

MARCANO, E.E. (1993)  
*La crisis del agua en Caracas: elementos para el análisis de la política urbana.* Caracas: CDCH-UCV.

OCEI-CNV-FUNDACOMUN (1993)  
*III Inventario Nacional de Barrios.*

OCEI. Indicadores demográficos en diversos documentos.

OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (1972)  
*Plan General Urbano de Caracas, 1970-1990.* Caracas: OMPU.

PRADILLA, E. (1992)  
«Las teorías urbanas en la crisis actual». *Sociológica*, año 7, No. 18.

UNDRÓ (1984)  
*El alojamiento después de los desastres.* NY: Naciones Unidas.

## PROGRAMACION HABITACIONAL E INFORMACION CENSAL

### RESUMEN

Tradicionalmente las técnicas de programación habitacional aplicadas en Venezuela han estimado las necesidades habitacionales a partir de la sustitución de las viviendas clasificadas «inaceptables», y a esos valores les han sumado las necesidades habitacionales futuras derivadas de proyecciones de población.

En este trabajo se evalúa hasta qué nivel de desagregación territorial se puede obtener la información del XII Censo Nacional de Población y Vivienda 1990 y cómo contribuye esa información a identificar problemas habitacionales específicos en segmentos de las ciudades. Ello con el fin de aplicar técnicas de programación habitacional que tomen en consideración con mayor detenimiento las características del «stock» habitacional existente y se puedan identificar diferentes programas de acción específicos para cada caso.

Este trabajo toma como caso de estudio los barrios La Cooperativa I, II y III, Santa Eduvigis, La Lagunita y J.M. Vargas de Maracay, en donde se identifican las características del «stock» de las viviendas familiares ocupadas, para evaluar los problemas más relevantes que se pueden derivar de la infor-

mación censal y de allí proceder a proponer una programación habitacional que los afronte, sin que ello implique total renovación, por sustitución, del «stock» existente.

### CONSIDERACIONES SOBRE EL STOCK HABITACIONAL

Los programas habitacionales que proponen las municipalidades y los gobiernos regionales dentro de sus ámbitos administrativos de competencia requieren, en primer término, que se estudien las características del «stock» habitacional existente.

Ese «stock» no ha sido estudiado al nivel de desagregación necesario, en los aspectos relacionados con sus condiciones físicas de seguridad y estabilidad estructural, de habitabilidad sanitaria, así como tampoco en sus formas de ocupación. Ello con el fin de llevar a cabo una programación específica que responda a los problemas que se identifiquen en cada caso.

Para llevar a cabo ese análisis se toma como caso de estudio la ciudad de Maracay y se procede a describirle sus características habitacionales.

En Maracay se estima que alrededor del 40% de su población habi-

ta en áreas que han sido ocupadas sin que hasta el presente se haya realizado un proceso de regularización legal generalizado de la tenencia de la tierra <sup>1</sup>. No obstante, hoy día esas ocupaciones desde el punto de vista administrativo ya aparecen reconocidas en el Plan de Desarrollo Urbano Local <sup>2</sup> y los usos e intensidades de construcción que presentan esas áreas se corresponden con los asignados en el plan.

Se parte por analizar las características habitacionales de la ciudad y de sectores de asentamiento irregular dentro de ella, con el fin de identificar el nivel de la información estadística censal disponible para efectos de la elaboración de programas habitacionales a nivel de la administración local.

La información censal, en particular los datos censales y muestrales producidos por la Oficina Central de Estadística e Informática a partir del Censo General de Población y Vivienda 1990, ofrecen di-

versas características sobre las viviendas familiares ocupadas, las cuales se pueden agrupar en aspectos relacionados con las características físicas de la edificación <sup>3</sup>, la dotación de los servicios de infraestructura a nivel de la vivienda <sup>4</sup>, la condición de tenencia de la edificación <sup>5</sup> y la densidad de ocupación de la vivienda, es decir, el hacinamiento <sup>6</sup>.

Para hacer la revisión de las características del «stock» habitacional de Maracay se utiliza la información que ofrece el censo a nivel del Municipio Girardot, asiento de la ciudad, debido a que el 99,2% de la población municipal está formada por la población de esa ciudad.

