

Norma GARCÍA DE HERNÁNDEZ  
Teresa PÉREZ DE MURZI

## RESUMEN

Los gobiernos de Venezuela y Colombia han implementado un conjunto de acciones para afrontar la creciente demanda habitacional, por parte de un contingente humano que ha ido poblando las ciudades. Estas acciones se han concretado en la oferta de un número significativo de soluciones habitacionales a familias de escasos recursos. Comparar los mecanismos para la adquisición de estas viviendas en el eje fronterizo San Antonio—Ureña—Cúcuta constituyó la finalidad general de esta investigación. A tal fin se seleccionaron para su estudio desarrollos habitacionales ejecutados en períodos y condiciones similares, dos en territorio venezolano y dos en el vecino país.

Abordar el conocimiento acerca del proceso de adquirir estas viviendas significó analizar de forma conjunta todos los aspectos intervinientes; se establecieron patrones comparativos y se encontraron similitudes en cuanto a las políticas y funciones de los organismos ejecutores; no así en lo referente a las condiciones de las viviendas y sistemas de financiamiento.

## ACCESO A LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIALSS EJE FRONTERIZO SAN ANTONIO – UREÑA – CÚCUTA

ARTÍCULOS

## ABSTRACT

The Venezuelan and Colombian governments have implemented a series of actions in order to deal with the growing housing demands of the human contingent that has populated the cities. These policies have been accomplished through the supply of a significant amount of dwelling solutions for low-income families. The principal aim of this research was to compare the different mechanisms for the purchase of these houses in the borderland between San Antonio—Ureña—Cúcuta. In order to achieve this aim, four housing developments were selected in both countries, two of them in Venezuela and two others in the neighboring country. These housing developments were built simultaneously and under similar conditions.

It was necessary to analyze the all the factors which intervened in the process of obtaining a house. Comparative patterns were established, finding common aspects between the policies and functions of the building organisms. Nevertheless, the characteristics of the dwellings and the financial systems differed.

### Palabras clave

Déficit habitacional. Políticas de vivienda. Sistemas de financiamiento. Viviendas de interés social. Área fronteriza.

### Key words

Housing deficit. Housing policies. Financial systems. Public housing. Borderland.

Recibido: 15-03-00  
Aceptado: 28-05-01

## ■ INTRODUCCIÓN

Para aliviar el déficit habitacional, los gobiernos de Venezuela y Colombia han implementado un conjunto de acciones, reflejadas en la creación de organismos estatales, rectores de los planes y políticas de vivienda, concretadas en la oferta de un número significativo de soluciones habitacionales a familias de escasos recursos. Determinar las ventajas de los sistemas financieros vigentes para la adquisición de estas viviendas, en un contexto signado por vínculos históricos, nacidos en el mismo origen de nuestros ancestros, a partir de la comparación de casos de estudio localizados en el eje fronterizo San Antonio—Ureña—Cúcuta, durante el período 1993-1999, constituyó la finalidad general de esta investigación. Las reflexiones derivadas de confrontar ambos mecanismos de financiamiento contribuyen a la reflexión sobre este tema de interés, en la búsqueda de soluciones posibles para la adquisición de un techo donde cobijarse.

Luego de haber realizado una primera fase exploratoria en el área objeto de estudio, y en función de los objetivos planteados, se decidió seleccionar cuatro casos localizados en el eje fronterizo, ejecutados en períodos y condiciones similares, dos desarrollos de vivienda ubicados en territorio venezolano: Libertadores de América en San Antonio del Táchira y La Integración en Ureña; así como dos en Cúcuta, Colombia: Trigal del Norte y La Concordia, los cuales han sido producto de las políticas habitacionales vigentes para la época en que se emprendieron.

Estudiar formas de acceder a la propiedad de una vivienda, en el contexto binacional, implicó seguir caminos ajustados al propósito establecido; en este sentido, se adoptó un enfoque cualitativo, pues se trató de interpretar una realidad en un ámbito espacial y al ser éste un proceso en el cual intervienen agentes sociales diversos, se hizo necesario analizarlos con

1/ Hurtado, I; Toro, J. *Paradigmas y Métodos de Investigación*, p. 76-77.

2/ Mecanismo mediante el cual los montos otorgados en los créditos son ajustados de acuerdo a índices económicos fijados por los sistemas financieros para denotar la incidencia del movimiento inflacionario.

3/ Agudo, J. Presentación del libro *Financiamiento Habitacional e Indización: Experiencias y alternativas en América Latina*, p. iii.

detenimiento, a través de diferentes escenarios y perspectivas, permitiendo esta postura adoptada, visualizar el objeto de estudio de manera holística, sistémica y flexible. Para abordar el proceso de adquirir vivienda se analizaron de forma conjunta todos los aspectos intervinientes y, a la vez, se establecieron patrones comparativos a fin de determinar similitudes y diferencias, considerándose procedente utilizar como estrategia metodológica el estudio de casos.

En este trabajo se operacionalizaron los objetivos, concibiendo cada uno como una totalidad, convirtiéndolos en categorías de análisis o variables, indicadores e ítems,<sup>1</sup> lo que facilitó el proceso de recolección de datos y, a la vez, ayudó al desarrollo de la investigación, pues así se determinó dónde y qué indagar. Como técnica de recolección de datos, se empleó la entrevista a los agentes sociales intervinientes: funcionarios de organismos públicos, de entidades bancarias, y a los ocupantes de las viviendas, en ambos países; la observación sirvió de apoyo, así como el análisis de fuentes bibliográficas. Una vez obtenida toda la información se analizaron las partes separadamente, luego se relacionaron para reconstruir el hecho estudiado como una totalidad.

## ■ REFERENTES TEÓRICOS Y LEGALES

La dificultad afrontada por los grupos de menores recursos para acceder a la propiedad de una vivienda, en el contexto latinoamericano, ha obligado a los gobiernos a explorar mecanismos de financiamiento que permitan solventar tan grave problema. Por una parte, el otorgamiento de créditos hipotecarios a largo plazo para la adquisición de viviendas en una economía inflacionaria conlleva a aumentos sostenidos en las tasas de interés dificultando así el pago de la deuda por parte de los adquirentes de las viviendas. Por la otra, se requiere de instrumentos que permitan el retorno del capital invertido en su construcción y recuperación de la cartera como principal fuente de financiamiento para el desarrollo de unidades habitacionales.

En este sentido, las soluciones han sido adoptadas bajo dos perspectivas diferentes; en varios países de Latinoamérica se han aplicado en algún momento sistemas de indexación<sup>2</sup>, considerados como "... pilares básicos para preservar la vigencia de los sistemas financieros de vivienda y el crédito habitacional a largo plazo..."<sup>3</sup>, índices como el costo de la

construcción, cotización del dólar, precios al consumidor o combinación de ellos, han sido las referencias; este es el caso de las economías de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Ecuador, México, Paraguay, Perú y Colombia<sup>4</sup>, entre otras.

La segunda de las soluciones consideradas ha sido el subsidio bajo dos modalidades, el aplicado mediante la concesión de tasas de interés fijas, como es el ejemplo de Venezuela, o de subsidios directos a la demanda, traducidos en experiencias que han tenido lugar en Chile, Costa Rica, Colombia, El Salvador y Uruguay<sup>5</sup>. Con respecto a las tasas de interés fijas, algunos autores han señalado su inconveniencia por cuanto "... crea distorsiones en el funcionamiento de los mercados financieros y, más temprano que tarde, determina la desaparición del crédito para vivienda"<sup>6</sup>.

Las ventajas y desventajas del subsidio directo han sido debatidas ampliamente, señalándose su utilidad para facilitar la capacidad de pago y ampliar el acceso a la vivienda para los grupos de escasos recursos económicos; sin embargo, como aspecto negativo se menciona su incidencia en la distorsión de los precios reales del mercado. Otros autores, ante las dificultades experimentadas en la aplicación de los distintos sistemas de financiamiento, han señalado alternativas diferentes, entre ellas, los préstamos a corto plazo y construcción progresiva de las viviendas<sup>7</sup>.

En Venezuela, el marco legal dentro del cual se han adquirido las soluciones habitacionales, objeto de estudio, comienza en 1989, cuando se decreta la Ley de Política Habitacional (LPH), ideada como un instrumento de carácter social, mediante el cual se pretendía lograr la participación conjunta de los sectores público y privado, a fin de atacar la crisis habitacional del país, así como establecer un mecanismo que facilitara la asequibilidad a la vivienda.

