

Carrera de obstáculos para ganar un techo digno

¿Quién puede comprar una vivienda en Venezuela?

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS ABULTA LOS PRECIOS Y ESO IMPACTA LA COMPRA

[SUERTE]

"Solo puede comprar vivienda quien tiene mucha suerte, porque actualmente ya ni siquiera depende de la capacidad adquisitiva del venezolano, sino de una serie de coyunturas que escapan al factor económico", Roberto León Parilli.

PD
PUBLICACIÓN: CODIGO VENEZUELA.COM
(@CODIGOVEZUELA)

Los pasos para adquirir una vivienda en Venezuela parecen sacados de los videojuegos, esos escenarios virtuales en donde los personajes tienen que sortear interminables e inesperados obstáculos a fin de lograr un objetivo determinado: en este caso poseer un "techo propio y digno" como lo contempla el artículo 182 de la Constitución Nacional.

El principal atolladero se traduce en la consecución de ese techo digno en medio de un histórico y creciente déficit habitacional, que según cifras del Banco Central de Venezuela alcanza el millón 900 mil viviendas (otros consultados aseguraron que el número es mayor).

"Este año sólo se han construido 20 mil unidades habitacionales, lo que representa un descenso de 50% con respecto a 2009", lamentó Roberto Orta, presidente de la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos y vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Metropolitana. Orta responsabiliza de esta situación al gobierno, cuyas políticas en la materia inhiben la inversión dentro del sector inmobiliario y de la construcción. "La Ley de Tierras Urbanas (promulgada en 2009) aunque no se ha aplicado crea temor, al igual que el reciente anuncio del Presidente con amenazas de expropiación e intervención de los productos inmobiliarios (Ley de Regularización de las Tierras Urbanas) sin contar con las invasiones, muchas de ellas a complejos sin estrenar. Todo este panorama crea una inseguridad jurídica que frena cualquier iniciativa privada".

Burocracia por Internet

Otro obstáculo se alza en torno a la consecución del dinero para la compra de una unidad habitacional, y comprobar que se es apto para acceder a las modalidades de préstamos diseñadas para tal fin.



● La construcción de complejo habitacionales a veces puede tardar años por inflación y burocracia.

RANKING DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Banesco:	3.756,4 **
Venezuela:	3.322 **
Provincial:	2.995,7 **
Bicentenario:	2.237 **
Occidental de Descuento:	1.698,9 **
Exterior:	992,3 **
Bancaribe:	865,3 **
Corp Banca:	783,7 *
Banco del Tesoro:	756,7 *

* Miles de Bs ** Millones de Bs.

Fuente: Aristmulo y Asociados



● Analistas señalan que en Venezuela hace falta un plan masivo de viviendas.

El Estado a través de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (antiguamente conocida como "Ley Política Habitacional") ofrece el Fondo de Ahorro Obligatorio de la Vivienda (Faov), que se nutre con los aportes de los trabajadores y del empleador de una empresa, y son administrados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (Banavivi), que a su vez transfiere esos fondos a las agencias bancarias escogidas por el potencial comprador.

La banca privada hace lo propio mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios. Estos pueden obtenerse como suplemento de la Ley del Régimen Presta-

CIFRA:

\$1.500

Millones invertirá Chávez para el "plan de emergencia de construcción de viviendas". Sentencia que el déficit habitacional "es un problema de Estado".

cional de Vivienda y Hábitat: o de forma particular. Pero ambos casos la cosa no es tan fácil.

Así lo asegura el presidente de Anaeco al referirse a los trámites que exige Banavivi: "Los sistemas en Venezuela son altamente burocráticos. De nada sirven que las solicitudes se realicen vía Internet, lo complicado del asunto son todos los pasos intermedios para materializarlas".

Mientras que para Roberto Orta la complicación en este punto radica en la poca cantidad de dinero que se da para la compra de una vivienda. "Un crédito otorgado por política habitacional (aproximadamente 270 mil bolívares) no cubre el valor de un apartamento de los más económicos que ronda los 400.000, hay un desfase entre los créditos de la política habitacional y los precios de los inmuebles".

En cuanto a los requisitos bancarios, León Parilli argumenta que

"son sumamente rígidos y a veces muy cuesta arriba. Por ejemplo, a los jóvenes no se les da oportunidades. Un joven necesita tener una cuenta y un récord crediticio, cosa que es imposible. Esto se debe revisar, tomando en cuenta que el crédito hipotecario es el más seguro, porque está garantizado por la propia vivienda. Por ello hay que flexibilizar tanto los requisitos de la banca como los de Banavivi".

IPC: ¿Usura o inflación?

"Nosotros firmamos un contrato de preventa el 27 julio de 2007, y en el mismo se nos aseguraba que en 18 meses tendríamos nuestro apartamento, pero resulta que hasta la fecha aún lo estamos esperando", relata Yuleima Díaz, quien acota que la constructora ahora pretende cobrarle el Índice de Precios al Consumidor para paliar el proceso inflacionario y así culminar el complejo habitacional ofrecido.

Si bien declaró estar dispuesta a pagar una cuota razonable del mencionado indicador, Yuleima denunció que la empresa pretende triplicar la cantidad calculada. El caso está en tribunales, mientras ella vive con su esposo "arrimada en casa de mis suegros. Tengo un año de casada y lo hice porque creí que iba a tener mi vivienda propia", se lamenta.

Con el argumento de que el cobro del IPC "es ilegal porque constituye a una práctica de usura prohibida por la Constitución Bolivariana el gobierno eliminó el recargo del cuestionado índice del monto en los precios de la construcción y adjudicación de viviendas.

La decisión que fue publicada en la Gaceta Oficial número 39.197, con fecha del 10 de junio de 2009, es cuestionada por el presidente de Apur, Roberto Orta, quien argumenta que Venezuela atraviesa una economía altamente inflacionaria. Un proyecto puede tardar de dos a tres años y un constructor no puede mantener los mismos precios en ese lapso de ejecución de la obra". En tono conciliador, Orta propone una regulación del IPC.

De acuerdo se muestra León Parilli, quien se decanta por la implementación de sistema de cálculo para el sector implementado por el BCV. "De esa manera se generará un punto intermedio y se podría construir medianamente tranquilo a pesar de la inflación".

"Sin un acuerdo entre particulares y el gobierno difícilmente se disminuirá el déficit habitacional que tanto golpea a los venezolanos", concluyeron ambos entrevistados.



@codigovenezuela

codigo
venezuela.com
www.codigovenezuela.com

LA CLAVE
PARA ENTENDER
UN PAÍS