

Derecho a una vivienda adecuada

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 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

El balance general sobre este derecho indica que durante el período no hubo avances significativos en su situación; por el contrario, los problemas existentes se han agravado por cuanto el déficit de vivienda aumentó como consecuencia del incremento considerable de las lluvias en los años 2005 y 2006, situación que afecta notablemente a las construcciones informales que se encuentran sobre terrenos inestables, o que se han vuelto inestables debido a las inadecuadas acciones humanas sobre esos terrenos. Se han generado graves deslizamientos de terrenos, por lo que al déficit habitacional que se reflejaba en el Censo del año 2001 debe agregarse el producido por las nuevas familias damnificadas y las que se encuentran en terrenos de alto riesgo.

Llama la atención que el discurso oficial enfatice el enfoque de adecuar las viviendas ya existentes, mientras el presupuesto ha estado dedicado en su gran parte a la construcción de nuevas viviendas.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el déficit habitacional supera la cantidad de 1.800.000 viviendas, y 60% de las existentes necesita ser mejorada o ampliada; incluyendo las viviendas ubicadas en lugares de alto riesgo o con servicios y ambiente deficientes el déficit sobrepasa los 2.500.000¹.

1. Gobierno en línea: Ambiente y vivienda dignos para todos [en línea] <http://www.gobiernoenlinea.ve/miscelaneas/mision_habitat.html> Consulta el 28.03.06.

Para el año 2006 el Estado previó la construcción de 150.000 unidades, dentro de las cuales estimó 60.000 para el primer semestre del año². Sin embargo, al cierre del primer semestre sólo se realizaron 35.000 viviendas (24% de la meta establecida).

Ante esta incapacidad se buscaron otras medidas que permitan solucionar esta problemática, aunque algunas de ellas tienden a afectar alguno de los elementos que componen el derecho a la vivienda. Entre esas medidas tenemos el otorgar indemnizaciones, créditos y subsidios para que las personas adquieran viviendas en el mercado primario, lo cual encuentra como principal obstáculo que la construcción privada está paralizada en un 50%, por lo que es una solución insuficiente³. También se recurre al mercado secundario, pero este presenta dificultades, como el aumento de los precios de la vivienda como consecuencia de la inflación, siendo inaccesible económicamente para muchas de las personas que optan por él, incluso con los subsidios del Estado.

Por otra parte, algunas soluciones habitacionales construidas por el Estado no fueron construidas con los materiales adecuados, o no tienen acceso a los servicios públicos o estos no son de calidad, no hay acceso a fuentes de empleo, servicios de salud y educación, o están ubicadas en zonas lejanas a donde habitaban las personas que optaron por ellas, sometiénolas a un cambio radical en sus vidas.

Otra de las medidas para satisfacer el déficit habitacional, es la adoptada por algunos alcaldes, consistente en recurrir a las expro-

piaciones de edificios desocupados por largo tiempo, o edificios ocupados por inquilinos que tienen muchos años en esa condición y a ellos se les da la primera oportunidad de compra. Provea considera adecuada esta medida siempre y cuando los procedimientos de expropiación se ajusten a la ley y la Constitución, se indemnice de manera justa y se pague a los afectados de manera oportuna. Es imprescindible que se garantice la no discriminación por razones políticas a la hora de otorgar las viviendas y se establezcan mecanismos que garanticen transparencia en todo el proceso.

Destaca negativamente la ausencia de control en la ejecución de las políticas públicas, tanto aquellas que son ejecutadas por organismos del Estado, como las que lo son por el sector privado, o con participación comunitaria, lo cual generó durante el período muchas denuncias sobre mala calidad de las viviendas y corrupción⁴. Este control se hace más difícil por cuanto existe una alta rotación de los funcionarios públicos con competencia en vivienda y hábitat; especialmente de los funcionarios con altos cargos, tal como el de Ministro de Estado para la Vivienda y Hábitat, cargo que durante el período de este Informe ha sido ocupado por Julio Montes, Luis Figueroa, y actualmente por Ramón Carrizales; al igual que ocurre con los Presidentes de los distintos institutos adscritos a dicho Ministerio, tales como el Instituto Nacional de la Vivienda (Inavi), el Consejo Nacional de la Vivienda (Conavi), el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (Fondur), y otros.

Por otra parte, el Poder Judicial, cuyo objeto es controlar la legalidad de todas las actuaciones del Estado, en este período no ha

2. Ahiana Figueroa: Todos los caminos llevan al mercado de inmuebles. El Nacional, 28.05.06, pág. A-22, y Ahiana Figueroa: Gobierno promete entregar 60.000 viviendas en primer semestre del año. El Nacional, 30.05.06, pág. A-14.
3. Ana Díaz: Advierten que 50% del sector construcción está paralizado. El Nacional, 09.03.06, pág. A-20.
4. Luisa Elena Martínez: La corrupción se apodera del sector vivienda. La Región, 09.07.06, pág. A-7.

tenido pronunciamientos relevantes en cuanto al derecho a la vivienda, persistiendo la tendencia a no admitir acciones legales por aspectos de forma. En cuanto a los organismos que tienen como objeto salvaguardar los derechos de los ciudadanos frente a las acciones del Estado, en este período han realizado muy pocas actuaciones significantes, limitándose en la mayoría de los casos a declaraciones a los medios de comunicación, pero sin que el contenido de las mismas se refleje en acciones concretas.

Como aspecto positivo cabe destacar que se diseñaron y construyeron 356 viviendas para 17 comunidades indígenas en diferentes estados de Venezuela (890 familias, 2.320 habitantes) adaptadas a sus condiciones socio-culturales.

Durante el período el Gobierno realizó acciones que afectaron la seguridad jurídica de la tenencia⁵, lo cual se reflejó en las denuncias hechas tanto a Provea como a los medios de comunicación social.

De acuerdo con la Memoria y Cuenta 2005 del Ministerio del Estado para la Vivienda y Hábitat (Minvih) el Programa de Créditos Hipotecarios a Largo Plazo benefició a 15.122 familias de clase media, el Subsidio Directo Habitacional benefició a 16.678 familias, y el de los Créditos indexados benefició a 9.400 familias.

1. Déficit Habitacional

El Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN-Habitat) ha calculado el déficit habitacional de Venezuela en casi 3 millones⁶, incluyendo las viviendas con necesidad de mejoramiento. Esto implica que alrededor de 13 millones de venezolanos

no están disfrutando del derecho a una vivienda adecuada. El último Censo de Población y Vivienda del 2001 nos dice que en comparación con 1990 el porcentaje de viviendas que necesitan alguna atención, sustitución o sufren de hacinamiento aumentó de 52,2% a 56,4%⁷. De acuerdo a la Cámara Inmobiliaria de Venezuela existe un déficit que va de 1.800.000 a 2.000.000 de viviendas, lo que afecta al 50% de la población.

