

**INFORME SOBRE VIVIENDA EN VENEZUELA,  
DESDE LA CORRESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD CIVIL**

Septiembre 2020

## *¿QUIENES SOMOS?*

---

La Fundación Venezolana por el Derecho a la Vivienda (Fundavivienda) es una organización civil no gubernamental, sin fines de lucro, conformada por activistas de Derechos Humanos y militantes de organizaciones pro vivienda. Dedicados al estudio, la investigación, vigilancia, defensa y difusión de los Derechos Humanos, con especial énfasis en el Derecho a la Vivienda, por tener en su haber una trayectoria de 16 años, como fundadores/as de la Red Metropolitana de inquilinos y miembros del comité coordinador de la plataforma internacional Alianza Internacional de los Habitantes (AIH).

Defendemos el Derecho a la vivienda desde una visión de Derechos Humanos; desde una perspectiva ecológica y auto sostenible de relación entre el ambiente, los seres vivos y la vivienda; como un todo que funciona de manera holística, integrando otros derechos como la salud, la alimentación y la cultura. Concebimos a la vivienda respetando los derechos de la madre tierra.

Desarrollamos líneas de investigación en relación a las herramientas jurídicas nacionales e internacionales que garantizan el derecho a la vivienda. Organizamos grupos y comunidades para la consecución de su derecho a la vivienda, participamos del activismo nacional e internacional en la defensa del derecho a la vivienda de los pueblos.

## INTRODUCCIÓN

---

El derecho internacional de los derechos humanos reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluida una vivienda adecuada.

- El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades como: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.
- El derecho a una vivienda adecuada también contiene otros derechos. Entre ellos figuran: La seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; **la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.**

Sobre el punto de la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional, queremos enfocar en el presente informe, la realidad venezolana en la materia, antes del año 1999 y como; desde el correr de aquellos tiempo, se fueron construyendo cada vez más espacios de participación, lo que marco una brecha importante en la historia contemporánea del Derecho a la Vivienda en Venezuela.

Haremos un breve recorrido por la historia legislativa, y señalaremos los programas y políticas actuales en la materia, desde la visión de las organizaciones de la sociedad civil.

## Evolución histórica del derecho a la vivienda desde la perspectiva legislativa

---

Iniciaremos haciendo un recuento cronológico desde la contemporaneidad legislativa venezolana, con la Constitución de 1961, la cual habla sobre el tema de la vivienda, pero de forma escueta, limitándose su desarrollo a dos artículos.

En todo el siglo pasado, no hubo un desarrollo eficaz de leyes tendientes a favorecer y democratizar el derecho a la vivienda, especialmente en los grupos sociales más desfavorecidos, ni tampoco un desarrollo efectivo de políticas públicas, lo que originó un alto déficit de vivienda. También otros elementos favorecieron el alto déficit como la actividad petrolera, la cual aceleró las constantes migraciones de los habitantes del campo a la ciudad.

Este fenómeno migratorio impulsó un proceso de urbanización vertiginoso, asociado a las dinámicas de desigualdad social y económica, estimulada por el modelo económico rentista petrolero. Así mismo un alto número de migrantes de todo el mundo que llegaron Venezuela, especialmente personas que huían de la pobreza que azotaba países como Colombia, Perú, Ecuador y también los refugiados que llegaban huyendo de las dictaduras del cono sur y de la pobreza en Europa. Esto contribuye al crecimiento acelerado de las ciudades, donde se acentúan los niveles de vulnerabilidad, marginalidad, pobreza y finalmente, una alta demanda de vivienda.

Las precarias políticas públicas que existieron hasta 1998 estuvieron encaminadas hacia la privatización de la producción de viviendas y la localización periférica de viviendas de interés social, la misma no alcanzó a satisfacer la alta demanda, trayendo como consecuencia los asentamientos informales incontrolados en las zonas urbanas, que apuntan hacia formas de hábitat pocos estables. “...*Cifras del*

*Instituto Nacional de Estadística (INE), recopiladas en el año 2001, estiman que el 53% de la vivienda a escala nacional se encuentran ubicadas en barrios, con servicio y equipamiento precario y en zonas de alto riesgo...".* En los medios de comunicación era frecuente ver noticias relacionadas con muertes durante los periodos de lluvias, debido a deslaves y colapso de viviendas en zonas de alto riesgo.

En el año 1999, cuando tras realizarse un referéndum popular, y al aprobarse la nueva Constitución, lo referente a la vivienda se amplía no solo en la cantidad de artículos, sino también en lo conceptual. Al respecto, en el Título III De los Derechos Humanos y Garantías, y de los Deberes, Capítulo V, De los derechos sociales y de las familias dice:

#### **Artículo 82.**

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

#### **Artículo 86.**

Toda persona tiene derecho a la seguridad social como servicio público de carácter no lucrativo, que garantice la salud y asegure protección en contingencias de maternidad, paternidad, enfermedad, invalidez, enfermedades catastróficas, discapacidad, necesidades especiales, riesgos laborales, pérdida de empleo, desempleo, vejez, viudedad, orfandad, **vivienda**, cargas derivadas de la vida familiar y cualquier otra circunstancia de previsión social.

