

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 ANTECEDENTES

##### Antecedentes Foráneos:

Programas	País	Contenido Programa	Viviendas	Recomendaciones
<b>COMUNIDADES DE PRODUCCIÓN EN EL HOGAR Y DESARROLLO LOCAL</b>	Nicaragua Managua	Crear capacidades y transferir recursos a comunidades y ayuntamientos con bajo nivel de ingresos, con el fin de generar un proceso participativo y sostenible que contribuya a la gestión autónoma de su propio desarrollo, dirigida a alcanzar una mayor calidad de vida		La movilización de los recursos y el uso de las capacidades de las propias familias en dichos asentamientos, y de las autoridades locales, activadas mediante acciones clave.
<b>VIVIENDA, TRABAJO Y DESARROLLO: EL ROL DE LAS VIVIENDAS PRODUCTIVAS</b>	Bolivia	Desarrollar una ciudad estratégicamente planificada que incluya el reconocimiento de la zona como una concentración clave de microempresas.	Mayor espacio y más cuartos que aquellas familias que no tienen viviendas productivas. Las VPs hacen un mejor uso de los espacios de sus viviendas, puesto que existe un bajo nivel de espacio compartido por actividades domésticas y económicas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desafiar mitos acerca de los efectos dañinos al medio ambiente de las viviendas productivas.</li> <li>• Atención en la infraestructura y servicios que necesitan las áreas con alta concentración de VPs.</li> <li>• El desarrollo de políticas para viviendas con más de una empresa productiva.</li> <li>• La provisión de un flujo de crédito destinado a la vivienda y el desarrollo de la microempresa, junto a una mejor regulación del crédito al sector.</li> <li>• La identificación de formas en las que se pueda desarrollar y valorar el capital humano en las VPs como parte del proceso de mejorar actividades económicas que sean sustentables.</li> </ul>

### Antecedentes nacionales:

En Venezuela, se han desarrollado programas y proyectos que buscan la reducción de los índices de pobreza, y la mejora sustancial de la calidad de vida pero en su mayoría están dirigidos a los sectores informales del área urbana, otros como **AGENDA PAPA** en La Toma - Estado Mérida, **AGENDA PLATANO** en El Vigía se caracterizan por ser proyectos de intervención en comunidades rurales para un desarrollo sustentable basado en la producción de Papa o Plátano, llevado a cabo por el Vicerrectorado Académico ULA, Consejo de Desarrollo Científico Humanístico y Tecnológico, Facultad de Arquitectura y Arte, Centro de Investigaciones de la Vivienda. Actualmente en fase experimental de desarrollo como proyectos pilotos.

En igualdad de condiciones se encuentran:

- “Autogestión Productiva y Participación Diferenciada para el Desarrollo Productivo del Hábitat”

- Programa “Sustitución de Viviendas Precarias”
- Gestión para la Producción social de Viviendas

Programas que han sido auspiciados por el Decanato de Ingeniería Civil de la “Universidad Central Lisandro Alvarado” en el Estado Lara, juntamente con CDCHT – UCLA, CONAVI, INCE-Construcción, IMVI – LARA, F.U.D.E.P. Corporación Internacional Sur- Sur

Como conclusiones de la experiencia “GESTION PARA LA PRODUCCION SOCIAL DE VIVIENDAS” se tiene:

- La ejecución del Programa Erradicación de Viviendas Precarias, las condiciones del hábitat de las familias involucradas han mejorado de modo cuantificable.
- La progresividad en la ampliación y mejoramiento de la vivienda ha sido tomada por los involucrados como una

oportunidad de llegar a tener una vivienda amplia, confortable y acorde al grupo familiar.

- Es cuantificable el crecimiento de las viviendas bajo el criterio de progresividad.
- La progresividad implica el alcance de una mejor calidad del hábitat, en su microescala
- La implementación del programa de Productividad en el hogar y la acción concertada de los actores sociales involucrados han permitido la formación de 22 microempresarias, dando lugar a la sostenibilidad económica de sus hogares.
- El programa microempresarial ha involucrado el desarrollo personal de las participantes, lo cual ha redundado en su beneficio familiar y social.
- El programa de ahorro ha sido exitoso, por lo cual la comunidad lo aplicará en

lo inmediato a otros fines para afrontar procesos hacia su sostenibilidad..

La Unidad Comunitaria de Construcción ha estado dispuesta a afrontar procesos hacia su sostenibilidad. Hasta ahora se ha sustentado con el mercado interno de vivienda, ya que el mercado externo esta dependiendo de la grave situación económica por la que atraviesa el país actualmente.

## Antecedentes del Sector:

En el Caserío han intervenido tres (3) programas de viviendas, de las cuales uno de ellos se aplicó hace más de 10 años (Malariología, en la actualidad SAVIR), desarrollando 8 viviendas, que actualmente presentan patologías y aún no han sido canceladas en su totalidad.

El Programa de Vivienda denominado “Vivienda Feliz” basado en la cooperatividad para la autoconstrucción de las viviendas. Se han desarrollado 7 viviendas en los últimos dos años y proyección de 10 viviendas en los dos próximos años.

Por último la presencia del Programa de Vivienda de INMUVI-Papelón, con 3 viviendas en ejecución.



Programa SAVIR



Programa INMUVI



Vivienda Feliz

## 2.2 BASES TEÓRICAS Y LEGALES

### I. PROGRAMAS DE VIVIENDAS ENFOCADAS AL SECTOR RURAL:

Dentro de la gran variedad de Programas que

tienen como objetivo solventar el problema del déficit habitacional, se describen los que tienen pertinencia hacia el sector rural. Los cuales son:

Elementos	INMUVI	CONAVI	SAVIR
Selección de Beneficiarios	Comité Técnico, con integrantes de la comunidad	Según lo establecido en el Decreto de Rango y fuerza de Ley que regula al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y sus Normas Operativas	Normas establecidas por el programa y con relación a la preselección y selección de comunidades
Financiamiento	Alcaldía. Convenio FIDES – Alcaldía. - Modalidades Crediticias - Recuperación	SAFIV – FMH.	Convenios Alcaldía, CONAVI, Financiamiento externo (BID) - Modalidades crediticias, - Recuperación - Alquiler - Fondo de Amortización por Fallecimiento.
Modo de Construcción	Autoconstrucción	Particulares, Empresa Privada, Microempresas de la Comunidad	Promotores
Aspectos del Proyecto	Viviendas aisladas	Urbanismo (parcelamiento) Edificaciones	- Parcelamiento - Viviendas Aisladas
Aglutinación			Preselección y Selección de Comunidades

## **Programa Nacional de Vivienda Productiva**

La vivienda productiva en el contexto de la Economía Social, comprende todas aquellas que poseen los ambientes necesarios para el alojamiento del beneficiario y su grupo familiar, además del hábitat destinado al desarrollo de actividades productivas por parte del propietario o beneficiario de la vivienda, y genera ingresos propios con fuente de empleo familiar.

### **Objetivos del Programa:**

- Beneficiar a familias de escasos recursos y de clase media, que estén comprendidas en los niveles de Asistencia Habitacional I y II, respectivamente, y proyectos con subsidios especiales para las familias sin recursos.
- Los programas y proyectos destinados al Desarrollo Habitacional y el Hábitat, de las comunidades y viviendas productivas,

comprenden la asignación de recursos presupuestarios de preinversión e inversión, para la ejecución de infraestructura urbana básica, construcción de nuevas viviendas y urbanizaciones productivas, mejoramiento, ampliación o sustitución de viviendas precarias por viviendas dignas; incluyen la construcción de espacios en la vivienda y sus áreas exteriores, a ser dedicadas a actividades de producción.

