

LEANDRO QUINTANA U.

# Vivienda y política habitacional

La Ley de Política Habitacional vigente surgió por iniciativa del Congreso Nacional al establecer un acuerdo, por 15 años, para dirigir los recursos del Sector Público en forma prioritaria a las familias con ingresos mensuales por debajo de los 3 salarios mínimos. El haber sido parte activa en su elaboración y haber presidido su aplicación en el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), me permite realizar algunas observaciones a la nueva propuesta de Ley Especial que se estudia en el marco de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social e integra el mandato de la Ley Habilitante.

La primera consideración se refiere a la posibilidad que se establece de utilizar los recursos del Sector Público para la atención de familias con ingresos hasta 125 UT (925.000 Bs.) y los del Ahorro Habitacional a niveles superiores; así mismo, se considera a las familias con ingresos hasta 45 UT (332.000 Bs.), que representan el 83 % de la población, como sujetos de protección especial y no prioritaria como planteaba la Ley vigente. Esto podría generar que la mayoría de los recursos se orienten hacia los estratos más altos de la población. Pareciera conveniente fijar niveles de atención más adaptados a la realidad socio-

económica del país, pudiendo establecerse en función de unidades tributarias o de canastas básicas, o bien dejando variables para que el Consejo de Ministros los regule en función de recomendaciones del CONAVI, de ser necesario y de acuerdo a la situación existente.

La siguiente observación se refiere a las modalidades de financiamiento establecidas:

Créditos o préstamos con garantía hipotecada, subsidio directo a la demanda e inversión directa del sector público, todos los préstamos otorgados a tasas de interés en condiciones de mercado. Eliminando la posibilidad del subsidio a las tasas de interés e imponiendo como única alternativa los subsidios directos a la demanda, que serán otorgados por una sola vez y con montos determinados, en función de los ingresos y del valor de la vivienda. Este planteamiento, que pretende evitar el carácter regresivo del subsidio a través de las tasas (esto no es completamente cierto toda vez que es factible diferenciar los subsidios a las tasas en función del costo de las soluciones), puede dificultar las soluciones habitacionales de crecimiento progresivo con pequeños créditos sucesivos (una de las principales soluciones en nuestra realidad); así como, la creación de Fondos Comunitarios de Vivienda. Por ello, sería conveniente establecer varias posibilidades de subsidio, incluyendo la correspondiente a las tasas, debiendo fijarse diferentes montos de los mismos en función de los ingresos y del valor de las soluciones habitacionales, favoreciendo a las familias con ingresos iguales o inferiores a las que se hayan establecido para su atención prioritaria por el sector público. Pudiendo determinarse tasas preferenciales para la adquisición, mejoramiento, ampliación o sustitución de viviendas, cuando así sea requerido por la situación socioeconómica del país.

El Fondo de Rescate que debe responder ante la insolvencia de las familias que no puedan cancelar cantidades superiores al porcentaje establecido de su ingreso mensual, puede resultar de gran magnitud, debiendo analizarse con cuidado a fin de evitar dejar hacia el futuro un grave problema al país.

Debería reforzarse el apoyo a la población organizada en la solución de su problema habitacional, como respuesta complementada de las tradicionales del sector público o privado tradicional, evitándose el paternalismo y la discrecio-

nalidad en el otorgamiento de créditos. Para tal fin, el Sistema de Elegibilidad y Registro de beneficiarios debe también permitir los préstamos de carácter colectivo y el sorteo, en el caso de existir mayor cantidad de solicitantes que cumplen los requisitos que los créditos a otorgar.

Existen consideraciones a revisar en función de las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia, donde se establezca que, para ingresar a la Ley, deberán tener ingresos mínimos de 45 UT, lo que podría dejar fuera de la misma a gran número de familias, especialmente si la mitad de la población está en la economía informal.

Debe estudiarse con detenimiento la situación de las familias con soluciones habitacionales producidas a través de la LPH, toda vez que sus créditos deberán ajustarse a tasas de mercado, lo que puede suponer la elevación de sus mensualidades, ya que son soluciones a las cuales no se les ha aplicado el subsidio a la demanda, pudiendo originarse refinanciamientos de gran magnitud.

Deseo concluir destacando algunos aspectos de la Declaración de Principios que Venezuela presentó ante HABITAT II, donde se planteaba:

"El desarrollo personal de cada ser humano es la razón de ser de la vida social...este no se realiza si permanecen las situaciones que mantienen en condiciones de pobreza crítica y de extrema pobreza a grandes números de personas ... Por lo tanto, la lucha por erradicar la pobreza es la prioridad fundamental .... la única manera de erradicarla es acumular riqueza en manos de los pobres, entendida como acumulación de capital pero, también, como desarrollo de capacidades intelectuales, estéticas, morales, técnicas, etc. Y en esa lucha el hábitat, entendido como lugar particular de la persona y de la familia, tiene significado e importancia relevantes, por ello su desarrollo debe abrir amplio espacio a esas poblaciones de manera que debidamente organizadas y asistidas puedan asumir la responsabilidad de autogestionar su propio destino".

Y pregunto, finalmente:  
¿Vamos en esa dirección?

LEANDRO QUINTANA U.

Arquitecto, expresidente de CONAVI,  
Premio Habitat.