

Ing^o Alberto Aranda Arocha

Caracas, marzo de 1981.

El presente texto fue preparado por el Ingeniero Alberto Aranda A. cuando formaba parte del Equipo de Investigación IDEC-SEU, en la Investigación "La Organización de la Industria de la Construcción en Venezuela. Componentes y Relaciones", fue presentado en marzo de 1981 en el Coloquio IDEC-CSTB sobre Economía de la Construcción.

Aparte de su calidad e importancia, hemos querido publicarlo como homenaje a este investigador fallecido en 1981, del cual aprendimos mucho dada su experiencia y agudeza, mezclada con su gran sencillez.

Estructura de costo en la producción de viviendas. Estudio de casos.

La vivienda es uno de los elementos indispensables para la vida del hombre, por lo que su consecución constituye una de sus necesidades fundamentales. De todos es conocido la dificultad que confronta el venezolano para solucionar el problema de su vivienda. Esta dificultad se extiende a la mayor parte de los grupos económicos y se ha agravado en los últimos años debido a los aumentos considerables en los costos de producción. Este aumento en los costos, no ha sido compensado por un aumento proporcional en los ingresos familiares, por lo cual cada día se hace más difícil la solución del problema. Aún más, al disminuir la demanda real de viviendas (demanda con posibilidades ciertas de adquirir viviendas), la producción de nuevas viviendas tiende a disminuir, incrementando así la escasez. Esta escasez influye a su vez como factor para agravar la situación. Así pues, lo más grave del problema de la vivienda, no es solamente que existe, sino que sus perspectivas son de seguir aumentando en forma continua, a menos que se encuentren y apliquen soluciones reales y efectivas.

Para encontrar soluciones efectivas y reales al problema de vivienda será necesario estudios completos y exhaustivos de las causas del mismo. Como una ilustración de la complejidad de este problema, enumeraremos brevemente algunos de los factores que se conside-

ra han influido en el gran incremento en los costos de la producción de viviendas. Una primera causa o factor de aumento en los costos, es el incremento real de los mismos debido al proceso general inflacionario. Este proceso resulta de por sí bastante complejo por los factores que sobre él influyen. Sin embargo, a él es necesario añadir otros factores que influyen indudablemente en dicho incremento: 1) Las mejoras en normas y estándares, tales como las normas anti-sísmicas, las normas de seguridad en caso de incendios, y las mayores exigencias en las dotaciones y materiales de acabado, 2) El tiempo de terminación de los proyectos, debido principalmente al excesivo incremento de los organismos públicos de control, los cuales exigen cada vez mayor número de aprobaciones, permisos o aceptaciones y 3) La especulación natural, resultante de la escasez de terrenos, en las ciudades más pobladas, y de vivienda en todo el ámbito del país.

Objetivos, enfoque metodológico y limitaciones.

El estudio integral del problema de la vivienda es sumamente complejo, ya que tendría que analizar todos los elementos relacionados con la oferta y la demanda de viviendas (terrenos, promotores, constructores, industrias relacionadas, financiamiento, posibilidad de diferentes usuarios, mercado de adquisición y arrendamiento de viviendas, etc.), y un número bastante extenso de otros factores que afecta la producción y consumo del bien vivienda. En vista de esta complejidad, se ha pretendido con este trabajo dar inicio al estudio de un enfoque metodológico que permita, en primer lugar, definir o aclarar algunos aspectos sobre la oferta de la vivienda, fundamentales para cualquier estudio más profundo, y que pudieran ser usados para implementar políticas inmediatas tendientes a mejorar la situación. En segundo término, se trata de despertar el interés sobre el tema, y abrir las posibilidades que, con mayores disponibilidades de tiempo y de recursos, se inicien estudios más completos sobre este grave problema nacional. Un tercer propósito, ha sido el de obtener re-

sultados numéricos reales, producto del análisis de casos u obras terminadas, evitando así la información errónea proveniente del análisis de presupuesto o estimaciones previas a la ejecución de proyectos.