En comparación con el enfoque tradicional del Estado de construir nuevas viviendas, de acuerdo con lo señalado en la Memoria y Cuenta 2005 del Ministerio del Estado para la Vivienda y Hábitat (Minvih) la nueva tendencia se enfoca más en la rehabilitación de viviendas ya existentes. Sin embargo, el presupuesto ordinario para el año 2006 muestra lo contrario, por cuanto de Bs. 716.809.564.595 se destinaron Bs. 672.902.981.908 para la construcción de nuevas viviendas, y sólo Bs. 4.000.000.000 para la rehabilitación de las existentes y Bs. 39.906.582.687 para el mejoramiento del hábitat⁸.

2. Soluciones habitacionales

De acuerdo a la Memoria y Cuenta 2005 del Minvih, en este año se otorgaron las siguientes soluciones: para damnificados (as) 9.854 viviendas; por cierre de ciclos 16.367 viviendas; Plan Sustitución de Rancho por Casa y/o Vivienda Nueva (SUVI) 3.695 viviendas; para gobernaciones, alcaldías y entes nacionales 21.268 viviendas; para otorgamiento de créditos para adquisición y remodelación de viviendas 15.122 familias y por subsidios 16.678 familias; 7.859 viviendas asignadas en mercado primario y secundario para familias

5. Luis Emilio Vega: Propiedad privada en la mira. El Siglo, 04.03.06, pág. B-10.

6. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Memoria y Cuenta 2005. Pág. 146.

7. PROVEA: Informe Anual 2004-2005. Caracas, 2005. Pág. XI.

8. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Op. Cit. Pág. 199.

Viviendas adjudicadas. Año 2005

(Número y millones de bolívares)

	Viviendas atendidas	Familias atendidas	Población atendida	Inversión
Familias damnificadas	9.854	9.854	44.343	113.339
Sustitución de rancho por casa (SUVI)	3.695	3.695	16.628	1.759.252
Reactivación de obras paralizadas (cierre de ciclos)	16.367	16.367	73.652	1.555.570
Viviendas nuevas construidas por alcaldías, gobernaciones y entes nacionales	21.268	21.268	95.706	1.329.112
Total	51.184	51.184	230.328	4.757.273

Fuente: MINVIH¹³.

damnificadas; 3.628 familias damnificadas recibieron resguardo a través de alquiler, indemnizaciones y reforzamiento de paredes⁹. Por lo que se atendieron aproximadamente en el ámbito nacional a 380.000 habitantes, con un total de 51.184 viviendas producidas y entregadas por el sector público, solucionando el problema habitacional a 84.430 familias¹⁰. Para el año 2006 el Estado previó la construcción de 150.000 unidades, dentro de las cuales estimó 60.000 para el primer semestre del año¹¹. Sin embargo, al cierre del primer semestre sólo se realizaron 35.000 viviendas (24% de la meta establecida). Por lo que el actual Ministro del Estado para la Vivienda y Hábitat Ramón Carrizales, señaló que “...la solución al problema de la vivienda no se puede arreglar en uno, dos o tres años; es un problema que se extiende por 10 o 15 años, se requiere de tiempo para la nivelación”¹².

3. Recursos empleados por el Estado para las soluciones habitacionales

La Ley de Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2006 establece que el presupuesto to-

tal para ejecutar todos los proyectos del Minvih es de Bs. 1.000.459.500.000 de los cuales Bs. 72.000.000.000 son para brindarles a 10.000 familias atención habitacional para familias damnificadas y en situación de riesgo; Bs. 54.674.500.000 para financiar el proyecto de supresión y liquidación del Servicio Autónomo Programa Nacional de Vivienda Rural (Savir); Bs. 113.924.535.405 para financiar el proyecto de supresión y liquidación del Inavi; Bs. 7.402.900.000 para financiar el proyecto de supresión y liquidación del Conavi; Bs. 17.648.000.000 para financiar el proyecto de supresión y liquidación de Fondur; Bs. 494.453.000.000 para financiar los proyectos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (Banavih); Bs. 159.747.600.000 para construir 9.245 viviendas bajo el marco de las nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo; Bs. 16.940.438.679 para atender 5.545 familias en el marco del proyecto de rehabilitación de urbanizaciones populares; Bs. 45.668.525.916 para construir 9.245 viviendas bajo el marco del proyecto de nuevas urbanizaciones de viviendas progresivas y regulares.

9. Ídem. Págs. 138-139.

10. Ídem. Pág. 145.

11. Ahiana Figueroa: Todos los caminos llevan al mercado de inmuebles. El Nacional, 28.05.06, pág. A-22, y Ahiana Figueroa: Gobierno promete entregar 60.000 viviendas en primer semestre del año. El Nacional, 30.05.06, pág. A-14.

12. Entrevista a Ramón Carrizales. En: Problema que crece año tras año. El Universal, 14.08.06, pág. I-2.

13. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Op. Cit. Pág. 311.

Además de las cantidades señaladas en el presupuesto de 2006 destinadas a la realización de soluciones habitacionales, tenemos que el Estado ha destinado recursos de fuentes distintas a la Ley de Presupuesto con el objeto de cubrir el déficit habitacional, tales como los convenios firmados entre Petróleos de Venezuela Sociedad Anónima (PDVSA), a través de su filial Corporación Venezolana del Petróleo (CVP), con el Inavi y la Sociedad Nacional de Garantías Recíprocas para la Mediana y Pequeña Industria S. A (Sogampi), por un monto de Bs. 1,6 millardos de bolívares, para la ejecución de proyectos en el sector habitacional y productivo.

Durante este período se importaron insumos para la construcción, por cuanto el Minvih consideró que la producción nacional era insuficiente para construir las viviendas calculadas para el 2006¹⁴.

De acuerdo a Nelson Merentes, Ministro de Finanzas¹⁵, el Gobierno tiene disponibles para la construcción de soluciones habitacionales Bs. 7.5 billones, y señaló que las fuentes de recursos son el presupuesto del año 2006, el aporte de PDVSA, y el Fondo de Desarrollo Nacional (Fonden) del cual saldrán Bs. 500 millardos, aunque el Minvih afirmó que la inversión sería mayor de Bs. 80 billones incluyendo convenios internacionales, créditos autorizados y recursos programados para consejos comunales. Entre esos conve-

nios con países extranjeros para la construcción de viviendas, tenemos los realizados con Irán (10.000 viviendas), China (20.000 viviendas) y Uruguay. Sin embargo, algunos convenios presentaron problemas en su ejecución, tal como ocurrió con el convenio con Uruguay, en el cual la Cámara Inmobiliaria de Caracas solicitó que fuera revisado por cuanto las unidades son muy costosas y no resuelven el déficit habitacional¹⁶.

Se incluyó al sector privado en el plan de construcción masiva de viviendas, lo que implicó un aporte de la banca privada de Bs. 840 millardos¹⁷. Para julio de 2006, la Cámara Venezolana de la Construcción, señaló que el sector vivienda contaba con Bs. 39 billones¹⁸ para destinarlos a la construcción de soluciones habitacionales¹⁹.

