

# Mitos que se derrumban: El cambio del paradigma de la vivienda

**Alfredo Cilento Sarli**

Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción. IDEC-UCV.

## Resumen

Los cambios en los escenarios económico, social y político que han venido ocurriendo en Venezuela desde finales de la década de los años setenta, particularmente con el sostenimiento de altas tasas de inflación y de interés así como del déficit fiscal, han generado una crisis paradigmática en el financiamiento, construcción y consumo de la vivienda, impulsando un cambio del paradigma de la vivienda urbana, que caracterizó las esperanzas de los venezolanos durante los cincuenta

años transcurridos entre 1928, cuando se fundó el Banco Obrero, y 1978 cuando se inició la crisis actual. Este artículo, versión de la conferencia dictada en la Tribuna del Investigador de la UCV, el 24 de abril de 1996, es una apretada síntesis del libro El Cambio del Paradigma de la Vivienda, actualmente en fase de revisión final para su publicación. Las páginas que siguen presentan una visión de los dos paradigmas analizados, uno sustituyendo progresivamente al otro.

**Palabras claves:** Vivienda,  
Paradigmas,  
Financiamiento,  
Desarrollo Progresivo.

---

### Introducción: El Cambio de Escenario

A partir de 1978, en Venezuela se inicia un proceso de deterioro económico, político y social que se reflejará dramáticamente en dos indicadores fundamentales: (1) progresivo crecimiento de la tasa de inflación, hasta llegar en 1994 a dos dígitos altos y seguramente a tres dígitos a finales de 1996; y (2) tasas reales negativas de incremento de los salarios medios durante 16 años consecutivos.

Entre 1980 y 1994 el índice de precios al consumidor en el área metropolitana de Caracas (IPC), que es el indicador de la tasa de de inflación, se multiplicó por 32,33 como se evidencia en la curva (2) de la Figura No 1. Durante ese mismo lapso el índice de los salarios medios a precios corrientes (SM) de la población empleada, curva (1), pasó del valor 100 en el año base 1980 al valor 1642 en 1994, lo que significó que el salario medio se multiplicó por 16,42.

Si se dividen los índices de salarios (SM) entre los índices de inflación (IPC) podemos visualizar la involución de la capacidad de compra de los venezolanos. La curva (1/2) muestra que en 1994, los salarios habían perdido el 51% de su capacidad adquisitiva con respecto a 1980; es decir, que en lugar de aumentar el poder de compra y la calidad de vida, estos se habían reducido a la mitad. Como resultado, en 1994, el 49% de la población (45% de los hogares), tenía sus necesidades básicas insatisfechas, y el 27% de los venezolanos (19% de los hogares) se encontraban en situación de pobreza extrema (Min.Familia, 1994).

Como se aprecia en la misma Figura No. 1, la curva (3) representa las variaciones del índice de precios de los materiales de construcción al por mayor (IPMC), también en el período 1980-

1984. Este indicador refleja un nivel de precios 35,24 veces mayor en 1994 que en 1980. Los materiales de construcción tienen un peso del orden del 60 al 70% en la estructura de costos de la construcción de viviendas, y por ende un efecto significativo sobre los precios de la vivienda; la mano de obra y otros gastos son relativamente inelásticos y tienen poca influencia en las variaciones del costo. Sin embargo, en el período analizado, los precios de venta de las llamadas "viviendas de interés social", correspondientes al Área de Asistencia II de la Ley de Política Habitacional (AAILPH), solo se multiplicaron por 10,3, es decir, un crecimiento mucho menor que el de los materiales de construcción. Esto se explica porque las viviendas del AAILPH, así como las protegidas por los distintos Decretos de estímulos a la construcción de viviendas, anteriores a la Ley de Política Habitacional (LPH), están reguladas a través del establecimiento de un límite máximo a los precios de venta. Al dividir el índice de precios de venta de las viviendas (IPVAAIL) representado en la curva (4), entre el índice de precios de los materiales de construcción (IPMC), se obtiene una curva indicativa de la calidad de la vivienda (4/3). Si ese valor es menor que la unidad, quiere decir que el promotor o el constructor están sacrificando utilidades - lo cual es improbable - o están construyendo viviendas de menor área y calidad, puesto que están vendiendo a un precio menor que el precio del componente más importante, representado por los materiales de construcción. En 1994, este indicador fue el 0,29 del correspondiente al año de 1980, lo cual implica una reducción de área y calidad del orden del 70%.

Esto es además absolutamente evidente si se comparan las viviendas del AAILPH, que en 1995 se vendían