Para 1990 las condiciones estructurales y sanitarias de las viviendas familiares ocupadas, son las siguientes:

El 10,2% (7.112 unidades) de las viviendas familiares ocupadas presenta deficiencias estruc-

turales, de ese grupo las deficiencias en la dotación de WC es del 5,5% (390 unidades) y la de agua es del 6,9% (493 unidades).

Las viviendas familiares estructuralmente inaceptables, ranchos, alcanzan las 3.049 unidades, de ellas el 32,7% (998 unidades) presentan deficiencias de WC y el 29,7% (905 unidades) de agua.

Las viviendas familiares estructuralmente aceptables (59.682 unidades) presentan deficiencia en la dotación de agua, que alcanza al 2,8% de ese total, esto es, 1.698 unidades; no así la deficiencia de dotación de WC, la cual es despreciable en términos absolutos y relativos.

Estos datos indican que en la ciudad 3.096 viviendas familiares ocupadas presentan deficiencias en la dotación de agua, aspecto que amerita ser afrontado por las tareas de la planificación urbana local en lo que respecta al suministro del servicio y a la construc-

ción de las redes de distribución secundaria. La ausencia de WC, como sistema de eliminación de excretas dentro de la vivienda, es mucho menor y tiende a reducirse en el proceso de mejoramiento de las condiciones estructurales de las edificaciones, momento en el que se procede, usualmente, a colocar internamente las instalaciones sanitarias y a empotrarlas a la cloaca o al pozo séptico (Ver Cuadro 1).

En lo referente a las características de la tenencia habitacional, la ciudad presenta la siguiente situación:

- El 52,4% (36.522 hogares) cuentan con la vivienda en propiedad.
- El 20% (13.222 hogares) son propias en proceso de pago.
- El 20,9% (14.542 hogares) son arrendadas.
- El 6,7% (4.673 hogares) pre-

1/ Desde el punto de vista de la tenencia de la tierra.

2/ Actualmente se halla en el proceso de discusión para la aprobación y sanción por parte del Municipio Girardot.

3/ Condiciones estructurales y de los materiales de construcción de la vivienda definen las condiciones de aceptabilidad.

4/ Necesidades básicas definidas por Naciones Unidas, eliminación de excretas, agua, luz, el resto de los servicios incluyendo vialidad se considera dotación de confort.

5/ Viviendas propias, propias pagándose, arrendadas y otra forma.

6/ Situación de hacinamiento, cuando los cuartos para dormir son ocupados por más de tres personas. OCEI (1993c).

**CUADRO N° 1****MARACAY. DOTACION DE SERVICIOS SEGUN CONDICION ESTRUCTURAL DE LAS VIVIENDAS**

Viviendas	Total	Deficiencias WC	Deficiencias Agua
Aceptables	59682 (85,5%)	—	698
Defic. estruct.	7112 (10,1%)	390	493
Inaceptables	3049 ( 4,4%)	998	905
<b>Total</b>	<b>69843 (100%)</b>	<b>1388 (2%)</b>	<b>3096 (4,4%)</b>

Fuente:  
OCEI (1994) y elaboración propia.

sentan otras formas de tenencia o no declararon.

Es decir, que las viviendas propias y propias pagándose son las que tienen mayor peso en la ciudad; la oferta en alquiler muestra un porcentaje relativamente bajo, en relación con lo que sería deseable desde el punto de vista del funcionamiento del mercado habitacional de arrendamiento <sup>7</sup>. No obs-

tante ello, entre los siete municipios que forman el Area Metropolitana de Maracay <sup>8</sup>, el Municipio Girardot presenta el porcentaje de arrendamiento más alto. Esto significa que en la capital del estado Aragua hay mayor propensión al desarrollo del mercado habitacional para arrendamiento.

