

CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Con la entrada en vigencia de la Ley de Política Habitacional en enero de 1990, la estructura organizativa del sector vivienda se vio reforzada con la creación de un ente de planificación, seguimiento y control de la gestión habitacional de los sectores público y privado, responsabilidad que fue asignada al Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano, con autonomía organizativa y funcional.

Misión del CONAVI

La misión fundamental del CONAVI es la de procurar a la población venezolana el acceso a soluciones habitacionales que contribuyen al mejoramiento de su calidad de vida, a través de:

- La formulación de una política habitacional integral que sirva de marco a la actuación de los diversos agentes que participan en la gestión habitacional;
- El diseño de estrategias que conduzcan a la eficiencia y efectividad de la gestión habitacional;
- La elaboración, aplicación y evaluación del cuerpo normativo

y procedimental que garantice una efectiva gestión habitacional;

- La formulación de la Política Nacional de Investigación en Vivienda;
- El apoyo, fomento y promoción de la investigación e información en vivienda;
- La promoción y apoyo para la estructuración y funcionamiento del Sistema Nacional de Asistencia Técnica, y
- La inspección y fiscalización de la aplicación de la Ley de Política Habitacional.

Objetivos corporativos

Para el cumplimiento de esta misión, el Consejo Nacional de la Vivienda se ha trazado los siguientes objetivos corporativos:

- Definir una Política Habitacional Integral.
- Definir la Política Nacional de Investigación en Vivienda.
- Elaborar los Planes Quinquenales y Programas Anuales de Vivienda.
- Fomentar y apoyar el proceso

de investigación e información en vivienda y promover la aplicación de sus resultados.

- Realizar el seguimiento, control y evaluación de la política habitacional y de la ejecución de los planes y programas.
- Promover y apoyar la participación de la sociedad civil organizada en la gestión habitacional.
- Promover la capacitación y el asesoramiento de las organizaciones de la sociedad civil participantes en el proceso de gestión habitacional.
- Formular los lineamientos, criterios y normas necesarios para garantizar la participación coordinada de los diversos agentes intervinientes en la gestión habitacional.
- Elaborar, aplicar y evaluar las normas y procedimientos a ser utilizados por los diversos agentes que participan en el proceso de gestión habitacional.
- Realizar el seguimiento de la actuación de las empresas promotoras, constructoras de vivienda y organizaciones de vivienda de la sociedad civil, a los fines de definir su calificación para la obtención de los créditos

que se otorguen con los recursos provenientes de la Ley de Política Habitacional.

- Realizar el seguimiento de la asignación de los recursos del sector público y de la captación del ahorro habitacional.

- Realizar el seguimiento del uso de los recursos provenientes del sector público, del ahorro habitacional y de las otras fuentes de recursos.

- Determinar el porcentaje de rendimiento que devengarán las cuentas de Ahorro Habitacional, así como también las tasas de interés aplicables a los préstamos que se otorguen con los recursos provenientes del sector público y del ahorro habitacional.

- Promover e instrumentar el otorgamiento de incentivos dirigidos a facilitar el acceso a las familias de menores ingresos a soluciones habitacionales.

- Inspeccionar, controlar y fiscalizar la aplicación de la Ley de Política Habitacional.

Estructura organizativa

Para el cumplimiento de estos objetivos, el Consejo Nacional

de la Vivienda desarrolla sus actividades a través de la siguiente estructura programática:

- Dirección, asesoría y logística.

- Planificación y evaluación del desarrollo habitacional.

- Investigación, información y difusión en vivienda.

- Desarrollo del Sistema Nacional de Asistencia Técnica.

- Seguimiento de la aplicación de la Ley de Política Habitacional.

- Inspección, control y fiscalización de la Ley de Política Habitacional.

Para llevar a cabo el conjunto de proyectos contenidos en tales líneas programáticas, el Consejo cuenta con una estructura organizativa muy reducida, conformada por cuatro gerencias técnicas: *Planificación, Operaciones, Asistencia Técnica e Investigación; la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional* y cinco gerencias de asesoría y logística: *Consultoría Jurídica, Administración y Servicios, Contraloría Interna, Informática y Relaciones Públicas*. El conjunto de estas unidades la conforman un total de 65 perso-

nas, 38 de ellas profesionales y técnicos y 27 como personal administrativo.

El nivel de dirección está constituido por un directorio, integrado por un presidente, cuatro directores principales y cuatro suplentes, designados todos por el Presidente de la República, por un período de tres años. La ejecución de las directrices dictadas con el directorio corresponde a la secretaría ejecutiva, que coordina la gestión institucional.

Política institucional de gestión

Para el cabal desempeño de sus competencias y con el objeto de consolidar una modalidad de gestión basada en el más alto concepto del desempeño de la función pública, la búsqueda permanente de la excelencia profesional y técnica y la prevalencia de los valores éticos y morales, el CONAVI ha definido las siguientes políticas:

- Se favorecerá el ingreso de profesionales y técnicos de alto nivel, antes que el aumento indiscriminado de la planta física de personal.

