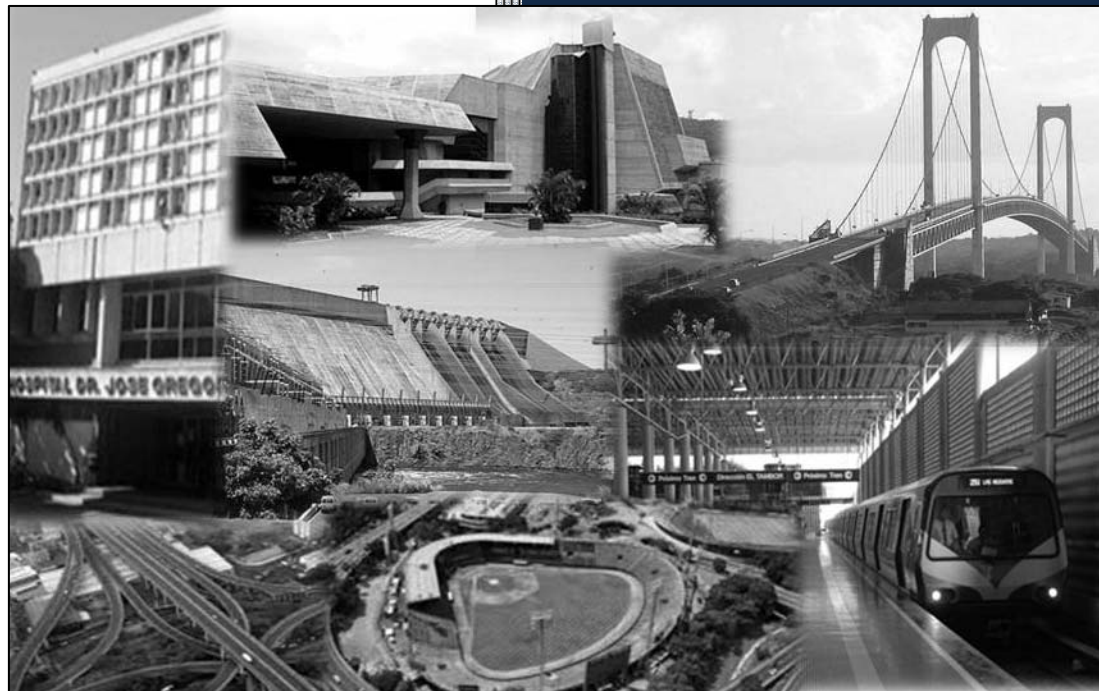




Cámara Venezolana de la Construcción

Propuestas para reactivar el Sector Construcción#



CVC
enero 2016

REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCION, UNA REALIDAD

Ante la necesidad emergente de acabar con el déficit habitacional existente en el país y alcanzar una infraestructura sólida, renovada y segura en beneficio de la población venezolana y necesaria para la prosperidad, avance y competitividad del país en todos sus ámbitos de actuación, es necesario formular políticas públicas que hagan atractiva la inversión por parte del sector privado nacional y extranjero en el desarrollo de las obras de infraestructura y vivienda que requiere el país. En tal sentido, la Cámara Venezolana de la Construcción (CVC) somete a la consideración del país en general, un conjunto de propuestas y programas esenciales:

I. VIVIENDAS

El déficit de vivienda debe abordarse en forma integral, contemplando aspectos relevantes como la accesibilidad vial y peatonal, transporte público; servicios educativos, salud, recreación, comerciales, culturales y deportivos, así como fuentes de empleo. Todo ello para proporcionar un hábitat de calidad para las familias que integren cada comunidad.

Como venezolanos y constructores, hacemos propicia la ocasión para señalar aspectos relevantes que pueden, sin duda, agilizar la construcción de desarrollos habitacionales. Se trata de la procura oportuna de insumos; el cumplimiento de los lapsos establecidos en la normas que rigen la materia, por parte de los entes prestadores de servicios públicos, los encargados de la gestión ambiental, los municipios y al final de la construcción los registros inmobiliarios que se ocupan de la protocolización de los urbanismos y de las viviendas.

