

## En torno al debate sobre políticas de vivienda

*Idalberto Águila*

Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción.

Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela

Usualmente, cuando se habla de políticas y planificación de viviendas en Venezuela, se suele resumir el tema a establecer cuál es el déficit habitacional y cuántas unidades se construirán al año para atender ese déficit. Normalmente se establece como plan concluir 100.000 unidades por año, sin embargo, esta cifra es inferior a la cantidad de nuevos hogares que se forman en el país, de manera que con estos planes estamos incrementando “planificadamente” el déficit.

La carencia de soluciones habitacionales se hace más grave toda vez que año tras año esos planes se incumplen. Así, para el momento actual ya el déficit supera los dos millones de viviendas. Cabría preguntarse, entonces, si el problema se debe ver solamente en cifras o más bien realizar un análisis integral del mismo y de sus vías de solución.

La historia parece demostrar que el Estado solo no puede satisfacer la demanda, ni siquiera con el concurso de la empresa privada, a la cual deberían facilitársele las condiciones para que aumente su producción. Pero en las zonas populares, donde el problema es más crítico, existen potencialidades mal aprovechadas que pudiesen contribuir de manera importante en la solución del problema.

La participación activa de los propios pobladores en su solución habitacional pudiera ser una vía importante a considerar, pues, además de aprovechar sus capacidades y habilidades, se logra un compromiso sólido con el resultado final, toda vez que ellos son los beneficiarios directos. Por esta vía se logra no sólo activar la responsabilidad individual de cada participante, sino también conjugar las capacidades y saberes colectivos, poniendo en práctica mecanismos de cooperación y autoayuda. Al fin y al cabo, la mayoría de las viviendas de interés social han sido construidas, históricamente, por los propios pobladores en los barrios de las grandes ciudades, solo que lo han hecho sin ningún tipo de asesoría técnica o regulación estatal.

Lo aconsejable, entonces –en lugar de ofrecer a estos sectores viviendas construidas– sería facilitar los medios para que ellos mismos, apoyados en las organizaciones populares establecidas, promuevan y participen en la ejecución de sus casas. Claro está, esta actividad debería realizarse según una planificación adecuada en terrenos autorizados, los cuales deben cumplir con los requisitos mínimos de seguridad y estar previamente dotados de servicios, lo cual sí debe

ser tarea del Estado. Ese es el marco en el que se deben crear mecanismos para la adquisición de materiales y la asesoría necesaria para el correcto desarrollo de la actividad. Eso sí, el sistema debe garantizar la calidad necesaria para lograr un hábitat adecuado y una durabilidad aceptable, que hagan que la inversión sea realmente sostenible.

Otro aspecto importante es el económico. Si bien muchas familias no tienen capacidad de ahorro para pagar una vivienda, no es menos cierto que resulta una carga muy pesada para el Estado asumir los costos totales de las viviendas. Los recursos financieros no alcanzarían. Sin embargo, más que un financiamiento total, a la mayoría de las personas les bastaría con algunas facilidades financieras que se ajusten a su presupuesto personal. Complementariamente, se pueden evaluar e introducir nuevas tecnologías constructivas, diseñadas para niveles de costos inferiores a las tecnologías tradicionales. Opciones existen muchas en el país, sólo faltaría un mejor vínculo entre los promotores de viviendas y las Universidades e Institutos de Investigación, donde descansan iniciativas que podrían ser instrumentadas con importantes beneficios económicos.

Los avances tecnológicos pueden ser una vía importante para hacer las viviendas más accesibles desde el punto de vista financiero. Pero además, a través del desarrollo de tecnologías más amigables con el ambiente, se podría contribuir a disminuir la depredación de recursos y la contaminación a que está sometido el planeta con la aplicación indiscriminada de una actividad de la construcción como la actual, plagada de materiales y procesos contaminantes, y altamente consumidores de recursos naturales y energéticos.

Sobre estos y otros temas relacionados con la construcción de viviendas se expresan en este número autores como Beatriz Meza que lo hace desde una perspectiva histórica, basándose en la experiencia del Banco Obrero de mediados del siglo pasado. Por su parte, René Coulomb y su equipo ofrecen una visión del asunto desde su país México, poniendo énfasis en la participación de los promotores privados en la producción de viviendas de interés social. Finalmente Frank Aranguren y María Isabel Dikdan insisten en el tema de la calidad y la necesidad de ver este asunto asociado a la satisfacción de los usuarios.