

# LOS VAIVENES DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

Francisco Olivares PERIODISTA | FOLIVARES@ELUNIVERSAL.COM | @FOLIVARES10

**A**l mismo tiempo que anunciaba el próximo lanzamiento de la Gran Misión Vivienda Venezuela, el presidente Hugo Chávez prometió, una vez más, que en 2011 se destinarán 30 mil millones de bolívares para levantar 150 mil viviendas. Sobre la nueva promesa, hecha durante la transmisión del «Aló Presidente» número 370, explicaba que se estaban ajustando los últimos detalles para garantizar que esta vez el programa sea una realidad. Ese compromiso, que ha sido asumido por el presidente de la República como un «reto personal» y sobre el cual dijo hace dos meses «nos estamos jugando el pellejo», forma parte de la oferta mayor de construir, hasta 2018, dos millones de viviendas y, más aún, asegurar que cada familia venezolana se convierta en propietaria de una vivienda digna con todos los servicios.

Nadie en Venezuela podría oponerse a una oferta tan justa como esa, que incluso está contenida en el artículo 82 de la Constitución Bolivariana: «Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias». Tan precisos señalamientos se hicieron en la Constitución inspirada por el entonces nuevo gobierno revolucionario surgido de las elecciones de 1998. En el advenimiento de una era que reivindicaba a los sectores excluidos de la sociedad, la vivienda pasó a ser una deuda de los nuevos líderes.

Pero tan justa puede ser la voluntad de lo ofrecido como complejo su cumplimiento. La distancia entre el deseo y las realizaciones han estado contaminadas con planes disímiles y opuestos unos a otros, misiones que se suceden y sobreponen en el tiempo, leyes que se transforman en laberintos y cambios de rumbo, expropiaciones que terminan en paralizaciones y ministros de vivienda que transforman cíclicamente las ideas del Gobierno y hacen que cada uno o dos años haya que comenzar desde el principio.

Tal laberinto de planes y estrategias han tenido distintos nombres y formas en el tiempo: Batalla por la Vivienda, Misión Hábitat, Revolución de la Vivienda, Misión Avalancha, Misión Villanueva, Transformación Endógena de Barrios, Nuevos Pueblos, Plan Caracas, Misión Tricolor, Plan Bolivariano para la Vivienda, Ciudades Socialistas... y esta última, cuyo lanzamiento fue pospuesto en varias oportunidades: la Gran Misión Vivienda Venezuela. Todo ello ha formado parte de la nomenclatura de las políticas de viviendas y los programas iniciados y muchas veces abandonados en el camino.

Tales programas quedaron atrapados entre 18 instituciones que se han ocupado del tema de la vivienda, ocho ministros de Vivienda y nueve ministros de Infraestructura, con varias fusiones y cambios de nombre de organismos, una práctica que forma parte del desorden y la improvisación con que en Venezuela se afronta el problema de la vivienda y la planificación urbana.

Por eso la oferta de dos millones de viviendas —150 mil que deben ser construidas en 2011— tropieza con una realidad: el sector oficial sólo logró construir un promedio anual de 25 mil viviendas en doce años. Las cosas se complican cuando cada año se incorporan 120 mil familias que no son atendidas, a lo que se agrega el drama que dejaron las lluvias con 130 mil damnificados, 25 mil viviendas afectadas y 851 albergues improvisados que sobrellevan el drama en medio de protestas.

Doce años de gestión han dejado un déficit de más de dos millones de viviendas y, aunque hay un acuerdo en que hay que construir las, el cómo llegar a esa meta es la piedra de tranca que ocupa a todos los sectores.

### Lo que se ha hecho y lo que se ha dejado de hacer

Las cifras recogidas por el Instituto Nacional de Estadísticas dan cuenta de que en los nueve años entre 1990 y 1998, los dos últimos períodos de gestión de los gobiernos de la democracia representativa, en Venezuela se construyeron 625.755 viviendas, sumadas las construidas por el sector público y por el privado. En contraste, durante los doce años del gobierno bolivariano se levantaron 472.545 unidades.

Tan baja productividad no se corresponde con la cantidad de misiones y anuncios de convenios con China, Irán, Brasil o Bielorrusia. En los últimos cinco años el gobierno anunció en materia de viviendas inversiones por el orden de 52.114 millones de dólares, para construir apenas 182.511 viviendas, según datos de Franklin Rojas Penso, el recientemente fallecido director del Centro de Investigaciones Económicas (CIECA). Estos números dan una idea de la tendencia a hacer grandes anuncios que luego no se concretan en obras.

En las cifras de realizaciones se destaca que el año más productivo que tuvo el período de la democracia representativa fue 1992, con 98.532 viviendas construidas; mientras que para el período revolucionario el año en que se construyeron más viviendas fue 2009, con 98.320, de las que sólo 30.124 fueron realizadas por el sector público, en las que se incluyen las contratadas con países aliados como Irán y China. Esta cifra récord de 2009 contrasta con el resto

## MISIONES Y MINISTROS

**1999-2000:** el gobierno se inaugura con el Programa Integral de Habilitación Física de Barrios. Responsables: Josefina Baldó, por el Consejo Nacional de la Vivienda, y Julio Montes, ministro de Infraestructura. A los dos años, el plan fue abandonado.

**2001-2002:** se anuncia la «Batalla por la Vivienda». Los generales Cruz Weffer (del Fondo de Desarrollo Urbano) y Esqueda Torres (ministro de Infraestructura) ofrecen viviendas dignas y equipadas, desconcentrar los barrios y culminar las viviendas previstas. Se establecen convenios con Brasil, China y Uruguay. Se anuncia el Plan Caracas para construir 17.500 viviendas por parte del Ministerio de Infraestructura y Pdvs. Los planes no se lograron por la poca inversión, la lentitud del desembolso de los recursos y las fallas de las contratistas.

**2002-2003:** al frente del Ministerio de Infraestructura nombran al general Hurtado Soucre, sucedido por Diosdado Cabello. Siguieron el plan de construcción de viviendas.

**2004-2005:** se anuncian la Misión Vivienda y la Revolución de la Vivienda. Se crea el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, al que es llamado nuevamente Julio Montes. Se retoma el proyecto de rehabilitación de barrios, con un nuevo nombre: Transformación Endógena de Barrios. Se promulga la Ley del Deudor Hipotecario y Vivienda, y se establecen tasas sociales para préstamos. A Julio Montes lo sucede Luis Figueroa.