4. Seguridad Jurídica de la Tenencia

El Minvih señala que se entregaron a los Comités de Tierra Urbana (CTU) 40.833 títulos de propiedad de tierras en áreas rurales y urbanas²⁰. En el año 2005 fueron entregados un total de 112.714 títulos de tierra urbana²¹. Los medios señalan que desde la promulgación del Decreto 1.666 en el año 2002, en el Área Metropolitana de Caracas se han otorgado 31.336 documentos de propiedad. Ese proceso de entrega de titularidad ha ido acompañado de un interesante proceso

14. Mayela Armas: Contemplan importar insumos. El Universal, 06.05.06, pág. 2-2.

15. Entrevista a Nelson Merentes, Ministro de Finanzas. En: Disponibles 7,5 billones para invertir en casas. El Universal, 06.05.06, pág. 2-2.

16. Beatriz Caripa: No conviene traer casas prefabricadas. Últimas Noticias, 07.07.06, pág. 25.

17. Beatriz Caripa: Le meten más plata al pote para construir viviendas. Últimas Noticias, 16.05.06, pág. 23.

18. Mayela Armas: Construcción cuenta con 39 billones. El Universal, 01.07.06, pág. 2-4.

19. Aún cuando se destinaron importantes recursos para el sector vivienda, persistió este año, como durante toda la gestión gubernamental del presidente Chávez una baja ejecución de tales recursos, tal como fue descrito en el trabajo especial de nuestro informe anual octubre 2004-septiembre 2005.

20. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Op. Cit. Págs. 310.

21. Ídem. Págs. IV.

organizativo en las comunidades a través de la constitución de Comités de Tierra Urbana quienes han tenido una activa participación en todo el proceso que culmina con la entrega de títulos.

Sin embargo, durante el período el Gobierno realizó acciones que afectaron la seguridad jurídica de la tenencia²², lo cual se reflejó en las denuncias hechas tanto a Provea como a los medios de comunicación, tales como los casos de las urbanizaciones Ciudad Miranda, y Juan Crisóstomo Falcón, desarrolladas por Fondur, en donde hay adjudicatarios a los que todavía no les han entregado los inmuebles, así como casos de triple adjudicación de los mismos, y de corrupción en la entrega de las soluciones habitacionales. Contra esas irregularidades se han realizado acciones, tales como las demandas presentadas con la asistencia de Provea por los ciudadanos Yrene Gómez, Carmen Pernía, Pedro Morales y Marisela Uzcátegui por incumplimiento contractual ante los Juzgados Superiores de lo Contencioso Administrativo, así como un Recurso por abstención o carencia contra el Ministro del Estado para la Vivienda y Hábitat ante la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia (TSJ), presentada por Rubén Perdomo y otros²³. Estas situaciones ocasionaron ocupaciones de los inmuebles tanto por sus adjudicatarios, como por personas que no tienen una relación jurídica con Fondur, lo cual a su vez generó desalojos con apoyo de la fuerza pública.

La misma inseguridad jurídica se manifiesta en las situaciones de aquellas personas que sólo tienen certificados de adjudicación y llevan mucho tiempo viviendo en el inmueble, pero no les han otorgado su título de propiedad, tal como las reubicadas de Nueva Tacagua y en la Urbanización Venus C en los Valles del Tuy, y que no tienen conocimiento de las condiciones para terminar el pago de las viviendas.

Otra violación a la seguridad jurídica de la tenencia, ha sido el caso de la Urbanización Lídice²⁴, en la cual hay personas que viven desde hace más de una década en viviendas alquiladas por el Estado, cuyo objeto era otorgárselas en propiedad a los trabajadores del Área Metropolitana de Caracas de acuerdo con una Ordenanza del Municipio Libertador, por lo que intentaron ante los tribunales civiles una demanda que tiene como objeto que se declare su derecho a la propiedad sobre dichos inmuebles.

Durante este período ocurrieron desalojos a ex trabajadores petroleros, elevando a 13 la cifra de familias retiradas de los campos petroleros en Maracaibo²⁵. También se realizaron por parte de funcionarios públicos algunos desalojos a familias con niños (as) y adolescentes²⁶. Así como desalojos de edificios que fueron comprados por el Estado, tal como ocurrió con el caso del Edificio Las Fundaciones²⁷. En ninguno de estos desalojos, el Estado venezolano ofreció alternativas a los ocupantes y en algunos casos se hizo uso excesivo de la fuer-

22. Luis Emilio Vega: Propiedad privada en la mira. *El Siglo*, 04.03.06, pág. B-10.

23. Para la fecha de redacción del presente informe, los tribunales competentes no habían emitido ninguna sentencia.

24. Habitantes de esta urbanización denunciaron en Provea que el Municipio les había dado derecho de ocupación, pero a pesar de llevar más de 10 años realizando gestiones para obtener títulos de propiedad de los apartamentos que ocupan, no reciben ningún tipo de respuesta.

25. Mónica Castro: Otros dos desalojos a ex trabajadores petroleros. *Últimas Noticias*, 24.03.06, pág.2-6.

26. Funcionario de la Gobernación desalojó a familia en la comuna. *El Siglo*, 15.03.06, pág. A-5; y Violados derechos de 3 menores de edad durante desalojo en La Croquera. *El Siglo*, 11.03.06, pág. 2-A.

27. Mireya Tabúas: Gobierno desaloja a inquilinos del Edificio Las Fundaciones. *El Nacional*, 03.03.06, pág. 15-13.

za pública. No se cumplió con las recomendaciones que establece Naciones Unidas en materia de desalojos que recomienda que el Estado debe adoptar medidas para evitar que las personas desalojadas queden a la intemperie y ofrecer opciones para que las personas puedan vivir en una vivienda²⁸.

En cuanto a la práctica de desalojos sin garantizar el derecho a la vivienda, la Fundación Nacional Comité de los Sin Techo interpuso una Acción de amparo constitucional, por cuanto entre el 11 y el 12.02.06, se practicó un desalojo forzoso donde se violó la Observación general N° 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de Naciones Unidas (ONU), de acuerdo a la cual no pueden practicarse desalojos nocturnos o con mal tiempo. Al respecto, la Sala Constitucional del TSJ se pronunció²⁹ diciendo que de la revisión del escrito presentado no se puede dilucidar de manera definitiva quién es el presunto agravante: asimismo, no constan los datos concernientes a la identificación de la Fundación Nacional Comité de los Sin Techo; de igual forma, no se demuestra la cualidad del accionante para actuar en nombre de la referida Fundación y de todos los ciudadanos que carecen de una vivienda digna; tampoco consta el señalamiento e identificación de la circunstancia de la localización y descripción narrativa del hecho; no resultan claras las razones que motivaron la interposición

de la acción de amparo constitucional, en virtud de que el escrito no contiene una narración sucinta de lo ocurrido ni una fundamentación coordinada, por lo que en atención al Artículo 19 de la Ley Orgánica del TSJ y la jurisprudencia de dicha Sala, la declaró inadmisibles por ininteligible³⁰.

