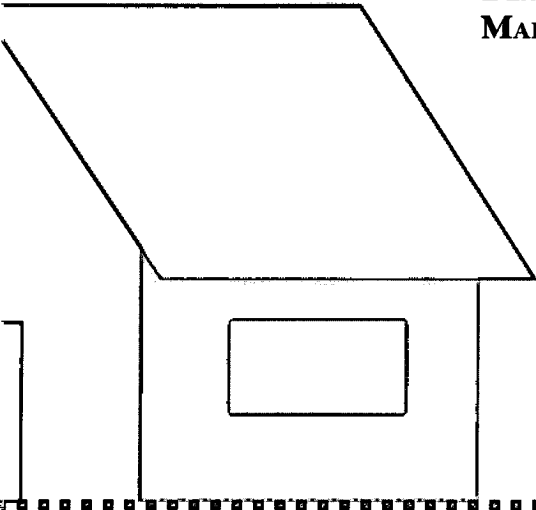


# Política nacional de vivienda 1999-2004

BEATRIZ HIDALGO  
MARIELA RIVAS



**El programa de Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo permite atender la demanda de nuevas viviendas de aproximadamente 1.500.000 de familias que constituyen el déficit actual.**

**Se subsidia directa y parcialmente de acuerdo a los ingresos del núcleo familiar, con fondos de solidaridad social y permitirá, por primera vez, focalizar la producción de viviendas hacia las grandes mayorías y no hacia unos pocos privilegiados.**

El Estado venezolano se ha planteado cambios estructurales en todos los ámbitos, especialmente en lo que compete a la actividad pública. En este sentido, le corresponde actuar en un problema vital: el tema urbano y el de la vivienda, especialmente para favorecer a los sectores mayoritariamente marginados de las políticas de vivienda. Partiendo de esta concepción el Consejo Nacional de la Vivienda, CONAVI, ha diseñado el Programa Nacional de Vivienda, basado en una Política tendiente a eliminar el tradicional esquema de construcción de viviendas o "soluciones habitacionales" con medición sólo de unidades producidas por años por familias atendidas. Por otro lado, la participación del ciudadano como centro de estos cambios es incorporada a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, tal como se expresa en el artículo 184: la participación ciudadana se fundamenta en dos principios básicos: la descentralización y la transferencia de servicios, desde la perspectiva de promocionar y fortalecer la organización comunitaria y los procesos autogestionarios para lograr el protagonismo real de

la gente y equilibrar la relación Estado/Sociedad Civil, dándole organicidad legal a todo un trabajo iniciado décadas atrás.

## **Objetivos del Programa Nacional de Vivienda**

- Atención prioritaria para el mejoramiento de sus condiciones habitacionales a la población de bajos recursos, con ingresos iguales o menores a las 55 U.T<sup>1</sup>, cuya exclusión de políticas integrales ha llevado a "construir los barrios de ranchos en los que hoy viven casi 13 millones de personas".<sup>2</sup>
- Participación conjunta del Estado, la empresa privada y la comunidad organizada, reforzando ésta última, en consideración a la importancia que tiene para el desarrollo del proceso, la participación de la familia como órgano proactivo. Debe aprovecharse las capacidades potenciales de los agentes que pueden intervenir en la solución del problema de la vivienda, estimulándolos y aportándoles un apoyo sostenido fundamentado en los intereses y modos de cada uno de los agentes.

• En tal sentido, al asumir el Estado un rol facilitador, el Programa Nacional de Vivienda intenta dar respuesta a las necesidades de las familias, a través de programas diferenciados según la población a atender. Cada uno de éstos cumple su rol esencial, sin embargo, debido a la magnitud de los barrios existentes y al gran déficit habitacional aumentado en los últimos años y con las consecuencias del desastre natural de diciembre pasado, en estos primeros tiempos el Programa de Habilitación Física de las Zonas de Barrios y el de Nuevas Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo, son pilares fundamentales y prioritarios de sostén del Programa Nacional de Vivienda.

Son seis los programas que conforman el Plan Nacional de Vivienda; los primeros cinco son financiados con Fondos de Aportes del Sector Público y los recursos del sexto provienen del Fondo Mutual Habitacional.

#### **Modalidades del Programa**

**Programa I: Atención a los pobladores de la calle:** el aumento del desempleo al cual están sometidos niños, ancianos e indigentes, representa en nuestro país un drama social cada día más grave, sobre todo en las grandes ciudades. Como respuesta, se ha diseñado un Programa específico para este sector de la población. Son albergues de carácter transitorio que cubren necesidades integrales, concebidos como la fuente hacia su reinserción familiar y social, trabajo que realizan organizaciones o fundaciones sociales del sector público o privado.