- Propiciar la creación de las organizaciones comunitarias de Viviendas Productivas y las Asociaciones Productivas; para acceder a los recursos necesarios para enfrentar de forma colectiva e integral, el proceso de participación protagónica y de cogestión de las familias organizadas y beneficiadas para participar en la construcción de las obras de infraestructura necesarias para la consolidación de las comunidades productivas, a partir de la organización social de las comunidades en la planificación, formulación y desarrollo del proyecto, así

como en la constitución, supervisión e inspección de las obras, con la Contraloría Social.

- Implementar a través de los entes ejecutores de vivienda de las Alcaldías, las Gobernaciones y Nacionales: el Plan de Viviendas Productivas como un eje de línea política que cruza transversalmente a todos los Programas considerados por el Consejo Nacional de la Vivienda, entre ellas la más adecuada al sector rural, el Programa V:Nuevas Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo
- Proyectar y construir nuevos asentamientos humanos productivos y auto sustentables, aldeas integrales productivas y ciudades pequeñas intermedias en las Zonas Especiales de Desarrollo Sustentable.

### **Alcance del Plan de Viviendas Productivas:**

El equipamiento de servicios básicos del urbanismo de las comunidades y viviendas

productivas con economía social, esta dirigido al desarrollo integral del hábitat considerando, además de las viviendas con producción familiar; las obras necesarias para el funcionamiento completo de las actividades de la asociación productiva en la creación colectiva de bienes y servicios: taller de producción, centro de acopio y mercadeo, centro de capacitación de la asociación productiva y cooperativa mixta; granja integral de agricultura y cría; infraestructura pública básica y paisajismo: caminería, vialidad, áreas verdes, sistema eléctrico, acueducto, plantas de tratamiento y almacenamiento de agua potable, sistema de recolección y tratamiento de aguas servidas; manejo de basura y reciclaje de desechos sólidos.

### **Empresas de la Economía Social:**

Son las empresas de la comunidad organizada que garantizaran la sustentabilidad del desarrollo del proyecto productivo, la puesta en marcha de las microempresas familiares,

cooperativas, pequeñas o medianas empresas, asociaciones productivas y el retorno de la inversión financiada con los recursos provenientes de la comercialización de bienes y servicios de la producción. Para ello gestionará los convenios con los entes públicos, la inversión de proyectos productivos de la economía social.

- Vivienda Productiva Bodega/ Comercio Vecinal
- Vivienda Productiva Oficina de Asistencia Técnica/ Profesional

### **Tipos de Vivienda Productiva y Hábitat con Economía Social:**

- Vivienda Agrícola
- Vivienda Productiva Pesquera
- Vivienda Productiva Turística (posada)
- Vivienda Productiva Taller de Procesamiento de Alimentos
- Vivienda Productiva Confección Textil /calzado
- Vivienda Productiva Artesanía/carpintería
- Vivienda Productiva Técnico- Profesional
- Vivienda Productiva de Construcción y Mantenimiento

## **Programa V: Nuevas Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo**

Este programa está orientado a prever, proyectar, orientar y asistir la creación de nuevas viviendas y urbanizaciones, adaptadas a los diferentes estratos socio-económicos y que puedan absorber la demanda por crecimiento de la población de bajos ingresos, considerados sujetos de protección especial. (Familias con ingresos mensuales hasta 55 U.T.). De esta manera se pretende evitar el surgimiento de nuevos barrios que luego habría que habilitar a un costo mayor; e igualmente desestimulando la aparición de ranchos en los barrios existentes.

Las urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo contarán en ubicación, financiamiento y organización con la participación destacada de los ciudadanos, en un esfuerzo sostenido técnica y financieramente por la comunidad y el Estado,

mediante la interacción de diversos organismos público y privado con las mismas familias a asistir.

**La progresividad es el proceso de construir la vivienda por etapas,** adaptándose al ciclo evolutivo de las familias, planificadas dentro del diseño desde el punto de vista estructural y espacial, al tiempo que se mejora su calidad, consolidando acabados en pisos y paredes y tipos de techo hacia la rigidez permanente. La vivienda progresiva parte de una estructura inicial con un área mínima de 55 m<sup>2</sup>, pudiendo aumentar de acuerdo al número de integrantes del núcleo familiar, con acabados básicos, la cual se desarrolla en el tiempo según las necesidades y posibilidades económicas familiares. De esta manera se aplica, con un proyecto técnico adecuado, la forma de producción de la vivienda popular mediante la cual la población de escasos recursos ha venido produciendo viviendas que tienden a superar, algunas veces en calidad y área, a muchas de las soluciones que

convencionalmente ofrecía el Estado. Además, la disminución del crédito de largo plazo en tres créditos de corto plazo (el primero para la adquisición y los otros dos para mejora), permite mitigar la fuerte incidencia de los intereses necesarios para mantener el valor de la recuperación en una economía inflacionaria y, con ello, aumentar sustancialmente la cantidad de recursos disponibles para viviendas, minimizando los costos finales garantizando su inmediata habitabilidad.

Este Programa se propone atender la demanda de nuevas viviendas, tratando de disminuir paulatinamente el elevado déficit actual. Se subsidia directa y parcialmente una parte sustancial del costo de la vivienda de acuerdo a los ingresos del núcleo familiar, con fondos de solidaridad social, para que los préstamos obtenidos de sus propios fondos de capitalización individual mantengan su valor y puedan pagarse con una fracción de esos ingresos. El Programa, básicamente realizado mediante la promoción pública y la

autogestión comunitaria, permitirá, focalizar la producción de viviendas hacia las grandes mayorías y no hacia unos pocos privilegiados. Para ello, al tiempo que se promueve la construcción de viviendas de calidad y asequibles para familias de bajos ingresos, se está produciendo un sistema nacional de selección de beneficiarios democrático y transparente.

Por otra parte, se contempla el otorgamiento de recursos para preinversión, en los rubros de adquisición de tierras, estudios, planes, anteproyectos, proyectos, trabajo social o comunitario, asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivo y otros.

### *Aspectos Financieros*

Las inversiones realizadas a través de este Programa son mixtos, lo que quiere decir que son parcialmente recuperables, dado que para la población a que esta dirigido, se contemplan subsidios en virtud de su condición económica

de acuerdo al ingreso familiar mensual y al número de miembros del hogar, exigiéndoseles el aporte de un ahorro previo equivalente a un monto en dinero, materiales y/o trabajo, así como la cancelación del capital excedente por medio de un crédito (una vez descontado el monto del subsidio sobre el monto de la vivienda), con un plazo que va de 5 a 15 años máximo, con un interés preferencial establecido por el CONAVI y un pago mensual que no ha de sobrepasar el 20% del ingreso familiar mensual.

Todo lo anterior según lo establecido en El Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, en el Parágrafo Único artículo N° 22 del Capítulo II, del Título II; y en las Normas de Operación del mencionado Decreto, en sus artículos N° 29 y 31 del Título II, artículos N° 116, N° 117 y N° 120, de la Sección VI del Título V.

Del mismo modo se promueve la participación activa de las comunidades en los procesos,

desde las decisiones de diseño sobre lo que será el espacio a habitar, hasta la producción de materiales y componentes a través de distintas formas de organización (microempresas, cooperativas, asociaciones, entre otras), en actividades como explotación y producción de materiales, fabricación de componentes, construcción, u otras que se requiera para la ejecución de las viviendas, promoviendo el uso de materiales de origen local para la procura del desarrollo económico de las regiones.