Por otra parte, durante este período se dictó la Ley Especial de Regularización de la Tierra Urbana y Cogestión Integral³¹, la cual plantea dar prioridad a las familias que se encuentran en condición de vulnerabilidad social, pero no otorga la propiedad sino títulos de permanencia o adjudicación tras cumplir con los trámites que ésta establece: regula cualquier terreno público o privado en barrios y urbanizaciones populares: le otorga responsabilidades a los CTU pues los mismos, junto a los organismos competentes, serán los encargados de evaluar las alternativas y las soluciones en aquellos casos en donde los asentamientos estén ubicados en áreas con riesgo: tiene una vigencia de 10 años y excluye de ese proceso a quienes promuevan o realicen nuevas tomas, ocupaciones y establecimientos ilegales. La promulgación de esta Ley significa un avance en la garantía del derecho a la vivienda, pues favorece las condiciones para que miles de familias tengan seguridad jurídica de la tenencia de la tierra donde construyeron sus viviendas. Es además, la continuidad de una adecuada política pública que se inició en el año 2002 con el Decreto 1.666.

28. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en su Observación General N°7 una serie de recomendaciones a los Estados en casos en que se proceda de manera legal a realizar desalojos.

29. TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA. Sala Constitucional. Sentencia del 5.05.06. Caso Fundación Nacional Comité de los Sin Techos.

30. Si bien es cierto privaron criterios de forma por parte de la Sala Constitucional, es importante destacar el contenido que implicaba la misma acción judicial, pues ella denunciaba la violación por parte de entes gubernamentales de los derechos humanos a los ocupantes y la no aplicación de las recomendaciones de Naciones Unidas en materia de desalojos.

31. Gaceta Oficial N° 38.475 del 16.07.06

La expropiación de inmuebles como solución habitacional

Durante el período, la Alcaldía Mayor implementó la adquisición o expropiación de edificaciones o terrenos para la utilidad pública o social como medida para otorgar viviendas a la población que las necesita en la ciudad de Caracas, de acuerdo con lo señalado en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública e Interés Social. En algunos casos, se ordenaron ocupaciones de los edificios sin haber verificado primero si los mismos tenían las condiciones necesarias para ser usados como viviendas, lo que generó el posterior desalojo de los mismos. La Alcaldía Mayor propuso negociar con los propietarios de edificios arrendados para que vendan los apartamentos a los inquilinos de larga data y en caso de que los propietarios se negaran a la venta los expropiarían bajo el marco previsto en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública e Interés Social. Estas medidas han sido muy polémicas, pues implican una afectación al derecho a la propiedad consagrado en el artículo 115 de la Constitución Nacional, aunque también establece que dicho derecho podrá ser limitado por las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Expresamente señala que: *“Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes”*. Además de los decretos de expropiación de edificios se dictaron dos decretos más de expropiación que avivaron la polémica sobre la legalidad o no de tales medidas. El Alcalde Metropolitano dictó los Decretos N° 000304 y el N° 000305, del 24.08.06, mediante los cuales se declara la adquisición forzosa de los campos de golf de la Asociación Civil Valle Arriba Golf Club,

y de los campos de golf de la Asociación Civil Country Club. Algunos voceros del alto gobierno declararon su desacuerdo con los dos decretos¹ y al momento de redactar este informe, pareciera existir la voluntad de por parte del Alcalde de no ejecutar la expropiación.

Aunado a ello, estas medidas estimularon en algunos sectores de la población ocupaciones de inmuebles. En enero 2006 se ocuparon más de 30 edificios, mayoritariamente en el Municipio Libertador (Parroquia San Bernardino), así como varios terrenos urbanos, que luego fueron desalojados, pero según la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos (APIUR), la mayoría permanecen ocupados; en marzo se produjeron varias ocupaciones de terrenos urbanos, entre ellas la de mayor repercusión, en el Parque Vicente Emilio Sojo de la Cota 905, por cuanto a pesar de que existe una orden de desalojo de ese espacio verde la misma no se ha ejecutado; y en agosto varias familias ingresaron a 2 edificios en el municipio Chacao y en los terrenos de Ojo de Agua en el municipio Baruta. APIUR calcula en 145 el número de edificios ocupados en Caracas en los últimos 3 años. Muchas de estas ocupaciones fueron desalojadas, y en virtud de que la reforma del Código Penal del año 2005 establece que dichas acciones son un delito, se llegaron a practicar detenciones, pero todas las personas han sido liberadas. El último caso fue el de 11 personas que ocuparon los terrenos de Ojo de Agua en Baruta, en cuyo caso el Ministerio Público pudiera formular una acusación formal contra esos detenidos. Las ocupaciones generaron también militarización de viviendas, especialmente en el caso de las viviendas que están siendo construidas por el Estado, tal como es el caso de la Urbanización Ciudad Miran-

da, en donde las viviendas son ocupadas por personas distintas a sus adjudicatarios (as), incluso antes de haber sido totalmente construidas.

La Alcaldía Mayor señaló que hay una lista de 500 edificios que están en proceso de expropiación (primera fase de afectación), y de acuerdo a lo declarado por Neptalí García, Vicepresidente del Cabildo Metropolitano de Caracas y Presidente de la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano² a esa lista se agregan otros 700 que no podían comprar por estar bajo el régimen de propiedad horizontal³, por lo que el total de viviendas que pueden ser expropiadas llega a 1.200. García señala que no está definido el organismo que hará la compra de dichos inmuebles, haciendo referencia a que el Minfra realiza evaluaciones que hacen «*incomprables*» los inmuebles, y solicitó a la Asamblea Nacional (AN) que declare la inamovilidad de los inquilinos en la Gran Caracas. De igual manera, reconoció que la expropiación y las ocupaciones ayudan a incrementar el precio de los inmuebles y a desalojar inquilinos. En total, la Alcaldía Mayor ha expropiado 18 inmuebles, 6 fueron desafectados (entre ellos las torres Viasa y Humboldt), y se compraron 4 al Fondo de Garantía de los Depósitos (Fogade).

En cuanto a la expropiación de los inmuebles arrendados, el acuerdo 35-2006 del Cabildo Metropolitano, establece las condiciones para hacer expropiaciones en el marco del proyecto “Dotación de Viviendas para las familias que habitan en condición de arrendatarios en inmuebles ubicados en el Área Metropolitana de Caracas”, las cuales son: que se trate de viviendas multifamiliares que hayan sido

construidas antes del 02.01.87; que hayan sido destinadas a viviendas multifamiliares, bajo la modalidad de arrendamiento por un lapso superior a 10 años; y que para la fecha de publicación del acuerdo no esté en propiedad horizontal.

