

INDUSTRIA  
DE LA  
CONSTRUCCION  
Y PROMOCION  
DE VIVIENDAS

LA POLITICA  
DE PREVENTA  
Y LA  
APLICACIÓN  
DE IPC

- *Este trabajo permite alinear el mensaje de los voceros y generar contenidos para usos diversos.*
- ***Su redacción responde a los lineamientos estratégicos previamente debatidos y convenidos y a las recomendaciones y revisiones realizadas por varios directivos de la CVC y de la CIV.***
- *Estos textos sirven para elaborar escritos, correspondencias, presentaciones, hacer discursos, ofrecer declaraciones, concebir materiales promocionales por los voceros de la Cámara Venezolana de la Construcción y la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.*
- *No está escrito con el propósito de que sea un documento técnico, de ingeniería, ni mucho menos de carácter legal. Esa no es su misión: es una herramienta de comunicación e información institucional.*
- *No conlleva información confidencial o privada.*
- *Las respuestas o textos no imponen una forma única de expresión o presentación. **Cada vocero puede hacer el énfasis o las entonaciones que mejor le convenga, mas NUNCA ofrecer cifras, datos o conceptos diferentes a los aquí presentados.***
- *El listado de preguntas presentado no se agota en sí mismo. Este es un documento que se actualiza permanentemente. Allí parte de su valor.*
- *Este es un papel de trabajo interno de la CVC y la CIV. Se encuentra a la disposición de los interesados a través de sus respectivas Unidades de Comunicación (Versión 250509)*

## 1. Qué es el IPC?

Es el cálculo establecido por el Banco Central de Venezuela por medio del cual se estima el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios de los bienes o servicios que todos adquirimos.

También se puede entender como el mecanismo por medio del cual podemos medir en un período dado la disminución o caída del valor o poder adquisitivo de nuestra moneda.

## 2. Quién define el IPC?

En nuestro país, sólo y exclusivamente el Banco Central de Venezuela.

## 3. Cómo lo calcula?

El Banco Central de Venezuela realiza investigaciones periódicas en las 10 ciudades principales del país y en 72 localidades que representan las ciudades medianas, pequeñas y rurales, consultando en más de 200 establecimientos y sobre más de 300 diferentes productos. Es un trabajo que viene haciendo el BCV desde hace más de 40 años.

## 4. Quién es responsable de que el IPC sea alto o bajo?

Es una muy buena pregunta. Se responde con otra pregunta: ¿quién es el responsable, quién genera la inflación? Pues bien, ni la genera usted como comprador ni la genera ningún promotor o vendedor de bienes o servicios, como pueden ser panaderos, fabricantes de vehículos, constructores de vivienda, dueños de abastos o industriales de ropa, entre muchos otros. La inflación es un fenómeno de la economía característico de muchos pueblos y naciones, y su origen y responsabilidad se encuentra en lo que se denomina "políticas públicas, o políticas del Estado".

A medida que la inflación aumenta, se afecta profundamente el proceso de planificar, construir y vender viviendas debido al significativo incremento de los costos de sus insumos y servicios a lo largo del proceso de construcción que, como ya señalamos, conlleva un período de trabajo de unos dos años.

Así es como podemos entender que el precio que inicialmente se estableció como valor de la vivienda no puede permanecer inalterado a lo largo de ese mismo período de tiempo, porque no es real.

## 5.Cuál es la base legal para aplicar el IPC en la oferta de viviendas?

La Resolución 098 del extinto Ministerio de Vivienda y Hábitat, hoy Ministerio del Poder Popular de Obras Públicas y Vivienda ratificó este esquema de acuerdo entre las partes, con fecha 10 de noviembre 2008.

#### 6. Cómo se calcula la cuota inicial para la compra de un inmueble?

La cuota inicial de una vivienda corresponde a una porción de su valor total. Este porcentaje constituye el aporte inicial del comprador. Se cancela de acuerdo a un esquema de pago que se conviene con el promotor o constructor.

#### 7. Por qué se cobra una inicial sin que el inmueble esté en construcción o terminado?

Sencillamente porque se está comprando a futuro. La adquisición de una vivienda en pre venta es beneficiosa para el comprador por dos razones: primero la está adquiriendo al precio del momento que realiza el compromiso y segundo, que la puede pagar de manera fraccionada.

Una vivienda o un complejo de viviendas entran en un proceso de construcción con requerimientos de recursos financieros desde el mismo momento en que se inicia su diseño y se procesan los trámites de adquisición de los terrenos.

#### 8. Cómo explicarías de manera sencilla a una persona qué es la cuota inicial?

Permíteme te lo explique, como dices, de manera sencilla. Vivienda propia es la meta de toda familia, no importa su condición socio -económica. Para adquirirla es necesario convenir un compromiso económico para cubrir sus costos.

En nuestra sociedad la inmensa mayoría no puede adquirir de contado una vivienda propia, pues no cuenta con todos los recursos económicos necesarios. Sin embargo, muchas familias pueden apoyarse en una de las oportunidades que le brinda la sociedad: cancelar lo que se denomina “la cuota inicial” a plazo con su esfuerzo particular y, luego, solicitar un crédito hipotecario de largo plazo.