**2006-2007:** Plan Bolivariano para la Vivienda y Hábitat. Se retoman los planes de construcción de viviendas y se anuncian la Misión Avalancha, los Nuevos Pueblos y las Petrocasas. Son años de gran productividad. En 2007, Ramón Carrizales es nombrado ministro de la Vivienda.

**2007-2009:** anuncian la construcción de 19 ciudades socialistas, la Misión Villanueva para Caracas, las ciudades agroindustriales y las ciudades ecológicas. Se estatizan las empresas de producción de cemento y de cabillas. Entre 2008 y 2009 son ministros Jorge Pérez, Edith Gómez, Ramón Carrizales, Francisco Sesto y Diosdado Cabello.

**2009-2011:** se promulga la Ley de Tierras Urbanas y se lanza la Gran Misión Vivienda Venezuela. La oferta es construir dos millones de unidades. Se ejecutan expropiaciones de terrenos y galpones para la construcción masiva de viviendas. Se promulga la Ley de Emergencia de la Vivienda. En 2009 se crea el Ministerio de Obras Públicas y Vivienda, pero en 2010 vuelve a crearse el Ministerio de la Vivienda. Se anuncian 40 mil viviendas en Fuerte Tiuna. Entra Francisco Garcés al Ministerio de Vivienda. El presidente Chávez anuncia un convenio con China y una línea de crédito por petróleo para la construcción, inicialmente, de 10 mil viviendas en Fuerte Tiuna, además de otras partidas presupuestarias para proyectos habitacionales. Es designado Ricardo Molina como titular de Vivienda y Hábitat. Lentitud en los programas y contrataciones para cumplir con la meta de 150 mil viviendas para 2011.

de los años de la revolución, en los que la construcción osciló entre 8 mil y 50 mil unidades por año.

Aparte de los efectos del boom petrolero de los años 2006, 2007 y 2008, que en general impulsó la inversión, la asesora jurídica de la Cámara Inmobiliaria, Irma Lovera de Sola, atribuye el impulso constructor al hecho de que las constructoras privadas, a partir de 2008, podían cobrar a los compradores el ajuste por inflación o IPC (legalizado por el Ministerio para la Vivienda y el Hábitat mediante la resolución 98). Así, la mayoría de los proyectos que se desarrollaron en 2008 y 2009 se realizaron con recursos propios de las constructoras y con el cobro del IPC; otra modalidad fue cobrar fraccionalmente el precio de la vivienda o diferir

el cobro hasta el momento en que el banco otorgaba el crédito al comprador. De esta manera, con una inflación anual cercana al treinta por ciento, y manejando recursos propios y los obtenidos en la preventa, el constructor se aseguraba una tasa de retorno atractiva para invertir.

### Caída en el 2010

Entre 2009 y 2010 la caída de la producción de viviendas fue de 39 por ciento: de 98.320 a 59.904. Uno de los factores fundamentales de esta caída es que para el mes de junio de 2009 se aprueba la resolución 110 que prohíbe a las constructoras el cobro del ajuste por inflación, lo que paraliza algunas construcciones mientras que a otras las lleva técnicamente a la quiebra.

El cobro del IPC se realizaba mediante un acuerdo entre las partes que finiquitaba a la fecha de entrega del inmueble. Sin embargo, algunos constructores siguieron cobrando el impuesto a pesar de que las obras registraban retrasos. Al salir la resolución 110, de junio de 2009, que prohibió el cobro del IPC, muchas constructoras perdieron el cobro del IPC convenido al momento en que el comprador obtuviera el crédito, por lo que otras empresas se abstuvieron de hacer nuevas inversiones en construcción dado el riesgo que significaría no poder ajustar los precios a la inflación.

Un constructor que inició una obra en enero de 2007 y la culminó en enero de 2009 acumuló una inflación de 81,27 por ciento. Desde luego que, aparte de la eliminación del IPC, justificado por la alta inflación registrada en el país, hay otros factores que incidieron en esa caída, como los procesos expropiatorios, la falta de insumos para la construcción como consecuencia de las estatizaciones del cemento, cabillas y otros materiales para la construcción y la incertidumbre generada por nuevas leyes que han surgido producto de las políticas desarrolladas por el gobierno a partir de la llamada crisis habitacional.

Esta realidad se refleja claramente en dos cifras registradas por el Banco Central de Venezuela: en 2010 hay 110 mil viviendas en proceso de construcción (no terminadas o retrasadas) y 69.497 viviendas paralizadas. Para el año 2010 se registran además 146.063 proyectos sin iniciar.

Al analizar todos estos datos, la Cámara Inmobiliaria calcula que con una política coherente que tomase en cuenta a todos los sectores, el pasado año 2010 pudieron haberse construido 335.570: el sector público hubiera construido 103.292 y el sector privado 232.278.

De las cifras anteriores, el sector privado dejó sin iniciar 50 por ciento de las proyectadas, 14 por ciento quedaron paralizadas y 36 por ciento siguieron en construcción; mientras que el sector público dejó sin iniciar 28 por ciento de los proyectos y paralizó 37 por ciento de las que estaban en construcción, continuando así 35 por ciento de los proyectos programados para ese año.

La caída en el área de la construcción también aumentó el desempleo en el sector, ello se refleja en el hecho de que aproximadamente 50 por ciento del desempleo registrado anualmente en el país se lo lleva el área de la construcción a partir del tercer trimestre de 2008.

Otro dato que refleja la caída es que en el primer trimestre de 2009 se tramitaron permisos para vivienda que equivalían a dos millones de metros cuadrados. En contraste, en el primer trimestre de 2010 los permisos se redujeron a 800 mil metros cuadrados. La cifra muestra una caída de 60 por ciento.