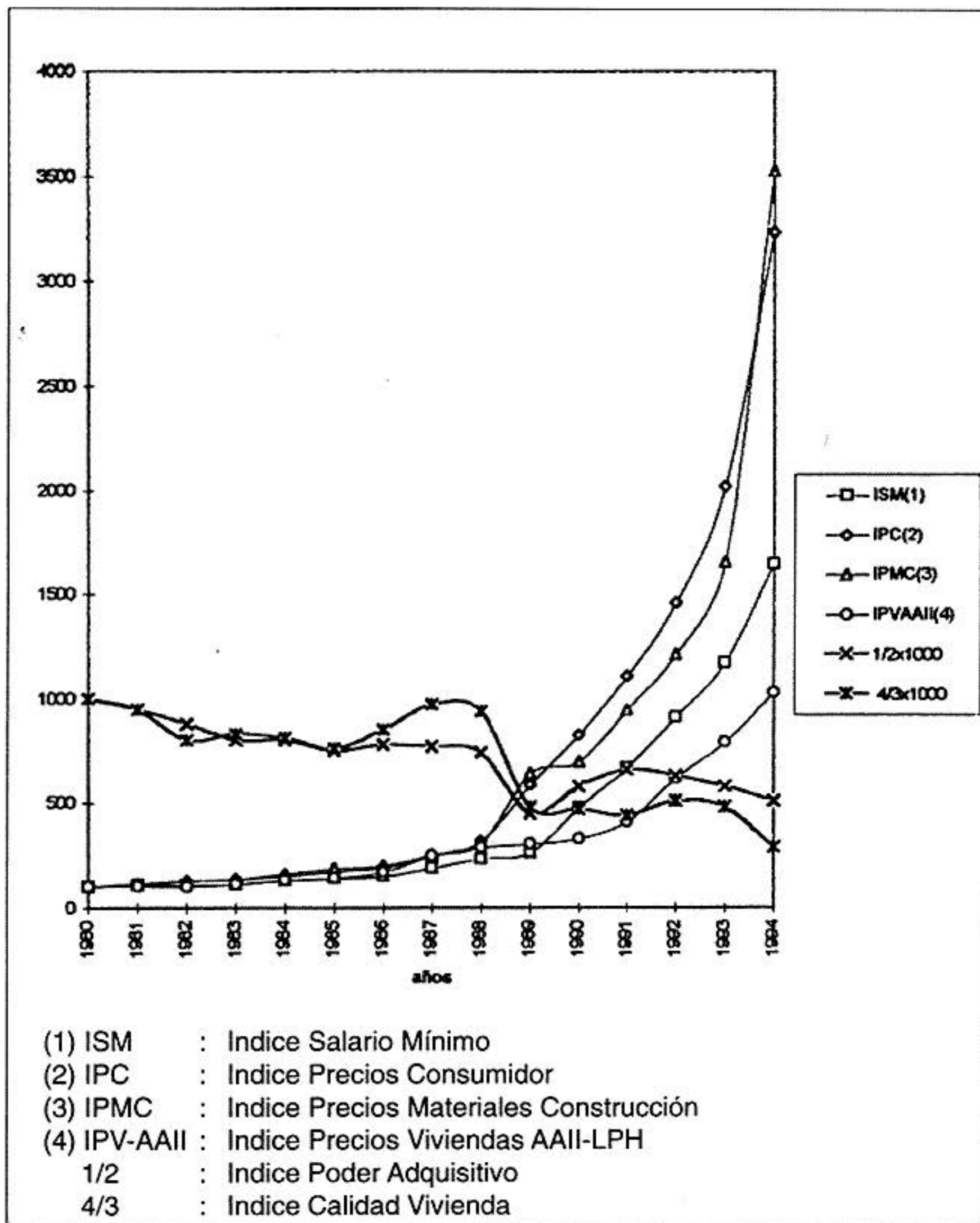


Figura 1. Inflación y Vivienda

en cerca de 4 millones de bolívares, con las que en 1980 se vendían en 260.000 bolívares. Como consecuencia de lo anterior, el ajuste del mercado de la vivienda se produjo mediante una reducción del número de metros

cuadrados construidos por unidad de vivienda (ajuste cuantitativo) y de una disminución severa de la calidad de las mismas (ajuste cualitativo).

En resumen, al finalizar 1994, los venezolanos tenían una capacidad de

compra equivalente a la mitad de la que tenían en 1980 y los pocos que pudieron adquirir una vivienda en el mercado, de la Ley de Política Habitacional, compraron un producto equivalente, en área y calidad, al 30% de lo que podían adquirir quince años atrás. Lo más grave es que esta tendencia a la pauperización continuó en 1995 y no se vislumbran cambios importantes en el futuro inmediato, en tanto la tasa de inflación continúe situada por encima de dos dígitos y acercándose a tres.

El efecto de este cambio de escenario en el entorno socioeconómico del sector construcción, y particularmente del subsector inmobiliario, será devastador para los sectores de menores ingresos (menos de 5 salarios mínimos mensuales) que tienen que acudir, mayoritariamente, al mercado informal de la vivienda, pues los fondos destinados al Área de Asistencia I de la LPH ( 5% del Presupuesto Ordinario) también están siendo seriamente afectados por los efectos corrosivos de la inflación y por los ajustes derivados de la necesidad de corregir el enorme déficit fiscal que afecta al Sector Público. Será también negativo en alto grado para los sectores de ingresos medios-bajos (5 a 10 salarios mínimos mensuales) que verán frustradas sus posibilidades de acceso a una vivienda costeable que satisfaga sus expectativas.

El viejo paradigma de la vivienda propia para todos se derrumbará fatalmente, a pesar del esfuerzo realizado con la aprobación de la LPH en 1989, con la cual se esperaba sostener un programa masivo de producción de viviendas, con horizonte a quince años. La Ley hubo de ser modificada y requerirá nuevos ajustes y nuevos mecanismos financieros que permitan mantener las expectativas de largo plazo, con tasas altas de inflación, reduciendo los efectos negativos de la

depreciación del signo monetario sobre la recuperación de los fondos prestados.

Por otra parte, el régimen de prestaciones sociales vigente, con algunos cambios, desde 1936, no beneficia ni al trabajador ni al patrono. Al crear pasivos laborales crecientes con cada nuevo aumento salarial, se convierte en un instrumento que, en ambiente inflacionario, produce una fuerte propensión negativa al incremento del salario, justamente cuando las altas tasas de inflación indican la imperiosa necesidad de ajustes salariales periódicos importantes. Este *impasse* exógeno al problema específico de la oferta de vivienda, impide el crecimiento de la demanda efectiva de viviendas y por ende expulsa del mercado cada vez a más familias. En otras palabras, los precios de la oferta están indexados a la inflación, mientras que la demanda es cada vez menos solvente en términos de disponibilidad para la adquisición de vivienda o pago de arrendamiento.

El paradigma construido a partir de 1928 con la creación del Banco Obrero (transformado en 1975 en Instituto Nacional de la Vivienda) duró 50 años; ahora estamos frente al desarrollo de un nuevo paradigma, que se comenzó a gestar con la crisis iniciada en 1978, y que tiene su origen en el esfuerzo que los propios ciudadanos se ven obligados a efectuar para procurarse un lugar y un techo y sus luchas posteriores, para el logro de una cierta calidad de vida urbana. Porque, como veremos en las páginas siguientes, la cuestión de la vivienda es un asunto, ahora y en adelante, de carácter eminentemente urbano, indisolublemente ligado a la mejora de las condiciones de vida en las ciudades, grandes y pequeñas.

Las páginas que siguen intentan ilustrar este proceso de cambio del paradigma de la vivienda urbana, en sus aspectos sociales,

económicos y técnicos.

**1. Del Estado - cliente - proveedor de viviendas mercancías, al Estado sustentador que apoya y facilita la gestión de los autoprodutores de viviendas individuales y colectivos**

Ha sido en este siglo cuando se profesionalizó la actividad de promoción de viviendas por parte del Estado o de promotores mercantiles. Cuando el Estado creó instituciones de vivienda para atender las necesidades de alojamiento de las familias, asumió el papel de cliente contratante, representante del interés colectivo; pero, la vivienda, a diferencia del resto de las obras públicas, es un producto de consumo individual y no colectivo, lo que implica directamente a las expectativas de la familia. Así se rompió la milenaria tradición de la familia que construye su propia morada, y esta pasó a convertirse en vivienda - mercancía. Más tarde, con la aparición de la promoción inmobiliaria privada, la producción de hogares terminó de mercantilizarse. Entonces el Estado asumió el papel de distribuidor de incentivos, desgravámenes, estímulos, etc. que homogeneizaron la oferta de viviendas - mercancía, en unas construcciones que solo buscan cumplir los límites de precios establecidos para los estímulos del Estado, independientemente de si solucionan o no un problema y, por este camino, eludiendo las exigencias mínimas de calidad y habitabilidad. Esta búsqueda del espacio mínimo de una vivienda calificable se transformó en una tarea ímproba de autoridades, profesionales y promotores mercantiles. También las viviendas producidas por el Estado, a través de contratistas, se transformaron, por efectos de la inflación, en seudoviviendas o "soluciones

habitacionales" de tan baja calidad que, generalmente, no llenaron las aspiraciones de los beneficiarios, y constituyeron nuevos ghettos en las ciudades.