En este sentido se proponen las siguientes ideas para la discusión, lo que generaría confianza e incentivará a los constructores a incorporarse en la construcción de desarrollos habitacionales.

Los instrumentos legales vigentes que sirven de base a este planteamiento son los siguientes:

a. Ley Contra la Estafa Inmobiliaria

Sustituir esta ley por otra que estimule la participación del sector privado para proteger tanto al comprador como al constructor, por las siguientes razones:

1. Criminaliza la actividad de las empresas constructoras de vivienda.
2. Colide con La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) y La Ley Orgánica de Régimen Municipal, así como normativa técnica.
3. Se cambian lapsos y procedimientos establecidos en la LOOU.
4. Resta e invade competencias a los Municipios.
5. Impone a los constructores respetar un cronograma y un costo de la ejecución de obras de urbanismo y de edificaciones sin tomar en consideración el IPC, la falta de insumos y el retardo en los procesos de emisión de autorizaciones para construir.
6. Los desarrollos pueden ser intervenidos, obviando problemas tales como la insuficiencia de insumos.
7. Desincentiva la construcción de viviendas y contribuye a que cada vez menos venezolanos inviertan y deseen construir desarrollos habitacionales en el país.

b. Ley sobre Simplificación de Trámites Administrativos

1. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.393 de fecha 22 de octubre de 1999. El Presidente de la República Bolivariana de Venezuela Hugo Chávez Frías, consciente de los retrasos en los procesos de autorizaciones en el año 1999 firma y pone en vigencia mediante Decreto N° 368 de fecha 5 de octubre la Ley sobre Simplificación de Trámites Administrativos. Es vital la activación de la misma para todos los procedimientos vigentes.
2. Promover la implementación de la **TAQUILLA UNICA** en las principales Alcaldías del país, con el objeto de que los proyectos de viviendas calificados sean verificados en forma paralela por todas las instancias que emiten autorizaciones para construir.

c. Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU)

Gaceta Oficial N° 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987. Define los procedimientos para el control de la ejecución de las urbanizaciones y edificaciones, estableciendo lapsos de respuesta por parte de los Municipios y de los entes prestadores de servicios públicos. También establece, dentro de las Variables Urbanas Fundamentales, *las restricciones por seguridad o por protección ambiental*, tanto para la ejecución de urbanismos como la de edificaciones.

Si se concatenan *las restricciones por seguridad o por protección ambiental* con el contenido del artículo 6° del Decreto 1.257 para la evaluación de actividades susceptibles a degradar el ambiente, el Ministerio del Poder Popular para el Ambiente requiere la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental para los programas y proyectos relativos a las actividades de desarrollo de obras de infraestructura turísticas o residenciales, desarrollos urbanísticos residenciales con una densidad bruta mayor o igual a 100 habitantes por hectárea, o una población mayor o igual a 2.500 habitantes, a ubicarse fuera de áreas urbanas.

De acuerdo a lo expresado sobre la LOOU, el Decreto 1.257 y conscientes de que a partir del año 1999 la Constitución dio al ambiente rango constitucional, nos permitimos someter a su consideración, que los impactos o evaluaciones ambientales para desarrollos urbanísticos cuya población sea inferior a 2.500 habitantes y edificaciones a construirse en parcelas que formen parte de una urbanización ubicada en áreas urbanas, sean evaluados por los entes municipales competentes en la materia.

d. Decreto Ley de Tierras Urbanas y el Decreto Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas

Establece los procedimientos de expropiación que generan incertidumbre a quienes desean construir viviendas. Es importante se considere el respeto a la propiedad privada y a los usos establecidos en los planes definidos en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanística, lo que se traducirá en la compra de terrenos para desarrollos habitacionales, sin temor a ser expropiados.

e. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

Establece que los desarrollos habitacionales de más de 10 viviendas, deben destinar un porcentaje para el arrendamiento, el cual será fijado mediante resolución por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda. También señala que las viviendas en alquiler serán asignadas por el mismo Ministerio y que “al cumplir diez años de construcción, los propietarios tendrán compromiso de ofertar la venta al arrendatario o arrendataria que esté ocupando el inmueble, y el precio de venta será el que se determine conforme lo establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento”. Nuestra sugerencia es quitar este requerimiento, a objeto de motivar la construcción de viviendas y formular un programa de construcción de viviendas para alquilar que supla esa necesidad y que sea sustentable financieramente para el constructor.

f. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

Reforma año 2012, que establece en su artículo 77 que el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá desarrollar un programa dirigido a crear una oferta de suelos urbanizables, de acuerdo con las previsiones de evolución de las ciudades y áreas metropolitanas del país, dentro de las poligonales previstas en los planes urbanos. A tal fin, mantendrá un programa de adquisición anticipada de suelos y de construcción de las infraestructuras primarias necesarias. Otro aspecto generador de confianza es el previsto en el artículo 80 de esta ley en cuanto a las invasiones u ocupación de terrenos y a ejercer las acciones judiciales de protección que establece el ordenamiento. Los entes públicos de carácter nacional, estatal o municipal no formalizarán en ningún caso la propiedad de las viviendas o terrenos ocupados ilegalmente.

g. 800mihogar

Apoyar y potenciar este programa dirigido a las familias de clase media. Solicitamos se adecue el precio de venta de las viviendas, en función del salario mínimo (SM) de las familias, a fin de ir ajustando el mismo a la realidad económica del país. Este programa debería contemplar solo familias con ingresos superiores al costo de la canasta básica, para garantizar la capacidad de ahorro en el pago de una cuota inicial y del crédito hipotecario. Aquellas familias cuyo ingreso se encuentre por debajo a la canasta básica, se propone sean atendidos directamente por otros programas del Estado, donde la empresas constructoras nacionales puedan competir en igualdad de condiciones.

h. Autoconstrucción, ampliación y mejoras

Dirigido a familias de bajos ingresos, para adquisición de lotes con servicios y la construcción, expansión gradual o mejoramiento de viviendas progresivas o que estén en condiciones precarias. Se propone potenciar y relanzar este programa actualmente en ejecución, continuando el financiamiento con recursos propios de la banca pública y privada, de la cartera hipotecaria obligatoria.

i. Subsidio directo habitacional

Los subsidios como instrumentos de redistribución del ingreso, constituyen uno de los objetivos prioritarios de toda política social. Los subsidios habitacionales

requieren ser directos, focalizados en la demanda, eficientes, no regresivos y fiscalmente sustentables.

El gobierno nacional podría entregar 150.000 subsidios anuales, como contribución del Estado a las familias más necesitadas para que adquieran, por sí solas, una vivienda. Se propone a través de un sistema de elegibilidad, otorgar un certificado o bono personalizado, que le permita a la familia comprar la vivienda que más le guste y convenga, lo que incentivaría a los constructores del sector privado a competir en una producción de calidad y bajo costo. El BANAVIH definiría cada año, el monto y cantidad total de los certificados de subsidios a emitir. La distribución de los certificados se realizaría conforme a los ingresos de las familias y por Municipio. El monto máximo del subsidio directo a otorgar estaría en función del ingreso familiar, expresado en salarios mínimos mensuales (SM).

j. Acompañamiento técnico y social integral

Dirigido a los habitantes de los barrios o de urbanizaciones donde se inicien proyectos de habilitación física, así como para quienes vivirán en las nuevas urbanizaciones de viviendas de desarrollo progresivo. La asistencia debe abarcar mejoramiento de las viviendas y el entorno urbano, mitigación de riesgos, normas de convivencia, asistencia jurídica, sanitaria y seguridad, entre otros.

k. Financiamiento de viviendas para familias cuyos ingresos son superiores a 15 salarios mínimos

Se propone permitir el financiamiento para la construcción y adquisición de viviendas que no califiquen en los programas definidos en las leyes vigentes de vivienda y hábitat y que podrían otorgarse con una tasa concertada entre los constructores y la banca, en función de la viabilidad financiera de cada proyecto.