**Programa II: Habilitación Física de las Zonas de Barrios:** a pesar de que el Estado durante años ha diseñado diferentes respuestas que han ido desde la eliminación o erradicación de los barrios hasta las remodelaciones cosméticas o de equipamiento y consolidación parcial con inversiones millonarias, es evidente que no ha logrado dar una respuesta eficaz ni eficiente. Esta situación representa uno de los problemas más agudos que afecta la ciudad venezolana, por lo que se propone un Programa de actuación estructural e integral, tomando en cuenta que la realidad de los barrios es preocupante: más del 50%

de los venezolanos viven en zonas urbanas precarias ocupando aproximadamente 140.000 hectáreas en toda la geografía nacional.<sup>3</sup>

En este sentido, según la instrumentación propuesta por el CONAVI, organismo rector de la Política Habitacional, es imprescindible desarrollar, en líneas generales, los siguientes aspectos:

1. *Definición de Unidades de Diseño Urbano (UDU):* Significa que se contemplen las zonas de barrios que estén contiguas y que por sus características demográficas, geográficas y funcionales deben ser objeto de una intervención conjunta, con el fin de realizar proyectos de integración física y social de ese conglomerado de barrios a la ciudad. La importancia de este punto radica en la planificación racional y con visión de futuro, logrando la optimización de recursos y el desarrollo armónico de la ciudad en su conjunto.

2. *Estudios detallados en cuanto al ciclo del agua:* drenajes, acueducto, cloacas, así como sistemas viales, geología, geomorfología, hidrología, levantamiento topográfico, catastro, etc. Con la elaboración de esta serie de estudios se garantiza que las inversiones en proyectos y obras físicas respondan a criterios técnicos y no a la improvisación y despilfarro de recursos.

3. *Anteproyecto esquemático de actuaciones urbanísticas:* el cual define las líneas maestras de diseño urbano, actividad que se realiza previamente o en paralelo con la elaboración de los proyectos detallados de las obras y de la construcción de las mismas. En este sentido, se ha estimado que algunos de los jefes de proyectos sean seleccionados a través de un curso y concurso de ideas, otros por la trayectoria profesional comprobada en el área. El CONAVI está desarrollando un Plan de Asistencia Técnica para los profesionales que desarrollarán estos proyectos.

4. *Constitución de un equipo de trabajo gestor del proceso,* en el que la comunidad es un actor determinante. A esa Unidad de Gestión se ha denominado Agencia Autogestionaria de Desarrollo Urbano Local (AADUL). Esto se refiere a la alianza estratégica de actores o un Consorcio Social, en

el cual técnicos del área social, administrativa, legal y de la arquitectura, urbanismo e ingeniería conforman una mesa de negociación con la comunidad para definir los destinos del desarrollo urbano del sector. La comunidad debe conformarse en una asociación civil con carácter legal y ésta a su vez delega una persona que los representará en esa Mesa Técnica. La importancia de este aspecto, radica en que la comunidad se involucra desde las primeras fases del proyecto, garantizando un proceso de crecimiento comunitario, promoviendo la participación ciudadana auténtica y la sostenibilidad del proyecto en el tiempo, independiente de los organismos oficiales ejecutores que estén gobernando para el momento.

Desde esta perspectiva, a pesar de que es comprensible la lucha librada por las comunidades desde hace años para alcanzar las reivindicaciones que les corresponde, se propone que se integren y comprendan la nueva instrumentación del Programa Nacional planteado, ya que este plan visualizará frutos a mediano y largo plazo. Se debe llevar adelante el proceso de manera integral según las fases definidas, lo que les garantizará la obtención de mayores beneficios que simplemente las obras puntuales como por ejemplo de asfaltado, aceras, electrificaciones o brocales. Se reitera que ese tipo de obras efectivamente se construirán pero incluidas en un proyecto urbano-social integral.

**Programa III: Mejoramiento y Ampliación de viviendas en Barrios y Sectores Populares:** tiene como premisa un trabajo coordinado con los planes de Habilitación Física de las Zonas de Barrios y la Rehabilitación de Urbanizaciones Populares, donde juegan roles importantes el levantamiento del estado de las viviendas, el uso de la reingeniería estructural, la conformación de condominios y la participación organizada de las comunidades, profesionales de las áreas social, técnica, financiera y legal; estudiantes de carreras correspondientes a las soluciones del problema, como parte de las Oficinas Locales de Asistencia Técnica que se constituirían en las zonas de barrios.

**Programa IV: Rehabilitación de Urbanizaciones Populares:** diseñado para atender básicamente tres escena-

rios: a) la primera y segunda modalidad, tomando en cuenta la cuantiosa inversión realizada por el Estado en la construcción de urbanizaciones multifamiliares y unifamiliares que por la desidia y falta de mantenimiento de sus moradores y la oportuna intervención del Estado se encuentran deterioradas, o que no fueron concluidas o que fueron mal construidas. Es el caso de las edificaciones desarrolladas por el extinto Banco Obreiro, el INAVI, Malariología, Fundabarríos u otros organismos con competencia en el área. b) el tercer escenario, se refiere a la recuperación de los cascos tradicionales o históricos, zonas con valor arquitectónico habitadas y que no han sido objeto de una intervención del Estado, requiriendo un esfuerzo entre las organizaciones oficiales y privadas creadas en pro de la defensa de este patrimonio, los organismos ejecutores en materia de vivienda y sus moradores.

