

Trabajo final de Máster

La Gran Misión Vivienda en Caracas, una mirada global.

Herramientas para la evaluación de la calidad y posibilidades de integración a la ciudad de las edificaciones construidas bajo este programa.

Alumno:

Silvia Soonets Paulucci

Director:

Miguel Y. Mayorga Cárdenas

Máster universitario de Ciudad y urbanismo

Curso: 20181



Creative Commons

Esta obra está sujeta a la siguiente licencia CC BY

Resumen del trabajo

Las “Misiones sociales” se implementan en Venezuela, impulsadas por el Gobierno Nacional, a partir de 2003. En materia de vivienda se propone la Gran Misión Vivienda, para construir 3 millones de viviendas sociales, entre 2012 y 2019. En Caracas estas viviendas se ubican en el centro de la ciudad aprovechando terrenos subutilizados y bien servidos; lo convierte en un programa de vivienda poco convencional y, en su escala, inédito.

Las condiciones políticas venezolanas han conllevado una enorme polarización política, y una importante la falta de transparencia y manipulación de datos con fines políticos.

Dada la falta de datos objetivos, la investigación recaba información básica y sienta las bases para una eventual evaluación, mejora y continuación del programa. Un componente de la investigación es una página web., con una ficha por cada desarrollo, donde hay datos descriptivos, arquitectónicos y urbanos. Y un mapa donde se ubican los desarrollos.

La investigación responde las tres preguntas más frecuentes con respecto a la Misión Vivienda, relacionadas con el número de unidades construidas, su ubicación específica en la ciudad, y quienes fueron las instituciones responsables.

A partir de la información recabada, se propone una herramienta de gestión, en la que a un conjunto de indicadores le es asignado un peso de acuerdo a su impacto en la calidad de las viviendas. A partir de los resultados de la aplicación de la herramienta de gestión se proponen acciones concretas para la mejora de las viviendas construidas y para una eventual continuación del programa.

Palabras clave: Caracas, Misión Vivienda, Vivienda Social, GIS



La Gran Misión Vivienda en Caracas, una mirada global

Herramientas para la evaluación de la calidad y posibilidades de integración a la ciudad de las edificaciones construidas bajo este programa.

Silvia Soonets

Contenido	Introducción	6	
	Una reflexión teórica	11	
	El contexto venezolano		11
	La Misión Vivienda como herramienta política		11
	La Misión Vivienda como Política de Vivienda		14
	La transición política y el futuro de la Misión Vivienda		17
	Evaluación de políticas de vivienda		19
	Instrumentos de evaluación		19
	Lineamientos de la Misión Vivienda		21
	El proceso de construcción de la base de datos	24	
	Metodología		24
	Objetivos		24
	Contexto de aplicación		25
	Potenciales usuarios		27
	Fuentes consultadas		27
	La recopilación de información		30
	La construcción de la base de datos:		32
	El sistema de indicadores		32
	El mapa publicado		39
	Organización de la página web		39
	Difusión y manejo de los datos		42
	Limitaciones de la investigación		42
	La Misión Vivienda en Caracas, una mirada global	45	
	¿Para qué utilizar la base de datos?		45
	Resultados preliminares		45
	¿Cuántas son?		45
	¿Dónde están? ¿A qué responde su ubicación?		47
	¿Quién las construyó?		51
	Ejemplos del potencial de la herramienta		54
	¿Son accesibles?		54
	¿Cómo las afecta la violencia?		55
	¿Cómo dimensionar el equipamiento urbano requerido?		58
	¿Existe un impacto sobre el mercado inmobiliario?		62
	¿Cómo evaluar la calidad arquitectónica?		64
	Ideas para la evaluación del programa	69	
	Una aproximación reflexiva		69
	Herramienta de gestión		70

Construcción de la valoración	70
Calificación de los desarrollos	72
Los desarrollos críticos	73
Los desarrollos buenos	75
Los desarrollos regulares y adecuados	77
Limitaciones de la herramienta de gestión	79
Conclusiones	80
Acerca los objetivos cumplidos	80
Acciones sugeridas	81
El futuro de la base de datos	82
Bibliografía	83
Leyes y normas	83
Misiones sociales en Venezuela	83
Misión Vivienda en Caracas	84
Políticas de Vivienda	86
Anexo 1	88
Sistema de Misiones y Grandes Misiones en Venezuela (2018)	88
Anexo 2	90
Artículos de prensa	90
Anexo 3	93
Ficha de indicadores	93
Anexo 4	94
Desarrollos encontrados	94
Anexo 5	99
Casos notables	99

- Gráficos**
- Figura 1: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda elaborado por la Alcaldía Metropolitana.
 - Figura 2: Símbolos partidistas incorporados a las edificaciones de Misión Vivienda
 - Figura 3: Prototipo OPPPE
 - Figura 4: Aplicación del instrumento de evaluación al prototipo OPPPE
 - Figura 5: Desarrollos privados, a veces confundidos con edificaciones de Misión Vivienda
 - Figura 6: Indicadores descriptivos
 - Figura 7: Indicadores relativos al entorno urbano
 - Figura 8: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda dentro del tejido de la ciudad
 - Figura 9: Ejemplos de proyectos ubicados en situación de limite.

- Figura 10: Indicadores con respecto al equipamiento urbano
Figura 11: Características de las edificaciones
Figura 12: Indicadores sobre las características de las unidades de vivienda
Figura 13: Medición de la calidad de construcción y seguridad
Figura 14: Indicadores sociales
Figura 15: Mapa publicado en la página web.
Figura 16: Comparación entre los geoportales de Medellín (izquierda) y Caracas (derecha), donde se evidencia, en esta última, la carencia de información sobre los servicios públicos.
Figura 17: Cantidad de viviendas construidas por año
Figura 18: Impacto de la Misión Vivienda por parroquia.
Figura 19: Participación de agentes nacionales y locales
Figura 20: Eficiencia y cantidad de viviendas proyectadas para cada ente ejecutor
Figura 21: Accesibilidad al metro desde los desarrollos de Misión Vivienda con distancias brutas
Figura 22: Accesibilidad al metro desde los desarrollos de Misión Vivienda, tomando en cuenta las barreras:
Figura 23: Relación entre la densidad y los reportes de violencia.
Figura 24: Área de equipamiento requerida por el conjunto de viviendas de la Misión Vivienda
Figura 25: Equipamientos ubicados de acuerdo al impacto de la Misión Vivienda.
Figura 26: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda en la Parroquia San Pedro
Figura 27: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda en la Parroquia El Recreo
Figura 28: Sistema de permuta de viviendas
Figura 29: Desarrollos en condición crítica.
Figura 30: Desarrollos con alta calificación
Figura 31: Clasificación de desarrollos en la ciudad

- Tablas** Tabla 1: Acumulativa de viviendas construidas por año. Datos propios vs. Datos oficiales
Tabla 2: Cantidad de viviendas construidas en relación al déficit.
Tabla 3: Datos por parroquia, potencialmente influyentes en la ubicación.
Tabla 4: Correlaciones Producto-Momento de Pearson, entre indicadores y variables con influencia en la ubicación.
Tabla 5: Clasificación de viviendas por su ubicación.
Tabla 6: Cantidad de viviendas construidas, clasificadas por agente ejecutor
Tabla 7: Comparación de las tasas de homicidio dentro de los edificios de Misión Vivienda y la ciudad completa

Tabla 8: Relación entre el tamaño del desarrollo y la violencia reportada.

Tabla 9: Relación entre la violencia y la ubicación dentro de la ciudad.

Tabla 10: Correlaciones Producto-Momento de Pearson para las tasas de homicidio

Tabla 11: Calculo de equipamiento en las parroquias más impactadas por Misión Vivienda

Tabla 12: Parroquias seleccionadas para estudiar el impacto en el mercado inmobiliario.

Tabla 13: Desarrollos en altura que repiten un prototipo.

Tabla 14: Desarrollos en altura sin prototipo

Tabla 15: Desarrollos Multifamiliares de baja altura.

Tabla 16: Desarrollos de viviendas unifamiliares

Tabla 17: Clasificación de los desarrollos de acuerdo a su tipología.

Tabla 18: Indicadores que construyen la valoración

Tabla 19: Desarrollos clasificados por su calificación

Tabla 20: Desarrollos críticos, en negrita los desarrollos relacionados con Fuerte Tiuna, subrayados los Opppe.

Tabla 21: Desarrollos de buena calidad, en negrita los construidos por la Alcaldía de Caracas

Tabla 22: Calificaciones promedio, sobre 100 puntos, por grupo y por aspecto

Introducción

Las “Misiones sociales” se proponen en Venezuela, impulsadas por el Gobierno Nacional, a partir de 2003. De acuerdo a la ley que las regula, una misión es *“una política pública destinada a materializar de forma masiva, acelerada y progresiva las condiciones para el efectivo ejercicio y disfrute universal de uno o más derechos sociales de personas o grupos de personas, que conjuga la agilización de los procesos estatales con la participación directa del pueblo en su gestión en favor de la erradicación de la pobreza y la conquista popular de los derechos sociales consagrados en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela”*.¹ En la práctica es un sistema complejo de programas que atienden diversos temas sociales: la alimentación, la salud, la educación, la vivienda, el desempleo. Funcionan de forma paralela a las instituciones establecidas, como una manera de evitar las burocracias y vicios de la estructura del estado.

En materia de vivienda se implementaron la “Misión Vivienda y Hábitat” (2004), y la “Misión Villanueva” (2007), que se transforman en la Gran Misión Vivienda (2012), con la meta de construir 3 millones de viviendas sociales, entre 2012 y 2019.

Aunque es un programa nacional, en Caracas la Misión Vivienda tiene un giro particular, ya que al contrario del interior del país donde la mayor parte de las viviendas son edificaciones de baja altura ubicadas en las periferias, en Caracas casi todas se ubican en el centro de la ciudad en edificaciones de alta densidad, muchas veces en avenidas principales y emblemáticas. Esta ubicación central, aprovechando terrenos subutilizados y bien servidos, lo convierte en un programa de vivienda poco convencional y, en su escala, inédito.

El impacto cuantitativo del programa es positivo, ya las unidades que ha construido representan cerca del 20% del déficit total de la ciudad². Con respecto a la calidad de las viviendas los resultados, son variables. Algunos de los proyectos fueron diseñados para el lugar y ofrecen espacios públicos. Otros son una edificación típica con una implantación dudosa. Son también variadas las opiniones. Se aduce que las viviendas *“son completas, amplias, dotadas de servicios básicos y de materiales duraderos”*.³ Pero también hay reportes de calidad constructiva deficiente y en muchísimos casos las viviendas no cumplen con las normas mínimas de higiene y salubridad que se exigen a las construcciones privadas. Frecuentemente tampoco se respetan las normativas urbanas que serían de obligatoria aplicación si las construcciones fueran desarrolladas por entidades privadas.

El proceso de asignación de las viviendas no es transparente. Oficialmente se da prioridad a familias damnificadas por causa de las lluvias u otros factores de riesgo, pero los criterios de selección no son públicos. En muchos casos las

¹ Ley Orgánica de Misiones, Grandes Misiones y Micro-Misiones, artículo 4, 2014

² Cálculos propios del total de unidades construidas, déficit de acuerdo al Plan Caracas 2020

³ Cariola, C., & Fernández, B., & Jungemann, B., & Sierra, R., & Azariah-Moreno, G. (2014).

comunidades se organizan para la ubicación de los terrenos y participan en la construcción, en procesos que fortalecen los lazos sociales. Pero también frecuentemente los apartamentos son asignados de forma aleatoria a familias de origen diverso, lo que ha generado todo tipo de conflictos y convertido a algunos desarrollos en focos de criminalidad.

El régimen de propiedad no es claro ni uniforme, ni tampoco está definido si las familias deben pagar por las viviendas, aunque muchos probablemente estarían dispuestos a hacerlo. Esta propiedad precaria genera dependencia del gobierno central y de su ideología política. Dependencia que, se señala, ha sido utilizada con fines electorales de manera muy eficiente.

La ubicación central de las construcciones pudiera considerarse un paso hacia la inclusión e integración de diversas capas de la sociedad, una suerte de "*democratización del suelo urbano*"⁴. Pero en la práctica se reporta que se han generado nuevas formas de exclusión, al punto que se ha caracterizado a la Misión Vivienda como una "*Plataforma de exclusión en Caracas*"⁵. Problemas de baja calidad constructiva, deficiencia en los servicios, el rechazo de los residentes de la zona, se constituyen en formas de exclusión, lo mismo que la violencia a lo interno de las edificaciones, que se describe como "*otra forma de segregación*"⁶.

Posiciones tan disímiles como las incluidas en el párrafo anterior ilustran la enorme polarización política que se vive en Venezuela, que hace muy difícil estudiar los procesos sociales y urbanos con objetividad. En la mayoría de las fuentes consultadas, en forma de artículos de prensa o trabajos académicos, es muy fácil detectar, a veces desde las primeras líneas, la posición política de su autor. Se habla de apartamentos "amplios" sin especificar el área, o de "violencia", indicando el número de homicidios pero no cómo esta cantidad se relaciona con la población o con los índices generales de la ciudad.

La mayor parte de la información disponible tiene asimismo una visión parcial del tema, enfocándose ya sea en una zona en particular, en un tipo de edificaciones concreto, o en un número limitado de ejemplos, escogidos de manera más o menos aleatoria. Se ha escrito mucho desde puntos de vista político, ideológico o social, y también, aunque más limitadamente, desde los puntos de vista técnicos y urbanos. Pero cuestiones básicas como cuántas unidades de vivienda se han construido en total en la ciudad, o su ubicación específica se responden de manera vaga o se ignoran completamente.

Se tiende asimismo a incluir todos los desarrollos de la Misión Vivienda en una sola categoría, sin discriminar entre las diferencias de ubicación (en avenidas principales o dentro de los desarrollos informales), su densidad (entre 2 y 20 pisos),

⁴ Cariola, C., & Fernández, B., & Jungemann, B., & Sierra, R., & Azariah-Moreno, G. (2014).

⁵ www.misionvivienda.runrun.es

⁶ www.misionvivienda.runrun.es

la propiedad de la tierra (del estado o expropiada), la calidad de la construcción o el diseño. Y las diferencias entre los casos son significativas.

La misma naturaleza del programa hace difícil la obtención de la información. Algunos desarrollos tienen más de un nombre: los que manejó el organismo ejecutor durante el proyecto y la construcción, y el que le otorgaron finalmente sus pobladores. Los organismos ejecutores, que deberían ser fuentes confiables, manejan la información con fines políticos, indicando la cantidad de unidades proyectadas, pero no necesariamente las realmente construidas, o publican fotografías de las edificaciones sin especificar su dirección, el número de unidades de vivienda o el área de equipamiento construidos. Algunos organismos ejecutores no tienen la producción de viviendas como parte de sus funciones esenciales, por lo que no publican informes detallados. Aquellos que los publican, como por ejemplo la Alcaldía del Municipio Libertador, solamente incluye los que desarrollaron directamente, pero no el resto, aunque estén en su jurisdicción. Algunos de los organismos ejecutores aparentemente han dejado de funcionar, y sus páginas web ya no están disponibles.

Frecuentemente se contrató la construcción, y a veces los proyectos, a empresas extranjeras que no están interesadas en hacer públicas sus actividades o los montos contratados. Y repetidamente los factores de velocidad e improvisación, así como los cambios durante la construcción generan cifras y datos inconsistentes.

Disponer de datos fiables es fundamental para que en el futuro sea posible evaluar el programa de manera integral y objetiva, para tomar decisiones en cuanto a su continuidad o en referencia a acciones para mejorar las deficiencias, terminar o no las edificaciones inconclusas y lograr la efectiva integración de las comunidades que los ocupan con su entorno.

Esta necesidad de datos confiables es quizás el único aspecto en que están de acuerdo tanto los detractores de la misión Vivienda como quienes la respaldan: *La información es un antecedente indispensable de toda participación. Se trata de información básica, y abierta, a la que se pueda acceder libremente. Para ello conviene institucionalizar una "hoja de ruta" para la gestión del gobierno, que se evalúe y actualice periódicamente. Las decisiones tienen que tomarse en función de las necesidades sociales inmediatas que hay que reconocer y diagnosticar correctamente, y para las que hay que diseñar medidas adecuadas. Deberán fortalecerse los procesos de investigación social como base para la toma de decisiones. Tanto en el aspecto de línea de base, como en los mecanismos de evaluación de impacto y resultados. Resulta indispensable que la información empírica confiable sea origen y sustento de la acción en políticas públicas (Carosio 2016). "La información a difundirse por el Estado sobre la Gran Misión Vivienda Venezuela debe ser accesible, relevante, de calidad y confiable, meta perfectamente cumplible en el corto plazo gracias a los avances en las tecnologías de comunicación e información." (Provea 2012)*

Es por eso que se propone la recopilación ordenada de datos objetivos y su organización en un formato que pueda ser consultado por otros investigadores o por los gestores de la ciudad. Se recopilaban datos provenientes de otras investigaciones, y se visitaron los proyectos construidos para verificar los datos. El resultado final, una vez definidos los datos relevantes en base a sistemas de datos similares elaborados para otras ciudades y proyectos, está publicado en una página web.

En otros contextos una base de datos de este tipo sería elaborada por las oficinas locales de gestión urbana y planificación, quienes también estarían a cargo de mantenerla actualizada.

Los datos referentes a la ciudad de Caracas, estaban siendo manejados por el Instituto Metropolitano de Urbanismo, dependiente de la Alcaldía Metropolitana de Caracas. En 2013, la auditoría de Misión Vivienda había comenzado, con alto sesgo político, y estaba incompleta. El organismo fue suprimido y liquidado en 2017 y el sistema de información geográfica manejado por la institución ya no está en línea. De este trabajo ya adelantado solo está publicado un mapa con muy poco detalle, que no permite ninguna interacción o verificación.

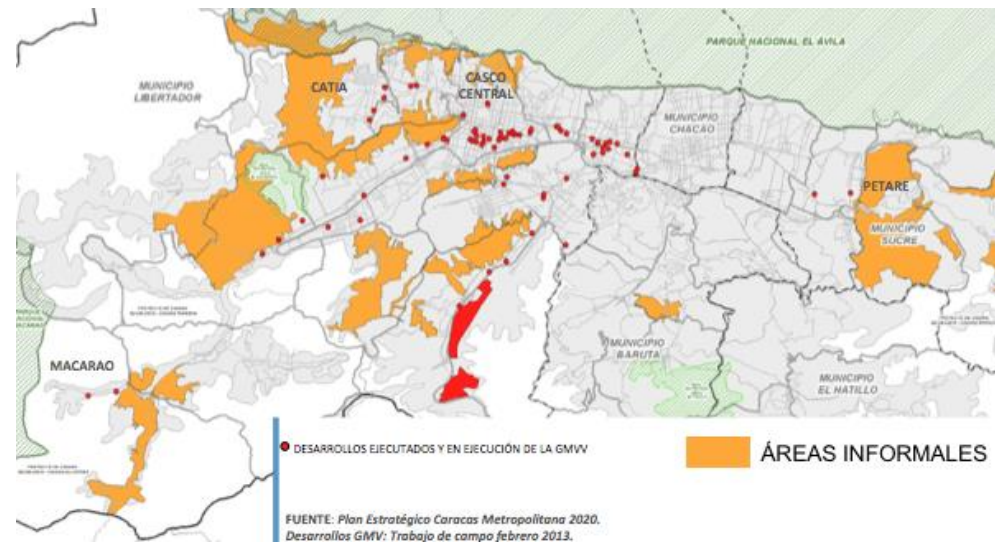


Figura 1: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda elaborado por la Alcaldía Metropolitana.⁷

Esta grave falta de datos oficiales y prácticamente nula transparencia se extiende, en las condiciones venezolanas actuales, a todos los niveles de gobierno. Por ello, diversas instancias privadas o académicas han asumido la responsabilidad del manejo de datos de diversa naturaleza.

Habiendo el autor participado en varias de estas iniciativas, esta investigación se asume como una de ellas, esperando que el aporte de datos reales, cuantitativos y auditables haga posible separar los temas ideológicos y políticos de una estrategia urbana potencialmente valiosa, y permita su evaluación objetiva.

⁷ <https://www.larazon.net/2015/04/gmvv-mas-viviendas-o-mejor-ciudad/>

El proceso de recopilación de datos combina actividades de campo y de revisión hemerográfica con una reflexión teórica, que guía el proceso para asegurar que la información recabada sea efectivamente útil. Con el mismo fin de verificar la idoneidad de los datos, también es necesaria una aproximación al tipo de información que se puede extraer de ellos. Por eso, la investigación se estructura en cuatro partes principales, cada una con varios apartados.

En primer lugar se explican los temas teóricos relevantes, centrados en entender el contexto venezolano, y a la Misión Vivienda en sus dos dimensiones como política de vivienda y como estrategia política. También se exponen referentes teóricos y prácticos relativos a la evaluación de las políticas de vivienda y de las propias unidades.

El segundo grupo de temas se refiere a los aspectos metodológicos y al proceso llevado a cabo para la recolección, organización, despliegue y publicación de la información.

A continuación se plantean algunas preguntas que la base de datos podría responder, a modo de ejercicio inicial que muestre su potencialidad y que también indique como podría perfeccionarse. Algunas de las preguntas se responden a partir de la información recabada. Para otras son necesarios más datos o investigaciones más detalladas, algunas de las cuales se esbozan. Finalmente, a modo de conclusión, se presenta una herramienta de gestión que utiliza la base de datos para evaluar globalmente la estrategia política.

Con la investigación se pretende tener una visión global de la Misión Vivienda en Caracas, pero se entiende que es solo el inicio de un proceso más amplio que continuará en el futuro.

Una reflexión teórica

El contexto venezolano La Misión Vivienda como herramienta política

Como parte del sistema de misiones, la Misión Vivienda es, antes que una política de vivienda, una política social y una herramienta política, por lo que, para hacer cualquier estudio que la involucre es importante entenderla en esta dimensión.

El Sistema de Misiones

De acuerdo a la ley que las regula, Ley Orgánica de Misiones, Grandes Misiones y Micro-Misiones, de 2014, una misión es “una política pública destinada a materializar de forma masiva, acelerada y progresiva las condiciones para el efectivo ejercicio y disfrute universal de uno o más derechos sociales de personas o grupos de personas, que conjugue la agilización de los procesos estatales con la participación directa del pueblo en su gestión en favor de la erradicación de la pobreza y la conquista popular de los derechos sociales consagrados en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela”. En la práctica es un sistema complejo de programas que atienden diversos temas sociales: la alimentación, la salud, la educación, la vivienda, el desempleo.

La Misión Vivienda es en realidad una “Gran Misión”, de acuerdo con la misma ley, “conjunto concentrado de políticas públicas y recursos destinados a la resolución masiva, acelerada y progresiva de problemas estructurales que limitan o impiden el ejercicio de derechos sociales de toda o parte de la población, los cuales requieren un tratamiento y resolución inter-sectorial.”

El conjunto de Misiones y Grandes Misiones es complejo, y está en constante evolución, con programas que cambian de nombre o desaparecen para ser sustituidos por otro, o se funden en propuestas nuevas. La lista oficial más actualizada parece ser la publicada por el Ministerio del Poder Popular para la Información en 2104. Existen varios sitios⁸ en internet que publican listas e información de las misiones, sin identificar a sus autores, el origen de la información o si ésta está verificada. Cruzando la información proveniente de estas fuentes con la información de prensa, las Misiones activas, a 2108, son aproximadamente 35. La lista completa y la finalidad de cada una se presenta en el Anexo1.

Los objetivos de las Misiones se refieren a temas muy variados, y atienden cuestiones educativas, de salud, de productividad y de hábitat. Dos de las Misiones abordan la vivienda y el hábitat:

Gran Misión Vivienda Venezuela, desde 2011, con el objetivo de “Garantizar una vivienda digna a las familias venezolanas que no la tengan, con la satisfacción plena de las necesidades fundamentales.”

⁸ <https://www.misionesvenezuela.com> www.misionessociales.com.ve www.venezuelasocial.com

Misión Barrio Nuevo, Barrio Tricolor, desde 2009, que aspira a “Mejorar las condiciones físicas de los barrios populares y construir progresivamente acciones que contribuyan con el fortalecimiento de las organizaciones sociales.”

A pesar de su variedad, todas las misiones tienen objetivos sociales como por ejemplo (Carosio 2016) “a) Acabar con las causas y consecuencias de la pobreza y la exclusión de todo tipo, b) reducir el déficit de atención social en las zonas populares y hacer cumplir los derechos sociales (salud, educación, alimentación, vivienda, empleo), o c) Impulsar la universalidad de las políticas sociales, garantizando su acceso sin condición alguna.”

Pero también tienen, explícitamente, objetivos políticos y filosóficos; de acuerdo a las palabras de Hugo Chávez: “Las misiones deben ser creadoras del socialismo. Deben ser instrumentos para el injerto en pequeños espacios, en medianos espacios del modelo socialista.”⁹

Este contenido ideológico es también recogido por los autores que estudian el sistema, y que los mencionan, entre sus objetivos, a la par de los sociales. (Carosio 2016) “Convocar e inducir a que un número mayor de personas se incorpore al proyecto político promovido desde el Estado-gobierno-movimiento político,” o “desmercantilizar el acceso al bienestar y buen vivir, de manera tal que las personas no dependan de la posición que ocupen en su grupo familiar, ni en el mercado laboral, ni de su capacidad de compra”

La dimensión ideológica de la Misión Vivienda

En obvia la relación entre esta última meta y la producción, y sobre todo en el proceso de asignación y propiedad de las viviendas en la Misión Vivienda. Al “desmercantilizar” el acceso se prescinde del requerimiento de pagar por las viviendas, haciéndolas accesibles a los más pobres. Pero al mismo tiempo se limita el derecho a la propiedad. La Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela establece el derecho a “uso, goce y disfrute de las unidades familiares y áreas de uso común a las familias beneficiarias”, pero no habla de un título de propiedad individual. El importante contenido político de este aspecto de la misión se evidenció en 2016, cuando una de las primeras acciones de la nueva Asamblea Nacional de corte opositor fue proponer la Ley de Otorgamiento de Títulos de Propiedad a Beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela y Otros Programas Habitacionales del Sector Público, que incluiría el “derecho pleno de propiedad”. Esta nueva ley fue declarada inconstitucional. En la actualidad los “beneficiarios”, no “propietarios”, imposibilitados de vender, han establecido un sistema más o menos informal de intercambio de viviendas.¹⁰

La discusión acerca de los modelos de financieros y de propiedad y su relación con las posiciones políticas se aparta de los objetivos de este estudio. Pero estas bases ideológicas definen fuertemente la selección de los terrenos donde ubicar

⁹ Ministerio de Información, “Las Misiones sociales”, 2014

¹⁰ <https://www.facebook.com/Cambio-Apartamento-O-Casa-Mision-Vivienda-Venezuela> <https://www.clasf.co.ve/q/apartamento-mision-vivienda/>

las edificaciones, al desestimar los derechos de propiedad de los dueños de los terrenos donde fueron implantadas. Algunos de ellos fueron expropiados sin ninguna compensación, y sin cumplir con las formalidades previstas en las leyes, lo que impide que se regularice la propiedad individual de las viviendas.

La Misión Vivienda como herramienta de control social

La Misión Vivienda nació como un programa para apoyar a quienes habitan en viviendas precarias, o habían perdido sus viviendas durante las lluvias de 2010. Al ampliarse como política nacional, se estableció la participación de las comunidades organizadas, que participaron en un Registro Nacional de Vivienda y se organizaron en Asambleas de "Viviendo Venezolanos". Entre otras de sus funciones, estas organizaciones controlaron la adjudicación de las viviendas, priorizando a las familias sin vivienda, residentes en los refugios temporales. Poco a poco aumentó la discrecionalidad y la falta de transparencia, que llegó a su límite en 2017, cuando el presidente de la República declaró que solamente las personas portadoras del "Carnet de la Patria" (afectas al partido de gobierno) tendrán derecho a una vivienda dentro del programa.

Caracas ha sido declarada la ciudad del mundo donde es más difícil acceder al mercado de vivienda¹¹. Por eso no es de extrañar que controlando el acceso a este bien se controle asimismo la adhesión a la ideología del partido gobernante.



Figura 2: Símbolos partidistas incorporados a las edificaciones de Misión Vivienda

La confirmación más evidente del uso de los edificios de Misión Vivienda como una herramienta de propaganda y control político es la incorporación de símbolos partidistas en las fachadas. Los "ojos", la firma o incluso el retrato del fallecido Presidente Hugo Chávez es frecuente, y está aceptada con naturalidad por los promotores del programa de vivienda: *"De manera que esos dos grafismos sintetizan hoy día, seguramente mejor que ningún otro, la presencia*

¹¹ <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-10-19/these-cities-make-nyc-housing-look-dirt-cheap>

imborrable de Hugo Chávez¹² en todo lo que tenga que ver con esta Gran Misión Vivienda.” Los “ojos”, relacionados con el culto al mandatorio y su transcendencia e inmortalidad, son interpretados por algunos como vigilantes y atemorizadores. Para otros son más bien el símbolo de su ausencia: *“Abstraídos del cuerpo del mandatario e inquietantemente suspendidos sobre el paisaje o emergiendo perturbadoramente de escalinatas públicas y otros sitios improbables, los ojos de Chávez solo simulan lo vivo para dejar claro que, habiéndose retirado del mundo, ya no son de este mundo.”¹³* El significado de estos símbolos y su impacto en la ciudadanía seguramente requieren estudiarse concienzudamente, y los edificios de Misión Vivienda no son sus únicos soportes. Pero sin duda hacen que la huella que los edificios de vivienda tienen sobre el paisaje urbano sea mucho más contundente que el que tendría las edificaciones por sí solas.

Otro aspecto de la Misión Vivienda como herramienta política se refiere su impacto en el sistema electoral. Tanto por la información personal y familiar suministrada por los potenciales destinatarios, que se aduce fue utilizada como ventaja electoral por el partido de gobierno (Aguana 2012), como lo relativo a la reubicación de centros electorales en desarrollos de Misión Vivienda, o la influencia de los nuevos vecinos, nuevos electores, en la alineación de fuerzas, en particular en las elecciones locales. Este tipo de acusaciones están escasamente documentadas, pero se ha sugerido que cruzar la data de ubicación de los centros de votación con la ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda podría revelar una estrategia electoral en la selección de los terrenos.

La Misión Vivienda como Política de Vivienda

Para estudiar la Misión Vivienda es importante entenderla como política de vivienda y enmarcarla en relación a otros programas de vivienda social, en particular aquellos orientados a disminuir la pobreza.

¿Política convencional?

A pesar de existir políticas y programas de vivienda muy variados y con alcances y contextos de aplicación tan disímiles es posible clasificarlas en dos grandes grupos (Ramirez, 2002): *políticas “convencionales” de vivienda –aquellas caracterizadas por la intervención sistemática del Estado en todas las instancias del proceso de producción y provisión de viviendas terminadas– y políticas “no-convencionales” de vivienda, caracterizadas por intervenciones parciales del estado en esos procesos.* Estas políticas “convencionales” en general se concretan como desarrollos de vivienda masiva, muchas veces de alta densidad y en las afueras de las ciudades. Las políticas “no convencionales” se enfocan más bien en apoyar la producción de vivienda por parte de sus propios usuarios, incluyendo programas de vivienda progresiva y de mejoramiento de asentamientos informales. En Venezuela, desde los inicios de los programas de vivienda en 1928, se

¹² Opperacion Ciudad, Año1, N°3, 2013

¹³ Sánchez,2018

han propuesto ambos tipos de políticas, con diversas modalidades de aplicación, estrategias de financiación y también variados niveles de éxito. A primera vista luce como que la Misión Vivienda se encuadra sin duda en la primera categoría: se enfoca en la construcción de viviendas nuevas, y el estado ejerce una influencia fundamental. La misión Barrio Nuevo Barrio Tricolor, su misión hermana enfocada en el mejoramiento de los asentamientos informales sería la versión no convencional.

Sin embargo, al comparar el la misión Vivienda con la ejecución típica de los proyectos convencionales (Borja 2016), se aprecian diferencias.

En la mayoría de estos desarrollos de vivienda social la población no participa en la conceptualización de los proyectos, y las decisiones son tomadas por políticos y técnicos. En contraste, para la Misión Vivienda el primer "Vértice" es el Pueblo Organizado. Esta organización se concreta en la realización de un Registro Nacional de Vivienda que determina las carencias y las prioridades y que permite organizar a las familias destinatarias en Asambleas, formalmente constituidas ante el Órgano Superior de Vivienda. Borja menciona que el resultado de la falta de participación "es un malproducto, que no se corresponde con las necesidades de la población y casi siempre presenta un fuerte déficit de servicios básicos". Si en la Misión Vivienda la participación ha resultado en viviendas de mejor calidad está aún por determinarse, y no es posible generalizar.

Otra característica común de los proyectos convencionales de vivienda social es la ubicación, que generalmente se realiza en terrenos baratos hacia las afueras de las ciudades. Esta circunstancia aumenta los costes de movilización de sus habitantes y tiende a la segregación residencial, definida como el "grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos" (Sabatini 2001). Diversos autores alertan sobre los peligros de dicha segregación: "La marginalidad territorial que es a su vez social genera una dinámica excluyente: dificultades formativas, vivir en un medio humano que comparte déficits de todo tipo; falta de relaciones con gentes distintas que pueden proporcionar pistas, contactos, informaciones y recomendaciones; sentirse excluido de los medios profesionales, académicos, culturales" (Borja 2016), o: "La estigmatización de los barrios y áreas donde se concentran los grupos pobres o discriminados es, sin duda, una dimensión central de la "nueva pobreza" que está creciendo en prácticamente todas las ciudades en la era de la globalización de las economías. (Sabatini 2001)

La Misión Vivienda se desvía significativamente de esta tendencia, proponiendo como otro de sus "Vértices" la selección de terrenos, realizada en conjunto con las comunidades organizadas, fundamentando la escogencia de terrenos en "tres ámbitos espaciales 1. Dentro de las ciudades, en terrenos subutilizados y con usos no justificables. 2. En las zonas de

expansión de las ciudades existentes 3. En zonas donde se creen nuevos centros poblados”.¹⁴ En Caracas se ha aplicado, primordialmente, la primera de las estrategias, y la mayoría de los desarrollos incluidos en el programa se ubican hacia el centro de la ciudad, insertos en su trama. Las razones para destinar un terreno a la construcción de viviendas no se relacionan con los planes de la ciudad, sino más bien con su uso anterior. En muchos casos fueron ocupados estacionamientos, depósitos, industrias abandonadas, o terrenos que estaban vacíos, como reserva, por decisión de sus dueños. A veces los terrenos eran propiedad del estado, pero en muchas ocasiones fueron objeto de expropiación.

La segregación residencial

Algunos autores aducen que el abordaje de la segregación residencial responde a una estrategia deliberada: *“Una dimensión principal de esta política habitacional radica en el uso de todos los recursos disponibles por el Estado (legales, institucionales, económicos) para democratizar el acceso a la tierra urbana, en zonas con un importante nivel de desarrollo urbano minimizando los mecanismos socialmente discriminadores del mercado. Esta definición de principios de la GMVV que consagra el derecho de todos a acceder a la ciudad, está en el centro del actual debate sobre esta política, donde se incorporan visiones críticas a su concepción e implementación.”* (Cariola 2014). Para otros, es más bien una consecuencia, más o menos casual: *“aunque el interés explícito de la GMVV no fue la búsqueda de la integración socio-territorial le abrió caminos.”* (Cabrera 2013)

Aunque la intencionalidad de las estrategias es importante, es más interesante determinar hasta qué punto han sido exitosas, o qué criterios se deberían aplicar para medir dicho éxito. Los estudios disponibles hasta el momento son parciales (Cabrera 2013) o no tienen todavía conclusiones (Cariola 2014). Se registran, sin embargo, opiniones de los beneficiarios de la misión y de los antiguos vecinos, que sugieren que en muchos casos esta integración no se ha logrado. Por ejemplo, una habitante de uno de los desarrollos *“censura la posición de algunos habitantes de los conjuntos residenciales aledaños, quienes, según dice, aún no los aceptan como vecinos y hasta los han tildado “de chusmas y ‘pata en el suelo”*¹⁵, y una vecina de un sector de clase media explica que los nuevos edificios han traído un aumento de la inseguridad y desmejora en los servicios.¹⁶ Quejas parecidas son emitidas asimismo por los habitantes de asentamientos informales cercanos a nuevos desarrollos, mostrando que el rechazo tiene un componente socio económico pero probablemente éste no es el único factor influyente.

La mera ubicación de los desarrollos no garantiza su impacto en la disminución de la segregación, ya que *“la cercanía geográfica no garantiza intercambio ni asegura afinidad o armonía entre los distintos grupos sociales”* (Arriagada 2003),

¹⁴ Gran Misión Vivienda Venezuela, Avances 2011-2012

¹⁵ Annery Rodríguez habitante de El Gigante de la Patria <https://viviendaenred.net/inicio/index.php/venezuela/3543-2014-12-08-14-57-48>

¹⁶ Yamilet Sosa propietaria del sector Juan Pablo II, <https://periodicodeperiodismo1.wordpress.com/2013/05/03/vecinos-denuncian-que-calidad-de-vida-ha-disminuido-por-la-mision-vivienda/comment-page-1/>

y no necesariamente *“la aproximación en el espacio, a familias de distintos sectores sociales, garantiza la superación de la segregación social y mucho menos la inclusión social.”* (Cabrera 2013).

Lo que lleva a preguntarse qué características deberían tener los desarrollos de la Misión Vivienda para abordar efectivamente el problema de la segregación, en caso de que ésta fuera una meta de dicho programa. La estrategia aplicada es la dispersión de familias pobres, que *“debería ser parte de las políticas de vivienda social. No sólo porque pueden ayudar a revertir las consecuencias peores de la segregación sino también porque ofrecerían a muchas familias pobres la posibilidad de elegir donde vivir”* (Sabatini 200)

Pero esta estrategia no es la única posible o necesaria. Uno de los aspectos importantes a evaluar es la densidad, ya que *“Respecto a los planes de vivienda social masivos, cada vez son más numerosos quienes los consideran instrumentos que pueden conducir a segregación y procesos de exclusión y deterioro”* (Arriagada 2003). Son también fundamentales las consideraciones sobre manejo del espacio público, que *“constituye un factor de integración urbana, que debiera estar al centro de políticas integrales tanto de prevención como de mitigación de la segregación”*. (Arriagada 2003)

Otras medidas para disminuir la segregación se refieren a la mejora en la movilidad, el control de procesos urbanos y los usos del suelo, y el mejoramiento y recuperación de barrios. (Sabatini 2006). Ninguna de estas medidas está incluida entre las propuestas de Misión Vivienda. En los modelos convencionales de vivienda *“los conjuntos de vivienda social devienen frecuentemente guetos aislados respecto a la ciudad compacta y cualificada”*(Borja 2016). En este sentido misión Vivienda es una propuesta convencional.

La transición política y el futuro de la Misión Vivienda

La crisis política, económica y social que atraviesa Venezuela a inicios de 2019 es interpretada por muchos como parte de un proceso irreversible que llevará a cambios fundamentales en la ideología y modelo de gobierno. Hay dudas acerca de cuándo comenzará la transición, que para algunos es inminente, y se ha comenzado el proceso de planificar el futuro, con lineamientos contenidos en el “Plan País”. La versión pública de dicho plan se enfoca en las prioridades de la recuperación económica y la atención de la crisis humanitaria, pero incluye claramente un viraje desde una visión de Estado Centralizado hacia un ideario de ciudadanos empoderados, al indicar entre sus objetivos el *“restablecer los mecanismos de mercado y las libertades económicas que le permiten a la sociedad organizarse de manera autónoma para resolver sus problemas”*¹⁷.

¹⁷ Plan País, 2019

Los planes relacionados con temas específicos, como el urbano, están en este momento en discusión y son borradores no públicos. En algunos de estos apuntes se habla de la recuperación del patrimonio habitacional, de la reactivación del mercado inmobiliario y del otorgamiento de la titularidad a los beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Con relación a este último tema existe un proyecto de ley, de 2016, ya que fue uno de los primeros temas abordados por la Asamblea Nacional electa en diciembre de 2015. Aunque el Ejecutivo Nacional rechazó la ley, a partir de 2016 implantó el Plan Nacional de Protocolización de Vivienda de la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV), estableciendo registros especiales y procedimientos expeditos para el otorgamiento de títulos de propiedad, y reconociendo, de esta forma, la problemática. No hay información acerca de cuán avanzado está este proceso, pero es obvio que se plantea un cambio desde un sistema de tenencia de ocupantes y beneficiarios a propietarios plenos.

Un proceso similar sucedió, a principios de la década de 1990, en los países de Europa Oriental que pasaron de un modelo de bienestar a uno de derechos individuales. Las características generales de las políticas de vivienda socialista (Milanović 1999) son compartidas por la Misión Vivienda: control de estado sobre los medios de producción, priorización de la planificación central sobre las fuerzas del mercado, y centralización. Siendo similares las circunstancias iniciales, las experiencias de estos países podrían ilustrar el camino a seguir, aunque varios autores (Hegedüs 2013) alertan contra la tentación de asumir políticas pre-empacadas sin tomar en cuenta las condiciones locales.

A pesar de las diferencias, en la mayoría de estos países la privatización de la vivienda social jugó un papel preponderante durante el proceso de transición política, desde el punto de vista urbano. Los escollos principales en general se concentraron en la poca capacidad de los nuevos propietarios para asumir el mantenimiento de los inmuebles, lo que seguramente sería un problema también en Venezuela, en particular considerando que hay reportes de problemas constructivos. También es necesario organizar a las comunidades; esto significó, en los casos europeos, convertir a las cooperativas en condominios. En el caso venezolano, aunque los edificios multifamiliares de Misión Vivienda no se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, hay una tradición larga de participación y organización en condominios que seguramente facilitaría el proceso.

Se menciona asimismo que un obstáculo importante que ocasionó retrasos en el proceso de privatización fue la falta de registros de propiedad confiables, y en general data confiable, que es sin duda un asunto muy complejo en Venezuela. Otro grupo de problemáticas tiene que ver con un debilitamiento del sector de la vivienda social, en particular de la oferta de viviendas en renta. Dado que en Venezuela el mercado en alquiler es prácticamente nulo esto no sería, probablemente, un problema importante.

Un asunto que se relaciona con los procesos de privatización es el que se refiere a la restitución de derechos confiscados, y la reversión de las expropiaciones. Al contrario de los países europeos, en Venezuela no ha habido expropiación de viviendas individuales. Si ha sido, en contraste, muy frecuente la expropiación de los terrenos donde se ubican las

viviendas. Y la regularización de estas propiedades es sin duda un paso previo al otorgamiento de los títulos individuales, y probablemente un factor que complicará significativamente este proceso.

También se argumenta que con durante los procesos de privatización se corre el riesgo, que en algunos de los casos europeos se materializó, de legitimar las desigualdades generadas por el tráfico de influencias durante la asignación inicial de las viviendas. Dada la enorme falta de transparencia y la exigüidad de los datos, en el caso venezolano este es un riesgo sustancial.

**Evaluación
de políticas
de vivienda**

Instrumentos de evaluación

Entre los objetivos no se incluye la evaluación de la Misión Vivienda o sus edificaciones, sino solamente la recopilación de la información que eventualmente permitirá dicha valoración. Pero decidir qué tipo de información incluir es de vital importancia en el diseño de la base de datos, para que resulte efectivamente útil para futuros investigadores. Por eso es fundamental la información acerca de los procesos de evaluación de las políticas de vivienda y también de las unidades de vivienda.

Se ha encontrado poca bibliografía con respecto a la evaluación de políticas de vivienda social. Se mencionan la multisectorialidad, heterogeneidad, sensibilidad con respecto a grupos vulnerables y especialmente con respecto a género, participación, asociación, devolución, integración municipal, integración urbana y la transferencia de recursos a los pobres. (Ramirez, 2002). Algunos aspectos son eminentemente sociales y salen fuera de los objetivos de la recopilación propuesta; pero consideraciones referidas a la heterogeneidad y la integración urbana deberían ser incluidas.

Hay, en cambio, amplia bibliografía con respecto a la medición de la calidad de las viviendas.

Un sistema de evaluación, y la definición misma del concepto de vivienda de calidad no puede ser general, sino que debería adaptarse a las condiciones locales, a los destinatarios de las viviendas y también al momento histórico y debería incluir una visión integral, que cruce tanto variables técnicas como legales y urbanas. (Lawrence, 1995). Por eso, los indicadores incluidos son diferentes en los distintos sistemas, que en general están establecidos en los países desarrollados, con pocos ejemplos latinoamericanos. Una lista exhaustiva (Chandra, 2015), incluye cerca de setenta indicadores; aunque no todos serán necesarios, y seguramente deberán ser incorporados algunos adicionales. En la lista se definen los grandes grupos de temas a estudiar: a) satisfacción de los ocupantes, b) características de las viviendas, c) características del vecindario d) aspectos económicos y e) aspectos institucionales.

En un estudio como el propuesto no pareciera haber lugar para criterios de la primera categoría, aunque sin duda la sola sistematización de la información facilitaría investigaciones futuras en ese sentido. Los aspectos económicos, que

en general se refieren al costo de las viviendas y a las características de los préstamos hipotecarios no parecerían ser aplicables. Y será necesario considerar criterios adicionales, en particular los relacionados con la situación legal, tanto la relativa a la propiedad de las viviendas como las referidas al cumplimiento de la normativa urbana.

En relación a este último aspecto, otros sistemas de evaluación, como el británico (Housing Quality Index), incluyen criterios que pudieran ser más que pertinentes a las edificaciones de Misión Vivienda, y que pretenden medir no solamente la calidad intrínseca de las edificaciones, sino también su impacto en el entorno, y su capacidad para perdurar en el tiempo y construir ciudad. El sistema, complejo y detallado, presenta más de 350 preguntas, agrupadas en diez temas principales. Aunque la longitud y precisión del sistema sugieren una complejidad poco aplicable al caso caraqueño, los temas abordados son sin duda relevantes.

El primer grupo de temas se refiere a la ubicación, en términos de la cercanía de servicios urbanos (recreacionales, educativos, de transporte) o de peligros potenciales (zonas industriales, contaminación, peligro). Los grupos dos, tres y cuatro agrupan los temas del entorno de las viviendas tanto urbano como de espacios comunes. Entre los primeros se considera el impacto de la edificación en su entorno y la calidad paisajística del mismo, los accesos y la movilidad. Entre los segundos los servicios comunes disponibles, la relación entre unas unidades y otras y las posibles interferencias entre ellas. Los grupos del cinco al nueve se refieren a la calidad de cada una de las viviendas, en términos de su área, los ambientes incluidos, la comodidad de la distribución y los servicios y equipos incorporados a la vivienda. El último grupo tiene el seductor título de "Construyendo para la vida" y se refieren al cumplimiento de la normativa, a que si las edificaciones fueron diseñadas específicamente para el sitio, si proveen espacio público de calidad e incluyen también una evaluación de la calidad arquitectónica general. Menos objetivos que el resto de los indicadores, se considera que funcionan como una verificación del resto del sistema.

Otro sistema de evaluación, adaptado a las condiciones venezolanas, está contenido en el Instrumento de Evaluación de Viviendas de Interés Social (Abadi/Martin,2009). Este instrumento consiste en un sistema de evaluación para viviendas sociales, específicamente las de tipología unifamiliar, que se presenta como la primera parte de un sistema mayor que incluiría también las tipologías en edificaciones de baja altura y en torres, todavía no desarrollado. Despliega un conjunto de cuarenta indicadores, clasificados en los que se refieren a la parcela y la vivienda, y los que tienen que ver con el entorno inmediato y localización geográfica, en particular las distancias a los servicios comunitarios. Para cada indicador se establece un baremo del 0 al 3, midiendo la adecuación de cada uno de los aspectos al cumplimiento de las normas mínimas (1 y 2 dependiendo del nivel de cumplimiento), su insatisfacción (0), o la presencia de condiciones favorables más allá de la normativa (3). Para la mayoría de los indicadores se establecen criterios muy específicos describiendo con detalle las condiciones de su cumplimiento, con la excepción del relativo a la apariencia externa de la vivienda. Este indicador se refiere a la apreciación global de la vivienda desde la calle, y por supuesto está sujeto a cuestiones de

gusto y estilo. Es muy relevante en lo que se refiere a las edificaciones de Misión Vivienda ya que su impacto en el entorno es una de los aspectos que han suscitado más polémica.



Figura 3: Prototipo OPPPE

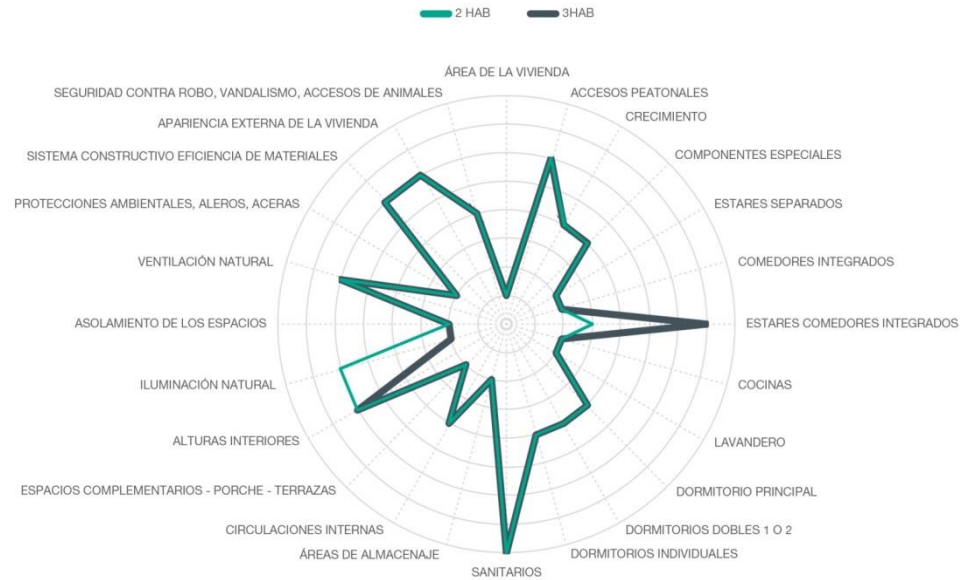


Figura 4: Aplicación del instrumento de evaluación al prototipo OPPPE¹⁸

Este instrumento de evaluación ha sido aplicado al uno de los prototipos en altura de más representativo de Misión Vivienda, los edificios BB12 y C12 construidos por la OPPPE (Calzadilla, 2017), entendiendo las limitaciones de emplearlo en una tipología de vivienda distinta que para la que fue diseñado. Aunque no se especifica la calificación resultante del baremo (menos de 50, no cumple con mínimos requisitos de habitabilidad, y 126, máxima calificación), se recomienda la habilitación de las viviendas correspondientes a este prototipo en particular.

Lineamientos de la Misión Vivienda

En la definición de la Misión Vivienda se establece que se aspira a "viviendas dignas", pero no se ofrecen parámetros para medir dicha dignidad, más allá de cumplir con lo establecido en las leyes: *"toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice*

¹⁸ Calzadilla, 2017

las relaciones familiares, vecinales y comunitarias."¹⁹ Esta aspiración apunta a que deben ser tomados en cuenta no solamente factores asociados a la vivienda individual sino también a su entorno.

Las características que deben cumplir los desarrollos de vivienda dentro de la Misión Vivienda están especificadas en una Resolución del Ministerio de Poder Popular para la Vivienda y el Hábitat, de julio de 2103. Esta resolución se refiere a aspectos urbanos y arquitectónicos.

Entre los primeros se indica que se apunta a priorizar "*el modelo de ciudad compacta, impulsando edificaciones de alta densidad con baja altura*". Al respecto de este modelo se indican solamente densidades referenciales para los desarrollos de vivienda unifamiliar y multifamiliar, expresadas en viviendas por hectárea. Estas densidades disminuyen a medida que aumenta la cantidad de viviendas sin explicar las razones del gradiente, quizás respondiendo a que los desarrollos de gran escala se ubicarán en las periferias de las ciudades. La densidad recomendada más alta (180 viviendas/Ha.), es significativamente menor que la que correspondería, en rigor, a este modelo de ciudad (250 viviendas/Ha.)²⁰

Se ha alegado, que "*la noción de ciudad compacta se corresponde, en general, más con una imagen interpretativa de una realidad espacial que con un modelo generalizado elaborado a partir de los datos de aquella realidad. Se pueden observar dos tendencias: la primera, ideológica, que utiliza la noción de ciudad compacta para legitimar propuestas desde el punto de vista de la sostenibilidad, o como componente, en la misma línea ambiental, de un cierto discurso urbanístico, en ocasiones carente de rigor o incluso contradictorio; y la segunda, derivada de un análisis de la ciudad difusa, en donde ésta aparece como un negativo de la ciudad compacta*".²¹ Dado lo escueto de las recomendaciones, y a que no se toman en cuenta otros aspectos del modelo como la mezcla de usos o la limitación de los espacios libres, luce como que los lineamientos corresponden a esta imagen interpretativa, respondiendo seguramente a la primera tendencia.

Se recomienda que los desarrollos provean áreas comunes, para el "*aprovechamiento eficiente del espacio*", y se indican porcentajes mínimos de área reservada para el equipamiento urbano (6%) y para el espacio verde y público (10%). Estas indicaciones contravienen la normativa urbana vigente en relación al equipamiento urbano, en las que los cálculos se realizan en relación a la cantidad de habitantes, y que resultan en requerimientos significativamente mayores. Se requiere la previsión de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, sin discriminación de la ubicación del proyecto o su relación con la ciudad.

¹⁹ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, 1999. Artículo 82

²⁰ Jacob 1973, citada por Navarro,2011

²¹ Navarro,2011

Con respecto a las viviendas se establecen rangos de áreas para los modelos de tres habitaciones (entre 60 y 70 m²), de dos habitaciones (entre 55 y 64 m²) y de una habitación (entre 45 y 54 m²). Se especifica que no están permitidas áreas superiores a las indicadas.

Están igualmente incluidas recomendaciones relacionadas con cuestiones ambientales (ventilación natural, protección de las fachadas hacia el este y oeste), y sostenibilidad (disminución de la demanda de energía, reutilización del agua o incorporación de energías alternativas). Estas recomendaciones no se acompañan con indicadores que permitan establecer su cumplimiento. Se dispone también que las tecnologías que incluyan componentes industrializados y/o prefabricados serán objeto de prioridad.

Finalmente, los lineamientos contienen los requerimientos mínimos para considerar una vivienda como habitable tales como la inclusión de puertas, ventanas, piezas sanitarias o interruptores eléctricos. Unos requerimientos tan básicos, ya contenidos en otras normativas vigentes, sugieren que se piensa en viviendas de una bajísima calidad.

El proceso de construcción de la base de datos

Metodología Objetivos

En base al entendimiento de contexto, tanto en relación a lo que ha significado la Misión Vivienda y como a las perspectivas de su posible futuro, y a la comprensión teórica de las consideraciones urbanas que deberían tomar en cuenta las políticas de vivienda se generan los interrogantes que intenta responder la investigación:

- ¿Cuáles desarrollos de la Misión Vivienda están contruidos en el Área Metropolitana de Caracas?
- ¿Cuántos apartamentos se incluyen?
- ¿Dónde se ubican?
- ¿Qué componentes urbanos y arquitectónicos hay que evaluar y qué tipo de indicadores deben plantearse para esto?
- ¿Cómo construir un sistema de gestión de información que funcione como un instrumento de verificación y seguimiento de la calidad urbana de los proyectos de vivienda a escala metropolitana en Caracas?
- ¿Qué conclusiones al respecto de la Misión Vivienda en Caracas se desprenden de la información recabada?

Los objetivos de la investigación se plantean con miras a contestar esas preguntas:

Objetivo General

Elaborar y publicar una base de datos que contenga información cuantitativa y gráfica de los desarrollos de Misión Vivienda contruidos en los cinco municipios que conforman el Área Metropolitana de Caracas, que sirva de sistema de consulta para investigaciones posteriores, para la evaluación del programa y para la toma de decisiones sobre su futuro en la ciudad.

Objetivos Específicos

Debido a la naturaleza, la investigación tiene un carácter exploratorio, que culminará con la generación de una base de datos para uso futuro.

A fin de cumplir con este objetivo general, se proponen objetivos específicos que corresponden a la exploración (Objetivo 1), al diseño de instrumentos (Objetivo 2), a la creación de la base de datos (Objetivo 3) y a la comprobación de su utilidad (Objetivo 4).

Cada uno de los objetivos específicos se relaciona con los interrogantes que plantea la investigación:

1. Identificar las intervenciones de Misión Vivienda en los cinco municipios que conforman el Área Metropolitana de Caracas.
2. Proponer un sistema de indicadores que permitan describir las características urbanas, arquitectónicas, legales y sociales de los desarrollos de Misión Vivienda en Caracas, con miras a su futura evaluación.
3. Diseñar un sistema abierto y público, en el que la información recabada pueda ser consultada y completada por investigadores y gestores de la ciudad.
4. Categorizar los desarrollos de Misión Vivienda de acuerdo a su ubicación, su escala y su relación con el entorno urbano.

Contexto de aplicación

Alcance geográfico

Como la base de datos propuesta determinará una cantidad de viviendas construidas, es fundamental delimitar con exactitud el contexto de aplicación. La zona a estudiar será el Área Metropolitana de Caracas, incluyendo los Municipios Libertador, Sucre, Chacao, Baruta y El Hatillo. Esta delimitación difiere de la propuesta por otros estudios, que incluyen también a municipios de la Región Capital.

A pesar de que la Misión Vivienda es un programa nacional, su aplicación en Caracas difiere de la que se ha desarrollado en el resto del país, que consiste principalmente en conjuntos de poca densidad en las periferias de las ciudades. En los municipios de la Región Capital más cercanos, en particular en Vargas, se han usado los mismos criterios que en la ciudad, pero debido al limitado marco temporal de la realización del estudio, no se incluyen en la base de datos. Probablemente se pudiera, en el futuro, incluirlos en una base de datos ampliada, que abarcara, como mínimo, el Estado Vargas y los municipios correspondientes a los Altos Mirandinos. La limitación al Área Metropolitana excluye asimismo zonas de desarrollos completamente nuevos, como "Ciudad Caribia", situado justo en el límite entre los Municipios Libertador y Vargas, que se ha asumido, funcionalmente, como perteneciente al segundo.

Categorías incluidas

En una primera revisión de todas las instancias de Misión Vivienda en la ciudad se observa que hay casos en los que las edificaciones están completas y ocupadas, algunas que quedaron a medio construir, y también terrenos que parecieran reservados para futuros proyectos, pero en las que la construcción no ha empezado. Hay escasos ejemplos de obras en construcción, probablemente debido a la aguda crisis económica. Se describen las obras terminadas o en proceso, dejando simplemente indicadas las parcelas que podrían ser intervenidas en el futuro. Esto en razón de que la búsqueda

de los posibles proyectos requeriría diferentes métodos de investigación, y también porque se aspira a que la información recabada, y su procesamiento futuro conduzcan a la reconsideración de estos proyectos, a veces en su ubicación, y otras en las características de las construcciones. Como muchos de estos terrenos "reservados" significan expectativas sembradas en comunidades, no deben ser ignoradas. Sin embargo, no todos estos derechos están documentados y los terrenos no siempre son fácilmente distinguibles desde la calle, por lo que este aspecto del estudio podría no ser completo. Algunos de estos terrenos han sido declarados formalmente como "Áreas Vitales de Viviendas y de Residencias" (AVIVIR), otros están simplemente señalados por quienes los reclaman.

Existe una serie de desarrollos de vivienda que, inicialmente promovidos desde el sector privado, pasaron a manos del estado debido a problemas legales o financieros. Muchos de estos desarrollos fueron expropiados o intervenidos a consecuencia de la aplicación de la Ley Contra La Estafa Inmobiliaria. En otros casos los promotores privados accedieron a formar parte de la Misión Vivienda a cambio de condiciones favorables de crédito o para la obtención de materiales de construcción. Ninguno de estos desarrollos se incluyen en la base de datos ya que su diseño, ubicación y asignación a los usuarios responden al funcionamiento del mercado regular.



Figura 5: Desarrollos privados, a veces confundidos con edificaciones de Misión Vivienda

Otra categoría de viviendas sociales en el centro de la ciudad, no en todos los casos relacionadas con la Misión Vivienda son las edificaciones invadidas. En su mayoría se ubican en construcciones abandonadas o sin terminar. En algunos casos están tomadas por colectivos de vivienda; otras son simplemente ocupaciones ilegales que no han recibido reconocimiento formal.

En algunos casos, aparentemente escasos, estos edificios invadidos han sido rehabilitados por agencias gubernamentales, entregados formalmente a sus ocupantes, y contabilizados como unidades producidas por la Misión Vivienda. Algunos de estos edificios han sido restaurados por la Misión Vivienda, otros por la Misión Barrio Tricolor, sin que

sea clara la razón de su asignación a cada una de las políticas. Dada que es complicada su identificación, y que no presentan las mismas características arquitectónicas ni urbanas del resto de los desarrollos no se incluyen en la base de datos.

Horizonte temporal

La Misión Vivienda Venezuela fue lanzada oficialmente en 2012. Sin embargo, la construcción de vivienda social, por parte del estado, y dentro del tejido de la ciudad comenzó en 2005, en el marco del programa "Transformación Socialista de Caracas", y de la "Misión Villanueva". Dado que los desarrollos realizados por las tres políticas responden a criterios urbanos similares y se asignaron a sus ocupantes con los mismos mecanismos, se incluyen en la base de datos, a pesar de que algunos autores (Bolívar, 2013), los excluyen de sus cálculos. Se toman, entonces, los desarrollos construidos entre por entidades gubernamentales entre 2005 y 2018 y asumidos como parte de la Misión Vivienda o sus misiones predecesoras.

Potenciales usuarios

La información generada debería ser utilizada, en principio, tanto por otros investigadores como por los gestores de la ciudad. Igualmente también podría ser de interés para comunicadores sociales y para los actores políticos; es por eso que se propone que el formato de salida sea no solamente el presente informe sino también una publicación digital.

Fuentes consultadas

Debido al carácter exploratorio de la investigación, las fuentes de referencia consultadas son múltiples y de diversa naturaleza. Siendo la Misión Vivienda un programa relativamente reciente se han encontrado pocas publicaciones formales y arbitradas, y por su carácter polémico y actual existen numerosos artículos de opinión y noticias. Las fuentes de referencia se clasifican en base a su naturaleza, y al tipo de información que proveen a la investigación.

Leyes

A pesar de que la idea de las "Misiones" como mecanismo de acción social empieza en 2003, la Ley que las regula y define "Ley Orgánica de Misiones, Grandes Misiones y Micro-Misiones", es de fecha muy posterior. El contenido de la Ley permite entender a la Gran Misión Vivienda como parte del sistema de misiones, así como los objetivos que se pretenden lograr con ella. La "Ley del régimen de propiedad de las viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela" si es específica de esta misión, y ella, al definir los criterios para la selección de los terrenos donde se implantaran las construcciones, impacta de manera fundamental en la ubicación de estas en la ciudad. En 2016 fue aprobada, en primera discusión, la "Ley de Otorgamiento de Títulos de Propiedad a Beneficiarios de la Gran Misión Vivienda

Venezuela"; esta no está todavía promulgada, y su texto completo no es público. Se incluyen también las regulaciones publicadas específicamente para la Misión Vivienda.

Publicaciones académicas y oficiales

Estas publicaciones se listan con detalle en la bibliografía, y corresponden a libros, artículos en revistas científicas y publicaciones en páginas oficiales tanto gubernamentales como de otras instituciones. Se clasifican de acuerdo al tema que abordan:

- **Misiones sociales en Venezuela**
El alcance de la investigación se limita al Área Metropolitana de Caracas, y a la Misión Vivienda; sin embargo, se revisa la bibliografía disponible con respecto a todas las Misiones Sociales en todo el territorio Nacional. Algunos de los artículos se refieren a las Misiones, o incluso, más generalmente, a las políticas sociales. Su lectura permite entender la Misión Vivienda en un contexto amplio tanto social como político. Por eso, se incluyen algunos artículos que apuntan al panorama, más amplio, de los movimientos políticos de Latinoamérica.

También se incluyen en esta categoría la información oficial con respecto a la Gran Misión Vivienda, en particular "Gran Misión Vivienda Venezuela, Avances 2011-2012", libro de divulgación de los logros de esta política, que, extrañamente, tuvo una limitadísima distribución. Asimismo, informes oficiales publicados en las páginas web de organismos gubernamentales u organizaciones no gubernamentales, en las que se evalúan los resultados.
- **Misión Vivienda en Caracas**
Se agrupan las publicaciones, todavía no muy abundantes, y en general parciales, que abordan la Misión Vivienda en Caracas. En algunos casos se trata de publicaciones oficiales, por ejemplo las de la Alcaldía del Municipio Libertador o de la Alcaldía Metropolitana. Pero en su mayoría son trabajos académicos que tratan de un aspecto particular, o de un desarrollo de viviendas específico. Ellos aportan puntos de vista diversos, indican los temas e información relevante que debería ser recopilada, y también muestran la carencia de una visión global y objetiva como la que propone la presente investigación.

Se incluye también un trabajo de investigación periodístico, "Misión Vivienda, Plataforma de exclusión en Caracas", que a pesar de no ser una publicación arbitrada estuvo apoyada por una institución académica como lo es el Lincoln Institute. De esta publicación es también interesante su formato, en forma de página web específicamente dedicada las conclusiones de la investigación, similar a lo que se propone como resultado final del presente trabajo.
- **Políticas de Vivienda**

Las fuentes incluidas en este apartado se refieren a la evaluación de las políticas de vivienda y a los indicadores de la calidad de las viviendas, en particular de las sociales, de manera de determinar el tipo de información que debería estar incluida en la base de datos a construirse, que debe ser relevante para la evaluación futura de la Misión Vivienda.

Como uno de los temas específicos que parece abordar la Misión Vivienda en Caracas es la segregación residencial, es importante entender este fenómeno, cómo se mide y cuáles son las estrategias recomendadas para afrontar este problema.

Tanto el asunto de la calidad de las viviendas como el problema urbano de la segregación son cuestiones globales, por eso alguno de los artículos se refieren a contextos completamente distintos al venezolano, y sus recomendaciones deberán ser adaptadas a las condiciones locales. Apuntando a éstas, y para entender la Misión Vivienda en el panorama más amplio de las políticas de vivienda en Venezuela, se incluye la cronología durante el siglo veinte.

En el mismo sentido de dar contexto a la investigación, y en particular al posible uso de sus resultados en el futuro, se incluyen publicaciones acerca de las políticas de vivienda en los países de Europa del Este en su transición del comunismo a modelos democráticos. Lejanos geográficamente, pero próximos en las condiciones políticas y económicas y también en las tipologías de vivienda construidas, pueden dar luz acerca de la información que será necesaria en el futuro.

Dado que en los lineamientos de las construcciones de Misión Vivienda se apuesta por la "ciudad compacta", se incluyen algunos artículos que abordan este tema.

Noticias de prensa

Existen múltiples noticias de prensa y publicaciones en blogs que aportan datos sobre la Misión Vivienda en Caracas. Están las publicaciones con ocasión de la inauguración o entrega de apartamentos, las que se refieren a los problemas constructivos o a conflictos dentro de los desarrollos, así como artículos de opinión tanto a favor como en contra del programa. Muchos de estos artículos contienen información no verificada y a veces contradictoria, pero indican la posible ubicación y escala de los desarrollos construidos en la ciudad, por lo que se usaron de base para la búsqueda de cada una de las edificaciones. Su gran número, y el hecho de que la información que proveen debe ser verificada hacen que sea poco práctico incluirlos en la bibliografía. Sin embargo son una referencia valiosa. En el Anexo 2 se incluye una lista con ejemplos, no exhaustiva, de las noticias consultadas, clasificadas de acuerdo a los temas que abordan. En la página web se incluirá, como parte de la información de cada uno de los desarrollos, las noticias de prensa relacionadas con los mismos.

Mapas públicos

No se ha encontrado el plano completo de las intervenciones de Misión Vivienda en Caracas, pero si existen publicaciones que indican, de manera parcial, la ubicación de las edificaciones. En este sentido resalta el Geo portal de la Alcaldía del Municipio Libertador, que muestra la ubicación de los desarrollos construidos directamente por la Alcaldía en esta jurisdicción, así como también aquellos que están en proyecto. Como no discrimina entre unos y otros, la información aportada debe ser verificada con otras fuentes.

Otro mapa público que ofrece información relevante es el de Wikimapia , donde personas individuales, en general los adjudicatarios de las viviendas, las indican en el mapa de la ciudad. Esta información es útil para conocer la ubicación de las edificaciones, y también para determinar el nombre con que la conocen sus habitantes. Pero al no estar organizada y contener artículos que se refieren a la Misión Vivienda de diversas maneras (GMVV, Misión Vivienda, OPPE, MVV, Misión, Misiones, o simplemente por el nombre del desarrollo), sirve sobre todo como base de exploración, ya que no permite búsquedas incluyentes.

De forma parecida, los mapas de Google Earth y Open Street y BingMaps contienen menciones, o fotos, de diversos edificios de Misión Vivienda, muchas veces publicadas por sus usuarios. Estos mapas son particularmente útiles para identificar los edificios construidos por la Oficina Presidencial de Proyectos Especiales (OPPPE), que repitió el mismo edificio muchas veces. Estos edificios tienen un remate característico en el último piso, con una pared ovalada, o un gran techo inclinado, que los hace muy fácilmente legibles en las fotografías aéreas.

La recopilación de información

A fin de asegurar que la base de datos sea lo más completa y rigurosa posible, para su construcción se siguió un procedimiento que permite comprobaciones cruzadas de diversa naturaleza, y usando la información de fuentes diversas. El orden en que se presentan las actividades tiene relación con el orden de incorporación de cada una al proceso global, pero no implica, necesariamente, que en todos los casos se hayan realizado en una única secuencia. Dependiendo de la información disponible, para cada uno de los desarrollos se siguió un proceso diferente, pero en todos los casos se realizaron verificaciones con más de una herramienta.

1. Recorridos por la ciudad, realizados por el investigador, por investigadores aliados y también por habitantes de las distintas zonas. Estos recorridos permiten identificar los edificios, y recoger información gráfica y descriptiva de las construcciones. Es poco práctico pretender que los recorridos incluyan la totalidad de las vías de la ciudad, por lo que se ha confiado, en cambio, en el conocimiento directo de cada uno de los colaboradores.

2. Revisión de mapas públicos, en particular los de la Alcaldía de Caracas y Wikimapia, para ubicar los desarrollos, y, en algunos casos el nombre por el que lo conocen sus habitantes.
3. Exploración de listas recopiladas por otros investigadores, en particular las contenidas en los informes de la Alcaldía Metropolitana, la Oficina Presidencial de Proyectos Especiales y Transparencia Venezuela. Estas listas no están completas ni actualizadas, pero cruzadas con la información de los mapas, recorridos y noticias suministran información muy relevante, sobre todo en relación a la ubicación de edificaciones de pequeña escala, localizadas en calles poco transitadas o en zonas no urbanas.
4. Comparación con la base de datos del sistema electoral, suministrada por una ONG de observación electoral. Esta revisión permitió identificar los desarrollos que son centro de votación, así como verificar sus direcciones y nombres exactos.
5. Revisión de Fotografías Aéreas, ubicando todos los desarrollos de las listas o mapas, así como los identificados por otros medios, para verificar que efectivamente los proyectos fueron construidos. Las fotos históricas fueron útiles para comprobar si las edificaciones se inscriben en el horizonte temporal asumido por la investigación.
6. Dibujo de la planta de techos a partir de las fotografías aéreas, sobre un mapa digital de la ciudad, georreferenciado de acuerdo al datum oficial de Venezuela, SIRGAS – REGVEN. Estos dibujos tienen una precisión baja, pero permiten estimar de manera aproximada el área de las edificaciones, así como verificar su escala en relación al contexto. Una vez completo, el mapa fue transformado a coordenadas geodésicas para su publicación en un mapa en línea.
7. Búsqueda en línea de noticias y fotografías, relacionadas con la entrega de las viviendas, con problemas de calidad constructiva o con violencia en los desarrollos. Estas noticias permitieron identificar desarrollos que no aparecían en mapas públicos o listas, recopilar información acerca de la nomenclatura utilizada para referirse a cada uno y también estimar la cantidad de viviendas terminadas. Frecuentemente las fotografías que ilustran una nota no se corresponden con las edificaciones reportadas. Esto se debe a que en algunos casos en la misma nota se incluyen varios casos, pero también a que se utilizan las fotografías de manera indicativa.
8. Verificación de las fotografías. Debido al uso de las mismas o muy parecidas edificaciones en más de un desarrollo, en ciertos casos es complicado relacionar una imagen con un ejemplo en particular. A veces fue posible identificar la ubicación utilizando las características del contexto inmediato. En unas pocas oportunidades esta identificación fue imposible.

9. Comprobación de la cantidad de viviendas construidas, a partir de la comparación de la información de diversas fuentes, de la observación de las fachadas (número de pisos y cantidad de ventanas), y también de estimación de la cantidad de vivienda por planta y el área de las edificaciones.

La construcción de la base de datos:

El sistema de indicadores

A fin de que la información recabada sea efectivamente útil, es importante definir el tipo de indicadores a incluir. No solamente los descriptivos (área, cantidad de unidades, densidad, ubicación, agente ejecutor, tipología), sino también algunos que apunten hacia la evaluación (correspondencia con normativa, régimen de tenencia, relación con el entorno, calidad constructiva), e incluso algunos datos relacionados con las dinámicas sociales presentes (violencia, conflictividad, emprendimiento).

A partir de las características observadas, del estudio de otros sistemas de evaluación y de la realización de pruebas piloto de evaluación arquitectónica y urbana se propone un sistema de campos que permite describir cada uno de los desarrollos. Se intenta controlar la cantidad de indicadores, a fin de mantener la legibilidad y la practicidad de uso de la base de datos, entendiendo que es posible, en el futuro, ampliar la información relativa a aspectos específicos con miras a una evaluación desde un punto de vista particular. En las conclusiones se plantea cuáles podrían ser estas valoraciones y cuál sería la información adicional que pudiera requerirse.

Los indicadores propuestos se organizan en forma de ficha, para facilitar su lectura y la recolección de datos adicionales. En el Anexo 3 se muestra la planilla completa, y a continuación se exponen los criterios para la selección y organización de los indicadores, separados por categorías.

Indicadores Descriptivos

Los primeros indicadores descriptivos se refieren al nombre y ubicación del desarrollo. Se pudiera pensar que es una información concreta y fácil de obtener. Sin embargo, es muy frecuente que un mismo desarrollo tenga más de un nombre: el código por el que lo conoce el organismo ejecutor, una identificación de acuerdo con su ubicación, y el nombre dado finalmente por sus habitantes. Estos nombres a menudo aluden al imaginario de chavista y se repiten, tanto entre los que se ubican Caracas como con algunos que se encuentran en otras ciudades. Se usa como nombre principal el otorgado por sus habitantes, pero se conservan los nombres anteriores.

Con respecto a la dirección, es importante entender que al contrario de otras ciudades en Caracas no hay un sistema de numeración de las edificaciones a lo largo de calles y avenidas, sino que cada edificación es nombrada por sus dueños o promotores. A menudo las ubicaciones suministradas por los organismos promotores o en las notas de prensa son incompletas, indicando solamente la parroquia o el nombre de la calle, sin detalles precisos. En el centro de la ciudad se superpone una nomenclatura moderna con calles numeradas al sistema tradicional en base a las esquinas,

lo que aumenta la confusión. Al llenar la base de datos se trata de que la dirección se exprese con el mayor detalle posible, lo que será complementado con la ubicación grafica en el mapa.

«NOMBRE»		
Nombre Anterior: «NOMBRE1»		«ID»
Zona: «ZONA»	Parroquia: «PARROQUIA»	Municipio: «MUNICIPIO»
Dirección: «DIRECCION»		
Agente ejecutor: «ENTE_EJECUTOR»		Fecha: «FECHA»
Proyectista: «PROYECTISTA»	Uso Anterior: «ANTERIOR»	Propietario anterior: «PROPIETARIO_ANTERIOR»
Terminado: «Concluido»		
Unidades comenzadas: «COMENZADAS»	Unidades en proyecto: «PROYECTO»	Unidades terminadas: «CONSTRUIDOS» viviendas

Figura 6: Indicadores descriptivos

Dado que en el proceso de construcción de las viviendas trabajaron de manera simultánea y no necesariamente coordinada diversas agencias del gobierno a distinto niveles, se indica el organismo responsable del desarrollo. Sobre estas instituciones recaen las responsabilidades legales que en general corresponden a los profesionales proyectistas y responsables, que frecuentemente no están especificados. Para un posible proceso de evaluación o de intervención en las edificaciones, tanto los organismos ejecutores como los proyectistas deberían suministrar la información técnica.

Para la fecha se tomó, en general, la que corresponde a la entrega de las unidades de vivienda. En los casos en que los desarrollos son muy grandes y se construyeron en etapas, se indica la fecha en que se terminó el número mayor.

Dado que en muchísimos casos se utilizaron terrenos privados, expropiados de manera expedita con el argumento de que estaban subutilizados, se incluye información acerca del uso y propietario anterior. En algunos casos los terrenos fueron oficialmente expropiados, en otros simplemente se ocuparon de hecho. Por eso no se incluye información respecto a la propiedad actual de las parcelas.

La cantidad de viviendas es el indicador más manipulado y malinterpretado tanto por los promotores como por los detractores de la Misión Vivienda. Por eso se indican de manera separada la cantidad de viviendas terminadas, y en el caso de los desarrollos no concluidos, las unidades en proyecto y a medio construir. Hay algunos reportes de viviendas

entregadas antes de estar completamente habitables, con equipamiento incompleto; pero en general se asumen como terminadas las viviendas entregadas y habitadas.

Entre los indicadores constructivos se incluyen fotografías de los desarrollos, tanto las encontradas en las notas de prensa y mapas públicos, como las tomadas por el investigador y sus aliados. La lista de los proyectos, con una foto representativa se presenta en el Anexo 4.

Indicadores Urbanos

Los indicadores urbanos se separan en dos categorías. Primero, los que tienen que ver con el entorno urbano, tanto desde el punto de vista de las ventajas que esta ubicación aporta a los habitantes, como relativas al impacto que las edificaciones tienen en su entorno. En segundo lugar los que se refieren al equipamiento urbano.

Situación de Limite:		¿Corresponde a Plan Urbano?:	Ubicación urbana:
	«LIMITE»	«PLAN»	«UBICACION»
Zonificación vigente:		¿Respeta Tipología de la Zona?:	¿Es un edificio repetido?
		«TIPOLOGIA»	«REPETIDO»

Figura 7: Indicadores relativos al entorno urbano

Con relación a la ubicación, se proponen tres indicadores. La “ubicación urbana” se refiere al tipo de tejido en el que está implantada la edificación. Las opciones propuestas son “Asentamiento informal”, “Zona no urbana”, “Ciudad” y “Avenida Principal”. Obviamente las dos últimas categorías se refieren a edificaciones situadas dentro la trama de la ciudad formal; se separan en dos condiciones debido a la polémica al respecto de que se pretendía un efecto propagandístico y al impacto que han tenido en el paisaje urbano de algunas avenidas emblemáticas.

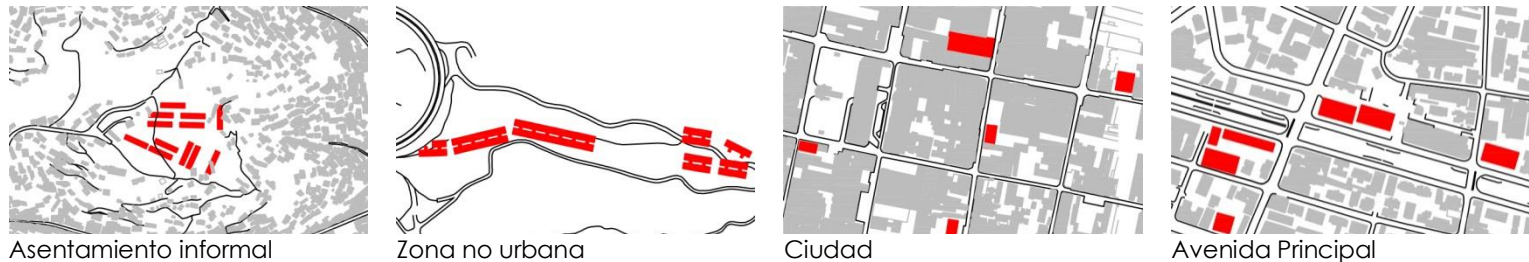


Figura 8: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda dentro del tejido de la ciudad

El indicador de “Límite” se relaciona con la discontinuidad del tejido urbano de Caracas, que frecuentemente genera vacíos que han sido considerados por diversos estudiosos de la ciudad como espacios de oportunidad, capaces de conectar no solamente tramas discontinuas sino también modos de vida y comunidades diversas. Sobre los proyectos ubicados en estas condiciones recae una gran responsabilidad hacia la ciudad, y deberían ser estudiados con criterios especiales. Se indica si la condición de límite está o no presente.

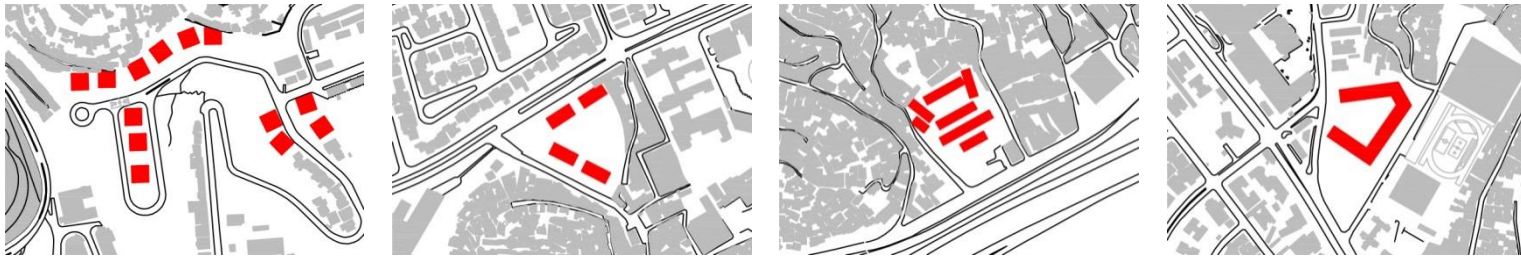


Figura 9: Ejemplos de proyectos ubicados en situación de límite.

Los indicadores relativos a la zonificación vigente, a la correspondencia con la tipología edificatoria del sector, y a la existencia de un plan urbano miden hasta qué punto el desarrollo respeta la normativa vigente, o una nueva normativa propuesta. Se propone un indicador que mida la correspondencia con la tipología edificatoria y no con la zonificación, entendiéndose que es posible responder afirmativamente a la primera condición y no necesariamente a la segunda. La falta de cumplimiento de todos los detalles dictados por normativa urbana no debería, por si sola, recomendar una posible intervención o incluso demolición de un desarrollo. Salvo para la zonificación, que deberá indicar el código de la zona, el resto de los indicadores se responde con “Si” o “No”.

Es frecuente la implantación de una edificación tipo, no diseñada específicamente para su ubicación específica. Esta estrategia sin duda genera beneficios en cuanto a la velocidad y los costos de construcción, pero también produce un impacto, generalmente negativo, en el paisaje urbano. La copia del mismo edificio en contextos diversos tampoco habla bien de su calidad arquitectónica; pero como el impacto es sobre todo hacia el contexto se incluye entre los indicadores urbanos.

En el segundo grupo se agrupan los temas relativos al equipamiento urbano y el espacio público, con las posibles respuestas “Si” o “No”, indicando o no su presencia.

Comercio: «COMERCIO»	Espacio Público: «ESPACIO_PUBLICO»	Equipamiento: Recreacional - -
-----------------------------	---	---



Figura 10:Indicadores con respecto al equipamiento urbano

En todos los casos, estos indicadores dan indicios de la calidad de la vida urbana de los habitantes. La presencia del comercio, o “locales socio productivos” usando la jerga oficial, y el espacio público, informan sobre las prestaciones que el proyecto brinda a la ciudad. La presencia de equipamiento recreativo, educacional, asistencial o deportivo también mejora el entorno pero, dependiendo del número de habitantes, es o no de obligatorio cumplimiento.

En una primera etapa se propone indicar solamente la presencia o ausencia del equipamiento, pero sin duda para evaluar el impacto de las edificaciones en la ciudad es también fundamental disponer de información acerca del área, de su calidad y de la distancia a otros equipamientos similares.

Es importante hacer distinción entre los equipamientos y espacio público, y las áreas colectivas. Se ha encontrado que en numerosos casos se reportan de manera confusa y mezclada, sobre todo en los conjuntos de más de una edificación. En la base de datos se consideran como públicos cuando su disposición permite el acceso desde la trama de la ciudad y colectivos cuando parecieran ser de uso exclusivo de los habitantes.

Indicadores Arquitectónicos

Los indicadores arquitectónicos incluyen información acerca de las edificaciones y las unidades de vivienda. Con respecto a las edificaciones, se reporta información descriptiva, como la altura, y la cantidad de apartamentos por piso. También información acerca del sistema constructivo y estructural.

Se presenta asimismo una aproximación a la densidad de cada proyecto. Esta densidad se calcula en base a la cantidad de viviendas, y el área de implantación del desarrollo, de acuerdo a lo establecido en los Lineamientos para la Misión Vivienda. Es importante señalar que esta área de implantación está calculada de manera aproximada y no corresponde al área de parcela, información legal de la que no se dispone, y que se presume que en muchos casos no existe. La densidades resultantes son altas, y no se deben asumir como densidades de planificación, sino solamente como indicadores de la diversidad de proyectos.

Sistema constructivo: «SISTEMA»	Área de implantación: «TERRENO» m ²	Densidad: «DENSIDAD » viviendas/Ha.
	Apartamentos por piso: «POR_PISO»	Número de pisos: «PISOS»
Áreas comunes: «COMUN»	Estacionamiento: «CARROS»	Estacionamiento Motos: «MOTOS»

Figura 11: Características de las edificaciones

Se reporta, asimismo la presencia o ausencia de áreas comunes de acuerdo a los criterios indicados más arriba, y la previsión de espacios de estacionamiento. La mayoría de los habitantes de los desarrollos de Misión Vivienda no poseen vehículos particulares, pero las motocicletas son muy comunes. Hay reportes de personas que las suben por los ascensores o las escaleras para guardarlas dentro de las unidades de vivienda. Se ha sugerido que más importante que el estacionamiento de automóviles es la previsión para las motos, por eso se registran de manera independiente.

Con respecto al sistema constructivo, en un número importante de casos se realizaron pruebas con sistemas constructivos innovadores. También sucede que edificios con la misma distribución e imagen tienen sistemas constructivos diferentes. Debido a esta variedad, las posibles respuestas a este indicador se dejan abiertas.

Hay relativamente poca información acerca de la distribución interna de las unidades de vivienda, el número de ambientes o su área. En la gran mayoría de los casos hay un solo tipo de apartamentos, en pocas oportunidades dos opciones.

Apartamento tipo I Área:	Cantidad de habitaciones:	Cantidad de baños:
«AREA1» m ²	«HABITACIONES1»	«BAÑOS1»
Apartamento tipo II Área:	Cantidad de habitaciones:	Cantidad de baños:
«AREA2» m ²	«HABITACIONES2»	«BAÑOS 2»

Figura 12: Indicadores sobre las características de las unidades de vivienda

La información relacionada con las edificaciones presenta asimismo datos acerca de la estabilidad del suelo, y reclamos relativos a la calidad de la construcción. Para ambos casos se toma reportes de las noticias, y la existencia de un reclamo no necesariamente implica que efectivamente exista un problema serio. De igual manera, la ausencia del reporte no asegura la ausencia de problemas, aunque es razonable asumir que los que se filtran a la prensa estén entre los más graves.

Reportes de inestabilidad:	«SUELOS»	Reclamos de calidad constructiva:	«RECLAMOS»
----------------------------	----------	-----------------------------------	------------

Figura 13: Medición de la calidad de construcción y seguridad

Indicadores Sociales y legales

Reportes de Violencia:	Procedencia de los habitantes:	Autoconstrucción:
«VIOLENCIA»	«PROCEDENCIA»	«AUTOCONSTRUCCION»

<p>¿Es Centro de Votación? «VOTACION»</p>

Figura 14: Indicadores sociales

Con respecto a los aspectos sociales y legales, se recaba información básica relacionada con temas que aparecen frecuentemente en las polémicas alrededor de la Misión Vivienda y que no han sido, sin embargo, rigurosamente demostrados. Los reportes de violencia dentro de las edificaciones y viviendas son recurrentes.

Se mencionan drogas, prostitución, y amedrentamiento; algunos urbanismos han sido tomados por las terribles y polémicas OLP²². Igual que con los reportes de problemas constructivos y de inestabilidad, la falta de reporte no necesariamente implica la ausencia del problema. Y suponer que todos los problemas de violencia se relacionan con las características de las edificaciones o con las estrategias de la Misión Vivienda también sería errado. Disponer de información ordenada al respecto es sólo un primer paso para entender la relación entre los diversos factores que causan la violencia.

Frecuentemente se atribuye la violencia a la mezcla, dentro de un mismo edificio o conjunto, de familias provenientes de comunidades distintas, lo que genera tensiones y problemas de convivencia. Por eso es importante documentar la procedencia de los ocupantes. Los procesos de organización interna son buenos mecanismos para la construcción de comunidades sanas; por eso se reportan los casos de autoconstrucción y/o autogestión.

Finalmente, entre las interrogantes con respecto a la ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda se encuentra su relación con el sistema electoral, y la posibilidad de influir en los resultados mediante la estrategia de la ubicar centros de votación cerca o dentro de las viviendas. Por eso se incluye un indicador respecto a su uso como Centro Electoral.

Un tema legal que, a pesar de su trascendencia, no se incluye en la base de datos es el relativo a la propiedad de las viviendas. La información pública al respecto de este asunto es tan escasa y poco detallada que es difícil incluso definir cuáles serían los aspectos que deberían ser reportados o cómo organizar las respuestas. Por otro lado, es una información que no se relaciona con los edificios sino con las unidades de vivienda de manera individual. Existen reportes de censos y procesos de actualización de datos realizados recientemente, y hay muchos anuncios respecto al intercambio de apartamentos, en un mercado informal. Esto hace pensar que los registros de los beneficiarios, ocupantes y propietarios están desactualizados. La organización de estos datos sobrepasa el alcance de la presente investigación, pero la lista de los desarrollos construidos es una primera fase necesaria de esta ordenación.

²² OLP, Operación de Liberación del Pueblo es un despliegue policial iniciado en 2015 como respuesta al incremento de la violencia en Venezuela. Consisten en una toma temporal de la zona en la que retienen a hombres y mujeres que son verificados en el Sistema Integrado de Información Policial a fin de determinar si se ha cometido algún delito. (Wikipedia.org)

El mapa publicado Organización de la página web

La base de datos y el mapa se publican en una página web pensada en forma de blog. Esta página corresponde a la dirección <https://caracasmisionvivienda.home.blog/>.

Como prueba piloto y borrador de la página final su funcionalidad no es completa, pero sin embargo despliega las características que deberá tener la página definitiva.

El título de la página, **Misión Vivienda en Caracas, una mirada global, una investigación en proceso**, explica el punto de vista integral con que se la que se asume la recolección de datos, y también la intención de que la misma página funcione como una herramienta para para la compleción y depuración de la información.

Por eso, se concibe como un blog, en el que cada uno de los desarrollos tiene una entrada, con una fotografía que la identifica y una ficha con los datos recopilados hasta el momento. Se prevé igualmente espacio para que los visitantes puedan dejar comentarios y/o correcciones a la información publicada. De la mayoría de los desarrollos existen fotografías adicionales a la desplegada como principal, que se agregarán a la entrada, lo mismo, cuando sea pertinente, links hacia información específica sobre cada proyecto en particular.

Las tres primeras entradas, al inicio de la página principal, despliegan la información general, respondiendo a las tres preguntas más comunes en relación a la Misión Vivienda: ¿Cuántas son?, ¿Dónde están?, ¿Quién las construyo? Estas preguntas son las que se consideran como de interés general, y en cada caso se despliega un artículo corto ampliando el contenido de la imagen inicial con los números globales.

En una segunda página se presenta el mapa con la ubicación de los desarrollos. Cada desarrollo se despliega no como un punto sino como una planta de techos, que muestra no solo su ubicación sino la escala del proyecto con respecto a su entorno. Se presenta una ficha resumida con información básica que se despliega al tocar el proyecto, y que conecta con su entrada correspondiente. También se presentan filtros que clasifican los proyectos de acuerdo a los siguientes criterios:

- Parroquia
- Ente ejecutor
- Fecha
- Status (terminado o en construcción)
- Con reportes de violencia
- Con reportes de problemas constructivos
- Calidad

La página de contacto está disponible para quienes quieran aportar información, reportar errores o solicitar la base de datos o el mapa. Estas dos piezas de información podrán compartirse con investigadores interesados en el tema, o con las instituciones de planificación de la ciudad. Pueden consultarse en:

Base de datos(.xls)	Mapa(.dwg)
-------------------------------------	----------------------------

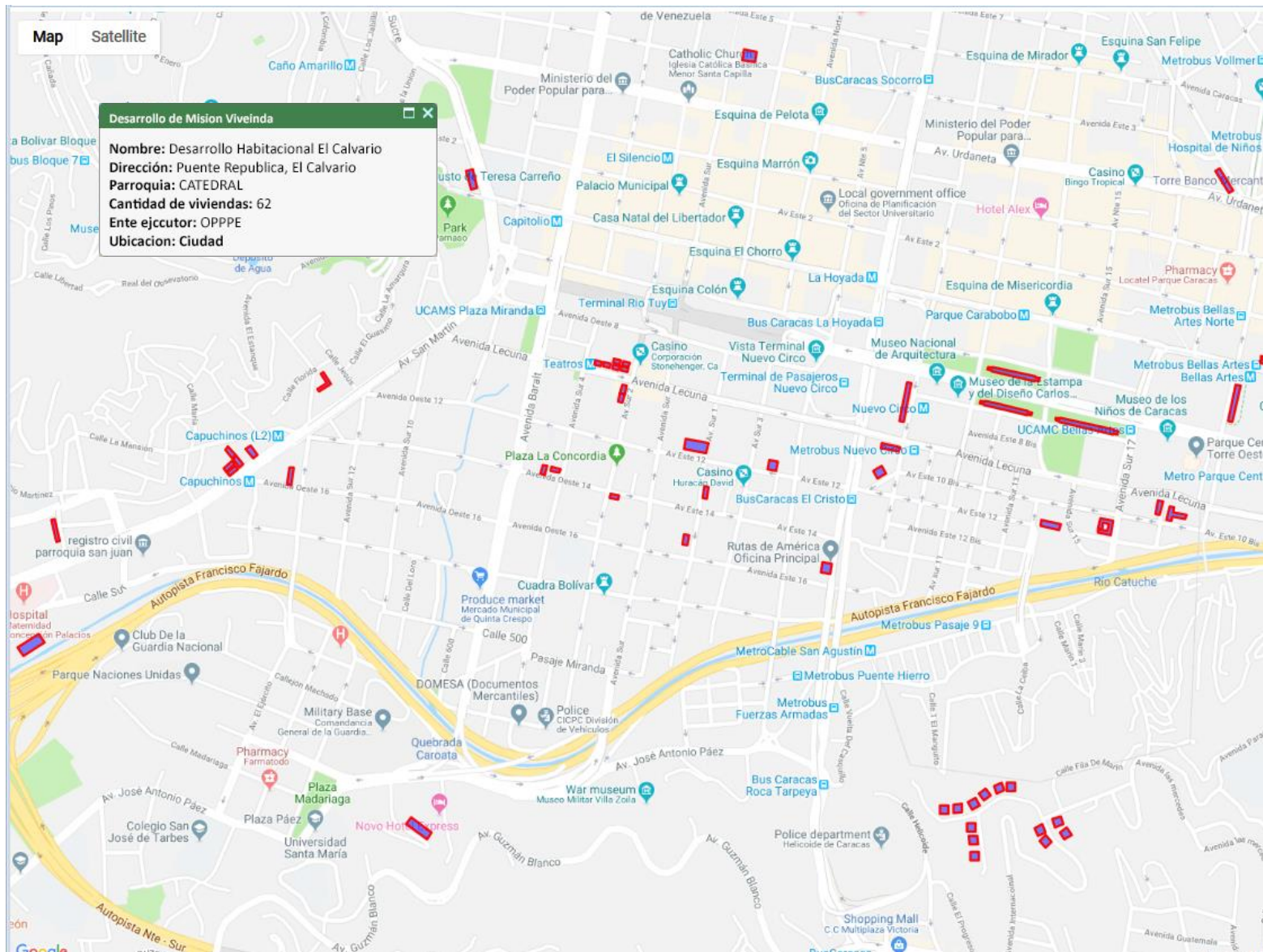


Figura 15: Mapa publicado en la página web.

Difusión y manejo de los datos

Debido a las limitaciones inherentes a estar utilizando una plataforma sin costo, algunas funcionalidades no están disponibles; no se puede, por ejemplo, buscar, entre las entradas un proyecto específico. Tampoco es posible ocultar alguna publicidad.

A fin de subsanar estas limitaciones, y también para aumentar la exposición de la página y la posibilidad de que otros investigadores utilicen la información y ayuden a completarla, se está en proceso de conversación con organizaciones civiles para su difusión y financiamiento.

Limitaciones de la investigación

Las condiciones del objeto de estudio, las características del entorno y las particularidades propias de la investigación propuesta generan una serie de limitaciones sobre la calidad de la información recabada y sus posibilidades de utilización a corto plazo.

Imposibilidad de garantizar que se incluye la totalidad

Al no conocerse con certeza la cantidad de desarrollos construidos no es posible establecer un rango para el error en la cantidad total de unidades de vivienda, y esta es una de las debilidades del estudio. Por eso, la cantidad de viviendas o de desarrollos encontrados no se pueden considerar definitivos; también es posible que algunos de los proyectos incluidos no sean en realidad parte de la Misión Vivienda. En el estado actual de la base de datos, las revisiones por parte de terceros no han arrojado nuevos desarrollos, ni razones para descartar a los incluidos. En ambos casos muy probablemente los errores, si los hubiera, corresponden a desarrollos poco visibles y de baja escala, cuya inclusión o falta de ella no debería tener un impacto importante en los resultados y conclusiones de la investigación.

Limitaciones de acceso

Una importante cantidad de viviendas se concentra en el Complejo Militar de Fuerte Tiuna, una zona extensa enclavada en medio de la ciudad, donde debido a las limitaciones de acceso y a que las edificaciones fueron construidas por empresas extranjeras la información es escasa y confusa. Si hay diferencias importantes podrían estar en los proyectos de esa zona. El error más significativo pudiera estar en las viviendas concluidas, ya que el de las proyectadas corresponde a lo anunciado públicamente. En esta zona hay muchos edificios a medio construir, con estructuras levantadas pero no habitados. Algunas han sido demolidas y otras reconstruidas, lo que hace todavía más complicado dar resultados exactos.

Horizonte temporal de la investigación

Con un inicio solamente documental en 2016, la investigación se realiza entre enero y marzo de 2019, con un cronograma muy apretado, y coincidiendo con un periodo de particular agitación social y política, lo que hace complicada la visita a algunos de los desarrollos de Misión Vivienda, en particular los ubicados en zonas militares y en asentamiento informales.

Falta de una base de datos de toda la ciudad

A diferencia de otras ciudades, la información digital de Caracas es muy escasa y está desactualizada. El único mapa público es el de la Alcaldía de Caracas, que abarca solamente el municipio Libertador, y que no contiene información sobre el equipamiento de la ciudad o la ubicación de espacios públicos. Una aplicación con este tipo de información y que estaba siendo manejada por la Alcaldía Metropolitana salió de línea en 2017. Por esto, para varias de las aplicaciones prácticas de la base de datos propuesta sería necesario adicionar capas de información no relativas a Misión Vivienda, lo que representaría una investigación adicional.

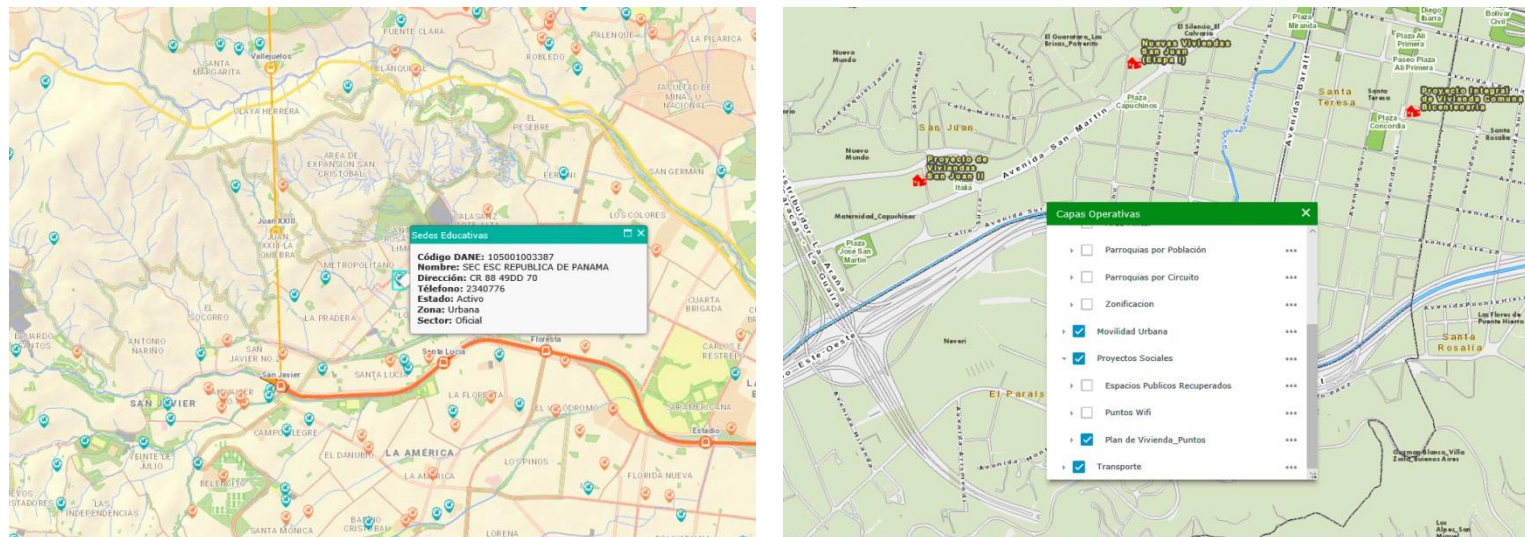


Figura 16: Comparación entre los geoportales de Medellín²³ (izquierda) y Caracas²⁴ (derecha), donde se evidencia, en esta última, la carencia de información sobre los servicios públicos.

²³ <https://www.medellin.gov.co/geomedellin/servicios.hyg?idAgrupacion=3#openModal>

²⁴ <http://sistemas.caracas.gob.ve/GeoportalPublico/>

La Misión Vivienda en Caracas, una mirada global

¿Para qué utilizar la base de datos?

La construcción y revisión de la base de datos está en proceso, todavía hay información por mejorar y la funcionalidad no es completa. Sin embargo, con los datos disponibles es posible responder a algunos interrogantes al respecto de esta política de vivienda en Caracas, visualizando el potencial de la herramienta propuesta.

Algunos interrogantes pueden ser respondidos simplemente a partir de los propios indicadores y de la ubicación de los desarrollos. Otros requieren de la incorporación, en el mapa, de capas complementarias de información. A continuación se proponen algunas de las posibles preguntas, y una aproximación a las respuestas o a los posibles mecanismos para formularlas.

Resultados preliminares

¿Cuántas son?

“¿Me preguntas cuántas viviendas se construyen ahora en Caracas? Habría que ir sumando distintas cifras, incluyendo las de los convenios internacionales. Pero yo te puedo decir que nada más en el Plan para la Emergencia se están construyendo cerca de veintiocho mil en distintos lugares de la Ciudad, incluyendo el litoral.”²⁵

La respuesta de Farruco Sesto, director de la Oficina Presidencial de Proyectos Especiales y responsable de cerca de la mitad de todas las viviendas construidas por la Misión Vivienda en Caracas, revela en una sola frase todos los problemas para llegar al total de viviendas: la falta de coordinación entre los distintos agentes ejecutores, la poca transparencia en la participación internacional, la falta de precisión en cuanto al entorno geográfico, y la mezcla entre viviendas terminadas y en proceso.

La base de datos “suma las distintas cifras”. El resultado, con los datos actuales, arroja 35,802 viviendas terminadas, 8,788 en proceso, y 9,830 en proyecto para un total de 54,420 unidades. Estos números no se pueden considerar como definitivos, debido a las limitaciones de la investigación ya expuestas.

El total de la base de datos se acerca a la calculada, para 2015, por Instituto Metropolitano de Urbanismo²⁶, de 34,942. Está, en cambio, muy lejos de la presentada por el Ministerio del Poder Popular Hábitat y Vivienda²⁷, 134,633.

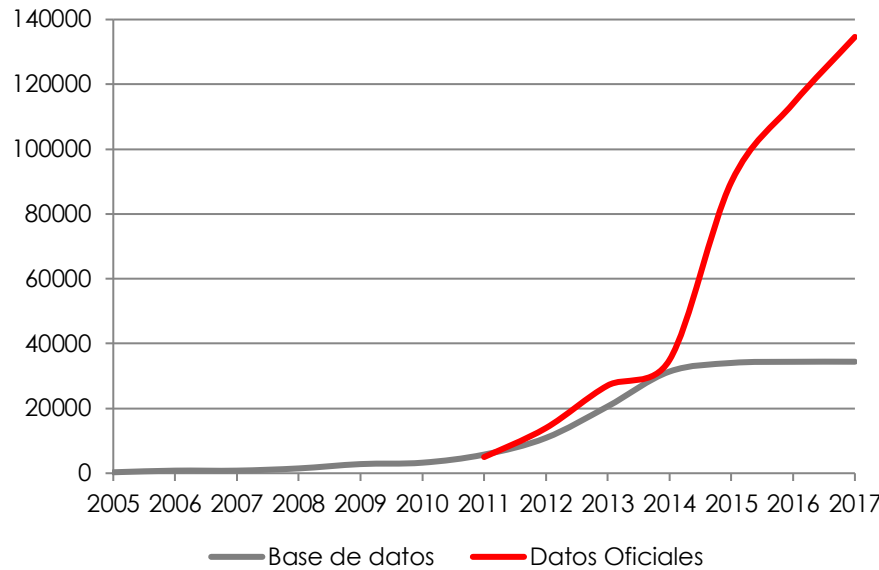
Una explicación de la diferencia pudiera ser que en ésta última probablemente se incluyen los casos construidos en los municipios cercanos a la ciudad pero fuera del Área Metropolitana. Sin embargo, al comparar los resultados de la base

²⁵ Entrevista a Farruco Sesto, 2011 ENcontrARTE - www.aporrea.org

²⁶ <https://www.larazon.net/2015/04/gmvv-mas-viviendas-o-mejor-ciudad/>

²⁷ <https://www.minhvi.gob.ve/index.php/sala-de-prensa/4712-gran-mision-vivienda-venezuela-demuestra-con-hechos-que-en-la-capital-cabe-otra-caracas>

de datos con los datos oficiales no desde los totales sino a partir de los acumulados por año, se evidencia que las diferencias aparecen a partir de 2015. Hasta esa fecha las pequeñas variaciones podrían atribuirse a distintos criterios de selección de la fecha de finalización. Pero en años recientes la desviación es muy significativa, y requeriría una explicación. Quizás en los datos oficiales se cambiaron los criterios del alcance geográfico, es posible también que se estén mezclando viviendas construidas con las que están proyectadas y algunos proyectos todavía no sean públicos. Algunas fuentes atribuyen la diferencia a que, a partir de esa fecha, se incluyen las viviendas reparadas por la Misión Barrio Adentro, Barrio Tricolor. También cabe la posibilidad de un error.



	Base de datos	Datos Oficiales
2005	297	
2006	807	
2007	807	
2008	1,492	
2009	2,822	
2010	3,248	
2011	5,753	4,996
2012	10,899	13,937
2013	20,335	27,081
2014	32,768	34,942
2015	35,415	89,866
2016	35,778	114,070
2017	35,802	134,633

Tabla 1: Acumulativa de viviendas construidas por año. Datos propios vs. Datos oficiales

Figura 17: Cantidad de viviendas construidas por año

La cantidad de viviendas construidas por año también muestra que el programa tuvo una velocidad de construcción alta entre 2012 y 2015, y que desde esa fecha la producción se ha ralentizado de manera significativa, al punto de que en 2017 se terminaron solamente 24 viviendas, y, aparentemente, ninguna en 2018. Es razonable asumir que el programa está paralizado.

La cuestión del número de viviendas está altamente politizada. No hay duda que este número es una medida del éxito del programa, y de su alcance en término de sus potenciales beneficiarios. Pero la certeza de la cantidad tiene sobre todo valor como herramienta de planificación, tanto con respecto a las viviendas en sí mismas como en lo relativo a los

requerimientos que ellas imponen sobre la ciudad. Y no es solo importante cuántas son sino también cuantas realmente se necesitan, y si su ubicación se corresponde con lo requerido.

Comparando la cantidad de viviendas construidas con el déficit se puede apreciar que el impacto ha sido importante, aunque todavía no se alcanza a cubrirlo:

Municipio	Población	Déficit de vivienda ²⁸	Misión Vivienda		Impacto en la población	Impacto en el déficit
			Viviendas	Habitantes		
Libertador	2,085,488.00	136,000.00	32,171	18,1962	8.73%	23.66%
Baruta	321,298.00	10,800.00	976	4,392	1.37%	9.04%
Chacao	71,871.00	5,300.00	94	1,323	1.84%	1.77%
El Hatillo	61,788.00	1,182.00	144	648	1.05%	12.18%
Sucre	826,683.00	23,400.00	2,417	108,76	1.32%	10.33%
Área Metropolitana	3,367,128.00	176,682.00	35,802.00	199,201	5.92%	20.26%

Tabla 2: Cantidad de viviendas construidas en relación al déficit.

Para los datos de población se utilizan las cifras del último censo oficial, de 2011. Aunque no son recientes corresponden al momento de la planificación de la Misión Vivienda, y por lo tanto son más relevantes que datos más actuales. Con respecto al déficit, éste seguramente ha bajado en los últimos años, debido a la intensa emigración.

¿Dónde están? ¿A qué responde su ubicación?

El municipio Libertador es el más poblado de la ciudad, y donde el déficit de vivienda es mayor. También es el municipio donde se construyeron la gran mayoría de las viviendas de Misión Vivienda, el 89.85% de ellas, y con 107 desarrollos, el 89.17% del total. Esta cantidad es desproporcionada en relación al resto de los municipios, tanto en cuanto a su población como en lo que respecta al déficit.

Esta divergencia se aprecia igualmente al discriminar los datos en unidades menores, las parroquias. Así se evidencia que en algunas parroquias, como Coche, o El Valle la nueva población que trae la Misión Vivienda es de cerca del 30% de los habitantes de la zona en 2011. Otras parroquias, en cambio, no fueron abordadas. No es obvia la estrategia de ubicación, que pudiera relacionarse con la densidad (por ejemplo intentando balancearla ubicando las nuevas viviendas en las parroquias menos densas), o el índice de pobreza (buscando, a través de la política, mejorar las condiciones de vida de sectores desfavorecidos). Un programa de viviendas de esta magnitud también podría ser una

²⁸ Plan Caracas 2020, Alcaldía Metropolitana de Caracas

oportunidad para intervenir en las zonas informales y mejorarlas. A fin de determinar si alguno de estos factores considerado, se discriminan los datos por parroquia y se incluye información relativa a las posibles factores influyentes.

Parroquia	Población 2011	Densidad 2011 (hab/Km ²)	Misión Vivienda				% Informal	% Pobreza
			Viviendas	Habitantes	Impacto	Densidad (hab/Km ²)		
23 De Enero	77,344.00	33,482.25	48.00	216.00	0.28%	33,575.76	24.46%	8.23%
Altagracia	47,922.00	10,720.81	402.00	1,809.00	3.77%	11,125.50	11.24%	8.97%
Antímano	131,963.00	6,314.02	834.00	3,753.00	2.84%	6,493.59	95.00%	20.02%
Baruta	159,142.00	2,180.03	1,072.00	4,824.00	3.03%	2,246.11	33.67%	10.81%
Candelaria	66,486.00	54,053.66	-	-	0.00%	54,053.66	0.93%	4.84%
Caricuao	138,659.00	5,818.67	320.00	1,440.00	1.04%	5,879.10	51.50%	11.10%
Catedral	12,777.00	16,811.84	62.00	279.00	2.18%	17,178.95	1.20%	13.42%
Caucagüita	67,013.00	1,240.98	-	-	0.00%	1,240.98	49.11%	20.91%
Chacao	61,213.00	4,708.69	94.00	423.00	0.69%	4,741.23	5.29%	4.67%
Coche	59,889.00	4,606.85	3,911.00	17,599.50	29.39%	5,960.65	56.13%	17.62%
El Cafetal	41,543.00	4,615.89	-	-	0.00%	4,615.89	0.00%	2.94%
El Hatillo	58,156.00	717.98	144.00	648.00	1.11%	725.98	7.03%	19.58%
El Junquito	50,470.00	960.97	-	-	0.00%	960.97	52.93%	15.70%
El Paraíso	109,622.00	10,159.59	1,683.00	7,573.50	6.91%	10,861.49	28.18%	10.46%
El Recreo	112,809.00	6,232.54	2,384.00	10,728.00	9.51%	6,825.25	14.47%	5.96%
El Valle	142,893.00	11,304.83	10,678.00	48,051.00	33.63%	15,106.33	71.68%	11.01%
Filas De Mariche	32,303.00	897.31	920.00	4,140.00	12.82%	1,012.31	123.18%	41.79%
La Dolorita	65,159.00	5,923.55	232.00	1,044.00	1.60%	6,018.45	99.78%	17.69%
La Pastora	80,397.00	17,985.91	192.00	864.00	1.07%	18,179.19	45.07%	10.66%
La Vega	123,863.00	9,799.29	1,849.00	8,320.50	6.72%	10,457.56	70.76%	15.54%
Las Minas De Baruta	40,070.00	10,017.50	-	-	0.00%	10,017.50	30.70%	6.54%
Leoncio Martinez	63,260.00	2,750.43	725.00	3,262.50	5.16%	2,892.28	7.73%	4.08%
Macarao	47,851.00	4,668.39	2,058.00	9,261.00	19.35%	5,571.90	157.87%	25.01%
Petare	372,616.00	9,315.40	540.00	2,430.00	0.65%	9,376.15	54.55%	11.85%
San Agustín	38,476.00	24,198.74	1,887.00	8,491.50	22.07%	29,539.31	41.44%	11.61%
San Bernardino	27,353.00	2,176.05	232.00	1,044.00	3.82%	2,259.11	10.09%	6.74%
San Jose	39,604.00	15,291.12	82.00	369.00	0.93%	15,433.59	24.50%	8.82%
San Juan	106,507.00	32,771.38	755.00	3,397.50	3.19%	33,816.77	6.78%	10.56%
San Pedro	58,254.00	8,694.63	1,841.00	8,284.50	14.22%	9,931.12	0.55%	4.35%
Santa Rosalía	101,103.00	15,135.18	872.00	3,924.00	3.88%	15,722.60	55.96%	12.91%
Santa Teresa	23,715.00	32,937.50	622.00	2,799.00	11.80%	36,825.00	0.00%	5.76%
Sucre	345,944.00	5,833.79	1,327.00	5,971.50	1.73%	5,934.49	61.13%	13.54%

Tabla 3: Datos²⁹ por parroquia, potencialmente influyentes en la ubicación.

²⁹ Los datos de población y pobreza se toman del Censo 2011. Los índices de informalidad de CABA, Cartografía de los barrios de Caracas

Indicadores	VARIABLES por parroquia	Correlación Pearson	Sig (2 colas)
Viviendas Misión Vivienda	Índice de pobreza	0.03	0.89
	Densidad poblacional	-0.08	0.69
	Densidad poblacional (luego de MV)	0.00	0.98
	Proporción asentamientos informales	0.24	0.23
Impacto misión vivienda	Índice de pobreza	0.21	0.26
	Densidad poblacional	-0.04	0.81
	Densidad poblacional (luego de MV)	0.03	0.86
	Proporción asentamientos informales	0.32	0.07

Tabla 4: Correlaciones Producto-Momento de Pearson, entre indicadores y variables con influencia en la ubicación.

Los índices de correlación obtenidos son muy bajos, cercanos a 0, y no resultan significativos. Esto indica ausencia de una relación lineal entre las variables consideradas. En este caso en particular, la ausencia de esta relación sugiere que los desarrollos de Misión Vivienda no fueron planificados considerando variables poblacionales como densidad, pobreza y población informal, sino que fueron desarrollados sin tomar en cuenta estos elementos.

Aunque no llega a ser significativo a un 0.05, pareciera existir una posible relación entre el impacto de Misión Vivienda y la proporción de población en asentamientos informales en las parroquias (significativa a 0.07). Esta relación sugeriría una tendencia a existir mayor cantidad de desarrollos de Misión Vivienda en parroquias en los que también existe mayor proporción de asentamientos informales. No obstante, no es posible a partir de este índice establecer una causalidad entre los mismos. No podemos afirmar que los desarrollos de Misión Vivienda fueron planificados para construirse en zonas con más proporción de asentamientos informales, pero podría ser una variable de interés para continuar analizando en estudios posteriores.

En todo caso, si existió alguna intencionalidad de planificación en la ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda, la misma estuvo tal vez motivada por la presencia de población informal.

³⁰ El índice de correlación Producto-Momento de Pearson es un estadístico que mide la relación lineal entre dos variables cuantitativas. Su valor puede alcanzar desde -1 hasta +1. Un valor cercano a -1 indica una relación lineal inversa fuerte dos variables (a medida que una incrementa, la otra se reduce proporcionalmente), un valor cercano a +1 indica una relación lineal directa fuerte entre dos variables (a medida que una incrementa, la otra incrementa proporcionalmente). Valores de correlación cercanos a 0 indican ausencia de relación lineal entre las variables (cada una aumenta o se reduce sin ir acompañada de cambios proporcionales en la otra).

Sin embargo, esta posible intencionalidad pierde fuerza al verificar la cantidad de viviendas en relación al tipo de trama donde están insertas, y encontrar que solamente el 7.89% se ubica en los asentamientos informales, y tan solo un 12.19% se localiza en situación de límite con dichos asentamientos informales. Una planificación que buscara una relación con las zonas informales probablemente hubiera concentrado mayor número de viviendas en esas zonas.

En cambio, poco más de la mitad de las viviendas se ubica dentro de la trama de la ciudad, tanto en avenidas principales como dentro del tejido formal, mientras que la otra mitad se localiza en áreas no urbanas, con una concentración significativa en Fuerte Tiuna. (28.56% del total de viviendas). Esta zona militar, muy cerca del centro geométrico de la ciudad ha sido objeto de polémicas en relación a la necesidad de eliminar o disminuir el uso militar e incorporar esas áreas a la trama urbana, abriendo oportunidades para la construcción de nuevas conexiones así como espacio público y equipamiento urbano. En su condición actual, con las viviendas dentro del fuerte, y no la zona militar cediendo espacio a la ciudad, se contabilizan como fuera del área urbana.

Ubicación	Cantidad de Viviendas	%
Área no urbana	14,697	41.05%
Asentamiento Informal	2,825	7.89%
Avenida Principal	4,676	13.06%
Ciudad	1,3604	38.00%
Total	35802	100.00%

51.06%

Tabla 5: Clasificación de viviendas por su ubicación.

Con respecto a la ubicación de desarrollos en las avenidas principales, en particular la Avenida Libertador y la Avenida Bolívar, su impacto en el paisaje y en el imaginario de los ciudadanos luce como mucho más grande que el número que representan en cantidad de viviendas o nuevos habitantes.

¿Quién las construyó?

En la construcción de viviendas participaron once agentes ejecutores, de diversa naturaleza. Algunos son gobiernos locales, otros organismos de alcance nacional especializados en vivienda, otras instituciones cuyos fines son completamente ajenos. Y una organización comunitaria de base.

En la Tabla 6 se agrupan los agentes ejecutores de acuerdo a su naturaleza y se ordenan de acuerdo a su dependencia del poder central, desde los más centralizados a los más locales. De los datos se desprende que el grueso de las viviendas fueron construidas por los organismos nacionales, ya sea los organismos encargados de vivienda o instituciones creadas específicamente para la Misión Vivienda. Entre ellas destaca la OPPPE, (Oficina Presidencial de Proyectos Especiales),

como el de mayor participación, responsable de la construcción del 37.46% de todas las viviendas. Las instituciones nacionales de vivienda, en particular el Ministerio de Vivienda y Hábitat también tienen una participación importante. Los gobiernos locales, en cambio, tienen una intervención mucho menor, que es todavía menos significativa si se considera que el Gobierno del Distrito Capital es completamente dependiente del Gobierno Central, con un Jefe de Gobierno designado directamente por el Presidente de la República.

Tipo de organismo	Agente ejecutor	Cantidad de desarrollos	Viviendas construidas	%	Por tipo de organismo	
					Viviendas construidas	%
Organismo ad hoc	OPPPE	44	8,088	22.59%	13,413	37.46%
	Fundacion Misión Hábitat	9	2,763	7.72%		
	Fundacion Propatria 2000	3	2,562	7.16%		
Instituciones de vivienda	Ministerio de Vivienda y Hábitat	4	10,464	29.23%	12,064	33.70%
	INAVI	6	1,600	4.47%		
Instituciones especializadas	PDVSA	1	285	0.80%	1,752	4.89%
	Metro de Caracas	8	1,467	4.10%		
Gobierno Local	Gobierno del Distrito Capital	14	4,344	12.13%	6,114	17.08%
	Alcaldía Metropolitana	1	82	0.23%		
	Alcaldía de Caracas	16	1,688	4.71%		
Comunidad	Movimiento de Pobladores	7	1,119	3.13%	1,119	3.13%
	Sin información	7	1,340	3.74%	1,340	3.74%
Total		120	35,802			

Tabla 6: Cantidad de viviendas construidas, clasificadas por agente ejecutor

Asumiendo al Metro de Caracas la Alcaldía Metropolitana, la Alcaldía de Caracas y el Movimiento de Pobladores como fuerzas locales, se observa que, juntas, tienen una participación muy pequeña, que no alcanza ni siquiera al 10% de las unidades de viviendas. Y el primero de estos organismos, aunque local y con tradición planificadora depende también de manera importante del poder central para su funcionamiento.

Esta acción abrumadora de actores nacionales sin interés en los problemas locales o en la planificación podría explicar la aparente aleatoriedad en la ubicación de los desarrollos, mencionada anteriormente.

Todas las viviendas construidas por el gobierno local están ubicadas en el municipio Libertador, ya que los gobiernos locales de los otros municipios no participaron en el programa. En cambio, la acción del Movimiento de Pobladores se disemina por los demás municipios, aunque manteniendo una presencia importante en Libertador.

En relación a las viviendas comenzadas, en proyecto y por ejecutar hay diferencias significativas entre los agentes ejecutores. La eficiencia (proporción entre viviendas proyectadas y construidas) tiende a disminuir en la medida que se aborda la construcción de más viviendas, con el Ministerio de Vivienda y Hábitat con la más baja eficiencia, y la mayor cantidad de viviendas proyectadas, y los agentes que construyeron pocas viviendas con eficiencias mayores. La OPPPE es una excepción a esta tendencia, ya que ocupa el segundo lugar con respecto a la cantidad de viviendas y tiene también una alta eficiencia, habiendo dejado solamente un proyecto sin terminar: la Plaza de la Revolución y sus viviendas conexas.

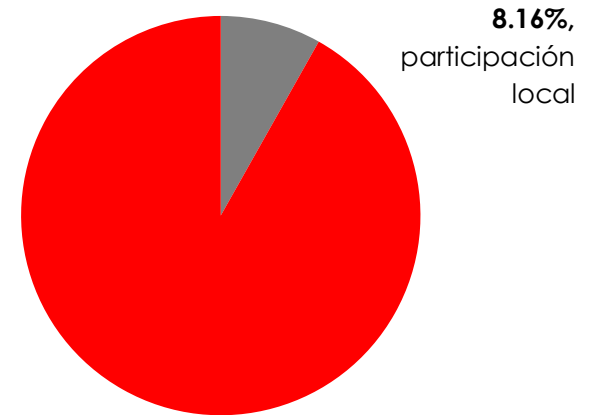


Figura 19: Participación de agentes nacionales y locales

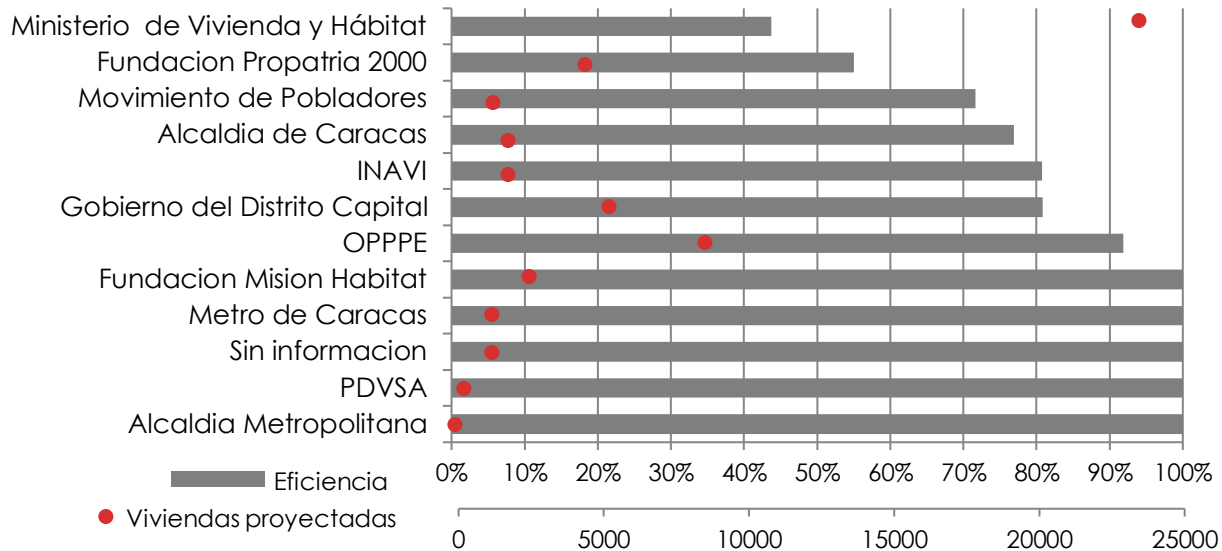


Figura 20: Eficiencia y cantidad de viviendas proyectadas para cada ente ejecutor

Ejemplos del potencial de la herramienta

¿Son accesibles?

La distancia hasta una estación de Metro se propone como una medida de la integración del proyecto a los servicios de la ciudad. En un entorno en que el transporte público es muy precario, y el acceso a los vehículos privados muy complicado, el Metro de Caracas se asume como el mejor, casi el único, medio de movilidad. Esto, aunque las limitaciones en el transporte público superficial seguramente responden a condiciones coyunturales que se podrían resolver a mediano plazo.

Para establecer la accesibilidad, se miden las distancias hasta las estaciones en rangos: "Menos de 500 m.", "Entre 500 y 1000 m." y "Mas de 1000 m.", que en otros contextos corresponden a criterios de "cercano" o "razonablemente cercano". Estas distancias se miden desde las estaciones de Metro y también desde las estaciones de Metrocable. Encontramos que más de la mitad de las viviendas se ubican en los rangos más favorables, con una buena accesibilidad.

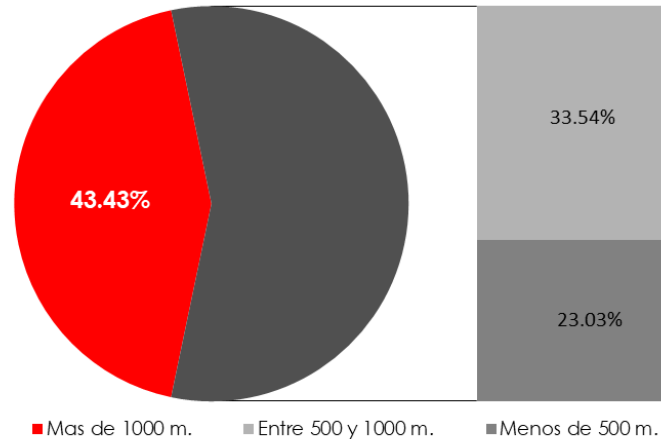


Figura 21: Accesibilidad al metro desde los desarrollos de Misión Vivienda con distancias brutas

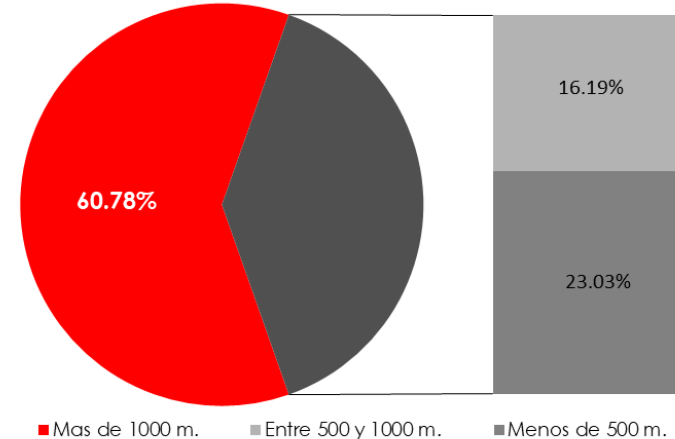


Figura 22: Accesibilidad al metro desde los desarrollos de Misión Vivienda, tomando en cuenta las barreras.

Sin embargo, en Caracas, además de la distancia por si sola habría que considerar las condiciones topográficas, ya que prácticamente ningún sector de la ciudad es plano, lo que dificulta los recorridos a pie, por lo que quizás los rangos deberían revisarse. Igualmente, la trama discontinua de la ciudad y la presencia de la red de autopistas aumenta de manera significativa las distancias que hay que caminar desde las estaciones hasta las viviendas. Adicionalmente, las viviendas ubicadas en Forte Tiuna están afectadas por las limitaciones y controles propios de una zona militar, con vías cerradas y alcabalas, que impiden la utilización del camino más corto. Haciendo estos ajustes, la cantidad de viviendas situadas a distancias cómodas del metro disminuyen significativamente, a menos del 40%.

¿Cómo las afecta la violencia?

“También la violencia forma parte del paisaje de la Misión Vivienda, en diferentes grados. Hay algunos complejos más tranquilos que otros. Es uno de los problemas más graves... ..Entre enero de 2011 y abril de 2018 se registraron 97 homicidios, 43 hurtos, 5 caídas de edificio, 23 hurtos de vehículos, un intento de linchamiento y una violación en edificaciones de la Misión Vivienda en la Gran Caracas.”³¹

³¹ <https://misionvivienda.runrun.es/violencia-otra-forma-de-segregacion/>

De acuerdo a la investigación citada, la afirmación argumenta cómo, para los desarrollos de Misión Vivienda, la violencia es otra forma de segregación. Y ciertamente las cifras refieren una violencia inaceptable. La pregunta, sin embargo, es si esta violencia es mayor que la de viviendas del resto de la ciudad. Conociendo el total de habitantes en estos desarrollos es posible hacer la comparación. En el período mencionado, entre 2011 y 2017, hubo en Caracas 26,828³² homicidios. Durante esos años la ciudad estuvo siempre entre los primeros tres puestos de ranking mundiales en relación a la tasa de homicidios.

Las estadísticas referentes a Misión Vivienda incluyen 17 casos en Ciudad Caribia, fuera del contexto de la investigación. Los datos recientes indican que el 15% ³³de los homicidios suceden dentro de las viviendas, el resto en la vía pública. Haciendo estos ajustes, y comparando los datos, resulta que los edificios de Misión Vivienda parecen ser significativamente más seguros que el promedio de las edificaciones residenciales de la ciudad.

	Habitantes	Homicidios entre 2011 y 2018	Tasa, cada 100 mil habitantes
Edificios de Misión Vivienda	199,039	80	40.193
Ciudad completa, dentro de las viviendas	3,046,104	4,024	132.11

3.28 veces mayor

Tabla 7: Comparación de las tasas de homicidio dentro de los edificios de Misión Vivienda y la ciudad completa

Las razones de esta diferencia no son obvias, es posible que los datos no estén completos, que el control social más férreo prevenga hasta cierto punto la violencia, o que la gran cantidad de viviendas en zonas militares desvíe los datos generales. Pero aun existiendo menos violencia que en otras zonas de la ciudad persiste el hecho de que estas tasas son altas, y no se exige a los promotores de la política de atender esta problemática ¿Qué factores influyen en el aumento de la violencia? La base de datos permite discriminar en cuáles de los desarrollos son más frecuentes los reportes de conflictos.

Cantidad de viviendas	Desarrollos en el rango	Con reporte de violencia	%
0-60	20	1	5%
60-120	33	1	3%
120-240	33	4	12%
240-580	24	5	21%

La cantidad de viviendas por proyecto demuestra tener una influencia directa en la violencia reportada, que aumenta sostenidamente a medida que aumenta el tamaño de un desarrollo. Se mide en rangos de 60 unidades de vivienda, que

³² https://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Ciudades_por_tasa_de_homicidio_intencional#Lista_en_2016

³³ Informe de Monitor de Víctimas #1, Mayo 2017

580-1200	19	5	26%
Más de 1200	2	1	50%

Tabla 8: Relación entre el tamaño del desarrollo y la violencia reportada.

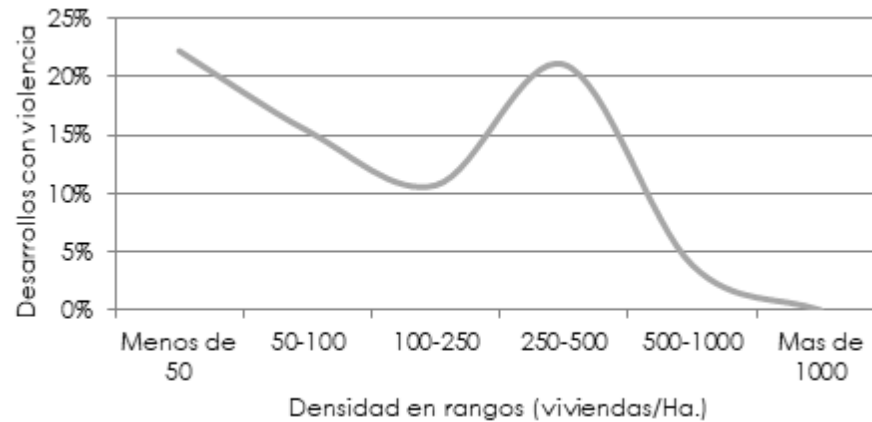


Figura 23: Relación entre la densidad y los reportes de violencia.

En los desarrollos ubicados en zonas no urbanas se presenta la violencia de manera mucho más frecuente que en los insertados en la trama de la ciudad. De hecho, los dos proyectos más violentos, Ciudad Caribia y Ciudad de Los Caciques, están aislados lejos de la ciudad. Llama asimismo la atención que no se han encontrado reportes de violencia en los proyectos ubicados dentro de los asentamientos informales.

Ubicación	Desarrollos en la ubicación	Con reporte de violencia	%
Área no urbana	13	5	38.46%
Asentamiento Informal	16	0	0.00%
Ciudad	91	11	12.09%
Total	120	16	13.33%

Tabla 9: Relación entre la violencia y la ubicación dentro de la ciudad.

Con estos resultados, la estrategia propuesta en los lineamientos para la Misión Vivienda de disminuir la densidad a medida que aumenta el tamaño de los desarrollos pareciera, por lo menos en relación a la conflictividad, errada. Una estrategia que disperse los proyectos a lo largo de la ciudad, en edificaciones muy densas de pequeño tamaño parece,

es el considerado por algunos de los promotores privados de vivienda social como el tamaño ideal de un condominio.

Otro factor que podría influir en un aumento de la conflictividad es la densidad. Los datos arrojan, sin embargo, que no hay una relación clara entre una alta densidad y la violencia. De hecho, en el rango superior de densidad no hay reportes de violencia, y en el rango menor luce muy alta

La ubicación en la ciudad también podría jugar un papel.

en cambio, más adecuada. La segregación en forma de violencia que se reporta en los desarrollos se relaciona más con su desconexión física y con la falta de control y cohesión social que genera la gran cantidad de viviendas que con la densidad.

Esto en cuanto a la violencia hacia el interior de los desarrollos. Pero también ha habido denuncias y mucha polémica con respecto a la inseguridad percibida que generan los desarrollos de Misión Vivienda en su entorno. Para comprobar si estas percepciones tienen base, se calcularon coeficientes de correlación Producto-Momento de Pearson entre dos indicadores de los desarrollos Misión Vivienda: 1) Cantidad de Viviendas y 2) Impacto Misión Vivienda (calculado como la proporción de viviendas de Misión vivienda sobre la cantidad total de viviendas en el barrio) y la tasa de homicidios registrada en por parroquia.³⁴

Indicadores y Variables por parroquia	Correlación Pearson	Sig (2 colas)
Viviendas misión vivienda y tasa de homicidios	0.30	0.14
Impacto misión vivienda y tasa de homicidios	0.45	0.01

Tabla 10: Correlaciones Producto-Momento de Pearson para las tasas de homicidio

Se encontró una correlación lineal directa y significativa entre el impacto de la Misión Vivienda y la tasa de homicidios, lo que sugiere que ambas variables tienden a crecer y decrecer de forma conjunta: a mayor impacto de Misión Vivienda, mayor tasa de Homicidios, y viceversa. Si bien este estadístico no permite hacer inferencias causales entre las dos variables, el hecho de obtener una correlación positiva significativa justificaría la realización de estudios posteriores, de tipo causal, que permitan realmente dimensionar esta relación, predecir el comportamiento de la tasa de homicidios a partir del impacto de la Misión Vivienda y tomar medidas preventivas adecuadas al momento de la planificación.

¿Cómo dimensionar el equipamiento urbano requerido?

“Construir viviendas no es hacer ciudad”, es la premisa que manejan desde el instituto. Tan solo en el área metropolitana de Caracas el Instituto Metropolitano de Urbanismo determinó que para las 34,942 viviendas entregadas hasta enero de 2015, según las ordenanzas municipales, se necesitan 94 hectáreas de áreas verdes, 17,410 puestos de estacionamiento, casi 250,000 kilowatios de electricidad adicionales y tres camiones de basura para recolectar 125,971 kilos de basura generados al año.”³⁵

³⁴ Monitor de víctimas, datos entre mayo y noviembre 2017

³⁵ <https://www.larazon.net/2015/04/gmvv-mas-viviendas-o-mejor-ciudad/>

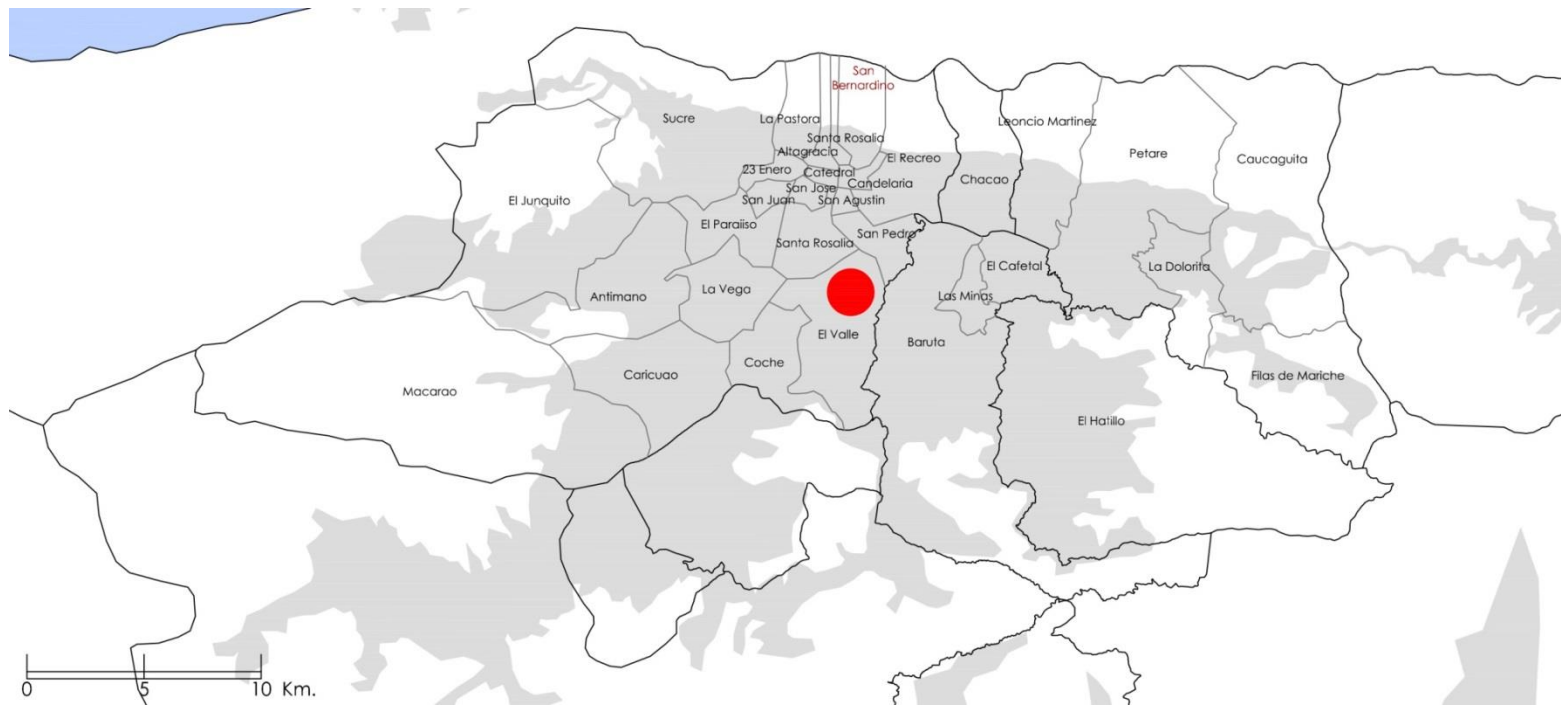


Figura 24: Área de equipamiento requerida por el conjunto de viviendas de la Misión Vivienda

Reiteradamente se ha llamado la atención sobre la necesidad de evaluar el impacto de la Misión Vivienda en relación a los equipamientos urbanos, sin que se haya realizado un estudio completo de cuál sería la naturaleza de los servicios requeridos o su ubicación. Al no disponerse de datos específicos con respecto a la distribución espacial de los desarrollos en la ciudad, se tiende a generalizar, y calcular sobre el total de las viviendas. (Bolívar 2013) o se recurre a mecanismos ingeniosos pero poco precisos de comparación con otras poblaciones (Peña 2013). Asumiendo el total de las viviendas construidas por Misión Vivienda como un conjunto que demanda servicios, de acuerdo con las normas de equipamiento urbano vigentes se requieren 15 m²/habitante, o 300 Ha.

Sin embargo, hay varios factores que deforman significativamente el cálculo de la demanda, y que pueden corregirse con información proveniente de la base de datos. El primero es asumir que los residentes de las nuevas edificaciones de Misión Vivienda son nuevos habitantes de la ciudad. En general esto no es cierto, ya que la mayoría de aquellos en que se tiene documentada su procedencia (unos 70 mil), viene de asentamientos informales y refugios de dentro de la ciudad. Aunque seguramente algunas de las viviendas fueron asignadas a personas procedentes de otras ciudades,

éste debe ser un caso minoritario. La demanda de servicios seguramente cambió su distribución espacial en la ciudad, pero no debería haber aumentado de manera significativa.

Otro factor de deformación se relaciona con incluir en las cuentas, de forma indiscriminada, a los desarrollos ubicados en parcelas dentro de la trama de la ciudad, y a las que les correspondía de acuerdo a su zonificación un área de construcción y una cantidad de habitantes, que supuestamente estaban servidos por los equipamientos de la zona. Es cierto que el Estado, cuando construye, debería asumir mayores responsabilidades que los promotores privados haciendo lo mismo, pero considerar que todas las edificaciones, aún las ubicadas en parcelas formales con servicios, generan nueva demanda no es razonable. En todo caso sería necesario calcular la demanda adicional que se genera por la falta de conformidad con las ordenanzas municipales, que no ha sido medida de manera sistemática.

Al indicar la ubicación y magnitud de cada uno de los desarrollos, la base de datos que se presenta permitirá no solamente dimensionar los equipamientos sino también verificar las zonas donde los servicios existentes pudieran suplir la nueva demanda.

Como una primera aproximación para sincerar la magnitud de los equipamientos requeridos se propone calcular la necesidad de equipamiento no globalmente sino por parroquia, tomando solamente los casos en los que el impacto de la Misión Vivienda sobre la población previa es mayor que el 5%. Impactos menores seguramente deberían ser absorbidos sin traumas por los equipamientos existentes. Igualmente, se realiza el cálculo solamente sobre las viviendas localizadas dentro de los asentamientos informales o fuera del área urbana. Para tomar en cuenta un posible factor de demanda por sobrepasar las condiciones de desarrollo, para las zonas urbanas se calculan los servicios sobre el 30% de la población.

Parroquia	Viviendas	Población nueva	Impacto	Zona no urbana (a)	Ciudad (b)	Población de cálculo*	Equipamiento m ²
El Valle	10,678.00	48,051.00	33.63%	10,358.00	320.00	47,043.00	630,376.20
Coche	3,911.00	17,599.50	29.39%	3,003.00	908.00	14,739.30	169,501.95
San Agustín	1,887.00	8,491.50	22.07%	510.00	1,377.00	4,153.95	45,901.15
Macarao	2,058.00	9,261.00	19.35%	-	2,058.00	2,778.30	18,753.53
San Pedro	1,841.00	8,284.50	14.22%	-	1,841.00	2,485.35	16,776.11
Filas De Mariche	920.00	4,140.00	12.82%	920.00	-	4,140.00	45,747.00
Santa Teresa	622.00	2,799.00	11.80%	-	622.00	839.70	2,351.16
El Recreo	2,384.00	10,728.00	9.51%	-	2,384.00	3,218.40	3,218.40
El Paraíso	1,683.00	7,573.50	6.91%	-	1,683.00	2,272.05	2,272.05
La Vega	1,849.00	8,320.50	6.72%	164.00	1,685.00	3,012.75	20,336.06
Leoncio Martínez	725.00	3,262.50	5.16%	-	725.00	978.75	2,740.50
Total equipamiento requerido							957,974.11

* La población de cálculo comprende la ubicada en zona no urbana (a) + un 30% de la ubicada en zona urbana (b). Se estiman 4.5 hab./vivienda

Tabla 11: Calculo de equipamiento en las parroquias más impactadas por Misión Vivienda

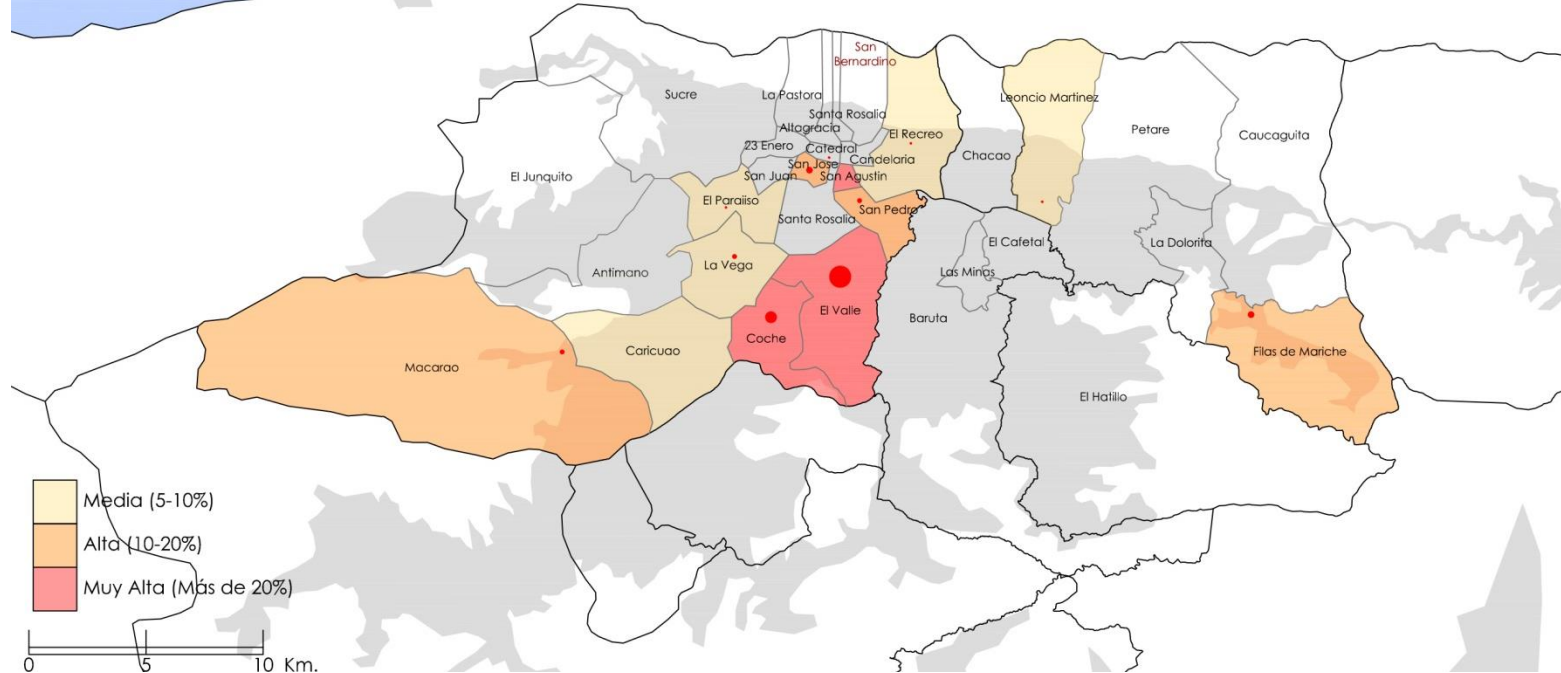


Figura 25: Equipamientos ubicados de acuerdo al impacto de la Misión Vivienda.

El equipamiento requerido pasa de 300 Ha. a 96 Ha. Claramente la decisión de no calcular el equipamiento en los casos en que el impacto es menor del 5% está relativamente poco fundamentada, y el peso que se le atribuye al no cumplimiento de la normativa urbana debería calcularse para cada caso particular. Sin embargo, el ejercicio ilustra cómo los datos desagregados y más complejos que el simple número de viviendas pueden apoyar la toma de decisiones de planificación más afinadas y útiles. No se insinúa que antes de la intervención con la Misión Vivienda la ciudad disponía de todos los servicios necesarios, ni que el programa no se debió haber aprovechado para subsanar las carencias y “hacer ciudad”. Más bien la intención es llamar la atención sobre mecanismos y estrategias para dimensionar y ubicar adecuadamente los equipamientos que deben ser construidos.

Un aspecto sobre el que todavía hay que perfeccionar la información de la base de datos es el referido a los equipamientos que sí se construyeron, ya que a pesar de ser escasos no son inexistentes. Solamente 20 del total de los desarrollos incluyen espacio público, y en muchos casos las áreas presentadas como equipamiento son en realidad

espacios privados comunes que no deberían contar como servicios públicos. Sin embargo, para hacer una estimación ajustada de la cantidad de equipamiento a construirse sería necesario que la base de datos no solamente indicara la presencia de estos servicios, sino también su área y su relación con el entorno. Para ello son necesarios los planos y proyectos, en la mayoría de los casos no disponibles al público, o inspecciones detalladas en cada uno de los desarrollos.

También sería necesario incluir en el mapa una capa con los equipamientos existentes, especificando sus características. Esto posibilitaría definir con mayor precisión la naturaleza de las necesidades, las posibilidades de aprovechar el equipamiento existente, o las ventajas de una localización determinada. Este ejercicio, aunque posible, depende de la información pública de los equipamientos, que en Caracas, como se menciona en las limitaciones de la investigación, no está disponible. Sin duda es necesaria, no solamente con respecto a la Misión Vivienda sino para otro tipo de decisiones de planificación. En lugar de que la presente base de datos incorpore más capas de información, ella se convertirá en una de las capas cuando se construya la información completa.

¿Existe un impacto sobre el mercado inmobiliario?

Uno de los aspectos más polémicos de la Misión Vivienda es su impacto en el mercado inmobiliario. Aunque no se ha encontrado evidencia que respalde la afirmación, es común que quienes viven en las cercanías de estos edificios asuman que sus propiedades han perdido valor a consecuencia de la presencia de los nuevos vecinos, y de las edificaciones que pocos encuentran atractivas, y que muchas veces muestran hacia las fachadas indicios de modos de vida distintos a los de la zona donde está inserta.

Dado que la base de datos de la Misión Vivienda contiene la ubicación específica de la ubicación de los desarrollos, es posible, en teoría, cruzar esta data con la proveniente de los registros inmobiliarios, para verificar si efectivamente existe una afectación en los precios, midiendo incluso qué tan lejos de los desarrollos llega el posible impacto.

Para hacer un estudio de este tipo, se podría, por ejemplo, tomar las parroquias de El Recreo y San Pedro. Ambas son zonas con habitantes de clase media, con niveles bajos de pobreza, y en los dos casos el impacto de la Misión Vivienda ha sido relativamente alto.

Parroquia	Impacto de la Misión Vivienda	Cantidad de desarrollos	Índice de Pobreza
SAN PEDRO	14.22%	5	4.35%
EL RECREO	9.51%	16	5.96%

Tabla 12: Parroquias seleccionadas para estudiar el impacto en el mercado inmobiliario.

En el primer caso el impacto es mayor (más población de Misión Vivienda en relación a la población previa), en el segundo hay más desarrollos, que se encuentran dispersos a lo largo de la parroquia, en calles principales. En San Pedro se ubican más bien hacia los límites, cerca de los asentamientos informales.



Figura 26: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda en la Parroquia San Pedro

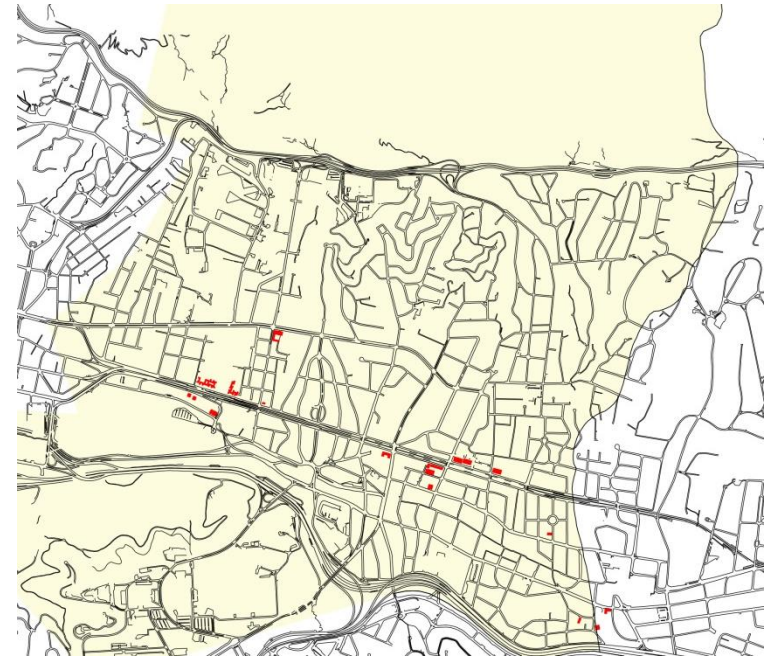


Figura 27: Ubicación de los desarrollos de Misión Vivienda en la Parroquia El Recreo

La data de los registros de propiedad no es pública (no se difunden los precios en los que se cierran las propiedades), por lo que los precios se estudian más bien desde el lado de la oferta. Los datos que publica la Cámara Inmobiliaria Metropolitana no están discriminados por parroquias, por lo que un ejercicio como el propuesto no es posible en la actualidad.

Otro aspecto relacionado con el impacto de la Misión Vivienda en el mercado inmobiliario se presentará si efectivamente se regulariza el sistema de propiedad y estas unidades entran en el mercado formal.

Por ahora como muchas de las viviendas no tienen propiedad formal se ha constituido un mercado de permuta. Según algunas fuentes esta práctica está avalada por el Ministerio de Vivienda; según otras es ilegal. Es difícil estimar el tamaño de este mercado, que se mueve con anuncios en los propios edificios, y avisos clasificados en sitios no especializados. La mayoría de estos cambios no implican transacción económica, o por lo menos ésta no está declarada.

Si se produjera la regularización de la tenencia, un número importante de unidades de vivienda saldrían seguramente al mercado, teniendo un impacto en los precios. Poder mapear la ubicación de estas unidades permitiría predecir el alcance de dicho impacto.



Figura 28: Sistema de permuta de viviendas

¿Cómo evaluar la calidad arquitectónica?

Aunque la definición de los instrumentos de evaluación y los criterios que puntualizarían la calidad en cada caso excede los objetivos de esta investigación y el alcance de la base de datos, la clasificación de las edificaciones que si se puede hacer a partir de ella podría ser el punto de partida para comenzar la evaluación y establecer prioridades. La evaluación desde el punto de vista arquitectónico no debería realizarse con la aplicación de un único instrumento; éste debería estar adaptado a las condiciones de cada edificación, entre las que hay diferencias notables. Algunos son prototipos repetidos muchas veces, y otras son soluciones únicas para una ubicación en particular. Por eso, se propone una clasificación basada en el Instrumento de Evaluación de Viviendas de Interés Social³⁶.

En primer lugar se consideran las Viviendas Multifamiliares en altura, y que proponen la repetición de un prototipo.

Tipo	Viviendas	Desarrollos	
OPPPE	6,168	38	

³⁶ Abadi/Marti, 2009

Nuevo Barrio	2,942	5	
Chino	7,680	1	
Ruso	1,680	1	
Bieloruso	864	1	
Bolívar	766	3	
PDVSA	285	2	

Tabla 13: Desarrollos en altura que repiten un prototipo.

Entre estos desarrollos destacan los edificios OPPPE, que con más de 6,000 viviendas construidas representan el 17.23% del total. En el imaginario colectivo son la imagen de la Misión Vivienda. Los ejercicios de evaluación de la Misión Vivienda como política o de sus unidades de vivienda se refieren generalmente a ellos, y es posible pensar que serán los primeros en ser abordados para su mejora. Aunque en el presente trabajo no se lo indica, existe en una versión con apartamentos orientados hacia una dirección y otra con viviendas en ambas direcciones, a lo largo de un pasillo. A

pesar de que las unidades de vivienda son iguales, las oportunidades de ventilación natural en cada uno de los casos son completamente diferentes y deberían evaluarse de manera separada.


En esta primera clasificación se incluyen también los desarrollos de gran tamaño, que aunque proponen un edificio propio lo repiten muchas veces. Entre ellos, agrupan el 72.67% de todas las viviendas. Los nombres asignados a los prototipos solo muestran una posible forma de clasificación, y otro investigador podría entenderlo de manera distinta, por eso el prototipo no es un indicador incluido en la ficha publicada.

Se consideran en segundo lugar los edificios de vivienda multifamiliar en altura que proponen un edificio específico para el desarrollo. Se sugiere clasificarlos entre en los que conforman un conjunto y los que son una edificación aislada.

Tipo	Viviendas	Desarrollos	
Conjunto	3,208	8	
Edificios	2,413	14	

Tabla 14: Desarrollos en altura sin prototipo

A excepción de los ubicados en Fuerte Tiuna, todos los desarrollos en altura se localizan dentro de la trama de la ciudad, o, si están en los asentamientos informales, en sus límites. Entre las edificaciones multifamiliares de baja altura, en cambio, se pueden distinguir las que se localizan dentro de la trama de la ciudad y se organizan en consecuencia y aquellas que más bien siguen el modelo de los desarrollos de baja altura de las periferias de las ciudades. En la mayoría de los casos son edificios de cuatro o cinco pisos de altura, sin ascensor. Al igual que con las edificaciones altas se separan las que son conjuntos de los edificios aislados. Representan el 25.22% de todas los desarrollos. A pesar de que no se repiten, los desarrollos de El Morro de Petare y Cacique Tiuna son muy grandes, y en ellos se han reportado problemas constructivos, de estabilidad y de criminalidad importantes. Por eso deberían ser evaluados de manera prioritaria e independiente.

Tipo	Viviendas	Desarrollos	
Las Mayas	1,160	1	




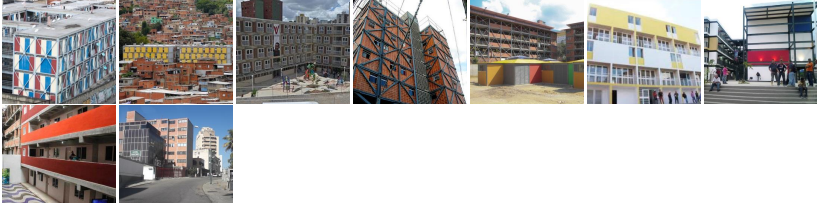
El Morro	540	1	
Maury	288	2	
Conjuntos	6,192	25	
Edificios	848	11	

Tabla 15: Desarrollos Multifamiliares de baja altura.

Por último, se presenta un reducido número de desarrollos de viviendas unifamiliares.


Tipo	Viviendas	Desarrollos	
	178	3	

Tabla 16: Desarrollos de viviendas unifamiliares

De ciertos desarrollos no se cuenta, por el momento, con información suficiente para clasificarlos tipológicamente. Un resumen de la clasificación propuesta se presenta a continuación.

Tipología	Prototipo	Cantidad de desarrollos	Cantidad de viviendas		Proporción del total
			Parciales	Totales	

Multifamiliar en altura (con ascensor)	OPPPE	38	6,168	20,395	56.97%	72.67%
	Nuevo Barrio	5	2,942			
	Chino	1	7,680			
	Ruso	1	1,680			
	Bielorruso	1	864			
	Bolívar	3	776			
	PDVSA	1	285			
Conjuntos	8	3,208	5,621	15.70%		
Edificios	14	2,413				
Multifamiliar baja altura (sin ascensor)	El Morro	1	540	1,988	5.55%	25.22%
	Las Mayas	1	1,160			
	Maury	2	288			
	Conjuntos	25	6,192			
	Edificios	11	848			
Unifamiliar	U-SP-C	3	178	178		0.50%
Sin información		5	580	580		1.62%

Tabla 17: Clasificación de los desarrollos de acuerdo a su tipología.

En caso de que se utilizaran otros instrumentos de evaluación, o si se deseara realizar una investigación diferente, por ejemplo con respecto al sistema constructivo, la clasificación sería seguramente otra.

Ideas para la evaluación del programa

Una aproximación reflexiva Las preguntas planteadas permiten vislumbrar el potencial de la base de datos, y cómo utilizarla para el diagnóstico de la situación actual. Pero para proponer acciones que atiendan algunas de las deficiencias, para priorizarlas e, incluso más importante, para poder dar recomendaciones sobre una posible continuación de la Misión Vivienda son necesarias herramientas de evaluación, que permitan tomar decisiones objetivas e informadas.

Una aproximación integral a este proceso de evaluación es la propuesta por uno de los principales promotores de la Misión Vivienda. El arquitecto y profesor Juan Pedro Posani publicó en 2016 una reflexión sobre el futuro del programa. Preocupado por el énfasis dado a la cantidad sobre la calidad, que en su concepto es “*casi un asunto de vida o muerte*” para la política de vivienda, recomienda hacer una pausa, tomar tiempo para pensar, y propone una evaluación en dos preguntas.

“Primer test. ¿El proyecto asegura un cambio significativo y progresista en la calidad de vida, en el trabajo, la salud, la seguridad, la educación, la recreación y el ocio, para cada una de las unidades familiares?”

Segundo test. ¿El proyecto asegura un salto significativo y progresista en las opciones “gratis” de disfrute y aprovechamiento de la vida en la ciudad? ¿El proyecto asegura un cambio significativo en la multiplicación de valores positivos en la vida colectiva que representa lo urbano, la ciudad? ¿Con ello la ciudad de todos es más y mejor ciudad?”³⁷

Ambas preguntas evalúan del impacto de la política de vivienda desde el punto de vista del problema de la segregación residencial.

La primera pregunta se propone desde el punto de vista de los habitantes de las viviendas, y trata de medir el impacto que la nueva vivienda tiene en la calidad de vida de las familias. Responderla rigurosamente requeriría, probablemente, una encuesta entre los habitantes. Seguramente para muchos de ellos la nueva vivienda ha representado un cambio positivo; pero indudablemente muchos añoran los hogares que perdieron dentro de los asentamientos informales.

Pero algunas condiciones hacen imposible una vida segura y feliz. Por eso, se ha considerado que no pasan el primer test aquellos desarrollos donde se han reportado problemas de violencia, de inestabilidad del suelo o problemas constructivos importantes. Asimismo, no se puede tener acceso a la salud, educación o el ocio si estos servicios no se encuentran a una distancia prudente, por lo que se considera que los proyectos situados fuera de la ciudad y que no tienen equipamiento urbano no aprueban tampoco la primera pregunta. Habría también que considerar que fallan esta

³⁷ Posani, 2016

primera prueba las edificaciones que no se adaptan al clima o a los riesgos sísmicos, pero con la información disponible hasta el momento no es posible evaluar estas dimensiones.

La segunda pregunta, en cambio, se enfoca más bien en el impacto urbano, y en el derecho a la ciudad tanto para los habitantes de los proyectos como para el resto de los ciudadanos. Es obvio que las viviendas situadas fuera de la trama urbana no entregan a sus habitantes ninguno de los servicios de la ciudad, por eso se considera que todos ellos fallan esta pregunta. También se eliminan las viviendas situadas muy lejos del metro, ya que para sus habitantes el disfrute de la ciudad no es "gratis". Si dentro de los "valores positivos de la vida colectiva" se considera la inclusión y la integración entre ciudadanos de diversa procedencia, hay que decidir que los edificios con imagen repetitiva y excluyente también fallan en la prueba, ya que no apuntan a una ciudad de todos sino que marcan a algunos de los ciudadanos como pertenecientes a una categoría aparte. Una ciudad de todas debería ser una ciudad con libre acceso; por eso, aquellas ubicadas en zonas de acceso controlado o zonas militares no pueden aprobar la segunda pregunta.

Aplicando ambas preguntas a la base de datos, resulta que como máximo solo cerca de 7,000 de las unidades de vivienda construidas y cerca de 9,500 de las proyectadas cumplen con los dos criterios. Menos de un quinto del total construido, y solo poco más de la quinta parte de todas las proyectadas. ¿Qué hacer con la gran mayoría que no alcanza la mínima calidad? Posani responde:

Ahora lo esencial e imperativo: los programas o proyectos que no garanticen respuestas afirmativas y positivas a estos dos test deben ser desechados automáticamente, contando, supuestamente, con un seguro respaldo político.³⁸

Es obvio que "desechar", aplicable a los proyectos, no puede ser sinónimo de demoler, cuando se habla de edificaciones terminadas y habitadas. Por lo menos no en todos los casos. Podría, a lo sumo, implicar la cancelación o modificación de las obras en proceso. Para los edificios ya construidos será necesario proponer un programa de reformas, de corrección de errores constructivos y de construcción de equipamiento urbano.

Herramienta de gestión **Construcción de la valoración**

Para dimensionar y priorizar estas acciones se propone la construcción de un sistema de calificación, con variables que se enfocan en el impacto que las edificaciones tienen en el entorno urbano y en la calidad de vida que, en términos del derecho a la ciudad, ofrecen a sus habitantes. Se escogen diez indicadores, parecidos a los considerados en el ejercicio anterior.

Indicador	Valores posibles	Valores	Peso	
-----------	------------------	---------	------	--

³⁸ Posani, 2016

Problemas de suelos	Sin problemas reportados	15	15	Los problemas de inestabilidad tienen un impacto elevado en la calidad de vida y su corrección es compleja y costosa.
	Suelo inestable	0		
Problemas constructivos	Sin problemas reportados	5	5	Los problemas constructivos tienen asimismo impacto en la calidad de vida, pero en su mayoría su solución es relativamente fácil.
	Problemas constructivos	0		
Altura de la edificación	Hasta 5 pisos	10	10	El mantenimiento de los ascensores es complejo para familias de bajo poder adquisitivo. La altura complica asimismo el acceso al agua potable en una ciudad con servicios deficientes.
	Más de 5 pisos	0		
Cantidad de viviendas	Menos de 120	15	15	La cantidad de viviendas por desarrollo tiene un impacto elevado en los índices de violencia, al generar comunidades poco cohesionadas, de origen diverso y de una gestión complicada.
	Entre 120 y 240	10		
	Entre 240 y 480	5		
	Entre 480 y 960	5		
	Más de 960	0		
Ubicación en la ciudad	Ciudad o Avenida principal	10	10	La ubicación en la ciudad tiene impacto en los índices de violencia y también en el acceso a los servicios y equipamientos urbanos.
	Asentamiento informal	5		
	Zona no urbana	0		
Distancia del Metro	Menos de 500 m.	10	10	El Metro de Caracas es el principal sistema de transporte público, y el más económico, la cercanía con sus estaciones determina el acceso a los servicios de la ciudad.
	Entre 500 y 1000 m.	5		
	Más de 1000 m.	0		
Espacio público	Incluye espacio público	10	10	La presencia de equipamiento urbano y espacio público refleja las prestaciones que el desarrollo ofrece a sus habitantes y a la ciudad en general, y es uno de las críticas más fuertes a la política de vivienda.
	No incluye espacio público	0		
Equipamiento urbano	Incluye equipamiento urbano	10	10	La repetición del mismo edificio estigmatiza el programa y excluye a los beneficiarios de Misión Vivienda de sus vecinos. El uso de una edificación tipo complica el respeto a la normativa de cada zona.
	No incluye	0		
Repetido	Diseñado para el lugar	10	10	La repetición del mismo edificio estigmatiza el programa y excluye a los beneficiarios de Misión Vivienda de sus vecinos. El uso de una edificación tipo complica el respeto a la normativa de cada zona.
	Edificio repetitiva	0		
Tipología	Corresponde con la zona	5	5	La correspondencia con la tipología edilicia del entorno es una medida de su integración con la zona, y de las posibilidades de inclusión de sus habitantes.
	No corresponde con la zona	0		
TOTAL			100	

Tabla 18: Indicadores que construyen la valoración

El peso fijado para cada uno de los indicadores refleja la importancia asignada a los aspectos evaluados por cada uno de ellos.

A los problemas de inestabilidad y suelos se les asigna un peso importante (15%) debido a que, cuando se presentan, son muy difíciles de corregir, y constituyen riesgo para la vida de sus habitantes. En algunos casos como en El Morro de Petare y en Fuerte Tiuna estos problemas han requerido incluso el desalojo o la demolición de las edificaciones.

La cantidad de viviendas por desarrollo tiene un peso semejante, por varios motivos. En primer lugar en razón a la clara relación entre la violencia y la cantidad de viviendas por desarrollo mencionada anteriormente. También debido a que en los conjuntos de gran tamaño las inversiones necesarias para su mejoramiento son cuantiosas, difíciles de manejar por familias de bajo nivel adquisitivo. Y por último, asumiendo la herramienta de gestión y el índice resultante como un mecanismo para priorizar las inversiones, al asignar un peso significativo a los desarrollos grandes, se atenderían primero los casos en los que se puede beneficiar a mayor número de habitantes.

Al resto de los indicadores se les asigna un peso similar, de 10%, con excepción de los de "Calidad constructiva" y "Apego a la tipología de la zona", a los que se atribuye un valor menor (5%). En el primer caso debido a que, en general, los problemas constructivos reportados son relativamente fáciles de solucionar, y se refieren más a la falta de culminación de las obras (falta de ascensores, problemas de impermeabilización), que a vicios estructurales importantes. En el segundo caso, el indicador se relaciona más con el impacto que las edificaciones en su entorno que con la calidad de vida de los habitantes. Aunque este impacto es perjudicial al complicar la integración y la inclusión, la vida cotidiana no se ve directamente afectada. Es de resaltar que en este aspecto tienen calificación más baja tanto los casos en que los edificios de Misión Vivienda tienen mayor densidad que su entorno como aquellos que la tienen significativamente menor, desaprovechando la capacidad de la parcela donde se implantan. Podría ser interesante, en una versión más detallada de la base de datos, incluir un indicador que mida la correspondencia con la normativa de la zona, no solamente en lo referido a la tipología general, sino también con un nivel de detalle mayor, por ejemplo el respeto a las áreas de construcción máximas, los retiros y la altura.

Es importante mencionar asimismo algunos indicadores que no se incluyen en el índice final. Entre ellos se encuentra el área de las unidades de vivienda o la cantidad de habitaciones y baños. Aparte de que estos aspectos se encuentran entre los que tienen información más incompleta, los datos recogidos permiten observar que a este respecto las viviendas son relativamente uniformes, y por lo tanto su inclusión no ayudaría a discriminar la calidad.

Calificación de los desarrollos

Aplicando el sistema de evaluación a la base de datos, cada uno de los desarrollos obtiene una calificación de entre 0 y 100 puntos. Con esta calificación se separan los desarrollos en cuatro categorías: "críticos", "regulares", "adecuados"

y “buenos”. Para definir los puntos de corte se tomó la mediana (60). Por ello, los desarrollos de mejor calidad se sitúan por encima de esta calificación, y los problemáticos por debajo de ella. Los puntos de corte inferior (40) y superior (80), corresponden, aproximadamente, a la calificación del 10% de los desarrollos más deficientes y mejores.

Aunque los desarrollos considerados en el grupo de menor calidad son solamente cerca del 7% del total, albergan un tercio de las viviendas. Los mejores, en cambio, representan aproximadamente el 10% del total de desarrollos, pero menos del 5% de las viviendas.

Categoría	Índice	Cantidad de desarrollos	Cantidad de viviendas	Porcentaje del total	
				De desarrollos	De viviendas
Críticos	0-40	9	12,396	7.44%	34.64%
Regulares	41-59	71	17,349	58.68%	48.48%
Adecuados	60-79	30	4,522	24.79%	12.64%
Buenos	80-100	11	1,519	9.09%	4.24%

Tabla 19: Desarrollos clasificados por su calificación

Estas conclusiones, que coinciden a grandes rasgos con los resultantes de aplicar el ejercicio propuesto por Posani, son preocupantes, y requerirían acciones tendientes a corregir las deficiencias, o en los casos extremos, a la demolición y sustitución de algunas de las viviendas. Para entender cuáles serían estas acciones es necesario explorar con mayor detalle los desarrollos incluidos en cada categoría.

Los desarrollos críticos



Figura 29: Desarrollos en condición crítica.

Entre los nueve desarrollos en condición crítica destacan los ubicados en la Zona Militar de Forte Tiuna y sus alrededores. Igualmente, se incluyen dos de los edificio OPPPE más grandes y emblemáticos: los ubicados en la Avenida Libertador y

en San Pedro. También el desarrollo del Morro de Petare, con gravísimos problemas de estabilidad. En general son conjuntos con numerosas unidades de vivienda. Guaicoco-Las Pomarrosas es una excepción, y se encuentra en este grupo más bien en razón a su distancia de la ciudad y sus servicios, y a los problemas constructivos y de suelos.

Desarrollo	Calificación	Espacio Público	Distancia Metro	Equipamiento	Cantidad	Altura	Construcción	Ubicación	Suelos	Repetido	Tipología
Convenio Rusia-Venezuela	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Convenio Bielorusia-Venezuela	25	0	0	0	0	0	0	0	15	10	0
Estrella Revolucionaria	30	0	0	0	5	10	0	0	0	10	5
Nuevo Barrio Longaray	40	0	5	0	5	0	5	10	15	0	0
Convenio China-Venezuela	40	0	0	10	0	0	5	0	15	10	0
Guaicoco-Las Pomarrosas	40	0	0	0	10	10	0	5	0	10	5
<u>Opppe 46</u>	40	0	0	0	5	0	5	10	15	0	5
<u>Atahualpa</u>	40	0	5	0	5	0	0	10	15	0	5
El Morro de Petare	40	0	0	0	5	10	5	5	0	10	5

Tabla 20: Desarrollos críticos, en negrita los desarrollos relacionados con Fuerte Tiuna, subrayados los Opppe.

Ordenando los criterios de calificación, de acuerdo a los que son más bajos y altos en este grupo, se evidencia que los problemas principales se refieren a la falta de espacio público y equipamiento y a la distancia al transporte público. Por ello, un plan urbano que integrara la zona de Fuerte Tiuna a Caracas y proveyera espacio público y servicios, sería una primera etapa de intervención en Misión Vivienda, que tendría un impacto importante tanto para los habitantes de estas viviendas como para la ciudad. Dicho plan es una vieja aspiración de los planificadores de la ciudad, y está propuesto entre las acciones del Plan Caracas 20-20. La construcción de la Misión Vivienda, con todas sus carencias, abrió las posibilidades de intervenir en esa zona. La integración de esta zona a la ciudad, lo mismo que el otro polígono militar, la Base aérea de la Carlota, se ha complicado por los recelos de los sectores militares a perder espacios de control y privilegios.

El Convenio Rusia-Venezuela requiere de una intervención especial, ya que, por mucho, es el desarrollo más deficiente de todos. Requiere, sin lugar a dudas una evaluación geotécnica y estructural completa, reparaciones significativas, programas sociales especiales y seguramente la demolición de algunas estructuras no habitadas. El Morro de Petare

requiere un tratamiento similar, a pesar de que al estar dentro de la ciudad y al tener un número menor de viviendas no resulta en una calificación tan baja.

Las dos edificaciones de OPPPE en este grupo presentan una problemática completamente diferente. Bien situadas en relación a la ciudad, presentan deficiencias al ser edificaciones resultantes de la repetición de una estructura típica, que, por su tamaño, resaltan y se segregan de su entorno. La falta de espacio y equipamiento público también contribuyen a esta segregación, ya que son percibidos como factores que degradan el vecindario. La ausencia de estos espacios y la pobre calidad arquitectónica genera una separación adicional, de otro tipo: personas sentadas en la calle, a la entrada de los edificios, como en los pueblos, pero no como en una avenida principal, ropa tendida en las ventanas. Todos factores que estigmatizan las edificaciones y las aíslan. En estos casos, la intervención, más que urbana, debería ser arquitectónica, con nuevos diseños de fachadas y nuevos espacios públicos y comunitarios. El impacto positivo de comenzar por el edificio Atahualpa, el más emblemático y reconocible de todas las edificaciones de Misión Vivienda en Caracas sería seguramente muy potente y se extendería a las otras edificaciones de esta tipología, incluso sin intervenirlas.

Los desarrollos buenos



Figura 30: Desarrollos con alta calificación

La calidad arquitectónica, al ser hasta cierto punto subjetiva, no fue incluida entre los indicadores. Por eso es interesante que al aplicar la herramienta de evaluación los desarrollos con calificación alta estén también entre los más propositivos desde el punto de vista de su diseño. En este sentido, es llamativo que aunque en pocos casos (17%) el proyecto es atribuido a un profesional específico, entre los de buena calidad esto es más frecuente (35%), sugiriendo que la responsabilidad profesional es un factor que influye en la calidad de los proyectos. Estos desarrollos de buena calidad también tienen en común el hecho de haber sido desarrollados, en su mayoría, por la Alcaldía de Caracas, demostrado la importancia de las consideraciones locales en el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Desarrollo	Calificación	Equipamiento	Tipología	Distancia Metro	Cantidad	Espacio Público	Altura	Ubicación	Problemas constructivos	Problemas suelos	Repetido
Brisas Del Panteón I	80	0	5	0	15	10	10	10	5	15	10
Santa Rosa	80	10	0	10	5	10	10	10	5	15	10
Las Fuentes	80	10	0	5	10	10	10	10	5	15	10
San Juan II	80	0	5	10	15	0	10	10	5	15	10
Brisas Del Panteón II	80	0	5	0	15	10	10	10	5	15	10
Sin nombre, Calle El Cerrito	85	0	5	10	15	0	10	10	5	15	10
Párate Bueno	85	10	5	10	5	10	0	10	5	15	10
El Calvario	85	0	0	10	15	10	10	10	5	15	10
San Juan I	85	0	5	10	15	10	10	5	5	15	10
Calle Maury	85	0	5	10	10	10	10	10	5	15	10
Vista Guayaquil	85	0	5	10	10	10	10	10	5	15	10

Tabla 21: Desarrollos de buena calidad, en negrita los construidos por la Alcaldía de Caracas

Todos los desarrollos de buena calidad fueron proyectados para el proyecto específico y ninguno presenta problemas constructivos o de suelos importantes. Casi todos incorporan espacio público como parte del proyecto. Con excepción de Párate Bueno y Santa Rosa, contienen una cantidad moderada de viviendas. Estos dos casos demuestran que en los proyectos grandes se puede compensar el tamaño con la cercanía del transporte público y la presencia de espacio público y equipamiento.

Estos desarrollos, a pesar de sus ventajas, comparten con los proyectos peores la problemática de la falta de equipamiento urbano. Quizás en estos casos, todos situados dentro de la ciudad o en el límite con los asentamientos informales este tema no sea tan significativo, ya que los habitantes pueden hacer uso de los servicios ya existentes en la

ciudad. Pero los datos parecen sugerir que la falta de equipamiento urbano está entre las mayores deudas de Misión Vivienda con Caracas.

En estos desarrollos la adecuación a la tipología de la zona es también un aspecto a abordar, ya que, después de la falta de equipamiento es el factor más deficiente. Es, por ejemplo, el principal reclamo que se presenta hacia el proyecto de Santa Rosa, uno de los más emblemáticos, en una avenida principal y diseñado por uno de los más reconocidos arquitectos, ya que incumple flagrantemente con la normativa de la zona al punto de ocupar las aceras. De forma parecida a la repetición, aunque quizás no tan vistosa, la falta de apego a la normativa genera animosidad hacia la Misión Vivienda. Con relación a este aspecto resalta positivamente el proyecto Brisas del Panteón II, que propone la reutilización de las fachadas de antiguas edificaciones coloniales, conectándose de manera amable con el contexto.

Los desarrollos regulares y adecuados

Cuando se evalúan las calificaciones de cada uno de los grupos de desarrollos en para todos los indicadores, resaltan los aspectos generalmente más débiles: la falta de equipamiento urbano, la ausencia de espacio público, la lejanía al transporte público, y la altura de las edificaciones. Este último aspecto no es necesariamente negativo y es posible construir viviendas sociales en altura, sin embargo, en las condiciones de extrema precariedad de los servicios de la ciudad, la altura es un factor que impacta de manera muy negativa en la calidad de vida.

	Equipamiento	Espacio Público	Altura	Repetido	Distancia Metro	Cantidad	Ubicación	Tipología	Problemas constructivos	Problemas suelos
Críticos	11.11	0.00	33.33	66.67	11.11	38.89	44.44	55.56	44.44	55.56
Regulares	7.04	11.27	21.13	46.48	60.56	63.85	83.80	85.92	91.55	95.77
Adecuados	12.90	9.68	74.19	90.32	62.90	76.34	87.10	87.10	96.77	100.00
Buenos	27.27	81.82	90.91	100.00	77.27	78.79	95.45	72.73	100.00	100.00
Totales	10.66	16.39	41.80	63.93	59.02	65.57	82.79	82.79	90.16	94.26%

Aspectos críticos, por debajo de 45 puntos

Aspectos más deficientes por categoría

Tabla 22: Calificaciones promedio, sobre 100 puntos, por grupo y por aspecto

Los proyectos clasificados como “regulares” representan, con mucho, la enorme mayoría, tanto en lo que se refiere a la cantidad de desarrollos como al número de viviendas que albergan. Previsiblemente, conforman un grupo heterogéneo,

en los que nuevamente, las deficiencias mayores se presentan en relación a la falta de espacio público y equipamiento. En este grupo también se incluyen los proyectos con edificaciones altas, y la mayoría de los de la tipología OPPPE, que podrían ser abordados con estrategias arquitectónicas similares a las propuestas para los proyectos críticos, seguramente priorizando en base a la cantidad de unidades de vivienda, y al impacto en la parroquia donde se encuentran.

Entre estos desarrollos regulares se cuentan el resto de los ubicados en el área de Las Mayas-Fuerte Tiuna, reforzando la noción de que esta zona requiere un tratamiento especial. Este es el único sector de la ciudad donde se concentran desarrollos de una misma categoría, aunque, en general, los proyectos de mejor calidad tienden a ubicarse al norte de la ciudad, en la margen izquierda del Río Guaire, mientras que hay más desarrollos deficientes en la zona sur. Probablemente esto se debe que el norte está mejor servido por el Metro de Caracas y tiene menos extensión de áreas no urbanas.

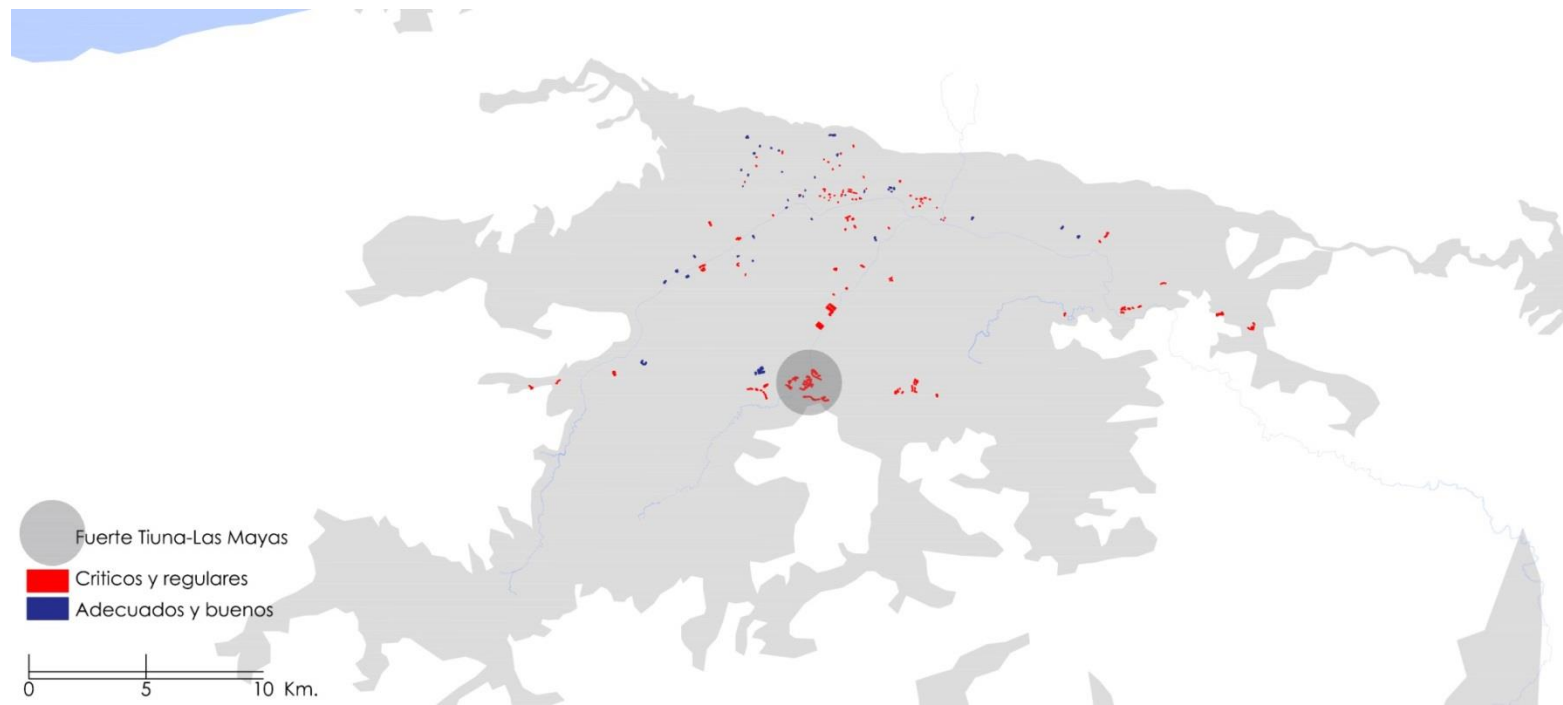


Figura 31: Clasificación de desarrollos en la ciudad

En la categoría de “adecuados” se ubican una cuarta parte del total. En este grupo resaltan los construidos por los Campamentos de Pioneros. Estos son los únicos desarrollos en los que condujeron procesos de autogestión y

autoconstrucción. Este factor no fue incluido en la valoración, pero se encontraron reportes de cómo estos procesos contribuyeron a la conformación de comunidades cohesionadas. Que todos estos desarrollos se encuentren en este grupo de valoración relativamente positiva podría indicar que esta estrategia debería ser promovida. Nuevamente, los temas de falta de equipamiento y espacio público resaltan como los más deficientes. En este grupo también se encuentran algunos desarrollos con condiciones generales adecuadas pero lejos del transporte público.

Limitaciones de la herramienta de gestión

La herramienta de clasificación propuesta permite ubicar los desarrollos más deficientes, priorizando las inversiones. También informa acerca del tipo de acciones a acometer para abordar los problemas más apremiantes, así como las características deseables que deberían ser propiciadas.

Sin embargo, presenta algunas limitaciones.

La principal se relaciona con la falta de información detallada acerca del equipamiento urbano y el espacio público. Esta carencia proviene de la base de datos, que en su estado actual no incluye áreas específicas, y también de la información de la ciudad, que no cuenta con datos georreferenciados que permitirían estimar con precisión las zonas en las que el impacto de Misión Vivienda colapsaría los equipamientos existentes. Dado que estos son los aspectos más débiles detectados, esta limitación no debería ser subestimada.

Otra limitación se relaciona con los indicadores propuestos, y, sobre todo, con sus pesos. Probablemente algunos de ellos requerirían de mayor definición. El uso de un total en base a 100 permite establecer un baremo fácil de comprender, pero el sistema con una resolución de 5 puntos quizás no discrimina suficientemente entre desarrollos, en particular entre los desarrollos "regulares", que obviamente requiere intervenciones; el rango de puntos estrecho que corresponde a esta categoría no ayuda a priorizar.

Pero para agregar esta mayor resolución sería necesaria información adicional, ahora no disponible. Por ejemplo datos específicos del cumplimiento de la normativa, e inspecciones en sitio para verificar la calidad de la construcción, la presencia de problemas geotécnicos y una estimación de su gravedad.

Conclusiones

Acerc a los objetivos cumplidos Entendiendo el proceso presentado por la investigación como parte de una propuesta de mayor alcance, todavía en desarrollo, es interesante entender hasta qué punto es posible responder a los interrogantes planteados al inicio de la búsqueda, como una manera de evaluar si las estrategias propuestas son efectivas y generan información de calidad.

Fue posible responder a las cuestiones básicas: ¿Cuántos apartamentos construyó Misión Vivienda en Caracas? , y ¿Dónde se ubican? Aunque estas respuestas contienen, probablemente, las imprecisiones resultantes de las limitaciones de la investigación mencionadas más arriba, disponer de ellas, y de maneras de comprobar y contrastar los datos es sin duda un avance significativo con relación a la cantidad y calidad de la información disponible antes de la investigación.

La información recabada es sin duda suficiente para iniciar una conversación pública acerca del futuro de la Misión Vivienda, discutiendo a partir de datos concretos. Un diálogo basado en hechos, no en apreciaciones subjetivas o en ideologías políticas. Considerando que esta conversación no debería incluir solamente a los gestores urbanos y dirigentes políticos sino también al público en general y a los comunicadores sociales, se ubican los casos notables y también información de interés, que se presentan en la página web y se incluyen en el Anexo 5.

Con respecto a cuáles son los componentes urbanos y arquitectónicos a evaluar, y cuál es la data e indicadores necesarios para ello, se encontró que no toda la información recogida es relevante para la evaluación de la política de vivienda, aunque alguna de esta información quizás podría ser útil para estudiar otros aspectos no abordados en la presente investigación.

Se encontró asimismo que de algunos aspectos legales como la responsabilidad profesional, la propiedad de los terrenos o el régimen de tenencia existe muy poca información pública. Para recabar data referente a estos temas sería necesario indagar directamente en los archivos de cada uno de los organismos ejecutores. De igual manera existe información muy escasa relativa a aspectos técnicos, que sería necesario ubicar si se desea intervenir en alguna de las construcciones. En este sentido un indicador que podría ser interesante incluir es lo relativo a los permisos de construcción y al cumplimiento o no de las variables urbanas fundamentales, lo que haría necesaria una investigación en las oficinas de Ingeniería Municipal y Catastro.

Queda igualmente pendiente la medición de las áreas de espacio público y equipamiento urbano ofrecidas por cada uno de los desarrollos. Como ya se ha expuesto, un nivel de detalle mayor al incluido actualmente en la base de datos permitiría abordar la que parece ser una de las carencias fundamentales del programa. Se requerirá, asimismo, mayor detalle referente a la cantidad de puestos de estacionamiento, y áreas y detalles de áreas comunes y espacios comerciales, cuando éstos están presentes.

Aun sin disponer de esta información detallada, a la base de datos se le puede aplicar una herramienta de evaluación, y esta herramienta permite sacar conclusiones acerca de los problemas principales, y comenzar a esbozar un plan de habilitación de las viviendas, priorizando las intervenciones. Es también posible, con la información disponible, clasificar los desarrollos existentes y proponer otros puntos de vista para estudiarlos. La herramienta de evaluación propuesta seguramente podría afinarse más, incluyendo aspectos adicionales o estudiando más detalladamente el peso de cada componente de la valoración, pero en su estado actual ya es útil para comenzar a planificar actuaciones.

De los datos obtenidos se desprende que para cumplir con el objetivo de que todas las familias dispongan de una vivienda digna y el acceso equitativo a los servicios de la ciudad hay muchas correcciones que realizar tanto en los proyectos ya construidos como en los que se pudieran construir en el futuro.

Acciones sugeridas En este sentido, basados en los resultados de la evaluación, y de manera preliminar, se proponen acciones que permitirían tanto mejorar las viviendas existentes como dar continuidad al programa evitando algunos de los problemas que se han identificado.

Para lograr el primer objetivo seguramente las intervenciones deberían empezar por Fuerte Tiuna, diseñando un Plan Urbano que integre esta zona al resto de la ciudad, y lo surta de servicios, transporte público y equipamiento urbano. Con ello se mejorarían las condiciones en las dos parroquias más impactadas por la nueva población: Coche y El Valle. La construcción de espacio público y equipamiento urbano también es necesaria en las otras parroquias muy afectadas: El Recreo y San Pedro. Para mejorar la imagen de la Misión Vivienda y promover la integración de sus habitantes con el resto de los vecinos, las mejoras arquitectónicas de los edificios OPPPE de gran escala debería ser asimismo prioritaria. La mejora de las plantas bajas de estos edificios podría lograr el objetivo de proveer servicios, áreas comerciales y equipamientos para todos los vecinos.

Pensando en las características que deberían tener las edificaciones de Misión Vivienda en una etapa futura del programa, los resultados de la experiencia construida sugieren que más que apuntar a construir zonas nuevas de ciudad, una estrategia que disperse proyectos de pequeña escala por la ciudad, incorporando espacio público y equipamiento es más adecuada. Asimismo, llamar a la participación de las instituciones locales, favorecer la autoconstrucción y la autogestión e invitar a profesionales reconocidos a presentar proyectos son tácticas que propician la inclusión y heterogeneidad, relacionadas con la calidad de los proyectos. El apoyo más decidido a los procesos de autogestión también reconocería a la sociedad organizada como uno de los "vértices" de Misión Vivienda, importancia que parece haberse difuminado en el proceso de implementación de la política.

El futuro de la base de datos Dado que el trabajo que se presenta es parte de una exploración en curso, las conclusiones y recomendaciones solo pueden ser preliminares y parciales. Las líneas de investigación que se abren y las formas en que la base de datos puede informar la toma de decisiones en el futuro se esbozan en los ejercicios presentados. Sin embargo, no agotan los temas a explorar, que se podrían relacionar, por ejemplo, con el impacto de la Misión Vivienda en el paisaje urbano, en la verificación de su impacto real en el sistema electoral, en el estudio sistemático de los problemas de convivencia, o en la evaluación de las viviendas individuales.

También sería necesario ampliar el alcance geográfico de la base de datos, incluyendo no solamente los municipios del Área Metropolitana de Caracas sino también aquellos que conforman la Región Capital: Vargas, Guarenas-Guatire, los Valles del Tuy y los Altos Mirandinos. Y entendiendo que las viviendas construidas en Caracas deberían ser cerca del 10% de las construidas a nivel nacional, seguramente sería útil realizar un trabajo similar para otras ciudades.

Se espera que esta investigación, y la información que contiene sea un aporte a este proceso más amplio y al mejoramiento de las viviendas en el momento que se cuente con el adecuado respaldo político. Respaldo que hacemos votos porque se concrete en el futuro cercano. Pero que hasta ahora, en relación a la Misión Vivienda solamente ha propuesto acciones encaminadas a cambiar el modelo de tenencia y a otorgar los títulos de propiedad. Esta es una labor pendiente, que también podría organizarse a partir de los resultados de la evaluación propuesta, pero que no puede constituirse en la única respuesta a la Misión Vivienda.

El trabajo por delante es muchísimo más complejo.

Bibliografía

Leyes y normas

- Asamblea Nacional (2011) **“Ley del régimen de propiedad de las viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela”**, Decreto N° 8.143 de fecha 6 de abril de 2011, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.021 Extraordinario de fecha 6 de abril de 2011.
- Asamblea Nacional (2014) **Ley Orgánica de Misiones, Grandes Misiones y Micro-Misiones**. Decreto N° 1.394 de fecha 13 de noviembre de 2014, publicada en la *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.154 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014*.
- Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat (2013) **Resolución mediante la cual se establecen los lineamientos generales para el diseño y construcción de viviendas y nuevos desarrollos habitacionales en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela**. publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40215 de fecha 26 de junio de 2013
- Ministerio de Desarrollo Urbano (1985) **Normas para Equipamiento Urbano**, publicado en Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 33.289 de fecha 14 de agosto 1985

Misiones sociales en Venezuela

- Aguana, Luis Manuel (2011) **Misión Vivienda y Fraude Electoral**, <http://elrepublicanoliberal.blogspot.com/2011/05/luis-manuel-aguana-mision-vivienda-y.html>
- Carosio, Alba. (2016). Política Social en Venezuela. Las Misiones Sociales. *Entornos*, 29(2), 61-73., consultado en <https://www.journalusco.edu.co/index.php/entornos/article/view/1263/2403>
- Davila, Yunitza (2015) **“Vivienda sin desarrollo urbano es insostenible 17 años después ¿dónde estamos?”** Alcaldía Metropolitana de Caracas, consultado en <http://slideplayer.es/slide/10715290/>
- España, Luis Pedro (2011) Políticas Sociales para Grupos Vulnerables en Venezuela , Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales (ILDIS) Oficina en Venezuela de la Fundación Friedrich Ebert
- García Larralde, Humberto (2016) **El caso de la Gran Misión Vivienda Venezuela** Revista SIC, Centro Gumilla, encontrado en <http://revistasic.gumilla.org/2016/el-caso-de-la-gran-mision-vivienda-venezuela/>
- Giuliani, Fernando (2017) **La Psicología Social Comunitaria en procesos de reubicación masiva: una experiencia de la Gran Misión Vivienda Venezuela**, Revista Espaço Acadêmico v. 17, n. 198, pag .37-47 consultado en <http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/EspacoAcademico/article/view/39896>
- Maya F., Yurma J. **La inversión pública en viviendas: el caso venezolano**. Revista Caribeña de Ciencias Sociales, consultado en <http://caribeña.eumed.net/wp-content/uploads/vivienda.pdf>
- Mioto, Beatriz Tamasso; Aruto, Pietro Caldeirini (2015) **Notes on the contradictions of housing policy in Latin America today: the situation in Brazil and Venezuela**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, [S.l.], v. 17, n. 2, p. 81, ago. 2015. ISSN 2317-1529. Consultada en <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4982/4693>

- Otálvaro, Andrés (2013) Misiones Bolivarianas: transformaciones sociales y limitantes estructurales en la Venezuela del siglo XXI. Revista "Estado & comunes", Numero 1, Volumen 1. Instituto de Altos Estudios Nacionales (IAEN)
- Posani, Juan Pedro (2016) **Millones. Dos más,** MjBlog del Museo de Arquitectura, <https://musarq.blogspot.com/search?q=Millones.+Dos+m%C3%A1s>
- Presidencia de la Republica Rosales Pedro (2013) **Gran Misión Vivenda Venezuela, como respuesta a la situación habitacional en Venezuela.** Ponencia para el III Simposio "Nuevas Tendencias del Urbanismo" XXXIX Aniversario de la carrera de Urbanismo. Universidad Simón Bolívar, Caracas, Venezuela.
- Stefanoni ,Pablo (2012) **Posneoliberalismo cuesta arriba Los modelos de Venezuela, Bolivia Ecuador en debate.** revista Nueva Sociedad No 239, mayo-junio de 2012, ISSN: 0251-3552, <http://nuso.org/articulo/posneoliberalismo-cuesta-arriba-los-modelos-de-venezuela-bolivia-y-ecuador-en-debate/>
- Ministerio del Poder Popular para la Información (2014) **Las Misiones Sociales** Ediciones MinCI
- Provea (2012) **Informe:365 días de la Misión Gran Vivienda Venezuela (GMVV)** <https://www.derechos.org/ve/informes-especiales/365-de-la-gran-mision-vivienda-venezuela>
- Uzcátegui, Rafael (2016) **Preguntas frecuentes para la rendición de cuentas en vivienda** Revista SIC, Centro Gumilla, encontrado en <http://revistasic.gumilla.org/2016/rafael-uzcategui-preguntas-frecuentes-para-la-rendicion-de-cuentas-en-vivienda/>
- Transparencia Venezuela (2015) **Informe sobre memoria y cuenta del ministerio del poder popular para hábitat y vivienda (MPPHVI) 2015** <https://transparencia.org.ve/>
- Sánchez Rafael (25-02-2018) **Los ojos de Chávez. Post-verdad y populismo en Venezuela,** El Nacional, consultado en http://www.el-nacional.com/noticias/entretenimiento/los-ojos-chavez-post-verdad-populismo-venezuela_224474
- Navarro Vera, José Ramón, & Ortuño Padilla, Armando. (2011) **Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de "ciudad compacta".** EURE (Santiago), 37(112), 23-41. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>

Misión Vivienda en Caracas

- Alcaldía de Caracas, (2009) **Transformación Socialista del Hábitat de Caracas** FundaCaracas
- Alcaldía Metropolitana de Caracas (2012) **Avances del Plan Estratégico** Caracas Metropolitana 2020

- Bolívar Zulma, Tarhan Ariana, Freitas Ánabi (2013) **Estudio de la gran misión vivienda Venezuela, Diagnóstico que forma parte del análisis de la estructura urbana del Área Metropolitana de Caracas en el marco del Plan Estratégico Caracas Metropolitana 2020.** Alcaldía Metropolitana De Caracas Instituto Metropolitano De Urbanismo Taller Caracas Dirección de Planificación Y Gestión Metropolitana
- Calzadilla Guerra, Carlos Manuel (2017) **De la producción de vivienda social al proceso de transformación social de la vivienda: los prototipos de la gran misión vivienda Venezuela.** Tesina Final de Máster, Universidad Politécnica de Catalunya, Escuela técnica superior de arquitectura del Vallès Máster en intervención sostenible en el medio construido (MISMeC)
- Cariola, C., & Fernández, B., & Jungemann, B., & Sierra, R., & Azariah-Moreno, G. (2014). **Nuevos procesos de integración socioterritorial: Impactos de la Gran Misión Vivienda Venezuela en la segregación urbana de la Caracas Metropolitana.** *Cuadernos del CENDES*, 31 (86), 139-144.
- Cariola, C., & Fernández, B., & Jungemann, B., & Sierra, R., & Azariah-Moreno, G. (2014). **La gran Misión Vivienda Venezuela, Hacia una política socio territorial de vivienda. Una mirada desde la Caracas Metropolitana** Cendes-Fundacredesa, consultado en " https://issuu.com/publicacionescendes/docs/af_misionviviendadigital
- Colmenares, Abner J. (2013) **La GMVV y La experiencia de la Oficina Presidencial de Planes y Proyectos Especiales (OPPPE)** Reseña del Ciclo de debates en Museo de Arquitectura, 19-06-<http://arqueoarquitectural.blogspot.com/2013/08/la-gmvv-y-la-experiencia-de-la-oficina.html#!>
- Davila, Yunitza (2015) **Vivienda sin desarrollo urbano es insostenible 17 años después ¿dónde estamos?** Alcaldía Metropolitana de Caracas, consultado en <http://slideplayer.es/slide/10715290/>
- Fernández Cabrera, Beatriz (2013) **La integración socio-territorial de los sectores populares a la ciudad: un proceso conflictivo. Caso del nuevo urbanismo popular La Limonera.** *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*, vol. XIX, núm. 2, julio-diciembre, 2013, pp. 129-157 Universidad Central de Venezuela. Caracas, Venezuela, consultado en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=36430103007>
- García, Andreina (2015) **GMVV: ¿Más viviendas o mejor ciudad?** <https://www.larazon.net/2015/04/gmvv-mas-viviendas-o-mejor-ciudad/>
- Peña, María Isabel (2013) **La Gran Misión Vivienda Venezuela en la avenida Libertador de Caracas y el modelo de ciudad compacta**
- Pulido, Nubis. (2014). **Bordes urbanos metropolitanos en Venezuela ante nuevas leyes y proyectos inmobiliarios.** *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 23(1), 15-38. <https://dx.doi.org/10.15446/rcdg.v23n1.41086>
- Runrunes.es (2018) **Misión Vivienda, Plataforma de exclusión en Caracas**, investigación de Runrunes, Instituto Prensa y Sociedad IPYS y el Lincoln Institute of Land Policy, publicado en <http://misionvivienda.runrun.es>

- Torres, A., Pineda, V. & Rey, E. (2017) **Las disputas urbanas en la Caracas del siglo XXI: retos y potencialidades en la producción social del suelo.** *Territorios* (36), 47-68. Doi: <http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.4845>
- Rengifo, Desiree (2017) **Gran Misión Vivienda Venezuela demuestra con hechos que en la capital cabe otra Caracas** Sala de Prensa Ministerio de Poder Popular de Habitat y Vivienda, publicado en <https://www.minhvi.gob.ve/index.php/sala-de-prensa/4712-gran-mision-vivienda-venezuela-demuestra-con-hechos-que-en-la-capital-cabe-otra-caracas>
- Ministerio del Poder Popular para la Vivienda | El Habitat (2013) **Revolución en Las Mayas. Así es que se gobierna**, N1 <http://minci.gob.ve/wp-content/uploads/downloads/2013/03/AsÃ--es-que-se-Gobierna-Las-Mayas.pdf>
- Oficina Presidencial de Proyectos Especiales(2013) **Los Campamentos de Pioneros** <https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/pioneros-kaika-shi/>
- Griman, Maydalen (2016) **Operación Ciudad**, folletos encartados en El Correo del Orinoco, consultados en <https://issuu.com/operacionciudad>
- El urbanismo San Antonio es el primer logro de la GMVV (VENEZUELA)** <https://viviendaenred.net/inicio/index.php/venezuela/7087-el-urbanismo-san-antonio-es-el-primer-logro-de-la-gmvv-venezuela>
- Políticas de Vivienda**
- Abadi, A. & Domínguez, F. (2009). **Instrumentos de evaluación de viviendas de interés social.** Caracas, Venezuela: CEEA FAU-UCV. Recuperado de http://gdorjs.com/00_pdf/ievis.pdf
- Arriagada, C. & Rodríguez Vignoli, J. (2003) **Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política.** Serie Población y Desarrollo, 47. Santiago, Chile: CEPAL / Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE)-División de Población Proyecto Regional de Población CELADE / Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). Recuperado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/7189/1/S0310709_es.pdf
- Borja, J. (2016) **La vivienda popular, de la marginación a la ciudadanía.** *Geograficando*, 12(2), e009. Recuperado de <http://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/Geoe009>
- Cilento Sarli, A., Fossi, V(1998) **Políticas de vivienda y desarrollo urbano en Venezuela (1928- 1997) una cronología crítica.** *Urbana, Norteamérica*, 3, jan. 2015. Disponible en: http://saber.ucv.ve/ojs/index.php/rev_urb/article/view/8125/8039
- Guaidó, Juan (2019) **Plan País, la Venezuela que viene**, descargado de <https://www.elinformador.com.ve/2019/01/31/descargue-aqui-el-plan-pais-lo-que-viene-para-venezuela/>
- Homes and Communities Agency (2011) **Housing quality indicators**, consultado en <https://www.gov.uk/guidance/housing-quality-indicators>

- Lan Huong Le, Anh Dung Ta, Hoang Quyen Dang (2015) **Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam** Procedia Engineering Volume 142, 2016, Pages 116-123
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705816003854>
- Lawrence, Roderick J.(1995) **Housing Quality: An Agenda for Research** Urban Studies, Vol. 32, No. 10, 1995 1655±1664, consultado en
<file:///D:/Dropbox/UOC/Trabajo%20Final/0.%20Bibliografia/Calidad%20de%20Viviendas/Housing%20Quality%20An%20Agenda%20for%20Research.pdf>
- Milanović ,Nataša Pichler (1999) **Housing Privatisation in Central and, Eastern Europe: From Policy to Practice** ONU University, recuperado en http://archive.unu.edu/hq/library/Collection/PDF_files/IAS/milanovich.pdf
- Rodríguez Vignoli, J. (2001) **Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿Cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?** Serie Población y Desarrollo, 16. Santiago, Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Recuperado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/7149/1/S017595_es.pdf
- Ramírez, R. (2002). **Evaluación social de políticas y programas de vivienda: Un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana.** Revista INVI, 17(45). Consultado de <https://revistaderechoambiental.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/8801/8608>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo, & Cerda, Jorge. (2001) **Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.** EURE (Santiago), 27(82), 21-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sabatini. Francisco (2006) **La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina** Banco Interamericano de Desarrollo Departamento de Desarrollo Sostenible División de Programas Sociales <https://publications.iadb.org/en/publication/15146/la-segregacion-social-del-espacio-en-las-ciudades-de-america-latina>
- Tsenkova, Sasha (2014) **Review of Social housing in transition countries** Faculty of Environmental Design, University of Calgary

Anexo 1**Sistema de Misiones y Grandes Misiones en Venezuela (2018)**

Misión	Objetivo	Fecha
Misión Barrio Adentro	Concreción de la atención primaria como prioridad para dar respuestas a las necesidades sociales de la población, especialmente la excluida	2003
Misión Robinson	Erradicar el analfabetismo y alcanzar la prosecución al sexto grado de Educación Básica de jóvenes y adultos.	2003
Misión Ribas	Reinsertar dentro del sistema educativo y productivo a todas aquellas personas que no culminaron sus estudios de la tercera etapa de educación media y diversificada	2003
Misión Sucre	Facilitar el acceso y la prosecución de la educación universitaria pública, permanente, integral, gratuita y en igualdad de oportunidades de todos y todas los y las bachilleres que así lo demanden.	2003
Misión Alimentación	Incrementar la disponibilidad de productos alimenticios de primera necesidad de manera que abarque a toda la población	2003
Misión Barrio Adentro Deportivo	Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida y la promoción de la salud para el buen vivir de la población venezolana.	2004
Misión Identidad	Dotar de documentos de identidad a venezolanos y extranjeros residentes en el país de forma expedita.	2004
Misión Milagro	Potenciar capacidades y habilidades de las personas que padecen trastornos visuales, incorporándolos a la vida social.	2004
Misión Guacaipuro	Coordinar, promover, articular y viabilizar las políticas, planes, programas y proyectos dirigidos a saldar la deuda histórica con los pueblos originarios de la nación.	2004
Misión Cultura, Corazón Adentro	Contribuir a la consolidación de un programa sociocultural que eduque a través de procesos artísticos, donde la creación se integre a la cotidianidad.	2005
Misión Piar	Avanzar hacia el desarrollo sustentable de las comunidades mineras para que los pequeños mineros alcancen un nivel de vida digno.	2005
Misión Negra Hipólita	Prevenir los factores que conllevan a situación de calle a la población en general.	2006
Misión Árbol	Contribuir, con la participación de las comunidades, a la recuperación y mantenimiento de los bosques en todo el territorio nacional.	2006
Misión Sonrisa	Atender las afecciones odontológicas y brindar rehabilitación protésica bucal a la población venezolana de escasos recursos.	2006
Misión Música	Consolidar el sistema nacional de orquestas juveniles y coros infantiles de Venezuela.	2007
Misión Miranda	Organizar, registrar, controlar y volver a entrenar a la reserva de la Fuerza Armada Nacional Bolivariana.	2008

Misión	Objetivo	Fecha
Misión José Gregorio Hernández	Aplicar políticas y programas destinados a desarrollar y fortalecer las capacidades de las personas con discapacidad	2008
Misión Barrio Nuevo, Barrio Tricolor	Mejorar las condiciones físicas de los barrios populares y construir progresivamente acciones que contribuyan con el fortalecimiento de las organizaciones sociales.	2009
Gran Misión Agro Venezuela	Fortalecer la producción nacional de alimentos, mediante el suministro de apoyo técnico, financiero y logístico a pequeños, medianos y grandes productores.	2010
Gran Misión Vivienda Venezuela	Garantizar una vivienda digna a las familias venezolanas que no la tengan, con la satisfacción plena de las necesidades fundamentales.	2011
Gran Misión en Amor Mayor	Asegurar la máxima protección, inclusión, respeto, bienestar y justicia social a las personas adultas mayores.	2011
Gran Misión Saber y Trabajo	Sentar las bases del desarrollo de un sistema de trabajo productivo, liberador, para la transición al socialismo, que contraste y supere la lógica del capital.	2012
Venezuela Productiva Automotriz	Reactivar el sector productivo automotriz.	2013
Gran Misión a Toda Vida Venezuela	Disminuir las situaciones vinculadas con el delito, las faltas, accidentalidad vial, desastres o .emergencias	2013
Misión Jóvenes de la Patria	Garantizar el desarrollo integral, la movilización permanente y la inclusión social de las y los jóvenes venezolanos.	2013
Gran Misión Eficiencia o Nada	Establecer sistemas de control para garantizar el óptimo funcionamiento de las instituciones del Estado.	2013
Misión Eléctrica Venezuela	Defensa y transformación del Sistema Eléctrico Nacional, como tema de seguridad de Estado.	2013
Gran Misión Negro Primero	Dar respuesta a las necesidades sociales del personal militar y civil de la Fuerza Armada Nacional Bolivariana.	2013
Misión Transporte	Masificar, reforzar y modernizar todo el sistema de transporte público masivo a nivel nacional.	2013
Misión Nevado	Rescate y la protección de la fauna canina y felina en situación de calle, impulsando el reconocimiento de los derechos animales y los derechos de la Madre Tierra.	2013
Misión Hogares de la Patria	Garantizar la protección y el ejercicio pleno de personas en situación de pobreza.	2014
Gran Misión Chamba Juvenil	Desarrollo profesional y laboral de los jóvenes de la patria.	2017

Anexo 2

Artículos de prensa

Calidad de las viviendas

<http://www.t13.cl/noticia/mundo/como-se-vive-en-las-casas-de-chavez>

<http://vozalternativaucv.blogspot.com/2014/08/mitos-y-realidades-acerca-de-la-gran.html>

<https://failedarchitecture.com/the-best-ad-in-history-capturing-caracas/>

<https://aldiavenezuela.microjuris.com/2013/06/05/idades-de-mision-vivienda-son-vendidas-por-internet/>

<http://puntodecorte.com/1085-familias-de-la-mision-vivienda-en-caracas-tienen-tres-dias-sin-luz-y-ni-agua/>

<http://www.caracas.gob.ve/alcaldiaDeCCS/submit-an-article/blog/noticias/la-vida-de-emile-mujica-cambio-en-el-urbanismo-mexico>

<http://arqueoarquitectural.blogspot.com/2013/06/resena-impacto-positivo-de-la-gran.html>

<http://ciudadccs.info/ministerio-habitat-vivienda-adelanta-diagnostico-urbanismo-ciudad-tiuna/>

<http://cronica.uno/urge-muro-contencion-en-urbanismo-las-pomarrosas/>

<http://elestimulo.com/blog/gobierno-inicio-desalojo-y-demolicion-de-mision-vivienda-en-el-morro-de-petare/>

<http://elestimulo.com/blog/se-hunden-edificios-de-la-mision-vivienda-en-las-mayas/>

<http://elestimulo.com/climax/tiembala-la-mision-vivienda/>

<http://cronica.uno/apartamentos-de-la-mision-vivienda-andres-bello-tienen-mas-grietas-que-polvorosa/>

<https://www.desdelaplaza.com/poder/mision-vivienda-venezuela-2/>

<https://runrun.es/opinion/impacto/152204/caracas-en-10-mamarrachadas/>

Condiciones de propiedad

<http://www.diariorepublica.com/periodismo/la-mision-vivienda-venezuela-fue-victima-de-estafadores#>

Cantidad de unidades

<https://www.aporrea.org/misiones/n282052.html>

<http://confirmado.com.ve/mision-vivienda-solo-ha-atendido-9-del-deficit-de-caracas/>

<https://www.noticias24.com/venezuela/noticia/230814/jorge-rodriguez-encabeza-entrega-de-28-viviendas-en-caracas/>

<https://www.noticias24.com/venezuela/noticia/348879/gobierno-de-nicolas-maduro-entrego-120-viviendas-en-ciudad-tiuna/>

<https://colarebocomunidades.wordpress.com/2013/03/22/gobierno-bolivariano-ha-construido-15-414-viviendas-en-caracas/#more-3363>

<https://colarebocomunidades.wordpress.com/category/vivir-bien/>

<https://www.aporrea.org/actualidad/n229651.html>

Proyectos específicos

<https://entrerayas.com/2016/11/proyecto-salvador-allende-moderniza-el-sector-gato-negro/>

<https://ciudadtiunab04.wordpress.com/>

<http://jorgerodriguez.psuv.org.ve/2013/11/28/gestion/156-familias-recibiran-la-navidad-en-sus-nuevas-viviendas-en-el-nuevo-barrio-longaray/#.XETHjfZFzA0>

<http://www.arquitecturapanamericana.com/proyecto-integral-de-viviendas-brisas-del-panteon/>

<https://yusoproyectos.com/vivienda/vivienda-1/>

<https://www.caf.com/media/9287218/5-concurso-desarrollo-urbano-tercer-premio-la-silva.pdf>

<http://ve.globedia.com/157-edificios-familias-construira-fuerte-tiuna-empresa-bielorrusa>

<https://www.bzs.by/es/activities/stroitelstvo-obslyzhivanie-ekspluatatsiya/conjunto-residencial-en-la-ciudad-de-fuerte-tiuna/>

<http://elestimulo.com/climax/hay-algo-podrido-en-fuerte-tiuna/>

<http://revistasic.gumilla.org/2017/ciudad-tiuna/>

<https://oscartenreiro.com/2010/10/24/viviendas-en-fuerte-tiuna/>

Reportes de violencia

<http://cronica.uno/a-la-mision-vivienda-de-la-paz-no-le-dicen-rodeo-i-de-gratis-2/>

<https://elestimulo.com/climax/invasores-brazo-ejecutor-de-la-mision-vivienda/>

<http://cronica.uno/prefiero-mi-barrio-mil-veces-que-esta-vivienda-digna/>

<http://efectococuyo.com/efecto-cocuyo/asesinadas-al-menos-38-personas-en-edificios-de-la-mision-vivienda-desde-2013/>

<https://contextodiario.com/venezuela/refugiados-de-la-torre-el-chorro-protestaron-para-exigir-sus-viviendas/>

Control social

<https://runrun.es/nacional/venezuela-2/238930/fotos-maquinaria-chavista-se-activo-en-urbanismos-de-mision-vivienda-con-censo-transporte-y-puntos-rojos/>

http://www.el-nacional.com/noticias/politica/ubch-pasaron-lista-edificios-mision-vivienda_40505

Expropiaciones

<http://elestimulo.com/elinteres/ordenan-ocupacion-de-29-inmuebles-en-municipio-libertador/>

<http://www.2001.com.ve/con-la-gente/155849/tienen-30-dias-para-desalojar-estacionamiento-de-la-candelaria---fotos-.html>

<http://elestimulo.com/climax/invasores-brazo-ejecutor-de-la-mision-vivienda/>

<http://archivo.globovision.com/ordenan-ocupacion-de-inmuebles-en-caracas-para-la-gmvv/>

Casos especiales

http://www.presidencia.gob.ve/Site/Web/Principal/paginas/classMostrarEvento3.php?id_evento=5106

Estrategia política

http://alopresidente.gob.ve/info/3/203/misiuen_villanuevaun_concepto.html

<http://elestimulo.com/climax/mision-vivienda-de-autogestion-construccion-que-no-termina/>

<https://diariodecaracas.com/que-sucede/provea-desalojos-gmvv-es-mecanismo-segregacion>

<https://www.aporrea.org/actualidad/n181975.html>

Anexo 3

Ficha de indicadores

«NOMBRE»		
Nombre Anterior: «NOMBRE1»		«ID»
Zona: «ZONA»	Parroquia: «PARROQUIA»	Municipio: «MUNICIPIO»
Dirección: «DIRECCION»		
Agente ejecutor: «ENTE_EJECUTOR»		Fecha: «Fecha»
Proyectista: «Proyectista»	Uso Anterior: «Anterior»	Propietario anterior: «Propietario_Anterior»
Terminado: «Concluido»		
Unidades comenzadas: «Comenzadas»	Unidades en proyecto: «Proyecto»	Unidades terminadas: «Construidos» viviendas
Entorno Urbano		
Situación de Limite: «LIMITE»		¿Corresponde a Plan Urbano?: «Plan»
Zonificación vigente: «Tipologia»		¿Respeto Tipología de la Zona?: «Repetido»
Ubicación urbana: «Ubicacion»		
¿Es un edificio repetido?		
Equipamiento urbano:		
Comercio: «Comercio»	Espacio Público: «Espacio_Publico»	Equipamiento: Recreacional - - -
Edificación:		
Sistema constructivo: «Sistema»	Área de implantación: «terreno» m ²	Densidad: «Densidad_habm2» hab./Ha.
	Apartamentos por piso: «Por_piso»	Número de pisos: «PISOS»
Áreas comunes: «Comun»	Estacionamiento: «carros»	Estacionamiento Motos: «Motos»
Unidades de Vivienda:		
Apartamento tipo I Área: «Area1» m ²	Cantidad de habitaciones: «Habitaciones1»	Cantidad de baños: «Banos1»
Apartamento tipo II Área: «AREA2» m ²	Cantidad de habitaciones: «HABITACIONES2»	Cantidad de baños: «HABITACIONES2»
Calidad de la construcción:		
Reportes de inestabilidad: «suelos»	Reclamos de calidad constructiva: «Reclamos»	
Indicadores Sociales		
Reportes de Violencia: «Violencia»	Procedencia de los habitantes: «Procedencia»	Autoconstrucción: «Autoconstruccion»
¿Es Centro de Votación? «Votacion»		

Anexo 4

Desarrollos encontrados



Calle México



La Vega



San Juan I



Andrés Bello



La Gran Victoria



Carapita



Brisas Del Panteón I



Salvador Allende



Calle Maury



I Manuelita Sáenz



Santa Rosa



Opppe 12



OPPE 17



OPPE 20



Nelson Mandela



Emmanuel A Y B



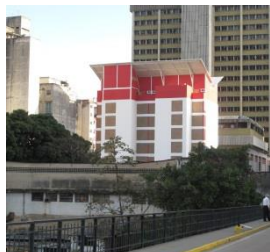
OPPE 49



OPPE 5



7 De Octubre



Opppe 4



Opppe 67



Opppe 9



Opppe 13



Hugo Chavez Frias



Guillermo Garcia Ponce



Urbanismo William Lara



Hugo Chavez



Juan Vives Suria



Ciudad Mariche



Manuelita Saez



Felipe Acosta



Nuevo Barrio Macarao



OPPPE 68



Ciudad Lebrum



OPPPE 69



Las Fuentes



Cacique Tiuna



El Calvario



Santa Rosalia I



Opppe 10



Los Ojos De Chavez



Omar Torrijos



Heroes Cubanos



Oscar Lopez Rivera



22 De Enero



Parque Central



Parque Central II



Terrazas Del Alba



Nuevo Circo



Opppe 47



Carlos Escarra Malave



Fabrica De Cemento



Opppe 57



Atahualpa



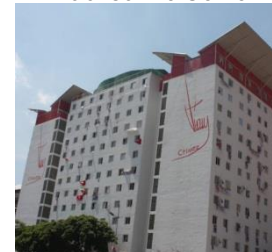
Libertador I



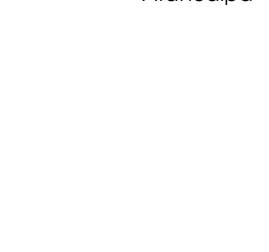
Libertador II



Santos Hermíny



Edificio La Paz



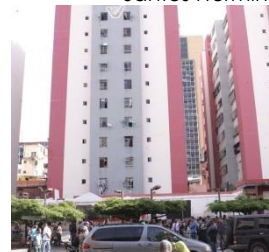
L Los Jabillos I



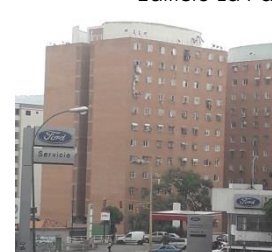
Las Acacias



Quebrada Honda



Las Tres Raíces



Opppe 46



Santa Eduvigis



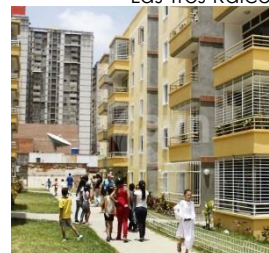
Estrella Revolucionaria



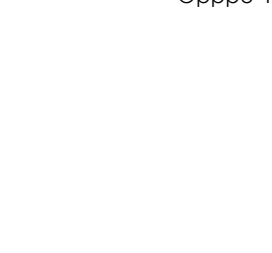
Nuevo Barrio Longaray



Francisco De Miranda



Samán De Güere



Cortada De Catia



Viviendas El Socorro



Amatina



Montrely



Ciudad De Los Caciques



Parate Bueno



Opppe 11

Urbanizacion Teheran



Las Marias



Ciudad Tiuna I



Ciudad Tiuna Iii



Brisas Del Alba

Catia



Los Pinos



Opppe 2



El Gigante De La Patria



Esperanza Y Vida



Opppe?

Residencias El Conde



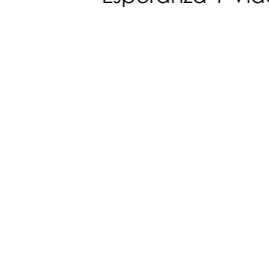
J. R. Núñez Tenorio



Argelia Laya



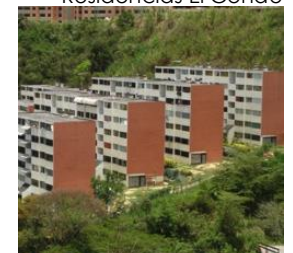
Las Pomarrosas



Guaicoco



El morro de Petare



LA TOMA



La Haciendita



Bosque Valle



SANTA EDUVIGIS



P Vista Guayaquil



Kaika Shi



San Juan II



Bosque Valle Unifamiliar



Capuchinos I



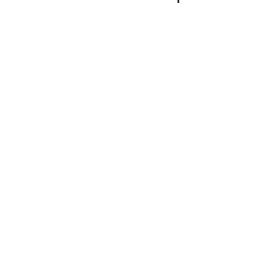
Villas del Sol



San Juan II



Brisas Del Panteón II



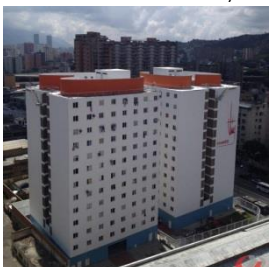
Capuchinos I



Capuchinos II



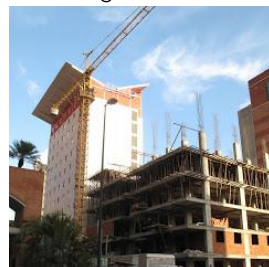
Villas del Sol



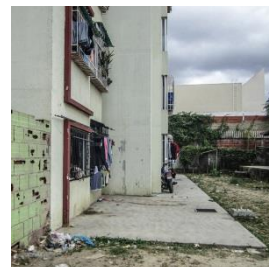
Bicentenario I y II



La Silsa



Argimiro Gabaldon



Comandante Eterno



Pacha Mama



Convenio Bielorusia

OPPPE 44

OPPPE 58

Camino A La Victoria

Barrio Nuevo Macarao

Anexo 5**Casos notables**

El más problemático	Convenio Rusia-Venezuela	10 puntos/100
Los de mejor calidad	Urbanismo Socialista San Juan I	90 puntos /100
	Proyecto Integral Calle Maury Proyecto De Viviendas Vista Guayaquil	
El más grande	Convenio China Venezuela en Fuerte Tiuna	7,680 viviendas
El más pequeño	Sin nombre, Calle Los Cerritos Bello Monte	20 unidades
El más denso	Desarrollo Habitacional Nuevo Circo	1,900 viviendas /Ha.
El menos denso	La Limonera	12.30 viviendas/Ha.
Los más altos	Nuevo Barrio Longaray	20 pisos
	Pacha Mama y Madre Tierra	
El más antiguo	Bosque Valle	2005
El más reciente	Proyecto Integral de Viviendas La Silsa	2017
El más repetido	Prototipo BB12 C12 OPPPE	6,168 viviendas
		38 desarrollos
Con más problemas de estabilidad	El Morro de Petare	
Baja calidad constructiva	12 desarrollos	10% de los desarrollos
		29.80% de las unidades
El más incompleto	Campamento de Pioneros 22 de Enero	0 viviendas entregadas
Parroquia con más desarrollos	El Recreo	16 edificios o conjuntos
Parroquia con más habitantes nuevos	El Valle	84,528 habitantes
Ente Ejecutor más eficiente	OPPPE	8,088 viviendas
		91.98% eficiencia
Son centro de votación	17 desarrollos	14% de los desarrollos
		5% de los habitantes