4/ Unión Interamericana para la Vivienda. *Financiamiento Habitacional e Indización: Experiencias y alternativas en América Latina*, p.p. 3-13.

5/ González, Gerardo. En: *Financiamiento Habitacional y subsidios directos a la demanda: experiencias latinoamericanas*, p. 2.

6/ Op. cit., p. 4.

7/ Cilento, Alfredo. La vivienda que germina: nuevas tecnologías constructivas y financieras. En: *Taller: Vivienda en tiempos de inflación*, s.p.

8/ Camacho, O. *Hacia una Ley Nacional de Vivienda*, p. 58.

9/ Cilento, A. *El Papel del Estado y el Financiamiento*, p.151.

Esta Ley ha sido objeto de modificaciones, la primera ocurre en 1993, con el objeto de sentar las bases para definir una Política de Vivienda, pues la concepción inicial se refirió más a un sistema de financiamiento, que a una Ley de Vivienda<sup>8</sup> para obtener fondos, indexar precios de venta al salario mínimo mensual y conceder préstamos a largo plazo subsidiados<sup>9</sup>.

En la asistencia habitacional, prevista en esta ley, se establecía como responsabilidad prioritaria del Estado, la atención a familias calificadas como sujeto de protección especial, a aquellas cuyo ingreso mensual no excediera tres salarios mínimos mensuales (SMM). Igualmente, se determinaban tres Áreas de Asistencia, las soluciones habitacionales calificadas como Área de Asistencia I (AAI), rango dentro del cual se encuentran los casos de estudio, se consideraban de interés social, de atención preferente, debiendo ser ejecutadas con recursos provenientes del sector público. La asistencia contemplada en este instrumento comprendía programas, tipos de soluciones y modalidades de financiamiento. Dentro de las soluciones se encontraban las viviendas completas, así como las de desarrollo progresivo o ampliable.

Para optar al financiamiento de viviendas, dentro de lo previsto en esta ley, los beneficiarios deberían ser venezolanos o extranjeros con residencia ininterrumpida en el país, por un tiempo no inferior a cinco años, no poseer vivienda propia, así como ser contribuyentes al ahorro habitacional establecido, conformado por aportes mensuales efectuados por empleados, obreros y patronos, en instituciones hipotecarias regidas por la Ley General de Bancos. Se establecía también que las soluciones habitacionales se adjudicaran por sorteo cuando el número de solicitantes superara la oferta. Asimismo, a fin de facilitar el acceso a soluciones habitacionales se contemplaba, dentro del articulado de la ley, que el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), organismo creado a fin de definir la Política Habitacional del país, podría otorgar incentivos a las familias que calificaran dentro de las AAI y AAII; éstos consistían en subsidios directos en relación a la capacidad económica del grupo familiar y fijación de tasas preferenciales.

En diciembre de 1995, el CONAVI en ejercicio de sus atribuciones, resuelve que se deberían adecuar las condiciones de financiamiento a la situación socio - económica del país, estableciendo al respecto cambios traducidos fundamentalmente en fijación de plazos y tasas de interés, así como del monto de la cuota inicial, determinándose éste en un porcentaje del precio

de venta y cuotas mensuales, en función del ingreso familiar; variaciones que fueron ajustadas nuevamente en julio de 1997, por iguales razones.

En el ámbito temporal en el cual se inscriben los desarrollos habitacionales analizados en el contexto colombiano, destaca la Ley 3ª de 1991 mediante la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda, se establece el subsidio familiar y se constituye el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana, INURBE, en sustitución del Instituto de Crédito Territorial. Mediante este instrumento legal se le encarga al organismo de reciente creación, la administración del subsidio y el apoyo técnico a los Municipios, a las comunidades u organizaciones de vivienda, asumiendo funciones de coordinación del Sistema Nacional de la Vivienda y de orientación de la política de vivienda de interés social dejando de lado el rol de ejecutor - constructor, desempeñado por su antecesor.

El subsidio familiar establecido en esta Ley se concibe como "... un aporte estatal en dinero o en especie otorgado por una sola vez al beneficiario para facilitarle una solución de vivienda de interés social"<sup>10</sup> dirigido a los hogares con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales (SMLM). El acceso al subsidio se realiza mediante postulación individual o colectiva, esta última a través de un programa asociativo o dirigido. El proceso de calificación se basa en criterios relativos a ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o vinculación a una organización de vivienda, pudiendo estar dirigido hacia diferentes soluciones habitacionales, entre ellas, las unidades básicas y viviendas mínimas. En el documento CONPES 2729 de 1994, se establece el otorgamiento de subsidios por parte del INURBE, en las diferentes áreas geográficas, de acuerdo a las necesidades reales de los municipios, calidad de los proyectos e iniciativa local.

10/ Ley 03 de enero de 1991, artículo 6.

En el Reglamento Parcial de la Ley 3ª, decretado en 1995, se establece la cuantificación del subsidio familiar, así como los valores máximos de la vivienda subsidiable; destacando la libertad de escogencia de la solución habitacional a cargo de los postulantes al subsidio, dentro de la oferta existente. El precio de las soluciones de viviendas subsidiables es establecido en términos de salarios mínimos, dependiendo del tamaño de población de las ciudades y estratos de los hogares. De igual manera, se estipulan los subsidios en términos de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), medida ideada en el sistema financiero establecido desde el año 1972, tanto para ahorros como para préstamos, el cual contempla la corrección monetaria diaria; cuyo valor inicial se fijó en 100 pesos.

En este orden de ideas y retomando lo correspondiente al marco legal, se establece en 1997, la Estrategia de Generación de Empleo en Vivienda de Interés Social, mediante la cual se convoca a empresas constructoras a presentar proyectos de soluciones habitacionales, los cuales podrían ser elegibles para el otorgamiento de subsidios; para realizar la selección se tomó en cuenta la generación de empleo, diseño, urbanismo y gestión, así como contar con respaldo de una entidad financiera; dos de estos proyectos fueron La Concordia y Trigal del Norte, casos de estudio a efectos de este trabajo. Los créditos otorgados por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, entidades financieras cuyos orígenes se remontan al año 1972, estaban regidos por el sistema de las UPAC mencionado anteriormente; los requerimientos exigidos para acceder a ellos eran los mismos que para cualquier préstamo bancario.

## ■ CASOS DE ESTUDIO

En Venezuela, uno de los casos estudiados corresponde a la Urbanización Libertadores de América, localizada en San Antonio del Táchira, Municipio Bolívar, en una extensión de 9,2 ha., un total de 243 viviendas. Promovida por INAVI, con la participación de 6 empresas constructoras, comprende 3 etapas, cuya construcción comenzó en el año 1991, entregándose las primeras viviendas en junio de 1993. En este desarrollo se edificaron tres tipos de viviendas, denominadas La Merideña (plano 1- foto 1), UV 85-01 (plano 2 - foto 2) y UV 94-02 (plano 3 - foto 3). En el proyecto se previó la construcción de equipamiento colectivo consistente en un kinder, casa comunal, locales comerciales, canchas deportivas, parque infantil y

## PLANOS Y FOTOS 1/2/3/4

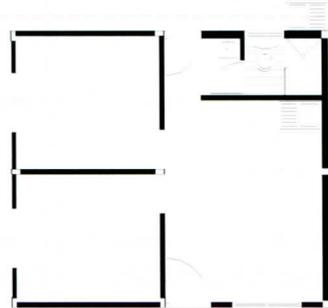
### TIPOS DE VIVIENDA: SAN ANTONIO – UREÑA.

Fuente: Elaboración propia, 1999. Datos aportados por INAVI.