### ***Quien Construirá las Viviendas***

Es importante señalar, que el Estado no será el encargado de construir las viviendas, éste actuará como promotor y facilitador. La construcción estará a cargo de particulares y la empresa privada, con la participación conjunta de las micro-empresas de producción promovidas en cada comunidad.

## **Aspectos a Considerar para la Elaboración de los Proyectos:**

### **Aspectos Ambientales**

Se debe dar cumplimiento a toda la normativa vigente en cuanto a la planificación del uso del territorio y los planes de ordenamiento urbano, tomando en cuenta las variables ambientales, los efectos de la construcción y la generación de nuevos espacios construidos, la explotación y uso eficiente de los recursos, propiciando así la calidad ambiental adecuada.

Es prioritaria la conservación del ambiente natural previamente existente, para lo cual se exigirá el cumplimiento de la normativa y el respeto por las disposiciones ambientales, así como la prevención de riesgos por inundación, deslizamientos, u otros.

Por otra parte, es necesario promover la construcción ecoeficiente, basada principalmente en el grado de contaminación

de los insumos, origen según producto de la destrucción o no de ecosistemas, grado de reciclaje de los insumos, consumo de energía en la producción, construcción y otros.

### **Aspectos Socio-culturales**

El programa persigue como una de sus metas principales, encausar, facilitar, ordenar y valorizar la autoconstrucción, garantizar la incorporación y participación de la población en el desarrollo local por medio de la conformación de espacios de tipo semi-privados conformados por pequeños grupos de familias, promoviendo las formas colectivas de tenencia de la tierra (en los espacios dentro del condominio), facilitando y propiciando la organización comunitaria en asociaciones de vecinos o cooperativas de vivienda, fortaleciendo a las comunidades con la finalidad de garantizar el automantenimiento, la autoayuda y conservación, y así lograr las condiciones ambientales y de ecología urbana adecuadas.

### *Aspectos de Diseño y Tecnología*

El Programa de Nuevas Urbanizaciones y Viviendas de Desarrollo Progresivo promueve la búsqueda y planteamiento de nuevas formas de diseño urbano y arquitectónico. Se busca rescatar la manzana con la previsión de áreas semi-privadas y semi-públicas como concepto espacial en donde se desarrollarán los servicios y equipamientos comunales que beneficiarán a pequeños grupos de familias, con la intención de garantizar la mejor integración entre los miembros de la comunidad y propiciar el acuerdo de velar por el mantenimiento de estas áreas.

También se busca promover la investigación, el uso y aplicación de materiales, técnicas y tecnologías propias de cada región, siempre y cuando no mermen la calidad, seguridad estructural y salubridad de las edificaciones.

### \* De los Urbanismos:

Los urbanismos progresivos deben orientarse hacia la reducción de los costos, para lo cual deben tomarse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Optimización del uso del suelo, para lo cual es importante considerar los metros cuadrados de vía de circulación por hectárea urbanizada y de la relación entre los porcentajes de utilización del suelo para: vialidad, equipamiento urbano y áreas residenciales.
- Minimizar los sistemas de servicios sanitarios de abastecimiento de agua y disposiciones de aguas servidas, así como los sistemas servicios de energía eléctrica, alumbrado público, de teléfonos, gas, entre otros y los sistemas servicios de infraestructura vial, aceras, drenajes, otros.
- La separación de las redes de infraestructura, en red básica, conexión de servicios y acometidas domiciliarias.

- El diseño debe propiciar las agrupaciones de viviendas, creando condominios formados por un número no mayor a 20 familias, con sus áreas semi-privadas bien definidas por elementos físicos.
  - Las áreas públicas serán lo menor posible en comparación a las áreas semi-públicas, semi-privadas y privadas.
  - Garantizar la inalterabilidad del diseño urbano-arquitectónico con la finalidad de lograr la permanencia estética como parte fundamental de la ecología urbana, con la finalidad de garantizar las mejores condiciones de habitabilidad y salubridad, así como elevar la calidad de vida de la familia en lo social, cultural y económico.
  - Integrar las áreas educacionales con las deportivas y/o de recreación para mejorar la funcionalidad y complementariedad.
  - Procurar la climatización y confortabilidad de los espacios urbanos a través de un diseño ecológicamente urbano que considere la vegetación y los factores climáticos en general.
  - Garantizar la accesibilidad y desplazamiento peatonal a los sitios de interés, parques, plazas, comercios, servicios educacionales, asistenciales, religiosos, otros, considerando las condiciones topográficas del sector, entre otras.
  - Considerar y respetar la interrelación e interdependencia con el entorno natural y urbano local.
  - La diferenciación en etapas (inicial y final), de construcción de la vialidad y los servicios de infraestructura.
- NOTA:** No se exigirá la ejecución de las edificaciones correspondientes a equipamiento urbano, pero es obligatoria la reserva de tierras para ese objeto. En lo posible, deben establecerse los compromisos de ejecución por parte de los Organismos Públicos responsables.

Todo lo anteriormente nombrado deberá dar cumplimiento a lo establecido en las “Regulaciones Técnicas de Urbanización y Construcción de Viviendas Aplicables a los Desarrollos de Urbanismo Progresivos”, publicado en la gaceta oficial N° 4.085, de fecha 12 de Abril de 1.989; y a las “Normas de Equipamiento Urbano” según resolución publicada en la Gaceta Oficial N° 33.289, de fecha 20 de Agosto de 1.985.

\* *De las Viviendas:*

Las viviendas serán adecuadas al tipo de familia, con las previsiones de espacio para que puedan ser ampliadas por sus propietarios de acuerdo al proyecto y a la asistencia técnica. Serán determinadas según la demanda y características de la población local, previo estudio de las familias a atender en cuanto al número de miembros por hogar, dotando como mínimo de 10 m<sup>2</sup> por persona. La vivienda mínima será de 55 m<sup>2</sup> de dos habitaciones y un baño.

Las viviendas deberán permitir en la primera etapa (al momento de la entrega), el desarrollo progresivo tanto cuantitativamente en lo referente a la incorporación de espacios, como cualitativamente en la mejora y consolidación de los acabados. Esto significa que se deben tomar previsiones con un alto grado de racionalidad, para la mejor procura del desarrollo progresivo con el máximo aprovechamiento de lo dotado en esta primera etapa sin la necesidad de demoler lo construido, tomando en cuenta para esto la futura incorporación de servicios y áreas complementarias.

Los acabados serán los básicos indispensables en la primera etapa con la finalidad de permitir la inmediata incorporación de las familias, los cuales deberán ser aprovechados al máximo para su consolidación.

Las viviendas deben responder a las necesidades de equipamiento de las familias a atender (El espacio deberá ser diseñado en función al uso y mobiliario).

El sistema constructivo debe permitir flexibilidad en el uso de sus componentes para la modificación por parte de los usuarios de ser necesario, sin que esto afecte la seguridad estructural. La tecnología y los materiales deben obedecer a un uso racional en función de la disponibilidad de los mismos en la zona.

## **Programa Nacional de Vivienda Rural (SAVIR)**

El Programa Nacional de Vivienda Rural tiene los siguientes objetivos:

1. Dotar a la familia rural de una vivienda que reúna las exigencias de bienestar e higiene, de buen diseño y calidad constructiva.
2. Crear en el campesino hábitos sociales, sanitarios y de trabajo, que sustituyan los originados por el subdesarrollo económico y social.
3. Fomentar estímulos a la economía y educación de la familia rural con el uso y valoración de elementos autóctonos como material de trabajo.
4. Contribuir a la disminución de las tasas de morbilidad y mortalidad de la población rural.
5. Consolidar la integración familiar;
6. Promover la responsabilidad individual y colectiva tendiente a la integración de la comunidad y arraigo de la familia al medio.