- Se procurará la utilización de las capacidades materiales, técnicas y profesionales instaladas

en el entorno institucional, como apoyo a la gestión del CONAVI.

- Se favorecerá la tendencia al autofinanciamiento a través de la optimización de los recursos especiales y la racionalización del gasto público.

- Se mantendrán sistemas de divulgación permanente de los programas, metas e instrumentos de la Ley de Política Habitacional.

- Se propiciará una presencia activa del CONAVI en eventos nacionales e internacionales relacionados con la vivienda.

- Se mantendrán instancias de consulta con los diversos agentes del sector habitacional.

- Se desarrollarán acciones conciliatorias previas a la aplicación de sanciones.

COORDINADORA DE ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES DE VIVIENDA (ONG'S)

En junio de 1992, se inicia el proceso de creación de la Coordinadora de Organizaciones no Gubernamentales de Vivienda por parte de algunas instituciones, que desde distintos niveles de experiencia y áreas de actuación se ocupan del desarrollo de programas habitacionales, esencialmente para los habitantes de los barrios del país.

La motivación de éstas por ampliar un marco de acción común que fuese a la vez más eficaz en la consecución de soluciones para dichos habitantes, permitió la concreción de este proyecto en abril de 1993. La Coordinadora de ONG'S de Vivienda representa al sector privado sin fines de lucro y define como objetivo fundamental, el articular y vincular las organizaciones no gubernamentales orientadas hacia el ofrecimiento de soluciones a la problemática habitacional de los sectores económicos menos favorecidos de la población, basándose en lineamientos y acciones sociales conjuntas. En el contexto nacional, es un espacio formal de la sociedad civil organizada donde éste le sirve de interlocutor en el área de vivienda.

Actualmente la Coordinadora está constituida por seis reconocidas instituciones, como son:

- Fundación de la Vivienda Popular (FVP).
- Fundación para el Desarrollo de la Economía Popular (FUDEP).
- Fundación Banca Hipotecaria (FBH).
- Centro al Servicio de la Acción Popular (CESAP).
- Asociación para la Investigación en Vivienda «Leopoldo Martínez Olavarría» (ALEMO).
- Fundación Benito Alvarez (FUNBA), Maracay, estado Aragua.

Si bien la mayor cobertura de la Coordinadora se queda hasta ahora en el Área Metropolitana de Caracas, en la medida en que casi la totalidad de las instituciones miembros se localizan en ésta, con la incorporación de la Fundación Benito Alvarez se inicia el objetivo de extensión de ésta a las distintas ciudades y regiones del país, con lo cual se conseguiría no sólo la ampliación geográfica de su radio de acción, sino la participación regional en el seno de la misma. Es de destacar que para dicho objetivo se cuenta con la

cobertura nacional de CESAP y FVP, al igual que la de FUDEP a través de los centros de Fe y Alegría.

Internamente la Coordinadora proporciona a las ONG que la integran un ámbito para la comunicación y la evaluación de estrategias. Asimismo, cumple un importante rol al facilitarles la posibilidad de unir esfuerzos para la consideración, discusión y evaluación de acciones en el área de la vivienda y el hábitat, entre las cuales se pueden citar:

1. Planes de financiamiento para ampliación, remodelación y sustitución de vivienda en barrios.

Cabe destacar aquí que entre las diferentes modalidades estratégicas para el desarrollo de estos planes de financiamiento, dentro de la Coordinadora pueden discriminarse fundamentalmente dos que, sin embargo, conllevan el común objetivo de lograr una mayor participación colectiva y autogestionaria en la realización del trabajo comunitario; tales modalidades la constituyen:

a) La conformación de Organismos Comunitarios de Vivienda, con el modelo de las OCV-ASO-VIV, creada en Venezuela por la FVP y utilizada también por FBH.

b) El otorgamiento de créditos solidarios por sectores, manejado por FUDEP, para lo cual cuenta con la capacidad instalada, organizativa y comunitaria, de los centros educativos de Fe y Alegría a nivel nacional.

2. Investigación y proyectos experimentales de gestión habitacional local.

3. Asistencia integral: técnica, social, legal.

Principales acciones de la Coordinadora

Con el interés de crear espacios de información sobre importantes temas del sector vivienda y hábitat, tanto para sus miembros como para todo público interesado, la Coordinadora ha organizado algunas conferencias y eventos referidos a los modelos programáticos manejados por diferentes organizaciones no gubernamentales o gubernamentales de vivienda; proyectos y planes de urbanización de los barrios; metodologías de organización y gerencia de programas comunitarios de vivienda, orientados a las organizaciones mismas así como a las instituciones del sector público, y nuevas propuestas de financiamiento para los sectores de bajos recursos económicos.

Con la motivación de participar en la definición de políticas sociales en vivienda, la Coordinadora contribuyó, a solicitud del Consejo Nacional de la Vivienda, a la modificación de las Normas de Operación de la Ley de Política Habitacional, realizadas a comienzos del año 1994, y más específicamente, en lo relativo a la normativa a aplicar a las organizaciones intermedias (OIV) y comunitarias de vivienda (OCV).

