

Ley de Política Habitacional y Participación Social

Madeleine Richer *
Maira Montilva

Resumen

La actual política social del Estado venezolano apela a la participación social como una vía para la democratización de la sociedad y el mejoramiento de la gestión de los programas sociales. En política de vivienda, la ley de política habitacional vigente desde 1990 y reformada en 1993 crea una nueva modalidad de participación, las organizaciones comunitarias e intermediarias de vivienda y establece la autogestión asociada como orientación. Este trabajo presenta fundamentalmente una descripción y análisis sobre la estructura y funcionamiento de dicho modelo de participación y sobre las relaciones que se establecen, entre las organizaciones de beneficiados y los organismos públicos que interviene en los programas sociales de vivienda realizados en la ciudad de Maracaibo durante el periodo 1990- 96. Se concluye, que a pesar de las limitaciones registradas en la aplicación del modelo, este otorga a la población espacios de acción en la gestión de proyectos habitacionales y mejoras de su hábitat que rompen con la concepción de receptor pasivo que estaba contenida en la política de vivienda del Estado venezolano.

Palabras Clave: Ley de política habitacional, Vivienda, Participación Social.

Recibido: 4/2/97 • Aceptado: 3/9/97

- * Centro de Estudios de la Empresa. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad del Zulia, Maracaibo- Venezuela.

Housing Politics Law and Social Participation

Abstract

Venezuelan State current social policy appeals social participation as a way for society democratization and a improvement of social programs action. With respect to housing policy law, in force since 1990 and reformed in 1993, a new way of participation is created in bath community and mediating housing organizations, that which establishes an associated self-action as a orientation form. This work mainly presents an analysis about the structure and performance of participation model, together whit relations established among benefits organizations and government institutions assigenned to housing social programs in the city of Maracaibo, as a result of the afore mentioned model enforcement. To conclude, it may de said that against all limitations recordend during the application of this model, it gives people opportunities for the self-action in both housing projects and housing improvements. This stems the peoples pasive receptor self- concept that which was contained in venezuelan State housing policy.

Key Word: Housing Politics Law, housing, social participation.

Introducción

En la década de los ochenta, se inicia el desmantelamiento del rol del Estado como promotor del crecimiento y distribuidor de sus beneficios. En el "Gran Viraje", título del VIII Plan de la Nación (1989-1993), se anuncia una ruptura con la tradición asistencialista del Estado, el fin de una política de subsidios generalizados y la necesidad de incrementar la eficiencia del gasto social mediante una mejor coordinación de las instituciones públicas. La incorporación de la sociedad civil a la instrumentación de la política social es planteada como una vía hacia una mejor eficiencia y eficacia de las políticas públicas. Se debe "estimular a la sociedad civil para su incorporación en la problemática social" (Cordiplan 1990: 13). La propuesta programática del gobierno siguiente, en poder a partir de 1993, también apunta en el sentido de buscar nuevas formas de relación entre el Estado y la ciudadanía.

A nivel mundial, la década de los noventa se caracteriza por el predominio del modelo de privatización como conductor del desarrollo económico. En el área de la vivienda y el desarrollo urbano, la estrategia mundial de vivienda preparada por la Comisión de Asentamientos Humanos de la ONU recogió gran parte de las ideas que se formularon en el Banco Mundial y otros organismos financieros internacionales en el último decenio, al proponer que los gobiernos se conviertan en “facilitadores en el sector vivienda, abandonando la función de proveedores, dedicándose más firmemente a facilitar la construcción de nuevas viviendas por parte del sector privado (tanto el estructurado como el no estructurado), para lo cual se creará un ambiente regulador apropiado y se garantizará la disponibilidad de financiamiento para los programas de vivienda” (Hábitat, 1988, citado por Camacho y otros, 1996: 162).

La adopción del gobierno venezolano de una nueva Ley de Política Habitacional en 1989, se ubica en este contexto. Esta Ley reformada en 1993, define un nuevo patrón de relaciones entre el Estado y la población en materia de vivienda. Este trabajo presenta un análisis de los aspectos innovadores de esta ley, particularmente en lo que se refiere a la participación de la población, a partir de los resultados de una investigación exploratoria en los programas de vivienda destinados a los grupos de bajos ingresos en la ciudad de Maracaibo, durante el lapso 90-96. La información se obtuvo mediante entrevistas semi-dirigidas con funcionarios de los organismos públicos de vivienda de la ciudad y mediante la asistencia a reuniones de algunas asociaciones civiles de vivienda.

Antecedentes: problemática de la vivienda y políticas públicas hasta 1989

La población urbana venezolana, siempre ha tenido problemas para acceder al mercado de vivienda, por la proporción que ha existido entre el nivel de sus ingresos y los precios de los terrenos y viviendas urbanas. El Estado ha compensado en parte esta exclusión mediante la construcción de viviendas para los sectores de bajos ingresos, sin aplicar al mismo tiempo una política que controle la especulación sobre los terrenos urbanos. La política de vivienda del Estado venezolano se basó en el financiamiento del Banco Obrero y más tarde Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI) , dentro de esta política, una parte de la

clase media pudo beneficiarse (sin que se lograran satisfacer sus necesidades).

Otra fase de la política de vivienda del Estado ha consistido en dejar que la población ocupara ilegalmente terrenos baldíos de las ciudades, para construir progresivamente su vivienda. Frente a la ocupación ilegal de tierras públicas, la combinación de represión y tolerancia, así como la construcción progresiva, por retazos, de la infraestructura urbana de los barrios surgidos a partir de ocupaciones de tierras, permitieron el desarrollo de los intereses político-clientelares.

Hoy en día, alrededor de la mitad de la población urbana venezolana vive en barrios originados en ocupaciones de tierras y una parte importante del patrimonio construido de las ciudades proviene de la autoconstrucción. Por ejemplo, en el periodo 1979-84, mientras el sector empresarial privado construyó un promedio anual de 37.926 viviendas, el Estado financió la construcción de un promedio anual de 32.873 viviendas y en los barrios originados de ocupaciones de tierras se construían 69.136 viviendas anuales. (Lovera y Marcano, 1986)

La autogestión de que los barrios representen una significativa expresión de autoconstrucción progresiva (Sosa, 1979:303). Pero la construcción de viviendas en los barrios se hizo sin los elementos que acompañan todo proceso moderno de construcción de viviendas urbanas: dirección técnica, marco legal y soporte financiero. A pesar de la ingeniosidad, el hábitat de los barrios presenta graves fallas tanto en el urbanismo como en las viviendas. Se ha señalado que la autoconstrucción tiene un alto costo social expresado en carencias, sacrificios, desgaste y largas luchas por ser dotado de servicios públicos. (Bolívar, 1996).