7. Propender al agrupamiento de la población dispersa de las áreas rurales en aldeas o centros poblados.

Con esta orientación programática en el Plan de la Nación en los capítulos destinados a los Planes de Vivienda y Reforma Agraria, queda así señalada la importancia que asignan los planificadores nacionales a la coordinación de distintos organismos y disciplinas dentro del proceso integral de planificación, entre ellos los relacionados a los Programas de Vivienda Rural.

### ***MÉTODOS Y PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN***

El Servicio Autónomo ha desarrollado diversos tipos de parcelamientos, tomando en cuenta las características de la población que van a servir, tratando de plantear soluciones en función de las actividades, recursos y problemas de cada comunidad, a fin de poder establecer un enfoque realista y equilibrado.

Parcelamientos destinados a Reforma Agraria, Al proyectar este tipo de parcelamiento se tiene en cuenta que ellos van a formar parte integrante de toda una estructura regional. Su característica principal radica en la ubicación la cual debe tratar, en lo posible, de situar los en el centro de gravedad del área del asentamiento, de forma que la distancia resultante entre las parcelas de cultivo y la parcela familiar más alejada no sea superior a 3.500 metros; la distancia del Centro de Servicio a la parcela familiar más alejada no sea mayor de 800 metros y, por último, la parcela familiar deberá tener una superficie mínima de 1.800 metros con un frente mínimo de 30 metros que permita la construcción de los servicios auxiliares de la granja, tales como gallineros, vaqueras, etc. En este tipo de parcelamiento se puede hacer la siguiente subdivisión:

a) Parcelamiento en Grandes Sistemas de Riego

b) Parcelamientos en Asentamientos Campesinos en proceso de consolidación

c) Parcelamientos en Comunidades rurales con vida propia.

La diferencia fundamental de estos con los anteriores radica en el tamaño de las parcelas, pues si bien la economía de estas comunidades está basada en la explotación del campo, las actividades de los pobladores tienen características urbanas y pueden ser consideradas como similares a las de una población de un Centro de Servicios, pero dentro del ámbito rural.

Se pueden establecer las siguientes modalidades:

a) Remodelaciones tendientes a una revitalización de poblaciones del medio rural, dado que sólo por medio de dotación de servicios eficientes, dentro de un marco social y cultural adecuado, se puede evitar, en parte, la migración a las grandes ciudades.

- b) Parcelamientos adyacentes a comunidades rurales existentes, con el fin de planificar y prever el desarrollo de las mismas en una forma racional equilibrada.
- c) Reubicaciones cuando los futuros beneficiarios se encuentren establecidos en terrenos inadecuados para la construcción de las nuevas viviendas o reúnanlas condiciones sanitarias mínimas para el sano desarrollo de las distintas actividades de la vida familiar.

El Programa está consciente de que no es posible lograr un diseño de vivienda rural que sea "único" para toda Venezuela, pues si bien geográficamente se haya situado en una zona climática determinada, en su seno existen áreas de ecología muy diferenciada. Aun dentro de la división de tipo-operacional que establece el Programa se presentan servicios que comprenden regiones climatológicas variadas. En estas condiciones, el uso de diversos tipos de viviendas adaptables a cada caso particular como

solución óptima, sería difícil puesto que se debe tender a una normalización cada vez mayor, a fin de reducir costos. Para obviar esta dificultad, se emplean dos tipos de viviendas que se adaptan, con ligeras variantes, a todo el país.

La actividad constructiva, propiamente dicha, hace relación:

a) Parcelamientos:

La construcción de obras de urbanismo se reduce al replanteo de las vías de acceso, circulación y al señalamiento de las posibles zonas de drenaje, puesto que su ejecución es hecha por otros organismos que colaboran con el Programa (Ministerio de Obras Públicas, Instituto Agrario Nacional, Gobernación del Estado, etc).

b) Viviendas:

Debido a que la función educativa es uno de los objetos fundamentales del Programa Nacional de Vivienda Rural, no se ha prescindido del aporte de trabajo del beneficiario en la construcción de su vivienda,

sino por el contrario, se trata que cada día sea mayor aunque la magnitud misma del programa ha llevado a sistematización el rendimiento. Así se ha establecido que en la participación del beneficiario se concreten las siguientes labores:

- Limpieza y conformación del terreno
- Excavación de zanjas para cimientos y hoyos para el séptico y sumidero.
- Fuerza de trabajo en calidad de ayudante en las diferentes etapas constructivas, de acuerdo a su capacidad.
- Mejoramiento posterior, bajo la supervisión del programa, de la vivienda que se construye.

### *ASPECTOS ECONÓMICOS.*

#### *FINANCIACIÓN*

Los créditos concedidos por el Programa Nacional de Vivienda Rural, que son manejados a un plazo de 20 años, el Estado Venezolano subsidia los siguientes aspectos:

- Intereses en Asentamientos Campesinos y Urbanizaciones Populares.
- Costos de operación
- Gastos de cobranza
- Servicios
- Extensión Sanitaria

No obstante, existe la tendencia de ir cargando a la construcción, el subsidio que hasta ahora se ha venido dando.

El presupuesto destinado a cubrir los gastos de operación del Programa, está asignado al Servicio Autónomo de Vivienda Rural. Además de esta asignación los Ejecutivos Estadales contribuyen con aportaciones para suplementar las erogaciones que por gastos de administración efectúe el Programa, con el fin de darle mayor movilidad y rapidez constructiva.

A tal efecto, dicho aporte, subsidia rubros tales como vehículos y maquinarias.

### **Modalidades crediticias**

a) Las viviendas que se ofrecía en venta en los Asentamientos Campesinos, Urbanizaciones Populares con servicios mínimos y en las áreas que han constituido el marco tradicional de acción del Programa de Vivienda Rural, se rigen por las siguientes condiciones:

Valor de la vivienda

Cuota inicial

Cuota mensual mínima

No hay cargos por intereses Plazo: 20 años.

b) Las viviendas que se ofrecen en las áreas urbanas y suburbanas de ciudades mayores de 25,000 habitantes, se rigen por las siguientes condiciones:

- Costo de la vivienda
  - Cuota inicial
  - Cuota mensual mínima
  - Intereses sobre los saldos deudores 4 %
- Plazo: 20 años

### **Recuperación**

La actividad recuperativa, dentro del Servicio Autónomo está a cargo de la Sección de

Recuperación y tiene como objetivo la recuperación, a largo plazo, de la inversión hecha.

### **Alquiler**

El Programa no contempla el cobro de alquiler. Su finalidad es el otorgamiento de préstamos para la construcción de una vivienda propia. Sin embargo, en los casos de traspasos del crédito, el Programa se reserva el derecho de cobrar un monto al cedente por concepto de uso de la vivienda.

En los casos irregulares de beneficiarios que alquilen su vivienda, previa la investigación del caso, el inquilino podrá advenir al crédito, revocándosele al beneficiario titular.

### **Utilidades**

Las características del Programa no dan margen para la obtención de utilidades, entendidas éstas en el sentido de beneficios monetarios.

### **Reinversión**

En la recuperación de los préstamos, la actividad de cobranza, está destinada a la

re inversión con miras al autofinanciamiento del Programa. Por el momento, la reinversión con fondos provenientes de la recuperación cubre una parte del total destinado a la inversión.