Perspectivas

Partiendo de su misión fundamental, como es velar por el desarrollo y afianzamiento de políticas y programas comunitarios y autogestionarios de vivienda y del hábitat para los sectores de población más demandantes y de menores recursos, la Coordinadora de Vivienda se ha trazado como metas prioritarias para un mediano y largo plazo, promover la realización de algunas importantes investigaciones de significativa importancia para el desarrollo de políticas en el campo de la vivienda y el hábitat popular urbano. Al igual que la realización de un registro o inventario de organizaciones intermedias y comunitarias a nivel nacional, así como la incentivación a su incorporación y participación en su seno.

Asimismo, la Coordinadora se propone afianzar su rol como una instancia de encuentro y confluencia de iniciativas organizadas en pro del desarrollo urbanístico y ambiental y la organización comunitaria de los barrios, para hacer digna y humana la vida de sus pobladores.

FUNDACION DE LA VIVIENDA POPULAR

La Fundación de la Vivienda Popular es una institución privada sin fines de lucro, creada en 1958 por el señor Eugenio Mendoza Goiticoa, con el apoyo y la participación de un grupo de personas y empresas, con el fin de contribuir a solucionar el problema de la vivienda de los sectores de menores ingresos de Venezuela.

Los programas de esta institución se orientan básicamente a dos áreas: Investigación y Acción Social. Igualmente, cuenta con dos empresas subsidiarias: VIPOSA y URBOSA, las cuales se encargan de la producción de elementos industrializados de concreto para la construcción de viviendas y la promoción, construcción y venta de desarrollos habitacionales, respectivamente.

En el Área de Acción Social, la Fundación desarrolla en 1979 el Programa para el Mejoramiento de Viviendas en los Asentamientos Urbanos no Regulados, con el objetivo de promover la capacitación a las familias de los barrios para que participen racionalmente en el mejoramiento de sus viviendas, a través del esfuerzo propio y la ayuda mutua, y mediante el apoyo de una organización capaz de

proporcionar a sus miembros los recursos materiales, técnicos, educativos y legales necesarios para el logro de dicho objetivo.

A este fin, el Programa contempla la creación de asociaciones civiles de vivienda por aquellas familias del barrio que tengan intención de mejorar sus casas. El objetivo de la Fundación de la Vivienda Popular es que este programa pueda ser utilizado masivamente y que las ASOVIV existentes sean los modelos reales que, a través del efecto demostración, capaciten a otras comunidades dentro del marco del Sistema Nacional de Asistencia Técnica de la Ley de Política Habitacional.

La Gerencia de Acción Social actualmente orienta sus acciones hacia un proceso de capacitación integral de las comunidades en las cuales operan las ASOVIV. Dicha capacitación se dicta en las áreas educativa-organizativa, técnico-constructiva, administrativa-financiera y legal. Igualmente, con el fin de ajustar el programa para responder a las necesidades de las zonas del interior del país, en las cuales la necesidad prioritaria es la construcción de viviendas en las parcelas con servicios básicos, se desarrolló el esquema general de un nuevo programa de Autogestión para Vivien-

das de Desarrollo Progresivo.

El Área de Acción Social trabaja igualmente con el Programa de Asesorías a Instituciones Públicas y Privadas interesadas en nuestros modelos de acción, bien sea para dar respuesta a la problemática habitacional de sus trabajadores, a través de la evaluación, reajuste o diseño de programas de vivienda, o bien para multiplicar el modelo como respuesta a la problemática habitacional, mediante la capacitación en el modelo de autogestión en vivienda. En este sentido, se diseñó, a petición del Consejo Nacional de la Vivienda, el Programa de Formación de Organizaciones Intermediarias de Vivienda (FORINVIV).

Así, actualmente la Fundación de la Vivienda Popular no sólo cumple el rol de ejecutor de programas sino que asesora y capacita a otros organismos e instituciones interesados en el tema de la vivienda.

En el Área de Investigación y Desarrollo de la Fundación de la Vivienda Popular, actualmente se llevan a cabo algunos proyectos de investigación-acción. Entre otros, el proyecto «Autorrecolección y reciclaje de desechos sólidos en los barrios de Caracas», el cual busca mejorar las condiciones ambientales de estas zonas mediante una

red de organizaciones comunitarias y microempresarios encargados de coordinar todo lo referido a la disposición de los desechos sólidos, estimulando la autorrecolección por parte de la comunidad y su educación para un proceso final de reciclaje. Este proyecto se encuentra en la fase de prueba piloto, la cual se aplica en las zonas de dos barrios de Caracas: El Valle y Plan de Manzano, los cuales fueron seleccionados de un total de 17 comunidades. Este proyecto se fundamenta en la educación y capacitación de las comunidades para que éstas participen activamente y autogestionen sus problemas de desechos.