II. INFRAESTRUCTURA CIVIL

a. Inversión en nuevas obras

1. Incrementar de manera importante los recursos públicos destinados a infraestructura con el fin de alcanzar un monto total anual que represente un porcentaje entre el 6% y 7% del PIB.
2. Realizar un inventario de las obras de infraestructura que se encuentren sin culminar a fin de asignar los fondos necesarios para la conclusión de las mismas, tomando en cuenta su prioridad y los beneficios que reportará a la sociedad.
3. Generar procesos de licitaciones transparentes, adecuados al tipo de obra que se quiere contratar, tomando en cuenta las capacidades técnicas y financieras de las empresas y su experiencia, en igualdad de condiciones.
4. Garantizar la igualdad de oportunidades y condiciones para las empresas venezolanas en aquellas obras que por sus características requieran la intervención de empresas extranjeras, asegurando además la transferencia tecnológica.

- Garantizar la disponibilidad presupuestaria durante los años de ejecución de las obras de infraestructura que por sus características demanden períodos de vigencia mayores a un año, esto es, contar con presupuestos plurianuales.
- Crear oficinas de planificación y ejecución de proyectos que permitan evaluar, desarrollar y cuantificar los proyectos de infraestructura existentes, dando a conocer de manera exacta los tipos de obras a ejecutar con sus costos finales asociados.
- Crear, mediante ley, un fondo o banco nacional de infraestructura, cuyo objetivo sea la promoción, coordinación, control y asistencia financiera para la construcción, operación y mantenimiento de obras y servicios públicos.
- Generar las condiciones necesarias para renovar el parque de maquinarias y equipos existente en Venezuela. El 75% está obsoleto (25 y 30 años). Las necesidades actuales se estiman en 5.000 unidades, distribuidas de la siguiente forma:

Tipo de maquinaria	Especificación	Cantidad (unidades)
Excavadoras	Entre 20 y 30 Ton	750
Camiones Articulados	Entre 30 y 40 Ton	450
Camiones de ruta o volquetas	Entre 30 y 40 Ton	450
Tractores	D6 y D8 (CAT o similar)	400
Cargadores frontales	Entre 950 ó 966 (CAT o similar)	550
Motoniveladoras	14 (CAT o similar)	500
Compactadora de suelos	Entre 10, 12 y 18 Ton	500
Retroexcavadoras		1.000
Minishovell		400

b. Mantenimiento de la infraestructura

En la situación económica actual y bajo las limitaciones presupuestarias del país, se hace imprescindible establecer nuevos esquemas de financiamiento que propicien un desarrollo sostenible en el tiempo, a fin de alcanzar una infraestructura sólida, renovada y segura que mejore las condiciones sociales y la calidad de vida de los venezolanos. En este sentido, proponemos:

- Promover la activa participación del sector privado en la inversión, gestión y mantenimiento de obras de infraestructura, a través del diseño de modelos financieros y jurídicos que normen este tipo de participación. Las ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS (APP'S), representan una alternativa de financiamiento (donde interviene la inversión privada) para la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura socialmente imprescindibles y que debido a las restricciones presupuestarias es deficitaria. Este modelo permite mantener el ritmo de inversión, gravando lo menos posible los presupuestos públicos. Los modelos de APP implementados exitosamente en diversos países como herramienta para fomentar el crecimiento sostenido de una economía en recesión, pudiesen ser adoptados por Venezuela, como una opción para contribuir a solventar en gran parte el déficit en infraestructura



- existente. Esto redundará en un incremento considerable de la renta en el sector productivo, además de generar empleos calificados.
2. Identificar los proyectos de obras y servicios públicos que puedan ser sometidos a esquemas APP, así como también, en el caso de vías terrestres interurbanas, las vías alternas que prefieran tomar los usuarios para ahorrarse el pago de los correspondientes peajes.
 3. Crear el “Observatorio Regional de Mantenimiento y Gestión Vial” a fin de contar con un centro de reflexión, producción de información y conocimiento, orientado a apoyar la toma de decisiones, acciones y políticas públicas sobre mantenimiento y gestión de las redes viales en Venezuela.