### **Fondo de amortización por Fallecimiento**

Este fondo está destinado a cubrir el riesgo derivado por fallecimiento del beneficiario y a fin de no agravar más la situación económica que puede presentarse en el seno de las familias amparadas por nuestro Programa al faltar los recursos del cabeza de familia, se ha considerado necesario dotar al Programa de Vivienda Rural de un sistema que, con el menor esfuerzo por parte del beneficiario, garantice a éste el hogar para los suyos a la par que asegura a la División la recuperación del saldo deudor que el crédito tuviere al momento del fallecimiento.

### **Requisitos y compromisos para ser beneficiario del Programa Nacional de Vivienda Rural:**

- a) Ser mayor de edad y tener un grupo familiar de dos o más personas. Se dará preferencia a los grupos más numerosos con predominio de los hijos menores. También podrán beneficiarse los constituidos por hijos y ascendientes, en primer grado y colaterales hasta el segundo, cuando sean sostén del hogar. Por ejemplo, hijo(a) a cargo de padres; padre o madre solos con hijos menores, hombre o mujer de probada responsabilidad, a cargo de hermanos menores; tío(a) a cargo de sobrinos menores.
- b) Tener residencia en la comunidad, o pruebas de que se establecerá en ella por tener aseguradas fuentes de ingreso ligadas a la misma que garanticen el ingreso mismo. Los extranjeros deberán comprobar su residencia en el país.
- c) A los efectos de ejecución del Programa Nacional de Vivienda Rural, salvo el caso de

terreno propio del beneficiario, los programas deberán realizarse en terrenos de propiedad municipal o nacional, y en la adjudicación de los mismos regirán las condiciones establecidas por la vivienda urbana en el caso de centros poblados o las señaladas en la Ley de Reforma Agraria para sistema de colonización o asentamientos campesinos.

d) El crédito favorecerá a los grupos familiares, con ingreso mínimo, Para determinar el ingreso del beneficiario, sólo se tomarán en cuenta los derivados por el Jefe de familia y su cónyuge si los tuviera. En consecuencia, si en el grupo hubiera otros miembros que devengasen cualquier tipo de entradas, este ingreso no será considerado.

e) No tener vivienda y estar necesitado de ella, bien por carecer o vivir en una que amerite ser reemplazada por defectos constructivos graves o no llenar los requisitos sanitarios mínimos.

f) Colaborar en la construcción de vivienda con esfuerzo propio o mediante el pago de mano

de obra en las fases constructivas que se le determinen.

g) Al habitar la nueva casa, destruir el rancho que fuera vivienda anterior, sin ningún compromiso de pago del mismo por parte del Programa de Vivienda Rural.

h) De acuerdo al ingreso bruto, comprobado del beneficiario, no podrá destinarse para el pago de vivienda un porcentaje que exceda al 10% de dicho ingreso. El beneficiario pagará una cuota mínima, 6 cuotas mayores a voluntad. Estas cuotas serán reintegradas mensualmente a plazos convenidos. Esta obligación comienza a partir de la fecha en que se haya firmado el acta de entrega de la vivienda.

i) Los beneficiarios deberán cancelar en el momento del crédito, una cuota anticipada no menor de 5% del valor del crédito.

Dicha cuota en casos especiales, podrá ser cancelada fraccionadamente, de acuerdo a las condiciones del plan de pago. El plazo de pago de la cuota anticipada solo se podrá extender

desde la firma de aceptación del crédito hasta la fecha de terminación de la vivienda.

j) Se establecerá como obligatoriedad para el beneficiario de Empresas, el Estado o privadas, el descuento por nomina de las cantidades a pagar mensualmente por concepto del crédito de su vivienda.

k) Los beneficiarios estarán en la obligación de cancelar puntualmente las cuotas establecidas en el Plan de Pago, relativo al crédito concedido. El cumplimiento o atraso injustificado en el pago son causas de rescisión del crédito.

l) Queda claramente establecido que los beneficiarios se comprometerán a:

-No modificar o alterar su vivienda, hasta tanto no haya cancelado totalmente el crédito, sin previa autorización escrita al SAVIR.

-Mantener, reparar, asear y cuidar de la vivienda, así como aceptar las recomendaciones del personal especializado del SAVIR.

-No ceder, vender, traspasar, alquilar o efectuar cualquier transacción irregular, antes de la cancelación del crédito o sin la autorización expresa del SAVIR.

-Pagar los gastos de escritorio y protocolización del documento hipotecario, con relación al crédito otorgado.

m) La preselección de los beneficiarios corresponde a la Inspectoría de Estudios Socio-económicos, la cual indagará sobre la conducta y modo de vida de la familia, que pueda crear problemas sociales dentro de la comunidad.

#### **Normas para la selección de beneficiarios en los Asentamientos Campesinos**

Los beneficiarios en Asentamientos Campesinos deberán cumplir los requisitos y compromisos siguientes:

a) Ser mayor de diez y ocho años

b) Constancia de dotación de parcela, individual o colectiva.

c) Debe tener un ingreso entre el mínimo y máximo mensuales establecido por el

Programa, ser beneficiario de un programa de créditos supervisados y necesidad de vivienda; o estar organizado en una sociedad cooperativa o ser sujeto de un plan de desarrollo agropecuario.

d) Colaborar en la construcción de su vivienda con esfuerzo propio o en su defecto, mediar te el pago de mano de obra en las fases constructivas que se le determine, lo que constituirá una economía no imputable al crédito.

e) Al habitar la nueva casa, destruir el rancho que fuera vivienda anterior, sin ningún compromiso de pago del mismo por parte del Programa Nacional de Vivienda Rural o destinar lo para depósito de cosechas y materiales agrícolas, en caso de que no sea beneficiario de un crédito supervisado, previo conocimiento del Programa de Vivienda Rural.

f) De acuerdo al ingreso neto, comprobado del beneficiario, no podrá destinarse para el pago de vivienda un porcentaje que exceda al 10% de dicho ingreso. El beneficiario pagará

una cuota mínima ó cuotas mayores a voluntad.

Estas cuotas serán reintegradas mensualmente o a plazos convenidos. Esta obligación comienza a partir de la fecha en que se haya firmado el Acta de la Entrega de vivienda.

g) Los beneficiarios deberán cancelar en el momento del otorgamiento del crédito, una cuota anticipada no menor del 5% del valor total del crédito. Dicha cuota en casos especiales podrá ser cancelada fraccionadamente de acuerdo a las condiciones del plan de pago. El plazo del pago de la cuota anticipada sólo se podrá extender desde la firma de aceptación del crédito hasta la fecha de terminación de la vivienda.

h) Los beneficiarios estarán en la obligación de cancelar puntualmente las cuotas establecidas en el plan de pago, relativo al crédito concedido.

El incumplimiento o atraso injustificado en el pago son causas de rescisión del crédito.

i) Queda claramente establecido que los beneficiarios se comprometerán a:

- No modificar o alterar, hasta tanto no haya cancelado totalmente el crédito, el proyecto original de la vivienda, sin previa autorización escrita del SAVIR.
- Mantener, reparar, asear y cuidar de la vivienda, así como aceptar las recomendaciones del personal especializado del SAVIR.
- No ceder, vender, traspasar alquilar o efectuar cualquier transacción irregular, antes de la cancelación del crédito o sin la autorización expresa del SAVIR

Cualquier duda que suscite en la interpretación de estas normas será ventilada a nivel del Comité del Programa de Vivienda Rural, en Asentamientos Campesinos.

**Programa de Viviendas Populares  
del INMUVI  
del Municipio Papelón Estado  
Portuguesa**

El programa de viviendas populares para los caseríos El Fraile y San Andrés, pretende ofrecer alternativas de viviendas con todos los servicios a habitantes de estos importantes centro poblados del municipio Papelón que no poseen viviendas o las que actualmente posean presenten condiciones irreversibles de deterioro y servicios básicos.