El Estado tiene la obligación de asegurar la efectividad de este derecho, creando un sistema de seguridad social universal, integral, de financiamiento solidario, unitario, eficiente y participativo, de contribuciones directas o indirectas. La ausencia de capacidad contributiva no será motivo para excluir a las personas de su protección. Los recursos financieros de la seguridad social no podrán ser destinados a otros fines. Las cotizaciones obligatorias que realicen los trabajadores y las trabajadoras para cubrir los servicios médicos y asistenciales y demás beneficios de la seguridad social podrán ser administrados sólo con fines sociales bajo la rectoría del Estado. Los remanentes netos del capital destinado a la salud, la educación y la seguridad social se acumularán a los fines de su distribución y contribución en esos servicios. El sistema de seguridad social será regulado por una ley orgánica especial.

En estos primeros artículos, se puede ver como existe una evolución del concepto de vivienda, donde pasa a ser un derecho, des mercantilizándolo y dándole un enfoque social. Más adelante en los artículos 156, 178 y 184, define las competencias nacionales, regionales y municipales para el área.

La ampliación de derechos en la Constitución, permitió un desarrollo de herramientas jurídicas, así como el reconocimiento a los pactos y tratados internacionales de Derechos Humanos por parte del Estado venezolano. El andamiaje jurídico venezolano, se ha extendido, propiciando un ejercicio de corresponsabilidad institucional con las organizaciones de la sociedad civil que han contribuido a generar instrumentos que permiten la garantía del derecho a la vivienda, desde las diferentes aristas que permiten abordar el nudo central para la democratización del derecho. En la actualidad el país ostenta 8 (ocho) leyes en materia de vivienda, siendo estas:

- Ley del Régimen Prestacional del Régimen de Vivienda y Hábitat.
- Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas.

- Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la GMVV.
- Ley de Valoración de Terrenos de la GMVV.
- Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.
- Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas
- Ley Especial de Regularización Integral y Ordenamiento de la Tenencia de Tierras de los Asentamientos Urbanos y Periurbanos.
- Ley contra la Estafa Inmobiliaria.
- Además de varias sentencias que eliminan la usura, como por ejemplo Eliminación de Créditos indexados

Muchas de estas leyes fueron construidas o impulsadas, desde las organizaciones de la sociedad civil como la: Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas; Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, y la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria, además de un conjunto de sentencias promovidas igualmente desde la sociedad civil, como por ejemplo Eliminación de Créditos indexados<sup>1</sup>.

Ley Contra la Estafa Inmobiliaria<sup>2</sup>. Establece un conjunto de normas dirigidas a regular, controlar y sancionar la construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas; considerando el proceso de la construcción y todos los convenios entre particulares, cualquiera sea su denominación contractual, mediante el empleo o artificios de engaño e incumplimiento, sancionando penalmente el delito de estafa inmobiliaria y otros fraudes afines, cumpliendo con el fin supremo y constitucional de defender, proteger y garantizar el derecho que tiene toda persona a una vivienda digna.

---

<sup>1</sup> El 24 de enero de 2002 el Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) dictó una sentencia que puso fin a las acciones especuladoras y usureras de la banca, al prohibir el otorgamiento de créditos indexados, con la finalidad de proteger a las personas. Se crea la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario (LEPDH)

<sup>2</sup> Gaceta Oficial N° 39.912 del 30 de abril de 2012

Decreto 8190, **Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas**: promovida por la Red Metropolitana de Inquilinos y otras organizaciones sociales que trabajaban el tema de vivienda. La Ley que protege a las personas contra el Desalojo Arbitrario de Vivienda.

Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, Primera ley introducida al parlamento bajo la figura de la iniciativa popular y donde se controla el área de arrendamientos de vivienda, poniendo especial énfasis en la protección de las familias contra los desalojos arbitrarios de vivienda e impedir las prácticas de usura y especulación inmobiliaria.

La estructura normativa venezolana se ha adecuando para favorecer la democratización en el acceso de los procesos organizativos sociales y comunitarios.

Este conjunto de leyes en materia de vivienda, han puesto la tilde en el beneficio social, dejando de lado los intereses económicos específicos del mercado inmobiliario y la anterior forma de hacer negocios con el derecho a la vivienda en Venezuela.