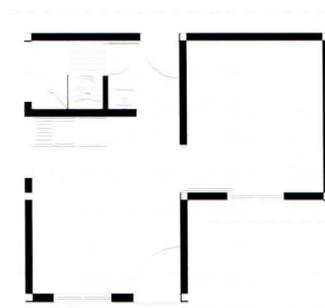
■ La Merideña 25,47 m<sup>2</sup>

**1**



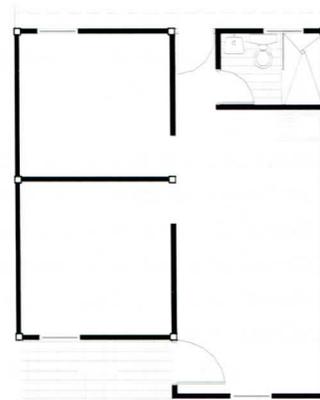
■ UV. 85-01 42,20 m<sup>2</sup>

**2**



■ UV. 94-02 27,24 m<sup>2</sup>

**3**



■ Villa del Táchira 40,50 m<sup>2</sup>

**4**



estacionamientos públicos; sin embargo, no fue ejecutado. Cuenta con todos los servicios básicos; a ocho años de haberse iniciado esta urbanización, las vías se encuentran en buen estado, recién asfaltadas y áreas verdes mantenidas. Los residentes manifestaron su satisfacción de vivir en "... un lugar seguro, con agua, luz y buen transporte".

El otro objeto de estudio localizado en territorio venezolano, corresponde a la Urbanización La Integración situada en el Municipio Pedro María Ureña;

este desarrollo habitacional se implantó en un terreno donado por la Alcaldía, con una superficie aproximada de 43,5 ha., comprende 982 viviendas, de las cuales están construidas 907. Se planificó en cinco etapas, la primera de las cuales se inició en 1991; además de los tipos de vivienda construidos en la Urbanización Libertadores de América mencionados anteriormente, se realizó la solución habitacional denominada Villa del Táchira (plano 4 - foto 4). El urbanismo está provisto de los servicios básicos y terrenos destinados a la construcción de equipamientos colectivos,

escuela básica, kinder, área deportiva, casa comunal, locales comerciales, centro de teléfonos. La imagen que se percibe es de deterioro, abandono, acabados inconclusos, no existen áreas verdes, algunas vías carecen de alumbrado público. A pesar de haber mejorado sus condiciones y contar con vivienda propia, sus habitantes no se encuentran del todo satisfechos por las características del lugar, lo perciben inseguro y distante de los servicios comunales.

Estos casos de estudio reflejan lo pautado en el marco legal en cuanto al financiamiento del programa de vivienda. Ambas urbanizaciones fueron promovidas con recursos del sector público y corresponden al Programa de Urbanización de Tierras para uso residencial; dentro del tipo de soluciones se encuentran las denominadas viviendas de crecimiento progresivo y completas. Para acceder a la propiedad de estas viviendas se cumplieron los requisitos previstos y la adjudicación se hizo por sorteo. Las familias entrevistadas tienen una percepción negativa acerca del proceso de adquisición, lo encuentran "... largo, piden muchos papeles"; igual sentimiento manifiestan sobre el sorteo, por cuanto "... nos tenemos que ir a donde nos salga la casa".

De acuerdo a entrevista realizada a funcionarios del Departamento Administrativo del INAVI, la recuperación de los préstamos en la urbanización La Integración en Ureña, ha sido muy lenta debido a la morosidad existente, aproximadamente un 88%. Los esfuerzos realizados por esta instancia para la recaudación de las cuotas vencidas, se centran apenas en visitas domiciliarias secuenciales a los deudores, no afrontando de forma más enérgica el problema, mediante el ejercicio de acciones específicas desde el punto de vista legal que le permitan recuperar el capital invertido.

Por el contrario, en lo correspondiente a la cartera de crédito de la urbanización Libertadores de América, la cual fue traspasada casi en su totalidad a la entidad financiera PROVIVIENDA; la experiencia ha resultado bastante satisfactoria, los beneficiarios del crédito cancelan regularmente las cuotas establecidas; los deudores asumen mayor responsabilidad con la entidad bancaria. Cabe destacar, igualmente, que en visitas realizadas a ambas urbanizaciones se pudo constatar la baja proporción de viviendas en calidad de alquiler; en una muestra de 24 viviendas, apenas dos estaban en esta condición, siendo el canon de arrendamiento superior a la cuota

mensual establecida en el otorgamiento del crédito, entre 40.000 y 45.000 bolívares.

Los precios de las viviendas construidas en las Urbanizaciones La Integración en Ureña y Libertadores de América en San Antonio, se ajustan al rango establecido (AAI) con relación al salario mínimo mensual (SMM), como se observa en la tabla I. Durante los años en que fueron adquiridas, el salario mínimo mensual decretado por el Gobierno Nacional varió sustancialmente, desde Bs. 12.000 en el año 1993 hasta Bs. 100.000 en 1998 y con ello, el precio de las unidades habitacionales.

En este sentido, al hacer una relación entre el aumento de precio de venta para un tipo de vivienda y la variación del salario mínimo, se aprecia gran disparidad. Efectivamente, al tomar como ejemplo la solución habitacional denominada La Merideña construida en la Urbanización La Integración en Ureña, la cual para 1993 tenía un precio de venta de Bs. 230.000 y para el año 1997, de Bs. 2.400.000, se observa un incremento equivalente a 943%, mientras que en los salarios se verifica un aumento de 525%, en este mismo período.

El proceso de compra - venta se realizó directamente con el INAVI, estableciéndose las cuotas iniciales en un 10%, del precio de venta, de acuerdo a la Ley; excepcionalmente se ha erogado un monto menor al requerido. Las cuotas mensuales fueron calculadas sobre la base del interés de 7% anual y el plazo otorgado para la cancelación del préstamo se fijó en 20 años. Como resultado de las entrevistas realizadas a las familias ocupantes de estas viviendas, se determinó que el promedio de los ingresos mensuales al momento de adquirir las viviendas, correspondía aproximadamente a 2,09 salarios mínimos; con este resultado, se determinó que las cuotas mensuales están dentro del rango previsto en la Ley, hasta un 25% del ingreso familiar mensual, como se observa en la tabla I.

En el contexto Colombiano, uno de los casos de estudio, Trigal del Norte, fue ejecutado, a partir del año 1994, por la Constructora Latino; se encuentra localizado dentro del perímetro urbano del Área Metropolitana de Cúcuta, en un sector con fácil acceso vehicular, caracterizado por el predominio de viviendas de interés social, en una extensión de 35 ha., con un total de 2.050 viviendas, habiéndose construido y vendido 1.772. La solución

**TABLA I****PRECIO Y FORMA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA: SAN ANTONIO - UREÑA. VENEZUELA**

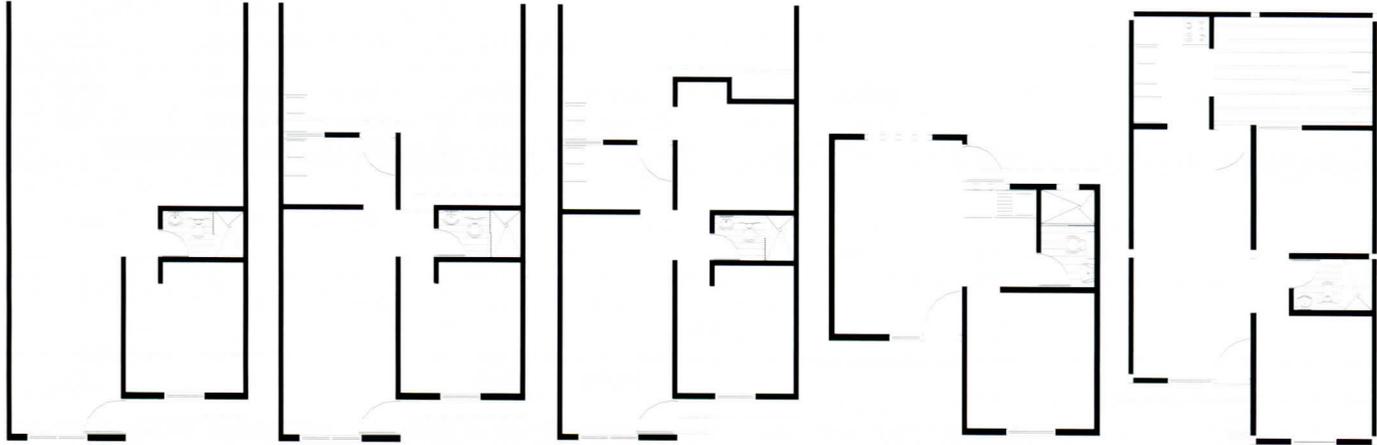
\* L.P.H. = Ley de Política Habitacional

AÑO	SALARIO MÍNIMO MENSUAL (Bs.)	TIPO DE VIVIENDA	PRECIO (MILES DE Bs.)		CUOTA INICIAL (Bs.)		CUOTA MENSUAL (Bs.)		MONTO A FINANCIAR (MILES Bs.)		
			MÁXIMO L.P.H.*	PRECIO DE VENTA	MÍNIMO L.P.H.	MONTO EROGADO	MÁXIMO L.P.H.	CUOTA DE AMORTIZACIÓN			
<b>LIBERTADORES DE AMERICA SAN ANTONIO</b>											
1993	12.000	LA MERIDEÑA (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	780 (65 SMM)	455 (37,9 SMM)	45.500	38.400	6.270	3.015	416,6		
1994	15.000	UV 85-01 (VIVIENDA COMPLETA)	975 (65 SMM)	660 (44,0 SMM)	66.000	66.000	7.838	5.000	594,0		
1996	21.000	UV 94-02 (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	1.365 (65 SMM)	1.147 (54,6 SMM)	114.700	68.850	10.973	9.000	1.078,2		
<b>LA INTEGRACION UREÑA</b>											
1993	12.000	LA MERIDEÑA (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	780 (65 SMM)	230,00 (19,2 SMM)	23.000	23.000	6.270	2.300	207,0		
		UV 85-01 (VIVIENDA COMPLETA)		410,00 (24,2 SMM)				41.000	41.000	4.000	369,0
1994	15.000	LA MERIDEÑA (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	975 (65 SMM)	793,00 (52,9 SMM)	79.300	79.500	7.838	6.000	713,5		
		UV 94-02 (CRECIMIENTO PROGRESIVO)		823,00 (54,9 SMM)				82.300	82.300	7.500	740,7
1996	21.000	UV94-02 (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	1.365 (65 SMM)	1.333,00 (63,5 SMM)	133.000	133.320	10.973	10.000	1.199,7		
1997	75.000	LA MERIDEÑA (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	5.625 (75 SMM)	2.400,00 (32 SMM)	240.000	240.000	39.188	19.000	2.160,0		
1998	100.000	UV94-02 (CRECIMIENTO PROGRESIVO)	7.500 (75 SMM)	2.752,00 (27,5 SMM)	275.200	275.000	52.250	22.000	2.477,0		
		LA VILLA DEL TÁCHIRA (VIVIENDA COMPLETA)		3.533,83 (35,3 SMM)				353.383	353.390	26.000	3.180,4
				5.365,67 (53,7 SMM)				536.656	537.000	37.436	4.828,7

## PLANOS Y FOTOS 5/6/7/8/9

### TIPOS DE VIVIENDA: CÚCUTA. COLOMBIA.

Fuente: Elaboración propia, 1999. Datos aportados por Constructoras Latino y U.C.C.



■ Unidad básica  
**5** 17,55 m<sup>2</sup>  
Trigal del Norte



■ Vivienda mínima  
**6** 36,45 m<sup>2</sup> / 1 alcoba  
Trigal del Norte



■ Vivienda mínima  
**7** 46,37 m<sup>2</sup> / 2 alcobas  
Trigal del Norte



■ Vivienda mínima  
**8** 28,15 m<sup>2</sup> / 1 alcoba  
La Concordia



■ Vivienda mínima  
**9** 50,00 m<sup>2</sup> / 2 alcobas  
La Concordia



habitacional edificada en esta urbanización corresponde a un mismo proyecto de vivienda, la cual ha sido vendida en dos modalidades: unidad básica con un área de 17,55 m<sup>2</sup> (plano y foto 5) y vivienda mínima de 36,45 m<sup>2</sup> y 46,37 m<sup>2</sup>, según esté conformada por una o dos alcobas (planos y fotos 6 y 7).

La urbanización cuenta con escuela, iglesia, áreas deportivas y parques, además de estar dotada de los servicios básicos. Los pobladores de este

desarrollo se encuentran satisfechos porque es un lugar tranquilo y seguro, perciben que su modo de vida ha mejorado porque "ahora vivimos independientes", "todos los servicios son buenos, menos el agua que llega una o dos veces a la semana".

El otro caso de estudio, en Colombia, la Urbanización La Concordia, está localizada en el Km.1 de la vía a Puerto Santander en la misma zona donde se ubica la urbanización Trigal del Norte. Ejecutada por la Constructora

U.C.C., dedicada a la producción de viviendas de bajo costo, este proyecto prevé 550 viviendas, en una superficie de 10,5 ha., se planificó en tres etapas, la primera de ellas consta de 100 viviendas construidas en el año 1995; en 1996 se llevó a cabo la segunda etapa de 200 viviendas y la última de ellas, entre los años 1997 y 1998.

Las soluciones habitacionales corresponden a la denominada vivienda mínima, de una o dos alcobas, con áreas de 28,15 m<sup>2</sup> y 50 m<sup>2</sup>, respectivamente como se observa en los planos y fotos 8 y 9. El urbanismo está dotado de todos los servicios básicos, dos zonas de parque y un área verde. Sus moradores tienen una percepción positiva del hábitat, opinan que en términos generales todo funciona bien, a excepción del agua "que llega dos veces a la semana".

Estas urbanizaciones se enmarcan dentro del Sistema de Vivienda de Interés Social, previsto por el Gobierno colombiano; promovidos por entes privados, se ajustan al sistema financiero vigente en este país desde el año 1972 hasta 1999. Las constructoras U.C.C. y Latino, ejecutoras de estos programas de vivienda, ofertaron las soluciones habitacionales directamente a la población demandante, una vez que los proyectos habían sido aprobados por el INURBE; de igual manera, se han encargado de canalizar las solicitudes de crédito ante las diferentes entidades financieras.

Con respecto a la cartera de crédito, representantes de Corporaciones de Ahorro y Vivienda, con sede en Cúcuta, manifestaron que existe una morosidad cercana al 50%; esta situación ha llevado al Gobierno a establecer mecanismos como el denominado Plan de Alivio para deudores de créditos individuales hipotecarios para financiación de vivienda, con recursos del Fondo de Garantía Financiera (FOGAFIN).

En entrevistas realizadas a ocupantes de las viviendas en ambas urbanizaciones, se determinó, al contrario que en los casos de estudio venezolanos, una gran proporción de familias en calidad de inquilinos, alcanzando hasta un 80% en la Urbanización La Concordia; el canon de arrendamiento oscila entre 50.000 y 90.000 pesos colombianos, cantidad inferior a la cuota mensual establecida en el financiamiento. De la información suministrada por estos inquilinos se infiere la provisionalidad de estos arrendamientos, por cuanto sus dueños ante la imposibilidad de pagar

el crédito a las entidades bancarias, han optado por mudarse a viviendas de inferior calidad o con familiares, procediendo a alquilar las viviendas para beneficiarse temporalmente, mientras se ejecuta la hipoteca.

Las postulaciones al subsidio familiar previsto en la Ley se realizaron de forma colectiva ante el INURBE, habiendo sido beneficiados algunos hogares en los años 1996 y 1997, como se muestra en la tabla II. De acuerdo al Decreto N° 706 de 1995, los valores máximos de las viviendas objeto de subsidio, estaban fijadas en términos de salarios mínimos legales mensuales, existiendo una diferenciación entre la vivienda destinada a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos y la prevista para hogares entre dos y cuatro salarios mínimos; de igual manera, se establecían rangos según el número de habitantes para cada municipio.

En este sentido, de acuerdo a la población de Cúcuta, el precio de la vivienda se situaría en montos inferiores a 90 y 135 SMLM. Las viviendas construidas en ambas urbanizaciones se ajustan a estos rangos, el más bajo corresponde a una unidad básica en la Urbanización Trigal del Norte adquirida en 1998, es equivalente a 31,8 SMLM y el más alto, referente a una vivienda mínima de dos alcobas, cuyo precio de venta en 1.996 fue de 12.980.000 pesos colombianos.

