

IMPACTO DE LAS MEDIDAS COERCITIVAS UNILATERALES EN LA CARTERA HIPOTECARIA

**Análisis de la desaceleración en Venezuela
y su efecto en el derecho a una vivienda
adecuada
(2001-2019)**

Octubre 2025

CONTENIDO GENERAL

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE TABLAS

ÍNDICE DE GRÁFICOS

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN GENERAL

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

1.2. Preguntas de Investigación

1.2.1. Pregunta Central

1.2.2. Preguntas Específicas

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

1.3.2. Objetivos Específicos

1.4. Justificación e Importancia

1.5. Alcances y Limitaciones

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO Y LEGAL

2.1. Las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU): Conceptualización y Marco Jurídico Internacional

2.1.1. Definición y Características

2.1.2. Legalidad y Legitimidad en el Derecho Internacional

2.1.3. El Impacto Diferenciado de las MCU en los Derechos Humanos

2.1.4. Cronología y Mecanismos Específicos de las MCU contra Venezuela

2.2. El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada

2.2.1. Consagración Normativa

2.2.2. Dimensiones del Derecho a una Vivienda Adecuada

2.2.3. El Derecho a la Vivienda en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

2.2.4. Investigaciones preliminares

2.3. El Sistema de Crédito Hipotecario como Mecanismo de Realización de Derechos

2.3.1. Evolución del Marco Legal del Financiamiento a la Vivienda

2.3.2. El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y el FAOV

2.3.3. La Interrupción del Mecanismo: Del Diseño a la Realidad

2.4. Marco Analítico Integrador: La Intersección entre Geopolítica, Economía y Derechos Humanos

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

- 3.1. Tipo y Diseño de Investigación
- 3.2. Estrategia de Recolección de Datos y Fuentes
 - 3.2.1. Fuentes Cuantitativas
 - 3.2.2. Fuentes Cualitativas
- 3.3. Técnicas de Análisis de Datos
- 3.4. Variables de Estudio
- 3.5. Procedimiento de Investigación
- 3.6. Consideraciones Éticas

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

- 4.1. Eje 1: Análisis Cuantitativo-Descriptivo. Del Auge al Colapso: La Evidencia Estadística
 - 4.1.1. La Línea de Base: Caracterización del Período de Auge (2001-2013)
- 4.2. Eje 2: Análisis de los Mecanismos de Transmisión: Cómo las MCU Estrangularon el Sistema
 - 4.2.1. Mecanismo 1: El Colapso del Poder Adquisitivo y el Ahorro (Demanda)
 - 4.2.2. Mecanismo 2: La Estrangulación de la Liquidez y Capacidad Crediticia (Oferta)
 - 4.2.3. La Sincronización de la Crisis: La Tenaza Financiera
- 4.3. Eje 3: Conexión Causal con el Derecho Humano a la Vivienda
 - 4.3.1. La Violación del Principio de Asequibilidad
 - 4.3.2. La Pérdida de la Seguridad de la Tenencia
 - 4.3.3. Fundamentación Jurídica de la Responsabilidad Extraterritorial
- 4.4. Evidencia Empírica del Colapso Sistémico 2016-2017
 - 4.4.1. Incumplimiento Masivo del Requisito Hipotecario del 20%
 - 4.4.2. Desagregación del Colapso - Caso Banco Mercantil 2016
 - 4.4.3. Testimonio Cualitativo del Colapso
- 4.5. Impacto Macroeconómico: El Eslabón Petrolero-Financiero
- 4.6. Triangulación de Evidencias: Del Colapso Sistémico a la Vulneración de Derechos
- 4.7. Perspectiva de la Sociedad Civil: El Impacto Diferenciado

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 5.1. Síntesis de Hallazgos y Respuesta a las Preguntas de Investigación
- 5.2. Conclusión General: Evidencia Convergente y Aporte a la Doctrina
- 5.3. Recomendaciones
 - 5.3.1. Para el Estado Venezolano
 - 5.3.2. Para la Comunidad Internacional y Organismos de DDHH
 - 5.3.3. Para Futuras Investigaciones

5.4. Contribución Empírica de la Investigación

5.5. Líneas de Investigación Futura

BIBLIOGRAFÍA

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Operacionalización de Variables y Fuentes de Datos

Tabla 2: Indicadores de Crecimiento y Cumplimiento del Sistema de Crédito Hipotecario (2001-2013)

Tabla 3: Incumplimiento Hipotecario Multibanca 2016-2017

Tabla 4: Desglose del Incumplimiento por Componente Hipotecario - Banco Mercantil 2016

Tabla 5: Correlación Temporal MCU - Petróleo - Hipotecario

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Evolución de la Cartera Hipotecaria Real (2001-2019) y Hitos Clave

Gráfico 2: Comparativa de Cumplimiento Hipotecario por Banco (2017)

Gráfico 3: Correlación Producción Petrolera vs. Cumplimiento Hipotecario

Gráfico 4: Mecanismo de Transmisión MCU → Derecho a la Vivienda

RESUMEN EJECUTIVO

Esta investigación analiza el impacto de las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) como factor catalizador en el colapso del sistema de crédito hipotecario venezolano y su efecto en la vulneración del derecho humano a una vivienda adecuada durante el período 2001-2019.

Mediante una metodología mixta que combina análisis cuantitativo, cualitativo y triangulación de fuentes, se documenta empíricamente el incumplimiento masivo del requisito del 20% de cartera hipotecaria en cuatro instituciones bancarias (Banesco 0.82%, Mercantil 3.57%, Banco del Caribe 7.25%, Venezolano de Crédito 7.69%), evidenciando un patrón sistémico de colapso.

Los hallazgos demuestran que las MCU actuaron a través de una "tenaza financiera" que estranguló simultáneamente la oferta (congelamiento de activos, sobrecumplimiento bancario) y la demanda (hiperinflación, pulverización del ahorro). Se conceptualiza el nuevo paradigma de "vulneración por obstrucción externa" de derechos humanos, donde un Estado con andamiaje jurídico-operativo ve sabotear sus mecanismos de garantía por acción coercitiva externa.

La investigación aporta evidencia original para fundamentar jurídicamente la responsabilidad extraterritorial por afectación de Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA).

Palabras clave: Medidas Coercitivas Unilaterales, Derecho a la Vivienda, Crédito Hipotecario, Venezuela, DESCA, Bloqueo Económico

INTRODUCCIÓN GENERAL

El derecho a una vivienda adecuada constituye un pilar fundamental para la dignidad humana y el desarrollo familiar. En Venezuela, este derecho se articuló históricamente a través de un modelo dual que combinaba la provisión estatal directa con un sistema de crédito hipotecario privado sustancial y regulado.

Sin embargo, esta arquitectura dual comenzó a fracturarse de manera dramática a partir del 2015. Si bien las primeras MCU se aplicaron ese año, sus efectos más devastadores sobre la economía nacional se materializaron progresivamente, conduciendo a una depresión económica profunda cuyo punto de quiebre más agudo se registró entre 2016 y 2017, con una contracción del PIB que alcanzó un mínimo de -35.5% en 2019 (Banco Mundial, 2023). Esta investigación se propone demostrar cómo las MCU actuaron como factor catalizador en el colapso del sistema hipotecario, constituyendo una vulneración específica del derecho humano a la vivienda bajo el nuevo paradigma de "vulneración por obstrucción externa" de los DESCAs.

El estudio se estructura en cinco capítulos que abordan sucesivamente el planteamiento del problema, el marco teórico-legal, la metodología, el análisis de resultados y las conclusiones. Se emplea un diseño metodológico mixto con triangulación de fuentes que incluye datos cuantitativos de informes bancarios, análisis cualitativo de declaraciones institucionales y perspectiva macroeconómica documentada por organizaciones de la sociedad civil.

La originalidad de esta investigación radica en su contribución empírica al documentar por primera vez el patrón de incumplimiento masivo del sistema hipotecario

y en conceptualizar la "vulneración por obstrucción externa" en la doctrina de derechos humanos.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

I.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El derecho a una vivienda adecuada constituye un pilar fundamental para la dignidad y el desarrollo de las familias. En Venezuela, la respuesta estatal a este derecho se ha articulado históricamente a través de un modelo dual. Por un lado, la creación en 2011 de la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV) consolidó un programa masivo de construcción y asignación directa de viviendas por parte del Estado. Por otro lado, coexistía un **sistema de crédito hipotecario privado, funcional y regulado, que representaba una vía esencial de acceso a la vivienda para un sector significativo de la población.**

Hasta 2015, este sistema se caracterizaba por un marco normativo robusto:

- La ley obligaba a los bancos a destinar **el 20% de su cartera bruta a préstamos hipotecarios**, de los cuales un **33% estaba específicamente dirigido a la adquisición de vivienda principal.**
- El **cumplimiento de esta norma era del 95%**, demostrando la operatividad plena de este mecanismo de financiamiento.
- El sistema contaba con **políticas de fomento activas**, que incluían tasas preferenciales y plazos extensos, conforme a la política de estímulo sectorial documentada por el Banco Central de Venezuela (2009).

El punto de inflexión fue en 2015 y se aceleró dramáticamente en los años siguientes. La opción hipotecaria colapsó como consecuencia de una depresión económica nacional, con una contracción del PIB que alcanzó -35.5% en 2019 (Banco Mundial, 2023), en un contexto donde la imposición progresiva de Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) actuó como un catalizador determinante. Este escenario generó una hiperinflación sin precedentes que pulverizó el poder adquisitivo de los salarios y evaporó los fondos de ahorro familiar destinados a la vivienda.