El propósito fundamental de este programa es disminuir de manera efectiva el alto déficit de viviendas que presenta el municipio, especialmente la zona rural, razón por la cual recuperación de la inversión realizada es básica para la sostenibilidad del programa en el tiempo y el logro del objetivo propuesto.

Para garantizar el éxito del programa se hace necesario soportarlo sobre bases sólidas adicionales a la fase de ejecución o construcción de las viviendas que permite consolidar el programa como una alternativa válida para disminuir el déficit de viviendas en la zona rural del municipio, ofrecer alternativas de empleo y por ende mejorar la calidad de vida de los habitantes. Estas bases son:

1. Selección de beneficiarios y adjudicación de viviendas.
2. Capacitación de beneficiarios en técnicas de construcción.
3. Administración eficiente de los recursos de inversión.
4. Recuperación de los créditos de las viviendas.

## **Selección de Beneficios y Adjudicación de Viviendas**

El Instituto Municipal de la Vivienda del Municipio Papelón para fines de abordar el proceso de selección de beneficiarios cuenta con el apoyo de un Comité Técnico, el cual esta conformado además del presidente del propio instituto, con representante de las direcciones de Planeamiento y Desarrollo Urbano y Desarrollo Social de la Alcaldía; y un representante de lo solicitante de vivienda por cada comunidad.

Las funciones de este Comité Técnico son la de llevar adelante el proceso de selección de una manera transparente, tomando en consideración las necesidades reales de vivienda de cada uno de los solicitantes.

El proceso de selección contempla en un principio el levantamiento de una encuesta socioeconómica y de condiciones de viviendas, donde se obtiene información de primera

mano sobre los principales aspecto que van a ser consideradas en el proceso de selección.

Para tal fin el comité realizara un análisis detallado de cada encuesta y tomará las decisiones de acuerdo a los siguientes parámetros

- Posesión o no de vivienda por parte del solicitante.
- Nivel de deterioro o in habitabilidad de la vivienda actual del solicitante.
- Números de integrantes del grupo familiar del solicitante.
- Fuentes de ingreso del solicitante.
- Disposición para participar en la construcción de su vivienda.

Actualmente se dispone de esta información, pues la encuesta fue llevada a cabo a 62 personas habitante del caserío El Fraile de los cuales serán seleccionado 3 personas de acuerdo a los parámetros ante descrito.

Una vez cumplido este proceso de selección, se realizara a adjudicación de la vivienda para lo cual es fundamental el compromiso del

beneficiario en su participación o de un integrante de su grupo familiar debidamente autorizado por él, como trabajador la construcción de la vivienda, ya que el mismo será capacitado en técnica de construcción, de modo que su participación sea efectiva y garantice el pago inicial de su vivienda.

Dispuesto a un 5 % del valor total de la vivienda y una remuneración acorde al fabulador del sindicato de la construcción.

**El otorgamiento del crédito contempla las siguientes condiciones:**

El crédito de la vivienda será otorgado sobre el noventa y cinco por ciento del valor total de la vivienda, el cinco por ciento del pago inicial, será cancelado con la labor que realice el beneficiario en la construcción de su propia vivienda.

El plazo de cancelación de la vivienda es de veinte años (20 años)

La tasa de interés se establece en siete por ciento (7%) fijo durante todo el plazo de cancelación.

El monto de cuota a pagar por el beneficiario nunca podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de sus ingresos o de su grupo familiar.

Monto de la Vivienda: 100%

Crédito Vivienda: 40%

Cuota Inicial: 10%

Saldo Deudor

Deposito Fondo de Garantía: 1.43%

Fondo de Rescate: 0,125%

Plazo de Cancelación: 20 Años

Interés Anual: 7%

## II. POSIBILIDADES DE FINANCIAMIENTO

El Crédito o financiamiento es una pieza clave para el desarrollo de los programas de viviendas y de los programas de sustentabilidad. Venezuela cuenta con una serie de instituciones que dan apoyo financiero a los programas diseñados para la vivienda.

Entre ellos se encuentran:

- FIDES
- FONDUR
- CONAVI

## FIDES: 20% DE LA ASIGNACION ANUAL A ESTADOS Y MUNICIPIOS (Sesión N» 32. del Directorio Ejecutivo, del 15 de abril de 2003)

El 20% de los recursos asignados al municipio serán destinados al financiamiento de los programas y actividades presentados por la Sociedad Civil Organizada, orientados en aquellas líneas establecidas artículo 184 de la Constitución Nacional y en los Numerales 11,13,14, 15 y 16 del Artículo 22 de la Ley del FIDES.

Se establecen cuatro (04) áreas hacia las cuales orientar los programas y proyectos correspondientes al mínimo de 20%, tales como:

**a.- Proyecto Productivo:** Se refiere a programas y proyectos dirigidos a promover, desarrollar y/o consolidar empresas de economía social, dedicadas a cualquier actividad económica, incluyendo las de carácter financiero, y/o las actividades que

estas realicen, si se trata de empresas preexistentes. Según la política FIDES establecida para las actividades productivas (Política FPR - 06).

Estos programas y proyectos pueden incluir, o dirigirse exclusivamente, a la formación, capacitación y/o el mejoramiento de la capacidad de gestión, para la producción y comercialización de insumos, bienes y servicios producidos o comercializados por empresas de economía social, así como al mejoramiento de las habilidades y capacidades productivas en comunidades determinadas.

En todo caso, el capital invertido en estos proyectos debe ser recuperado a través de un fondo de carácter exclusivamente comunitario, legalmente constituido a través de una figura de economía social, como caja de ahorro, fondo mutuo, cooperativa que realice actividades financieras, asociación administradora de créditos, u otra de igual naturaleza. También se refiere a programas y proyectos dirigidos a promover, desarrollar

y/o consolidar la participación de los trabajadores y trabajadoras y comunidades en la gestión de las empresas públicas mediante mecanismos autogestionarios o cogestionarios.

**b) Proyecto de descentralización o Cogestionario:** Dirigidos a materializar la descentralización y transferencia a las comunidades organizadas, de servicios en materia de salud, educación, vivienda, deporte, cultura, programas sociales, ambiente, mantenimiento de áreas industriales, mantenimiento y conservación de áreas urbanas, prevención y protección vecinal, construcción de obras, prestación de servicios públicos y otros de competencia estatal o municipal según el caso. También se refiere a programas y proyectos destinados a la modernización de los servicios y competencias efectivamente transferidos a las comunidades, o que estas presten por iniciativa propia y administren por la vía de la autogestión.

**c) Proyectos Sociales:** Dirigidos a crear, atender situaciones y reducir carencias de

servicios comunitarios de atención social, tales como: niños abandonados, adolescentes en situación de riesgo, niños y jóvenes excluidos del sistema escolar, programas dirigidos a la tercera edad, entre otros.

También se incluyen programas y proyectos dirigidos a la participación de las comunidades en actividades de acercamiento a los establecimientos penales y vinculación de estos con la población.

**d) Proyecto de Preinversión:** se refiere al conjunto de estudios y proyectos necesarios y suficientes para la toma de decisiones, en las que se identifican ideas de inversión, que posteriormente se formulan, evalúan, priorizan y seleccionan de acuerdo a los criterios de rentabilidad socioeconómica.