## Políticas Públicas de Vivienda en Venezuela

---

La política pública de vivienda actual en Venezuela ha tenido dos objetivos: la protección y estímulo a través de leyes, decretos y la creación de instituciones. Y la construcción de un número absoluto de viviendas nuevas de carácter público.



La construcción de viviendas en el país, no tuvo ajustes significativos en los periodos presidenciales comprendidos entre los años 1959 y 1998. A partir del segundo mandato del Presidente Hugo Chávez se evidencia la problematización cuantitativa y cualitativa del problema cíclico de la vivienda y la deuda acumulada de los gobiernos precedentes, además de la afectación directa a familias que quedaron sin hogar debido a fenómenos naturales<sup>3</sup>

En ese contexto nace el principal programa social de vivienda a nivel nacional, articulando en él; diversos programas a niveles municipales e institucionales, los cuales anteriormente no podían dar un impacto cuantitativo importante, para ir descendiendo la enorme deuda social.

Es así como en el año 2011 se crea el programa denominado Gran Misión Vivienda Venezuela (Gmvv), se idea con el objetivo de generar la articulación de los aspectos fundamentales para la planificación y ejecución de viviendas los cuales son: los terrenos, los materiales e insumos, los entes ejecutores y el financiamiento, y la integración de la sociedad civil organizada. A lo largo de los 9 años de su creación, ha establecido un método que ha favorecido no solo la edificación, sino las redes de organización social en torno a la vivienda como necesidad y como derecho y la comprensión de su cumplimiento dentro de una constelación de derechos mayor, que estimula la apropiación de los individuos al “derecho a la ciudad” (Harvey, D., 2004; Lefebvre, H., 1978). Propiciando la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

---

<sup>3</sup> El 15 de diciembre de 1999 en el estado La Guaira (para la fecha estado Vargas). Ocurrió en Venezuela un deslave producido por las lluvias. lo que se calificó como el peor desastre natural después del terremoto de 1812. Los fallecidos se calcularon de centenares hasta miles y los damnificados de decenas a miles, (dependiendo de las fuentes). Miles de personas fueron desplazadas y pueblos enteros quedaron devastados.

Hasta la fecha de elaboración del presente informe, se han edificado y entregado a familias residentes en el territorio nacional 3.178.498<sup>4</sup> viviendas. En la actualidad el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, ha promovido el sistema de la autoconstrucción, generando una organización liderada por los beneficiarios a través de un movimiento llamado “Movimiento Viviendo Venezolano” el cual agrupa a más de 3.000 personas.

También existe una prohibición legal contra los desalojos arbitrarios, desalojos que en un 97% han sido detenidos, a través de las organizaciones de la sociedad civil y las instituciones que rigen la materia.

Así mismo en materia de adecuación de la vivienda desde el 09 de agosto de 2009 existe un programa llamado Barrio Nuevo Barrio Tricolor, el cual es un programa de refacción de viviendas y equipamiento comunitario, el cual para la fecha de elaboración del presente informe 1.498.355 viviendas<sup>5</sup>.

Otra política pública que tiene que ver con la seguridad jurídica de la tenencia para los habitantes de zonas populares, es el programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana, a través de la entrega de títulos de propiedad para viviendas construidas en tierras urbanas o periurbanas. Hasta la fecha se han entregado 1.087.989 títulos de tierra urbana<sup>6</sup>.

Todos estos programas, tienen como eje primordial, la participación de las comunidades. Sobre este último los Comités de Tierra Urbana han jugado un papel preponderante

---

<sup>4</sup> <https://www.minhvi.gob.ve/>

<sup>5</sup> <http://ciudadccs.info/2020/06/17/gran-mision-vivienda-venezuela-continua-otorgando-hogares-dignos/>

<sup>6</sup> <http://ciudadccs.info/2020/06/17/gran-mision-vivienda-venezuela-continua-otorgando-hogares-dignos/>

## CONCLUSIONES

---

Luego del recorrido histórico de la vivienda en Venezuela, resaltando las luchas y conquistas de la sociedad civil. La creación de políticas sociales, algunas de ellas que dieron como resultado el descenso histórico en casos de muertes originadas por accidentes por viviendas en alto riesgo, la protección a las familias contra la estafa inmobiliaria y la usura, la prohibición de los desalojos forzosos de vivienda, los cuales han disminuido en un 95% desde la promulgación de la Ley.

Hemos recibido como organización desde inicios de la pandemia 17 casos, los cuales fueron detenidos por intermediación institucional, se caracterizaron por ser inquilinos y las causas se motivaron en el desconocimiento de alguna de las partes, sobre los procesos administrativos y la Ley. La ley prevé también la mediación de las organizaciones de la sociedad civil, lo cual facilita las actividades de protección a las víctimas<sup>7</sup>

Aprovechamos para informar algunas de las acciones que se han ejecutado por motivo de la pandemia del Covid-19 como el Decreto N° 4.169 de fecha 23 de marzo de 2020, por medio del cual se suspende el pago de los cánones de arrendamiento vivienda y de inmuebles de uso comercial, el cual se extendió a través del Decreto 4.279 en fecha 02 de septiembre 2020 por seis meses más, además de la ratificación de prohibición de desalojos en todo el país.