La Ley de Política Habitacional

La nueva Ley de Política Habitacional, aprobada en 1989, representa un importante cambio de orientación en la política pública de vivienda, en un triple sentido: define el origen de los recursos a ser utilizados en la construcción de las viviendas subsidiadas, define los beneficiarios, y establece mecanismos de participación de la población.

La definición de las fuente de recursos

La Ley crea un fondo de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social a partir de fuentes de recursos bien definidas

y cuyo monto está vinculado al estado general de la economía. En lugar de una obligación genérica del Estado de proveer de vivienda a la población, la Ley de Política Habitacional establece un método de financiamiento de las viviendas de interés social en base al ahorro habitacional de la población: un ahorro habitacional obligatorio, que equivale al 1% del ingreso mensual del trabajador más un aporte patronal del 2% de la nomina de los trabajadores. En el caso de los trabajadores por cuenta propia, su aporte debe ser el 3% de su ingreso mensual. A estos recursos se suma el 5% del presupuesto nacional que debe ser dedicado a la construcción de viviendas de interés social.

Hasta entonces privaba el criterio de la total responsabilidad del sector público, basada en las normas de la Constitución Nacional (art. 73-75 y 76) según las cuales se: “favorecerá la organización del patrimonio familiar inalienable y proveerá a la familia facilidades para la adquisición de una vivienda cómoda e higiénica”, lo que conduce a la conformación de un deber a cargo del Estado (Camacho y otros, 1996, p.162).

La política anterior asignaba recursos a la construcción de viviendas de interés social a partir de decisiones del ejecutivo nacional. Por ejemplo el decreto 1280 de 1986 asignó recursos especiales de 5.000 millones de bolívares para viviendas de interés social. Sin la inversión del sector público, esta industria entraba en crisis, tal como lo señalaba en 1989 el presidente de la Cámara venezolana de la Construcción, quien para el momento del vencimiento del plazo de cobertura del decreto 1280, declaró que el sector construcción estaba en crisis, y afirmó que la LPH, al establecer un fondo de financiamiento para la construcción¹, “es un proyecto al que la Cámara de la Construcción le ha dado su más firme apoyo ya que con esta ley, se quiere construir durante los próximos 15 años 200.000 viviendas al año, es decir 3 millones de viviendas en quince años”.²

1 “¿Hacia donde va la construcción?”, entrevista con Jorge Serrano Fuenmayor, presidente de la Cámara de construcción”, en Gerente, Abril de 1989.

2 Ibid.

La definición “focalizada” de los beneficiarios

Además de determinarse el origen de los recursos dedicados a la construcción de viviendas de interés social, existe una definición precisa de los beneficiarios de la política social en materia de vivienda, con una división precisa de estos en tres sectores de asistencia, en función del precio de venta de la vivienda, el cual se establece en relación al salario mínimo. El área de asistencia I se refiere a viviendas cuyo valor no sea mayor de 65 salarios mínimos. En el momento de la promulgación de la Ley, el salario mínimo era de Bs. 4.000 (equivalente a \$80), 90 % de los ahorristas se encuentran en este tramo, y contribuyen con el 57% del fondo para el ahorro habitacional (Camacho y otros, 1996, p 175). Se trata del 60% de la población y del 90 % del déficit de vivienda (Quintana, 1995: 175). El área de asistencia II de la L.P.H comprende las viviendas cuyo precio de venta esté entre los 65 y 180 salarios mínimos mensuales y el área de asistencia III, las viviendas cuyo precio de venta sea superior a 180 salarios mínimos. Se establece un máximo de 500 salarios mínimos para el valor del crédito³.

Existe un espectro muy amplio de ahorristas habitacionales. Sin embargo, el Estado concentra los beneficios de la política en los sectores más desfavorecidos. En el artículo 7 de la ley, se establece que los recursos del ahorro habitacional sólo podrán ser utilizados para las áreas o niveles I y II, es decir para viviendas cuyo valor no supere los 180 salarios mínimos mensuales, lo que representaba una cantidad inferior a los 3 millones de bolívares en junio de 1996 (Bs 2.700.000 o \$ 5.745). Las viviendas del área de asistencia III deberán ser financiadas con otros recursos.

En cuanto a los recursos del sector público (provenientes de la asignación del 5 % del presupuesto anual), sólo podrán utilizarse para financiar las soluciones habitacionales del área de asistencia I (art. 7). La ley establece como responsabilidad prioritaria del Estado - aunque no exclusiva- la asistencia habitacional para las familias calificadas como sujetos de protección especial, y estas familias son definidas como las

3 Ley de Política Habitacional, gaceta Oficial no 4659 extraordinaria, 15-12-1993, art. 15.

que devengan un ingreso familiar mensual inferior a tres salarios mínimos (art. 3).

La asistencia habitacional no se limita a viviendas terminadas sino que comprende una variedad de programas, tipos de soluciones habitacionales y modalidades de financiamiento. Contempla créditos para la construcción, la adquisición , así como para el mejoramiento, ampliación o sustitución de vivienda⁴ . En los sectores populares, gran parte de la demanda existente es por la mejora o sustitución de la vivienda existente.

La participación de la población

Otro elemento nuevo que se introduce con la nueva política de vivienda es la participación de la población organizada. En el texto de la nueva ley se puede leer: “ El Consejo Nacional de la Vivienda [...] fomentará la participación de la sociedad civil organizada en la gestión habitacional. Para ello apoyará y facilitará la promoción, capacitación y consolidación de organizaciones comunitarias de vivienda (O.C.V) y de organizaciones intermedias de vivienda de carácter gubernamental y no gubernamental”⁵. Se establecen dos tipos de organizaciones, las Organizaciones Comunitarias de Vivienda (O.C.V) y las Organizaciones Intermediarias de Vivienda(O.I.V) . Las primeras son organizaciones formadas por “los propios beneficiarios, con el objeto de resolver los problemas de vivienda de sus miembros”(art. 199). Pero la ley, siguiendo un modelo implementado desde fines de los setenta por la Fundación de la Vivienda Popular(FVP), crea un segundo tipo de organización, que define como una organización privada sin fines de lucro y que denomina “organización intermediaria de vivienda” (art.200). Se trata de una organización formada por profesionales y cuya función será la de prestar servicios de asistencia técnica y de canalización de recursos financieros a la asociación de beneficiarios.