Como consecuencia de la polémica desarrollada en torno a los decretos de expropiación de la Alcaldía Mayor, y las consecuentes acciones de la población, se tiene previsto realizar una reforma a dicha ley, la cual está a cargo del diputado Darío Vivas, miembro de la Comisión de Administración y Servicios de la AN.

Con respecto a esta situación se han dado algunos pronunciamientos de la Defensoría del Pueblo (DP), y de la Fiscalía General, concluyendo que están de acuerdo con las expropiaciones propuestas por la Alcaldía Mayor siempre que estén dentro del marco legal, pero no apoyan las ocupaciones de inmuebles que no se hagan bajo los decretos de expropiación de la Alcaldía Mayor. Provea considera adecuada una política de expropiaciones de edificios abandonados o no ocupados durante años e igualmente que se establezcan posibilidades reales de que inquilinos de larga data puedan adquirir las viviendas, siempre y cuando los procedimientos de expropiación se ajusten a la ley y la Constitución, se indemnice de manera justa y se pague a los afectados de manera oportuna. Es imprescindible que se garantice la no discriminación por razones políticas a la hora de otorgar las viviendas y se establezcan mecanismos que garanticen transparencia en todo el proceso.

1. El 30.08.06, la Vicepresidencia de la República a través de una nota de prensa expresó la opinión oficial del Ejecutivo Nacional quien cuestionó los dos decretos del Alcalde Mayor.

2. María Gabriela Méndez: No hay edificios ni para invadir. El Nacional, 26.05.06, pág. B-20.

3. Problema que crece año tras año. El Universal, 14.08.06, Pág. I-2.

Por último, cabe destacar que en los municipios Baruta y Sucre se diseñaron ordenanzas para barrios, estableciendo linderos a las casas, y que sus propietarios paguen impuestos³².

5. Disponibilidad de Servicios

En las estadísticas del INE se señala que de las 5.175.130 viviendas en Venezuela, 167.064 viviendas no tienen servicio eléctrico, equivalente a 3,3%. La vivienda tipo rancho tiene un 18,4% de falta de electricidad. El abastecimiento de agua potable llega a 4.424.612 viviendas, a través de acueductos o tuberías, equivalente a 85,5%. De las viviendas tipo rancho solo 59,9% reciben abastecimiento mediante acueductos o tuberías. El servicio de eliminación de excretas llega a 68,1% de las viviendas a través de una poceta conectada a una cloaca. De los ranchos, solo 18,5% reciben este servicio. 9% de las viviendas venezolanas no tiene ni poceta ni excusado. En los ranchos, 45% no tiene ni poceta ni excusado. El aseo es recogido en 3.716.896 viviendas por el servicio de aseo urbano, eso es equivalente al 71,8%. De los ranchos sólo el 38,5% reciben el servicio de aseo urbano. Las viviendas que no reciben servicio de aseo son el 19,4%, y los ranchos que no reciben servicio de aseo son el 55,8%³³.

Uno de los objetivos específicos para el 2005 del Minvih era dar acceso a la vivienda y los servicios urbanos. Por lo que, entes como Fundabarrios y SAVIR tienen como uno de sus planes operativos la dotación de servicios básicos. Igualmente, según cifras oficiales, se ejecutaron 86 obras de acueductos y

cloacas rurales con una inversión de Bs. 17.923 millones, contribuyendo al mejoramiento de las condiciones sanitarias. Se invirtieron Bs. 43.329.485.193 para obras de servicios en diferentes desarrollos urbanísticos. Aunque es contradictoria la información reflejada en la Memoria y Cuenta 2005 del Minvih, por cuanto pocos proyectos y programas del 2005 están dedicados al mejoramiento y acceso a los servicios básicos, siendo este uno de los objetivos generales. En los medios de comunicación se ha denunciado la paralización de los programas de rehabilitación de barrios³⁴.

Actualmente en la AN se está discutiendo el proyecto de Ley de Servicios Públicos, el cual está a cargo de la Comisión Permanente de Administración y Servicios Públicos.

6. Gastos Soportables

Una de las políticas generales del Minvih en este período es el otorgamiento de subsidios, créditos y tasas de interés social para la adquisición, mejoramiento de viviendas y refinanciamiento de créditos otorgados a partir de 1999 mediante el programa Casa Media³⁵. También señala que se logró una revisión profunda de las tasas de interés para la adquisición de vivienda, las cuales no habían mostrado cambios significativos en los últimos 10 años. El ajuste representó un descenso de 50% de su nivel, al pasar en promedio de 18,1% a 7,9%³⁶. Otro programa ejecutado por el Minvih es el de Subsidio Directo a la demanda, financiado con los recursos provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público u Otros. Este subsidio es para la adqui-

32. Joseph Poliszuk: Crean las primeras ordenanzas para barrios. El Universal, 08.05.06, Pág. 2-8.

33. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: Condiciones de vivienda [en línea] Instituto Nacional de Estadística <<http://www.ine.gov.ve/condiciones/vivienda.asp>> Consulta del 28.03.06.

34. María Fonseca Sevillano: Vecinos exigen reactivar programa de rehabilitación de barrios en Trujillo. Panorama, 20.04.06, pág. 1-9.

35. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Memoria y Cuenta 2005. Pág. 103.

36. Ídem. Pág. 134.

sición de viviendas y mejoramiento o ampliación de las mismas³⁷.

Para facilitar e impulsar la participación ciudadana, el Minvih creó una Página Web, donde se registra y llena una planilla digital, denominada “Planilla Única de Solicitud de Crédito Hipotecario”, lo cual ha tenido como resultado que si bien antes se procesaban un promedio de 1.018, ahora se procesen un promedio de 3250³⁸, lo cual refleja no sólo la gran demanda de vivienda existente, sino una voluntad del gobierno de establecer mecanismos que faciliten las gestiones para solicitar la vivienda.

Señala el Minvih que se logró una alianza con el Banco del Tesoro, Banco Industrial de Venezuela (BIV) y Banaviv, para el otorgamiento de créditos y subsidios para la adquisición de viviendas y para remodelación, lo que simplifica el procedimiento anterior de 90 días a 45 días³⁹.

De acuerdo con la Memoria y Cuenta 2005 del Minvih el Programa de Créditos Hipotecarios a Largo Plazo benefició a 15.122 familias de clase media, el Subsidio Directo Habitacional benefició a 16.678 familias, y el de los Créditos indexados benefició a 9.400 familias.

Sin embargo, se calcula que para comprar una vivienda en un lugar habitual de clase media se necesitan por lo menos Bs. 100 millones, por lo que con 50 millones la ayuda es inefectiva para este sector de la población.

Se reguló la celeridad en la entrega de créditos a corto plazo para la adquisición de vivienda principal en la Gaceta Oficial N° 28.407 del 29.03.06⁴⁰.

En cuanto a la regulación de alquileres, los Ministerios de Infraestructura e Industrias

Ligeras y Comercio extendieron por 6 meses más la congelación de alquileres, los cuales están controlados desde abril de 2003. Aunque como política pública esta decisión persigue buenos propósitos, pareciera que el resultado no ha sido positivo.