A objeto de establecer la correspondencia entre la variación del precio de las viviendas y el aumento del salario mínimo legal mensual en el período 1994 - 1999 en el cual se sitúa el desarrollo de la Urbanización Trigal del Norte, se analizó el caso de una vivienda mínima; para el año 1994 esta solución habitacional tenía un precio de 6.480.000 pesos, cinco años después se sitúa en 16.500.000, aumento equivalente a 154%, similar a lo correspondiente al salario, el cual sufrió una variación de 139%; proporción que se mantiene para la Urbanización La Concordia, como se observa en la tabla II. La cuota inicial corresponde a un 20% del precio de venta, el monto restante convertido en UPAC es financiado por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en un período de 15 años. Con respecto a los trámites de adquisición, las familias entrevistadas consideran que hay que presentar "... desde carta de trabajo hasta fiadores, además del largo proceso en el banco", "... muchos papeles"; desde el punto de vista económico perciben que bajo la modalidad del sistema UPAC "... nunca llegaremos a pagar esta casa, el UPAC sube y sube".

**TABLA II**

Fuente: Elaboración propia, 1999. \*SMLM = Salario mínimo legal mensual

Datos aportados por INURBE; Ministerio del Trabajo, Banco de la República, Constructoras Latino y UCC y propietarios de las viviendas.

**PRECIO Y FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA: CÚCUTA. COLOMBIA**

AÑO	SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL (Pesos)	TIPO DE VIVIENDA	PRECIO (Miles de Pesos)			CUOTA INICIAL (Miles de Pesos)			MONTO A FINANCIAR (Miles de Pesos)
			INGRESO < de 2 SMLM	INGRESO entre 2 y 4 SMLM*	PRECIO DE VENTA	PREVISTO	MONTO EROGADO	MONTO SUBSIDIADO	
<b>LA CONCORDIA</b>									
1995	118.933	MÍNIMA (1 ALCOBA)	10.704,01 (90 SMLM)	16.056,02 (135 SMLM)	5.800,00 (48,7 SMLM)	1.160 20%	1.160	—	4.640,00 (641,9 UPAC)
1996 ENERO	142.125	MÍNIMA (1 ALCOBA)	12.791,25 (90 SMLM)	19.186,88 (135 SMLM)	6.800,00 (48,8 SMLM)	1.360 20%	1.360	—	5.440,00 (608,9 UPAC)
1996 NOV					8.000,00 (56,3 SMLM)	1.600 20%	1.600	—	6.400,00 (716,3 UPAC)
1998	203.826	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	18.344,34 (90 SMLM)	27.516,51 (135 SMLM)	12.000,00 (58,9 SMLM)	2.400 20%	1500	2500	10.000,00 (776,9 UPAC)
<b>TRIGAL DEL NORTE</b>									
1994	98.700	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	8.883,00 (90 SMLM)	13.324,50 (135 SMLM)	6.480,00 (65,7 SMLM)	1.296 20%	1.296	—	5.184,00 (883,5 UPAC)
1995	118.933	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	10.704,01 (90 SMLM)	16.056,02 (135 SMLM)	9.980,00 (83,9 SMLM)	1.996 20%	1.996	—	7.984,00 (1104,5 UPAC)
1996	142.125	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	12.791,25 (90 SMLM)	19.186,00 (135 SMLM)	12.980,00 (91,3 SMLM)	2.596 20%	2.596	—	10.384,00 (1162,2 UPAC)
		MÍNIMA (1 ALCOBA)			6.600,00 (46,4 SMLM)	1.320 20%	1.320	—	5.280,00 (591,0 UPAC)
		UNIDAD BÁSICA			4.980,00 (35,0 SMLM)	996 20%	996	1.401	3.578,00 (400,4 UPAC)
1997	172.005	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	15.480,45 (90 SMLM)	23.220,68 (135 SMLM)	14.480,00 (84,2 SMLM)	2.896 20%	2.896	2.700	8.884,00 (825,9 UPAC)
		MÍNIMA (1 ALCOBA)			10.980,00 (63,8 SMLM)	2.196 20%	—	—	8.784,00 (816,7 UPAC)
		UNIDAD BÁSICA			5.980,00 (34,8 SMLM)	1.196 20%	—	2932	3.048,00 (283,4 UPAC)
1998	203.826	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	18.344,34 (90 SMLM)	27.518,51 (135 SMLM)	15.980,00 (78,5 SMLM)	3.196 20%	3.196	—	13.784,00 (1071,0 UPAC)
		MÍNIMA (1 ALCOBA)			11.980,00 (58,8 SMLM)	2.396 20%	2.396	—	9.584,00 (744,7 UPAC)
		UNIDAD BÁSICA			6.480,00 (31,8 SMLM)	1.296 20%	1.296	—	5.184,00 (402,8 UPAC)
1999	236.460	MÍNIMA (2 ALCOBAS)	21.281,40 (90 SMLM)	31.922,10 (135 SMLM)	16.500,00 (69,8 SMLM)	3.300 20%	3.300	5.900	13.200,00 (867,2 UPAC)

## RESULTADOS

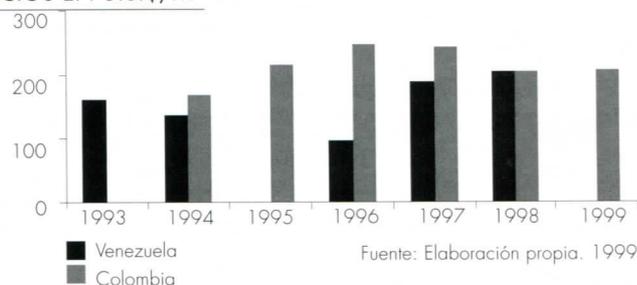
Los datos obtenidos al analizar cada caso, en particular en los contextos colombiano y venezolano, son relacionados, a fin de comprender el proceso de adquisición de vivienda. Aspectos referidos al área de construcción de las viviendas adquiridas en los ámbitos temporales anteriormente señalados, en contraposición a esquemas financieros de ambos países, dieron origen a una serie de resultados indicativos de la situación económica y reflejo de las políticas de vivienda de interés social. Para efectuar estos análisis se tomaron en cuenta los valores actualizados para los diferentes años en cuanto a salarios mínimos, cotización del dólar, tasas de interés en ambos países y el valor del UPAC, para el caso de Colombia.

Con relación a los precios por metro cuadrado, expresados en dólares americanos, se aprecian valores superiores en viviendas adquiridas en el contexto colombiano, en promedio un 36%. La disminución aparente del precio de la vivienda en Venezuela, registrada entre los años 1994 y 1996, corresponde al período en el cual el dólar acusó la mayor alza, 180%. En Colombia, el aumento del precio de la vivienda se mantiene proporcional a la variación de la moneda americana; en el año 1996 se registra la mayor diferencia entre ambos países, el promedio del precio por unidad de superficie para Colombia es de \$247; 2,5 veces más que el valor correspondiente a Venezuela, \$96, tal como se destaca en la figura 1.

Al relacionar el precio de la vivienda con su equivalente en salarios mínimos para los años en los cuales se realizó la adquisición de las mismas, en ambos contextos, se estableció que en el caso venezolano, el promedio es de 50,7 salarios, mientras que en Colombia es superior, 61,8 salarios mínimos, tal como se aprecia en la figura 2. Al contrastar los salarios mínimos en ambos países en su equivalente en la moneda americana, la curva representativa del contexto colombiano indica tendencia a la estabilidad, la variación interanual se encuentra entre 0,75 y 3,78%, mientras que en Venezuela, la curva ha presentado cambios significativos, acusando inclusive un descenso entre los años 1995 y 1996 equivalente al 50%, para luego aumentar en el año siguiente, un 238,6%, a partir del cual, los valores se tornan superiores a los correspondientes a Colombia, como se observa en la figura 3, tabla III.