4 Ibid., art.8.

5 Normas de Operación de La Ley de Política Habitacional, disposiciones generales, (Gaceta Oficial No 4710, 29-3-1994, art. 198).

La “autogestión asociada”

El modelo organizativo basado en una asociación de beneficiarios asistida por una organización de profesionales había sido desarrollado desde finales de los setenta por la Fundación de la Vivienda Popular. Esta fundación, creada en 1959 por el importante grupo empresarial Mendoza, había desarrollado conjunto residenciales de viviendas unifamiliares para los trabajadores.

A partir de 1979, el área de Acción Social de la fundación inicia el Programa de Mejoramiento de Viviendas de Asentamientos Urbanos no regulados, con el objeto de promover la capacitación de las familias de los barrios que participaran 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 promocionar los recursos crediticios, técnicos, educativos y legales.

El modelo se diseñó a partir de la observación del proceso de construcción de viviendas y del urbanismo de los barrios: las familias tardan un promedio de 10 años para construir su vivienda, a medida que logran ahorrar para ir construyendo, pero estos esfuerzos no se siempre se traducen en una mejora de la calidad del hábitat proporcional a los recursos invertidos. Los problemas fundamentales residen en la falta de capacitación y asesoría técnica y de asistencia crediticia.

La “autogestión asociada” (Quintana, 1992) es un planteamiento que sustituye la autoconstrucción tradicional por un dispositivo que combina la asistencia crediticia, la asistencia técnica y la formación de una organización autogestionada de beneficiarios.

“La asociación es el componente integrador y participativo del programa. Es una organización sin fines de lucro, con personalidad jurídica, con poder decisorio, capacitada para administrar recursos financieros y otorgar créditos a sus asociados, para el mejoramiento de las viviendas y facilitar la adquisición de materiales de construcción a precios económicos”⁶.

6 Judith Borden, Gerente de Acción Social de la Fundación de la Vivienda Popular, en Rafael Palacio, “Vecinos y empresarios asumen el reto de transformar los barrios”, en el Nacional, (28-1-91).

Esta asociación, llamada ASOVIV, es una organización participativa, que rompe con el modelo organizativo tradicional de las organizaciones vecinales, donde toda la información y el trabajo de intermediación con las instituciones se centra en la persona de uno o dos líderes. En la ASOVIV, los miembros integran 4 comités que permiten dividirse el trabajo y alcanzar una mayor eficacia: el comité de construcción, de suministro y distribución de materiales, de crédito y de educación y promoción. (Hidalgo y Vela, 1994)

La gestión participativa implica una capacitación. “La idea era capacitar a la comunidad para que una vez consolidada sea capaz de administrar en forma eficiente los recursos asignados y responder por los compromisos adquiridos con los asociados, agentes patrocinantes y asesores del programa” (Quintana, 1996, p. 396).

La FVP diseñó un modelo de capacitación que incluye cuatro áreas: organizativa, técnico-financiera, legal y técnico-constructiva. La ASOVIV constituye una instancia de autogestión de la comunidad, en materia de construcción, preparación y ampliación de vivienda, de otorgamiento y recuperación de créditos, obtención de descuentos en la compra de materiales de construcción, diseño y ejecución de obras en el barrio: áreas verdes, cloacas, sistemas de recolección de basura, etc. La asociación civil es capacitada para “canalizar recursos internos y externo de diversa índole y aplicarlos en forma eficiente para obtener un mejoramiento efectivo de la calidad de vida de sus asociados” (ibid., p. 395).

En esta concepción la vivienda es más que la simple casa. Es también el entorno. La vivienda se inserta en un hábitat y es por lo tanto un problema colectivo. La capacitación de los miembros de la ASOVIV tiene como objetivo “que sean capaces de asumir, en forma responsable, la gestión del asentamiento residencial desde su desarrollo y consolidación hasta su conservación y residenciales construidos por el Estado son deteriorados posteriormente por sus mantenimiento” (Quintana, 1996, p. 395). Se pretende así romper con el modelo predominante hasta entonces en la vivienda de interés social, donde los conjuntos residenciales construidos por el Estado son deteriorados posteriormente por sus mismos habitantes, por el desencuentro que existe entre los diseñadores de vivienda y sus destinatarios, y por la falta de organización comunitaria.

Las Asociaciones Civiles de vivienda permiten no sólo disminuir los costos de construcción y adaptarla a las posibilidades actuales y futuras de las familias(vivienda progresiva), sino transformar las formas de actuación de la población, haciéndola menos dependiente del Estado y de organizaciones manipuladoras. La promoción de experiencias de gestión urbana participativa es una tendencia que se encuentra en varios países latinoamericano (Alvarez Barragán, 1992; Sanchs,1990).

La FVP buscó establecer un modelo que pudiera ser repetido. El objetivo era que es programa pudiera ser utilizado masivamente y que las ASOVIV existentes pudieran ser los modelos reales que, a través del efecto demostración se extendiera a otras comunidades. (FVP,1995,p.6).

En 1991, habían cinco ASOVIV,todas en Caracas. Cuatro años más tarde, habían 17 ASOVIV, en diferentes regiones del país (FVP,1995, p.5).

La pertinencia del modelo ideado por la FVP fue reconocida por el Estado, al ser incorporado en la nueva Ley de Política Habitacional, en vigor desde 1990, el planteamiento de la autogestión asociada. La ley habla de un sistema Nacional de Asistencia Técnica, donde interviene tres categorías de actores: en primer lugar el Consejo Nacional de la Vivienda, organismo estatal responsable de la “formulación de lineamientos, criterios y normas de actuación de los diferentes entes participantes, así como su instrumentación y difusión (Normas de operación de la LPH, 1994, art. 185), en segundo lugar, las organizaciones intermediarias de vivienda, “ a través de las cuales se concreta la asistencia técnica, le corresponde el nivel de diseño, promoción y desarrollo de programas de asistencia técnica y apoyo crediticio”; y en tercer lugar las organizaciones comunitarias de vivienda es decir “la población activamente participante en programas dirigidos a apoyar su procesos autogestionarios” (ibid).

En materia de capacitación, la LPH retoma las dimensiones desarrolladas por la FVP. En las normas de operación e la LPH, se establece que la asistencia técnica ofrecida por las organizaciones intermediarias de vivienda debe ser integral, es decir abarcar “los aspectos legales, técnicos constructivos , organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros” (LPH, art 200 y Normas de Operación, art.184).