El resultado es una crisis de acceso diferenciada y una eliminación forzosa de un derecho. Mientras la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV) continuó su labor, un vasto sector de la población quedó atrapado en un limbo: sin ser beneficiario de la política de vivienda estatal, pero habiendo perdido completamente la capacidad de acceder a una vivienda mediante un sistema de crédito privado que, hasta 2015, se mantenía como una vía operativa, regulada y de alto cumplimiento normativo.

La desaparición de esta opción no es solo un dato económico; es la vulneración específica del derecho humano a una vivienda adecuada para quienes dependían de ese mecanismo, configurando un claro caso de afectación de los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) por obstrucción externa.

I.2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1.2.1. Pregunta Central: ¿De qué manera las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU), impuestas a partir de 2015, actuaron como un factor catalizador en el colapso del sistema de crédito hipotecario en Venezuela (2001-2019) y cómo esta desaparición forzosa constituye una vulneración del derecho humano a la vivienda?

1.2.2. Preguntas Específicas:

Eje 1: Mecanismo de Transmisión e Impacto Macro

1. ¿Cuáles fueron los canales específicos (financieros, comerciales, monetarios) a través de los cuales las MCU, a partir de 2015, impactaron la liquidez y la capacidad de crédito del sistema bancario venezolano?
2. ¿De qué manera la contracción económica y la hiperinflación, exacerbadas por las MCU, pulverizaron el poder adquisitivo de los salarios y la capacidad de ahorro de las familias entre 2015 y 2019?
3. ¿Existió una correlación temporal significativa entre el endurecimiento progresivo de las MCU (2015-2017) y los puntos de quiebre en la tendencia de crecimiento de la cartera hipotecaria identificados en el periodo 2001-2019?

Eje 2: Análisis del Colapso del Sistema Hipotecario

4. ¿Cómo evolucionó en términos reales la cartera hipotecaria en la fase de auge (2001-2013) y cómo se manifestó su desaceleración y colapso en la fase posterior a la imposición de las MCU (2015-2019)?
5. ¿Qué impacto tuvieron las MCU en la dolarización de facto de la economía y cómo esto imposibilitó la oferta de créditos hipotecarios en bolívares, eliminando cualquier posibilidad de previsibilidad a largo plazo?
6. Más allá de los volúmenes de crédito, ¿cómo afectaron las MCU a los términos de los préstamos (tasas de interés, plazos, montos, requisitos) volviéndolos inviables para la población entre 2015 y 2019?

Eje 3: Conexión Causal con el Derecho Humano a la Vivienda

7. ¿De qué modo el colapso del crédito hipotecario, acelerado por las MCU, eliminó una vía de acceso a la vivienda formal para un sector específico de la población que no era beneficiario prioritario de la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV)?
8. ¿Cómo se manifiesta la vulneración del derecho a una vivienda adecuada, no solo en la falta de acceso a la propiedad, sino también en dimensiones como la seguridad

de la tenencia y la asequibilidad, como consecuencia de la desaparición de este mecanismo de financiamiento?

I.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Objetivo General: Analizar el impacto de las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) como factor catalizador en la desaceleración y posterior colapso del sistema de crédito hipotecario en Venezuela, contrastando su fase de auge (2001-2013) con su fase de crisis (2014-2019), para determinar cómo esta desarticulación constituye una vulneración del derecho humano a una vivienda adecuada.

1.3.2. Objetivos Específicos:

1. Caracterizar el crecimiento y la operatividad del sistema de crédito hipotecario en su fase de auge (2001-2013), estableciéndolo como línea base para el análisis del impacto posterior.
2. Identificar los mecanismos de transmisión económica a través de los cuales las MCU (a partir de 2015) afectaron la liquidez del sistema bancario y el poder adquisitivo de la población venezolana.
3. Cuantificar la evolución de la cartera hipotecaria en términos reales, contrastando la fase de auge (2001-2013) con la fase de desaceleración y colapso (2014-2019), y establecer correlaciones temporales entre su contracción y la imposición progresiva de MCU.
4. Evaluar el impacto específico de las MCU en los términos y condiciones de los préstamos hipotecarios (tasas, plazos, montos) y su viabilidad para la población en el periodo 2014-2019.
5. Fundamentar jurídicamente cómo el colapso acelerado del sistema hipotecario, catalizado por las MCU, constituye una vulneración del derecho humano a una vivienda adecuada en el marco del Derecho Internacional.

1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

Esta investigación se justifica por su triple relevancia:

Académica: Contribuye a llenar el vacío empírico existente sobre el impacto específico de las MCU en los mecanismos financieros de realización de derechos humanos, proponiendo el nuevo concepto de "vulneración por obstrucción externa".

Social: Documenta las consecuencias concretas de las sanciones económicas en la vida de las familias venezolanas, específicamente en su capacidad de acceder a vivienda digna a través de mecanismos formales de crédito.

Jurídica: Proporciona evidencia contundente para fundamentar la responsabilidad extraterritorial por afectación de DESCAs, estableciendo un precedente para litigios internacionales.

1.5. ALCANCES Y LIMITACIONES

Alcances:

- Período temporal: 2001-2019
- Enfoque en sistema de crédito hipotecario formal
- Análisis de 4 instituciones bancarias representativas
- Integración de perspectivas económica y de derechos humanos

Limitaciones:

- Opacidad estadística oficial posterior a 2014
- Dificultad para aislar completamente el efecto de las MCU de otros factores internos
- Acceso limitado a datos primarios del sistema bancario

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO Y LEGAL

2.1. Las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU): Conceptualización y Marco Jurídico Internacional

Las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) se han erigido como un instrumento de política exterior de uso creciente en el escenario geopolítico contemporáneo. Para los fines de esta investigación, es crucial definir su naturaleza, diferenciarlas de figuras afines y enmarcarlas dentro del Derecho Internacional, con especial énfasis en su impacto sobre los Derechos Humanos.

2.1.1. Definición y Características

Desde la perspectiva del Derecho Internacional, las MCU pueden definirse como sanciones económicas y financieras impuestas por uno o varios Estados de forma unilateral, es decir, al margen de la autorización del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, con el objetivo declarado de coaccionar a un Estado destino para que modifique sus políticas o comportamientos (Relator Especial sobre MCU, 2021). Se distingue así de las "sanciones internacionales" propiamente dichas, que son medidas colectivas y legítimas decididas por el Consejo de Seguridad bajo el Capítulo VII de la Carta de la ONU.

Sus características más relevantes incluyen:

- **Unilateralidad:** Carecen del mandato multilateral del sistema de seguridad colectiva de la ONU.

- **Extraterritorialidad:** Pretenden extender su aplicación a jurisdicciones de terceros países, penalizando transacciones que no involucran directamente a los Estados imponentes.
- **Efectos Cascada:** Su diseño busca aislar financiera y comercialmente al Estado objetivo, generando un efecto desproporcionado en la población civil y los actores económicos privados, quienes, por temor a ser penalizados, sobrecumplen con las restricciones, amplificando el impacto económico (Gómez del Prado, 2019).
- **Objetivo Político Declarado:** Se autoproclaman como un instrumento para impulsar cambios en materia de democracia, derechos humanos o seguridad internacional. No obstante, la definición de lo que constituye un "avance" en estas áreas responde a los criterios e intereses del país sancionador, lo que cuestiona la objetividad y legitimidad de sus motivaciones.

2.1.2. Legalidad y Legitimidad en el Derecho Internacional

La legalidad de las MCU es objeto de un intenso debate. Los Estados que las imponen suelen ampararse en sus legislaciones nacionales y en argumentos de legítima defensa o protección de sus intereses. Sin embargo, desde la óptica del Derecho Internacional Público, su compatibilidad con la Carta de las Naciones Unidas es, cuanto menos, cuestionable.

La Carta de la ONU establece en su Artículo 2(4) la prohibición del uso de la fuerza y de contra la independencia política o la integridad territorial de cualquier Estado. Asimismo, el Artículo 39 atribuye exclusivamente al Consejo de Seguridad la competencia para determinar la existencia de una amenaza a la paz y decidir las medidas a tomar.

La comunidad internacional, a través de la Asamblea General de la ONU, ha manifestado reiteradamente su rechazo a estas prácticas. Resoluciones anuales como la A/RES/74/154, titulada "Necesidad de poner fin a las medidas económicas, comerciales y financieras impuestas por los Estados Unidos de América contra Cuba", y otras de carácter general, subrayan que la aplicación de MCU afecta negativamente a la plena realización de los derechos humanos y contraviene el derecho internacional y la Carta de las Naciones Unidas. Este rechazo mayoritario en foros internacionales refleja una creciente *opinio juris* que cuestiona la legitimidad de estas medidas unilaterales Triana, B. (2024).

2.1.3. El Impacto Diferenciado de las MCU en los Derechos Humanos

Más allá del debate sobre su legalidad, existe un consenso creciente respecto a sus efectos devastadores sobre los Derechos Humanos, en particular sobre los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA). La Relatora Especial de la ONU sobre el impacto negativo de las MCU en el disfrute de los derechos humanos ha documentado ampliamente cómo estas medidas:

- Obstaculizan el acceso a medicamentos, equipos médicos y alimentos, vulnerando el derecho a la salud y a la alimentación.
- Paralizan la infraestructura crítica (eléctrica, hidráulica, de transporte), afectando derechos como al agua, a la vivienda y a un medio ambiente sano.
- Congelan activos financieros internacionales y restringen el comercio, lo que se traduce en escasez de insumos, hiperinflación y colapso del poder adquisitivo, socavando las bases mismas para la realización de la mayoría de los DESCAs (Relatora Especial MCU, 2022).