## ENTRE MINISTROS E INVASIONES

- En Caracas, 154 edificios y 800 casas permanecen invadidos. A ellos se suman terrenos y galpones. En el país, entre 1999 y 2009, 22 mil inmuebles han sido invadidos. En 2006, 188 edificios alquilados fueron afectados en Caracas con medida de expropiación. En pocos casos fue indemnizado su propietario, ninguno adjudicado a sus inquilinos, la mayoría permanece en un limbo jurídico y en algunos casos se han producido traspasos o ventas fraudulentas. También en 2006 fueron ocupados y afectados por la Alcaldía Metropolitana 53 edificios vacíos para expropiación; de esos, sólo 12 fueron indemnizados y ninguno ha sido restituído a su propietario.
- Un constructor que inició una obra en enero de 2007 y la culminó en diciembre de 2009 tiene 81,27 por ciento de inflación acumulada. El PIB de la construcción fue de 32 por ciento en 2006, bajó a 13 en 2007 y terminó en 8 en 2008, según cifras del Banco Central de Venezuela. Durante 2009 el sector vivienda contribuyó a la creación de 490 mil empleos.
- En 2010 existían recursos financieros disponibles, aportados por la «gaveta bancaria» para construir 70.347 viviendas y sólo llegaron a terminarse 50 mil. Para 2011 se espera que la actividad de la construcción de vivienda se contraiga a la mitad con respecto a 2010.
- Desde la fundación del Ministerio de la Vivienda ocho ministros han ocupado esa cartera: Julio Montes (2004), Luis Figueroa (2005), Ramón Carrizales (2007), Jorge Pérez (enero 2008), Edith Gómez (marzo 2008), Ramón Carrizales (junio 2008, encargado), Francisco Sesto (julio 2008), Diosdado Cabello (Mopvi-2009) y Ricardo Molina (2010).
- En el Ministerio de Infraestructura, con nueve ministros en su haber, los cambios fueron: Julio Montes (1999), Alberto Esqueda (2000), Ismael Hurtado (2001), Diosdado Cabello (2003), Ramón Carrizales (2004), David José Cabello (2006), Isidro Rondón (2008), Diosdado Cabello (Mopvi-2009) y Francisco Garcés (2010).
- El Ministerio de la Vivienda ha sido cantera de talentos para promover funcionarios a puestos de mayor relevancia en la Administración Pública. Por ejemplo, Erika Farías, de viceministra de Vivienda, pasó a ministra de Alimentación, luego a ministra del Despacho de la Presidencia y a ministra para la Participación Social.

Fuente: Fundación Foro Socialdemócrata: «Informe Vivienda».

Por otra parte, aquellos complejos habitacionales que fueron expropiados se mantienen paralizados. Se han producido denuncias de desmantelamiento parcial de algunas estructuras que estaban casi terminadas.

El gobierno ha instado a la banca a terminar los desarrollos habitacionales que fueron expropiados y ocupados en noviembre de 2010, pero, según ha trascendido, las entidades no han podido conseguir las empresas que terminen esos complejos debido a la incertidumbre derivada de las nuevas legislaciones; en especial, existe inquietud por los términos previstos en la Ley de Contrataciones Públicas. El marco legal, reformado el año 2010, señala que si las empresas paralizan las obras, la institución contratante podrá requisar los equipos e insumos. A ello se agrega la cantidad de requisitos que están exigiendo diversos organismos.

### Legislación en tiempos de crisis

Varios decretos y leyes se han promulgado para atender la crisis habitacional. Todos

han influido sobre las políticas para la construcción de viviendas, y en algunos casos han creado incertidumbre en los empresarios, quienes han optado en algunas ocasiones por paralizar las obras.

Entre los nuevos instrumentos jurídicos destaca la Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas, de enero de 2011. Se trata de una ley de emergencia, y como tal no establece cuánto es el tiempo de la emergencia; al mismo tiempo le confiere al presidente de la República todas las facultades como rector en materia de viviendas.

A los constructores y promotores les preocupa que los artículos 25, 26, 33 y 34 confieran al presidente atribuciones en materia de expropiaciones sin que haya un proceso judicial que garantice el debido proceso. Tampoco es obligatorio fijar un justiprecio entre las partes (el valor del inmueble lo establece unilateralmente el Ejecutivo), como sí lo ordena la Ley de Expropiaciones mediante un peritaje.

Otro aspecto es que se violentan todas las normas existentes para la planificación urbana, al atribuirle al gobierno central la potestad de decidir sobre el uso que se le dará a los terrenos (artículo 9). Esto ya ha estado ocurriendo con las recientes expropiaciones, como las de los estacionamientos en el caso central de Caracas, cuyos terrenos tienen un uso diferente al de la vivienda y en donde no se han previsto los servicios para las nuevas comunidades. En tal sentido, violentan la competencia de los municipios, que tienen organismos especializados para planificar sobre esas materias.

Uno de los aspectos más importantes es que se violenta la propiedad privada cuando se autoriza la ocupación previa del inmueble o terreno decretado como ocioso sin establecer una justa y oportuna indemnización. La ley permite también que se haga una declaración general de utilidad pública sobre bienes, contraviniendo la Ley de Expropiaciones, que ordena una acción individual para cada caso. Otro aspecto que no queda claro es que la nueva ley no le confiere a los adjudicatarios del bien la potestad de la propiedad, es decir, el derecho a disfrutar y disponer del inmueble; sólo se habla del uso (artículos 8 y 4). Cuando se trata de inmuebles que se encuentran en arrendamiento, se le otorga al arrendatario la prioridad para la adquisición del inmueble expropiado por el Estado, pero no se fijan plazos, condiciones ni modalidades para la adquisición. Incluso se le exige al arrendatario pagar un monto previo sin haber obtenido la propiedad.

### Expropiaciones y falta de insumos

A partir de 2007 las empresas cementeras fueron incluidas en las medidas de estatización dictadas en las industrias más importantes del país. El presidente Chávez, en diversas alocuciones, ya tocaba el punto: «Actualmente están en plena construcción 143 mil viviendas y ese número se va a incrementar. ¿Saben dónde está el límite con el que nos hemos topado? La falta de materiales de construcción, el cemento», afirmó en abril de 2007. «Las grandes cementeras son las responsables de favorecer la exportación y de cartelizar los precios», dijo en junio del mismo año.

Al poco tiempo, el presidente de Pdvsa, Rafael Ramírez, hacía el anuncio: «Las unidades locales de la mexicana Cemex, la suiza Holcim y la francesa Lafarge serán objeto del proceso de nacionalización de la industria cementera anunciado la semana pasada por el presidente Hugo Chávez».

Para el momento en que ocurrieron las expropiaciones, en el mercado venezolano se producían aproximadamente 8,8 millones de toneladas de cemento. De ellas, Cemex producía alrededor de 52 por ciento, así como buena

parte del hormigón y agregados, en tanto Lafarge cubría 17 por ciento y Holcim 25. Cementos Andinos, propiedad del gobierno, producía alrededor de 5 por ciento, y Cementos Catatumbo, propiedad de la familia Pineda, 1.