El Consejo Nacional de la Vivienda exige la inscripción de las organizaciones intermediarias de vivienda (OIV) con su acta constitutiva, estatutos y RIF ante el registro subalterno, la Notaría Pública y el Ministerio de Hacienda, para que puedan tener acceso a los recursos del ahorro habitacional.

La aplicación inicial del modelo en la ciudad de Maracaibo

El modelo organizativo planteado en la LPH se aplicó de manera particular en cada estado. Su aplicación dependía de varios factores: existencia en la región de organizaciones no gubernamentales capaces de actuar como OIV, niveles de organización de las comunidades, características de los organismos del sector público encargados de la vivienda.

Las Organizaciones Intermediarias de Vivienda (OIV)

En Venezuela, las ONG de vivienda son pocas y tienen una historia muy reciente. La Coordinadora de ONG de vivienda; se formó en 1993 y hasta 1996 sólo la integraban 6 ONG, incluyendo la Fundación de la Vivienda Popular. (URBANA, 1995, 187).

La creación de la figura de la OIV es una oportunidad para grupos de profesionales que quieren desarrollar un trabajo por cuenta propia en este campo, y también para organizaciones de promoción y desarrollo social, cuyo objetivo es el fortalecimiento de las organizaciones populares y el mejoramiento de las condiciones de vida de las mayorías. Así lo han entendido las organizaciones, y en el Zulia se están empezando a formar organizaciones intermediarias de vivienda. La FVP diseñó, a petición del Consejo Nacional de la Vivienda, el Programa de Formación de las Organizaciones Intermediarias de Vivienda.

Las primeras OIV se crearon en el Zulia en 1996, y para julio de 1996, son sólo dos las que están inscritas en el CONAVI, como lo establece la ley. Una de ellas se constituyó, primero como asociación comunitaria de vivienda, es decir, como grupo de aspirantes a un crédito del ahorro habitacional para construir sus casas. Se trata de grupo de trabajadores de un banco quienes se unieron para presentar un solicitud de financiamiento de un conjunto residencial. Pero el ser asesorados por una OIV era un requisito para que fuera aprobado el crédito, Al no existir ninguna OIV en la región, unos miembros del grupo, al cual se

sumaron un arquitecto, un trabajador social, un ingeniero civil⁷, solicitaron su inscripción como OIV. Se les exigió la realización de un seminario de capacitación en Caracas, en la Fundación de la Vivienda Popular. La FVP, como creadora del modelo de la “autogestión asociada”, forma parte del CONAVI y se encarga de capacitar otras organizaciones.

Esta primera OIV Zuliana, además de estar desarrollando el proyecto habitacional para sus miembros y otros trabajadores del banco está trabajando con otras tres asociaciones del beneficiarios, aplicando la experticia adquirida en el desarrollo de su propio proyecto. En ese periodo, la quiebra del banco dejó cesante a varios miembros de la asociación, y la constitución de la OIV les permitió insertarse de nuevo en el mercado de trabajo, como trabajadores autónomos.

La segunda OIV zuliana está formada por profesores universitarios de la Facultad de Arquitectura y de la Fundación de la Universidad del Zulia (FUNDALUZ); se creó para acceder a los recursos del ahorro habitacional para construir un proyecto de vivienda destinado al personal de la universidad.

Otras OIV están en vías de formación o de legalización. En un contexto de elevado desempleo de los grupos profesionales, las OIV constituyen, como otras ONG, alternativas de trabajo. A partir de los noventa, varios programas públicos se ejecutan mediante convenios con organizaciones no gubernamentales, para los cuales el financiamiento público constituye una importante fuente de ingresos. En el caso de las OIV, el Estado las remunera en razón de un porcentaje del valor del conjunto residencial a construir en el caso de las viviendas del área de asistencia I. Para el área de asistencia II, están autorizadas a cobrar hasta el 10% del valor del proyecto habitacional. Su remuneración se incluye en el precio de las viviendas.

Las OIV constituyen también, además de una fuente de empleo para los profesionales, un terreno de intervención para los organizadores que comparten una ética alternativa de capacitación de las comunidades en función de una sociedad más democrática. En el conjunto del país, varias de estas organizaciones iniciaron su participación como

7 El carácter multidisciplinario del grupo es una exigencia del CONAVI.

OIV: por ejemplo, la Central Cooperativa del Estado Lara (CECOSESO-LA), el Centro al servicio de la Acción Popular (CESAP), etc.

El sector público

El proceso de descentralización llevó a la creación de organismos regionales involucrados en la problemática de la vivienda, al lado del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), organismo del gobierno nacional. Sin embargo, la Ley de Política Habitacional no contempla la delimitación de las competencias del Estado a nivel central, regional y municipal, lo que lleva a un conflicto de competencia entre el ente nacional, es decir el INAVI, y los institutos regionales de vivienda (Rubinstein, 1995, p.168). Según algunos autores (Cilento, 1995, p.169) el INAVI debería desaparecer, dejando las funciones de promoción a los estados regionales y locales y a las organizaciones civiles.

En el caso del Zulia, se le asignó en 1989 al Instituto de Desarrollo Social (IDES) la responsabilidad de ejecutar programas de vivienda. Este instituto había sido creado en 1972 con el nombre de Fundatierra, y con el objetivo de ir adquiriendo terrenos urbanos para destinarlos posteriormente a la construcción de viviendas de interés social. Para el momento de su transformación en organismo de vivienda, luego de la puesta en vigencia de LPH, el IDES no tenía el personal adecuado para cumplir estas funciones. Luego, a partir de 1993, se van incorporando varios profesionales y se crean tres Gerencias: Administrativas, Técnica y Social.

En los objetivos declarados por el IDES la participación de la población ocupa un lugar destacado. Así, este instituto define como su misión, además de "brindar la posibilidad a los sectores de bajos ingresos de vivir en condiciones dignas", "incentivar los proyectos de autogestión y organización de las asociaciones civiles pro-vivienda"⁸. El IDES debe "servir de vínculo entre la comunidad organizada, los propietarios de terrenos, las empresas promotoras y los entes nacionales de vivienda, para la ejecución de nuevos desarrollos" y "gestionar la organización de las comunidades interesadas en conformarse en asociaciones civiles pro-vivienda"(ibid).