Así mismo en aras de dar una mirada a la actualidad venezolana se hace necesario mencionar el tema de las Medidas Coercitivas y Sanciones Unilaterales

---

<sup>7</sup> Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda TÍTULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER POPULAR Capítulo I De la participación popular

impuestas a Venezuela durante más de 5 años, las cuales han afectado e influido en detrimento de la calidad de vida de los habitantes del país.

Estas medidas han afectado entre otras cosas la comercialización del principal producto de exportación nacional, del cual se extrae el 95 %<sup>8</sup> de los ingresos que requiere el país. Producto de estas medidas, también se han propiciado el despojos a los activos de la república en el exterior, (Bancos y empresas) los cuales ascienden a la cantidad de 194 mil millones de dólares<sup>9</sup> Estos son recursos que se les niegan al pueblo de Venezuela, y los cuales servirían para la inversión social, con el fin de construir un mayor número de viviendas.

## Recomendaciones

---

El dialogo, la paz, el respeto a la autodeterminación de los pueblos, al derecho a la no interferencia de países extranjeros en los asuntos internos debe prevalecer.

Esta organización considera una violación a los Derechos Humanos la imposición de bloqueos y medidas coercitivas que provocan la vulneración de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, por lo tanto abogamos por el cese de las mismas y los recursos tomados; sean devueltos para la inversión social y que se continúe el esfuerzo en materia de vivienda social.

Así mismo, a lo interno recomendamos una campaña de divulgación de la Ley Contra el Desalojo Arbitrario de Vivienda, para capacitar a las comunidades y organizaciones, en el uso de las herramientas legales de protección contra los desalojos.

---

<sup>8</sup> [http://www.mppp.gob.ve/wp-content/uploads/2018/Libro\\_Venezuela\\_en\\_CIFRAS\\_2018/pdf/venezuela\\_en\\_cifras\\_2018.pdf](http://www.mppp.gob.ve/wp-content/uploads/2018/Libro_Venezuela_en_CIFRAS_2018/pdf/venezuela_en_cifras_2018.pdf)

<sup>9</sup> <http://ultimasnoticias.com.ve/noticias/especial/abrebrecha-impacto-de-la-guerra-economica-en-venezuela/>

Existen retos y desafíos, sin embargo consideramos que a través del dialogo y la organización podemos seguir realizando avances significativos en materia del Derecho a la Vivienda.

### *Referencias Biblio-Hemerográficas*

---

Derecho a la Ciudad. Harvey, D., 2004; Lefebvre, H., 1978

Situación Actual y Desafíos del Derecho a la Vivienda en Venezuela. Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales. R. Uzcátegui- 2008.

#### **Leyes consultadas:**

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela  
Ley del Régimen Prestacional del Régimen de Vivienda y Hábitat.  
Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas.  
Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la GMVV.  
Ley de Valoración de Terrenos de la GMVV.  
Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.  
Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas.  
Ley Especial de Regularización Integral y Ordenamiento de la Tenencia de Tierras de los Asentamientos Urbanos y Periurbanos.  
Ley contra la Estafa Inmobiliaria.  
Ley Orgánica de Telecomunicaciones. (2000). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 36.970, Junio 12, 200

Página web del Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda:  
<https://www.minhvi.gob.ve/>

Gran Misión Vivienda Venezuela continúa otorgando hogares dignos:  
<http://ciudadccs.info/2020/06/17/gran-mision-vivienda-venezuela-continua-otorgando-hogares-dignos/>

Publicación web Venezuela en Cifras. Ministerio de Poder Popular para la Planificación: [http://www.mppp.gob.ve/wp-content/uploads/2018/Libro\\_Venezuela\\_en\\_CIFRAS\\_2018/pdf/venezuela\\_en\\_cifras\\_2018.pdf](http://www.mppp.gob.ve/wp-content/uploads/2018/Libro_Venezuela_en_CIFRAS_2018/pdf/venezuela_en_cifras_2018.pdf)

Actualización oral sobre la situación de los derechos humanos en la República Bolivariana de Venezuela:  
<https://www.ohchr.org/SP/HRBodies/HRC/Pages/NewsDetail.aspx?NewsID=25699&LangID=S>

Abrebrecha | Impacto de la guerra económica en Venezuela. P Curcio:  
<http://ultimasnoticias.com.ve/noticias/especial/abrebrecha-impacto-de-la-guerra-economica-en-venezuela/>