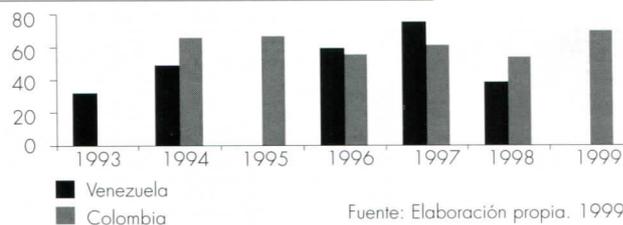
**FIGURA 1**

PRECIOS EN U.S.\$/M<sup>2</sup>



**FIGURA 2**

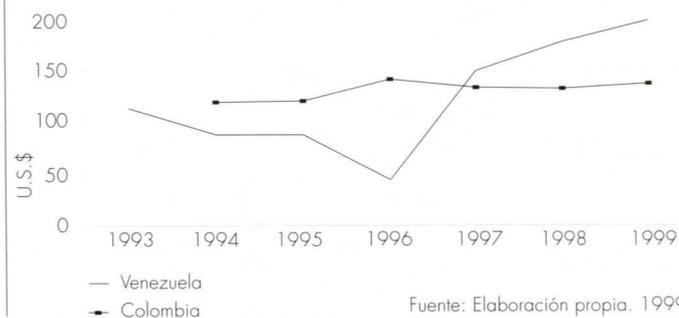
PRECIOS DE LA VIVIENDA/SALARIO MÍNIMO



**TABLA III/ FIGURA 3**

SALARIOS MÍNIMOS EN DOLARES

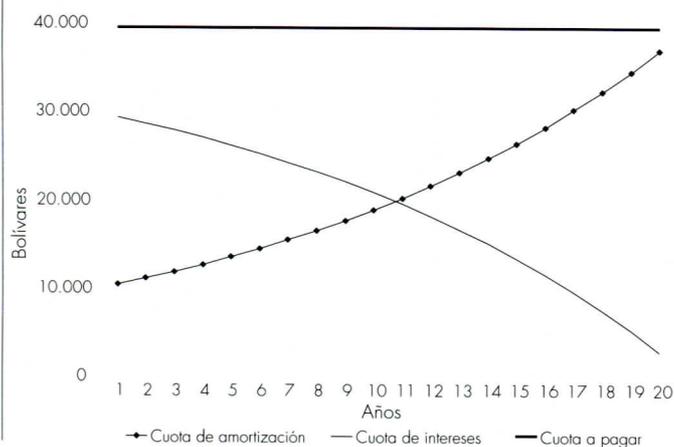
Años	Venezuela	Colombia
1993	113	
1994	88	119
1995	88	120
1996	44	141
1997	149	133
1998	177	132
1999	198	137



**TABLA IV/ FIGURA 4****AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS / CASOS VENEZOLANOS**

Fuente: Elaboración propia, 1999.

AÑO	AMORTIZACIÓN	INTERESES	CUOTA
	Bs.	Bs.	Bs.
1	10.162	29.162	39.324
2	10.873	28.450	39.324
3	11.634	27.690	39.324
4	12.449	26.875	39.324
5	13.320	26.004	39.324
6	14.253	25.071	39.324
7	15.251	24.073	39.324
8	16.318	23.006	39.324
9	17.460	21.864	39.324
10	18.682	20.642	39.324
11	19.990	19.333	39.324
12	21.390	17.934	39.324
13	22.887	16.437	39.324
14	24.489	14.835	39.324
15	26.203	13.121	39.324
16	28.037	11.287	39.324
17	30.000	9.324	39.324
18	32.100	7.224	39.324
19	34.347	4.977	39.324
20	36.751	2.573	39.324



Con respecto al financiamiento de la vivienda para ambos países, se acusan diferencias notables; si se asume para Venezuela el mantenimiento de las condiciones financieras existentes al momento de adquirir las viviendas; en los casos de estudio, las cuotas a pagar por los beneficiarios del crédito permanecerían constantes a lo largo de los veinte años de plazo otorgado para cancelar el préstamo. Las curvas correspondientes a la amortización del capital y pago de intereses indican que en los primeros años, el monto de las cuotas sería abonado en mayor proporción al pago de intereses, situación que variaría a partir del año 10, es decir en la mitad del período de financiamiento, como se observa en la figura 4, tabla IV.

Por el contrario, en Colombia el sistema financiero establecido en UPAC, marca condiciones de amortización diferentes, la cuota mensual es variable, dependiendo de la tasa de interés del mercado, el cálculo de esta cuota incluye un monto fijo en UPAC, para amortizar al capital, la cantidad restante es para el pago de los intereses, tal como se refleja en la figura 5 y tabla V.

En efecto, al simular la forma de pago de la vivienda mínima (2 alcobas), localizada en la Urbanización Trigal del Norte, adquirida en 1994, con un precio de venta de 6.480.000 pesos colombianos y un monto a financiar de 5.184.000 pesos colombianos a un plazo de 15 años, se observa que el beneficiario del crédito pagaría un monto fijo de 58,92 UPAC para amortización de capital, mientras que las cuotas de interés serían variables, comenzando con 105,96 UPAC, disminuyendo gradualmente a lo largo del plazo otorgado para el crédito, en el supuesto de que los intereses se mantengan a una tasa del 12% anual.

Sin embargo, cuando los valores de estas unidades se convierten en su equivalente en pesos colombianos, la situación varía, el monto mensual aumenta continuamente según la cotización del UPAC; dentro de esta cantidad, lo correspondiente a la amortización del capital crece, mientras que el pago de los intereses depende de esa cotización, suponiendo una variación anual de aproximadamente 21,50% de aumento en la cotización del UPAC, según lo demuestra la tendencia histórica de esta unidad.

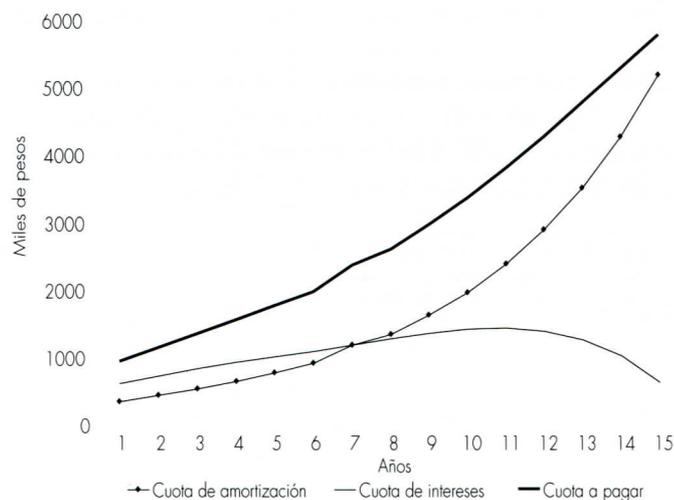
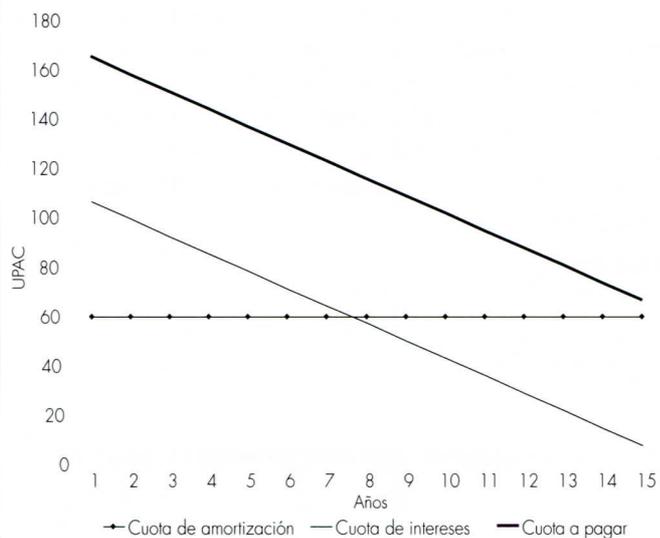
Por otra parte, al analizar la incidencia de la cuota mensual en el ingreso familiar, en ambos casos, se registraron diferencias notables; en Venezuela, se observa una tendencia a la baja en este aspecto. En Colombia, aún

**TABLA V / FIGURA 5**

Fuente: Elaboración propia, 1999.

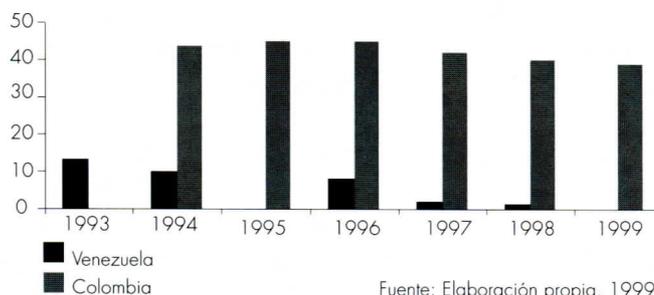
**AMORTIZACIÓN DE PRESTAMOS. CASOS COLOMBIANOS**

AÑOS	AMORTIZACIÓN		INTERESES		CUOTA	
	UPAC	Miles de Pesos	UPAC	Miles de Pesos	UPAC	Miles de Pesos
1	58,92	333,12	105,96	599,08	164,88	932,20
2	58,92	425,91	98,88	714,76	157,80	1140,67
3	58,92	526,42	91,80	820,13	150,72	1346,55
4	58,92	633,74	84,72	911,24	143,64	1544,98
5	58,92	758,33	77,64	999,26	136,56	1757,59
6	58,92	896,87	70,56	1074,06	129,48	1970,93
7	58,92	1176,26	63,60	1176,26	122,52	2352,51
8	58,92	1323,99	56,52	1270,06	115,44	2594,04
9	58,92	1608,64	49,44	1349,82	108,36	2958,46
10	58,92	1954,50	42,36	1405,17	101,28	3359,67
11	58,92	2374,72	35,28	1421,93	94,20	3796,65
12	58,92	2885,28	28,20	1380,94	87,12	4266,22
13	58,92	3505,62	21,12	1255,96	80,04	4761,58
14	58,92	4259,32	14,04	1014,95	72,96	5274,28
15	58,92	5175,08	6,96	611,31	65,88	5786,39



**TABLA VI****INCIDENCIA DE LA CUOTA MENSUAL EN EL INGRESO FAMILIAR**

AÑO	VENEZUELA			COLOMBIA		
	Ingreso	Cuota	%	Ingreso	Cuota	%
	Familiar (Bs.)	Mensual (Bs.)		Familiar (P.C.)	Mensual (P.C.)	
1993	25.080	3.229	12,87			
1994	31.350	3.229	10,30	177.660	77.684	43,73
1995				214.080	95.056	44,40
1996	43.890	3.229	7,36	255.825	112.217	43,86
1997	156.750	3.229	2,06	309.609	128.748	41,58
1998	209.000	3.229	1,54	366.887	146.466	39,92
1999				425.628	164.244	38,59

**FIGURA 6****INCIDENCIA DE LA CUOTA MENSUAL EN EL INGRESO FAMILIAR**

Fuente: Elaboración propia, 1999.

cuando en los últimos años se observa una mínima disminución en la incidencia de la cuota mensual dentro del ingreso familiar, el porcentaje es bastante elevado, se sitúa para el año 1999 en 38,6%, como se aprecia en la tabla VI, figura 6, considerando que el ingreso familiar equivale a 1,8 salarios mínimos legales mensuales<sup>11</sup>.

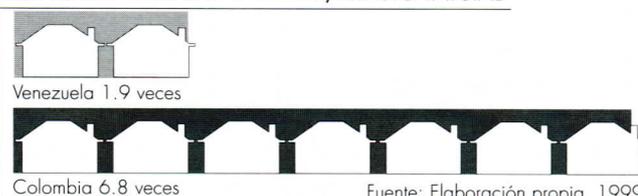
De igual manera, al simular el pago de las viviendas en los casos de estudio en ambos contextos y estableciendo como premisas que las condiciones de financiamiento de crédito, señaladas anteriormente se mantengan, se obtuvo que al término del pago del crédito, los adjudicatarios de las viviendas en el ejemplo venezolano, pagarían el equivalente a 1,9 veces el precio inicial de la vivienda, mientras que en Colombia, el monto a cancelar correspondería a 6,8 veces; esta situación es indicativa del sistema de financiamiento de ese país, que rigió hasta el año 1999 con tasas de interés variables y cambios en la cotización del UPAC, 5.867,35 pesos para el año 94 y 15.221,87 en el año 1999, resultados que son reseñados en la figura 7.

11/ Según resultados obtenidos en las entrevistas realizadas a los ocupantes de las viviendas de las urbanizaciones localizadas en el contexto colombiano, 1999.

**CONCLUSIONES**

Durante este último siglo, los Gobiernos de Venezuela y Colombia han tenido que afrontar la creciente demanda habitacional por parte de un contingente humano que ha ido poblando las ciudades en busca de mejores condiciones de vida. El tema de la vivienda ha sido reiteradamente objeto de discusión; el establecimiento de un sistema institucional con funciones específicas para conciliar soluciones, conjuntamente con la promulgación de un extensa base jurídica, han signado la intervención estatal en esta materia.

En ambos escenarios geográficos, se encuentran similitudes y diferencias en cuanto a la forma de afrontar este problema. Existe, por ejemplo, gran coincidencia entre los organismos designados, en dimensiones temporales similares, para asumir el doble rol de ser entes rectores de las políticas de vivienda y ejecutores de los programas, vale decir el Instituto de Crédito Territorial (I.C.T.) en Colombia y el Banco Obrero e Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI) en Venezuela.

**FIGURA 7****RELACION MONTO PAGADO/PRECIO INICIAL**

Fuente: Elaboración propia, 1999.

Más recientemente, en la última década del siglo veinte, con la creación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) y el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), en los contextos colombiano y venezolano, respectivamente, el papel de los Estados se ha centrado en la formulación de lineamientos referentes a las viviendas de interés social, con la intención de disminuir el creciente déficit habitacional.

Las experiencias acumuladas han servido, en algunos casos, para orientar las políticas de vivienda de interés social; sin embargo, los contextos económicos inflacionarios, en los que se enmarcan estos países, han signado la creciente alza de los precios de las viviendas, en relación a las áreas de construcción ofertadas. De igual manera, la inexistencia de un plan globalizador de las diferentes dimensiones del problema ha particularizado las acciones emprendidas en una cuantificación de las soluciones habitacionales, obviando otras necesidades y requerimientos.

Esta situación se hace evidente en uno de los casos analizados en el contexto venezolano, la ausencia de conceptos integradores de lo que debiera ser el hábitat, se ve reflejado en urbanismos y viviendas inconclusas, esquemas cuya imagen de deterioro, signa el origen y crecimiento del hábitat de las familias de escasos recursos.

En Colombia, por el contrario, la experiencia obtenida en el desarrollo de viviendas de interés social, ha sido más alentador; efectivamente el marco legal vigente ha propiciado la participación directa de la empresa privada como gestora y ejecutora de los planes de vivienda, generando mayor empleo en la rama de la construcción y creando una sana competencia entre los promotores, para ofertar un hábitat de mejor calidad, el usuario tiene oportunidad de escoger a su proveedor. El rol desempeñado por el INURBE, como administrador y rector de las políticas de vivienda, dejando de lado las funciones de ejecutor, ha dado resultados satisfactorios.

Con relación al sistema de financiamiento, las formas de adquisición de las viviendas de interés social en el ámbito de estudio, responden a los contextos legal y financiero, vigentes en ambos países; observándose gran diferencia entre estos dos; en Colombia, la indexación a través del sistema UPAC, ha incidido en la incapacidad de acceder a la propiedad de una vivienda, por parte de las familias de escasos recursos, principalmente debido al aumento

constante, en moneda nacional, de las cuotas mensuales. Esta situación ha obligado al Gobierno Colombiano, a asumir directamente mecanismos para paliar el problema a través del subsidio directo equivalente a un 35% del precio de la vivienda, o mediante el Plan de Alivio para deudores hipotecarios, lo cual ha convertido a los adjudicatarios de estas viviendas en clientes con morosidad perenne.

En los casos analizados en Venezuela, por el contrario, el sistema de financiamiento, favorece el pago de cuotas casi insignificantes con respecto al ingreso familiar y al precio de la vivienda, por cuanto se manejan tasas de interés fijas, muy por debajo de las existentes en el mercado, las cuales al término del financiamiento, se convierten en subsidios.

Los sistemas de financiamiento en ambos casos, se caracterizan por ser a largo plazo, 15 a 20 años, lo cual no luce atractivo para las instituciones financieras y dificulta, a la vez, el retorno de capital, así como la inversión en nuevos desarrollos de vivienda dirigidas a atender el déficit habitacional existente.

A fines de este siglo, las perspectivas en materia de política habitacional lucen confusas; en Venezuela, los cambios introducidos con la promulgación de una nueva base jurídica, el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el subsistema de vivienda y Política Habitacional, aprobada en el mes de octubre de 1999 y más recientemente, el Decreto de las Normas de Operación, traducidos en programas innovadores de atención a las familias venezolanas, así como en nuevas prácticas de financiamiento, entre ellas, el subsidio directo a la demanda, crean nuevas expectativas entre los diferentes sectores del país.