El Presidente de la Cámara de Bienes Raíces señaló que desde que se estableció la congelación de los alquileres, el costo de los servicios excluyendo el teléfono, incrementó un 53,94%, lo cual imposibilita que el propietario mantenga los inmuebles en buen estado. Muchos propietarios han vendido sus inmuebles, agravándose la crisis de disponibilidad de viviendas, porque no todos los inquilinos están en capacidad de comprarlas. Y en los apartamentos que no están sujetos a regulación, el déficit de viviendas ha impulsado el precio de los alquileres, el cual oscila entre Bs. 700.000 y 8 millones, dependiendo de si se encuentra en la zona oeste, este, centro, o sur de Caracas. Por otra parte, no se conocieron estudios oficiales sobre el impacto de esta política.

Otra medida que está siendo estudiada por el Poder Ejecutivo, es la regulación de los precios de las viviendas, para congelar los precios de los inmuebles en el mercado secundario, a fin de evitar la especulación. Actualmente el Minvih está discutiendo con el sector privado los términos y condiciones de dicha medida, pero el sector privado se ha mostrado favorable a establecer dicho control.

Por otro lado, también el Conavi ha buscado garantizar que los trabajadores perciban el aporte al Fondo de Ahorro Obligatorio de Vivienda que deben realizar los patronos de

37. Ídem. Págs. 131-132.

38. Ídem. Pág. 137.

39. Ídem. Pág. 138.

40. Juinely Fernández Urdaneta: El Ejecutivo exigió celeridad en la entrega de créditos para viviendas. Panorama, 30.03.06, pág. 2-3.

acuerdo a la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, por lo que se les exige a las empresas una solvencia que otorga el Conavi para solicitar dólares en la Comisión Nacional de Divisas (Cadivi), para obtener la solvencia laboral, para realizar trámites con entes del Estado, y cuando se hacen operativos de fiscalización del Servicio Nacional de Administración Aduanera y Tributaria (Seniat).

A pesar de la cantidad de medidas para que los gastos de la vivienda sean soportables, se reportaron denuncias sobre corrupción en la adjudicación de los créditos para obtener viviendas⁴¹.

En cuanto a las acciones judiciales intentadas para salvaguardar el elemento de los gastos soportables del derecho a la vivienda, el abogado Alonso Braulio Jatar interpuso un recurso de interpretación por ante la Sala Constitucional del TSJ, en relación a la forma como las instituciones financieras (públicas y privadas), la Superintendencia de Bancos (Sudeban), Banco Central de Venezuela (BCV), Conavi, Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (Banap) interpretan y aplican la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, supuestamente violando a la Constitución. En respuesta se decidió⁴² que no se evidenciaba la existencia de una situación jurídica particular que lo afectara de manera personal y directa, que haga relevante el pronunciamiento sobre el alcance y aplicación del dispositivo objeto de la dicha acción, por lo que se la declara inadmisibile.

7. Condiciones de Habitabilidad

En cuanto al espacio adecuado, el Minvih señala que 70 m² es el espacio mínimo adecuado para una vivienda. Sin embargo, recientemente el Presidente de la República luego de haber criticado las denominadas “cajitas de fósforos”, ha avalado las construcciones de casas de 24, 40 y 60 m², con una estructura que permite continuar la construcción con el Plan Hogar Semilla⁴³. Este hecho demuestra una inconsecuencia gubernamental, pues el Presidente de la República insistentemente cuestiona las viviendas de menos de 70 m² como inhumanas. En cuanto a los materiales empleados en la construcción de las soluciones habitacionales, han existido denuncias que hacen referencia a que dichos materiales no son los adecuados para construir viviendas, por lo que han ocasionado graves deterioros en las mismas, e incluso el colapso de las estructuras⁴⁴.

Viviendas en situación de riesgo y damnificados (as)

De acuerdo al cuadro estadístico elaborado por la Dirección Nacional de Protección Civil y Administración de Desastres del Ministerio del Interior y Justicia, el total nacional de familias damnificadas al 29.12.05 era de 2.632, siendo 12.065 las personas damnificadas; la mayor cantidad se concentraba en el Distrito Capital (935 familias, 3.694 personas), siguiendo el Edo. Mérida (642 familias, 3.180 personas), el Edo. Vargas (369 familias, 1862 personas), y el Edo. Miranda (210 familias,

41. Thabata Molina: Revelan chanchullos en CONAVI con créditos para viviendas. Últimas Noticias, 12.08.06, pág. 26.

42. TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA. Sala Constitucional. Sentencia del 10.05.06. Caso Braulio Jatar Alonso.

43. Mayela Armas: Fondos petroleros para viviendas. El Universal, 09.05.06, pág. 2-2.

44. Lesbía Pinto: Denuncian irregularidades en factura de casas en Carabobo. El Nacional, 01.04.06, pág. B-16; y Casas de anime en Rosario de Playa se caen a pedazos. El Siglo, 17.03.06, pág. 4-B.

1.013 personas). De acuerdo a la misma fuente, las personas atendidas en albergues a nivel nacional desde el 01.04.06 al 10.07.06 son un total de 1.772. Igualmente, se señala que el total de familias damnificadas del barrio Nueva Esparta, ubicado en el Municipio Libertador, Parroquia Sucre (el cual tuvo que ser desalojado debido a los deslizamientos que ocasionaron el colapso del viaducto Caracas-La Guaira), desde el 22.03.06, al 29.05.06 es de 649 familias desalojadas, 520 viviendas demolidas, 77 familias que para ese entonces aún habitaban en dicho barrio.

Los Bomberos Metropolitanos señalan que en estos últimos 6 años se ve reflejado una tendencia al aumento pluviométrico, el cual se representa con los datos estadísticos del Observatorio Cajigal (en el año 2000 fue de 691,7 mm, y en el año 2005 de 1.303 mm)⁴⁵. En cuanto a los daños ocasionados en el 2005 por lluvias (infraestructura, estructuras y personas), indican que 1.948 viviendas y 9.058 personas fueron afectadas⁴⁶. Los Bomberos Metropolitanos infieren que para el año 2006 pudiéramos tener 14.540 personas y 2.971 viviendas afectadas, en todo el Distrito Metropolitano de Caracas, lo cual representa un aproximado del 18% de aumento con respecto al año pasado⁴⁷. Otro aspecto relacionado con este tema, es el de los terrenos inestables que producen fallas en las estructuras de las viviendas, tal como lo señalan las denuncias formuladas en Provea y en los medios de co-

municación por comunidades como La Vega, y Nueva Tacagua, destacándose como causas de estas fallas, la construcción informal en terrenos inestables y la construcción por parte del Estado con materiales inadecuados. Entre estos últimos tenemos como ejemplo las construcciones realizadas por Fondur en las urbanizaciones Yulesca I (Edo. Anzoátegui)⁴⁸ y El Manguito, Edo. Miranda.