#### **REQUISITOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS:**

1. Los Programas y proyectos propuestos por las comunidades que se presenten ante el

FIDES con cargo al mínimo del 20% de las asignaciones del Distrito Capital, Estados y Municipios, deberán consignarse acompañados de los siguientes recaudos:

1.1 Constancia de presentación del programa o proyecto por parte de la comunidad organizada, ante la entidad. Tal constancia es la carta dirigida al Consejo de Planificación correspondiente, en la cual se somete a consideración la propuesta de inversión; en dicha comunicación debe constar la recepción del proyecto en el Consejo. Todo de conformidad con la Ley FIDES y de la normativa que rige al Consejo de Planificación que corresponda.

1.2 Acta de la asamblea o informe de reunión, con firmas respectivas, que avale la aprobación del proyecto por parte de la comunidad organizada proponente.

1.3 Carta de solicitud de financiamiento por parte del Alcalde Metropolitano, Gobernador o Alcalde, especificando que el monto total del proyecto sea cargado al

mínimo del 20% de los recursos de la comunidad correspondientes al financiamiento de este tipo de propuestas. Se obviará este requisito cuando el proyecto ingrese al FIDES por silencio administrativo.

1.4 Documento Constitutivo de la Comunidad Organizada proponente, debidamente registrado.

1.5 El registro del fondo de capital de economía social que hará la recuperación de los créditos, en el caso de los proyectos productivos.

1.6 El convenio de transferencia o cogestión de un servicio público suscrito entre la Gobernación o la Alcaldía, según el caso, y la comunidad organizada, cuyos contenidos estén orientados por los principios de Interdependencia, coordinación, cooperación y corresponsabilidad, en el caso de proyectos de descentralización o cogestión de servicios públicos.

2. Una vez que los programas y proyectos ingresen al FIDES para su evaluación, solo podrán ser retirados por la Entidad a la cual se le haya Imputado el monto del proyecto de la respectiva asignación, previa existencia de un acuerdo formal entre la Comunidad Organizada proponente del proyecto y la Entidad. Esta normativa incluye los programas y proyectos que hayan sido presentados directamente a esta Institución, bajo la modalidad de silencio administrativo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley del FIDES.

3. Las comunidades organizadas, que presenten este tipo de programas y proyectos deberán representar a las comunidades a las cuales pertenecen y que serán beneficiarias del proyecto, en consecuencia deberán contar con su respaldo explícito y manifiesto. Para ello, el FIDES podrá verificar la representatividad de los presentantes y la pertinencia del proyecto.

4. El aporte de cofinanciamiento lo hará la Gobernación o Alcaldía, según el caso. No

obstante, los presentantes pueden, mediante manifestación de voluntad, realizar dicho aporte, bien en efectivo o en bienes y servicios disponibles relacionados con el programa o proyecto que presenten.

5. La organización que presenta el programa o proyecto, deberá acreditar suficientemente su competencia en la materia en la que este se inscribe, así como capacidad para operar. Los parámetros para la acreditación de su competencia y capacidad serán fijados por el FIOES de acuerdo con el tipo y magnitud del proyecto.

6. A los efectos de garantizar la correcta formulación de los programas y proyectos, las comunidades organizadas podrán apoyarse técnicamente en organizaciones no gubernamentales, Instituciones de Educación Superior, Centros de Investigación y Desarrollo, Gremios Profesionales, entre otros.

7. El proyecto presentado podrá contemplar que la totalidad de los recursos económicos, o

parte de ellos, será administrado por la propia comunidad organizada que lo presenta.

Cuando por renuncia expresa, deba ser la Gobernación o Alcaldía quien administre, y deba adquirirse bienes, incorporarán a dos representantes de la Comunidad Organizada que le sea aprobado algún proyecto a la Comisión de Licitaciones prevista en el artículo 11 de la Ley de Licitaciones, con dos (02) representantes de su Directiva, quienes ocuparán cargos de principal y suplente, y serán firmantes en el aval de la empresa ganadora.

8. Los programas y proyectos deben estar respaldados por estudios técnicos que den sustento a la viabilidad de la propuesta. El FIDES podrá autorizar el uso de una proporción del monto total del aporte a los fines de financiar las actividades relativas a su diseño y formulación. Dicha proporción se establecerá de acuerdo con lo establecido en la política FPR-07.

9. Las obras previstas en los programas y proyectos se construirán por autoconstrucción previa demostración de su capacidad para hacerlo por parte de la comunidad organizada presente.

Cuando por renuncia expresa, deba ser la Gobernación o Alcaldía quien construya, incorporarán representantes de la Comunidad Organizada que le sea aprobado algún proyecto a la Comisión de Licitaciones prevista en el artículo 11 de la Ley de Licitaciones, con cuatro (04) representantes de su Directiva, quienes ocuparán cargos de principales y suplentes, y serán firmantes en el aval de la empresa ganadora.

10. Estos programas y proyectos deben garantizar la participación de trabajadores y trabajadoras y empresas locales en sus fases de ejecución y operación.

## **DE LA SUPERVISION Y CONTROL DE LOS PROYECTOS:**

Con la intención de garantizar de la ejecución del proyecto se desarrolle sobre las bases de principios de transparencia, honestidad y eficiencia en el manejo de los recursos, se incluirá a figura de la Contraloría Social del Proyecto, la cual cumplirá con las funciones de supervisión y seguimiento de la ejecución del proyecto y un experto en el área en la cual se inscribe el proyecto, nombrado por la comunidad organizada presentante.

Los principios, pautas y lineamientos relativos a la implementación de la indicada Contraloría Social, serán establecidos dentro del procedimiento que a tales efectos se apruebe.

## **PROGRAMA FONDUR**

### **PROGRAMA DE APOYO FINANCIERO FAMILIAS DE PROTECCION ESPECIAL PARA PROMOTORES PRIVADOS**

La LEY DEL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y POLITICA HABITACIONAL establece que la Política Habitacional en materia de vivienda desarrollará diferentes programas entre ellos el denominado *PROGRAMA V: NUEVAS URBANIZACIONES Y VIVIENDAS DE DESARROLLO PROGRESIVO*. Dentro de este Programa Marco, se encuentra el Sub-Programa denominado FONDUR 1C-2002.

El presente programa tiene por objeto, otorgar apoyo financiero a las empresas Promotoras Privadas para la construcción de urbanismo y viviendas, a fin de contribuir a la solución del problema habitacional que confronta la población venezolana y generar fuentes de

trabajo, mediante la implantación de un mecanismo de incentivos que facilite la construcción y adquisición de las soluciones habitacionales, para el cumplimiento de las metas trazadas a escala nacional.

Este programa de apoyo financiero está fundamentalmente dirigido a familias que son sujetas de protección especial por parte del Estado, es decir, aquellas cuyo ingreso mensual esté por debajo de 55 U.T. siendo responsabilidad prioritaria del Estado Venezolano

El programa será desarrollado con recursos provenientes de:

- FONDOS DE APORTES DEL SECTOR PÚBLICO.
- FONDO DE APORTES DEL SECTOR PUBLICO Y DEL FONDO MUTUAL HABITACIONAL (PRESTAMOS COMPLEMENTARIOS).

Con el objeto de implementar y coordinar las actividades de las partes involucradas para

lograr los objetivos propuestos este Programa se divide en:

- **PRÉSTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO** otorgados con recursos provenientes del Fondo De Aportes Del Sector Público.
- **PRESTAMOS COMPLEMENTARIOS A CORTO PLAZO** otorgado con recursos provenientes Del Fondo Mutual Habitacional.

El Préstamo Complementario cubre la diferencia necesaria entre el 70% del precio de la vivienda y el monto del subsidio directo a la demanda, para el otorgamiento del préstamo a corto plazo a la empresa Promotora con recursos provenientes del FONDO DE APORTES DEL SECTOR PUBLICO, entregados en Fideicomiso al ente financiero para tal fin.