El proyecto «Niños, Vivienda y Hábitat» se constituye en un programa de educación y capacitación infantil en materia de vivienda y hábitat que se estructura en seis talleres relacionados a aspectos clave en torno al hábitat y vivienda de nuestros barrios, con los cuales se busca reforzar la educación de los niños pensando en ellos como actores importantes en la construcción del hábitat.

Otro de los proyectos es la Base de Datos-ASOVIV, en el cual se busca compilar información detallada sobre las condiciones socioeconómicas y de las viviendas de las personas asociadas a las ASOVIV,

permitiendo ajustar los programas que se realicen a las condiciones y características específicas de esas comunidades.

Igualmente, el Área de Investigación contempla programas de estímulo que buscan incentivar y apoyar la producción del conocimiento en materia de vivienda y hábitat. Entre estos programas se encuentran la Cátedra Eugenio Mendoza para la Vivienda, la cual ha sido creada en las universidades Metropolitana de Caracas, Centro-Occidental Lisandro Alvarado de Barquisimeto, Nacional Experimental del Táchira, y actualmente se inicia la primera versión de esta Cátedra en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Este programa, hasta la fecha, ha intervenido en disciplinas de la arquitectura y la ingeniería. Actualmente se hacen esfuerzos para su incorporación en otras carreras.

Otro programa de estímulo es el Premio Eugenio Mendoza para la Vivienda, el cual es otorgado cada dos años. Busca recompensar investigaciones que aporten soluciones al problema habitacional del país. Recientemente se publicó el trabajo galardonado con el Premio 1992, del Arq. Enrique Urdaneta Finucci: «Hábitat para

todos», y se realizó la sexta versión del premio, cuyo tema fue: «Aspectos educativos y formativos con relación a la vivienda en sectores de escasos recursos: niñez, familia y comunidad». En esta ocasión el premio fue declarado desierto y se le otorgó mención especial al trabajo «Hábitat popular» presentado por la arq. Beatriz Hidalgo y la Tsu. Dunia Vela.

Igualmente, la Fundación de la Vivienda Popular cuenta con un Centro de Información especializado que busca garantizar el flujo y disponibilidad de información actualizada en materia de vivienda y ofrece servicios a personas e instituciones interesadas en la problemática habitacional. Actualmente desarrolla actividades tendentes a la creación de una red de información entre las diferentes organizaciones que desempeñan actividades en el campo de la vivienda.

En cuanto a las empresas subsidiarias, VIPOSA es una empresa dedicada a la producción de elementos de concreto para su utilización en el mercado abierto de la construcción, con énfasis en la producción de componentes para la vivienda de los sectores de menores recursos económicos, correspondientes a los Niveles de Asistencia I y II de la Ley de Política

Habitacional. Por su parte, URBO-SA se encarga de los desarrollos habitacionales del Grupo Vivienda Popular y ha construido viviendas en diferentes ciudades del interior del país, tales como Valencia, Cagua, Puerto Píritu, Ciudad Guayana, Punto Fijo, Barcelona, entre otras, ofreciendo de esta manera alternativas de vivienda para la población.

FUNDACION BANCA HIPOTECARIA

La Fundación Banca Hipotecaria y su intervención en programas de vivienda para sectores de bajos recursos económicos.

Un espacio de actuación de la banca hipotecaria

En marzo de 1992 la Central Hipotecaria concreta un proyecto social referido a la necesidad del sector financiero privado de intervenir en el mejoramiento de las condiciones de la vivienda, servicios y equipamientos en los barrios del país.

Esta concreción se institucionaliza a través de la creación de la Fundación Banca Hipotecaria, la cual permite desarrollar programas crediticios en estas áreas, asumiendo las restricciones e inseguridad jurídica que implica la propiedad del suelo en los barrios.

A través de la figura de la Fundación se salva la restricción que existe en la Ley General de Bancos que rige al sector financiero privado, donde los *bancos hipotecarios* y las *entidades de ahorro y préstamo* sólo pueden otorgar préstamos con garantía hipotecaria.

Como organización intermediaria

de vivienda (OIV), la Fundación realiza planes de financiamiento de créditos populares orientados a organizaciones comunitarias de vivienda (OCV) en los barrios, mediante mecanismos distintos a los de la banca hipotecaria y entidades de ahorro y préstamos. Esta asume los riesgos que implica la ausencia de propiedad del suelo, y otorga créditos con garantías precarias desde el punto de vista legal, o con garantías personales de las distintas agrupaciones que organiza, capacita y constituye legalmente para optar a esos préstamos colectivos (Asociación de Vivienda-ASOVIV).

Hasta el presente la Fundación ha desarrollado estos planes utilizando recursos provenientes de dos distintas fuentes, como son los de la Ley de Política Habitacional a través del Instituto Nacional de Vivienda (INAVI), y por la otra, con recursos propios otorgados por la banca hipotecaria privada.

¿Cuáles objetivos?