El Minvih anunció que en año y medio harán 10.000 casas para damnificados (as) en el Area Metropolitana de Caracas, con un fideicomiso que abrió el Minvih en el Banco Industrial de Venezuela (BIV) por Bs. 5 millardos, en una segunda etapa se le inyectarán Bs. 15 millardos, y luego Bs. 50 millardos más; estos recursos son del Fondo de Aportes del Sector Público (FASP)⁴⁹.

En cuanto a la seguridad física de la construcción, el Minvih señala que para el año 2005 fueron asignados Bs. 447.050,9 millones, y fueron ejecutados Bs. 296.100,5 millones para la atención a los damnificados (as), atendiendo a un total de 7.542 familias⁵⁰.

Ante la situación producida por las fuertes lluvias, en sólo 4 meses declararon 2 veces en estado de emergencia el Sistema de Vivienda y Hábitat en todo el territorio nacional. Esta medida tiene como objeto atender de forma expedita el acceso de la ciudadanía a una solución habitacional. Este plan de emergencia abarca medidas como adquisición de viviendas en el mercado primario, en el merca-

45. CUERPO DE BOMBEROS DE LA ALCALDÍA METROPOLITANA: Plan de Lluvias 2006. Pág. 7.

46. Ídem. Pág. 13.

47. Ídem. Pág. 29.

48. Esta comunidad de Barcelona, Edo. Anzoátegui, emprendió incluso acciones judiciales ante el Tribunal Supremo de Justicia con la asesoría de Provea. Una empresa privada contratada por Fondur les vendió viviendas que al cabo de dos años se deterioraron. Al momento de redactar este informe se organizaba con la Defensoría del Pueblo del estado Anzoátegui una mesa de diálogo con participación de diversas instituciones involucradas, los vecinos y Provea, con la intención de buscar el acuerdo más favorable a los habitantes de dicha urbanización.

49. Beatriz Caripa: En año y medio harán 10 mil casas para damnificados. Últimas Noticias, 10.08.06.

50. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Memoria y Cuenta 2005. Pág. 322.

do secundario, indemnizaciones de la zona de influencia del lago de Valencia del Edo. Carabobo, alquileres, dotación de canasta básica, construcción de muros en el Edo. Apure, alquileres en el Distrito Capital, convenios con organismos ejecutores de los estados Lara y Yaracuy, refugios, Centros de Participación para la Transformación del Hábitat (CPTH), por lo que el Plan de Emergencia en su totalidad ha significado una inversión prevista de Bs. 398.482 millardos, una inversión ejecutada para la fecha de Bs. 54.781 millardos, con 1.787 viviendas adquiridas, 5.489 familias beneficiadas, 8.101 viviendas a construir, y un total de 13.590 familias beneficiadas.

El 19.07.06 en la Gaceta Oficial N° 38.482 se reformó el Decreto de Emergencia del Sistema de Vivienda establecido en marzo de 2006, a fin de que los entes nacionales y PDVSA coordinen las acciones con el Minvih, y realicen todas las acciones necesarias para implementarlo.

Dentro del Programa VIII, el cual tiene como objeto la atención a familias damnificadas, es la primera política general aplicada que consiste en atención prioritaria habitacional para familias damnificadas o en riesgo inminente. Se han creado subprogramas enfocados en la atención de un grupo específico de damnificados (as), como fue el caso de la Urbanización Nueva Tacagua, el cual tiene como objeto establecer los parámetros de las indemnizaciones que les serán otorgadas a las familias que habitan en dicha urbanización.

Como medida preventiva, la Alcaldía del Municipio Bolivariano Libertador está desarrollando la implantación de un sistema satelital, que tiene como objeto prevenir los futuros deslizamientos.

Ante situaciones inminentes, el Estado realizó desalojos por razones de riesgo en las zonas en donde existen grandes riesgos de deslizamientos con el objeto de evitar pérdi-

das humanas y materiales. Para ello, hay que tomar en cuenta que según diversos estudios públicos y privados el 60% de Caracas ha sido edificada en zonas de riesgo, bien sea por razones geológicas, hidrometeorológicas o sísmicas, siendo los barrios donde se corre el mayor peligro, por lo que se estima que 3.310 familias deben ser desalojadas, la mayoría se encuentra en las Parroquias Sucre y Antímano. Relacionado con estos desalojos, el 08.01.06 la DP interpuso una acción de protección por el derecho a la vida y a la integridad de las niñas, niños y adolescentes que habitan en el barrio Nueva Esparta, por cuanto las personas que viven en el mismo no querían desalojarlo y eso era una conducta omisiva de los padres que colocaba en situación de riesgo a los niños (as) y adolescentes, y solicitó que los Bomberos y Protección Civil se encarguen de retirar a los niños (as) y adolescentes si fuera necesario el 08 y 09.01.06, ante el temor fundado de que pierdan la vida o pongan en riesgo su integridad física. En ese caso, la Sala de Juicio IV del Circuito Judicial de Protección del Niño (a) y del Adolescente admitió dicha acción de protección, dictando en esa oportunidad una medida cautelar de protección a favor de los derechos colectivos de los niños (as) y adolescentes contra sus representantes y responsables, imponiéndoles la obligación de permitir, que las autoridades de Protección Civil y Administración de Desastres de Caracas, Cuerpo de Bomberos del Área Metropolitana de Caracas, Guardia Nacional, Alcaldía del Distrito Capital y cualquier institución que le compete, proceda a la evacuación de estos niños (as) y adolescentes junto con sus familias para trasladarlos a un lugar seguro.

Durante este período, todavía el Estado, a pesar de la atención dada a otros damnificados, no da solución a damnificados (as) del deslave producido en el Edo. Vargas en el

año 1999 y de las vaguadas de los años 2005 y 2006. Las personas afectadas acuden a los entes de vivienda que se encuentran en liquidación tales como Conavi, Inavi, y Fondur⁵¹, son sometidas a largas horas de peregrinación antes de ser atendidas y muchas veces no obtienen respuestas, o sólo promesas que no se cumplen. Las personas se quejan de la mala atención por parte de los Institutos correspondientes, por lo que las sedes de los mismos han sido escenario de varias manifestaciones, y fueron declarados en varias oportunidades en emergencia operativa.

**Total de precipitaciones
en el área Metropolitana de Caracas
Años 2000 al 2005**

Año 2000	691,7 mm
Año 2001	676,7 mm
Año 2002	638,2 mm
Año 2003	809,2 mm
Año 2004	940,0 mm
Año 2005	1.303,0 mm

Fuente: Cuerpo de Bomberos de la Alcaldía Mayor⁵²

Por otra parte, tenemos la situación en los refugios como medida provisional para los damnificados (as), en donde el Estado informa que otorgando viviendas, garantizando resguardo a través de alquileres de viviendas, indemnizaciones y construcciones de muros para mitigar riesgos inminentes; y cubriendo a todas las familias con la dotación de enseres, se logró el cierre definitivo de 108 refugios. Hay muchas denuncias sobre la calidad de los servicios en los refugios, sobre las condiciones de salubridad que son extremadamente precarias, y que existe mucha violencia en los mismos.