Al discriminar la tenencia por tipo habitacional se observa que en las

7/ Prof. M. Tenembaun, 1993. El economista entrevistado considera que un porcentaje inferior al 30% del «stock» habitacional destinado al alquiler contribuye a producir cuellos de botella en el funcionamiento del mercado inmobiliario.

viviendas familiares, el tipo casa constituye el porcentaje más alto en las formas de tenencia propia, alquilada y otras formas de tenencia o no declaradas. Entre el total de viviendas del tipo casa, 37.915 unidades, las viviendas en propiedad alcanzan al 68,2%, las propias pagándose son el 32,2%. De los 14.542 hogares alquilados, el 48,7% ocupan viviendas clasificadas tipo casa.

En este sentido, el planificador urbano observa que convendrá dar énfasis a programas habitacionales que persigan aumentar la oferta de viviendas en alquiler, tomando en cuenta, al preparar esa programación, el hecho de que en la ciudad el desarrollo habitacional ha sido preferentemente del tipo casa.

Por otra parte, a pesar de que la información censal identifica la existencia de más de un hogar compartiendo la misma unidad habitacional, llamado déficit funcional o cohabitación, ésta es una

8/ Bolívar (San Mateo), Girardot (Maracay), J.A. Lamas (Santa Cruz), Libertador (Palo Negro), M. Briceño Iragorri (El Limón), Santiago Mariño (Turmero) y Sucre (Cagua)

situación común en el país debido a la convivencia de la familia extendida, que hasta el presente no se ha manifestado como un problema social, lo que ocurre en los países desarrollados. Por lo tanto, para efectos de la elaboración de un programa habitacional para la ciudad de Maracay se considera que en primer término se debe dar mayor prioridad a resolver las situaciones de hacinamiento en las unidades habitacionales ocupadas y dejar para futuros programas la estimación de los hogares que podrían pasar a ocupar otra vivienda, si se separan de la familia núcleo.

La revisión del nivel de ocupación de las viviendas familiares muestra que en aquéllas, con un solo cuarto para dormir, se presenta hacinamiento en el 47,2% de las unidades. El porcentaje aumenta al 66,5% en las viviendas tipo casa.

Para el caso de las viviendas con dos cuartos para dormir se muestra que el hacinamiento está pre-

sente en el 44,7% de las viviendas; en el tipo casa alcanza al 77,8%.

Por último, las viviendas con tres o más cuartos para dormir no presentan hacinamiento. Estas viviendas albergan 41.591 hogares de la ciudad, de los cuales el 56,9% son del tipo casa (Ver Cuadro 2).

Después de conocer las características habitacionales generales de la ciudad de Maracay que ofrece el último censo, se procede a identificar con mayor nivel de desagregación territorial cuáles son las características estructurales de las viviendas familiares, focalizando la revisión en los asentamientos irregulares, es decir, las zonas de barrios. Además, se hace énfasis en las viviendas tipo casa, que constituyen el porcentaje mayor de las viviendas familiares ocupadas, cuantificando cuántas de ellas presentan problemas de hacinamiento.

Los segmentos de ciudad seleccionados para la focalización se

hallan dentro de la Unidad de Planificación Física<sup>9</sup> (UPF) N° 1, fueron escogidas las Unidades de Diseño Urbano<sup>10</sup> (UDU) N° 11 y 14, que contienen los barrios La Cooperativa I, II y III, Santa Eduvigis, La Lagunita y J.M. Vargas.

En la UDU N° 11 se hallaron 199 habitantes ocupando 40 ranchos, es decir, viviendas inaceptables; en la UDU N° 14, 483 habitantes ocupan viviendas inaceptables, lo que alcanza a 100 unidades habitacionales.

En lo referente a las condiciones de hacinamiento se observa que el número de viviendas hacinadas en las UDUs seleccionadas son: 187 viviendas familiares en la UDU N° 11 y 438 viviendas familiares en la UDU N°14.

Ahora bien, cuando se observa el total de viviendas familiares ocupadas, la tipología que presenta mayor hacinamiento se halla en el tipo casa. En la UDU N° 11 hay 126 casas que presentan hacinamiento

9/ Definición dada en el III Inventario Nacional de Barrios (OCEI, FUNDACOMUN, MINDUR, FAU-UCV, 1993).

10/ Ibidem.

