

**PUNTOS DE VISTA: ¿ALQUILER O VENTA? (p. 03)**

TIENDE a arraigarse en la opinión pública el concepto de que es urgente construir un número cada vez mayor de habitaciones populares, pero no están unificados los criterios en cuanto a la forma en que deben ser adjudicadas, a las familias económicamente débiles las casas a construirse con la cooperación del Estado. Un sistema de inquilinato puro es todavía motivo de discusión y hay quienes abogan por la venta de los departamentos. Este es un asunto demasiado serio para tratarlo superficialmente. Intentemos, pues, su análisis desde sus diversos ángulos.

La propiedad -nadie va a negado- es un privilegio que debe extenderse hasta donde sea posible. Pero sólo se alcanza lícitamente el hogar propio a base de trabajo y ahorro, a menos que se reciba por los poco frecuentes conductos del legado, el obsequio o la lotería. Lo corriente es que el hombre común sólo ingrese a la propiedad por la noble portada del esfuerzo. Pensar en establecer un régimen de excepción, para beneficiar a unos cuantos, con obras efectistas, microscópicas ante la intensidad de la demanda, que se regalen a base de exiguas y simbólicas cuotas practicando "la generosidad con lo ajeno" no sería hacer propietarios, sino fabricar mendigos mentales. Nosotros quisiéramos que el problema de la vivienda se encarara en forma de servir EN IGUALDAD DE CONDICIONES al mayor número posible de FAMILIAS NECESITADAS. Descartamos pues el favoritismo y la demagogia y auspiciamos los métodos de seriedad y equidad empleados por la Corporación Nacional de la Vivienda, organismo que se encuentra tan lejos de la especulación como del favoritismo.

Es un hecho comprobado que los solicitantes de casas a duras penas pueden pagar los módicos alquileres que fija esa entidad. ¿Cómo se puede esperar que sean capaces de agregar a esas mensualidades las cuotas de amortización y seguro? Un inmenso porcentaje de la población necesitada- mucho mayor que el actualmente no está en condiciones de ingresar- quedaría, de hecho, excluido de las largas listas de espera y las obras construidas con el apoyo público irían a parar a los menos necesitados. Primero hay que poner los hogares modestos en aptitud económica de alquilar casas mínimas, dentro del decoro y la higiene, y ello sólo se conseguirá mejorando las condiciones financieras que, infortunadamente conspiran en el Perú contra la vivienda barata. Este hecho se comprueba en la política del crédito territorial. La Cédula Hipotecaria es el termómetro de la finanza urbana y su tasa de interés el mercurio que, al subir, marca la fiebre de la más grave dolencia colectiva: LA CARESTIA DEL DINERO. Pues bien, con hipotecas que cuestan más del 10% anual la vivienda propia para las clases necesitadas es un mito y la casa alquilada una realidad onerosa. Comencemos, pues, por el principio, haciendo que el dinero que "es un buen siervo y un mal amo" deje de ser el director implacable de todo este proceso.

Hay otras poderosas razones que indican la necesidad de meditar seriamente antes de apresurarse a poner en práctica un sistema artificial de fabricación de propietarios urbanos. La propiedad, si hemos de guiarnos por la definición de la Academia es el "derecho o facultad de DISPONER de una cosa CON EXCLUSION DEL AJENO ARBITRIO" e implicaría por consiguiente poner las casas económicas en manos de un especulador en potencia. El sub-arriendo o la reventa se presentarían a menudo, como ha ocurrido en el colectivo del Seguro Obrero de Chile, en Antofagasta, y en una gran barriada de San Juan de Puerto Rico donde -según el informe autorizado del Presidente de la Junta de Planeamiento- una investigación practicada cinco años después de haberse entregado la obra demostró que no permanecían viviendo en ella NINGUNA DE LAS FAMILIAS A QUIENES ORIGINARIAMENTE SE ADJUDICO POR RAZONES SOCIALES.

La familia crece o decrece. La casa permanece estática. Por ello la adjudicación definitiva de un departamento implica su hacinamiento en el período de formación y desarrollo del hogar. Unos recién casados adquirirán así su atractivo nido de un dormitorio y, a la vuelta de cinco años, lo convertirán, cuando la cigüeña les haga sus inevitables visitas, en una habitación insalubre por hacinamiento.

A estas razones se agrega el frecuente nomadismo del trabajador en los tiempos modernos. En una época su actividad textil puede llevarlo, por

ejemplo, a echar anclas en los suburbios industriales lugareños y un cambio de empleo puede conducirlo a un centro de trabajo en el corazón de la ciudad. ¿Qué haría entonces este propietario -prohibido como tendría que estar de sub-arrendar o vender?

Frente a estos inconvenientes la propiedad tiene, evidentemente, ventajas de orden social, puesto que da mayor sentido de responsabilidad al jefe de familia, estimula el hábito del ahorro, lo arraiga a la tierra, lo educa y afianza en él 'un espíritu ecuánime y ponderado. Por ello conviene pensar en un régimen que, obteniendo estas ventajas, no se desvirtúe en los irrefutables inconvenientes anotados. Nosotros creemos que los ocupantes de los grandes proyectos de habitaciones económicas, realizados con la cooperación del Estado, deben poseerlos mancomunadamente con la Corporación que los administre a través de un estímulo al ahorro realizado por medio de la suscripción de bonos y acciones populares, garantizados por las construcciones, que les brinden el privilegio de poder continuar viviendo en propiedades de este tipo, siempre que su condición económica no haya variado sustancialmente, y disfrutando del derecho de cambiar de departamento cuando ocurran cambios en la composición familiar. Proponemos también que, en las grandes unidades, el capital de trabajo de los centros de compras - mercados y tiendas- sea cubierto con los fondos de garantía de los ocupantes. De esa manera, siendo dueños de su propio abastecimiento de mercaderías, estarían al margen de toda especulación en la alimentación o el vestuario.