8. Asequibilidad de la Vivienda

Sigue la participación protagónica de las comunidades organizadas en la producción de viviendas, por lo que se les otorgó a los CTU 104,2 millardos a fin de mejorar 8.848 viviendas, sustituir 3.497 ranchos por casas, construir 3.666 viviendas nuevas y transformar y mejorar el hábitat de 98 comunidades, beneficiando a 47.111 familias y 277.579 habitantes. El Minvih estableció un convenio con los CTU para la creación y financiamiento de los CPTH: se firmaron 24 convenios por un monto de 2.916 millones donde participan 43.443 familias ubicadas en 52 sectores populares⁵³. El Minvih señaló que la industria de la construcción continuó su ritmo expansivo, impulsado básicamente por la ejecución de obras permisazas, cuyo indicador de volumen alcanzó un 20,1%, particularmente la construcción de edificaciones unifamiliares. El sector privado muestra dinamismo, atribuido al acceso de financiamiento y la disminución de las tasas de interés. Pero, de acuerdo con la Cámara Venezolana de la Construcción, la actividad del sector construcción privado permitada se desacelera. El Minvih señala que una de las políticas generales aplicadas es el fomento e incorporación de la participación protagónica de las comunidades organizadas en la producción de vivienda y hábitat a través del fomento y financiamiento de procesos autogestionarios. Aunado al fortalecimiento de las actividades de los CTU, también fortaleció la participación de 27 comunidades organizadas en Organización Comunitaria de Vivienda (OCV), con la constitución de asociaciones civiles en las cuales participa cogestionaria y responsablemente con las

51. Sandra La Fuente: La peregrinación de los damnificados. El Nacional, 28.05.06, Pág. D-1.

52. CUERPO DE BOMBEROS DE LA ALCALDÍA METROPOLITANA: Plan de Lluvias 2006. Pág. 7.

53. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Memoria y Cuenta 2005. Pág. 141.

OCV⁵⁴. Como resultado, se constituyeron 27 fondos comunitarios de vivienda y hábitat los cuales recibieron un financiamiento de Bs. 184,48 millardos para la construcción de 4.587 nuevas viviendas.

A pesar de que en este período el precio del metro cuadrado ha aumentado, actualmente se encuentra entre 1,18 millones, y 2,6 millones de bolívares, siendo que anteriormente se encontraban entre 1,03 millones, y 2,46 millones de bolívares, debido al efecto rebote tal como lo señala la Cámara Inmobiliaria de Venezuela⁵⁵, existen muchas más posibilidades de adquirir una vivienda en el mercado secundario que en el primario, por cuanto hay una baja en la construcción de inmuebles por parte del sector privado, y existen muchos propietarios que actualmente están vendiendo sus inmuebles a precios más económicos que los que refleja el mercado, aunado a la cantidad de créditos y subsidios que existen para adquirir vivienda, por lo que hay una percepción general de que actualmente existen muchas facilidades para adquirir vivienda, dependiendo de la capacidad económica de la persona que desee adquirirla. La adecuada política gubernamental de bajar de manera progresiva los intereses de los créditos otorgados a través de la Ley de Vivienda y Hábitat y la baja de los intereses en la banca privada, han estimulado la solicitud de créditos para adquirir vivienda principalmente en el mercado secundario⁵⁶.

Ubicación: La mayoría de las soluciones habitacionales ofrecidas a las familias damnificadas son en zonas fuera de Caracas, especialmente los Valles del Tuy. La única al-

ternativa que se ha planteado en Caracas es el Plan Caracas desarrollado por la Alcaldía Metropolitana conjuntamente con el Minvih el cual establece que 17.000 viviendas serán construidas en Caracas⁵⁷, pero todavía no se han concretado.

Igualmente, la Memoria y Cuenta 2005 del Minvih señala que dicho ente tiene como política ofrecer soluciones habitacionales con acceso a fuentes de empleo, servicios de educación, salud y transporte, así como tiene como objetivo específico mejorar el bienestar en zonas desconcentradas y áreas rurales, el fortalecimiento de los núcleos de desarrollo endógeno. Dicho Ministerio señala que con la construcción de viviendas rurales se contribuyó a consolidar familias en los núcleos de desarrollo endógeno, asociados a los Fundos Zamoranos. Igualmente, se incorporaron 82 cooperativas para la construcción de 391 viviendas, generando 1.212 empleos directos y 1.993 empleos indirectos, con una inversión de 19.730 millones de bolívares, a fin de favorecer a una población de 3.660 habitantes. Se planteó para la ocupación racional y equilibrada del territorio la desconcentración urbana hacia las zonas periféricas de Caracas, mediante el Planejes, que consiste en la construcción de 6.500 soluciones habitacionales por un monto de 500 millardos de bolívares, en los ejes: Petare-Guarenas y Caracas-La Guaira. Estos pueblos no solamente absorberán las viviendas en hacinamiento y riesgo geomorfológico de los barrios, sino, también el crecimiento vegetativo de la ciudad.

Por otro lado, la comunidad continúa construyendo informalmente ante el déficit de vivien-

54. Olga Maribel Navas: Diseñan plan para vecinos sin vivienda en El Valle. Últimas Noticias, 21.05.06, pág. 11.

55. Ahiana Figueroa: Todos los caminos llevan al mercado de inmuebles. El Nacional, 28.05.06, pág. A-22.

56. Desde el año 2001 cuando las tasas de interés de los créditos otorgados con ahorro habitacional estaban por encima del 16%, el gobierno las ha llevado progresivamente al 9,87%.

57. S/a: 17 mil viviendas en Plan Caracas. El Universal, 28.03.06, Pág. 2-4.

das permitidas, lo cual conlleva a que en ocasiones construyan sobre terrenos inestables⁵⁸.

9. Adecuación Cultural

El Ministerio del Estado para la Vivienda y Hábitat señala que se diseñaron y construyeron 356 viviendas construidas para 17 comunidades indígenas en diferentes estados de Venezuela (890 familias, 2.320 habitantes) adaptadas a sus condiciones socio-

culturales. Esta política fue acompañada de la participación protagónica de las mismas comunidades, generando empleo directo a 686 personas y empleo indirecto a 1029 personas. Además, 17 comunidades (890 familias) en los estados Anzoátegui, Apure, Monagas, y Zulia, recibieron capacitación en organización societaria, formulación y ejecución de proyectos integrales de vivienda y hábitat⁵⁹.

58. S/a: Aumentan las construcciones ilegales. Últimas Noticias, 21.05.06, Pág. 1.

59. MINISTERIO DEL ESTADO PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT: Memoria y Cuenta 2005. Pág. 339.

