiado elevado: Bs. 36.490,00.

3º—Los totales de apartamentos construidos anualmente una línea ascende continua adaptada al crecimiento demográfico.

4º—Desde 1927 hasta 1957 solamente construyó 39.520 apartamentos: la mitad de lo que habría de edificar —hoy día— en un sólo año.

5º—Las primeras realizaciones del "2 de Diciembre", Pro-Patria, Lomas de Urdueta, etc. fueron desastrosas ya que carecían totalmente de plan urbanístico, escuelas, capillas, zonas verdes, etc.

6º—El tipo superbloque diluye la personalidad de los habitantes sobre todo cuando están demasiado concentrados: los habitantes se hacen vulnerables al instinto gregario y la familia no puede aislarse suficientemente.

7º—No se educó a los habitantes para que cumplieran su labor de mantenimiento y finalización de ciertos trabajos que quedaban por realizar en sus apartamentos.

## PORVENIR DEL BANCO OBRERO

La labor del Banco Obrero debe ser cada día más crediticia y menos constructora. El Banco Obrero no puede resolver el problema de la vivienda, sin la colaboración de la iniciativa privada. La construcción de urbanizaciones y edificios así como su administración y mantenimiento

le absorben demasiado para poder consagrarse a un trabajo de planificación.

Debe pues ocuparse de las ciudades de urgencia y de una función crediticia.

**Ciudades de Urgencia.** El Instituto Nacional de Vivienda o el Banco Obrero actual debe escoger y si fuere preciso expropiar terrenos amplios no lejos de la zona urbana, procurando los servicios necesarios y planificando estas urbanizaciones de interés social en favor de las familias obreras que hoy viven en condiciones inhumanas. Esto no significa que el B. O. sea el constructor ni el administrador de esas viviendas de interés social. El B. O. cede o vende esos terrenos a la iniciativa privada y procura los créditos necesarios a las cooperativas de construcción y otras instituciones que sin fin lucrativo están dispuestas a colaborar en la construcción de viviendas facilitando el acceso a la propiedad de las mismas.

El B. O. o el Instituto Nacional de la Vivienda debe elaborar un Reglamento para llevar una obra crediticia de grandes alcances.

**Vamos a dar un ESBOZO DE PROYECTO de dicho Reglamento:**

**Condiciones.**—El interesado debe entrar como socio de una Cooperativa de construcción o instituto similar debidamente autorizado y registrado.

—Las personas que viven en una familia no pueden disponer de ingresos mensuales superiores a 350 veces el salario mínimo por hora: las dos primeras personas de la familia cuentan una unidad y las demás media unidad. Así una familia de 5 personas que quieren participar de las ventajas de la Cooperativa de Construcción no deben disponer de un ingreso global superior a: Bs. 2,00 (salario mínimo por hora)  $\times$  350 = Bs. 700,00. Entonces tenemos: 700 más 700 más 350 más 350 = Bs. 2.450,00

—El socio no puede ser ya propietario de una vivienda.

—El socio debe contraer un Seguro de Vida, para que en caso de muerte descargue a su familia de toda deuda.

—El socio debe poder pagar todas sus deudas antes de llegar a los 65 años.

—Estas condiciones deben ser aceptadas por todas las Cooperativas de Construcción o similares.

## Cuota inicial.

La Cooperativa debe presentar como cuota inicial un terreno libre de gravamen y que pueda ser urbanizado. Los socios deben presentar a la Cooperativa el 15% de cuota inicial respecto al costo total de la operación. Los padres de familia que tengan a su cargo más de 3 hijos (menores 14 años) adelantarían solamente el 10% como cuota inicial.

### Tipo de casa.

El interesado tendría que escoger uno de estos tipos, según el número de miembros que tenga a su cargo:

Tipo I: 1 dormitorio, 1 sala común, cocina y servicios, depósito. Superficie útil entre 30 y 50 metros cuadrados. Precio máximo: Bs. 15.000,00.

Tipo II: Idem pero con dos dormitorios. Superficie entre 50 y 80 metros cuadrados. Precio Bs. 18.000,00

Tipo III: idem con tres dormitorios o cuatro. Superficie útil de 70 a 140 metros cuadrados. Precio máximo: Bs. 30.000,00.

Tipo IV: Idem con cinco dormitorios. Superficie: 90 a 160 metros cuadrados. Precio máximo: Bs. 40.000,00.

### Marcha a seguir.

—Compra del terreno que debe reunir las condiciones necesarias (MAC.).

—Anteproyecto y presupuesto por un arquitecto.

—Permiso del MAC y del Urbanismo o de la Ingeniería Municipal.

—Petición del préstamo o de bonificación de interés al B. O.

### Préstamo o crédito.

La base fundamental para que las Cooperativas cumplan su función de interés social para la clase trabajadora y media reside en el crédito a **bajo interés y a largo plazo**. Ahora bien, este tipo de crédito únicamente puede otorgarlo el Estado.

El B. O. u otro organismo oficial presta el 85% del costo total de la obra a un interés de 2 al 3% El problema de la vivienda Gal. 2 anual.

Si el B. O. no dispone de capitales, entonces podría bonificar los intereses exigidos por los capitales privados que la cooperativa haya encontrado hasta el orden de un 4%, durante los 15 a 20 años que dure la amortización. Es decir, que si la Cooperativa encuentra un préstamo de capitales privados al interés del 6%, entonces el Estado absorbería el 3 % o el 4%, quedando a cargo de la Cooperativa el 2% o el 3%.