La Fundación Banca Hipotecaria establece entre sus objetivos fundamentales, promover a través de la constitución de las referidas ASOVIV el financiamiento, construcción, ampliación, refacción y consolidación de viviendas populares, además de otras modali-

dades habitacionales, dirigidas a la población de menores recursos económicos, así como también su dotación de servicios, bienes y equipamiento, a través de convenimientos con alcaldías, concejos municipales, gobernaciones y otros organismos públicos.

Asimismo, dentro del marco de una concepción integral del problema de la vivienda, auspicia e incentiva el desarrollo de programas sociales, encaminados a mejorar el ingreso de las familias y las condiciones de vida de esos sectores, promoviendo al efecto, entre ellos, nuevas formas de organización social o económica.

Caracterización de su Programa de Vivienda

El Programa Social de Vivienda de la Fundación otorga especial énfasis a la organización y capacitación de las comunidades atendidas en los barrios, con la finalidad de lograr un mayor grado de participación autogestionaria de las mismas, en la solución de los problemas de su vivienda y de su hábitat, vistos ambos aspectos bajo una concepción integral y complementaria.

Para la implementación y desarrollo de tales principios, la FBH adoptó el modelo organizativo de

las Asociaciones de Vivienda, el cual fue creado en Venezuela por la Fundación de la Vivienda Popular, con muy positivos resultados en el desarrollo del trabajo colectivo de las comunidades.

Las ASOVIV son asociaciones sin fines de lucro que, promovidas por esta Fundación, se constituyen entre los miembros de una comunidad potencial beneficiaria de su Programa de Vivienda. Su estructura organizativa está compuesta por diferentes instancias: una asamblea, directiva y comités de trabajo, a través de las cuales la organización opera en sus distintos roles y actividades, tanto dentro de la comunidad, como en sus relaciones inter-institucionales, que pueden y deben ir más allá de nuestra institución, en la tarea cogestionaria.

A los fines de que las organizaciones comunitarias puedan llevar su propio proceso y manejo gerencial de los planes, la Fundación desarrolla programas de apoyo técnico en lo constructivo, legal, contable-administrativo y desarrollo comunitario, los cuales se han materializado a través de actividades sistemáticas de talleres y cursos.

La experiencia inicial

Desde abril 1992 la Fundación Banca Hipotecaria inició la implemen-

tación de su Programa de Financiamiento con la organización de cuatro asociaciones -ASOVIV- localizadas todas en el Municipio Petare del estado Miranda.

Para la fecha de noviembre 1994, la Fundación tiene la cobertura de 7 ASOVIV, legalmente constituidas, que se distribuyen entre el Municipio Petare (ASOVIV El Terminal, ASOVIV Las Brisas, ASOVIV Andrés Eloy Blanco, ASOVIV El Carmen y ASOVIV El Grupo) y el Municipio Baruta (ASOVIV Rosa de Parra y ASOVIV El Placer de María). Esto se traduce en la atención de un total de 227 familias repartidas entre estas organizaciones.

Dentro de una experiencia inicial la Fundación prestó el apoyo financiero a 31 familias, a través de los créditos colectivos otorgados a las primeras cuatro ASOVIV arriba mencionadas, para la mejora, remodelación y ampliación de sus viviendas.

La adjudicación de estos préstamos de bajo monto (máximo Bs. 200.000,00 para precios de 1992), y que sumaron un total de Bs. 5.400.000,00, se financió a partir de recursos provenientes del sector público -Fideicomiso INAVI-. Su proceso de otorgamiento y recuperación, regidos por los princi-

pios y normas de la Ley de Política Habitacional, es manejado por los diferentes comités de trabajo y directiva de las ASOVIV correspondientes, conjuntamente con el equipo de promotoras y Comité de Créditos de la Fundación.

Esta experiencia inicial frente a la cual se ubican grandes expectativas a partir del año 93, dado el creciente número de comunidades y familias que solicitan su capacitación para constituirse en una ASOVIV, tropieza con una de las principales limitaciones que conocen nuestras organizaciones, como lo constituyen las restricciones en la adjudicación de los recursos financieros por parte del Estado.

En nuestro caso concreto, la Fundación no percibió el monto total establecido por la vía del contrato de Fideicomiso antes señalado, recibiendo sólo el aporte correspondiente al anticipo; de esta manera, numerosas familias de diferentes comunidades, debidamente calificadas y formadas, no pudieron ser incorporadas al programa que desarrollábamos conjuntamente con el Instituto Nacional de la Vivienda.

Otra alternativa de respuesta

Esta falta de cumplimiento del

contrato por parte del sector público se convirtió en un elemento motor para el sector hipotecario privado, que se abocó a la consecución de una nueva alternativa de financiamiento para los sectores de bajos recursos, integrantes de las ASOVIV, y así poder cumplir con los compromisos que se habían adquirido con las señaladas familias, calificadas previamente para optar a los créditos, así como con otras futuras aspirantes.

Después de un cuidadoso estudio técnico-financiero, se logró diseñar una propuesta que responde a las posibilidades socioeconómicas de dichas familias, sin que los fondos de inversión provenientes de la banca hipotecaria sufrieran el adverso efecto derivado del desajuste inflacionario, que en cambio padecen los fondos públicos regidos por las tasas de interés subsidiadas. Estas últimas deberían ser claramente instrumentadas por el Estado, en correspondencia con los grupos de menores ingresos de la población demandante de vivienda.

