

Leandro QUINTANA
Beatriz SORNES

EDITORIAL

El tema de la vivienda ha venido progresivamente retomando el espacio que en otras épocas ocupó en eventos públicos, medios de comunicación social, publicaciones especializadas y el recinto académico, reflejo no sólo de un nuevo despertar del interés por el tema o toma de conciencia de la magnitud y complejidad de los requerimientos habitacionales, sino de las dificultades que hoy se enfrentan para solucionar, en términos cualitativos y cuantitativos, las múltiples facetas en que se expresan las carencias habitacionales de los distintos estratos de población.

El barrio, el rancho, el hacinamiento, son sólo las manifestaciones más visibles de un complejo problema cuya solución necesariamente deberá sustentarse en una participación amplia y decidida de todos los sectores. De allí la relevancia de que este número especial de URBANA esté dedicado al tema vivienda, analizado por diversos especialistas, con distintos enfoques y desde diferentes posiciones, generando el espacio y la oportunidad para iniciar un nuevo proceso de sana y productiva confrontación de ideas, criterios, planteamientos y propuestas.

El tema de la vivienda puede constituir el centro de un debate de alto nivel que oriente y alimente procesos de decisión en materias tan importantes en nuestra realidad actual, como la reestructuración del sector vivienda, la determinación de los ámbitos de competencia institucional, la instrumentación de la gestión habitacional local, las formas y canales de participación de la sociedad civil, la calificación de la demanda

de vivienda y la expansión y diversificación del mercado inmobiliario habitacional.

Venezuela fue acumulando durante años una importante experiencia en materia de vivienda que llegó a significar la asunción de posiciones de liderazgo en América Latina, que lamentablemente no se tradujo en programas y proyectos sostenibles en el tiempo. Hoy se hace necesario retomar y renovar el impulso y la dinámica de otras épocas, a fin de alcanzar con éxito los objetivos trazados con la aplicación de la Ley de Política Habitacional.

Las magnitudes de los requerimientos de nuevas viviendas para el quinquenio 1994-1998 se ubican en 1.141.000 nuevas soluciones, derivados de las necesidades de sustitución de viviendas inadecuadas, familias adicionales que comparten una vivienda y de la demanda por crecimiento poblacional y deterioro del stock actual. De ellas, el 76% corresponde a soluciones requeridas por la población con ingresos hasta de tres salarios mínimos mensuales y un 19%, por la población con ingresos entre tres y siete salarios mínimos.

Adicionalmente, producto de una historia de discontinuidad e ineficiencia de las políticas de vivienda, de actitudes de marcada tendencia populista, de la existencia de un inmaduro y poco diversificado mercado habitacional, de la profundización de los factores de pobreza, entre otros, existen requerimientos de mejoramiento de las condiciones de las viviendas generadas por la propia población, así como de la

dotación y complementación de los servicios infraestructurales y comunales de las áreas ocupadas por estos asentamientos. La magnitud de estos requerimientos alcanzan a 1.165.000 unidades, cuyo 90% corresponde a áreas urbanas.

De allí que el compromiso del Estado venezolano, en sus distintos niveles de ejercicio del poder público, central, descentralizado, estatal y municipal, esté focalizado hacia la atención prioritaria de los requerimientos habitacionales de las familias que configuran el Área de Asistencia I de la Ley de Política Habitacional, cuyos ingresos no superan los tres salarios mínimos mensuales.

Responder a estos requerimientos exige la definición de una política habitacional que responda al objetivo nacional de desarrollo con equidad y a la concreción de una acción dentro de una concepción integral de la vivienda. El desarrollo con equidad supone facilitar el acceso de la población de menores recursos a las riquezas representadas por el tener económico, el saber técnico-científico, el disfrute de las condiciones ambientales y de las facilidades urbanas, entre otras, que hasta ahora le han sido vedadas a la mayoría de la población.

El concepto integral de vivienda implica asumir la gestión habitacional como medio satisfactor de múltiples necesidades en el ámbito de lo familiar, de lo comunitario, de lo urbano. Su carencia es síntesis por excelencia de la marginalidad, tanto en su manifestación individual y familiar, como social y nacional.

10 De allí que el concepto integral de vivienda trasciende la noción física de la «casa», en tanto está vinculado a actividades propias del habitar: trabajo, servicios, recreación, transporte.

La vivienda, así concebida, además de ser un factor importante de reactivación del sector construcción, generador de empleo y dinamizador del mercado inmobiliario, constituye un factor decisivo en el mejoramiento de la calidad de vida de la población y determinante en el equilibrado desempeño de las

actividades particulares de cada centro urbano.

Sobre la base de estos criterios, la acción habitacional para el quinquenio 1994-1998 se desarrollará en el marco de los siguientes lineamientos de política:

- El marco institucional deberá cumplir un papel facilitador de las iniciativas de todos los sectores: público, privado, empresarial, sin fines de lucro y comunitario.
- Las capacidades de gestión local deberán fortalecerse para lograr, en forma progresiva, la desconcentración y la descentralización de las decisiones, actividades, recursos y responsabilidades en materia habitacional.
- La localización de la producción habitacional deberá responder, en cuanto a prioridades y proporciones, a las estrategias de desarrollo del territorio y del sistema de ciudades.
- Con el objeto de garantizar una racional y eficiente incorporación a las redes de servicio e infraestructura urbanas, la localización de los desarrollos habitacionales deberá responder a las previsiones de crecimiento de las ciudades, a fin de frenar la tendencia indiscriminada a la dispersión urbana.
- La gestión habitacional del sector público deberá estar prioritariamente dirigida a apoyar las organizaciones de la sociedad civil en el área de la vivienda.
- Deberá enfatizarse en la integralidad y gradualidad de las intervenciones en materia habitacional y en la producción de soluciones de crecimiento progresivo.
- La atención habitacional dirigida a la superación de las condiciones de infraestructura de los barrios y al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del parque habitacional existente deberá realizarse en forma integral, con

la activa participación de las comunidades organizadas y reconociendo su propia realidad y especificidad habitacional.

- Se intensificará la diversificación de las soluciones habitacionales, en términos de los tipos de soluciones, de su localización, de sus condiciones de financiamiento, entre otros.
- Se desarrollarán políticas de subsidio de carácter temporal, dirigido a potenciar la capacidad de participación de las familias en situación de pobreza.
- Los distintos niveles de gestión habitacional deberán vincularse a través de una política comunicacional y de información, que alimente el proceso de toma de decisiones.

La formulación y aplicación de una política habitacional como la resumida aquí, implica necesariamente definir una estrategia de largo plazo para asumir progresivamente la reforma institucional del sector vivienda.

El proceso de transformación y reforma del Estado venezolano, los cambios en las estructuras de gestión pública, las modificaciones de los escenarios sociopolíticos y económicos, la tendencia creciente al surgimiento de organizaciones de la sociedad civil y el cambio actitudinal en el ejercicio de los derechos ciudadanos, son procesos que necesariamente conducen a una reforma institucional que dé respuestas al nuevo marco de exigencias funcionales y organizativas y en cuyo contexto necesariamente se inserta la estrategia para el sector vivienda.

Ante la perspectiva de una profundización del proceso de descentralización y transferencia de competencias en materia habitacional, han venido surgiendo, a nivel de los gobiernos estatales y locales, nuevos órganos de gestión habitacional, con características operativas diversas y disímiles capacidades de gestión. La actuación de estos niveles organismos se ha venido dando en forma paralela a la de los organismos

nacionales, algunos de ellos de larga y calificada trayectoria en el sector, los que por su parte han sufrido transformaciones organizativas y funcionales para adaptarse a las exigencias derivadas de los cambios en las orientaciones de las políticas habitacionales y a la dinámica que imponen los diferenciados énfasis que en cada período constitucional se ha asignado al sector vivienda.

Por otra parte, con la entrada en vigencia de la Ley de Política Habitacional, en enero de 1990, se buscó imprimir continuidad en la atención de la problemática habitacional de los distintos estratos de la población, mediante la disposición de un flujo continuo y diferenciado de recursos, del establecimiento de obligaciones a los gobiernos nacional, estatal y local y de la fijación de las condiciones de atención para cada uno de los estratos. El surgimiento de este instrumento legal y la efectividad de su aplicación añaden nuevas exigencias a la operatividad del sector.

La estrategia propuesta se sustenta en la redefinición de las competencias asignadas a diversos organismos de los distintos ámbitos de gestión administrativa del sector público y en la asignación de las responsabilidades de la atención de la problemática habitacional a los órganos de la gestión local, representados por las alcaldías y municipios y por las Organizaciones Comunitarias de Vivienda.

Mientras la situación descrita para el largo plazo madura y se consolida, es menester un período de transición, durante el cual los organismos e instituciones existentes van cumpliendo su misión, a partir de las responsabilidades y competencias que actualmente tienen, hasta el cumplimiento total del proceso descentralizador en marcha. En este período deberán realizarse importantes e impostergables esfuerzos en la formación de los profesionales y técnicos que con plena comprensión de este proceso, apoyen y asesoren las acciones de capacitación y fortalecimiento de la gestión habitacional local.