La posición alterna es la del Estado que, en sus distintos ámbitos: nacional, estatal y municipal, defiende, apoya y facilita, es decir, sustenta el esfuerzo que la gente, individual y colectivamente, puede realizar para la gestión y mantenimiento de su habitat. No se trata solo de conceder "facilidades" al sector privado empresarial, dentro de un modelo de economía de mercado salvaje, para transformar al espacio construido en una simple mercancía más, transable según "las ciegas leyes del mercado". El nuevo rol del Estado sustentador incluiría: 1) Asignar recursos a la gente para gestionar su habitat; 2) Utilizar la economía para sustentar la producción de viviendas y no al revés; 3) Descentralizar los recursos hacia el ámbito local: empresas locales y construcción de hogares de desarrollo progresivo y no de viviendas-mercancías; 4) Soportar y dar estructura a las iniciativas locales; 5) Fragmentar la producción de viviendas de desarrollo progresivo y apoyar a las micro y pequeñas empresas; 6) Vincular los programas de vivienda a los de empleo y producción; 7) Sustentar con todos los recursos necesarios un Programa Nacional de Asistencia Técnica (Cilento, 1987; Hamdi, 1991).

**2. Del enfoque cuantitativo, representado por el concepto tradicional de lucha contra el déficit de vivienda, a un enfoque cualitativo que permita crear condiciones para el mejoramiento integral del habitat urbano, para lo cual es básica la evaluación precisa de las necesidades, capacidades y potencialidades locales**

La preocupación cuantitativista, asociada a la supuesta lucha contra el déficit habitacional, no deja ver los aspectos cualitativos del problema de la carencia habitacional. En realidad el déficit habitacional no es abatible mediante la simple construcción de nuevas viviendas puesto que tiene un carácter expectante; es decir, que la necesidad de nuevas viviendas tiene que ver fundamentalmente con las expectativas y aspiraciones de cada familia, no sólo de una vivienda mejor y mejorable, sino de un mejor lugar donde vivir. Por otra parte lo cuantitativo hace ver a los programas de vivienda como programas de obras públicas: número de viviendas terminadas o de kilómetros de carreteras construidas; y enmascara, a través de metas inalcanzables, el verdadero objetivo: repartir contratos y cumplir (?) promesas electorales. Este afán lleva a la producción de "soluciones habitacionales" de tan baja calidad y mala ubicación, que hacen ineficiente el gasto y que, en lugar de reducir, aumentan el déficit expectante, dada la ineffectividad de las soluciones. Correa (1994) plantea la cuestión del déficit como una "trampa": "El primer paso es agregar la demanda. Esto significa no sólo la demanda actual, sino también la acumulada y además la futura. Los números a los que se llega son, desde luego, colosales - y comienza la adrenalina a fluir!. El próximo peligro es encargar a las grandes agencias centralizadas ocuparse de la demanda. Ahora la trampa se cerró. No importa si la agencia centralizada es gubernamental, o si es organizada por promotores privados. El resultado es el mismo: una filosofía mejor resumida por la vieja frase <cuanta las patas y divide entre cuatro>".

Un enfoque cualitativo del problema debe partir del conocimiento de las reales necesidades, capacidades y

potencialidades locales con el objeto de crear condiciones para el mejoramiento integral del habitat, uno de cuyos factores es la provisión de nuevas viviendas. Si en las ciudades del mundo en desarrollo más del 40% de la población habita en barrios y slums, la prioridad tiene que ser el mejoramiento del stock existente, sin lo cual no es posible mejorar la calidad general de la vida en los centros urbanos. El número de nuevas viviendas que se construyen anualmente es cada vez una parte menor del stock, cuya preservación y mejoramiento produce más hogares nuevos, por ampliaciones y particiones, que el número de nuevas unidades que producen el sector público y el empresarial, y a costos menores. En algunos casos la atención al problema del transporte puede ser más importante, para el mejoramiento del habitat, que la construcción de nuevas unidades deslocalizadas en la periferia urbana. La reducción de la vulnerabilidad urbana es otro factor cualitativo de tanta importancia, que en muchas ciudades puede llegar a ser la máxima prioridad, pues un desastre mayor, como el terremoto de Ciudad de México o el de Kobe, puede causar la destrucción de muchas más viviendas que las construidas, en la misma localidad, a lo largo de varios años.

**3. De la idea de que la carencia habitacional se puede solucionar mediante la manipulación del producto vivienda, característica del proceder de arquitectos e ingenieros; al concepto de que el logro de un habitat adecuado es un proceso de creación de condiciones de vida apropiadas, uno de cuyos factores es la vivienda**

En verdad no existe un producto final

cuando de vivienda se trata, particularmente si hablamos de la vivienda de los pobres. La morada de la familia está constituida por un espacio y unas facilidades o servicios que sufren continuas modificaciones en el tiempo, según varíen la composición del grupo familiar ocupante y sus ingresos económicos. Así la vivienda crece, se consolida o mejora, se amplía o se divide. Se trata pues de un proceso de creación de espacios y de condiciones para la vida que acompaña la evolución del grupo familiar. De hecho el mejor diseño, según la óptica del arquitecto o de la administración, sufre modificaciones inmediatas con la ocupación de la familia, y a los pocos años un cambio total, que implica un esfuerzo económico mayor de adaptación a las reales necesidades o aspiraciones de la familia. No puede pensarse en la vivienda como un producto terminado si, como hemos visto, por efecto de la inflación es necesario racionar espacios y calidad. Además, el concepto vivienda va más allá de la "caja", tiene que ver con la calidad del entorno y también con las posibilidades de su financiamiento.

Lo anterior implica claramente que lo que realmente se requiere no es un producto terminado, sino el apoyo permanente a las familias y a la comunidad organizada, que son los actores fundamentales del proceso de mejoramiento integral del habitat; y, tener presente que el problema no queda resuelto con la entrega de una seudovivienda que no llena las aspiraciones de la familia. En el fondo se trata de un problema asociado a una política de lucha contra la pobreza y ésta es un proceso de mejoramiento progresivo de la calidad de vida de la población. Como se verá más adelante lo que se busca es garantizar un proceso de creación y mejoramiento progresivo

del habitat urbano, a través del programas de urbanización y viviendas de desarrollo progresivo. Es decir un proceso que incluye no sólo la construcción de hogares a medida de las necesidades de las familias sino, también, el desarrollo de las capacidades locales para ello.

#### **4. De la promoción y gestión centralizada de los programas de vivienda y servicios urbanos, a la gestión integral descentralizada, a nivel local y de las comunidades**

Desde principios de siglo, con la creación del Banco Obrero en 1928, el Poder Nacional asumió el rol de un gran casero que, si al principio pudo ser eficiente, a lo largo de los años se transformó en un casero autoritario e ineficiente que, en lugar de promover estándares cualitativos, buscó la reducción de la calidad con el supuesto objetivo de reducir los costos y "atender" más familias. Esta perversión de la relación calidad-costos ha contribuido al fuerte deterioro y segregación característica de los centros urbanos del mundo en desarrollo. Además, el Estado centralista debió asumir una producción *heterónoma* (Turner, 1977) es decir, la de desarrollar una categoría de productos (viviendas o soluciones habitacionales) institucionalmente diseñadas para categorías de consumidores (familias) institucionalmente definidos, independientemente de las variantes regionales económicas, sociales o ambientales. Esto conspira contra las necesidades particulares de cada grupo familiar, obligándolo a pagar el sobre costo de adaptación, de la mercancía vivienda, a sus verdaderas exigencias. Uno de los problemas de esta sobresimplificación, es la ignorancia

o desprecio a las variantes culturales, socioeconómicas y ambientales de cada región o localidad.

Ahora de lo que se trata es de descentralizar todo el proceso de promoción y producción de viviendas y de reforzar al máximo las capacidades locales, con el objeto de poner la atención del problema lo más cerca posible de los afectados. Los Institutos Regionales (estadales) de Vivienda (INREVIS) y los entes municipales, deberán asumir, progresivamente, todas las funciones de promoción y sustentación de los programas habitacionales. Esta transferencia final de responsabilidades, del poder nacional al poder municipal, garantiza la diversificación, liquida la homogeneización de los programas y contribuye a mejorar la sustentación socioeconómica y ecológica de las actuaciones. Para aprovechar al máximo las ventajas de la diversificación de experiencias, su difusión y apropiación, es necesario establecer un eficiente Sistema Nacional de Información en Vivienda, que tenga por objetivo la transferencia de las experiencias válidas exitosas. Pero, para que un sistema fuertemente descentralizado pueda funcionar con eficacia, es necesario garantizar la capacitación, continuidad y profesionalización de los cuadros técnicos y gerenciales de los entes estadales y municipales. Asimismo, será necesaria la creación de los instrumentos financieros y fiscales, particularmente en el ámbito local, que permitan sostener económicamente un proceso de descentralización profunda. Instrumentos fundamentales son, entre otros, el desarrollo de planes locales, el catastro integral urbano y las ordenanzas de contribución sobre mejoras.

**5. De la actitud paternalista-populista del Estado, que esconde un fuerte autoritarismo; a una gestión sustentadora a través de un Programa Nacional de Asistencia Técnica que vincule directamente a la comunidad organizada**

Con el inicio de la explotación petrolera, en los años veinte se inicia el proceso de modernización de la Venezuela en tránsito, de país agrícola a país dependiente de la renta petrolera. La creación del Banco Obrero en 1928, "con el objeto de facilitar a los obrero pobres la adquisición de casas baratas e higiénicas", es un antecedente del *welfare state*: el Estado, entre otros bienes, distribuye viviendas baratas para los pobres, controla los alquileres e impide los desalojos sean cuales fueren las causas. Se estableció así el mito de la vivienda propia para todos, y el rol del Estado paternalista-populista que, autoritariamente, decide cómo y dónde debe vivir la gente, inclusive con independencia o al margen de las propias exigencias, del mismo Estado, en lo relativo a planificación urbana o normas urbanísticas y de construcción.

Progresivamente se ha ido aceptando que el Estado, que ahora no está en capacidad de distribuir viviendas que respondan a las verdaderas necesidades de las familias, que por otra parte no están en condiciones de costearlas, debe descentralizarse y concentrarse, en el ámbito local, en facilitar a las comunidades organizadas el acceso, consolidación y mantenimiento de un habitat sustentable mediante la asistencia técnica. Un Sistema Nacional de Asistencia Técnica (SNAT) permite fortalecer la participación del tercer sector constituido por las comunidades organizadas y las organizaciones de la sociedad civil, que

también son sector privado, en la autogestión de su habitat, redimensionando el peso y el carácter de las intervenciones del Estado. El Sistema Nacional de Asistencia Técnica fue incorporado en la Ley de Política Habitacional con base en el planteamiento formulado por Cilento (1987). El SNAT tendría las siguientes responsabilidades: 1) En el ámbito nacional: realizar investigaciones relativas a la autoproducción de viviendas, difundir información técnica y operacional acerca de ella; promover sus métodos y procedimientos y eliminar obstáculos a la autoproducción; 2) En el ámbito local: proporcionar a las familias envueltas en programas de autoproducción, información, ayuda técnica y consejos relativos a materiales, componentes, métodos y costos de construcción, requerimientos de financiamiento y fuentes de crédito, requisitos y obligaciones legales, etc.

**6. De la idea de que si se mejoran las condiciones en el campo, los pobres abandonarían las ciudades; a la convicción de que el crecimiento de las ciudades y de la urbanización de la población es irreversible**

El mito del regreso al campo es un mito paralizante que hace confiar en que si las condiciones de vida en el medio rural mejoran, los pobres de las ciudades regresarán allá, porque "allá se pasa menos trabajo". En verdad las inversiones en el medio rural, aunque altamente necesarias, no ejercen una atracción tan grande como para revertir el flujo rural-urbano. Las ciudades continuarán creciendo aún con las mejores condiciones en el medio rural, puesto que si se incrementa la productividad agrícola, que es un objetivo estratégico, lo más probable es

que aumente el flujo hacia las ciudades. El mito se basa en la creencia de que las ciudades son aglomeraciones urbanas que restringen las posibilidades de desarrollar condiciones adecuadas de vivienda y de vida. Sin embargo, los pobres tienen una clara percepción de que las ciudades son los centros que ofrecen las mejores condiciones de vida, la mejores oportunidades y el mayor número y diversidad de satisfactores. Se trata de la paradoja anotada por Correa (1994) con el ejemplo de Bombay: cada día se vuelve peor y peor como ambiente físico, pero mejor y mejor como "ciudad". Esto es, que cada día ofrece más en lo referente a trabajo, actividades, oportunidades en cualquier nivel: para el habitante de los barrios, el estudiante, el negociante, el artista. "La vitalidad del teatro (y de las crecientes audiencias), el rango y talento de los periódicos y revistas - hay cientos de indicadores que enfatizan esa implosión de energía y gente - es realmente una espada de doble filo que está destruyendo a Bombay como ambiente, mientras se intensifica su cualidad como ciudad".

La migración campo-ciudad se puede atenuar pero es irreversible, por ello no se puede sostener una política urbana que no tome en cuenta que los pobres continuarán ubicándose en las ciudades. De esta manera, en las ciudades del mundo en desarrollo continúan expandiéndose los barrios pobres; y en los países desarrollados, con fuertes controles sobre el suelo urbano, crece el número de desahuciados (homeless) que habitan en las calles y parques. Si las ciudades son los principales centros de actividad económica y generación de empleo, entonces los trabajadores, mayoritariamente pobres, tienen que vivir en las ciudades y por ello la vivienda se transforma en una necesidad y un derecho básicos. El derecho a la vivienda, como un derecho humano fun

damental, ha sido reconocido, pese a las controversias originadas, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, HABITAT II, celebrada en Estambul, Turquía en junio de 1996. La cuestión es, entonces, la de crear las condiciones necesarias para el desarrollo de un habitat adecuado para la fuerza de trabajo que se localizará en las ciudades, e impedir que el actual deterioro de las áreas de barrios de las ciudades mayores, se reproduzca en las intermedias y menores. La ejecución de programas de urbanización y viviendas de desarrollo progresivo, en las magnitudes adecuadas, es el medio fundamental para aliviar las presiones endógenas y exógenas sobre los barrios existentes, que incrementan drásticamente la densificación y por ende su vulnerabilidad y la de las ciudades.