8 Tríptico del IDES: "Vivienda adecuada para una vida familiar digna".1994.

El IDES define entonces su función como la de una organización intermediaria de vivienda⁹, asesorando a los grupos de familias para la creación de organizaciones comunitarias de vivienda. Sin embargo, la falta de experiencia y de experticia del personal, el carácter reciente de la LPH, el centralismo como modo de funcionamiento de las políticas públicas, así como el cambio del personal directivo del IDES, en parte por el cambio de las autoridades del estado Zulia luego de las elecciones de 1995, afectaron el funcionamiento del organismo.

Entre los objetivos del nuevo equipo de gobierno en el poder apartar de 1993, estaba el dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población pero al mismo tiempo erradicar las viejas prácticas populista que llevaron al proliferación de tomas de terrenos muchas veces dirigida por personas que se lucraban con esta actividad.

A diferencia de la política anterior de desalojo por medio de la fuerza pública, o de la tolerancia frente a la toma de terreno por parte de las familias sin oportunidades de acceder al mercado formal de vivienda, el IDES propuso a los ocupantes la alternativa de constituirse en asociaciones y comprar colectivamente el terreno ocupado, para luego construir una urbanización con todo los servicios . Ante este ofrecimiento, la mayoría de los ocupantes aceptaron un “desalojo voluntario” pues era más atractiva la perspectiva de lograr un conjunto residencial urbanizado, donde previamente a la construcción de las casa se acondicionaran los terrenos y se dotaría de los servicios de infraestructura. En lugar de un barrio, con terrenos desnivelados, calles de tierra, sin agua, sin red de cloacas, y de un proceso de autoconstrucción de las viviendas, los ocupantes prefirieron la oferta de una “urbanización”.

El IDES dio un apoyo al negociación de la compra del terreno, el proceso de formación y legalización de la asociación civil de propietarios; los locales del IDES sirvieron para las primeras reuniones, etc. Se crearon 4 asociaciones civiles en el periodo 1993-94, además de una primera que se había formado en 1991, y cuyas viviendas estuvieron terminadas a mediados de 1996. De estas cuatro asociaciones, una sola terminó la construcción del conjunto residencial, de 408 casas, entrega-

9 Según lo afirmado por el personal del IDES que entrevistamos.

das a mediados de 1996. En este caso, el IDES ha actuado como una empresa promotora: se encargó del diseño del conjunto residencial, del proceso de licitación para seleccionar la empresa constructora, hizo la supervisión junto con los miembros de la asociación civil.

En el caso de las demás asociaciones, los miembros iniciales no pudieron cumplir con los requisitos de la compra del terreno: sus ingresos eran demasiados bajos o no satisfacían la exigencia de ser contribuyentes del ahorro habitacional. Por ejemplo, en el caso de la Asociación Nueva Democracia, los miembros iniciales no pudieron cancelar los montos exigidos para la compra del terreno, valorado en 45 millones de Bs. El Fondo de Desarrollo Urbano (FONDUR), propietario del terreno, exigía el 15% del valor del terreno como pago inicial, más el 5% del valor del terreno como pago de gastos de protocolización. “Esto se convirtió en un reto para la asociación, pero un imposible para mucho de sus integrantes, quienes por su condición económica no podían cancelar las cuotas mensuales”¹⁰. La directiva de la asociación, ante el peligro de perder la oportunidad de adquirir el terreno, se planteó la posibilidad de ir incorporando personas necesitadas de vivienda que tuvieran la capacidad de pago requerida, estas resultaron en su mayoría ser jóvenes profesionales. De los 1.600 miembros iniciales de la asociación, sólo quedaron 250. Las familias de menores ingresos fueron excluidas. Para las 250 que formaban parte del grupo de los primeros ocupantes la asociación negoció con el Estado un crédito adicional para permitirles pagar la cuota inicial del proyecto habitacional.

El mismo fenómeno de sustitución de los miembros fundadores por otros de mayor poder adquisitivo se produjo en el caso de la asociación civil “Los Compatriotas”. Las familias que realizaron la ocupación del terreno eran en su mayoría de origen Wuayuu (parroquia Idelfonso Vasquez). Luego de realizar el convenio con el IDES, la mayoría no logró llenar los requisitos (ser ahorristas habitacionales y obtener un ingreso mensual equivalente al 25% de la cuota hipotecaria); algunos miembros tuvieron que retirarse de la asociación para ser sustituidos por otros, con mayores niveles de ingreso. De las 407 familias que realizaron

10 González de K y Cuenca Nery (1996) En “Ciudades de la Gente”. UCV . Caracas.

la ocupación del terreno, sólo 30 cumplieron con los requisitos exigidos para permanecer en la asociación.

En este caso, como en el de Nueva Democracia, se pone de manifiesto otro factor que interviene en la sustitución de los ocupantes originales por otros, además de los bajos niveles de ingreso de las familias. En un contexto de inflación, la lentitud de los procesos burocráticos requeridos para la tramitación de la compra del terreno y del crédito para la construcción hacen que el precio de la vivienda. El CONAVI ha ido ajustando los valores máximos de las viviendas para cada categoría de asistencia, incrementándolos paralelamente al aumento de los costos de los materiales. El nivel de salario mínimo no se incrementa al mismo ritmo, por lo que se va produciendo una brecha entre los ingresos de los aspirantes a comprar una vivienda y los precios de estas: se entregan viviendas más pequeñas que las ofrecidas originalmente por los aumentos en los costos¹¹.

El proceso de sustitución de “los ocupantes” iniciales por personas pertenecientes a los grupos profesionales revela el pronunciado deterioro de los niveles de ingresos de la clase media asalariada: esta ya no puede aspirar a viviendas en sectores residenciales propios de su clase y se inscribe como demandante en proyectos de vivienda del área de asistencia I , desplazando a los destinatarios originales de estas soluciones habitacionales, que son las familias cuyos ingresos equivalen a menos de 3 salarios mínimos. Estas últimas se ven limitadas a los programas de autoconstrucción que reconoce la LPH.

