

## COMENTARIO SOBRE EL CENTRO SIMON BOLIVAR Y LA VIVIENDA DE INICIATIVA PUBLICA

ANTONIO LÓPEZ ACOSTA

Presidente del Centro Simón Bolívar

El Centro Simón Bolívar es una empresa del Estado, y como tal tiene capital público, pero no recibe aportes del Estado venezolano.

Quiero referirme específicamente al caso de la vivienda de clase media, la vivienda a la cual van dirigidos los esfuerzos del Centro Simón Bolívar. Nosotros atendemos en la ciudad de Caracas, a la clase media, digamos, la baja clase media, aunque en alguna oportunidad atendemos también a la alta clase media, cuando como consecuencia de alguna renovación urbana hacemos desarrollos cuyo costo resulta prohibitivo para la clase media baja.

Nosotros tenemos en venta las viviendas no subsidiadas más baratas de todo Caracas, apartamentos de tres habitaciones a 200 mil bolívares. Esa es la realidad en esta ciudad. Lo más barato que existe en vivienda no subsidiada, son doscientos mil bolívares. Estas viviendas se venden con una cuota inicial del quince por ciento, que significa 30 mil bolívares, y puede ser en 20 años, 30 años, en el plazo que quieran, que las cuotas mensuales no bajan de dos mil bolívares. Ahora bien, como los bancos, que son los que financian la adquisición de la vivienda, no dan crédito sino por el triple del ingreso familiar del comprador, con cuotas mensuales de dos mil bolívares, el crédito no se lo dan sino a quien tiene por lo menos seis mil bolívares de ingreso familiar. Eso significa que en esta ciudad el que no tiene, por lo menos, seis mil bolívares de ingreso familiar está condenado a vivir en un rancho, salvo que logre conseguir una vivienda más económica, de las subsidiadas por el Estado, las cuales, debido a una gran cantidad de problemas específicos de la ciudad de Caracas, son muy escasas.

Todos los que tenemos que ver con el problema de vivienda, tenemos que encarar la realidad de que sólo el que tenga ingreso familiar superior a los seis

mil bolívares puede aspirar a tener una vivienda no subsidiada en la ciudad de Caracas. Y esos seis mil bolívares de ingreso familiar, hay que verlos, porque el Banco no acepta como ingreso familiar sino lo que está absoluta y debidamente comprobado. La esposa que cose y gana mil quinientos bolívares mensuales cosiendo, no la acepta el Banco, porque ella no tiene forma real de demostrarlo. El chofer de taxi que gana siete mil bolívares mensuales si no paga impuesto sobre la renta no tiene forma de demostrarle al Banco su ingreso y, en consecuencia, no tiene posibilidad de adquirir una vivienda. Eso hace que se reduzca aún más las posibilidades de acceso a la vivienda.

Ante la imposibilidad de hacer bajar las tasas de interés, no parece haber otra solución a corto plazo, que el subsidio a los intereses. Las cifras citadas nos obligan a concluir que en esta ciudad no habrá vivienda, por lo menos para la clase media baja, si no se adelanta un programa de subsidio, aunque sea parcial, a los intereses de los créditos hipotecarios.

Otro aspecto de importancia en el que quería insistir, es el del costo y la propiedad de la tierra.

El vertiginoso crecimiento de Caracas en los últimos 40 años y lo limitado del valle y sus alrededores han originado una grave escasez de suelo urbano que encarece desproporcionalmente la vivienda. El desarrollo de toda la ciudad, que es el producto del trabajo de todas las personas que vivimos en ella, ha producido una plusvalía inmensa de la tierra y todo ese trabajo de todos nosotros ha ido a las manos de los que poseían esa tierra que la han ido vendiendo cada vez más cara y llega el momento en que un componente muy importante del precio de la vivienda, es el costo de la tierra. Valdría la pena pensar en las posibilidades de un derecho de superficie, para ver si por esa vía, por lo menos, podemos bajar los precios de la tierra. Esto parece tener dos componentes muy importantes: uno de orden legal. El INAVI puede vender las viviendas sin vender la tierra sobre la que están construidas, pero es el único instituto en Venezuela que lo puede hacer. Nosotros no podemos, ni hay ningún otro instituto que pueda hacerlo, porque la Ley de Propiedad Horizontal es una ley concebida específicamente pensando en la propiedad del suelo, que contiene una serie de disposiciones para evitar que a alguien se le pueda ocurrir tratar de vender sólo las bienhechurías. No hay ningún Banco en este momento que sea capaz de dar un crédito para una construcción de bienhechurías si no se tiene la propiedad del suelo. Luego, habrá que trabajar en materia legal para poder permitir ese derecho de superficie, y en ese sentido tenemos muy buenos contactos y muy buenas relaciones con el Instituto de Derecho Público de la Universidad Central de Venezuela, que va a trabajar intensamente en esta idea de buscar alguna solución legal para que podamos utilizar el derecho de superficie para la construcción de vivienda en Venezuela.

El otro aspecto sobre el que me gustaría oír algunas opiniones, sobre todo del expositor, es la cuestión psicológica de la propiedad de la tierra. Las personas piensan, y a lo mejor no sin razón, que cuando adquieren una vivienda con suelo, están adquiriendo una bienhechuría que poco a poco va a ir perdiendo valor por el deterioro, y un elemento, el suelo, que poco a poco va a ir adquiriendo mayor valor por la demanda, por la escasez, por la inflación, etc., y la conclusión es, que si uno no es propietario del suelo, al fin de su vida va a tener una casa que se está deshaciendo, y nada que realmente represente lo que ha invertido, que pueda dejarle a sus hijos. Eso parece estar muy metido en la mente venezolana y parece ser un obstáculo realmente bastante fuerte en lo que podamos avanzar en materia de derecho de superficie.

Finalmente, quiero señalar que para renovación urbana, el derecho de superficie parece ser indispensable. Esto mismo que estamos haciendo con los apartamentos que estamos vendiendo en San Agustín del Sur, parece absurdo. Nos cuesta un mundo expropiar. Ello significa años y años de trabajo para lograr la propiedad de una zona donde levantar un edificio, y luego que terminamos de expropiar, y al fin logramos levantar un edificio que generalmente no es de muy buena calidad, y por lo tanto no va a tener un período de duración demasiado largo, precisamente porque es una vivienda barata, terminamos vendiéndolo en propiedad horizontal para que de aquí a 50 años, cuando ese edificio no sirva para nada, tenga que venir otro organismo del Estado a volver a pasar por el calvario que significa expropiar a 100 o a 200 propietarios para volver a hacer renovación urbana en la ciudad. Yo sé de países y no precisamente de países socialistas, sino de países muy conservadores como Inglaterra, en donde ciudades completas, como Coventry o Birmingham, que tuvieron en cierta forma la suerte, si se puede llamar eso una suerte, de que el centro de la ciudad fuera bombardeado durante la guerra, en donde la municipalidad expropió totalmente el centro de la ciudad, rehízo la vialidad, y vendió el derecho de superficie, es decir, vendió el uso, pero con cláusulas de reversión, de manera que dentro de 60 ó 70 años, cuando esos edificios ya estén absolutamente pagados y tan viejos que haya que demolerlos, el terreno revierte a la municipalidad, quien vuelve a tumbar, vuelve a rehacer y vuelve a vender el derecho de superficie, asegurándose así por siglos la periódica renovación urbana. Nosotros, con este parcelamiento reiterado de la propiedad del suelo, estamos causándole graves problemas de renovación urbana a las generaciones futuras.