Dentro de un posible esquema mayor, este estudio plantea primordialmente la identificación y definición de los principales agentes o actores que participan o afectan directamente la producción de viviendas, tales como: propietarios de terrenos, promotores de obras, proyectistas, organismos públicos, instituciones financieras, constructoras, etc. Una vez definidos dichos agentes, se ha tratado de medir su importancia en función de su participación en el costo de la producción. Este costo de la producción se ha referido al productor, o sea al promotor de obras. Por lo tanto los costos no incluyen los beneficios o utilidades de dicho promotor. Se estima que el conocimiento de la proporción o parte de la participación de estos agentes o actores, pueda ayudar en alguna forma, a los organismos responsables, a investigar las posibilidades reales y justas de modificar los costos correspondientes mediante la implementación de políticas adecuadas.

Aun cuando hubiéra sido deseable realizar un estudio más extenso sobre este aspecto, existen limitaciones que no lo han permitido. En primer lugar limitaciones de tiempo. Este factor ha hecho necesario limitar el campo y el número de casos estudiados. Se ha escogido el tipo de vivienda multifamiliar, destinadas a la venta de propiedad horizontal, para usuarios de clase media situadas en el área metropolitana de Caracas y sólo se han estudiado cuatro proyectos.

Una segunda limitación ha sido la disponibilidad de información. Por una parte, la información pertinente es propiedad exclusiva de los promotores de obras de esta naturaleza y es considerada por dichos promotores como de estricta confidencialidad. Esta circunstancia establece un límite estricto al acceso a dicha información, haciéndola accesible solamente bajo condiciones muy definidas. Las exigencias de confidencialidad han hecho necesario que los resultados numéricos se presenten en forma agrupada y que la

estructura de costos se haya hecho en forma proporcional o porcentual. Por otra parte, las circunstancias de que los métodos contables utilizados por los distintos contadores son diferentes hace muy laborioso el proceso de estudio y reclasificación de la información existente.

Conceptos y Términos.

El análisis y reclasificación de los elementos del costo, la identificación de los agentes o actores, así como su participación en dichos costos se ha hecho sobre información proporcionada por promotores de obra, directamente de sus registros contables.

Como agentes o actores se han definido a aquellas personas, asociaciones o instituciones que actúan directamente en el proceso de la producción de viviendas, o que afectan su costo por el cobro de honorarios, servicios, impuestos, tasas, etc.

Básicamente se han definido los siguientes:

1. Propietarios de terrenos.
2. Promotores de obras.
3. Profesionales.
4. Organismos públicos.
5. Empresas de seguro y afianzadoras.
6. Constructores.
7. Instituciones financieras.
8. Organizaciones de venta.

Los **propietarios de terrenos** están definidos por su título. Pueden coincidir o no con los promotores, su participación se ha medido por el valor de compra del terreno, incluyendo comisión por venta, pero no gastos de registro.

Se consideran **promotores** de obra a las personas u organizaciones que se ocupan de la gestión de un proyecto para viviendas desde su concepción inicial hasta su construcción y venta total. Es el agente que contrata, dirige, paga impuestos, supervisa y coordina a los demás agentes. Su participación se ha medido por aquellos costos y gastos directamente atribuibles a su gestión o que no corresponden a ninguno de los otros agentes. En su participación no se ha tomado en cuenta su beneficio o utilidad.

Por **profesionales** se entiende a todas aquellas personas o grupos de personas que prestan servicios de ca-

rácter profesional o técnica tales como: arquitectos, ingenieros, economistas, calculistas, evaluadores, diseñadores, dibujantes, servicios de reproducción y otros, que participan en los estudios previos, proyecto, licitación, inspección, etc. No se ha incluido en este grupo a los constructores. La participación del grupo profesional se ha medido por los pagos hechos por el promotor por los conceptos mencionados anteriormente.

Los **organismos públicos** incluyen a las entidades públicas o cuasi públicas de carácter nacional, estatal o municipal que reciben impuestos, tasas o contribuciones relacionadas con el proceso total de proyectar, construir y vender las viviendas. Su participación se ha medido por los pagos realizados a dichos organismos públicos.