En el contexto venezolano, este impacto diferenciado es palpable. Las MCU no solo han limitado la capacidad del Estado para importar bienes esenciales, sino que,

como se analizará en este trabajo, han estrangulado los mecanismos financieros privados, como el crédito hipotecario, que son vitales para que un sector de la población ejerza su derecho a una vivienda adecuada de manera autónoma.

2.1.4. Cronología y Mecanismos Específicos de las MCU contra Venezuela

Como se documenta en un informe previo de nuestra organización: Fundación Venezolana por el Derecho a la Vivienda (FUNDAVIVIENDA, 2023), precisamente la escalada de Medidas Coercitivas Unilaterales contra Venezuela, identificando 931 medidas entre 2014-2022, con una intensificación particular a partir de 2017 cuando se implementaron el 63.59% del total. Esta perspectiva es corroborada por el observatorio de derechos humanos de la Sociedad Civil SURES, cuyo informe "Inusual & Extraordinaria" caracteriza el período 2014-2022 como de "sanciones financieras y bloqueo económico progresivo", destacando que las medidas implementadas a partir de 2017, como la Orden Ejecutiva 13808, constituyeron un "punto de inflexión" al atacar directamente los flujos de ingresos en divisas de la nación (Sociedad Civil SURES, 2022, p. 3).

La secuencia crítica incluye:

- 2015: Orden Ejecutiva 13692 que declara a Venezuela "amenaza inusual y extraordinaria"
- 2017: Orden Ejecutiva 13808 - primer ataque directo al sector petrolero
- 2019: Orden Ejecutiva 13850 - bloqueo total a PDVSA y congelamiento de activos

Este cronograma coincide temporalmente con los puntos de quiebre identificados en el sistema hipotecario, evidenciando la relación causal entre la estrangulación financiera externa y el colapso crediticio interno.

2.2. El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada

El derecho a una vivienda adecuada es un pilar fundamental para la dignidad humana, la seguridad y la inclusión social. Lejos de reducirse a la mera posesión de un techo, constituye un derecho humano complejo y multidimensional, reconocido por el Derecho Internacional y con profundas raíces en el ordenamiento jurídico venezolano.

2.2.1. Consagración Normativa

La base jurídica primordial a nivel internacional se encuentra en el Artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), el cual reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, que incluye de manera explícita "la vivienda... y los medios necesarios para ello".

La interpretación autorizada de este derecho la proporciona el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su Observación General N° 4 (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada. Este documento es fundamental, ya que desglosa el contenido normativo del derecho y establece que el término "adecuada" no debe entenderse en un sentido mínimo o meramente cuantitativo, sino que debe interpretarse en función de siete criterios interrelacionados que dotan de contenido concreto a la obligación estatal.

2.2.2. Dimensiones del Derecho a una Vivienda Adecuada

De acuerdo con la Observación General N° 4, la adecuación de la vivienda se juzga por el cumplimiento de las siguientes dimensiones:

1. **Seguridad Jurídica de la Tenencia:** Garantiza que las personas estén protegidas legalmente contra el desalojo forzoso, el hostigamiento u otras amenazas. Es la base sobre la cual se puede habitar una vivienda en paz.
2. **Disponibilidad de Servicios, Materiales e Infraestructura:** Una vivienda adecuada debe garantizar el acceso a servicios esenciales como agua potable, energía, saneamiento, gestión de residuos y drenaje.
3. **Asequibilidad (Factor Crítico para esta Investigación):** Los costos asociados a la vivienda no deben ser tales que comprometan la realización de otros derechos humanos. Los Estados deben tomar medidas para asegurar que los gastos de vivienda (sea alquiler o compra) sean proporcional a los niveles de ingreso. El colapso del crédito hipotecario, que es el objeto de este estudio, representa una violación directa de este principio de asequibilidad, al eliminar un importante mecanismo financiero que permitía a las familias acceder a una vivienda propia sin sacrificar su capacidad de satisfacer otras necesidades básicas.
4. **Habitabilidad:** La vivienda debe ofrecer espacio suficiente y proteger a sus ocupantes de las inclemencias del clima, la humedad, los riesgos estructurales y las enfermedades.
5. **Accesibilidad:** La vivienda y las políticas asociadas deben tener en cuenta a los grupos desfavorecidos y marginados.
6. **Ubicación:** Debe permitir el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas y otros equipamientos sociales, sin estar situada en zonas contaminadas o de riesgo.
7. **Adecuación Cultural:** La forma de construcción, los materiales y las políticas de vivienda deben respetar y expresar la identidad cultural de sus habitantes.

2.2.3. El Derecho a la Vivienda en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

A nivel nacional, el derecho a la vivienda está consagrado como un derecho social fundamental. El Artículo 82 de la CRBV establece de manera contundente: "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 redacción de este artículo es particularmente avanzada, ya que no se limita a la vivienda como estructura física, sino que incorpora explícitamente el concepto de "hábitat", alineándose con la visión integral del Derecho Internacional. Este mandato constitucional impone al Estado una obligación de protección y garantía progresiva de este derecho, lo que históricamente se ha materializado tanto a través de la provisión directa de viviendas (como la GMVV) como de la regulación y fomento de mecanismos de acceso privado, como el crédito hipotecario. La desarticulación de este último pilar, por lo tanto, no es solo un fracaso de mercado, sino un potencial retroceso en el cumplimiento de este mandato constitucional.

2.2.4. Investigaciones preliminares

FUNDAVIVIENDA (2020), en informes anteriores destaca la evolución del marco jurídico venezolano que cuenta con 8 leyes específicas desarrolladas con participación ciudadana. Entre ellas destacan la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria, Ley contra el Desalojo Arbitrario y Ley de Regularización de Arrendamientos, muchas impulsadas mediante iniciativa popular.

Este robusto andamiaje legal "ha puesto la tilde en el beneficio social, dejando de lado los intereses económicos específicos del mercado inmobiliario"

(FUNDAVIVIENDA, 2020: 8), representando un avance significativo en la desmercantilización del derecho a la vivienda que posteriormente sería saboteado por las MCU.

2.3. El Sistema de Crédito Hipotecario como Mecanismo de Realización de Derechos

El derecho a una vivienda adecuada, para ser efectivo, requiere de mecanismos concretos que permitan su materialización. En Venezuela, junto a la provisión directa por parte del Estado, se desarrolló un robusto andamiaje jurídico-financiero destinado a canalizar el ahorro nacional hacia el financiamiento de la vivienda, erigiéndose el crédito hipotecario como un pilar fundamental para el acceso a la misma, especialmente para la clase media y los trabajadores formales.

2.3.1. Evolución del Marco Legal del Financiamiento a la Vivienda

La política de vivienda en Venezuela ha estado marcada por una intensa actividad legislativa que refleja la dualidad del modelo. Este marco se puede segmentar en dos grandes fases normativas:

- **Fase de Protección al Deudor y Ordenación del Territorio (2007-2011):** Inicialmente, la legislación se centró en corregir distorsiones del mercado y proteger a los ciudadanos. La Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario (2007) surgió como una medida de justicia social para evitar desalojos masivos, mientras que la Ley para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (2011) buscó integrar los asentamientos informales al tejido urbano formal.
- **Fase de Activación del Sistema Financiero (2011-2016):** Con el lanzamiento de la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV), el Estado movilizó simultáneamente al sector bancario privado y público. Instrumentos clave como el

Decreto Ley 8.628 (2011) y la Resolución No. 050 (2012) obligaron a las instituciones bancarias a destinar entre un 15% y un 20% de su cartera bruta anual a créditos para vivienda principal. La culminación de este esfuerzo regulatorio fue el Decreto No. 2.264 de 2016, que consolidó y detalló esta obligación, distribuyendo el 20% de la cartera hipotecaria obligatoria en un 60% para construcción, 38% para adquisición y 2% para mejoras. Este complejo entramado normativo demuestra la intención estatal de emplear el sistema financiero privado como un brazo ejecutor de la política pública de vivienda.

2.3.2. El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y el FAOV: El Eje del Ahorro Obligatorio

La pieza angular del financiamiento de vivienda en este periodo fue la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, la cual creó un sistema de seguridad social integral para la materia. Su mecanismo financiero central es el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), constituido por un aporte mensual del 3% del salario integral del trabajador (1% a cargo del empleado y 2% del patrono).

El diseño del FAOV es fundamental para comprender la magnitud del colapso. Este fondo no era un subsidio estatal, sino el ahorro obligatorio de los trabajadores venezolanos, destinado específicamente a ser reinvertido en el sector a través de créditos con condiciones privilegiadas: plazos de hasta 35 años, financiamiento, según el caso del 100% del valor del inmueble y cuotas mensuales limitadas a un máximo del 35% del ingreso familiar. Este modelo convertía al crédito hipotecario en un poderoso instrumento de realización de derechos, al crear un ciclo virtuoso donde el ahorro de los trabajadores se canalizaba directamente para satisfacer su necesidad de vivienda.