En ambos casos, el Estado inscribiría en gastos esta pérdida ocasionada por los bajos intereses exigidos o por la bonificación de intereses sobre capital privado. De hecho economizaría sumas considerables si se tiene en cuenta que las inversiones del B. O. no se recuperan ya que los alquileres cobrados son absorbidos por los gastos de administración y conservación.

Estamos lejos del simple aval que hoy se nos brinda. Aval que exige el 1% anual a cargo de la Cooperativa.

Ha llegado el momento de tener en cuenta el aporte de las Cooperativas de Construcción al problema de la vivienda y comprender que al tra-

bajar sin fin lucrativo y con un reglamento estricto no pueden ser tratadas como sociedades comerciales constructoras o urbanizadoras.

Por otra parte se debe hacer cumplir lo estipulado por la Ley de Cooperativas en lo que se refiere a exoneraciones de impuestos.

### Reembolso del préstamo.

Varía con la duración del préstamo. Se reembolsa por mensualidades que comprenden amortización del capital más intereses.

Los préstamos se concederán directamente a la Cooperativa como persona jurídica y en ningún caso a los socios particularmente considerados, pero éstos quedan conjunta y solidariamente responsabilizados por el monto de sus obligaciones.

La Cooperativa se hace responsable del pago de los reembolsos ante el B. O.

### Forma jurídica

Contrato en forma de apertura de préstamo ante notario y luego registrado entre la Cooperativa y el B. O. o el organismo que otorga el crédito. Este tomará hipoteca de primer grado sobre el terreno y los inmuebles que se construyen.

Cada socio firmará con un contrato jurídico de atribución de propiedad. La propiedad se hace efectiva cuando el socio cancela a la Cooperativa la totalidad de los costos.

### AYUDA CREDITICIA A LAS URBANIZADORAS Y CONSTRUCTORAS

Para acelerar el ritmo de la construcción se puede prever un programa paralelo en beneficio de las urbanizadoras y constructoras siempre que acepten las regulaciones indicadas y se les fije ciertos límites en lo que se refiere a las cuotas de acceso a la propiedad o a los alquileres. Es evidente que la bonificación de intereses sería de menor cuantía que en el caso de las Cooperativas que trabajan sin fin lucrativo.

### PROBLEMAS DE URBANISMO

El área metropolitana necesita la construcción de 20 mil viviendas anuales para resolver su problema de habitación. De esas 20.000, 15.000 corresponderían a la clase trabajadora y media, es decir, serían construcciones de interés social.

Ahora bien, esas 15.000 viviendas no podríamos ubicarlas en la llamada **zona urbana**: los terrenos son caros —sería preciso hacer expropiaciones— habría que construir bloques. La mayor parte tendrían que construir en las llamadas **zonas adyacentes**.

Pero actualmente la regulación urbanística solamente tolera una densidad de población de 5 habitantes por hectárea en dichas zonas, es de-

cir, una familia por cada 10 mil metros cuadrados. Lo que equivale a prohibir a las Cooperativas a que construyan esas zonas ya que la operación es muy onerosa al tener que comprar una hectárea de terreno por familia.

Es pues, indispensable que la regulación urbanística cobre cierta elasticidad, ya que debe estar al servicio de las necesidades humanas. Lo contrario sería agravar el problema de la vivienda y perpetuar indefinidamente los ranchos. El plan de urbanismo traicionaría su finalidad básica que es una finalidad humana al servicio de los grupos humanos.

Que no se diga que la solución reside en las ciudades satélites del Tuy o de Guarenas. Estas no se realizarán antes de 5 años y en 5 años nos encontramos con  $15.000 \text{ familias} \times 5 = 75.000$ , o

sea 375.000 habitantes a quienes no se les ha resuelto el problema de la vivienda. El crecimiento demográfico de una ciudad no se puede detener con regulaciones urbanísticas. Es preciso canalizarlo y darle un desenvolvimiento humano si no queremos ver la proliferación cancerosa de los ranchos.

La Dirección de Urbanismo no debe contentarse con una labor de vigilancia y de hacer respetar sus regulaciones: debe tomar la delantera a las necesidades vitales de vivienda si no desea ver a la tercera parte de la población al margen de toda regulación y de todo sentido humano y urbanístico.

S. DE ZABALA, PBRO.

"Hemos manifestado muchas veces nuestro interés por la urgente y angustiosa necesidad de procurar a miles, a millones de individuos, de familias, un alojamiento que les asegure un mínimum de higiene y de bienestar, de dignidad y de moralidad. Es decir, que a nuestros ojos, la obra de la construcción es de primerísima importancia; por otra parte, no tenemos que detallar aquí las dificultades que salen hoy al encuentro de vuestra obra. Os son demasiado conocidas y forman el objeto de vuestras deliberaciones. Pero, en fin de cuentas, pueden reducirse al desequilibrio entre los pueblos acreedores y los pueblos deudores. Las vicisitudes de la guerra y de la postguerra lo han llevado a un punto tal de gravedad, que en un porvenir próximo la mayor parte de las naciones se verán obligadas a orientar, según una dirección más o menos exclusiva, su producción, y por consiguiente, el trabajo, la explotación del suelo y la inversión de los capitales".

(Palabras de Pío XII a los delegados de las Reuniones de la Comisión de la Oficina Internacional del Trabajo. 25 de Marzo 1949).