**8. Del prejuicio de que los barrios pobres son causa de todos los males de la ciudad, al juicio de que los barrios no son causa sino efecto y que deben ser rehabilitados**

Muchos todavía creen que los barrios pobres son la causa de todos los males de la ciudad. Se llegó a sostener que la pobreza era una enfermedad contagiosa que, al igual que la tuberculosis, prospera en la oscuridad, sordidez y suciedad de los barrios: cuando entre la luz se dará el primer paso para su cura (Veiller, L: citado por Goodman, 1977). Es la misma visión de que los barrios son feos a la vista y que deben ser desalojados para dar lugar a nuevos negocios inmobiliarios que embellezcan la ciudad. Años de construcción de edificios para los pobres, bien ventilados, son una dramática refutación de lo anterior, pues los pobres en las ciudades

continúan creciendo y, en muchos casos, son la mayoría. Otros sostienen que la erradicación de los barrios pobres es la única forma de eliminar una llamada "cultura de la pobreza" que solo significa resignación y claudicación frente al problema de la violencia generada en los barrios. Por otra parte, el Estado que siempre ha asumido una actitud ambivalente frente al problema, ha propiciado casi al mismo tiempo la erradicación y la consolidación, esta última entendida, frecuentemente, como una operación de maquillaje, antes que de rehabilitación integral.

En realidad los barrios no son la causa sino el efecto de un desarrollo inequitativo, de las malas políticas públicas y de las fallas del Estado en sus relaciones con la sociedad. Los barrios, en tanto que inerradicables, tienen que ser objeto de acciones que garanticen su efectiva integración a las redes urbanas, al mercado inmobiliario y a la vida general de la ciudad. En tanto esto no ocurra, la segregación se mantendrá y no será posible garantizar el mejoramiento de las condiciones de vida urbana para toda la ciudad, de la cual los barrios ahora son parte casi siempre mayoritaria. J. Baldó, C. Martín y F. Villanueva (Villanueva, 1995), han planteado una metodología y un mecanismo operativo que, con gran eficiencia y éxito, permiten afrontar el problema de la rehabilitación de los barrios urbanos. La experiencia del Consorcio Catuche, seleccionada en HABITAT II como una de las 100 mejores experiencias exitosas en el manejo de los asentamientos urbanos en el mundo, es la primera demostración de que la rehabilitación integral de los barrios es prioritaria y realizable, con la participación de las autoridades locales, organizaciones no gubernamentales, equipos profesionales y, fundamentalmente, de la propia comunidad.

**9. Del enfoque de producción en gran escala de viviendas completas para enjugar el "déficit"; al de producción en pequeña escala, a nivel de las comunidades, de viviendas de desarrollo progresivo**

La destrucción de la segunda guerra mundial y las necesidades inmediatas de la reconstrucción, en Europa, llevaron a la necesidad de plantear la idea de la construcción masiva *instantánea* de viviendas para ser consumidas en el largo plazo, de ahí surgió la necesidad y, posteriormente, el mito de la prefabricación total. La manía del déficit sustituyó en Venezuela a la destrucción de la guerra y, a través de los programas oficiales, con metas puramente cuantitativas, la oferta se homogeneizó con la construcción de viviendas completas, de dos y tres dormitorios, cada vez de menor área y calidad, debido a los efectos corrosivos de la inflación. La oferta se transformó en una ficción, pues se trata de productos que no llenan las aspiraciones de los compradores que deben, de inmediato, comenzar un proceso de demoliciones y transformaciones que terminan elevando los costos, por materiales, trabajo y tiempo desperdiciado, y produciendo enormes cantidades de escombros vertidos salvajemente al ambiente.

Alvar Aalto (1940) introdujo el concepto de "la vivienda en crecimiento", o de desarrollo progresivo, para oponerlo a la idea de la "máquina de vivir" planteada por Le Corbusier, también dentro del escenario de la reconstrucción, esta vez después de la primera guerra mundial. Planteaba Aalto que la construcción de barracas, que luego serían sustituidas por malos edificios y finalmente por nuevas viviendas -"una tercera ciudad"- era una forma ineficiente y antieconómica de

abordar el problema; por ello propuso la construcción de "viviendas en crecimiento", que inicialmente dispondrían sólo de los componentes básicos, pero al cabo de varios años serían buenas viviendas completas. El concepto de viviendas de desarrollo progresivo se puede definir como la producción de *protoviviendas* o viviendas-semilla, que crecen en tamaño y mejoran en calidad - que germinan - en sucesivos ciclos económicos de corto plazo (Cilento, 1994a). Pero el concepto de desarrollo progresivo no sólo se aplica a la construcción en sí, sino a los materiales y componentes utilizados, que deben ser susceptibles de mejoramiento a lo largo del ciclo de vida de la vivienda, de manera que, en el proceso de consolidación, no se pierda o se sustituya nada de lo ya utilizado. Un concepto fundamental en la vivienda de desarrollo progresivo es que nada se desperdicie y todo se reutilice en el propio mejoramiento de la vivienda. De todas formas, los sectores de menores ingresos, en nuestro caso, de menos de cuatro-cinco salarios mínimos, tendrán que ser atendidos a través de programas del Estado, descentralizados, y concentrados en la provisión de protoviviendas de desarrollo progresivo; con elevados subsidios directos a las familias, mientras el salario real sea negativo, representados por una drástica reducción de la cantidad total a aportar por los beneficiarios, para cubrir el precio de venta.

**10. De la idea de que el objetivo del desarrollo tecnológico de la construcción es construir más rápido; al objetivo de mejorar la capacidad productiva a través de tecnologías sustentables técnica, económica y ecológicamente, compatibles con la producción en pequeña y mediana escala**

---

La idea de construir viviendas completas instantáneas es característica del Estado-cliente preocupado por las sobreofertas electorales y la necesidad de otorgar contratos de construcción. Este fue el rumbo que tomó el desarrollo tecnológico en los años setentas en Venezuela, al amparo de una moneda sobrevaluada que permitió la importación indiscriminada de tecnologías, maquinarias y equipos de prefabricación, para producir rápida y masivamente para un mercado mayoritariamente insolvente. Más de veinte plantas de prefabricación se instalaron y prácticamente ninguna llegó a lograr continuidad de operación (cuestión fundamental para el éxito de la empresa), pues la crisis iniciada en 1978 y profundizada por la devaluación de 1983, encareció abruptamente el precio del dinero tomado a préstamo y liquidó el crédito de largo plazo a los compradores. El resultado fue el de cerca de 80.000 viviendas *frías* -sin compradores- o paralizadas en su construcción, la quiebra masiva de empresas y la pérdida por el Estado de centenares de millones de dólares en avales, otorgados a promotores privados insolventes, que engrosaron la deuda pública externa (Cilento, 1989). Aquí queda claro, nuevamente, que el fin no es el producto, que los hubo, y que lo que fracasó fue el proceso, que no pudo cumplirse por la falta de compradores, o por compradores insolventes, lo que no permitió cerrar el ciclo de producción-circulación-consumo.