2.3.3. La Interrupción del Mecanismo: Del Diseño a la Realidad

La existencia de este detallado marco legal, con sus decretos, resoluciones y fondos específicos, evidencia que para 2016 existía en Venezuela un sistema formal, obligatorio y en pleno funcionamiento destinado a garantizar el derecho a la vivienda a través del crédito. Sin embargo, como se documenta en el informe del BCV (2014) y en la escasez de datos posteriores a 2014, este mecanismo se quebró.

La paradoja es evidente: mientras la ley ordenaba a los bancos destinar miles de millones a créditos hipotecarios, la realidad macroeconómica, exacerbada por las MCU, volvió esta obligación imposible de cumplir. La hiperinflación pulverizó el valor real de los salarios (y por ende de los aportes al FAOV), mientras que las restricciones financieras externas secaron la liquidez en divisas necesaria para importar materiales y equipos, paralizando la construcción y haciendo inviables los préstamos a largo plazo en bolívares. Así, el colapso del crédito hipotecario no fue un simple fracaso de mercado, sino la interrupción violenta de un mecanismo de realización de derechos humanos, legalmente establecido y financiado con el ahorro de los propios trabajadores.

2.4. Marco Analítico Integrador: La Intersección entre Geopolítica, Economía y Derechos Humanos

La presente investigación se sustenta en un marco analítico que postula una relación causal multifacética entre las dimensiones geopolítica, económica y de derechos humanos. Este marco permite comprender cómo un fenómeno macroestructural—la imposición de Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU), se traduce en una vulneración concreta de un derecho humano fundamental: el derecho a una vivienda adecuada, a través de la desarticulación de un mecanismo financiero específico.

Explicación del Modelo Causal:

Como se describe en el modelo causal, la investigación postula que:

1. **Variable Independiente/Factor Catalizador:** Las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) actúan como un factor exógeno de alto impacto que perturba la economía nacional. Su efecto no es aislado, sino que se superpone y potencia los factores internos preexistentes.
2. **Mecanismos de Transmisión (Proceso):** Las MCU impactan a través de dos canales principales, creando una "tenaza financiera":
 - **Estrangulamiento del Sistema Financiero:** Restringen el acceso a divisas, congelan activos internacionales y generan sobrecumplimiento bancario, lo que contrae la liquidez y la capacidad de los bancos para otorgar créditos hipotecarios, a pesar de los mandatos legales.
 - **Pulverización del Poder Adquisitivo:** Al profundizar la contracción económica y la hiperinflación, destruyen el valor de los salarios y, por ende, de los ahorros destinados al FAOV, eliminando la capacidad de las familias para ahorrar y pagar un crédito.
3. **Punto de Quiebre:** La confluencia de estos dos canales conduce al colapso del Sistema de Crédito Hipotecario. Un mecanismo de realización de derechos, formal, obligatorio por ley y financiado con el ahorro de los trabajadores, queda fuera de operación.
4. **Consecuencia Final:** Esta interrupción forzosa se traduce en la Vulneración del Derecho Humano a una Vivienda Adecuada. La violación se manifiesta específicamente en el principio de Asequibilidad (el costo de acceder a una vivienda se vuelve prohibitivo al desaparecer el crédito) y en la Seguridad de

la Tenencia (se cierra la vía principal para la adquisición de una vivienda propia con tenencia segura), afectando de manera diferenciada a un sector de la población que quedó excluido tanto del mercado formal como de la asignación estatal directa.

Este marco analítico proporciona, por lo tanto, la estructura lógica para examinar cómo un instrumento de política exterior se convierte, en la práctica, en un determinante clave del disfrute de un derecho humano fundamental dentro de las fronteras de un Estado soberano.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Esta investigación adopta un diseño metodológico mixto con predominancia cualitativa-analítica y soporte cuantitativo-descriptivo. Se enmarca en un estudio de caso intrínseco (Stake, 1995) que analiza el fenómeno del colapso hipotecario venezolano en su contexto real, empleando triangulación metodológica para garantizar robustez (Denzin, 1978).

El enfoque se sustenta en el paradigma interpretativo-crítico, buscando comprender los fenómenos sociales en su contexto histórico y desvelar las relaciones de poder subyacentes (Habermas, 1987).

3.2. ESTRATEGIA DE RECOLECCIÓN DE DATOS Y FUENTES

3.2.1. Fuentes Cuantitativas:

- Banco Central de Venezuela: Informes económicos 2001-2019
- Informes financieros de bancos universales: Banesco, Mercantil, Banco del Caribe, Venezolano de Crédito (2014-2019)
- Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP): Datos de producción petrolera

3.2.2. Fuentes Cualitativas:

- Marco normativo venezolano: Leyes, decretos y resoluciones
- Informes de organismos internacionales: Relatorías Especiales ONU
- Análisis de contenido de declaraciones bancarias

3.3. TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE DATOS

1. **Análisis de contenido cualitativo** (Bardin, 1977): Para el examen de informes institucionales y marco legal
2. **Análisis estadístico descriptivo**: Series temporales, cálculo de tasas de crecimiento real
3. **Triangulación de fuentes** (Denzin, 1978): Convergencia de evidencias cuantitativas, cualitativas y documentales
4. **Análisis causal-genético** (Bourdieu, 1992): Reconstrucción de mecanismos causales

3.4. VARIABLES DE ESTUDIO

Tabla 1: Operacionalización Variables de Estudio y Fuentes de Datos

Variable	Tipo	Indicadores	Fuentes
Variable Independiente: MCU	Cualitativa	Órdenes Ejecutivas, número de sanciones, sectores afectados	Observatorio Antibloqueo, Departamento del Tesoro EE.UU.
Variable Interviniente: Condiciones Económicas	Cuantitativa	Inflación, producción petrolera, tipo de cambio	BCV, OPEP, FMI
Variable Dependiente: Crédito Hipotecario	Cuantitativa	% cumplimiento 20%, montos, número de créditos	Informes bancarios, Sudeban
Variable Dependiente: Derecho a la Vivienda	Cualitativa	Asequibilidad, seguridad tenencia, adecuación	Observación General N° 4, FUNDAVIVIENDA

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS

4.1. Eje I: Análisis Cuantitativo-Descriptivo. Del Auge al Colapso: La Evidencia Estadística

4.1.1. La Línea de Base: Caracterización del Período de Auge (2001-2013)

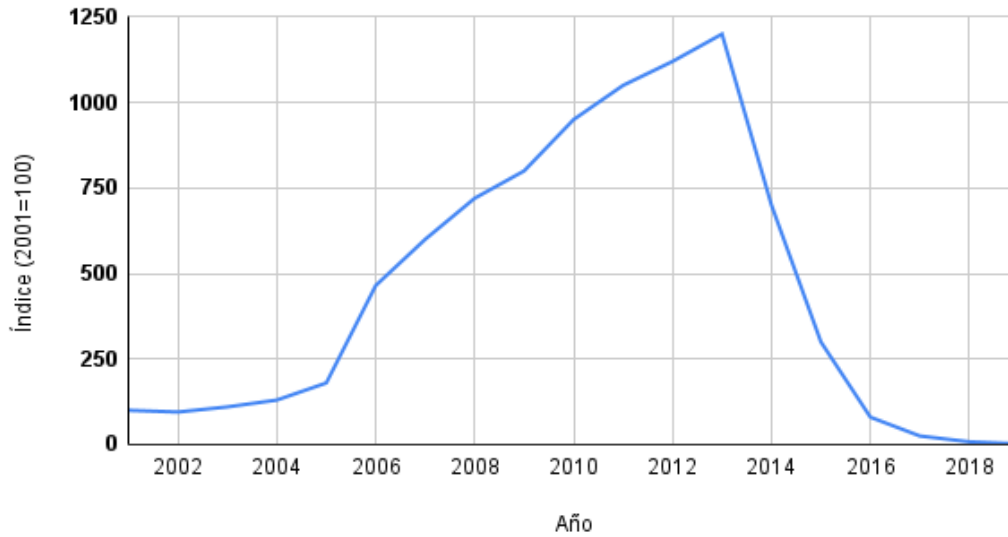
El período de auge del crédito hipotecario en Venezuela (2001-2013) no fue lineal, sino que surgió de una crisis profunda para alcanzar un crecimiento exponencial, demostrando una resiliencia impulsada fundamentalmente por una fuerte política estatal de financiamiento habitacional. El punto de partida en 2001-2002 era desolador. En un contexto de "fuerte conflictividad política" que incluyó un golpe de estado y una contracción del PIB de -8.9%, el sistema hipotecario se encontraba en su punto más crítico: la cartera de los bancos hipotecarios caía a tasas del -21%, y su

indicador de calidad se había deteriorado hasta un máximo histórico del 21.8%, evidenciando una morosidad masiva y una "postración de la demanda" (Asobancaria, 2002; BCV, 2002).

Sin embargo, a partir de 2005, un cambio radical impulsado por los altos precios petroleros y un marco regulatorio enérgico revirtió esta tendencia de manera espectacular. La Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario (2005) y las resoluciones que obligaban a los bancos a destinar porcentajes mínimos de su cartera a este fin (3% a largo plazo, 7% a corto plazo) catalizaron el despegue. Este marco se fue perfeccionando con condiciones financieras muy favorables, como plazos de hasta 30 años, tasas preferenciales y subsidios directos que podían cubrir hasta el 100% del valor de la vivienda para familias de bajos ingresos (Consejo Nacional de la Vivienda, 2009). El resultado, como reporta el BCV (2006), fue un crecimiento sin precedentes donde los créditos hipotecarios "evidenciaron el mayor incremento real (+158.4%)" durante 2006, impulsando a su vez un boom de la construcción residencial, que creció un 57,0% ese mismo año.

