

COMENTARIO SOBRE EL MUNICIPIO Y LA VIVIENDA DE INICIATIVA PUBLICA

LUIS TORREALBA NARVÁEZ

Profesor de Derecho Administrativo.
Universidad Central de Venezuela.

Me voy a referir brevemente a un aspecto no comentado hasta ahora, al menos en forma especial. Me refiero a lo siguiente: el tema es el relativo a la vivienda de iniciativa pública; sin embargo, no se ha ubicado, aunque sea brevemente, la posibilidad que existe de actuación, al menos en Venezuela y en una forma concreta, de las municipalidades, aun cuando los expositores españoles invitados, tanto en la mañana de hoy como esta tarde, se refirieron en forma general y amplia a la materia del tema.

Para nadie es un secreto que los mejores terrenos son, por regla general, terrenos de propiedad municipal, terrenos ejidales que por su ubicación urbana o cerca de los núcleos urbanos son los más importantes para los desarrollos urbanísticos, especialmente de vivienda, para los sectores de población de más escasos recursos, y para nadie es un secreto también, el que dentro de nuestro sistema las zonificaciones son actos que emanan mediante ordenanzas de los respectivos concejos municipales, y en consecuencia, el poder público para fijar los lugares, las áreas de viviendas y otras áreas con usos diferentes, corresponde fundamentalmente a los municipios, a través de sus concejos municipales y previos los estudios de sus organismos técnicos. Pienso sinceramente que si el Estado nuestro, el Estado moderno, democrático y social de derecho, entre cuyos principales objetivos resaltan los de desarrollo económico y social, y entre éstos, la vivienda ocupa un papel de primera importancia, realmente debe utilizar al máximo los medios que tiene a su alcance, y si entre sus entes, o los entes menores por excelencia del Estado, se encuentran los municipios, indudablemente debe establecerse una política de concertación entre las 191 municipalidades o administraciones municipales que tiene el país, o la mayoría de ellas, el INAVI como organismo del Estado, principal ejecutor de la política de la vi-

vienda —claro que existe también el Centro Simón Bolívar, pero es para el área metropolitana fundamentalmente— y los organismos de financiamiento: FONDUR, Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, en forma tal de que los principales terrenos sean utilizados para estos programas de construcción de viviendas, repito, para las gentes de más escasos recursos. Y en este sentido sería muy importante que se estableciera, bien obligatoriamente por medio de alguna Ley, porque no está establecido ni en la Ley Orgánica del Régimen Municipal, ni en la Ley o Decreto-Ley del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), normas en ese sentido, que tratasen de asegurar cierta obligación por parte de los municipios, en el sentido de darle preferencia a este tipo de programas con los cuales se resolverían problemas de interés comunal, de un gran interés para las distintas comunidades. Si se pudiese lograr entre el INAVI, FONDUR, Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y los respectivos concejos municipales, convenios que tuviesen en cuenta la utilización de estos terrenos, dándosele preferencia a la ejecución de medidas que tiendan a solucionar el problema de la vivienda, creo que sinceramente se lograría un gran objetivo. Porque para nadie es un secreto el que, indudablemente, los elevados costos de los terrenos constituyen el principal problema o causa encarecedora de las viviendas, al menos en la mayoría de las áreas del país; de todos es conocido que el valor de los terrenos es una de las causas más graves que incide en los relativos altos precios a los que en definitiva se negocian los inmuebles ofrecidos por el INAVI, o por los organismos que se ocupan fundamentalmente de solucionar este problema. De manera pues, que una política del Estado, verdaderamente integral, sobre la materia y de acuerdo con las competencias que existen en Venezuela y en una gran cantidad de países que tienen el mismo sistema, indudablemente tiene que tomar muy en cuenta la participación de las municipalidades al respecto.

Pienso, sinceramente pues, que debe estudiarse seriamente no sólo este aspecto, en cuanto a la preferencia que debe dársele al INAVI para la adquisición de terrenos a precios muy especiales, y en ciertas circunstancias pudieran darse situaciones también de donaciones, para la solución de estos problemas, y también para adelantarse en cuanto a los usos de terrenos en los cuales todavía no existan zonificaciones, y que antes de las zonificaciones perfectamente bien pudieran pasar al patrimonio municipal y formar parte de todo un fondo y una acción mancomunada al respecto, inclusive mediante vía expropiatoria.

Igualmente, y esto lo debe saber muy bien el Presidente del INAVI, ocurre que constituye una carga muy pesada para ese organismo tener que mantener los servicios comunales desde el inicio de las urbanizaciones ejecutadas por INAVI y que toda la vida quedan a su cargo. Creo que lograr una forma de colaboración por parte de las municipalidades en la prestación de estos servicios, realmente constituiría un alivio muy grande, porque no se puede pensar en que el INAVI

tenga esa especie de don de la ubicuidad. Yo creo que el ejercicio de las atribuciones municipales realmente urge y resulta de una gran importancia aumentar y canalizar eficazmente la *participación* de estos entes. Se ha hablado en Venezuela mucho de que nuestra democracia debe tener un fundamento esencialmente participativo. Participativo no solamente de las personas, de las comunidades, que es fundamental, sino igualmente de los distintos entes que constituyen el Estado.

El municipio, previsto en nuestra Constitución como célula fundamental del régimen democrático, como unidad administrativa fundamental tiene que, en función de una buena política de eficacia, de eficaz descentralización, cumplir con su papel. Realmente observo que en esta oportunidad y en este evento, y siguiendo en buena parte las exposiciones de los sabios conferencistas españoles, también debe dársele su importancia y su ubicación a la materia concreta que me he permitido señalar someramente.