

Ley de Tierras Urbanas

Contexto

El déficit de vivienda en Venezuela ha aumentado en los últimos años, y los organismos oficiales estiman que para la fecha se ubica en 2.000.000 de viviendas.

El Ejecutivo Nacional ha tomado algunas medidas para solventar esta situación, la mayoría de ellas dirigidas a asignarle la responsabilidad del problema a terceros. De hecho, este fue uno de los motivos para la nacionalización de la industria cementera (Cemex, Holsim, LaFarge) a mediados del año 2008ⁱ.

Múltiples son las causas del problema de vivienda en Venezuela. La principal causa es la falta de voluntad política y la poca eficiencia de las instituciones tanto a nivel central como a nivel local. Si bien es cierto que la problemática existía en 1999, documentos oficiales reconocen que el problema no sólo no ha sido resuelto por el actual Gobierno, sino peor aún, se ha agravado en los últimos añosⁱⁱ.

Las políticas aplicadas hasta la fecha no han logrado solucionar el problema. En el caso concreto de la afectación o expropiación de inmuebles urbanos, la realidad es todavía más preocupante. En el año 2006 la alcaldía metropolitana de Caracas decidió expropiar casi medio centenar de terrenos y edificaciones para destinarlas a viviendas para personas de escasos recursosⁱⁱⁱ. Tres años después la mayoría de estos inmuebles se encuentran invadidos por personas que de facto se instalaron a vivir en estas edificaciones.

El Proyecto de Ley de Tierras Urbanas fue presentado el 04 de agosto de 2009, una semana después el proyecto era aprobado por la Asamblea Nacional sin la participación de los sectores u organismos afectados o interesados. El 13 de Agosto de 2009 fue aprobada la Ley pasadas las 12 de la medianoche.

El objetivo principal de este nuevo texto legal es declarar de utilidad pública las tierras urbanas en desuso para luego poder aplicar un régimen expedito de expropiación de terrenos e inmuebles para destinarlos a la construcción de viviendas.

Resumen de la Ley de Tierras Urbanas

La exposición de motivos refiere a la necesidad de una legislación que ordene territorialmente la desconcentración de población, con el objetivo de refleje el orden del desarrollo productivo en el sistema socialista comunal.

Se argumenta que el problema de la vivienda en Venezuela se debe a la existencia de grandes extensiones de terrenos cuyo uso en nada corresponde con la función social que debe dársele a la propiedad. Según la opinión de los diputados, el problema de la vivienda es el resultado de la existencia de grandes monopolios inmobiliarios, muchos de ellos en

nefastas condiciones, aunado a la intención de codicia y usura de los particulares que utilizan las propiedades con el único objeto de obtener grandes beneficios por el encarecimiento de los precios.

Por estas razones y cumpliendo con el artículo 82 de la Constitución Nacional (Derecho a la vivienda) fue redactado y aprobado el proyecto de Ley de Tierras Urbanas para la adquisición o afectación de aquellas tierras que así lo ameriten.

De acuerdo al texto de la Ley el objeto de la norma es regular el uso y tenencia de tierras urbanas aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, a los fines de establecer las bases del desarrollo urbano y la satisfacción progresiva del Derecho a la vivienda digna en las zonas urbanas.

El texto establece que se declararán de utilidad pública las tierras urbanas sin uso, ubicadas en áreas centrales de las ciudades y en los municipios, equipadas de servicios públicos, las cuales son definidas por:

1. Tierras urbanas abandonadas por sus propietarios
2. Tierras urbanas sin edificar
3. Cualquier otra, que así determine el Ejecutivo Nacional

Contempla también la adopción de medidas para asegurar la sustitución de las viviendas construidas en terrenos de alto riesgo, entendiéndose como zonas de alto riesgos los terrenos que por características del suelo sean potencialmente inundables, inestables y aquellos declarados por las autoridades competentes en materia de protección civil.

De igual forma serán afectadas las tierras urbanas ocupadas con edificaciones que estén en ruina, fallas de construcción, deterioradas, que superen 60 años de haberse construido o hayan sido declaradas inhabitables.

ⁱ Decreto publicado en Gaceta Oficial de fecha 20 de junio de 2008

ⁱⁱ Informe "Impacto Económico y Presupuestario del Proyecto de Ley de Tierras Urbanas" (2009), Dirección de Investigación y Asesoría Económica y Financiera de la Asamblea Nacional

ⁱⁱⁱ Decretos Nos, 000212 y 000213, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano de Caracas N° 00102 de 06.03.06