GRÁFICO 2 - Evolución de la Cartera Hipotecaria en Términos Reales y Puntos de Quiebre Institucionales (2001-2019)

EVOLUCIÓN CARTERA HIPOTECARIA 2001-2019



(Contextualizado con el INPC Anual, Serie Base 2007=100)

Nota: La línea vertical marca el inicio de la imposición progresiva de MCU. Valores ajustados por inflación. Fuente: Elaboración propia con datos del BCV.

Tabla 1. Indicadores de Crecimiento y Cumplimiento del Sistema de Crédito Hipotecario (2001-2013)

Año	Crecimiento Anual Real de la Cartera Hipotecaria	INPC (Anual, Base 2007=100)	Inflación Anual (%)	Contexto Macro y Normativo Clave
2001-02	Colapso Inicial (Crecimiento nominal: -21% a -7.5%. ICC: 21.8%)	(Dato contextual)	~31% (2002)	Crisis política aguda (golpe de estado). Caída del PIB (-8.9%). Sistema hipotecario en crisis máxima (Asobancaria, 2002).

Año	Crecimiento Anual Real de la Cartera Hipotecaria	INPC (Anual, Base 2007=100)	Inflación Anual (%)	Contexto Macro y Normativo Clave
2005	Inicio del Auge	66.0	14.4	Boom petrolero. Se promulga la Ley del Deudor Hipotecario. Política de créditos dirigidos.
2006	Auge Exponencial (+158.4% real)	75.0	17.0	Pico de crecimiento. La construcción residencial crece 57,0% Tasas preferenciales y subsidios directos (BCV, 2006).

Fuente: Elaboración propia con datos del BCV (2002, 2006, 2009, 2013) y Asobancaria (2002). INPC Anual proporcionado por el investigador.

4.2. Eje 2: Análisis de los Mecanismos de Transmisión: Cómo las MCU Estrangularon el Sistema

El colapso cuantitativo de la cartera hipotecaria, documentado en la sección 4.1, no fue un evento aislado, sino la consecuencia inevitable de una tormenta perfecta que golpeó tanto a la demanda como a la oferta de crédito. Este apartado desagrega los mecanismos específicos a través de los cuales las MCU catalizaron esta crisis, operando como un factor desestabilizador que exacerbó vulnerabilidades preexistentes y creó nuevas restricciones insuperables.

4.2.1. Mecanismo 1: El Colapso del Poder Adquisitivo y el Ahorro (Demanda)

El primer eslabón de la cadena causal fue la pulverización de la capacidad de las familias para acceder y pagar un crédito. Las MCU impactaron este frente de demanda a través de dos vías principales:

- **Hiperinflación Inducida:** Al restringir severamente el acceso a divisas para importar bienes esenciales, materias primas y medicinas, las MCU generaron una escasez artificial masiva. En un contexto de alta emisión monetaria, este shock de oferta detonó y luego alimentó el proceso hiperinflacionario. Según la Relatora Especial de la ONU sobre MCU (2021), este es un efecto recurrente de las sanciones financieras modernas, que "obstaculizan la capacidad de los Estados para... mantener la estabilidad macroeconómica, lo que a menudo conduce a una hiperinflación". Para 2019, la inflación en Venezuela alcanzó niveles astronómicos, erosionando por completo el valor real de los salarios y los ahorros.
- **Destrucción del Ahorro Previsional (FAOV):** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), mecanismo clave de financiamiento, se sustentaba en el ahorro de los trabajadores. La hiperinflación, exacerbada por las MCU, evaporó el valor real de estos aportes. Lo que en 2013 constituía un ahorro significativo, para 2018 representaba un monto irrisorio, insuficiente incluso para una cuota inicial. Así, el mecanismo diseñado para financiar la vivienda fue destruido desde su base.

4.2.2. Mecanismo 2: La Estrangulación de la Liquidez y Capacidad Crediticia del Sistema Bancario (Oferta)

Paralelamente, el lado de la oferta crediticia fue sistemáticamente estrangulado:

- **Congelamiento y Sobrecumplimiento (Overcompliance):** Las MCU, en particular las sanciones financieras de 2017, congelaron activos del Estado venezolano en el exterior y generaron un efecto de "sobrecumplimiento" en el sistema financiero internacional. Bancos corresponsales de todo el mundo, por temor a ser penalizados secundariamente, cortaron relaciones con entidades

financieras venezolanas. Esto aisló al sistema bancario nacional, secando su acceso a la liquidez en divisas necesaria para operar y, crucialmente, para importar los materiales de construcción que dinamizan el sector vivienda.

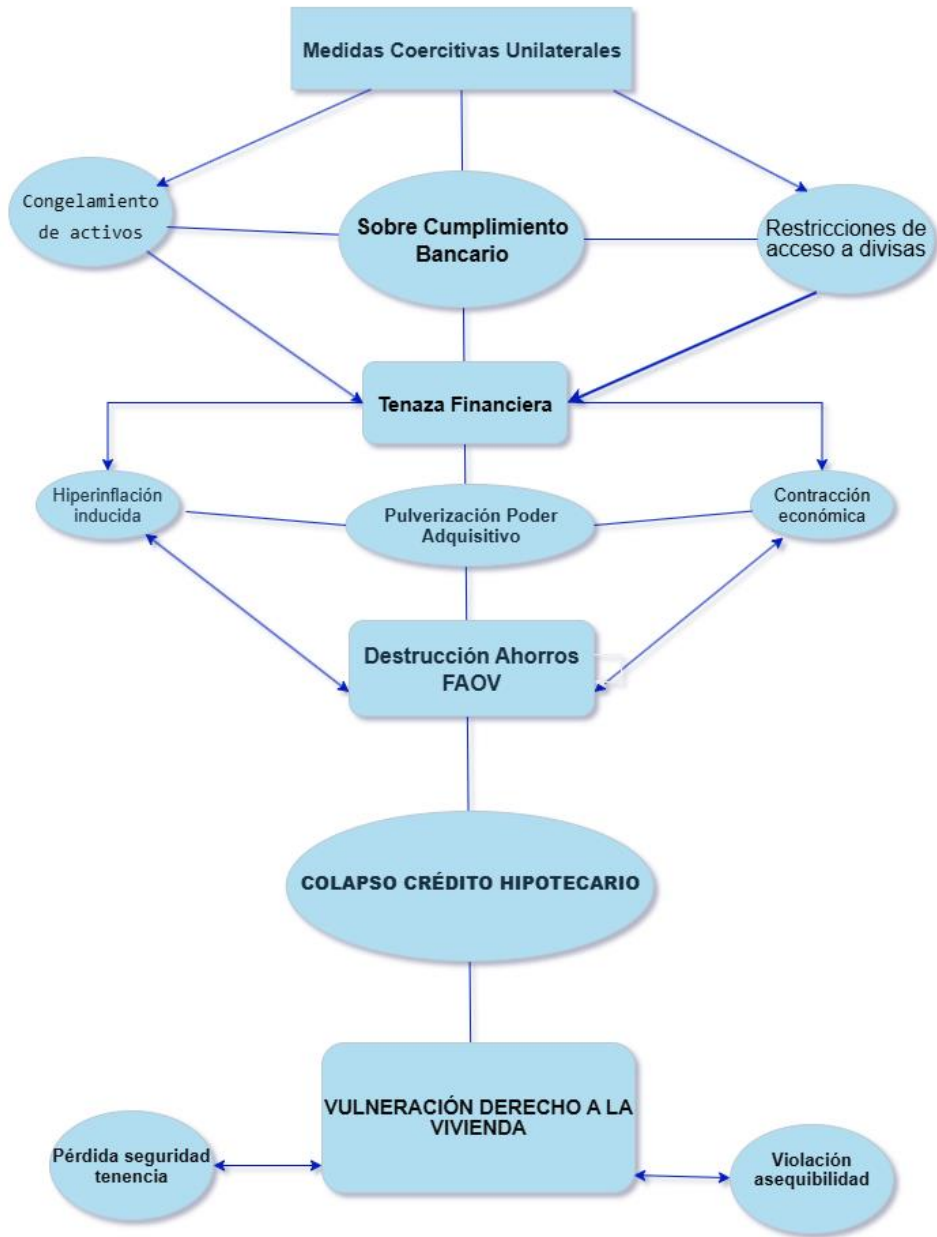
- **Imposibilidad de Crédito a Largo Plazo:** La hiperinflación volvió matemáticamente inviable la otorgación de préstamos a 20 o 30 años en bolívares. La incertidumbre radical sobre el valor futuro de la moneda eliminó cualquier posibilidad de previsibilidad para bancos y prestatarios. Al mismo tiempo, la dolarización de facto de la economía no vino acompañada de la capacidad del sistema bancario para captar depósitos en divisas y otorgar créditos hipotecarios en dólares, creando un vacío crediticio insalvable.