La razón esgrimida por el gobierno fue el carácter «estratégico» del cemento para los objetivos de desarrollo nacional; el planteamiento alude directamente a la necesidad de mantener «el control sobre las empresas básicas», entre ellas la industria cementera.

Junto a las cementeras también se produjeron expropiaciones en el área siderúrgica que afectaron a productores de insumos, como cabillas y otros materiales indispensables para la construcción. Las consecuencias de esas medidas se reflejaron en los años siguientes con resultados contrarios a los esperados por el gobierno.

En la actualidad, lejos de aumentar, la producción de cemento se ha reducido en 10,5 por ciento, a lo que se agrega el desgaste de las maquinarias y los equipos que no han sido repuestos, al tiempo que las cementeras tienen déficit de flujo de caja debido, entre otras razones, a los precios de venta regulados. En granzón, arenas, gravas y otras piedras se registró un descenso de 26,60 por ciento en la producción. En estos rubros también se han decretado expropiaciones y cierres de empresas por delitos ambientales.

En hierro y acero el descenso de la producción es de 26,3 por ciento, que se explica por la crisis del sistema eléctrico nacional, los conflictos laborales extendidos en toda la industria, la corrupción y el manejo político y no gerencial de las empresas básicas. Esa situación ha sido denunciada por los propios sindicatos afectados al oficialismo.

### Nuevos y viejos proyectos

El jefe del Estado anunció a mediados de marzo de 2011 la firma de nuevos convenios con China para la construcción de viviendas, como parte del programa «Gran Misión Vivienda Venezuela». Tales convenios implicaron un nuevo endeudamiento con China por más de 28 mil millones de dólares. El convenio incluye, además de la construcción de viviendas, la importación de maquinarias de construcción y otros insumos que escasean en el mercado nacional.

Esta medida forma parte del plan de construcción masiva que lleva adelante el gobierno, cuyo proyecto más emblemático es Ciudad Tiuna. Allí una empresa china se encarga de construir 40 mil viviendas destinadas, principalmente, a las familias que quedaron damnificadas en diciembre de 2010.

Unidos bajo el lema «Caracas cabe en otra Caracas», un grupo de reconocidos expertos y urbanistas del país cuestionan el afán gubernamental por construir de manera ma-

siva, sin reparar previamente en importantes criterios de urbanismo y servicios públicos. Estos expertos manejan desde hace años proyectos urbanísticos globales que han debido ser el punto de partida lógico para un plan estratégico.

Para la arquitecta y urbanista María Isabel Peña, directora del Instituto de Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela, toda ciudad es como un cuerpo que tiene sus componentes imprescindibles, unos «vacíos» y otros «llenos». No se los puede eliminar ni tomar los espacios vacíos y ocuparlos arbitrariamente.

A juicio de Peña, el gobierno apela a modelos obsoletos en materia de construcción cuando propone «ocupar» cualquier espacio. Cree que en esos proyectos anunciados de la noche a la mañana hay fallas de planificación y de diseño para una buena calidad de vida, espacios para disfrutar y para vivir en armonía con el resto de la ciudad. «La meta no es meter gente en viviendas», razona la experta, «sino cómo hacerlo».

Peña considera que se está perdiendo una gran oportunidad para repensar a Caracas; un desafío intelectual que ha orientado el trabajo de muchos urbanistas, de institutos de investigación reconocidos y de los mejores expertos en materia de construcción en el país. En Venezuela existen proyectos muy sólidos que han llevado años de investigación e inversión (actualizados constantemente por sus autores), que han sido desechados por el gobierno.

### Fuerte Tiuna

Un ejemplo de estos nuevos planes masivos es el proyectado en los terrenos de Fuerte Tiuna. Allí el gobierno se propone construir de unas 40 mil a 50 mil viviendas. Según el Colegio de Arquitectos, 40 mil viviendas significan 500 edificios de 10 pisos y 4 apartamentos por piso, entendiendo, tal como ha sido anunciado, que se trata de unidades de 70 metros cuadrados.

Para llevar adelante una obra de esa magnitud se requieren, al menos, 200 hectáreas y otras 25 para vialidad. Además, habría que disponer de otros espacios para recreación y áreas de servicios para la comunidad. En estas viviendas se alojarían 200 mil personas, de manera que, si esas más de 200 hectáreas no se encuentran disponibles, será inevitable el congestionamiento urbano. Asimismo, una vez construido el urbanismo habrá que prever cuánto costará el mantenimiento de las áreas comunes, los ascensores y demás servicios. Si se toma en cuenta que los futuros propietarios de las viviendas son personas de muy bajos recursos, ¿quién pagará por los previsibles gastos de condominio y mantenimiento?

### Ciudad Caribia

Desde Ciudad Caribia se han realizado muchas transmisiones televisivas en cadena y varios programas de Aló Presidente a modo de inauguraciones. Este complejo habitacional fue concebido por el presidente Hugo Chávez como parte de un programa modelo conocido como «ciudades socialistas», que acogerían a la nueva sociedad y que tendrían un urbanismo integral y autosustentable, en donde la población de escasos recursos sería capaz de acceder a una vivienda digna, porque tendría a su alcance medios de trabajo creados en la misma zona por la dinámica productiva de las empresas socialistas. A esto se agregarían todos los servicios suministrados por el Estado, como Mercal, centros de salud, medios de transporte, escuela y centros de recreación.

Este proyecto piloto fue ideado por el propio presidente cuando hace unos años volaba a bordo del helicóptero presidencial por la zona ubicada a un lado de la autopista Caracas-La Guaira, a la altura del túnel Boquerón. El presidente quedó maravillado con las extensas montañas verdes a unos pocos kilómetros de la capital: «Allí, en esos espacios vacíos, construiré una nueva ciudad para los pobres», comentó al observar las grandes colinas que se extienden hasta El Junquito y que forman parte de la Zona Protectora de Caracas. Ya el 17 de enero de 2007, en un largo discurso en el Teatro Teresa Carreño, develó su bien guardada creación: «Hay una idea que a mí me parece maravillosa: crear un sistema de ciudades federales. Por ejemplo, aquí al lado de Caracas, entre Caracas y el mar, hay una belleza de territorio. Allí vamos a hacer una nueva ciudad. Hay miles de hectáreas entre Caracas y el mar, por allí donde llaman "El camino de los indios" (...) Pero va a ser una ciudad socialista, no va a ser una ciudad capitalista; ¡no! Un concepto nuevo de ciudad».

En enero de 2007 se comenzó a construir la primera ciudad socialista. En el proyecto han intervenido 12 ministerios y 16 institutos autónomos, coordinados por el Ministerio de Vivienda y Hábitat conjuntamente con la empresa mixta cubano-venezolana Alba Bolivariana. Para 2008 fue ofrecida la entrega de la primera etapa (240 viviendas), pero eso aún no ha sido posible. Este proyecto dispone la construcción de 40 edificios, de 20 apartamentos cada uno, para un total de 800 unidades habitacionales en la primera etapa y 20 mil en total.

Aunque se anunció que estaban listas 640 viviendas, su entrega no ha sido posible, porque el complejo todavía no cuenta con vías de comunicación. Durante los días de lluvia sólo es posible acceder mediante vehículos «cuatro por cuatro» debido a las

## ¿QUÉ SE NECESITA PARA CONSTRUIR 100 MIL VIVIENDAS?

### Materiales

- 175 mil toneladas de acero
- 4 millones de metros cúbicos de concreto
- 10 millones de metros de tuberías de 2, 3 y 4 pulgadas
- 21 millones de metros de tuberías de media pulgada y de tres cuartos de pulgada
- 100 mil juegos de piezas para baños (pocetas, lavamanos y griferías)
- 40 millones de metros de cables
- 3 millones de piezas eléctricas
- 600 mil cuñetes de pintura texturizada
- 1 millón de cuñetes de estuco
- 8 millones de metros cuadrados de cerámica
- 500 mil juegos de piezas de carpintería (puertas, marcos y cerraduras)
- 1 millón de metros cuadrados de ventanas
- 3,5 millones de metros cuadrados de manto
- 1,2 millones de sacos de cemento, cal y yeso
- 8 millones de metros cúbicos de cortes para banqueros
- 8 millones de metros cúbicos de rellenos de terraplenes
- 1,2 millones de metros de acueductos
- 1,2 millones de metros de cloacas
- 500 mil metros de drenajes
- 6,5 millones de metros de cables de alta y baja tensión
- 6.500 transformadores

### Proceso de construcción

- Durante los dos primeros meses se preparan las terrazas y se colocan las losas. En el tercer mes se vacían las casas con encofrados, a un promedio de 10 mil casas mensuales y 400 diarias.
- Sólo en viviendas se vacían 10 mil metros cúbicos por día de concreto. Falta agregar el concreto necesario para los trabajos de urbanismo.
- Se requieren cien moldes de encofrados de cuatro casas cada uno para vaciar en simultáneo 400 viviendas. Estos moldes, importados, hay solicitarlos con dos meses de anticipación; un trámite que dura de dos a tres meses.
- La entrega de las primeras 10 mil viviendas comenzaría al quinto mes de iniciados los trabajos. A este ritmo, en el resto del año sólo se podrían entregar 70 mil casas más, para un total de 80 mil.
- En este escenario ideal, sin contratiempos, hay que contemplar variables como: 1) el trámite de los permisos de ministerios y alcaldías para urbanizar los terrenos tarda de seis a doce meses, 2) las relaciones con los sindicatos crean conflictos que merman la productividad, 3) la productividad de los trabajadores de la construcción está muy por debajo de los estándares internacionales y 4) la necesidad de evaluar si el país está preparado para producir o importar la enorme cantidad de insumos para construir las viviendas, y si cuenta con la maquinaria necesaria.

empinadas laderas. No han podido terminarse las acometidas de agua y electricidad, y se emplean plantas eléctricas para las transmisiones de televisión del presidente. El agua deberá obtenerse mediante pozos. No existe ningún tipo de servicios. La conclusión de todos los trabajos supone una inversión de 3.000 millones de bolívares fuertes, según informó Chávez.

Sin embargo, las críticas no se agotan en los incontables problemas de vialidad y servicios públicos asociados al proyecto de Ciudad Caribia. Algunos especialistas llaman la atención acerca de la ubicación de los terrenos y

alertan sobre la cercanía de la falla de Tacagua y sus peligros sísmicos. El ambientalista Alexander Luzardo señala que, de acuerdo con un decreto de 1972, se trata de una zona protectora del área metropolitana. Sobre estos terrenos pesa otro decreto emitido durante la presidencia de Luis Herrera Campins que los declaró «Patrimonio Nacional», por ser áreas ubicadas en cuencas hidrográficas que ameritan un tratamiento especial. Son zonas destinadas a la conservación de bosques, suelos y aguas; aunque para el presidente Chávez sean «espacios vacíos donde únicamente hay monte y culebra».

# LA VIVIENDA EN NÚMEROS

Graciela Urdaneta y Jessica Grisanti | ECONOMISTAS E INVESTIGADORAS DEL IESA

**A** raíz de la crisis ocasionada por las fuertes lluvias de finales de 2010, el gobierno elaboró un plan para la construcción de 150 mil viviendas durante 2011, con el fin de contribuir a alcanzar la meta de dos millones de viviendas para 2017. Entre 1999 y 2010 el sector público construyó 283.452 viviendas; 2006 fue el año con los mayores números: 58.584. Por su parte, el sector privado construyó en el mismo período 260.760 viviendas. La actividad del sec-

tor privado en la construcción de viviendas durante entre 2005 y 2010 creció de manera significativa, a una tasa promedio anual de 67 por ciento, que permitió compensar la disminución del número de viviendas construidas por el sector público. Si bien la acción del Estado en materia de construcción de viviendas fue deficiente, existieron incentivos (como la gaveta hipotecaria de la banca y las altas tasas de crecimiento económico) que impulsaron la inversión privada. En 2009 se

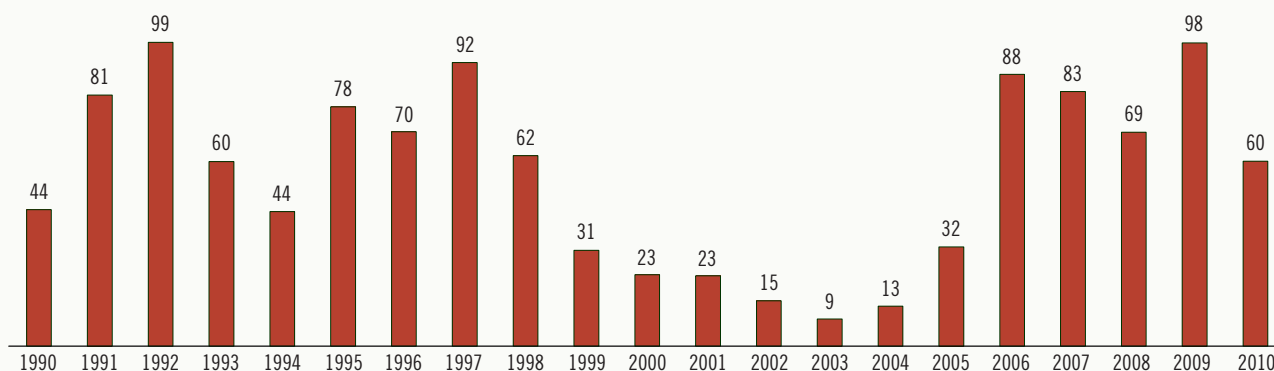
registró el mayor número de viviendas terminadas por el sector privado.

La actividad del sector público en la construcción incluye, además de las viviendas, la infraestructura pública, en la que destacan las inversiones en el sector eléctrico, la planta de úrea-amoníaco en Morón de Pequiven, el tercer puente sobre el río Orinoco, la autopista Puerto La Cruz-Cumaná, la rehabilitación de la vía Valencia-Puerto Cabello y la carretera Mamera-El Junquito.

## Viviendas terminadas, 1990-2010

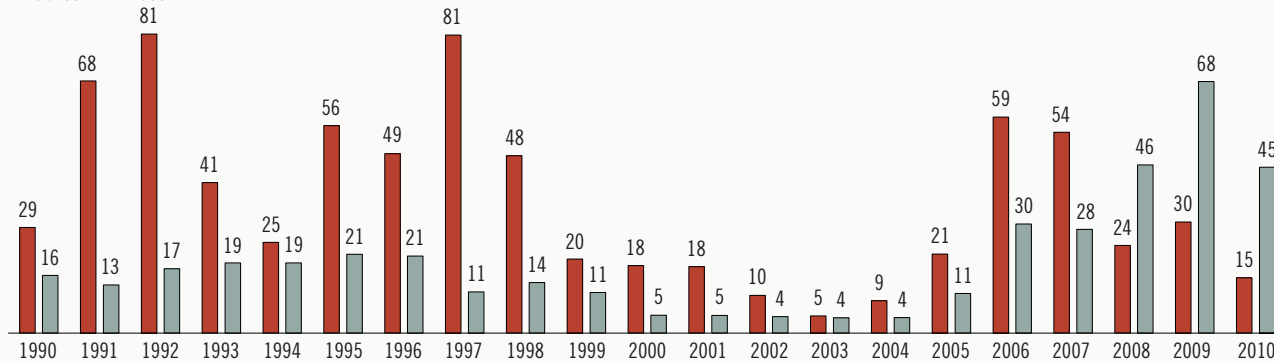
(miles)

Totales



## Construidas por los sectores público y privado

■ Público ■ Privado



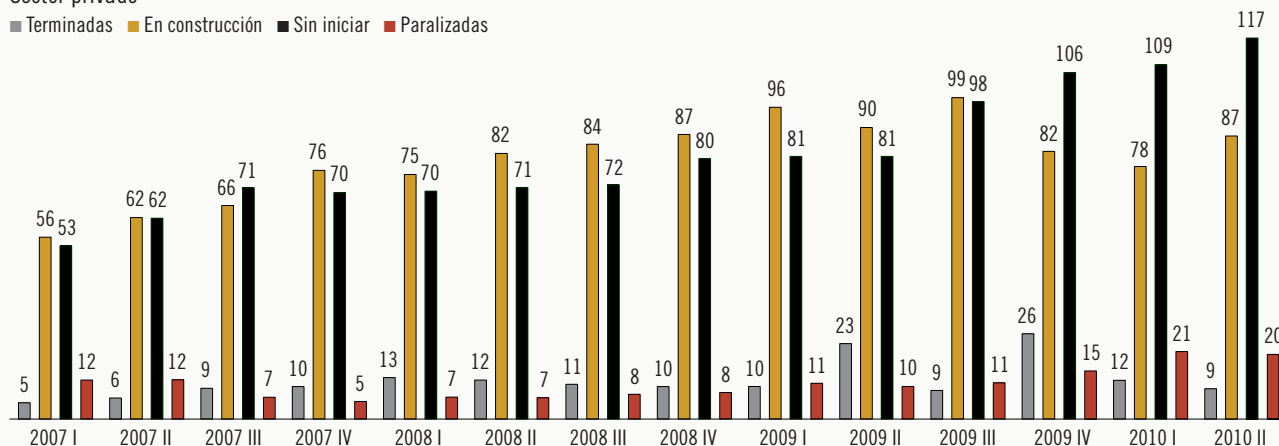
Fuente: Consejo Nacional de la Vivienda: informes anuales (1990-1998); Ministerio de Infraestructura: Anuario estadístico (1999); Cámara de la Construcción: Inventario de vivienda (2000-2005); Banco Central de Venezuela: Indicadores de la construcción (2006-2010).

**Viviendas terminadas, en construcción, paralizadas y sin iniciar, 2007-2010**

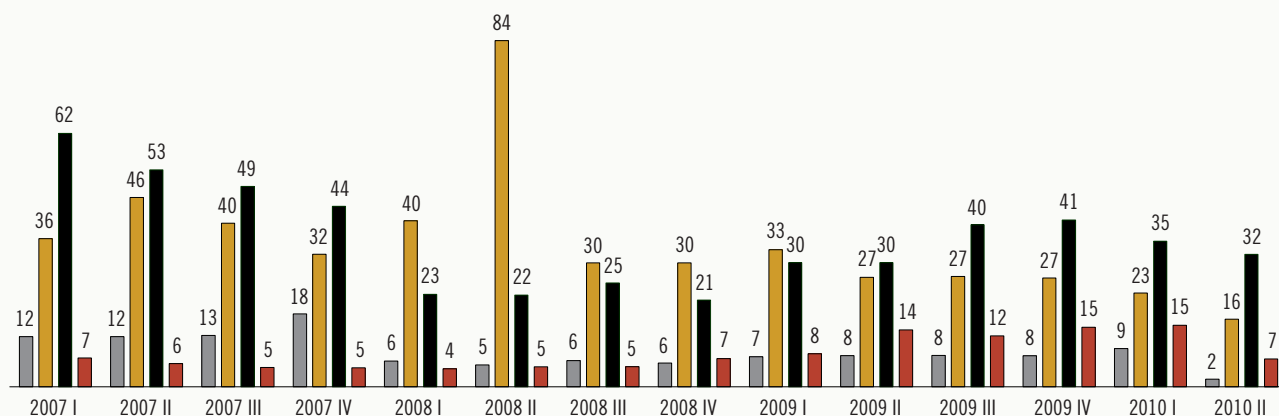
(miles por trimestre)

Sector privado

■ Terminadas ■ En construcción ■ Sin iniciar ■ Paralizadas



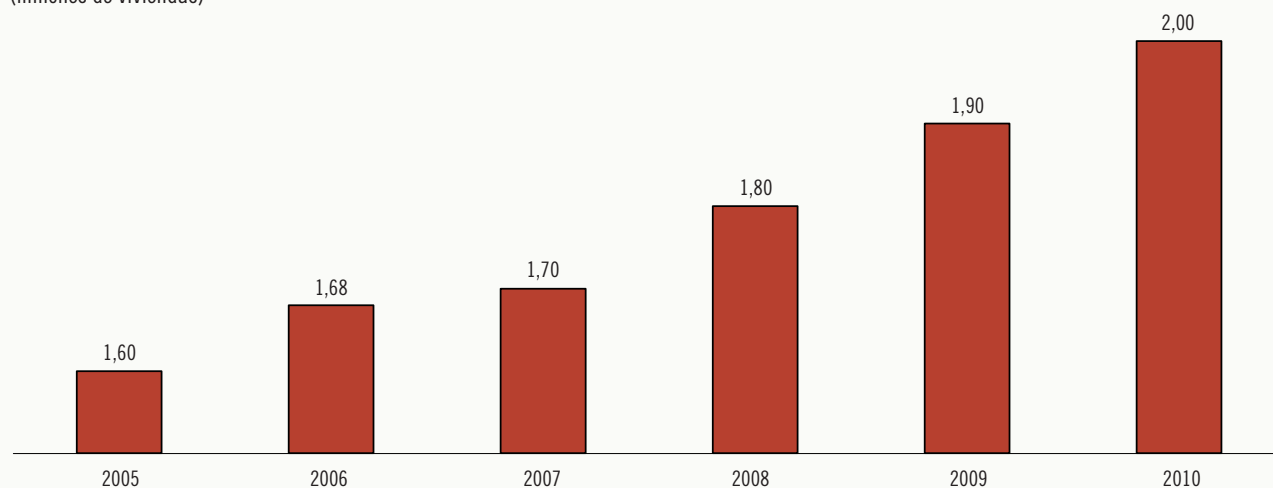
Sector público



Fuente: Banco Central de Venezuela: Indicadores de la construcción (2006-2010).

**Déficit habitacional, 2005-2010**

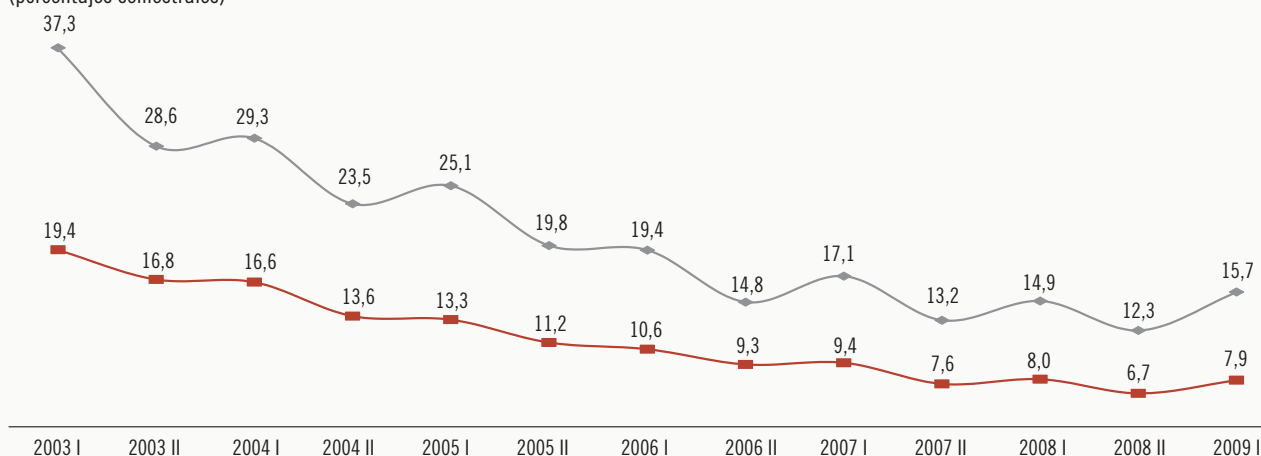
(millones de viviendas)



Fuente: Cámara Venezolana de la Construcción: Proyecciones del déficit habitacional con base en el XIII Censo General de Población y Vivienda 2001 del Instituto Nacional de Estadísticas.

### Tasa de desocupación nacional y de la construcción, 2003-2009

(porcentajes semestrales)



Fuentes: Banco Central de Venezuela: Tasa de desocupación semestral según actividad económica (2003-2009); Instituto Nacional de Estadísticas: Indicadores de fuerza de trabajo semestral (2003-2009).

### Inversión pública en viviendas, 1999-2008

Año	Miles de millones de bolívares (base 2007)	Crecimiento anual (%)	Número de viviendas	Inversión por vivienda (millones de bolívares)
1999	43		20.075	2,15
2000	81	87,8	18.313	4,43
2001	73	-10,4	18.000	4,04
2002	72	-1,2	10.239	7,02
2003	60	-16,3	4.668	12,88
2004	92	52,6	8.766	10,46
2005	138	50,1	21.443	6,42
2006	200	45,4	58.584	3,42
2007	141	-29,4	54.457	2,59
2008	141	-0,1	23.783	5,93

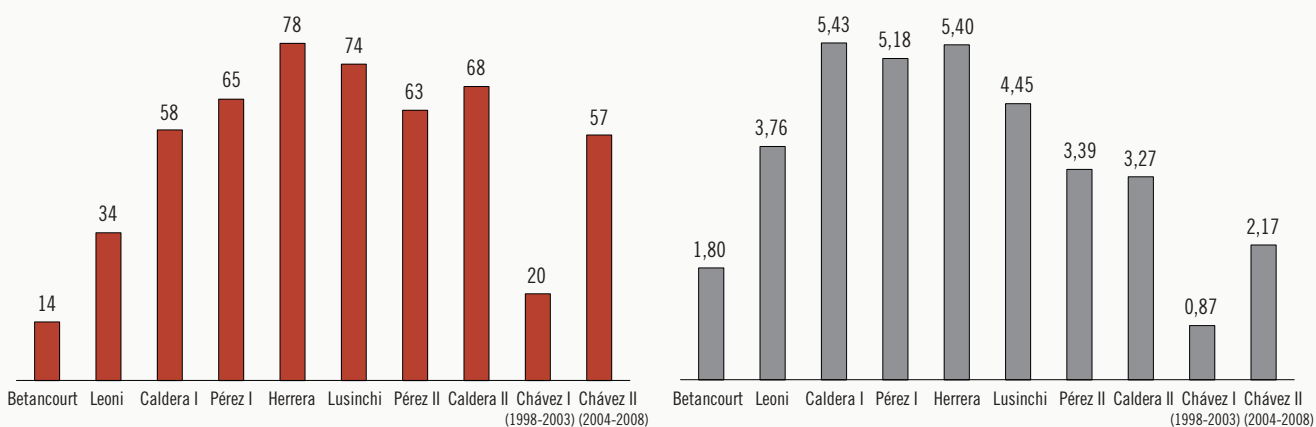
Fuente: Sistema Integrado de Indicadores Sociales de Venezuela (SISOV) con base en las cifras suministradas por la Oficina Nacional de Presupuesto en inversión pública real en vivienda (1999-2008).

### Medio siglo de construcción de viviendas por el sector público, 1959-2008

(promedio anual por período presidencial)

Miles de viviendas por año

Viviendas por año por mil habitantes



Fuente: Cámara Venezolana de la Construcción: «Políticas y producción habitacional en las últimas cinco décadas». 2010.



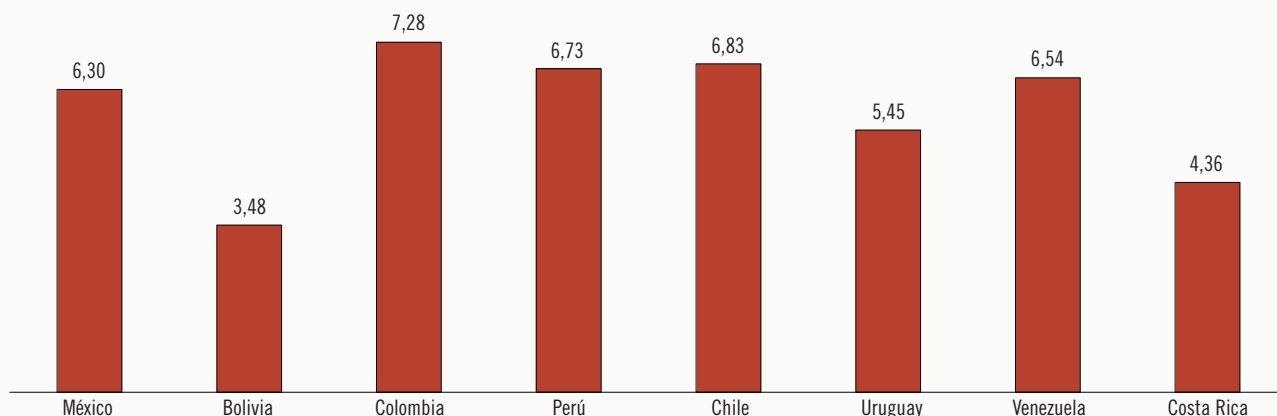
### Participación de la construcción en el PIB, 2006-2010

(porcentajes trimestrales)



Fuente: Banco Central de Venezuela: PIB por actividad económica (2006-2010).

### América Latina: la construcción como porcentaje del PIB, 2010

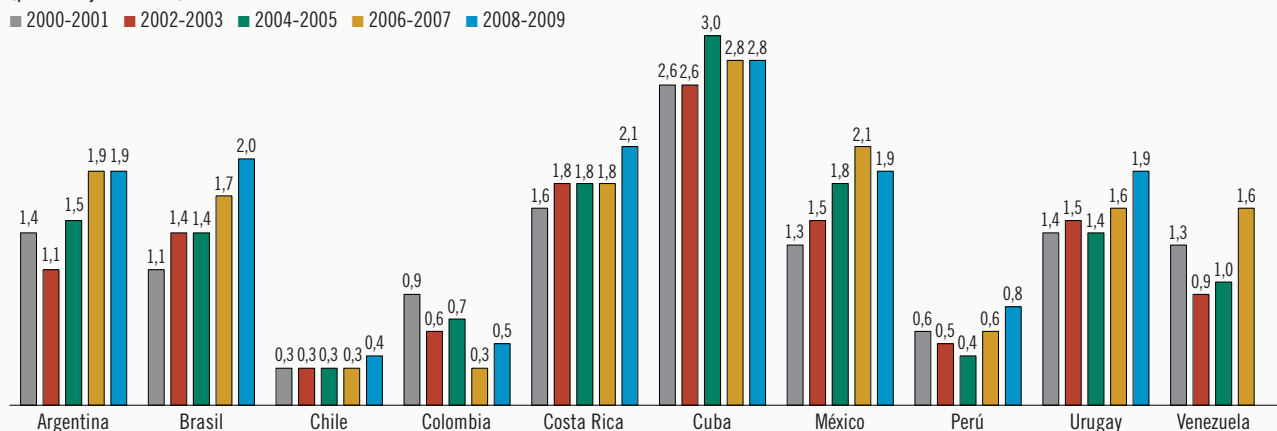


Fuentes: México: Banco Central de México: Estadísticas de producción 2009-2010; Bolivia: Instituto Nacional de Estadística: Cuentas nacionales, PIB por actividad económica 2009-2010; Colombia: Departamento Administrativo Nacional de Estadística: Cuentas nacionales 2009-2010; Perú: Banco Central de Reserva: Series Estadísticas de Producción 2009-2010; Chile: Banco Central: Base de datos estadísticos 2009-2010; Uruguay: Banco Central: Estadísticas 2009-2010; Venezuela: Banco Central: PIB por actividad económica 2009-2010; Costa Rica: Banco Central: Indicadores económicos 2009-2010.

### América Latina: gasto público social en vivienda y otros rubros, 2000-2009

(porcentajes del PIB)

■ 2000-2001 ■ 2002-2003 ■ 2004-2005 ■ 2006-2007 ■ 2008-2009



No hay datos de Venezuela para 2008-2009.

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe: *Panorama social de América Latina*. 2010.