El objetivo del desarrollo tecnológico de la construcción, debe ser el de mejorar sustancialmente la capacidad productiva instalada, con base en el máximo aprovechamiento de los recursos existentes a nivel regional y local, lo que implica diversidad y optimización: el desarrollo de nuevas tecnologías y optimización de las

existentes, nuevos materiales y mejoramiento de los materiales tradicionales, nuevas formas de organización de los procesos, minimizar el transporte y reducción y reciclaje de los desperdicios, entre otras acciones básicas. Esto demanda una evaluación exhaustiva de las potencialidades y recursos locales, y de las ventajas comparativas para la selección tecnológica. La adopción del concepto de *sincretismo tecnológico* (Cilento, 1995) que se desprende del carácter *discreto* de los productos de la construcción y de la inserción puntual y no continua de los trabajos parciales en la ejecución de la obra singular, lo que permite convivir en obra, a productos y procesos tecnológicamente muy avanzados, producto de la gran industria, con productos y tecnologías locales de pequeña escala y técnicas tradicionales (INCOVEN, 1987; Cilento, 1994b). Se trata de de una visión integral que implica el estudio del ciclo de vida de los materiales y componentes, en concordancia con una forma de sincretismo que propugne la convivencia optimizada de materiales y técnicas de producción industrial de alto consumo energético, con materiales y técnicas constructivas tradicionales de baja energía incorporada, para la producción descentralizada a nivel local. En ambos casos el objetivo es "hacer más usando menos", sobre la base de planificar, proyectar y construir bien desde el inicio, y de una lucha frontal contra los desperdicios y el alto consumo energético.

**11. De los proyectos de grandes conjuntos de vivienda de gran altura; a desarrollos de crecimiento progresivo en conjuntos de alta densidad y baja altura**

Como hemos señalado, la

reconstrucción de Europa, en la postguerra, se realizó fundamentalmente a través de la construcción de grandes conjuntos de vivienda de gran altura inspirados, en buena medida, en los arquetipos de la *citè radieuse* y de unidad habitacional de Marsella, de Le Corbusier. Los conjuntos de superbloques fueron la versión adoptada por Villanueva, y el equipo del Taller de Arquitectura del Banco Obrero, cuando la dictadura de Pérez Jiménez decretó la batalla contra el rancho, en los años cincuenta. Después se generalizaría la densificación y la aparición de islas residenciales de alta densidad en todas nuestras ciudades, amparadas por el bajo costo del concreto armado y la importación de maquinarias, equipos y ascensores con dólares baratos; y, evidentemente, en cambios de zonificación obtenidos con el tráfico de coimas y las faltas de ética de funcionarios, promotores y profesionales. El resultado, a la vista en todos los centros urbanos, ha sido la pérdida de calidad espacial urbana, espacios públicos y privados indiferenciados, condominios inmanejables, dificultades para la efectiva participación y, ahora, una elevación hasta niveles incosteables, de los costos de mantenimiento y condominio.

Son los elevados costos, económicos y sociales, asociados a las edificaciones de gran altura, los que las han hecho inviables en los nuevos escenarios económicos, en casi todas partes, incluyendo a los países desarrollados. Ahora se impone el concepto de desarrollos de media y alta densidad con baja altura que, aunque planteado en los años setentas, con antecedentes en los *siedlungen* de las socialdemocracias alemana y austríaca de principios de siglo, será la realidad económica actual y los conflictos generados por las dificultades de mantenimiento de los

grandes conjuntos de edificios altos, los que terminarán convalidándolo. Se plantean conjuntos bifamiliares, plurifamiliares y multifamiliares de hasta 5-6 plantas, en agrupaciones tipo *clusters* o similares, en las que los espacios públicos y privados están claramente definidos. Se trata de conjuntos o condominios horizontales cuya densidad puede ser también progresiva y donde se suprime el uso unifamiliar, a fin de facilitar la generación de nuevas viviendas que permitan optimizar el uso de las redes de infraestructura y servicios. Este planteamiento incluye la incorporación de viviendas plurifamiliares y multifamiliares de crecimiento progresivo.

**12. De las agrupaciones multifamiliares, donde no existe una clara identificación de los espacios privados, semiprivados, públicos y semipúblicos; a condominios horizontales donde todos los espacios esten claramente identificados y asignados y se garantice una adecuada relación entre comunidad y privacidad**

Los grandes inventos del siglo IXX: el método Bressemer para producir acero estructural (1856), el teléfono y la dinamo en 1879, el bombillo eléctrico en 1887, el ascensor y el motor de explosión en 1885, provocaron grandes cambios en las ciudades. Más tráfico de vehículos sustituyendo al tráfico de caballos, instalaciones de infraestructura: electricidad, teléfonos, gas; y transporte sobre rieles, superficial y subterráneo, grandes estructuras metálicas: torres y puentes, y edificios-rascacielos. Como hemos señalado, bajo la influencia de las propuestas urbanísticas de Le Corbusier: el bloque de Marsella y la Ciudad Radiante, el modelo del edificio residencial alto se impuso

internacionalmente y, finalmente, las edificaciones multifamiliares devinieron en una especie de *cajonería*, rodeadas de zonas de estacionamiento para automóviles, solución que proviene de la errónea idea de concebir la vivienda sólo como una caja, apilables unas sobre otras. De esa manera ya los edificios no se alinearon sobre las calles, las que perdieron el carácter de extensión de la vivienda y de lugar de encuentro y variadas actividades de la familia; y se produjo un rápido cambio en la apariencia de las ciudades. Innumerables espacios, grandes y pequeños, retiros de vías y terrenos de borde sin uso, se convirtieron en espacios inútiles, bajo dominio de nadie (Cilento, 1996). Jane Jacobs (1961) documentó claramente el cambio de la calle del vecindario, aceras y esquinas, donde la gente se saluda, conversan o los niños juegan, a las vías de acceso de los conjuntos y grandes proyectos urbanos, donde la vía es, más bien, un lugar de desencuentro, al igual que los terrenos ociosos, áreas de estacionamiento y los llamados parques vecinales, donde nadie se aventura. El resultado, en casi todos los lugares residenciales, particularmente en los conjuntos de viviendas públicas y de la promoción mercantil, es que los espacios públicos que deberían tener un uso intenso, dada la estrechez de las viviendas, constituyen más bien espacios en desuso, peligrosos para los residentes y para el peatón en general. Además, es necesario considerar que la diferenciación estricta entre la vialidad vehicular, que cada vez consume más espacio, y los espacios para el peatón, determina una apropiación, cada vez mayor, de los espacios públicos por el automóvil, es decir de "bienes móviles privados que ocupan el espacio público" (Cilento, 1996).