#### **PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA**

- Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (Fondur)
- El Ente Financiero (El Fiduciario)
- El Promotor
- El Ingeniero Inspector
- El Adquirente

#### **ACTIVIDADES DE LOS PARTICIPANTES**

A cada uno de los participantes en el Programa FONDUR 1C-2002 le corresponde realizar un conjunto de actividades de cuya eficiente ejecución dependerá el éxito de mismo.

#### **CARACTERISTICAS DEL FINANCIAMIENTO**

El financiamiento de este programa se hace a través de dos tipos de créditos cuyas características más resaltantes son:

##### **1. - El crédito a corto plazo (C.C.P.) para la construcción de las viviendas:**

- Tiene como beneficiario a El Promotor.

- Esta destinado a cubrir única y exclusivamente los costos de construcción de las viviendas, urbanismo y equipamientos comunales básicos para los adquirentes de las unidades de viviendas.
- Será hasta por un monto máximo equivalente al 70% de los costos de construcción del urbanismo y de las viviendas.
- Está garantizado por Hipoteca Habitacional Legal sobre el terreno y lo que en él se construya.

**2. - El crédito a largo plazo (C.L.P.) para la adquisición de las viviendas:**

Tiene como beneficiario el adquirente.

Estará sujeto a las resoluciones del

Consejo Nacional de la Vivienda en cuanto a:

- Monto del crédito y % de Subsidio.
- Intereses y comisiones que paga.
- Cuota mensual.
- Plazo de reembolso.
- Prima del Fondo de Garantía.

- Prima del Fondo de Rescate.

Estará garantizado con Hipoteca Legal Habitacional sobre el propio inmueble.

Los beneficiarios de estos créditos deberán cumplir el resto de los requisitos que se le exijan y en especial los estipulados en la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y sus Normas de Operación. Devolverán el crédito en la forma y condiciones que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda para el momento de la venta de las viviendas.

**FINANCIAMIENTO DEL CONAVI  
FONDO DE LOS APORTES DEL  
SECTOR PÚBLICO**

Desde los artículos 45 al artículo 100 queda establecido todo las normas correspondientes al financiamiento de los programas establecidos en el Decreto Ley que Regula el

Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Los Aportes de Sector Público viene dado por las asignaciones de créditos por un monto equivalente al 5% de los ingresos ordinarios estimados en el presupuesto anual de la Nación, asignaciones anuales de créditos por un monto equivalente al 5% de las asignaciones que les corresponden a las entidades regionales y municipales.

El Consejo Nacional de la Vivienda estimará la disponibilidad de los recursos por programa con que contarán los organismos de acuerdo a las previsiones del Plan Nacional de Vivienda y del Plan Anual Habitacional, con base en las metas, los programas, condiciones demográfico-económicas, extractos poblacionales que atenderán los organismos públicos ejecutores y cualesquiera otros lineamientos contenidos en el Plan.

A medida que el Consejo Nacional de la Vivienda apruebe los programas contenidos en

el Plan Anual Nacional de Vivienda, los organismos ejecutores suscribirán los respectivos convenios con el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda que servirán de marco referencial para la apertura del fideicomiso de administración correspondiente.

Los Artículos 54 y 55 establece como será la utilización de los recursos para los programas.

- 1.- Desarrollo de proyectos por parte de un organismo ejecutor, a través de las modalidades de inversión directa y de administración delegada para la comunidad organizada debidamente constituida;
- 2.- Cobertura del subsidio directo a la demanda;
- 3.- Otorgamiento de crédito a largo plazo para familias con ingreso mensual hasta cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.), en función de la disponibilidad del Fondo Mutual Habitacional.

Los recursos destinados a todos los programas, serán utilizados mediante los siguientes tipos de fideicomisos de administración:

- Fideicomisos de Administración para inversión directa, en cuyo caso el fideicomitente conviene con el fiduciario el pago de las valuaciones de la ejecución de las obras u órdenes de pago y servicios contratados.
- Fideicomisos para la administración delegada a la comunidad organizada, en cuyo caso el ejecutor público ha delegado en una comunidad organizada la contratación de servicios y obras.
- Fideicomisos de administración de apoyo financiero no recuperable a promotores para el programa previsto en el numeral 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- Fideicomisos para la administración de carteras de créditos de largo plazo, en cuyo caso el fideicomitente delega en el fiduciario el otorgamiento, la recuperación del capital y la recuperación de intereses de los créditos. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda, podrá desarrollar otros mecanismos de administración de cartera de crédito distintas al fideicomiso.
- Fideicomisos de administración mixtos, es decir que combinen las modalidades previstas en los numerales 2 y 3 de este artículo.
- El fideicomiso que corresponda deberá ser abierto en un plazo no mayor de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción del convenio de programa o proyecto.

## **DEL SUBSIDIO DIRECTO A LA DEMANDA**

El subsidio directo a la demanda es un mecanismo de financiamiento cuyo destinatario es la familia beneficiaria de la asistencia habitacional que ha cumplido con el proceso de selección previsto. El subsidio directo a la demanda será utilizado para el pago de una vivienda regular o de ejecución progresiva; o para el pago del mejoramiento o ampliación de una vivienda existente o dentro de los programas de vivienda en alquiler.

El monto del subsidio directo a la demanda será financiado con los recursos provenientes del Fondo de los Aportes del Sector Público u otras fuentes, que se otorga por una sola vez a la familia beneficiaria, sin cargo de restitución siempre y cuando se de cumplimiento con las condiciones exigidas en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en las presentes Normas.

El Subsidio para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores a 55 U.T. provendrá de la componente patrimonial del Fondo del Sector Público, mientras que para grupos familiares con ingresos superiores a 55 U.T., hasta 110 U.T., los recursos provendrán de los rendimientos del fideicomiso de inversión del Fondo de Aporte del Sector Público.

·  
Grupo Familiares con Ingresos hasta 55 U.T

Ingreso del o de los beneficiarios expresado en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
Hasta 12,5 U.T.	555 U.T.
De 12,5 U.T. hasta 30 U.T.	475 U.T.
De 30 U.T. hasta 40 U.T.	460 U.T.
De 40 U.T. hasta 55 U.T.	440 U.T.

Grupo Familiares con ingresos entre 55 U.T. y hasta 110 U.T.

Ingreso del o de los beneficiarios expresado en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
De 55 U.T. hasta 65 U.T.	400 U.T.
De 65 U.T. hasta 75 U.T.	370 U.T.
De 75 U.T. hasta 90 U.T.	340 U.T.
De 90 U.T. hasta 110 U.T.	315 U.T.

El monto máximo de subsidio establecido podrá ser actualizado o modificado por el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, en función de la variación de los ingresos del beneficiario y del valor de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Estudio Demográfico Económico Regional.

El monto máximo del subsidio a otorgar a cada familia beneficiaria, cuando se trate de mejoramiento o ampliación de viviendas, aplicará la siguiente escala:

Ingreso del o de los beneficiarios expresados en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
Hasta 12.5 U.T.	240 U.T.
De 15 U.T. hasta 30 U.T.	220 U.T.
De 30 U.T. hasta 40 U.T.	200 U.T.
De 40 U.T. hasta 55 U.T.	180 U.T.

En caso que el grupo familiar esté conformado por más de cinco (5) personas en su núcleo, al monto de subsidio máximo se adicionarán hasta 55 U.T., repartidas de la siguiente manera:

Ingreso del o de los beneficiarios expresado en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
De 5 a 20 U.T.	55 U.T.
De 20 U.T. hasta 25 U.T.	41 U.T.
De 25 U.T. hasta 30 U.T.	30 U.T.