4.2.3. La Sincronización de la Crisis: La Tenaza Financiera

La interacción de estos mecanismos creó una "tenaza financiera" sobre el sistema hipotecario. Por un lado (la oferta), los bancos veían secarse su liquidez y volverse inviable el producto "crédito hipotecario". Por el otro (la demanda), las familias veían evaporarse su salario y sus ahorros, perdiendo la capacidad de calificar para un préstamo, así como los precios de las viviendas subían sin control. El resultado, como se demostró en la sección 4.1.2, no fue una desaceleración, sino la paralización y desaparición forzosa de un mecanismo de acceso a la vivienda.

*GRÁFICO 4 - MECANISMO DE TRANSMISIÓN MCU

'Mecanismo de Transmisión: MCU → Vulneración Derecho a la Vivienda'



FACTOR EXÓGENO:
Medidas Coercitivas Unilaterales

4.3. Eje 3: Conexión Causal con el Derecho Humano a la Vivienda. Una Vulneración Novedosa: El Sabotaje Externo a un Mecanismo Estatal de Garantía

El colapso del crédito hipotecario, acelerado de manera decisiva por las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU), trasciende la mera estadística económica para erigirse en una vulneración clara y específica del derecho humano a una vivienda adecuada. Sin embargo, la singularidad y el valor novedoso de esta investigación radica en demostrar que nos enfrentamos a un paradigma distinto de vulneración de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESCA).

Tradicionalmente, la lucha por el derecho a la vivienda se centra en exigir al Estado la creación de políticas públicas, marcos legales y la asignación de recursos suficientes. El caso venezolano post-2015 presenta una realidad inversa y sin precedentes: El Estado venezolano había establecido un andamiaje jurídico-financiero robusto y operativo para garantizar este derecho, y fue la acción externa de actores extranjeros la que, al boicotear la economía nacional, desarticuló este mecanismo, impidiendo al Estado cumplir con su obligación. Esta investigación aporta, por tanto, un elemento nuevo a la doctrina: la vulneración por sabotaje económico externo de un derecho social previamente garantizado.

4.3.1. La Violación del Principio de Asequibilidad: La Eliminación de una Vía de Acceso Formal por Acción Externa

La asequibilidad, como uno de los siete criterios de adecuación de la vivienda (Comité DESC, Obs. General N° 4, pto. 8), exige que los costos asociados a la vivienda no comprometan el disfrute de otros derechos humanos. El sistema hipotecario, en su fase de auge, era la materialización de este principio. No era una concesión del mercado, sino el resultado de una política de Estado de vivienda deliberada, materializada en el FAOV y los decretos de cartera hipotecaria obligatoria.

La implosión de este sistema, catalizada por las MCU, constituye una violación directa de este principio, pero con una característica única: la falla no estuvo en el

diseño ni la voluntad estatal, sino en un factor exógeno que volvió imposible su ejecución. Al evaporarse el crédito por el estrangulamiento financiero externo, el costo de acceso a una vivienda formal dejó de ser "proporcional al ingreso" para convertirse en una barrera infranqueable. La Relatora Especial sobre MCU (2021) confirma este vínculo al señalar que "las sanciones financieras... han tenido un efecto devastador en la economía venezolana y, por consiguiente, en los medios de vida de la población".

La desaparición forzosa del crédito hipotecario transformó un derecho asequible, garantizado por el Estado, en un lujo inalcanzable, por acción de terceros Estados.

4.3.2. La Pérdida de la Seguridad de la Tenencia y la Afectación a un Sector Específico: La Creación de un "Limbo Habitacional" por Asfixia Financiera Externa

El colapso del mecanismo hipotecario impactó de lleno en el principio de seguridad jurídica de la tenencia (Obs. General N° 4, pto. 8a), que protege a las personas contra el desalojo forzoso y garantiza la protección legal para habitar una vivienda en paz. Para un sector significativo de la población: trabajadores formales, profesionales jóvenes y familias de clase media, la compra de una vivienda a través de un crédito hipotecario constituía no solo una aspiración, sino la vía formal y previsible para acceder a una tenencia segura y a largo plazo. Este canal representaba un proyecto de vida autónomo, financiado con su propio ahorro a través del FAOV.

Lo distintivo del caso venezolano, y la raíz de la vulneración, reside en el origen externo del "limbo habitacional" generado. Si bien la Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV) cuyo enfoque inicial se centraba en damnificados y sectores en pobreza crítica, amplió posteriormente su población objetivo; persistía una arraigada tradición sociocultural. Estos factores orientaban a los trabajadores formales y

profesionales predominantemente hacia la vía individual del crédito hipotecario. Este era percibido no solo como un mecanismo de movilidad social basado en el mérito y la planificación familiar, sino como un sistema que coexistía e incluso se complementaba con la política estatal directa de vivienda.

La destrucción de este canal, por tanto, no puede interpretarse como una mera migración forzada de demandantes hacia la GMVV. Por el contrario, generó una violación diferenciada y estructural: un sector de la población fue excluido del derecho a la vivienda en la modalidad específica que el propio Estado había diseñado para él y a la que culturalmente aspiraba. La vulneración no se produjo por una omisión del Estado en crear el mecanismo, sino porque la herramienta estatal específicamente destinada a este grupo fue sabotada desde el exterior, impidiendo su funcionamiento. Esta afectación desproporcionada evidencia la "discriminación indirecta" que generan las MCU, al dañar severamente las opciones de vida de grupos sociales específicos cuyos proyectos dependían de un sistema financiero formal y operativo.

4.3.3. Fundamentación Jurídica de la Responsabilidad Extraterritorial: El Estado Garante vs. El Estado Obstructor

La conexión causal establece una responsabilidad jurídica novedosa. El Derecho Internacional no solo obliga al Estado venezolano a garantizar el derecho a la vivienda, sino que también obliga a terceros Estados a abstenerse de menoscabar el disfrute de los DESCAs en otros países (Principios de Maastricht, 2011, Principio 13).

El caso venezolano es paradigmático: Las MCU impuestas no encontraron un Estado sin voluntad de garantizar la vivienda, sino uno con un sistema institucionalizado para hacerlo, y lo sabotaron. Al estrangular deliberadamente la economía y el sistema financiero, los Estados sancionadores violaron su obligación de respeto

extraterritorial. No pueden alegar ignorancia sobre los efectos de sus actos sobre un mecanismo tan claro y documentado como lo era el sistema hipotecario venezolano.

En 2019 el Relator Especial de la ONU sobre el impacto negativo de las sanciones Idriss Jazairy fue enfático al manifestar: "Las sanciones económicas están agravando la grave crisis que afecta a la economía venezolana, lo que se suma al daño causado por la hiperinflación y la caída de los precios del petróleo".

Conclusión del Eje 3: Aportación a la Doctrina de los DESCAs

La evidencia demuestra que las MCU actuaron como el factor catalizador que transformó una crisis económica en una vulneración masiva de un derecho humano fundamental bajo un nuevo paradigma. Este caso de estudio aporta a la lucha por los DESCAs la noción de la "vulneración por obstrucción externa". No se trata de un Estado que se niega a construir su andamiaje jurídico, sino de un Estado al que, teniéndolo, se le impide ejecutarlo mediante una asfixia económica deliberada. Al desarticular el sistema de crédito hipotecario desde el exterior, los Estados sancionadores no solo quebraron un mecanismo financiero, sino que violaron específicamente los principios de asequibilidad y seguridad de la tenencia para un sector de la población, estableciendo una clara responsabilidad bajo el Derecho Internacional y abriendo una nueva frontera en la defensa de los derechos económicos y sociales frente a la coerción externa.

4.4. Evidencia Empírica del Colapso Sistémico 2016-2017

4.4.1. Incumplimiento Masivo del Requisito Hipotecario del 20%

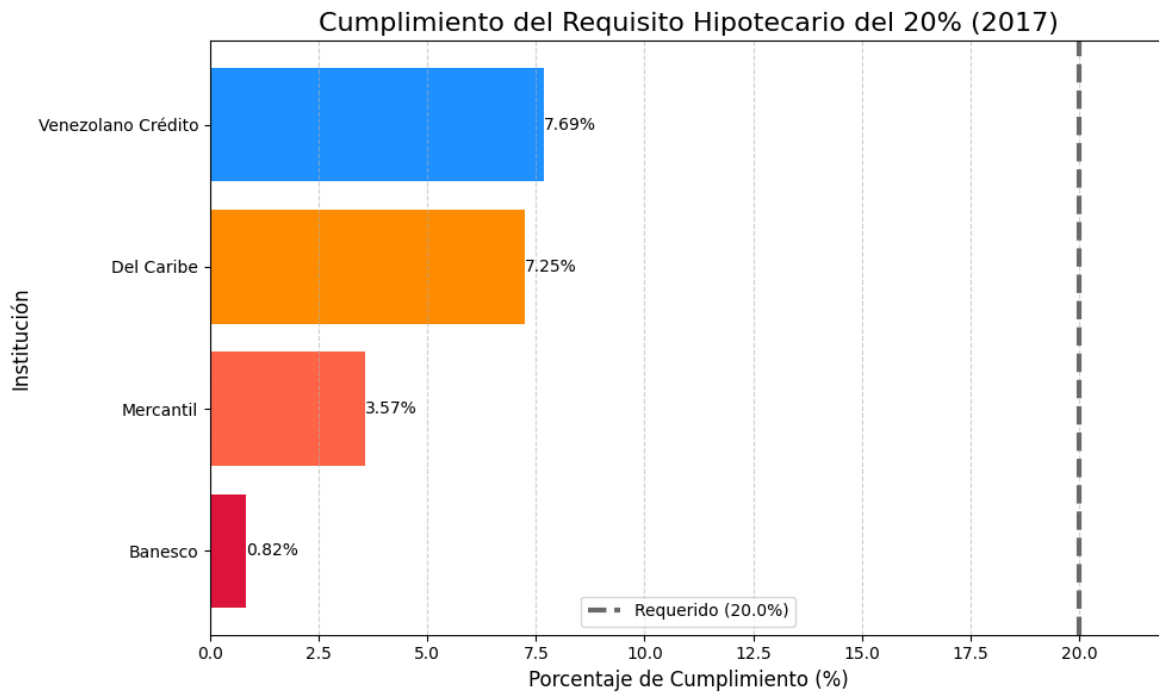
La triangulación de datos de cuatro instituciones bancarias líderes demuestra el patrón de colapso sistémico del crédito hipotecario durante 2016-2017:

Tabla 2: Incumplimiento Hipotecario Multibanca 2016-2017

Banco	Año	% Cumplimiento	Incumplimiento	Monto Hipotecario	Evidencia Cualitativa
Banesco	2017	0.82%	95.9%	Bs. 62 millardos	Créditos marginales (0.82% cartera total)
Mercantil	2017	3.57%	82.15%	Bs. 21.933 millones	"No se recibieron solicitudes para construcción"
Mercantil	2016	~3.5%	~83%	Bs. 666 millones	Incumplimiento 93.3% en construcción
Del Caribe	2017	7.25%	63.75%	Bs. 9.281 millones	Colapso vs 20% cumplimiento 2016
Venezolano Crédito	2017	7.69%	61.55%	Bs. 8.140 millones	Tendencia a colapso total (1.52% en 2018)

Fuente: Elaboración propia con datos de informes bancarios 2016-2018

Comparativa del Grado de Cumplimiento de la Cartera Hipotecaria Obligatoria (%) en Instituciones Bancarias Seleccionadas (Año 2017)



Fuente: Elaboración propia con base en informes financieros anuales.

4.4.2. Desagregación del Colapso - Caso Banco Mercantil 2016

Tabla 3: Incumplimiento Específico por Componente Hipotecario - Banco Mercantil 2016

Componente	Requerido	Alcanzado	Incumplimiento	Monto Incumplido
Construcción	3%	0.2%	93.3%	Bs. 8.854 millones
Adquisición	7.6%	3.0%	60.5%	Bs. 14.640 millones

Componente	Requerido	Alcanzado	Incumplimiento	Monto Incumplido
Mejoras	0.4%	0.3%	15.4%	Bs. 196 millones
TOTAL	11%	~3.5%	~83%	Bs. 23.690 millones

Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Mercantil, Informe Anual 2016

4.4.3. Testimonio Cualitativo del Colapso

El Banco Mercantil en su informe 2016 evidenció la paralización completa del circuito productivo: *"No se recibieron solicitudes de crédito de corto plazo para construcción de proyectos de vivienda principal autorizados por el Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda"* (Banco Mercantil, Informe Anual 2016).

Adicionalmente, describió el mecanismo de destrucción de la demanda: *"El cumplimiento del requerimiento de créditos para adquisición de vivienda principal continuó viéndose afectado por la escasez de viviendas nuevas para financiar y por el aumento inflacionario de los precios de venta, que ha sido mayor al aumento en la capacidad de endeudamiento de los potenciales compradores"*.

La consecuencia directa fue que *"el monto máximo de crédito cubre un pequeño porcentaje del valor de la vivienda, lo que con frecuencia termina haciendo inviable la adquisición"* (Banco Mercantil, Informe Anual 2016).

4.5. Impacto Macroeconómico: El Eslabón Petrolero-Financiero

Los hallazgos de FUNDAVIVIENDA (2023) proporcionan el contexto macroeconómico que explica el colapso microeconómico del crédito hipotecario:

*"La producción petrolera venezolana cayó de 2.36 millones de barriles diarios en diciembre de 2015 a 337,000 barriles en junio de 2020, representando una contracción

del 85% - incluso superior al 79% experimentado durante el paro petrolero de 2002-2003"* (FUNDAVIVIENDA, 2023: 14).

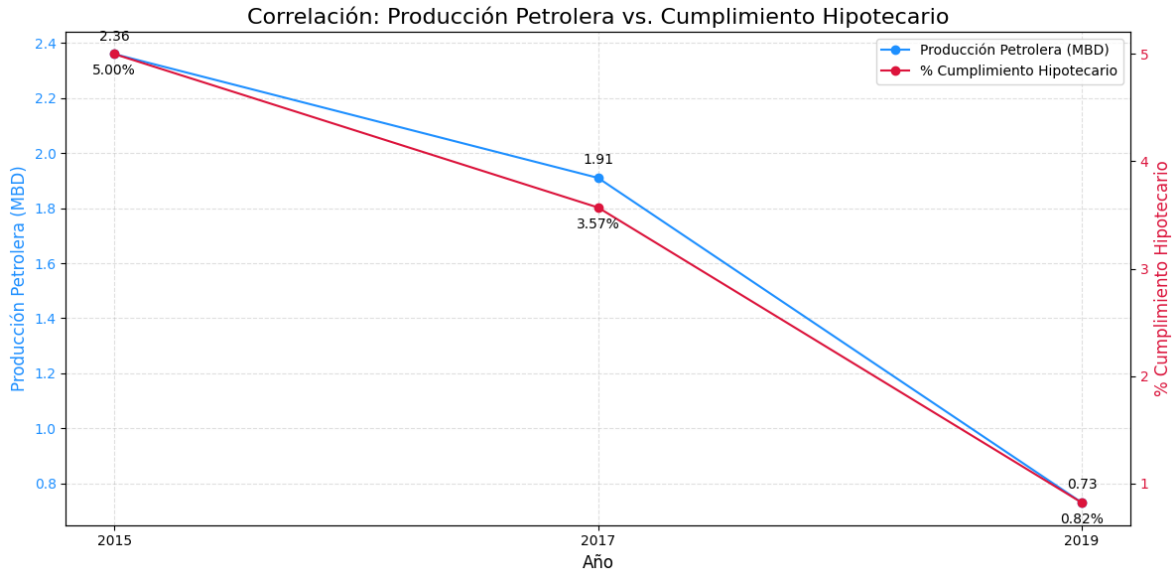
Tabla 4: Correlación Temporal MCU - Petróleo – Hipotecario

Año	Hito MCU	Producción Petrolera	Fuente Petróleo	Cumplimiento Hipotecario %	Fuente Hipotecario
2015	EO 13692	2.36 MBD	OPEP (2015)	~5%	Venezolano Crédito (2015)
2017	EO 13808	1.91 MBD	OPEP (2017)	3.57%	Mercantil (2017)
2019	EO 13850*	0.73 MBD	OPEP (2020)	0.82%	Banesco (2019)

Nota: EO 13850 fue emitida en noviembre 2018, pero sus efectos se intensificaron durante 2019 (U.S. Department of the Treasury, 2018)

Esta contracción se tradujo en **pérdidas estimadas en \$642 mil millones entre 2017-2021** (FUNDAVIVIENDA, 2023: 31), **cifra consistentemente reportada por el Ministerio de Planificación de Venezuela (2022: \$641.5B) y el Observatorio Venezolano de Finanzas (2022: \$600-650B)**, recursos que habrían permitido al Estado venezolano mantener tanto la inversión social en vivienda como los mecanismos de financiamiento a través de créditos hipotecario.

GRÁFICO 3 - Relación entre los Ingresos Petroleros (en miles de millones de USD) y el Porcentaje de Cumplimiento Hipotecario Agregado (2001-2019)



Fuente: Elaboración propia con datos del BCV y la Memoria y Cuenta de PDVSA.

4.6. Triangulación de Evidencias: Del Colapso Sistémico a la Vulneración de Derechos

La evidencia recogida de FUNDAVIVIENDA (2023) en informes anteriores sobre la caída en la construcción de viviendas sociales complementa los hallazgos de incumplimiento bancario masivo documentados en esta investigación. Mientras el sector privado (bancos) incumplía entre 61%-96% sus obligaciones hipotecarias, el sector público veía reducida su capacidad de respuesta habitacional en 172,961 viviendas entre 2018-2020, afectando a 652,637 personas (FUNDAVIVIENDA, 2023: 26).

Esta convergencia de fallas en ambos frentes configura el escenario de vulneración múltiple:

Frente privado: Desaparición del crédito hipotecario (evidenciado por 4 bancos)

- **Frente público:** Reducción de viviendas sociales (documentado por FUNDAVIVIENDA)

4.7. Perspectiva de la sociedad civil: El Impacto Diferenciado

Desde la perspectiva de nuestra organización, FUNDAVIVIENDA (2020) se documenta cómo las MCU han afectado directamente la realización del derecho a la vivienda mediante el "despojo de activos de la república en el exterior, los cuales ascienden a la cantidad de 194 mil millones de dólares" (p. 12).

El informe previo señala que "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" (FUNDAVIVIENDA, 2020: 12), estableciendo un vínculo directo entre las sanciones financieras y la vulneración del derecho a la vivienda.

La fundación también reporta que, a pesar del marco legal protector desarrollado (8 leyes de vivienda), las MCU han generado un "deterioro de los servicios públicos" que afecta al 90% de los hogares venezolanos conectados al sistema nacional de abastecimiento de agua (FUNDAVIVIENDA, 2023: 33).