Paradójicamente, cuando Villanueva

adoptó el modelo LeCorbusiano de los conjuntos de superbloques, ya había realizado una brillante experiencia de "alta densidad con baja altura" en la Reurbanización El Silencio, donde además había adoptado una solución que permitió aumentar el espacio bajo control directo de las familias, representado por las áreas semiprivadas (comunes) de los patios encerrados por los bloques (conjuntos tipo *clusters*). Antecedentes del modelo El Silencio fueron muchos de los *siedlungen*, construidos en Viena en los años veinte, constituidos por edificaciones de 5-7 pisos alineadas con la calle y formando patios (*hoffen*) de carácter semiprivado. La inviabilidad actual de los conjuntos multifamiliares de gran altura, por los elevados costos de mantenimiento y reposición de ascensores y otros equipamientos, gastos energéticos y de conservación general de la edificación; y, para las nuevas edificaciones por la elevación de los costos de las estructuras altas, da plena vigencia a la tesis de conjuntos de agrupaciones, en condominios de 25-40 viviendas, tipo *cluster*, de baja altura (sin ascensores), de densidad media y alta, donde los espacios de suelo públicos (calles, avenidas y parques), los espacios semipúblicos (educacional, asistencial, comercial, etc.), los espacios semiprivados (áreas comunes y calles de acceso) y los espacios privados (las viviendas) están claramente concebidos desde el inicio, definidos y vinculados, es decir identificados, con la propia estructura de la comunidad.

**13. Del mito del financiamiento a largo plazo como una condición indispensable para el financiamiento de la vivienda de costos bajos y medios; al concepto de la vivienda que germina con financiamiento de corto plazo**

Este es un mito de fuerte arraigo que se basa en la idea de que el acceso a la vivienda de bajo costo sólo puede lograrse a través del crédito de largo plazo, debido a que la vida (y por consiguiente el período de amortización) del activo es muy larga, digamos 20 a 30 años. Esta idea proviene de países con largos períodos de bajas tasas de inflación y, por consiguiente, de bajas tasas de interés, como las que prevalecieron en Venezuela hasta inicios de los años setenta; pero es inviable en la Venezuela reciente con tasas de inflación cercanas a tres dígitos. En las actuales circunstancias el retorno de los créditos de largo plazo, que es la fuente secundaria de fondos, es evaporado por la inflación, lo que descapitaliza rápidamente a las instituciones de crédito. Este perverso efecto ha llevado a la quiebra a casi todas las instituciones públicas de financiamiento de vivienda, en casi todas partes. En éstas circunstancias desaparece el crédito de largo plazo y, sólo puede sostenerse, mediante subsidios estatales a la tasa de interés, fuertemente regresivos. Tal es el caso de los préstamos de la Ley de Política Habitacional.

Sin embargo, los constructores de los barrios han dado la gran lección de que la vivienda se puede construir mientras se consume, lo que significa que la construcción se efectúa en el largo plazo, en sucesivas etapas de corto plazo, costeándose mediante múltiples eventos económicos de pequeño monto, a lo largo del proceso de construcción. Como lo que se busca no es un producto terminado, se pueden fraccionar tanto la construcción como el financiamiento. Este proceso en los barrios es el que Bolívar (1987) denomina "una obra permanente de producción del medio ambiente construido". El planteamiento de la "vivienda que germina con financiamiento de corto plazo" (Cilento,

1994a) parte de la idea de que la vivienda se construye en forma progresiva, por etapas sucesivas de crecimiento y mejoramiento, de acabados e instalaciones; para lo cual no se requiere el financiamiento total de una vivienda completamente terminada, sino ahorros y/o préstamos para cada etapa, que por su monto pueden ser cancelados en el corto plazo y sin garantía hipotecaria. De esta manera los fondos prestables de las instituciones financieras, tradicionales o no convencionales, tienen un rápido retorno que reduce sustancialmente los efectos de la inflación, aún con tasas menores que las del mercado. Se trata de créditos sucesivos de corto plazo, con garantías compartidas o comunitarias, que se otorgan una vez cancelado el anterior, para las sucesivas mejoras a las viviendas. Por otra parte, es necesario mencionar que todos los modelos de financiamiento ensayados en diversos países: indexación de las cuotas al salario, el llamado "modelo mexicano", el de "crédito ajustado al salario", etc., lo que persiguen en la práctica es reducir el plazo inicial de amortización, para eliminar los efectos de la inflación.

**14. Del otro mito del control de rentas como mecanismo punitivo para que los alquileres no suban; a un esquema transparente de fijación de los alquileres, en función del crecimiento de los costos asociados**

Este es otro mito paralizante cuyo efecto ha sido, en todas partes, eliminar la producción de viviendas para alquilar, lo que terminó produciendo un resultado contrario al perseguido: los alquileres se hicieron cada vez más caros. El alquiler era predominante antes de que se desarrollaran los sistemas de financiamiento a largo plazo, con la

creación del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y de la Banca Hipotecaria, a principios de los años sesenta. También en esa época, en 1960, se dictó la Ley de Regulación de Alquileres y, en 1972, el Reglamento de la Ley y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas que data de 1947. En 1987 se exepuaron de regulación todas las viviendas terminadas a partir de ese año. Quedaron muy pocas viviendas reguladas, pero continuó detenida la construcción de viviendas para alquilar. El control de alquileres, donde quiera que se adoptó, fue como una medida temporal para aliviar la injusticia (real o ficticia) que los arrendatarios debían soportar como consecuencia de la escasez de viviendas. La realidad es que la injusticia no se ha resuelto pues, con la regulación, sólo unos pocos privilegiados tienen alquileres baratos y, el resto de los arrendatarios, debe pagar altas rentas de escasez, a través del pago de traspasos, primas y otros cobros subrepticios, supuestamente ilegales, que hacen del arrendatario, por necesidad, una víctima propiciatoria. De todas formas, él se resarcirá cobrando también, al próximo arrendatario, una prima por traspaso de la llave. Y, de todo este manejo irregular, el propietario del inmueble queda al margen, y por los efectos del Decreto sobre Desalojos, convertido en un prisionero del inquilino de turno. El problema es que, mientras subsista la escasez originada por el control de rentas, la gente continuará pidiendo más controles: "el gato se muerde la cola". El resultado de todo este mal manejo del problema, se traduce en un fuerte incremento del alquiler informal, de viviendas y cuartos en los barrios, asunto bien estudiado por Camacho y Tarhan (1991). Bolívar (1994) también encontró una relación directa entre el aumento del número de pisos, en las construcciones en los bar-

rios de Caracas, y la figura de inquilinato informal, lo cual confirma la existencia de una demanda real creciente de viviendas y espacios para alquilar.