## CUADRO N° 2

### MARACAY. CONDICION DE HACINAMIENTO EN VIVIENDAS

	Con un cuarto para dormir	Con dos cuartos para dormir
Viviendas	6988 (47,2%)*	10763 (44,7%)*
Tipo casa	4648 (66,5%)*	8378 (77,8%)*

Fuente: OCEI (1994) y elaboración propia. \* Porcentaje del total

to y en la UDU N° 14 se identificaron 315 unidades del tipo casa ocupadas también en condiciones de hacinamiento (Ver Cuadro 3).

### PROGRAMANDO CON EL STOCK EXISTENTE

Derivado de la información censal disponible, se considera que los programas destinados a afrontar los problemas identificados requieren estudiar la capacidad de am-

pliación física de las viviendas existentes. Esto a priori parece más probable en las viviendas tipo casa, las cuales muestran en su mayoría tipologías constructivas de un solo piso y podrían aumentar ligeramente su porcentaje de construcción por ampliación de la vivienda actual, sin crear mayores problemas en las condiciones de salubridad de la propia vivienda y de su entorno inmediato<sup>11</sup>.

11/ Problema que se presenta en Caracas (Bolívar et al., 1994).

**CUADRO N° 3****MARACAY. UNIDADES DE DISEÑO URBANO**

Viviendas	UDU N° 11	UDU N° 14
Inaceptables	40	100
Total hacinadas	187	438
Casas hacinadas	126	315

Fuente:  
FUNDACOMUN (1993)  
y elaboración propia.

Por otra parte, en el Plan de Desarrollo Urbano Local se propone para esas zonas, densidades de población superiores a las actuales, de allí que la propuesta de ampliación de las casas se presenta como una opción posible y acorde con lo propuesto en el plan.

No obstante, estas medidas deben evaluarse desde el punto de vista estructural de la edificación y del terreno disponible caso por caso, por lo que sería necesario conocer cuáles son esas viviendas en las que se necesita intervenir. Información de la que no se dispone en el momento en que se lleva a cabo la programación habitacional, por ausencia del catastro urbano debidamente actualizado. En consecuencia, la programación debe irse elaborando simultáneamente a un

levantamiento de información detallado sobre las condiciones físicas, ambientales y jurídico-administrativas del asentamiento en donde se propone intervenir

En estos casos la programación habitacional amerita acciones directas o indirectas promovidas por la administración local para llevar a cabo los proyectos. En ellas se requiere una incorporación activa por parte de los habitantes afectados, ya que en general esos proyectos y acciones requieren de ajustes, derivados de las posibilidades físicas, legales, financieras, políticas y culturales de las acciones a tomar.

Los problemas prioritarios identificados a partir de la información censal, corresponden a las defi-

ciencias de las condiciones estructurales de un porcentaje de las viviendas y a la existencia de hacinamiento en parte de las viviendas ocupadas. Los programas necesarios para afrontar los problemas señalados se podrían iniciar en las viviendas tipo casa de común acuerdo con sus ocupantes, en ellas se deberá evaluar primero las posibilidades de llevar a cabo las obras identificadas.

El tipo habitacional clasificado tipo casa está formado, en parte, por las viviendas ubicadas en la trama tradicional de la ciudad, pero en gran medida ese tipo habitacional hoy está constituido por edificaciones que inicialmente fueron inaceptables y con el tiempo fueron mejoradas. Esas viviendas forman los asentamientos irregulares de la ciudad, las cuales, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Local en proceso de aprobación, en muchos casos podrían ser regularizadas administrativamente.

Derivado de la información censal de 1990 se han podido identificar las necesidades habitacionales de la ciudad que no pueden ser entendidas como déficit absoluto de vivienda sino, en un amplio porcentaje, como requerimientos de mejoramiento o ampliación de las edificaciones residenciales ya existentes.

Otras características del «stock» habitacional que se requiere conocer, para efectos de programación habitacional, están relacionadas con la condición de irrecuperabilidad de algunas de las viviendas, las cuales por su estado de deterioro físico se recomienda que sean sustituidas; también se identificarán otras viviendas que deberán ser desalojadas por estar en zonas de riesgo geológico o hidrológico. Ambos grupos de viviendas no son identificados a través de los datos censales, por ello es necesario llevar a cabo estudios técnicos *ad hoc*.