Por otra parte la posibilidad de sustitución de los miembros iniciales por otros en aras de acceder al financiamiento , le otorga a estas organizaciones la característica de ser abiertas, es decir donde el numero de miembros no es limitado y donde pueden ser incorporados nuevos miembros , esta es igualmente una característica del movimiento cooperativo de vivienda del Chile, donde los miembros en aras de poder acceder a los subsidios públicos y a las regulaciones del mercado, a raíz

11 Así, en el caso de la Asociación Civil Los Compatriotas, de una vivienda de 48 m² que se iba a construir se pasó a una de 30 m², con una disminución del tamaño de la parcela de 150 m² a 126 m². Estos ajustes fueron propuestos a la asociación por el IDES, en Mayo de 1996, siendo este el intermediario entre la Asociación y la Empresa constructora.

de la política de vivienda, se han originado organizaciones donde el número de socios no es limitado, ya que esto favorece mayor capital y mayores posibilidades de acceso a los créditos. (Roselfed & Segovia: 1985).

Al igual que el IDES, el INAVI, propietario de algunos terrenos en la ciudad promueven la organización de asociaciones civiles entre los aspirantes a adquirir parcelas en sus tierras. La nueva relación del Estado con los demandantes de viviendas de interés social se da a través de la figura jurídica de asociación civil. A partir de esta nueva política de los dos organismos de vivienda del estado Zulia, surgieron 55 asociaciones civiles de vivienda. Seis de ellas se encuentran en la fase de desarrollo del proyecto, mientras las restantes están tramitando la compra del terreno.

Estas asociaciones son abiertas, ya que una gran parte de los miembros iniciales han sido sustituidos por otros. Desde el punto de vista de su organización interna, además de ser abiertas tienen un carácter ante todo gestor, que se han conformado de manera tradicional, es decir, a partir de una asamblea general que eligió una junta directiva, la cual se encarga de realizar las gestiones en nombre de los miembros, informar, recibir los recaudos de cada miembro, recibir y administrar el dinero de las cuotas de mantenimiento de la asociación y los abonos de los montos establecidos para cubrir el monto del costo del terreno y de la cuota inicial de las viviendas. En los casos observados, la participación a estas tareas se limitan sólo a algunos miembros de la junta directiva, a veces a uno o dos, los cuales manejan la información y las relaciones con los organismos públicos y privados.

Se exige un trabajo considerable a los dirigentes, quienes en su mayoría no se encuentran empleados debido a que su responsabilidad amerita una dedicación exclusiva. En su gran mayoría son mujeres. Deben visitar regularmente a los organismos para asegurar su inclusión en los programas gubernamentales, así como mantenerse informados de las nuevas decisiones. Deben viajar a Caracas con frecuencia, por el centralismo que caracteriza todavía a la administración pública, y ante el desconocimiento que manifiestan los funcionarios de los organismos públicos de vivienda de la región en relación al funcionamiento de la LPH.

Los miembros de las asociaciones pagan una cuota semanal o mensual para que los dirigentes realicen las actividades. Esta cuota varía entre Bs. 100 y 500 semanales, y su pago garantiza el derecho a permanecer en la asociación.

A veces la falta de información de los miembros, así como la desconfianza frente a la intermediación de sus dirigentes, hace que tarden en cancelar los montos requeridos para la realización del proyecto de vivienda. Los dirigentes hablan de la dificultad de convencer a los miembros de su asociación de que no se consiguen las viviendas si no pagan: “mucha gente no entiende que los tiempos son otros”.

Algunos autores (en particular Quintana, 1995) han recomendado otra estructura organizativa. En lugar de la Asamblea, que generalmente se reúne una vez al año, y de la junta directiva que lleva a cabo el trabajo de gestión del proyecto habitacional recomiendan una estructura más participativa, menos centralizada, basada en grupos pequeños de familias que conforman un condominio o sector. Cada grupo de familias participa en un asamblea de delegados una vez al mes. Además, cada grupo de familias tiene un representante en las comisiones de trabajo: de crédito de construcción, y de promoción y educación.

Esta modalidad organizativa no sólo permite un abaratamiento de los costos de las viviendas sino un cambio en las formas de actuación de la población con una menor dependencia del Estado y de los líderes de las organizaciones.

Al crear asociaciones de futuros propietarios, que van a trabajar juntos desde la etapa de la consecución del terreno hasta la entrega de la casa terminada, se piensa lograr comunidades más integradas, más identificadas con su vecindarios y preocupadas por su mantenimiento¹².

Otro organismo público que ha tenido una intervención importante en el campo de la vivienda en el período estudiado, es el Comité de Solidaridad Humana (CSH), un organismo creado por la Gobernación del estado Zulia en la década de los ochenta, el cual tenía un marcado carácter asistencialista. Se dedicaba a distribuir pequeñas ayudas a individuos y grupos que las solicitaban. A partir de 1991 el CSH inicia la

12 Echeverría, A., en **Vivienda**, órgano del IDES, Maracaibo, 1995.

aplicación de un programa de autoconstrucción de viviendas en algunos barrios pobres.

El programa de autoconstrucción del Comité de Solidaridad Humana

El programa de autoconstrucción que inicia el CSH en 1991, combina el otorgamiento de un crédito en materiales de autoconstrucción con una capacitación profesional¹³ dada por el INCE -Construcción mediante un programa de capacitación de obras.

Las comunidades donde se aplicó el programa fueron seleccionadas por el CSH sobre la base de la existencia de algún nivel previo de organización comunitaria. Sin embargo, según los funcionarios entrevistados, en algunos casos influyeron factores políticos-partidistas.

La formación de una organización de beneficiarios es una etapa importante, en el desarrollo del programa. Esta organización (OCV), se va a encargar de seleccionar a las personas participantes en el programa de formación (pueden ser los mismos beneficiarios u otras personas que lo deseen, por ejemplo jóvenes desocupados del barrio), supervisar la asistencia los cursos y a las sesiones de trabajo, asegurar la vigilancia y la distribución del material, realizar el cobro de las cuotas a los beneficiarios.

En la fase inicial del programa, intervino otro organismo público, la Oficina Regional de Desarrollo Comunitario (ORDEC), que se encarga de la promoción del programa de autoconstrucción y del fortalecimiento de la organización comunitaria. Para ello, se dictaban una serie de talleres en el barrio seleccionado. Los dirigentes de la comunidad se encargaban de convocar a los vecinos y de buscar el local donde realizar los talleres. Una vez completada esta fase, se constituye legalmente una OCV mediante un documento registrado. La estructura organizativa contempla una junta directiva y 4 comités: crédito, materiales, construcción y educación.

Entre 1991 y 1996, el programa se aplicó a 7 barrios, y se construyeron un total de 311 casas. En 1996, el nuevo gobierno del

13 La duración de esta formación es de 546 horas, en 5 meses, y comprende 4 partes: pisos, paredes, techo, instalaciones eléctricas y sanitarias.