En Colombia, la constante presión ejercida por gran cantidad de deudores hipotecarios, con créditos otorgados por la banca bajo el sistema UPAC, ha originado un movimiento favorable a la creación de una nueva ley de financiamiento de viviendas, conducente a la eliminación de este sistema.

¿Será esta política de modificación del marco legal, la solución más acertada? o quizás... ¿el comienzo de un nuevo milenio conduzca a repensar en materia habitacional? ...A todas luces, resulta necesario actuar desde la perspectiva del análisis de los contextos latinoamericanos inflacionarios como el nuestro, donde se han puesto en práctica modelos económicos precisos, para que ello alimente el aprendizaje y no lleguemos a experimentar nuevos fracasos.

## BIBLIOGRAFÍA

BANCO POPULAR DE COLOMBIA.  
UNIDAD DE CRÉDITO  
HIPOTECARIO

1999  
Plan de Alivios para deudores de créditos individuales hipotecarios para financiación de vivienda.

BOLÍVAR, Teolinda

1995  
"Urbanizadores y constructores para ser ciudadanos. Creaciones de vidas en la necesidad".  
Urbana, 16-17, pp. 31-52.

CAMACHO, Olinto

1993  
"Hacia una Ley Nacional de Vivienda".  
Inmuebles, 9, pp. 56-58.

CEPAL

1995  
"Los Asentamientos Humanos en América Latina y El Caribe".  
Memorias de la Reunión Regional Andina de América Latina y el Caribe, preparatoria de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), Santiago de Chile.

CILENTO, Alfredo

1996  
"El Papel del Estado y el Financiamiento",  
En Bolívar, Teolinda.; Baldó, Josefina (comps). La Cuestión de los Barrios.  
Caracas: Monte Avila Editores Latinoamericanos, pp. 151-159.

1994  
"La vivienda que germina: nuevas tecnologías constructivas y financieras.  
Taller Vivienda en tiempo de inflación, s.p.

CILENTO, Alfredo y FOSSI, Victor

1998  
"Políticas de vivienda y desarrollo urbano en Venezuela".  
Memorias de la Conferencia Internacional de Urbanización y Vivienda. URVI, pp. 23-41.

Colombia, Ministerio de Desarrollo Económico

1996  
Ciudades y Ciudadanía. La Política Urbana del Salto Social.  
Santa Fe de Bogotá: Tercer Mundo Editores.

Consejo Metropolitano de Planificación. Junta Metropolitana

1997  
Area Metropolitana de Cúcuta.

Corporación Colegio de Villa de Leyva, Bogotá; CITCE, Cali; CEHAP, Medellín

1996  
Estado, Ciudad y Vivienda. Urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia, 1918 - 1990.  
Santa Fe de Bogotá: Puntos Suspen-sivos, Editores - Consultores.

GARCÍA, Norma

1997  
Tipología de Vivienda. San Josecito. Trabajo de ascenso, Carrera de Arquitectura, Universidad Nacional Experimental del Táchira, San Cristóbal, Venezuela.

GONZÁLEZ, Mariana

1997  
"Ley de Política Habitacional ¿Discriminante?"  
Boletín Tecnología 17, Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia.

GUTIÉRREZ, Alberto

1994  
"La Experiencia Colombiana". En: Política Habitacional: Experiencia Latinoamericana. Caracas: Fundación de la Vivienda Popular, pp. 62-112.

HURTADO, Ivan y TORO, Josefina

1987  
Paradigmas y Métodos de Investigación.  
Caracas: Episteme Consultores Asociados. C.A.

INMUEBLES

1993  
"Para mirarse en este espejo: aproximaciones al UPAC"  
Año 2, nº 15, pp. 114.

LONDOÑO, Darío

1993  
El Tema es la vivienda: Debate abierto.  
Inmuebles, año 2, Nº 15, pp. 100-111.

MAJO, Beatriz

1999  
"Nuevo Sistema de Viviendas".  
Colombia en cápsulas. Diario El Nacional. E/4, 26 de Junio.

MARTÍN, Juan

1995  
"Los orígenes del Interés Social en las Políticas Públicas de Vivienda en Venezuela".  
Urbana 16-17, pp.75-93.

MARTINEZ, Leopoldo

1996  
"Evolución y Realidad de la Vivienda".  
En LOVERA, Alberto (comp). Desarrollo Urbano, Vivienda y Estado.  
Caracas: Fondo Editorial Alema, pp.65-89.

1998  
"60 años de experiencias en desarrollos urbanísticos de bajos costos en Venezuela".  
En Lovera, Alberto (comp). Políticas Urbanas y Habitacionales.  
Caracas: CENDES, pp. 293-298.

MORA, Gustavo y QUINONES, Samuel

1996  
Centro Multifuncional para la Zona de Integración Fronteriza Colombo - Venezolana.  
Tesis de Grado, Carrera de Arquitectura, Universidad Nacional Experimental del Táchira, San Cristóbal, Venezuela.  
NICULESCU, Irene

1995  
"Interpretación de la evolución del mercado de la vivienda a partir de un modelo teórico".  
Memorias del III Encuentro Nacional de la Vivienda, Barquisimeto, pp. 21-38.

QUINTANA, Leandro

1985  
"Soluciones actuales al problema de la vivienda en Iberoamérica".  
Urbana 6. pp. 67-94.

RODRÍGUEZ, Piedad

1993  
"Financiamiento Habitacional e Indización: El Caso de Colombia".  
Financiamiento Habitacional e Indización: Experiencias y Alternativas en América Latina". Lima: Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales, pp. 89-101.

SALAZAR, Samuel

1995

"Subsidios directos a la demanda por vivienda: El caso del subsidio familiar de vivienda en Colombia".

Financiamiento habitacional y subsidios directos a la demanda: Experiencias latinoamericanas, Lima: UNIAPRAVI, pp. 75-96.

TORREALBA, Ricardo

1993

"Mercados de trabajo y migración en la frontera de Táchira y Norte de Santander".

Integración y Fronteras. Selección de ponencias del Tercer Congreso Internacional sobre Fronteras en Iberoamérica, San Cristóbal, Venezuela, pp 157-174.

LEYES.

COLOMBIA.

Congreso de la República. Ley 03, 15 de Enero de 1991.

Departamento Nacional de Planeación. Red de Solidaridad Social. Documento CONPES 2722, 10 de Agosto de 1994.

Departamento Nacional de Planeación. Política de Vivienda Social Urbana. Documento CONPES 2729, 14 de Septiembre de 1994.

Presidencia de la República. Decreto 706, 28 de Abril de 1996.

Presidencia de la República. Decreto 824, 8 de Mayo de 1999.

VENEZUELA.

Congreso de la República. Ley de Política Habitacional. Gaceta Oficial Extraordinaria, N° 4.659, 15 de Diciembre de 1993.

Congreso de la República. Ley de Política Habitacional. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 35.730, 7 de Junio de 1995.

Gobernación del Estado Táchira. Plan de Ordenación del Territorio del Estado Táchira. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 181, 26 de Junio de 1992.

# TECNOLOGIA Y CONSTRUCCION

¡Buenas noticias para nuestros  
lectores, suscriptores y amigos!

A partir del año 2000  
la revista Tecnología y Construcción  
saldrá tres veces al año

**Envío de materiales,  
correspondencia, canje,  
suscripciones y administración  
IDEC/FAU/UCV**

Apartado Postal 47.169  
Caracas 1041-A. Venezuela  
Telfs: (58-2) 605.2046 / 1912  
Fax: (58-2) 605.2048  
Enviar cheque a nombre de:  
*IDEC Facultad de Arquitectura UCV*

**Envío de materiales,  
correspondencia  
y suscripciones IFA/LUZ**

Apartado postal 526.  
Telfs.: (58-61) 52.0063 / 52.4992.  
Fax: (58-61) 52.00.63.  
Maracaibo, Venezuela.  
Enviar cheque a nombre de:  
*IFA Facultad de Arquitectura LUZ*



Visite nuestra página en [WWW:http://www.arq.luz.ve/tyc/](http://www.arq.luz.ve/tyc/)

Editores. Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción IDEC. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela. Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura IFA. Universidad del Zulia.