Estos casos que se identifican irrecuperables pasan a constituir un tipo de déficit habitacional en la ciudad, para un momento determinado.

Si al monto de ese «stock» a eliminar se le resta el «stock» formado por las viviendas familiares desocupadas para el momento del censo, se pasa a obtener un déficit o superávit habitacional de la ciudad para esa fecha.

Ahora bien, la existencia de viviendas familiares desocupadas no es garantía de ocupación por parte de los hogares que están asentados en zonas de riesgo o que ocupan edificaciones irrecuperables, ya que la administración municipal

no dispone de instrumentos que obliguen a la ocupación de las unidades habitacionales desocupadas. De allí que la programación habitacional necesita incorporar en la estimación de los requerimientos insatisfechos, las necesidades derivadas de los hogares a ser desalojados.

Por otra parte, para llevar a cabo la programación habitacional de nuevas viviendas se estimará el incremento de población esperado para el período que se está programando, al que se le agregará el requerimiento insatisfecho a sustituir.

Todo ello formará las necesidades de nuevas viviendas, cuyas formas de tenencia, bien sea propia o alquilada, habrá de definirse en función de la capacidad de pago de la población destinataria.

#### A MODO DE REFLEXION FINAL

A partir de lo anterior se señala que la determinación del déficit físico habitacional es, entre otros factores, el resultado del estudio de la información censal sobre las características del «stock» de viviendas familiares ocupadas, unido a otros análisis más específicos sobre las condiciones de deterioro o seguridad de las edificaciones, así como también de las condiciones administrativas y legales de los

asentamientos. A lo que se agrega las necesidades de nuevas viviendas derivadas de las proyecciones de población que se estimen para Maracay, correspondientes al período en programación.

En resumen, con la información censal disponible y otra que se requiere levantar simultáneamente, correspondiente a la formación y actualización del catastro urbano, es posible elaborar dentro de la administración local una programación ajustada a las necesidades y problemas identificados en la ciudad y en segmentos de ella, en particular, en sus asentamientos irregulares.

Derivado de todo lo anterior, el programa a preparar debería incluir diferentes tipos de acción, tales como: ampliación y mejoramiento de las viviendas existentes, dotación de redes de acueducto, coordinación de programas para incrementar la oferta de viviendas en alquiler, construcción de nuevas unidades de vivienda para sustituir aquellas a eliminar y ofrecer otras nuevas destinadas al incremento de población esperado, así como también, regularización de la tierra en los asentamientos irregulares que puedan ser incorporados a la estructura formal de la ciudad.

#### BIBLIOGRAFIA

- BOLIVAR, T. (Coord.) (1994) *Densificación y vivienda en los barrios caraqueños. Contribución a la determinación de problemas y soluciones*. Caracas: MINDUR/ Consejo Nacional de la Vivienda.
- CAMACHO, O.O. y TARHAN, A. (1991) *Alquiler y propiedad en barrios de Caracas*. Caracas: IDRC-CRDI, CEU, FAU, UCV.
- OCEI (1993a) *Situación habitacional 1990* (Documentos internos de trabajo elaborado a partir del Censo 1990). Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática.
- OCEI (1993b) *Situación habitacional, diciembre 1992-enero 1993*. Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática.
- OCEI (1993c) *Mapa de la Pobreza*. Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática.
- OCEI (1994) *Situación habitacional de Venezuela*. Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática.
- OCEI, FUNDACOMUN, MINDUR, FAU-UCV (1993a) *III Inventario Nacional de Barrios, Estado Aragua, Maracay*. Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática, Fundación para el Desarrollo de la Comunidad, Ministerio del Desarrollo Urbano y Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela.
- OCEI, FUNDACOMUN, MINDUR, FAU-UCV (1993b) *III Inventario Nacional de Barrios, Estado Bolívar, Ciudad Guayana*. Caracas: Oficina Central de Estadística e Informática, Fundación para el Desarrollo de la Comunidad, Ministerio del Desarrollo Urbano y Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela.