

La atención habitacional y la comunidad

EMMA POCATERRA

Las disposiciones legales vigentes que norman la atención habitacional de interés social, Constitución y Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, reafirman, amplían y mejoran algunas prácticas de participación de la comunidad organizada, esbozadas tímidamente por las Leyes de Política Habitacional derogadas y menoscabadas por los manejos ineficientes y dolosos de algunos administradores (ejecutores) públicos y privados de los programas habitacionales.

La falta de normativas expeditas de aplicación obligatoria, el desacato o ausencia de voluntad para cumplir con las exigencias legales establecidas y la nula o escasa participación asertiva y proactiva de la comunidad organizada beneficiaria, facilitó el incumplimiento e irregularidad manifestados en la administración y aplicación de los recursos habitacionales, patrimonio de los trabajadores y beneficiarios de la Política Habitacional de interés social.

Es prioritario que la comunidad conozca y asuma las nuevas disposiciones legales que regulan la atención habitacional y constituyen derechos de participación activa ciudadana, a los fines de que hagan seguimiento y exijan responsablemente a los obligados por la Ley, la mejor ejecución y aplicación de sus recursos patrimoniales.

Consecuente con estas recomendaciones, se harán algunos comentarios generales de interés público sobre aspectos de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional vi-

gente, que se estiman de especial interés para los beneficiarios de la atención habitacional.

La Ley jerarquiza los programas habitacionales, según las necesidades reales de la población, dándole igual tratamiento a las carencias de los pobladores asentados en barriadas precarias e infrahumanas, que a los demandantes de nuevas viviendas y se incluyó además, con derechos en la Ley a los ultra marginados de la sociedad "los pobladores de la calle". Es decir, prioritariamente la Ley se orienta a la atención de la carencia social de habitación y se despoja de su sello tradicional mercantilista.

También es importante señalar que considera la habitación como un todo con el medio ambiente, el ordenamiento urbano y la conformación ciudadana, y es lógico este planteamiento, pues no se puede ordenar sin el ciudadano y no pueden hacerse ciudadanos sin una vivienda adecuada y un medio ambiente sano y satisfactorio.

En el aspecto del financiamiento, hay novedades muy importantes para acceder a la atención habitacional; se definen los programas u obras que se ejecutarán mediante inversión no recuperable, es decir, donde no se otorgarán créditos ni se cargará esta inversión al costo de la solución habitacional, pero los beneficiarios conocerán exactamente el destino de los recursos habitacionales y podrán evaluar con facilidad su rendimiento. Igualmente se identifican los programas de inversión recuperable o sea los



En el financiamiento directo a la comunidad la Ley cambia totalmente la base conceptual sobre la cual se financiaban y ejecutaban los programas habitacionales. La relación contractual ahora será organismo público - comunidad organizada - contratista constructor.

programas donde los beneficiarios recibirán préstamos hipotecarios a los fines de adquirir la solución habitacional deseada y los mixtos donde habrá inversión recuperable e inversión no recuperable.

La inversión no recuperable se hará con recursos del Fondo del Sector Público, es decir, con los recursos provenientes del Presupuesto Nacional y Regional asignados especial y únicamente para la atención habitacional normada por la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Norma y reconoce el derecho de la comunidad a recibir directamente el financiamiento y por ende a administrar y ejecutar sus programas habitacionales; esto promueve y facilita la participación de la comunidad organizada y consecuentemente exige de ésta una responsable organización y capacitación para ejercer con eficiencia sus derechos; y conlleva la obligación de los administradores (ejecutores públicos y privados) de facilitar y apoyar con certeza y voluntad esta participación.

En el financiamiento directo a la comunidad la Ley cambia totalmente la base conceptual sobre la cual se financiaban y ejecutaban los programas habitacionales; la práctica generalizada era otorgar créditos a los constructores para ejecutar las obras y una vez concluidas entregarlas a los beneficiarios adquirentes, siendo los proyectos, en su mayoría de obras físicas, producto de la propuesta del contratista o del organismo público que contrataba las obras.

La relación contractual era organismo público o institución financiera – contratista beneficiario.

Hoy se puede financiar directamente la ejecución del proyecto a la comunidad organizada, quien contratará las obras y se responsabilizará de su administración y ejecución, mediante un fideicomiso de administración.

La relación contractual ahora será: organismo público, comunidad organizada, contratista constructor.

Esta modalidad de administración de los recursos implica inversión social en trabajos de organización, adiestramiento y capacitación de la comunidad participante, para facilitarle el cumplimiento eficiente de su respon-

sabilidad participativa; y costo profesional de equipos de apoyo y acompañamiento de la comunidad en el desarrollo y ejecución del proceso.

Pero, hay algo más en esta modalidad que debe ser práctica general y cotidiana: la comunidad organizada debe conocer, discutir y dar cuerpo y conformidad al proyecto que aspira ejecutar; es decir, se cambia el paradigma de "recibir aunque sea fallo" por lo de obtener lo que anhela mediante el trabajo solidario y proactivo en función social.

El financiamiento de mediano y largo plazo se hará mediante el crédito hipotecario, el subsidio directo a la demanda, y el aporte económico del beneficiario de la solución habitacional, que podrá ser en efectivo, cuota inicial o en trabajo en los programas de autoconstrucción de las soluciones habitacionales, con plazos máximos de hasta 30 años y hasta tres créditos sucesivos para programas de viviendas progresivas. Los plazos se acomodarán para dar facilidad a los beneficiarios y que éstos cumplan con sus compromisos hipotecarios.

El otorgamiento de los créditos hipotecarios se hará en función de la cuota de pago mensual que podrá destinar la familia en base a un porcentaje de los ingresos familiares; este porcentaje no podrá ser superior al 30% de tales ingresos. Si esta cuota no es suficiente para pagar la amortización mensual y los intereses del préstamo, el beneficiario tendrá derecho al refinanciamiento de la parte no pagada de los intereses, el cual está respaldado por el Fondo de Rescate, que es una especie de seguro de recuperación de los ahorros habitacionales del Fondo Mutual Habitacional y al cual debe suscribirse el prestatario desde el momento de la protocolización del documento del préstamo hipotecario.

La Ley no establece topes al precio de las viviendas, pero abre facilidades al beneficiario para adquirir la vivienda más adecuada a sus necesidades y de mayor calidad que le ofrezca el mercado constructor.

Si la cuota mensual y el plazo mínimo establecido para pagar el crédito hipotecario no es suficiente para adquirir la vivienda adecuada a sus necesidades, el beneficiario tiene la opción de incrementar la cuota inicial,

solicitar un mayor plazo, acogerse al refinanciamiento o hacer uso conjunto de estas facilidades para obtenerla.

La tasa de interés es la del mercado, fijada por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), permite que este organismo adapte la tasa a las condiciones especiales del mercado habitacional de interés social. El posible incremento en los niveles de la tasa de interés estará compensado con el subsidio directo a la demanda; en este caso se cambió un subsidio indiscriminado, que no tomaba en cuenta los niveles de ingresos, por un subsidio más ajustado a la capacidad de pago de la familia demandante de la solución habitacional.

El nivel máximo de la atención habitacional se fija en 110 U. T., actualmente corresponde a 1.056.000 bolívares de ingresos mensuales; la atención preferencial habitacional por parte del Estado llega hasta el nivel de 55 U. T., es decir; 528.000 bolívares mensuales.

Las facilidades de financiamiento establecidas garantizan una serie de posibilidades al beneficiario que le permiten de manera cierta la adquisición de una vivienda más confortable y de calidad superior para mejorar con certeza sus condiciones de vida y valorarse como ser humano. Además, estas modalidades enriquecen y amplían las perspectivas de la oferta habitacional, que deberá acomodarse a las nuevas exigencias de la demanda y deberá entrar en sana competencia de calidad y precios.

La actual Política Habitacional incluye retos interesantes que implican cambios radicales, tanto en los procedimientos administrativos, de ejecución, seguimiento y control, como en las aptitudes de los funcionarios públicos y participantes de la sociedad civil. Si estos cambios no se aceptan, ni se ejecutan respetando los derechos de participación ciudadana, se repetirán las irregularidades del pasado y lo más grave, la presencia y actuación de la comunidad será una falacia.

EMMA POCATERRA
Economista