La vivienda en alquiler es una opción y una necesidad, particularmente para las parejas jóvenes, los solteros, y para todos aquellos grupos familiares a quienes, la localización de las actividades económicas y del empleo, les hace trasladarse a otra ciudad. Es preciso, entonces, eliminar todos los controles y crear estímulos reales que incentiven la producción de viviendas en alquiler; e, inclusive, que devuelvan la confianza a los propietarios de decenas de miles de viviendas que, hoy desocupadas, no son ofrecidas por el temor de los propietarios al "cerrojo" del Decreto sobre Desalojos. El nuevo paradigma debería incorporar mecanismos para fijar las rentas de forma transparente. De la misma manera que las cuotas mensuales de un préstamo se pueden indexar al salario, las rentas de los inmuebles se pueden indexar a un indicador oficial, que reconozca los incrementos de costos relacionados con la administración y mantenimiento de las viviendas, y la rentabilidad de la inversión. Sin embargo sería un error liberar los alquileres instantáneamente, pero también lo sería un larga gradualidad que aumentaría el escepticismo de los potenciales inversionistas en viviendas en alquiler. Olsen y Walker (1981) abogan por un "gradual pero específico" programa de liberación de alquileres. Inicialmente se liberarían las nuevas unidades, las unidades de alta renta y las unidades desocupadas, cuando estas previsiones no existan; y el establecimiento de un firme compromiso para terminar completamente el control de alquileres en una fecha específica, un par de años adelante. Pero este tipo de gradualidad supone que los inversionistas creen en

los funcionarios que anuncian el fin del control de alquileres. Lamentablemente no hay forma de amarrar al gobierno con sus ofrecimientos; además el Congreso tiene el poder de decidir, en el futuro, lo contrario y, en muchos casos, políticas contrarias a las del Gobierno, como ocurrió cuando se aprobó la desafortunada Ley de Protección al Deudor Hipotecario. La verdadera cuestión es que, en todo caso, la existencia o no, de un marco regulatorio de los alquileres es un asunto de interés local-municipal, puesto que la presión de la demanda de viviendas en alquiler varía, en forma significativa, de una localidad a otra y, debería ser el Municipio el que decidiera los mecanismos adecuados para garantizar su fluidez.

### Conclusión

Alfred Sauvy (1969), a quien hemos citado antes, plantea el reconocimiento de un mito de la siguiente manera: "El físico, el químico, el naturalista que estudia con atención y sin prejuicios un fenómeno adquiere sobre él un conjunto de conocimientos que difieren de la opinión corriente. Un buen día alcanza, por ejemplo, la convicción de que la Tierra es la que gira en derredor del Sol y no inversamente; o de que ciertas enfermedades son debidas a seres vivientes, invisibles a simple vista, llamados microbios; o de que la herencia está ligada a órganos llamados cromosomas, etc. Que la veracidad absoluta de estas conclusiones sea problemática importa poco; lo esencial es que con ellas se ha edificado una construcción útil, provisionalmente, para explicar los hechos observados e intentar prever otros..... Frente a estas ciencias triunfales o, mejor, debajo de ellas yacen las ciencias sociales: quien sin prejuicios, y con el escepticismo

creador del científico, ahonde en un tema económico cualquiera, trátase de alquileres, del coste de la vida, de los impuestos, etc., se dará cuenta, no sin asombro, de que el conjunto estudiado no corresponde a la idea que de él se formaba previamente ni tampoco a la representación que se forma la opinión corriente. En este caso decimos que hay un *mito*".

En este Ensayo hemos tratado acerca de mitos, de conjuntos de mitos que conforman creencias generalizadas o paradigmas. Nuevos paradigmas conformados por nuevos conjuntos de enfoques o visiones sobre los viejos mitos sustituyen a los anteriores cuando cambian las condiciones, los escenarios, se constatan los efectos de las antiguas creencias o cuando se renueva el conocimiento científico-tecnológico y humanístico.

El conjunto de nuevos enfoques que hemos presentado no es realmente nuevo. Se trata planteamientos que han surgido a lo largo de todo el período durante el cual el viejo paradigma de la vivienda completa propia para todos sólo pudo hacerse realidad para muy pocos y con bajos niveles de satisfacción de expectativas. El hecho de que el autor haya estado vinculado a todo el proceso durante los últimos 38 años, explica el interés y, de alguna manera el conocimiento, en la búsqueda de los distintos planteamientos que permitan organizar un enfoque global, holístico: un nuevo paradigma de la vivienda para los sectores de ingresos bajos y medios de la población.

### Referencias

Aalto, A. (1940). *La Reconstrucción en la Post-Guerra*. *Magazine of Art*. En: *Sust*, X. *La Humanización de la Arquitectura*. Cuadernos Infimos 81. Tusquets.

- Bolívar, T. (1987). *La Production du CadreBati dans les Barrios a Caracas ...un chantier permanent. Tesis de Doctorado. Universidad Paris XII, París.*
- Bolívar, T. (1995). *Urbanizadores y Constructores para ser Ciudadinos. URBANA, Nº 16/17, 31-52.*
- Bolívar, T. et al. (1993). *Densificación y Vivienda en los Barrios Caraqueños. CONAVI.*
- Camacho, O y Tarhan, A. (1991). *Alquiler y Propiedad en Barrios de Caracas. IDRC. Canadá.*
- Cilento, A. (1987). *Anotaciones sobre el Proyecto de Ley de Política Habitacional. Tecnología y Construcción, Nº 3, 3-9.*
- Cilento, A. (1989). *Financiamiento y Mercado de la Vivienda en Venezuela IDEC-UCV,Caracas.*
- Cilento, A. (1994a). *Un Nuevo Paradigma: Germinación de la Vivienda con Financiamiento de Corto Plazo. En: La Ciudad de la Planificación a la Privatización. CDCH-Fondo Edit. Acta Científica, 167-190.*
- Cilento, A. (1994b). *Innovación Tecnológica y Materiales de Construcción para Viviendas de Bajo Costo. En: "Enfoques de Vivienda 1994". CONAVI, 234-241.*
- Cilento, A. (1995). *Syncretism and Technological Innovation in Housing Construction. III International Congress Energy, Environment and Technological Innovation. Proceedings. Vol.1. 411-416.*
- Cilento, A. (1996). *Espacio Público y Espacio Privado en el Medio Ambiente Construido. En: SEMINARIUM, Vol.1. Lo Público y Lo Privado: Redefinición de los Ambitos del Estado y la Sociedad. Fundación Manuel García Pelayo. Caracas. 379-414.*
- CNUAH HABITAT.(1989). *Informe Mundial sobre los Asentamientos Humanos 1986. Versión Española. MOPU-ITUR. España.*
- Correa, Ch. (1994). *Great City, Terrible Place. En: The Human Face of the Urban Environment. ESD. World Bank, 45-51.*
- Goodman, R. (1977). *Después de los Urbanistas ¿Qué?. H. Blume Ediciones.*
- INCOVEN. (1987). *La Construcción como Manufactura Dominantemente Heterogénea. Tecnología y Construcción, No. 3. 20-52.*
- Jacobs, J. (1961). *The Dead and Life of Great American Cities. J.Cape. London.*
- Min.Familia. (1994). *Comisión Nacional para la Cumbre de Desarrollo Social. Venezuela ante la Cumbre Mundial de Desarrollo Social.*
- Olsen, E y Walker, M. (1981) *Chapter Fourteen: Alternatives. En: Rent Control, Miths and Realities. The Fraser Institute. Vancouver, Canada.*
- Sauvy, A.(1969). *Los Mitos de Nuestro Tiempo. Ed. Labor.*
- Turner, J. (1976). *La Reeducación de un Profesional. En: Libertad para Construir. Turner y Fichter Coord. Siglo Ventiuno Editores.*
- Turner, J.(1977). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environment. Marion Boyars Publishers.*
- Villanueva, F. (1995). *Una Agencia de Desarrollo Urbano Local Autogestionada en la Quebrada Catuche, Caracas. Coloquio sobre Gestión Municipal Exitosa en América Latina y el Caribe. PNUD-Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Quito.*