Estado puso fin al programa. El número de beneficiarios fue disminuyendo sensiblemente en los últimos barrios donde se aplicó el programa. En los 3 primeros barrios se construyeron, entre 78 y 115 viviendas por barrio. En los siguientes, el número de baja de 22 y luego a 12 casas, atribuyéndose esta merma a la inflación, que elevó considerablemente el precio de los materiales de construcción.

El programa de autoconstrucción además de lograr un nivel alto de participación de las comunidades en la solución del problema de la vivienda, permitió obtener casas a precios muy bajos que las otras modalidades de construcción, a la vez que ofreció la alternativa de una formación profesional.

En algunos casos, ha constituido un apoyo importante a la organización comunitaria, con la capacitación de líderes y el reforzamiento de la organización barrial, la cual ha sobrevivido al programa y se ha planteado nuevas metas a partir de la experticia desarrollada a través del programa de autoconstrucción (caso del Barrio Lomitas del Zulia, por ejemplo¹⁴).

Sin embargo, a pesar de su carácter innovador, el programa de autoconstrucción del CSH ha tenido importantes limitaciones:

- No se difundió información sobre el programa en las diferentes comunidades, negándosele la oportunidad a éstas de conocer lo y solicitar su participación, si lo hubiesen deseado. Los barrios donde se aplicó el programa fueron escogidos de manera unilateral.

- A diferencia del modelo de la FVP, no se capacitó a la organización en materia de la administración de sus fondos. Este aspecto no estaba incluido en la formación inicial que dio ORDEC. En el modelo de la FVP, la OCV administra un fondo rotatorio, que le permite volver a prestar el dinero de los créditos a medida que es reintegrado. En el caso de las OCV creadas por el CSH, el dinero quedaba en todo momento en manos de este organismo. La OVC se encargaba de cobrar las cuotas a los beneficiarios de los créditos, pero entregaba el dinero semanal-

14 El Barrio Lomitas del Zulia, fue uno de los beneficiarios de este programa, y apartir de esta organización comunitaria se ha planteado el alcance de otros servicios y beneficios, tales como : gas domestico, guarderías, etc (Ibid)

mente al CSH. Se trata entonces de una participación instrumental en la ejecución de un programa público que de una autogestión por la comunidad.

- En el caso del CSH como del IDES, la rotación acelerada del personal y su falta de experiencia, en muchos casos dificultó la aplicación del programa. En segundo lugar, existió una descoordinación institucional. Por ejemplo ORDEC recibió la misión de capacitar comunidades en función de del programa de autoconstrucción, y luego las comunidades no fueron atendidas por el CSH que era el organismo que tomaba las decisiones en cuanto a el otorgamiento de los créditos. Por ejemplo, en 1994, el CSH decidió iniciar el proceso de capacitación y creación de OCV, en 21 comunidades, estimando que se podían financiar unas 360 casas. En 14 de estas 21 comunidades quedaron constituidas OCV, luego de los talleres de ORDEC. Sin embargo, los fondos sólo alcanzaron para 6 comunidades, produciéndose una gran frustración en las comunidades que habían creados su OCV. Los funcionarios entrevistados explican esta fracaso a alta tasa de inflación registrada durante dicho lapso, lo cual redujo considerablemente el poder de compra del dinero asignado por el CSH, y por la tardanza en la compra de los materiales de construcción, tardanza ligada a la poca agilidad de la administración pública y a los frecuentes cambios de personal.

Conclusión

En el contexto del deterioro considerable de los niveles de ingreso de la población, la Ley de Política habitacional abre unos espacios de autogestión a las comunidades pobres para el desarrollo del proceso de autoconstrucción de viviendas de una manera más favorable, al disponer de asistencia crediticia y técnica. La Ley reconoce la autoconstrucción y la vivienda progresiva, prácticas desarrolladas desde siempre por las clases populares, como una modalidad viable de acceso a la vivienda. Retomando el modelo implementado por la FVP, establece un sistema de financiamiento y asistencia técnica para la autoconstrucción de la vivienda progresiva, a diferencia de la anterior política de vivienda, en la cual prácticamente la única oferta en materia de viviendas de interés social era la vivienda terminada.

Las organizaciones comunitarias de vivienda, tales como las diseñó la Fundación de la Vivienda Popular, constituyen importantes espacios para la organización comunitaria. Permiten la gestión por los

mismos habitantes de su hábitat, y al formación de proyectos que pueden hacer valer ante las autoridades que detentan el poder de decisión.

Al contemplar una nueva modalidad asociativa de los demandantes de vivienda, la organización comunitaria de vivienda, está fomentando el desarrollo de las capacidades entre la población beneficiaria, que deja de ser el receptor pasivo de viviendas entregadas por el INAVI, para involucrarse en todas las fases del desarrollo del proyecto, desarrollando una conciencia de costos que representa una ruptura con la antigua mentalidad rentística y populista.

Al mismo tiempo modifica las pautas de liderazgo. Las cualidades requeridas de dirigente comunitario ya no son tanto la combatividad, la capacidad para organizar movilizaciones y enfrentarse al Estado, sino conocimientos técnicos y capacidades de negociación y de total interacción.

El modelo formado por tres actores -Estado, Comunidades y Asesores profesionales (arquitectos, urbanistas, economistas, investigadores, etc)- o modelo de autogestión asociada, permite la capacitación de la población, y su asociación a partir de las propias aspiraciones y proyectos.

El éxito del modelo dependerá de la formación de grupos asesores - OIV- con un enfoque de promoción. La ley abre una posibilidad de participación de la sociedad civil en la construcción de viviendas de interés social, es decir en la gestión de un programa social. Se crean las condiciones par el desarrollo de la iniciativas en esté campo, para lograr soluciones habitacionales más baratas. Una de las vías para abaratar el costo de las viviendas es la eliminación de la ganancia de las empresas constructoras mediante la autoconstrucción y el fomento de pequeñas empresas de construcción como formas de economía popular,

La ley no crea instancias de asistencia técnica, sino que establece un marco para la institucionalización de las incitativas que surjan de la sociedad civil. Las organizaciones intermediarias de vivienda las crea la misma población y el Estado se legitima a registrarlas cuando cumple con los requisitos que establece la ley. Así mediante la LPH se privatiza una función que antes ejercía el Estado, la promoción, diseño y ejecución del programa de vivienda. Esta privatización abre un campo para

diversos tipos de organizaciones: empresas privadas, pero también asociaciones sin fines de lucro con una visión alternativa al desarrollo social.