Las **empresas de seguros y afianzadoras** comprenden a aquellas organizaciones que participan en la cobertura de seguros o fianzas exigidas por cualquiera de los otros agentes. Su participación se ha medido por los pagos realizados por concepto de seguros y fianzas. Por **constructores** se entiende, a todas aquellas personas o empresas dedicadas a la construcción propiamente dicha. Por su gran peso en la estructura de costos, se ha separado del grupo de profesionales. Su participación se ha medido por los pagos realizados por concepto de obras ejecutadas.

Las **instituciones financieras** comprende a aquellas personas o instituciones que contribuyen al financiamiento de la realización del proyecto en su totalidad. Son principalmente bancos, financiadoras y entidades de ahorro y préstamo. Su participación se ha medido por los intereses, comisiones, conceptos especiales a cualquier otro tipo de pago hecho a dichas instituciones o personas como retribución por el uso de su dinero. También se han considerado en este grupo a los inversionistas dentro de la organización del promotor. La participación de estos inversionistas se ha estimado calculándose un interés del 12% anual sobre el capital invertido, para compensar el uso de dicho dinero o el costo de oportunidad.

Las **organizaciones de venta** comprende a aquellas organizaciones que se ocupan de la consecución de compradores y de la tramitación de las transacciones para la venta de viviendas. Su participación se ha medido por los pagos realizados por comisiones de venta y por propaganda u otros conceptos realizados con dicho propósito.

Resultados del estudio.

La información analizada y clasificada que se presenta a continuación es el resultado de las cuatro edificaciones multifamiliares analizadas; como se mencionó anteriormente, fueron construidas en el Área Metropolitana de Caracas, orientadas hacia la clase media y vendidas en propiedad horizontal. El proceso de total ejecución de los proyectos en sus diferentes fases: estudios preliminares, adquisición de terreno, proyecto, permisos, contratación, construcción, venta y protocolización de documentos, comprende el período entre el año 1974 y 1980. El siguiente cuadro presenta un resumen de los resultados finales del estudio.

Puede observarse que los agentes son los mismos mencionados anteriormente, con la salvedad de los organismos públicos y empresas de seguros. Debido a la pequeña participación de estos agentes, se ha preferido agrupar su participación en un solo resultado.

Estructura proporcional de costos de producción de viviendas.

Agente	Participación porcentual		
	Mínima	Máxima	Promedio
Propietarios de terrenos	7,23	9,87	8,89
Promotores de Obras	1,64	5,62	3,94
Profesionales	1,13	1,66	1,51
Organismos públicos y Empresas de Seguros	0,66	0,91	0,80
Constructores	56,21	60,57	58,89
Instituciones Financieras.	16,14	25,24	21,04
Organizaciones de Venta	4,71	5,28	4,93
	87,72	109,15	100,00

Al analizar los resultados del Cuadro anterior es necesario hacer las siguientes observaciones:

1. El período estudiado se caracteriza por ser bastante largo y por incluir dentro de sí el incremento apreciable de costos posterior al aumento de los precios del petróleo en 1974.
2. La participación de los propietarios de terrenos es baja en relación con la situación actual, ya que los costos de terrenos son todos previos al aumento apreciable de los mismos.
3. La participación de los Institutos Financieros en los años iniciales, se realizó a los intereses relativamente bajos de dicha época. Por lo tanto, aquellos proyectos terminados antes del aumento brusco de los intereses del año 79, acusan una participación menor del agente Instituciones Financieras.

Conclusiones.

Los resultados de los proyectos estudiados son bastante consistentes y significativos. Hay dos agentes que influyen de una manera muy notable en el costo, que son los Constructores y las Instituciones Financieras. Otros tres agentes, los Propietarios de Terrenos, las Organizaciones de Venta, y los Promotores de Obras afectan el costo en forma apreciable, pero en mucho menor escala que los anteriores. Finalmente, la incidencia de los agentes Profesionales y Organismos Públicos y Empresas de Seguros, es muy pequeña en relación con los otros grupos.