Bajo el marco de este nuevo intento de financiamiento privado para bajos recursos, se iniciará para finales de noviembre del presente año un programa experimental con el modelo de doble indexación, de

cuarenta y dos (42) créditos, por una cantidad de catorce millones de bolívares, con lo cual se medirá la factibilidad del Modelo CASA (Crédito Ajustado al Salario) para montos comprendidos entre 100.000 y 400.000 Bolívares. Creemos que esta alternativa del sector privado responde sensatamente a las actuales condiciones de nuestra realidad financiera venezolana al ampliar la oferta de créditos para las familias en los barrios y al incentivar una más real y activa participación autogestionaria de éstos y otros potenciales beneficiarios.

La FBH ha recibido adicionalmente las solicitudes de ocho (8) organizaciones comunitarias aspirantes a créditos, provenientes de los municipios Libertador, Sucre, Baruta, Los Salias y Carrizales, lo que evidencia una demanda potencial que puede ser atendida a tasas del mercado por el sector privado a través de la Fundación, debido a los rangos de los préstamos para las mejoras de sus viviendas.

La investigación como apoyo

En el campo de la *investigación*, la Fundación proyecta desarrollar dos líneas investigativas: de una parte, aquella que comprende estudios para el apoyo y desarrollo de sus nuevos planes y proyectos. De otra,

la Fundación participará, conjuntamente con otras instituciones, en investigaciones de mayor alcance, a los fines de contribuir a la definición de políticas dentro del sector de la vivienda popular, lo que evidenciará el esfuerzo, interés y contribución del sector privado en esta área, a través de la Fundación.

Como plan complementario, es de mencionar el inicio del proyecto de creación de la Biblioteca FBH, la cual funcionará como una unidad de documentación y consulta de las más importantes fuentes de información inherentes al sector de vivienda y el urbanismo popular.

Programas especiales

La Fundación Banca Hipotecaria acoge como campos complementarios varias de esas actividades que refuerzan la calidad del hábitat donde actúa, tanto como promotora de desarrollos habitacionales como en el campo de las mejoras y consolidación de las viviendas y los servicios en los barrios. En este sentido se consideran merecedores de especial atención aquellas relacionadas con el reconocimiento del sector informal, al cual hasta ahora no se le ha prestado las facilidades jurídicas, urbanísticas y crediticias para acceder a la

legalidad, representando esta incorporación un gran aporte para el desarrollo de la economía formal del país.

Es así que dentro del marco de los *Programas de Apoyo Técnico y Social a las Comunidades*, donde se ubica el plan de financiamiento con las ASOVIV, la Fundación se ha propuesto impulsar los siguientes proyectos:

- Proyecto de Unidades de Desarrollo Técnico Social FBH. Constituyen éstos, espacios multidisciplinarios de consulta y atención en los barrios, de los diversos aspectos técnico-jurídico, financiero-social etc., que puedan reforzar la presencia de la FBH al ofrecer el servicio extensivo a los no miembros de las ASOVIV.

- En ejecución el Proyecto de Desarrollo Comunitario El Tostao-Barquisimeto.

Se vislumbra como una extensión del programa Técnico-Social en el interior del país, a través de la presencia de la comunidad que dirige el Padre José Ignacio Gutiérrez.

Actualmente se desarrolla el proyecto del Centro Comunitario Socio-Religioso y se definirá un programa habitacional para los inte-

grantes de la comunidad misio-nera.

- Proyecto de remodelación de la iglesia Santa Rosa-Caracas.

Constituye éste un proyecto de carácter cultural-religioso, finalizado en junio del presente año, a través del cual se pretende reforzar la presencia de la Iglesia Católica en la Parroquia de Santa Rosa de esta ciudad, donde otras religiones han constituido y establecido una imagen simbólica a través de las edificaciones arquitectónicas de sus iglesias, como la Mezquita y la ya existente Sinagoga judía.

En septiembre se firmó un fideicomiso con el Banco Mercantil, y sólo se espera por el otorgamiento de los permisos municipales para iniciar la remodelación. Con este Proyecto, la Fundación Banca Hipotecaria estará contribuyendo al enriquecimiento de la imagen estética de la ciudad, al mismo tiempo que permitirá el realce y promoción de la Iglesia Católica, que como credo de los venezolanos, merece igualmente una bella y equiparable presencia arquitectónica en ese sector de la ciudad.

ASOCIACION PARA LA INVESTIGACION EN VIVIENDA «LEOPOLDO MARTINEZ OLAVARRIA» (ALEMO)

¿Qué es?

ALEMO es una asociación sin fines de lucro que tiene por objeto promover y contribuir al desarrollo de la actividad científica y tecnológica en el campo de la vivienda.

Objetivos

- Aunar los esfuerzos y los recursos del sector público, el sector privado y la comunidad científico-tecnológica para el desarrollo de la investigación en vivienda.
- Auspiciar la difusión e intercambio de los resultados de los proyectos de investigación y experiencias en vivienda.
- Coadyuvar a las universidades en la docencia de áreas relativas a la vivienda, mediante la Cátedra de postgrado Leopoldo Martínez Olavarría y cursos de ampliación.
- Apoyar económicamente trabajos de investigación, publicaciones, eventos y premios sobre la temática de vivienda, a través del Fondo de Investigación en Vivienda.

Junta Directiva

Presidente:

Arq. Víctor Fossi

Director ejecutivo:

Arq. Alejandro López Arocha

Directores principales:

Arq. Enrique Hernández

Arq. Alfredo Roffé

Ing. Jorge Serrano

Abog. Hilda Martínez P.

Econ. Humberto Romero

Lic. Anabel Montijano

Directores suplentes:

Arq. Alfredo Cilentó

Ing. Gladys Maggi

Arq. Oscar Olinto Camacho

Actividades

El fondo ALEMO tiene como función apoyar económicamente todas las actividades de la asociación, tales como: investigación, docencia, publicaciones, eventos y premios.

En el área de investigación se destinaron recursos para apoyar la realización del prototipo final correspondiente al proyecto de investigación que se adelanta como trabajo especial de grado en la III Maestría en Desarrollo Tecnológico de la Construcción, la cual se titula *Método constructivo en mortero armado para viviendas de desarrollo progresivo* de la arq. Lau-

ra Carolina Ramírez. Igualmente se estudia la posibilidad de financiamiento de otras propuestas, una de ellas correspondiente al sistema constructivo SI-PROMAT, cuyo desarrollo adelanta la arq. Alejandra González, Msc, la cual es una tecnología orientada a la producción de viviendas y componentes constructivos de bajo costo, y la segunda referente a un apoyo económico destinado a cubrir parte de los costos correspondientes al proyecto de investigación denominado *Urbanismo Progresivo: Instrumento para el diseño y construcción de urbanizaciones de carácter progresivo: suministro de agua, disposición de aguas servidas, vialidad y drenaje de aguas pluviales*, la cual se adelanta en el Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC) en el marco de la III Maestría en Desarrollo Tecnológico de la Construcción.

En el área de publicaciones ALEMO apoya la realización de dos importantes libros. Uno homenaje al fundador de la Asociación, Dr. Leopoldo Martínez Olavarría, y otro al tecnólogo Salvador Suárez (Salvy). El contenido del libro sobre Leopoldo Martínez Olavarría será de utilidad para la consulta de estu-

diantes, investigadores y profesionales que actúan en el campo de la vivienda, la construcción, la planificación y la gestión urbana. Tendrá una introducción enriquecida por una selección de textos de Martínez Olavarría y de entrevistas, donde él es el protagonista. La segunda parte tendrá ensayos centrados en la planificación urbana y la acción habitacional del Estado.

El texto sobre Salvy reconoce y destaca su trayectoria como tecnólogo en el campo habitacional, especialmente en el desarrollo de viviendas de bajo costo.

En el área de eventos la Asociación se ha propuesto, como una de sus prioridades, la realización de la Cátedra Leopoldo Martínez Olavarría para difundir y destacar la obra realizada por el Dr. Martínez, quien actuó en diferentes ámbitos públicos: funcionario del Estado, docente y promotor de la investigación en el campo de la vivienda.

El objetivo de esta cátedra es contribuir con las universidades venezolanas en la difusión de conocimientos actualizados, nuevas propuestas, resultados de investigación, así como los temas relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano.

ALEMO presta apoyo a sus asociados

Las instalaciones de la nueva sede de ALEMO están a la orden de sus asociados para apoyarlos en sus actividades de investigación y desarrollo en vivienda. Se ofrece, entre otros servicios: secretaria, fotocopia, fax, equipos de apoyo docente y espacio para reuniones y cursos con capacidad para 30 personas.

Además ALEMO aspira a hacer de esta sede un sitio de encuentro para compartir y debatir plenamente, con especialistas y de forma integral y constructiva el avance de la vivienda en el país.

ALEMO crece...

ALEMO MERIDA. Presidenta: arq. Beatriz Hidalgo. Sede: Facultad de Arquitectura, Universidad de Los Andes. Tlfs. (074) 401930-4019941.

ALEMO LARA. Presidente: arq. Angel García. Sede: Edif. Fudeco. Av. Libertador diagonal al Complejo Ferial, Barquisimeto. Tlfs. (051) 538022 - 538144 - 538944.

ALEMO ZULIA. Coordinador: Arq. Ignacio De Oteiza. Sede: Facultad de Arquitectura, Universidad del Zulia. Tlfs. (061) 512817.

ALEMO TACHIRA. Coordinador: Arq. Fredy Silva S. Sede: Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Experimental del Táchira. Tlfs. (076) 564422. Fax (076) 563011.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN LA FACULTAD DE ARQUITECTURA (LUZ) EN LOS TEMAS DE HABITAT Y VIVIENDA

En los actuales momentos, Venezuela presenta un deterioro generalizado y creciente de sus estructuras urbanas (servicios y equipamientos), así como un insostenible déficit habitacional que supera el millón doscientas mil unidades. En un cuadro tan alarmante de necesidades, la región zuliana obtiene el triste privilegio de superar en cifras negativas (absolutas y relativas) a todas las otras regiones del país (135.000 viviendas faltantes y un 65% de sus habitantes viviendo en condiciones materiales inaceptables).

Ante una situación tal, la Universidad, como en tantas otras ocasiones, está llamada a asumir un rol protagónico en la búsqueda de soluciones, por demás impostergables, a los problemas que aquejan a las grandes mayorías de nuestro pueblo, y en la formación de un profesional comprometido con esta nueva realidad, desagradable quizás, pero al mismo tiempo inocultable: es por ello que la Facultad de Arquitectura ha considerado prioritario el tema de la vivienda y en especial, la vivienda de inte-

rés social y el desarrollo de las áreas de hábitat precario.

A continuación se describen algunas de las actividades que hemos emprendido a fin de consolidar la temática residencial como área de interés prioritario para nuestra Facultad, tanto a nivel de la investigación, de la extensión, como de la docencia. En la actualidad la Facultad trabaja en la creación de un Programa Global que permita relacionar e integrar de forma coherente las diferentes actividades que se desarrollan en este campo.

Actividades de extensión

Unidad de Desarrollo Local (UNDEL)-Barrio Virgen del Carmen.

Centro de Asistencia Técnica Directa para la producción y mejoramiento de viviendas, servicios y equipamientos colectivos en una zona de hábitat precario al norte de la ciudad de Maracaibo (Parroquia Ildelfonso Vásquez). Este proyecto, adscrito a la Dirección de Extensión de nuestra Facultad, se lleva a cabo con la participación de profesores y estudiantes de la Escuela de Arquitectura, estudiantes de la Escuela de Sociología y los habitantes del Barrio Virgen del Carmen. Coordinación: Prof. Andrés

Echeverría y Jorge Meléndez.

Actividades de investigación

Proyecto de investigación: Areas de Desarrollo no Controlado y Proceso de Urbanización. El Caso de la Ciudad de Maracaibo.

Construcción de un sistema de Información sobre las características socioeconómicas y físico-materiales de las diferentes áreas de desarrollo no estructurado (barrios) de la ciudad de Maracaibo. Con este sistema, en el que se asocian variables espaciales (base de información cartográfica) y variables estadísticas (base de datos), se pretende cuantificar la superficie urbana ocupada por barrios, así como establecer el grado de segregación espacial y social de estas zonas a la estructura urbana local. Este proyecto de investigación lo realiza la Unidad de Estudio e Investigación del Hábitat Urbano y la Vivienda (Sección Sistemas Constructivos y Vivienda). Investigador Responsable: Prof. Andrés Echeverría.

Asociación para la Investigación en Vivienda Leopoldo Martínez Olavarría (ALEMO).

La Facultad de Arquitectura es sede de la Seccional ZULIA de

ALEMO: asociación civil sin fines de lucro, que se encarga de promover la investigación en vivienda a nivel nacional.

Actividades docentes

Maestría en Vivienda

La División de Postgrado de esta Facultad programa, para el segundo semestre del año 1995, la apertura de una nueva maestría orientada al estudio de la problemática integral del hábitat y la vivienda, no sólo en sus aspectos técnico-constructivos y urbanísticos, sino también en el orden jurídico, humanístico, económico-financiero, gerencial, etc. Coordinación del programa: Prof. Ligia Herrera.

Actividades rentales

Desarrollo Habitacional: «Nueva Democracia».

Proyecto de vivienda y urbanismo progresivo (sector de asistencia I según Ley de Política Habitacional) para una población cercana a las 850 familias, que la Facultad de Arquitectura realiza para el Instituto de Desarrollo Social (IDES) en 25 ha propiedad del Fondo de Desarrollo Urbano (FONDUR). Este proyecto de carácter experimental consi-

dera a la vivienda y al urbanismo como el producto de un proceso de evolución, tanto de las estructuras de organización sociocomunitaria, como de los espacios habitables (individuales y colectivos). Coordinación: Prof. Andrés Echeverría, Marina González de Kauffman y Pablo La Roche.

Proyecto Area Rental: Lote «C» - Universidad del Zulia.

Complejo Urbanístico que se diseña sobre 140 ha, propiedad de la Universidad del Zulia. Este proyecto está siendo promovido por FUNDALUZ y en él se contempla la construcción de viviendas para los diferentes sectores de asistencia que establece la Ley de Política Habitacional. Para este proyecto se cuenta, a su vez, con el apoyo del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI) en la realización de 300 soluciones habitacionales dirigidas al personal obrero de la Universidad del Zulia. Coordinación General: Prof. Mercedes Ferrer, Rosario Giusti de Pérez y Diana Bracho.