El tercer actor o nivel de gestión es el sector público. Para que este modelo contribuya al desarrollo social, es importante que los funcionarios, estén capacitados para trabajar con la población, para escuchar al otro, para derribar las barreras sociales que impiden la comprensión de los planteamientos populares, que no trabajen a puertas cerradas, sino directamente con sus habitantes. Para Chombart de Lauwe, lo más importante es el reconocimiento de las capacidades personales y organizativas que los sectores populares poseen para lograr suplir sus necesidades (Chombart de Lauwe, 1996, p.41). En el programa del CSH, se dio esta condición en algunos momentos. Sin embargo la rotación del personal y la falta de recursos no permitieron la realización de un trabajo de asesoramiento y apoyo que tenga alguna continuidad, por parte de las instituciones gubernamentales.

Al examinar el proceso de constitución de asociaciones civiles de vivienda en Maracaibo, se pueden destacar los siguientes elementos:

1. El carácter poco participativo de las asociaciones en términos de contribución: sólo participan un pequeño número de dirigentes, a veces uno sólo.
2. La falta de una pieza importante del modelo, la OIV. Recién a principios del año 1996 se creó la primera OIV, que es de carácter empresarial. No se formó una OIV, de desarrollo social en el Zulia. Por lo tanto, el segundo actor el responsable de la capacitación y asesoría, no existía para las comunidades de vivienda. Los organismos asumieron el rol de asesoría, pero con las dificultades antes señaladas.
3. Si bien la aplicación de la nueva ley, promueve la organización de la población entorno al problema de la vivienda, se puede observar que también promueve otras dimensiones menos favorables al cambio social. En primer lugar una cierta resignación ante el deterioro de las condiciones de vida, de hecho en todos los beneficiarios y los dirigentes de las asociaciones entrevistados, las frases: "Los tiempos son otros" y " Papá Estado se murió", son recurrentes. En segundo lugar, no existe vínculos entre las asociaciones. Se ha desarrollado una identidad ante toda local y las asociaciones están más bien en competencias entre ellas por los recursos del Estado, ahora más escasos. En

este sentido para que pueda hablarse de participación habrá de desarrollarse otra dimensión de la acción colectiva: a partir de una perspectiva más general de los intereses de las clases populares y de la creación de vínculos entre asociaciones para superar el carácter microlocal de la participación, y ubicar el problema del barrio en su entorno social y urbano más amplio, evitándose así la fragmentación de actores e instituciones.

Bibliografía

- ALVAREZ BARRAGÁN, F. (1992). **Autogestión Comunitarias: La experiencia Colombiana**. Fundación de la Vivienda Popular. Caracas. Venezuela.
- BOLÍVAR, T. (1995). "Urbanizadores y constructores para ser ciudadanos: Creaciones de vida en la necesidad". En Revista **Urbana**. Caracas. Venezuela.
- BOLÍVAR, T. (1996). "Por el reconocimiento de los asentamientos humanos autoproducidos por familias de bajos ingresos". En **La cuestión de los barrios**, edit. T. Bolívar y J. Baldó. Caracas: Monte Ávila Latinoamericana/Fundación Polar/UCV.
- CAMACHO, O. y Otros. (1996). "Oportunidades y restricciones par la intervención del sector financiero privado en la rehabilitación de los barrios previsto en la Ley de Política Habitacional". En Bolívar, T. y Baldó, J. (compil), **La cuestión de los barrios**. Monte Ávila Latinoamericana/ Fundación Polar/ UCV. Caracas. Venezuela.
- CHOMBART DE LAUWE, P. (1996). "Dinámica Cultural y creación popular". En Bolívar, T. y Baldó, J. (compil), **La cuestión de los barrios**. Monte Ávila Latinoamericana/ Fundación Polar/ UCV. Caracas. Venezuela.
- CILENTO, A. y Otros (1995), "Vivienda y Ciudad". Mesa redonda. En Revista **Urbana**. Caracas.
- COORDINADORA de Organismos No Gubernamentales de Vivienda. 1995. "Información institucional". *Urbana*, 16/17: 187-190.
- CORDIPLAN. (1990). **VIII Plan de la Nación. El Gran Viraje**. Caracas: Cordiplán.
- FUNDACION DE LA VIVIENDA POPULAR. (1995) "Programa de autogestión en Vivienda Popular y Hábitat". Gerencia de Acción Social. Caracas.
- GONZÁLEZ, K. y N. Cuenca. 1996.
- HIDALGO, B. y VELA, D. (1994), **Un manual para la participación comunitaria (por la vivienda y el hábitat)**, Fundación de la Vivienda Popular, Caracas.
- IDES. 1994. "Vivienda adecuada para una vida familiar digna". Maracaibo: IDES.

- LOVERA, Alberto y MARCANO, Luisa.(1986) "De la Construcción a producción inmobiliaria. Realidades y proposiciones para un plannacional de viviendas". En **Tecnología y Construcción**. No. 2, Institutode Desarrollo Experimental de la Construcción, (IDEC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela, Caracas.
- QUINTANA, L. (1992). Autogestión asociada. **Quinto Informe presentado al Consejo Nacional de La Vivienda para la creación del SNAT**. Caracas.
- QUINTANA, L. (1995). "La participación popular en la política de vivienda en Vivienda en Venezuela". Revista **Urbana**. Caracas, 16-17, p 118-127.
- QUINTANA, L (1996). "El sistema nacional de asistencia técnica". En Bolívar, T. y Baldó, J. (compil), **La cuestión de los barrios**. Monte Ávila Latinoamericana/ Fundación Polar/ UCV. Caracas. Venezuela.
- ROSELFELD, A. y SEGOVIA, O.(1986) , "Las Cooperativas de Vivienda en Chile: Reflexiones A Partir De Un Estudio De Caso". **Documento de Trabajo No.14**. Centro de Estudios Sociales y Educación. Santiago de Chile, Chile.
- RUBESTEIN, J. y Otros (1995), "Vivienda y Ciudad". Mesa redonda. En Revista **Urbana**. Caracas.
- SACHS, C. (1990), **Sao Paulo, politiques publiques et habitat populaire**, Maison des sciences de l'homme, Paris.
- SOSA. J . (1979)."Vivienda Popular y Marginalidad Social. En **La Vivienda Popular en América Latina**. FUNDACOMUN/ ILDS CORDIPLAN. Caracas.