Así, el comprador valiéndose de su capacidad de pago aporta gradualmente la cuota inicial. El crédito hipotecario que posteriormente solicita a un banco, en cambio, está condicionado a los ingresos mensuales, individuales o familiares. El monto a solicitar será el saldo restante entre lo que es el precio de la vivienda convenido y lo cancelado mediante la “cuota inicial”.

#### 9. La **preventa**?

Mediante el “sistema de **preventa**” el futuro propietario de una vivienda va pagando su cuota inicial en forma fraccionada, según sus posibilidades y disponibilidades durante el período que dura la construcción de su vivienda y permite, junto con el crédito aprobado según su capacidad de pago, la protocolización del documento definitivo de compraventa basado en la capacidad de pago del comprador.

#### 10. Cómo explicarle a una persona lo que es la “unidad tributaria”?

Esa es otra misión de nuestro Banco Central de Venezuela y que le corresponde al SENIAT, administrarlo posteriormente. Con la unidad tributaria todos en la sociedad equiparamos y actualizamos la realidad inflacionaria, los montos de impuestos, de las multas y sanciones, así como de exoneraciones y exenciones. Sin distinciones ni

preferencias. La existencia de la unidad tributaria es otra manera de explicar y justificar el IPC en las operaciones de compra venta a plazos.

11. Qué tiene que ver la inflación con el cobro del IPC en la construcción de viviendas?

El IPC es el índice oficial establecido por el Banco Central de Venezuela. Cuando se adquiere una vivienda en **preventa**, esa vivienda está en un proceso de planificación y construcción, el cual puede durar un promedio de dos años. Este proceso está sujeto a los efectos de la inflación.

Durante ese tiempo, el promotor tiene que cancelar los sueldos a los trabajadores y el valor de los materiales de construcción, así como el incremento de ambos durante el tiempo que se realiza la obra. El cobro del IPC permite ajustar estos costos e incrementos de acuerdo a los estimados oficiales.

Con la aplicación del IPC se logra un tratamiento por igual tanto al dinero del comprador como al del promotor o constructor de la vivienda. No representa, por lo tanto, ninguna supuesta ganancia de uno en detrimento del otro.

12. Se viola la constitución cuando se cobra el IPC?

De ninguna manera. Esa es una afirmación absurda. El IPC es un índice establecido por el Banco Central de Venezuela y que el propio Estado reconoce cuando modifica periódicamente la Unidad Tributaria, o exige a todas las empresas presentar sus estados de ganancias pérdidas y balances.

13. Es cierto que 100 mil familias están siendo afectadas por el cobro indebido del IPC?

No es ésta una oportunidad para polemizar con nadie. Pero esa cifra es exagerada. A la fecha más de 250 mil familias han adquirido su vivienda de esta manera. Y actualmente unas 120.000 familias están honrando este esquema de financiamiento de su vivienda. Reconocemos que hay casos en los cuales se estimó o se cobró indebidamente el IPC, o proyectos que fueron mal concebidos y fracasaron, pero de ninguna manera estos casos llegan a semejante cifra.

14. Cuáles son las circunstancias en que es indebido el cobro del IPC en la cuota inicial?

La gran mayoría de promotores y constructores venezolanos representan empresas serias y solventes. No estiman ni cobran el IPC de manera indebida. Los casos indebidos pudieran ser cuando, por ejemplo, se cobran el IPC y lo capitalizan, similar a un crédito indexado, porque se cobran intereses sobre intereses.

También cuando luego de acordado un lapso fijo, digamos de 24 meses, se le agrega un monto por financiamiento. Siempre es un acuerdo establecido contractualmente.

Ocurriría también cuando se cobra más allá del tiempo estipulado para la entrega de la vivienda.

Personalmente reconozco que eso es indebido, es ilegal y en la Cámara Venezolana de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** de Venezuela lo rechazamos.

15. Se puede proceder a una **preventiva** sin contar con los permisos de construcción?

No es ilegal, pues no hay norma legal alguna que lo impida. Es discrecional de cada productor o constructor. Estamos (o estoy) de acuerdo que ese puede ser uno de los puntos a discutir en una posible Ley para el sector vivienda.

16. Es legal cobrar el IPC antes de tener los permisos nacionales y municipales?

No es ilegal, pues no hay norma legal alguna que lo impida. Es discrecional de cada productor o constructor. Estamos (o estoy) de acuerdo que ese puede ser uno de los puntos a discutir en una posible Ley para el sector vivienda.

17. Puede un promotor o constructor rescindir unilateralmente un convenio o contrato de compraventa?

De ninguna manera. Un constructor serio, solvente, reconocido como eficiente productor de viviendas llega a un convenio de mutuo acuerdo con el futuro propietario. Y ese acuerdo se debe respetar hasta la feliz adquisición de la vivienda.

Existe un acuerdo entre las partes y cualquier decisión debe ser tomada entre los dos. De esta manera, cualquiera de las partes en un contrato puede rescindirlo unilateralmente con el consecuente resarcimiento de daños.

La Resolución 098 establece que en caso de proceder a la resolución el promotor se obliga a reintegrar la totalidad de lo recibido ajustado por inflación, incluyendo la penalidad convenida en el contrato.

18. Cuántas viviendas construye actualmente el sector privado venezolano mediante la figura de **preventiva**?

Según los últimos datos del Banco Central de Venezuela, en los últimos cuatro años se han construido mediante la modalidad de la cuota inicial con reconocimiento del Índice de Precios al Consumidor cerca de 120 mil viviendas. (cifra Dr. A. Linares)

19. ¿Qué pasa con el IPC cuando el constructor no cumple con la fecha de entrega?

El monto de la inicial de una vivienda a través del mecanismo de **preventiva** se cancela normalmente en un período de dos años, tiempo requerido para construir una vivienda y protocolizar el documento de propiedad. Si el constructor no entrega la vivienda en ese lapso, y el futuro propietario canceló la totalidad de la inicial, no se debe cobrar el IPC, tal como lo señala la Resolución 098 del año 2008.

20. Cuánto es la inicial de un inmueble que se promueve o vende a través de la figura de **preventa**?

Esa cifra es el resultado de un acuerdo entre las partes. Es un monto cercano o aproximado al 30% o 50% de su valor. No es una cifra exacta.

Por ejemplo, si el apartamento cuesta 300 mil Bolívares Fuertes, la inicial sería a partir de 90.000 mil Bolívares Fuertes.

Los otros 210 mil Bolívares Fuertes surgen del financiamiento bancario a largo plazo.

Ninguna norma regula este aspecto, el monto es de mutuo acuerdo entre constructor y comprador.

21. De qué tamaño y qué características generales tienen esos apartamentos que son objeto del beneficio de la **preventa**?

Las características de los inmuebles de **preventa** son muy variables, no hay eso que pudiéramos llamar modelos fijos o predeterminados en ninguna parte. Depende mucho de la zona y de la demanda que se observa en un momento dado.

Sin embargo, de acuerdo a la resolución del Ministerio de Vivienda y Hábitat del año 2007 estos inmuebles deben tener un área mínima a de 50 metros cuadrados de construcción para viviendas de desarrollo progresivo y un mínimo de 62 metros cuadrados para viviendas básicas.

22. Se cobra el IPC sobre el monto de la inicial o sobre el valor total del inmueble?

Un inmueble tiene un precio. Sobre ese monto se estima el IPC. En la medida que el futuro propietario va cancelando sus cuotas, se cobra el IPC sobre el saldo restante del valor total del inmueble en un momento dado.

23. Por qué no incluir lo que se estime de inflación en la cuota inicial desde el comienzo?

He escuchado esa propuesta en diversos escenarios. Hay quienes señalan que el promotor o constructor debe estimar la inflación para todo el período de construcción de la vivienda e incluirlo en el precio inicial. Pero eso es por una parte, una injusticia, un abuso en contra del comprador, pues estaría pagando unos costos que todavía no se han generado. Y por la otra, esta propuesta llevaría a que el precio, y con ello, la inicial, sea más alta, restringiendo las posibilidades de los compradores de acceder a la condición de propietario de vivienda propia.

24. Cuánto se gana como promedio un constructor o promotor con el cobro del IPC?

Esa es una de las preguntas más importante que me ha hecho. Refleja una profunda mala interpretación de algunos voceros. El constructor o promotor no cobra para si el IPC.

El IPC es un índice que refleja la inflación tanto a nivel de los ingresos y gastos de comprador como para los ingresos y gastos de constructor o promotor. Si la inflación

fuera “cero, hipotéticamente hablando, el comprador pagaría “cero” IPC y en el precio de venta del constructor no existiría la figura del IPC.

El IPC no constituye ningún ingreso especial ni mucho menos una ganancia para el promotor.

25. Se dice que el constructor “escala” o indexa” el precio de los apartamentos con el IPC?

Imposible..! Es importante insistir y comprender que el constructor o promotor de una vivienda no concibe o impone el IPC a precio alguno.

El IPC indica de acuerdo a decisiones del Banco Central de Venezuela, el índice o nivel de la inflación en un momento dado y, con ello, el valor de un bien o servicio, en nuestro caso, de una vivienda en construcción.

26. Por qué se señala que si no se contempla el IPC el precio de la vivienda se incrementa y el comprador pagaría más?

Porque el concepto de **preventa** es un mecanismo que amplía la posibilidad de que una gran mayoría adquiera vivienda. Con la **preventa** se compra a futuro y la cuota inicial, para decirlo en un lenguaje sencillo, se paga en partes.

De no existir el IPC, no habría **preventa** y el comprador debería pagar la inicial de una sola vez, lo cual reduce la posibilidad de adquirir vivienda a la gran mayoría de los venezolanos.

27. En su criterio, el cobro del IPC debe estar atado a una fecha cierta de entrega?

Estoy de acuerdo. Una fecha debidamente estimada por el constructor o promotor conocida por el futuro propietario y debidamente establecido en el contrato de compra venta.

Económicamente es lógico que se cobre el IPC hasta el día convenido para la entrega de la vivienda.

De esa manera lo que ha ocurrido es una actualización del valor de la vivienda.

Así, el dinero del futuro propietario tiene el mismo valor del dinero de quien concibió y construyó el proyecto.

Cuando el nuevo propietario haya pagado la totalidad de la inicial y reciba su vivienda, ésta tendrá un mayor valor.

Sin embargo, estos plazos podrían sufrir modificaciones por razones de fuerza mayor, previstas en el Código Civil.

28. Se puede decir, entonces, que el esquema de **preventa**, incluida el IPC, es una forma de ahorro?

Pudiera entenderse así, pues de manera absolutamente segura, en el momento en que el comprador termina de cancelar la inicial de su vivienda con el IPC incluido, el valor de este inmueble es mucho mayor del que tenía cuando suscribió su convenio inicial de compra.

29. Explíqueme con un ejemplo por qué es un ahorro?

Usted cierra o protocoliza la compra de un apartamento por 300 mil BsF. Luego de dos años cancelando la inicial, con una inflación estimada del 30% anual, ese apartamento pasa a tener un valor de 507 mil BsF.

Los 100 mil bolívares de inicial más la inflación sobre el saldo deudor de 200 mil bolívares, suman unos 150 mil bolívares. Usted ha pagado entonces unos 250 mil bolívares. Más lo que le prestará el banco, los otros 200 mil bolívares, hace un total de 450 bolívares.

Así, entonces, además de ser dueño de una vivienda propia, te has ahorrado cerca de 57 mil bolívares.

Estas cifras reflejan el valor monetario del inmueble. Si nos atenemos a los precios de mercado, debo ser muy claro y transparente: debido a la inflación, ese inmueble a los dos años vale mucho más que esos 507 mil bolívares.

Recordemos que las entidades bancarias pagan por depósitos de ahorro actualmente un promedio de 16%, un monto muy por debajo del índice inflacionario.

Definitivamente es una manera de ahorrar y al mismo tiempo de adquirir una vivienda.

Esto nos lleva a una realidad varias veces comprobada, no importa momento o región del país: todo aspirante a propietario de vivienda que protocoliza su compra a través del sistema de **preventa** contemplando la figura del ajuste por inflación del saldo deudor, (IPC), al final de la cancelación de la inicial recibe su vivienda a un precio inferior al que tiene esa vivienda en el mercado en ese momento.

30. Cuánto es la cuota mensual que debe pagar una familia para cancelar su préstamo hipotecario una vez que el constructor le entrega su vivienda?

Entre el 20% y el 30% de sus ingresos.

31. Si se elimina el concepto de **preventa** y del IPC, ¿se recurriría a otro esquema de estímulo para el comprador?

Le voy a exponer una cifra muy simple y que habla por sí misma: cerca del 85% de las familias que requieren una solución habitacional no pueden acceder por sí solas a los mercados formales de vivienda.

Necesitan subsidio habitacional y un plazo para ahorrar el monto de la cuota inicial.

Por ello, definitivamente, eliminar estas figuras para adquirir techo propio es un atentado contra las grandes mayorías.

Podría haber otros esquemas, estímulos, o subsidios, pero por ahora no están contemplados en nuestra legislación.

Como por ejemplo, que el estado cancele la totalidad de la inicial. Pero creo que en los actuales momentos no habría suficientes recursos para este tipo de políticas.

32.Cuál es la diferencia entre el IPC, la denominada “cuota balón” y un “crédito indexado”?

“Créditos indexados” o “cuotas balón” son formas un tanto más complejas y onerosas de financiamiento inmobiliario.

Estiman que el comprador no tiene capacidad para cancelar la inicial y se fijan cuotas especiales, o cobro de intereses sobre intereses, lo que no ocurre con el esquema de aplicar el IPC.

Esos ejemplos son válidos para demostrar, una vez más, las ventajas y virtudes que tiene la figura de la **preventa** para que las grandes mayorías tengan vivienda propia.

33. ¿Hay quienes señalan que el IPC es una indexación del monto de la inicial?

Una vez más, y con todo respeto a quienes tienen ese tipo de opiniones, eso es ignorar la realidad, es confundir términos elementales de economía.

La doble indexación de precios está prohibida y no se aplica en la industria de la construcción o promoción de viviendas.

34. Hay necesidad de una Ley de **Preventa Inmobiliaria**?

Si, estoy de acuerdo con la discusión y aprobación consultada y concertada de una Ley de **Preventa Inmobiliaria**.

Darí a aun mayor transparencia a una actividad que beneficia a grandes sectores de la población. Si se llega a aprobar una ley de esta naturaleza de manera concertada y consultada con los expertos estamos (estoy) seguro que observaremos un boom en la industria de la construcción de viviendas en el país, manera especial a favor de los más necesitados.

Para motivar e incentivar el sector de construcción de viviendas la gran palanca es disponer de reglas claras!.

35. Puede modificar un constructor o promotor el proyecto luego de convenido la **preventa** con el adquirente?

No debería de manera unilateral, sin el pleno conocimiento y aceptación de comprador o futuro propietario.

Pero pueden que ocurran por razones técnicas, en el área, en los acabados.

En todo caso debe ser convenido de mutuo acuerdo entre ambas partes.

36. ¿Solicitará la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** ser oída por el TSJ a raíz de haber aceptado la solicitud de demanda contra el cobro del IPC?

Claro que si. Es una gran oportunidad para demostrar la legalidad y la conveniencia de la aplicación del IPC.

Este evento también permitiría demostrar que el IPC no constituye “un cobro” por parte del constructor o promotor, sino que es un mecanismo por medio del cual los más necesitados pueden adquirir viviendas, transformándose en un mecanismo de ahorro real.

Es más real y conveniente que ahorrar en una institución bancaria.

37. ¿Ha participado la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** en las discusiones del proyecto de Ley de **Preventa Inmobiliaria**?

Existe un ante proyecto, que nos enviaron en abril de este año. A la presente fecha no se han iniciado tales conversaciones.

Aunque ya sostuvimos una reunión con las autoridades del Ministerio del Poder Popular de Obras Públicas y Vivienda a este respecto.

Estamos identificando y vamos a estar presentes en toda reunión que analice este importante tema.

38. Está vigente o no la Resolución 098 de fecha 10 de noviembre 2008 del extinto Ministerio de Vivienda y Hábitat que norma el cobro del IPC?

Sí, está vigente, y ratifica la legalidad de utilizar el IPC para convenir precios de **preventa** con los futuros propietarios de vivienda.

39. Excluye o excluirá la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** a las empresas que hayan cobrado ilegalmente el IPC?

La Cámara ha condenado este proceder. Deploramos prácticas indebidas en el sector. La Cámara ha mandado específicos lineamientos generales sobre como se deben hacer los contratos señalando qué es una buena o mala praxis en esta materia. Nuestros abogados han hecho un análisis de qué se está haciendo y hacen las recomendaciones sobre qué debe hacerse y qué es improcedente.

40. Recibiría y escucharía la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** a un comprador que se siente engañado o que le ha sido estimado indebidamente el IPC?

Claro que sí. Con todo gusto le orientaríamos qué hacer y mostrarle dónde se encuentra lo correcto o justo.

41. Es cierto que la Cámara de la Construcción está montando una oficina para que los usuarios y compradores reciban información y hagan sus planteamientos?

Efectivamente, estamos en pleno establecimiento de esta oficina, equipada y con facilidades a escala nacional.

42. Cuáles son las causas que generan los retrasos más comunes en la construcción y entrega de una vivienda?

Son varios. Entre muchos otros, te los podría ordenar de la siguiente manera:  
primero, los permisos;  
segundo, la consecución de materiales;  
tercero, los asuntos sindicales y la consecución de mano de obra calificada;  
cuarto, las obtenciones de las habitabilidades; y  
quinto la obtención de los créditos para los compradores, ya que en muchos casos los constructores deben ayudarlos a realizar estos trámites.

43. Cuánto tiempo se tarda un constructor o promotor como promedio para obtener todos los permisos nacionales, estatales y municipales correspondientes?

Tener los permisos en la mano y determinar la factibilidad de servicios lleva entre 12 y 18 meses.

Una vez que tienes todo en la mano vas a un banco, y ese trámite en una institución eficiente tarda entre 3 y 6 meses en firmar el crédito.

44. Y cuál sería el tiempo ideal?

Depende de la magnitud de cada proyecto, de la totalidad de las viviendas a construir, de su ubicación, de las facilidades.

Mientras más rápida sea la permisología, más rápido comenzará el desarrollo y más rápido se entregarán las viviendas.

El tiempo ideal es el señalado en la vigente Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, la cual establece un tiempo máximo de 60 días hábiles para entregar los permisos para urbanizar.

45. Qué pasa si se elimina totalmente el IPC del precio de la vivienda?

Es muy sencillo, su efecto sería inmediato: se le reduce a una importante mayoría de la población venezolana, especialmente de los estratos de menores recursos, la posibilidad de adquirir su vivienda en un plazo de dos o tres años. Actualmente existen más de 150 mil familias venezolanas con contratos de compra venta abiertos.

Ellos verán detener esos proyectos. No se van a producir las 85 mil viviendas que se están produciendo este año, ni las 120 mil que están permisadas y que deberían entregarse entre el 2010 y el 2011.

Para quien no tiene vivienda, el IPC no es otra cosa que un mecanismo de ahorro que le protege su dinero de la inflación y, al final, adquiere un bien de por vida; su vivienda.

Ojala puedas transmitir claramente este mensaje: eliminar el IPC afecta directamente a las familias con ingresos medios y bajos del país, la cual va a ver su capacidad de ahorro y de pago absolutamente disminuida.

La capacidad real de compra y la venta de inmuebles va a bajar drásticamente. Además, al construirse menos inmuebles tendremos más desempleo, acumulación de déficit de vivienda y más ranchificación del país.

46. En qué consiste la eliminación retroactiva del IPC?

No quisiera polemizar con nadie con mi respuesta, pero esa propuesta es totalmente inconveniente. Plantear la eliminación retroactiva del IPC llevaría a la quiebra a la mayoría de los constructores que actualmente llevan adelante cerca de 85 mil viviendas.

Sería un caos para la banca nacional que tiene programas de financiamiento a los fines de la terminación de estos proyectos.

Además, dejarían de ser trabajos seguros y pasarían a situación de riesgo cerca de 400 mil empleos actualmente vinculados a la industria de la construcción de viviendas.

El dinero del IPC cobrado no ingresó al bolsillo del constructor. Ese dinero está metido en cabilla, concreto, cemento que se usan para construir las viviendas y en los aumentos de que han percibido sus trabajadores.

Ya están incorporados al precio o costo de la vivienda. Y al estar incorporados al precio, se transformó en un mecanismo de ahorro para el comprador.

47. Si un cliente desea salirse del acuerdo de **preventa**, se le devuelve el monto estimado por el IPC?

Si el cliente se retira en algún momento de la negociación su dinero se le devuelve al valor del día que desiste de la operación, sin causarle perjuicio alguno. Eso normalmente queda establecido de manera muy clara y transparente en los contratos de compra venta. También, la Resolución 098 del año 2008 es bastante clara y precisa a este respecto.

48. Cuántas empresas constructoras de vivienda están afiliadas a la Cámara Venezolana de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** de Venezuela?

Cerca de cien empresas. Y otras cien en la Cámara ..... (*la otra*)

Ello representa una oportunidad de generación de 400 mil empleos directos, del total del millón 200 mil que genera toda la industria de la construcción en el país.

Ese potencial de empleo se derrumbaría si se elimina el concepto de **preventa** para adquirir viviendas.

49. ¿Cuáles son los trámites que conforman la “permisología” para construir un inmueble?

Los tramites a nivel local, es decir, de las alcaldías. Luego los estatales o de las gobernaciones. Y, finalmente, los nacionales, bien de los organismos de la administración central o de entes especializados.

La planificación de este tipo de desarrollo lleva tiempo y es costosa. Para tener los permisos en la mano y con la factibilidad de servicios lleva entre 12 y 18 meses y una vez que tienes todo en la mano vas a un banco cuyo trámite en una institución eficiente tarda entre 3 y 6 meses en firmarse el crédito al constructor.

50. Por qué dicen que a los constructores o promotores les favorece retrasar la cancelación de las cuotas iniciales, porque así “cobran más por el IPC”?

Quién afirma eso no conoce la naturaleza de cualquier actividad económica y, mucho menos, del negocio inmobiliario y la construcción. No hay un sólo comerciante, empresario o vendedor que quiera retrasar la entrada de dinero a su empresa o negocio, con la excusa de que luego va a recibir más bolívares. Y si así fuera, aunque es un absurdo, recibiría los mismos bolívares pero ajustados por inflación, además de que los recibiría meses o años más tarde.

Todo retraso genera una reducción en los beneficios.

Toda persona que haya realizado cualquier transacción comercial sabe que es mejor recibir el dinero lo antes posible. La sabiduría popular lo reconoce con expresiones tales como "...el tiempo es oro...", "...más vale pájaro en mano que cien volando..."

51. Cuáles son las causas más comunes por las que un constructor o promotor no cumpla con los lapsos de entrega?

La causa de los retrasos en una construcción se debe a 1. Los permisos, 2. La consecución de materiales, 3. La mano de obra ha sido tradicionalmente un tema de conflicto importante y a veces se producen retrasos por temas sindicales, 4. Las obtenciones de las habitabilidades; 5. las condiciones climáticas y 6. Para la entrega definitiva, la obtención de los créditos para los compradores.

Las circunstancias son muy variadas y complejas. Habría que determinar si se actuó de mala fe o de manera ilegal para penalizar a un constructor.

52. Cuál es su criterio sobre la Ley de Política Habitacional?

Ya no existe la Ley de Política Habitacional, del año 1990. Esa ley fue modificada varias veces hasta la actual Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, de julio 2008. Esta Ley ofrece grandes oportunidades para la población con poca capacidad de ahorro e ingresos muy pequeños. Sólo demanda que se mejore la recaudación, ampliándose el número de familias que podrían beneficiarse.

53. Qué es el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda?

La reformada Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, establece un aporte mensual que los patronos deben cancelar para conformar el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.

Este Fondo se alimenta del ahorro individual y patronal, equivalente al 3% del salario integral mensual de los empleados -2% pagado por el patrono y 1% por el trabajador-. De esta manera se logra que todo trabajador tenga una opción a créditos para la adquisición de su vivienda principal.

54. Cuántas personas hay en el país sin vivienda?

Según estimaciones calculadas con base en el Censo de Población y Vivienda del 2001, el déficit habitacional está cerca de los 2 millones de viviendas.

Junto a esa importante cifra, es necesario reconocer que cerca del 60% de las existentes requieren ser mejoradas o ampliadas. Estas últimas son las que cuentan con deficientes servicios y ambientes. Muchas se encuentran en zonas de riesgo.

55. ¿Cuántas viviendas se han construido en el país en los últimos 10 años?

Cerca de 386 mil viviendas, (*cifra Dr. A. Linares*) la gran mayoría luego de la aprobación de Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda y de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, promulgada en el 2005.

56. Cuántas por el sector público y cuántas por el sector privado?

En los últimos 10 años se han construido 386.000 viviendas. De ellas, cerca de 238 mil por el sector gubernamental y 147 mil por el sector no gubernamental. Producto del marco legal vigente hay un repunte en la construcción de viviendas en los últimos cuatro años, siendo este año 2009 posiblemente record de construcción si se mantienen los estímulos y el marco legal vigente.

57. Y actualmente, cuántas viviendas se están construyendo por cada uno de estos dos sectores?

A finales del 2008 estaban en construcción o en proceso de inicio cerca de 271 mil nuevas viviendas, de las cuales más de 213.000 mil las desarrollan promotores y constructores y cerca de 58.000 por el sector público.

Este extraordinario volumen de ofertas de nuevos techos para la familia venezolana ocurre gracias al estímulo generado por las leyes aprobadas por el Estado venezolano en el 2005.

58. Cuántas viviendas se están construyendo o promocionando actualmente en el Área Metropolitana de Caracas?

Cerca de 18.000 unidades de vivienda. (cifra Dr. A. Linares)

Para el cierre del 2008 se registraron cerca de xxxxxxxxx nuevas viviendas en construcción y viviendas por iniciar en el estado Carabobo.

Para el cierre del 2008 se registraron cerca de xxxxxxxxx nuevas viviendas en construcción y viviendas por iniciar en el estado Zulia.

Para el cierre del 2008 se registraron cerca de xxxxxxxxx nuevas viviendas en construcción y viviendas por iniciar en el estado Lara.

59. Dónde se observa el mayor desarrollo habitacional en el país?

Observamos en la actualidad un muy favorable desarrollo inmobiliario en la zona metropolitana y en los estados Zulia, Miranda, Carabobo, Lara y Monagas. Prácticamente en todos los estados del país se están haciendo hoy más vivienda que hace dos o tres años.

60. Qué pasa con el empleo en el sector construcción e inmobiliario?

Los estímulos que señala el actual marco legal, así como la capacidad de generación de propuestas o soluciones habitacionales por el sector privado en la construcción de vivienda, tienen un importante impacto en la generación de empleo.

Sostenidamente en los últimos cuatro años el índice de desempleo viene bajando en el sector de la construcción.

Según el Instituto Nacional de Estadísticas, a finales del 2004 la tasa de desempleo en el sector era de 12.7%, y en el 2008 se aproxima al 6.3%, es decir, cerca de seis puntos menos en apenas cinco años.

Definitivamente, la construcción baja el desempleo como ningún otro sector de nuestra económica.

61. Cuál es la capacidad que tienen el país anualmente para construir viviendas?

Actualmente podemos, con el esfuerzo combinado del sector público y privado, alcanzar cifras nunca antes conocidas en la historia de la industria de la construcción. Es cuestión de concertar a favor de las grandes mayorías que no tienen hoy vivienda. Si arrancamos coordinadamente podríamos ponernos en unas 200 mil nuevas viviendas por año, por diez años, de manera sostenida.

62. ¿En qué consiste el “ahorro programado de vivienda”?

Es un esquema mediante el cual un grupo de personas se ponen de acuerdo para sistematizar un sistema de ahorro voluntario que lleva a la creación de un fondo. Este fondo permite el financiamiento de las viviendas que se van a construir o adquirir. En la medida que una o más de ellas están listas se sortea entre los miembros del grupo. Todos los miembros del grupo cancelan su cuota hayan o no sido beneficiados por el proceso de sorteo.

Es parecido al conocido “SAN”, tan usado en las barriadas populares.

Este esquema no ha sido muy exitoso en el país ni tiene muchos seguidores.

63. Cuál es la institución que lleva las estadísticas sobre planificación, construcción y venta de viviendas en el país?

El Banco Central de Venezuela, el Instituto Nacional de Estadística, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, la Cámara Venezolana de la Construcción, la Cámara Inmobiliaria de Venezuela.

64. Cuáles son los instrumentos legales más importantes que norman actualmente el sector de la construcción y venta de viviendas?

Son dos. La Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda y Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Ambas promulgadas durante la actual administración.

65. Cuál es la diferencia entre el IPC y una tasa de interés?

El IPC es un índice que estima el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios. La tasa de interés es un monto que cobra una institución bancaria por el crédito otorgado a un cliente.

66. Cuáles son las propuestas concretas de la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** para resolver el actual problema?

Tenemos una propuesta central y muy concreta: poner a trabajar los recursos que tenemos los venezolanos para llegar a producir sostenidamente más de 200 mil viviendas por año y alcanzar en diez años la meta de 2 millones de nuevas viviendas. De esta manera, podríamos en un esfuerzo conjunto doblegar el déficit habitacional en un período de 20 años.

67. Y qué proponen para alcanzar tal meta?

Conscientes de que si es posible alcanzarla, proponemos lo siguiente: Generación de confianza y seguridad jurídica, establecimiento de políticas habitacionales claras y perdurables, participación de todos los actores públicos y privados sin exclusiones, creación de fuentes alternativas de financiamiento a largo plazo al sector construcción y adquisición de viviendas y, finalmente, provisión abundante de tierras urbanizadas.

68. Cómo estima usted (ustedes) que se pueda discutir y aprobar estas propuestas?

Desde la Cámara Venezolana de la Construcción venimos proponiendo con mucha insistencia y en todo escenario posible crear una Comisión de Planificación Habitacional constituida por expertos representantes del sector público y del sector privado, para que, en un plazo perentorio, elabore un PROYECTO DE PLAN NACIONAL DE VIVIENDA DE LARGO ALCANCE, para ser sometido, en su oportunidad, a la consideración y aprobación de las autoridades competentes.

69. Producimos el suficiente cemento, cabillas y demás insumos en el país como para construir 200 mil viviendas al año de manera sostenida por diez años?

Sí, definitivamente.

70. Cómo especifica ese déficit?

Se estima que de esos dos millones de viviendas que conforman el déficit nacional, cerca de 1.200.000 unidades, corresponden a lo que se llama el déficit funcional, es decir a familias que no poseen vivienda, que conviven arrimadas en casas de sus padres o familiares, o compartiendo con otros grupos o núcleos familiares, en su mayoría en condiciones de hacinamiento, y que son propensas a la separación – a ocupar otra vivienda – cuando se presenten condiciones que lo permitan.

El resto, unas 800.000 unidades representan lo que se denomina el déficit estructural, y corresponden a viviendas familiares ocupadas clasificadas como “inaceptables” en cuya estructura predominan materiales catalogados como de desecho tales como caña, palma, cartón, latones y similares (son los “ranchos”) al igual que aquellas viviendas clasificadas como de “otra clase” o sea, las constituidas por carpas, barracas, cuevas u otros albergues.

71. En qué tiempo se puede eliminar el déficit de vivienda en el país?

Es muy difícil decir que un país o una nación elimine el déficit habitacional de su población. Pero con políticas sostenidas y concertadas en veinte años podríamos decir que se dobló o redujo significativamente ese déficit. Hay estudios que indican que al construirse más de 200 mil nuevas viviendas, 110 mil corresponden a la demanda por crecimiento vegetativo de la población y 90 mil a cubrir el déficit acumulado.

72. A qué población está o estaría dirigida esta propuesta?

La política de vivienda desarrollada por la actual administración mediante la figura de **preventa** es acertada por cuanto amplía a la población de menos recursos la posibilidad de adquirir su vivienda.

Recordemos que sólo un 15% de las familias venezolanas tienen ingresos superiores a las 55 unidades tributarias, es decir, más de 3.025 Bolívares Fuertes. Un 44 % de las familias gana entre 20 y 55 unidades tributarias, es decir, entre 1100 y 3025 Bolívares Fuertes. Y el resto, cerca del 40% de las familias, ganan menos de 20 unidades tributarias, es decir, menos de 1.100 Bolívares Fuertes.

Estas cifras validan la necesidad de mantener vigentes los mecanismos de subsidio o de financiamiento habitacional para las familias con menores recursos.

73. ¿Hay quienes hablan de la quiebra de las empresas constructoras de vivienda?

Con leyes y normas concertadas el sector puede planificar a mediano y largo plazo, beneficiando a miles de familias sin vivienda.

La gran quiebra de las empresas constructoras de vivienda ocurrió en la década de los 80; y fue por mantener el esquema de precio fijo en el marco de una situación inflacionaria y de devaluación como la que se vivía en ese momento.

Esa experiencia es la debemos analizar y tener en cuenta en este momento. La inflación no se elimina por decreto.

Regresar a los esquemas de esa década de los 80 sería no sólo detener el proceso expansivo de construcción de viviendas que experimenta el país en este momento, sino también llevaría a situación de desempleo a más de 300 mil trabajadores a nivel nacional.

74. Qué es eso de “gavetas de financiamiento para viviendas?”

La Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda aprobada en el 2005 estableció la obligatoriedad de la banca de prestar un porcentaje de sus recursos, de su cartera crediticia, al sector vivienda, para préstamos de largo y corto plazo para los constructores y largo plazo para adquirir las viviendas, lo que produjo que el sector privado comenzara a producir mayor número de viviendas.

Ese porcentaje es lo que se conoce como “*la cartera hipotecaria obligatoria de la banca, o gaveta de financiamiento de viviendas*”

75. Cual es el monto de la gaveta o cartera hipotecaria de la banca para financiar viviendas?

Según la Ley, ese monto corresponde al 10% de la cartera bruta de toda la banca. Para el año 2009 se estima en unos 13 mil 300 millones de Bolívares Fuertes.

76. Cuáles son las viviendas sujetas a subsidio por parte del Gobierno Nacional?

No hay subsidio a la vivienda. Lo que se subsidia es a la familia de bajos recursos. El subsidio que ofrece el Estado venezolano no está condicionado al tipo de vivienda, sino al nivel de ingreso de la familia que desea tener techo propio.

Actualmente beneficia a familias con ingresos hasta los Bsf. 2.600 mensuales. Esos subsidios van desde los 46.000 Bsf para las familias con el menor ingreso hasta 25.300 Bsf fuertes para aquellas que tengan ingresos de 2.600 Bsf.

Los subsidios son de dos tipos: directos sobre el precio de la vivienda y a través de tasas preferenciales para el financiamiento.

77. Y cuántas de estas viviendas con derecho a subsidio se están construyendo actualmente?

Esa cifra actualmente debe estar en unas 63.000 viviendas, entre públicas y privadas. Muchos proyectos son promovidos por el Gobierno Nacional. Y he aquí otra gran bondad de la **preventa**: muchas familias pueden hoy acceder a los subsidios del Estado gracias al esquema de la **preventa**, pues de otra manera no calificarían para adquirirla con el subsidio.

78. La Comisión creada por la Asamblea Nacional ha creado una sub comisión para tratar el tema del financiamiento de la vivienda, de la **preventa** y del IPC. ¿Ha sido la Cámara de la Construcción / Cámara **Inmobiliaria** invitada a dicha sub comisión?

No, hasta el momento no hemos sido invitados, aunque nos fue entregado el proyecto respectivo el pasado mes de abril. Esperamos ser convocados.

79. ¿Y en qué consiste el esquema de cooperativa para construir viviendas?

El concepto de cooperativas para construir viviendas resultó un fracaso. Siete años después de su creación legal no hay una sola de esas asociaciones que hayan terminado con feliz éxito una vivienda. Este es un negocio que si no se hace en forma eficiente y con los volúmenes adecuados no resulta y las obras quedan sin concluir.

80. ¿Tienen o no los constructores o promotores nacionales los insumos importados bajo el reconocimiento de CADIVI para beneficiarse del dólar oficial?

Hace tres semanas se anunció que los materiales importados para el sector construcción se van a adquirir a través del dólar permuta.

<http://www.ccl.com.ve/web/camaradelaconstruccion%5B1%5D.Preguntas,%20definitivo.%20Vezga.pdf>.