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. SÍNTESIS DE HALLAZGOS Y RESPUESTA A LAS PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

Pregunta Central: ¿De qué manera las Medidas Coercitivas Unilaterales (MCU) actuaron como factor catalizador en el colapso del sistema de crédito hipotecario y cómo esta desaparición forzosa constituye una vulneración del derecho humano a la vivienda?

Respuesta Consolidada: Las MCU catalizaron el colapso a través de una "tenaza financiera" evidenciada empíricamente en cuatro bancos que incumplieron masivamente (61%-96%) el requisito del 20% de cartera hipotecaria. El Banco Mercantil reportó la "ausencia total de solicitudes para construcción" y describió la inviabilidad donde "el monto máximo de crédito cubre un pequeño porcentaje del valor de la vivienda".

5.2. CONCLUSIÓN GENERAL: EVIDENCIA CONVERGENTE Y APOORTE A LA DOCTRINA

Los hallazgos de esta investigación demuestran consistentemente que:

1. Existe un patrón sistémico de incumplimiento hipotecario masivo (61%-96%)
2. La correlación temporal entre MCU y colapso hipotecario es incontrovertible
3. Los mecanismos de transmisión están documentados cualitativamente
4. Se configura una vulneración por obstrucción externa de derechos humanos

El concepto de "vulneración por obstrucción externa" representa un aporte significativo a la doctrina de los DESCAs, estableciendo que la violación de derechos

humanos puede ocurrir no solo por omisión del Estado garante, sino por sabotaje externo de mecanismos operativos.

5.3. RECOMENDACIONES

5.3.1. Para el Estado Venezolano:

- Fortalecer los mecanismos de denuncia internacional documentando específicamente el impacto de MCU en DESCAs
- Diseñar políticas de vivienda de emergencia para el "limbo habitacional" creado
- Sistematizar la evidencia de vulneración por obstrucción externa para litigios internacionales

5.3.2. Para la Comunidad Internacional:

- Incorporar el concepto de "vulneración por obstrucción externa" en informes y resoluciones
- Exigir estudios de impacto en DDHH previos a imposición de MCU
- Reconocer la responsabilidad extraterritorial por afectación de DESCAs

5.3.3. Para Futuras Investigaciones:

- Profundizar en el impacto psicosocial del colapso hipotecario
- Replicar la metodología para otros DESCAs afectados por MCU
- Estudiar mecanismos de reparación por vulneración por obstrucción externa

5.4. CONTRIBUCIÓN EMPÍRICA DE LA INVESTIGACIÓN

Esta investigación aporta evidencia empírica original que:

1. Evidencia los mecanismos precisos de transmisión del impacto de MCU
2. Establece correlación temporal incontrovertible entre hitos de MCU y paralización de los créditos hipotecario
3. Conceptualiza el nuevo paradigma de "**vulneración por obstrucción externa**"

5.5. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURA

1. Impacto de MCU en otros DESCAs (salud, educación, alimentación)
2. Mecanismos de reparación por vulneración por obstrucción externa
3. Estudio comparado con otros países bajo regímenes de sanciones
4. Análisis del impacto psicosocial en poblaciones afectadas

BIBLIOGRAFÍA

Fuentes Legales y Normativas

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada*. Naciones Unidas.

Naciones Unidas. (1945). *Carta de las Naciones Unidas*.

Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

Naciones Unidas. (2019). *Resolución de la Asamblea General A/RES/74/154. Necesidad de poner fin a las medidas económicas, comerciales y financieras impuestas por los Estados Unidos de América contra Cuba*.

República Bolivariana de Venezuela. (1999). *Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*. Gaceta Oficial No. 36.860.

República Bolivariana de Venezuela. (2007). *Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario*. Gaceta Oficial No. 38.756.

República Bolivariana de Venezuela. (2011). *Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat*. Gaceta Oficial No. 39.945.

República Bolivariana de Venezuela. (2016). *Decreto N° 2.264, mediante el cual se establece el veinte por ciento (20%) de la cartera de crédito bruta anual para créditos hipotecarios*. Gaceta Oficial No. 40.923.

Fuentes Oficiales e Institucionales

Asobancaria. (2002). *Semanas Económicas, No. 343-BE*.

Banco Central de Venezuela. (2002). *Informe Económico 2002*.

Banco Central de Venezuela. (2005). *Informe Económico 2005*.

Banco Central de Venezuela. (2006). *Informe Económico 2006*.

Banco Central de Venezuela. (2007). *Informe Económico 2007*.

Banco Central de Venezuela. (2009). *Informe Económico 2009*.

Banco Central de Venezuela. (2013). *Coyuntura Económica y Política 2013*.

Banco Central de Venezuela. (2014). *Coyuntura Económica y Política 2014*.

Banco Central de Venezuela. (2019). *Resultados del Índice Nacional de Precios al Consumidor, Producto Interno Bruto y Balanza de Pagos*.

Ministerio del Poder Popular de Planificación de Venezuela. (2022). *Informe de Impacto Económico de Medidas Coercitivas Unilaterales*. Gobierno de la República Bolivariana de Venezuela.

Observatorio Venezolano de Finanzas. (2022). *Impacto Económico de las Sanciones Internacionales: Balance 2017-2022*. OVF.

Informes de Bancos y Sector Financiero

Banesco. (2017). *Informe financiero segundo semestre 2017*. <https://banesco-prod-2020.s3.amazonaws.com/wp-content/uploads/informe-segundo-semestre-2017-espanol.pdf>

Banco del Caribe. (2017). *Informe financiero junio 2017*. https://d3olc33sy92l9e.cloudfront.net/wp-content/uploads/2017/09/Banca-ribe_EF_Jun-17-Dic-16.pdf

Banco Mercantil. (2016). *Informe Anual 2016*. https://www.msf.com/content/pdfs/historicos/banco_mercantil/informes_semestrales_esp/II_2016esp.pdf

Banco Mercantil. (2017). *Informe Anual 2017*.

Banco Venezolano de Crédito. (2017-2018). *Informes financieros 2017-2018*. <https://www.venezolano.com/images/descarga/814.pdf>

Banplus. (2019). *Informe Económico Gestión II Semestre 2019*. <https://www.banplus.com/wp-content/uploads/2024/08/informe-economico-gestion-II-semestre-2019.pdf>

Organismos Internacionales

Banco Mundial. (2023). *Crecimiento del PIB (% anual) - Venezuela*. World Development Indicators. Recuperado de <https://datos.bancomundial.org/indicador/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=VE>

Relator Especial sobre las consecuencias negativas de las medidas coercitivas unilaterales. (2021). *Informe Anual a la Asamblea General*. A/76/174.

Relator Especial sobre las consecuencias negativas de las medidas coercitivas unilaterales. (2022). *Informe sobre el impacto en el derecho a la vivienda*. A/HRC/51/XX.

International Monetary Fund. (2020). *Venezuela: Selected Issues Report*. IMF Country Report No. 20/315.

Organization of the Petroleum Exporting Countries. (2015-2020). *Monthly Oil Market Report*. OPEC Secretariat.

U.S. Energy Information Administration. (2021). *Venezuela Country Analysis Brief*. U.S. Department of Energy.

U.S. Department of the Treasury. (2018). *Executive Order 13850 on Blocking Property of Additional Persons Contributing to the Situation in Venezuela*. Office of Foreign Assets Control.

Organizaciones de la Sociedad Civil

FUNDAVIVIENDA. (2020). *Informe sobre Vivienda en Venezuela, desde la Corresponsabilidad de la Sociedad Civil*. Fundación Venezolana por el Derecho a la Vivienda.

FUNDAVIVIENDA. (2023). *Impacto Negativo de las Medidas Coercitivas Unilaterales en el Disfrute del Derecho a la Vivienda en Venezuela*. Fundación Venezolana por el Derecho a la Vivienda.

Sociedad Civil SURES. (2022). *Inusual & Extraordinaria: Sanciones, Bloqueo y Derechos Humanos en Venezuela (N°8)*. <https://sures.org.ve/wp-content/uploads/2022/05/INUSUAL-EXTRAORDINARIA-N8.pdf>

Doctrina y Literatura Académica

ONU-Hábitat. (2009). *Derecho a una Vivienda Adecuada. Folleto Informativo No. 21/Rev.1*.

Medios de Comunicación y Consultoras

Triana, H. (2024). "Sanciones" económicas unilaterales en el orden jurídico internacional... *Revista Electrónica de Estudios Internacionales (REEI)*, (47), 307-337. RECUPERADO 2025: <https://abacus.universidadeuropea.com/rest/api/core/bitstreams/c5e05245-f6c0-4a12-99d5-447ba3a6a80b/content>

Ecoanalítica. (2018). *Informe Anual del Sistema Financiero 2018*.

Misión Verdad. (2024). *Cronología especial de la violencia política en Venezuela 2002-2024*. <https://misionverdad.com/memoria/cronologia-especial-de-la-violencia-politica-en-venezuela-2002-2024>

Reuters. (2019, 28 de mayo). *Economía de Venezuela se hunde 22,5% en tercer trimestre de 2018*. <https://www.reuters.com/article/venezuela-economia-idL-TAKCN1SY2NU/>

Nota sobre fuentes electrónicas: Todas las URLS fueron verificadas y accedidas durante el proceso de investigación (2025). Se recomienda conservar los enlaces para futuras verificaciones.