**Programa V: Nuevas Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo:** Está orientado a prever, proyectar, orientar y asistir la creación de nuevas viviendas y urbanizaciones que puedan absorber el crecimiento de la población de bajos ingresos, evitando el surgimiento de nuevos barrios y que desestimen la aparición de ranchos en los ya existentes. Se rescata desde una perspectiva de planificación coherente y de racionalidad social, los aspectos positivos presentes en el desarrollo de las viviendas y urbanizaciones no controladas (barrios). Las urbanizaciones y viviendas progresivas contarán con la participación destacada de los ciudadanos, en un esfuerzo sostenido técnica y financieramente por la comunidad y el Estado.

La progresividad es el doble proceso de hacer crecer la vivienda por etapas, planificadas dentro del diseño desde el punto de vista estructural y espacial, al tiempo que se mejora su calidad. La vivienda progresiva puede partir de una estructura inicial cuya área varía de acuerdo al número de integrantes del núcleo familiar y con acabados sencillos, desarrollándose de acuerdo a las necesidades y posibilidades familiares, hasta alcanzar un área de más de 100 metros cuadrados de construcción, con materiales y acabados de primera. De esta

manera se reproduce, con un proyecto técnico adecuado, la forma de producción de la vivienda popular mediante la cual la población de escasos recursos ha venido desarrollando viviendas que tienden a superar, algunas veces en calidad y área, a muchas de las soluciones que convencionalmente ofrecía el Estado. Además, la descomposición de un crédito a plazo más corto, permite obviar la fuerte incidencia de los intereses necesarios para mantener el valor de la recuperación en una economía inflacionaria y, con ello, aumentar sustancialmente la cantidad de recursos disponibles para viviendas.

El programa de Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo permite atender la demanda de nuevas viviendas de aproximadamente 1.500.000 familias que constituyen el déficit actual. Se subsidia directa y parcialmente de acuerdo a los ingresos del núcleo familiar, con fondos de solidaridad social. El programa, realizado mediante la promoción pública y la autogestión comunitaria, permitirá, por primera vez, focalizar la producción de viviendas hacia las grandes mayorías y no hacia unos pocos privilegiados. Para ello, al tiempo que se promueve la construcción de viviendas de calidad y asequibles para familias de bajos ingresos, se desarrolla un sistema nacional de selección de beneficiarios democrático y transparente. Al mismo tiempo, los organismos ejecutores perfeccionan su eficiencia para promocionar nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo, lo que requiere un inventario de tierras públicas que ya se viene efectuando con otros aspectos de asistencia técnica en la mayoría de los estados del país. Este año se construirá cerca de 68.000 nuevas viviendas con fondos de aportes del sector público.<sup>4</sup>

**Programa VI: Nuevas Urbanizaciones y Viviendas Completas:** Su finalidad es atender a la población que tiene ingresos entre las 55 U.T. y 110 U.T.; se dirige a una población que no llega al 6%, que debe ser atendida por no poseer mayores ingresos familiares que sus salarios. La vivienda es de mayor dimensión y mejores acabados que las correspondientes a la Vivienda Progresiva. Es importante destacar las modalidades que actualmente se

estudian para su puesta en marcha: vivienda "llave en mano" para su venta, vivienda en alquiler simple y con opción a compra. Este programa, ejecutado con recursos del fondo Mutual Habitacional, se construye sobre terrenos privados.

Por otro lado, dado que existe un potencial y capital humano invaluable en las Universidades del país, el Plan Nacional de Vivienda propone el Programa Nacional de Pasantías, el cual consiste en la captación de los estudiantes de los últimos años y de carreras afines a la solución de los problemas físicos y sociales de la población que se ha definido como de atención prioritaria, el cual asistiría a cada programa en su operatividad; dándole especial importancia a la participación en los programas II y III.

#### Notas

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Una Unidad Tributaria (U.T.) equivale a 9.600 bolívares   |
| 2 | Política Nacional de Vivienda. Tríptico del Consejo Nacional de la Vivienda. Gerencia de Relaciones Públicas y Prensa. CONAVI/Octubre 1999                    |
| 3 | Villanueva y Baldó (1994) Sobre la cuestión de la Urbanización de los Barrios en Revista SIC y Proyecciones estimadas por el Consejo Nacional de la Vivienda. |
| 4 | Las ideas aquí expresadas han formado parte de talleres y encartes, publicados en el transcurso del 2º semestre de 1999.                                      |

**BEATRIZ HIDALGO**  
**MARIELBA RIVAS**  
Arquitectos