La actual crisis financiera y del sector de la vivienda Informe de la Relatora Especial de la ONU sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik¹

(a ser presentado en la 10ª sesión del Consejo de Derechos Humanos de la ONU
Ginebra, 2 al 27 de marzo de 2009)

RESUMEN

El presente es el primer informe presentado al Consejo de Derechos Humanos por la nueva Relatora Especial, Raquel Rolnik, quien tomó posesión del cargo el primero de mayo de 2008. En vista de la actual crisis del sector financiero y de vivienda, la Relatora Especial ha decidido dedicar este informe temático a las consecuencias que ciertas políticas económicas, financieras y de vivienda de las últimas décadas han tenido sobre el derecho a una vivienda adecuada y su contribución a la presente crisis.

El primer capítulo discute la crisis del sistema hipotecario y la crisis financiera. El segundo capítulo relaciona estas crisis con las políticas económicas, financieras y de vivienda prevalecientes y su impacto en el derecho a una vivienda adecuada. En el tercero se ofrecen algunas conclusiones y recomendaciones.

En el contexto de la globalización de la vivienda y los mercados financieros inmobiliarios y las políticas de ajuste estructural las ciudades se han vuelto menos asequibles para los grupos de población de medianos y bajos ingresos.

En la mayoría de los países, el mercado se ha vuelto el agente regulador del precio, la ubicación y la disponibilidad de suelo y vivienda, mientras que el papel del Estado ha ido disminuyendo. Esto ha fortalecido la percepción de la vivienda como una mera mercancía o bien económico, negándole otras dimensiones del derecho a la vivienda adecuada e impactando negativamente sobre el disfrute de los derechos humanos para todos.

Según la Relatora la presente crisis es una oportunidad para reflexionar sobre el actual sistema de vivienda y la adopción de un enfoque de derechos humanos orientado a la consecución de una vivienda adecuada para todos. Llama al Consejo a considerar los diferentes aspectos planteados en el presente informe y da un número preliminar de recomendaciones: las múltiples dimensiones de la vivienda deben ser consideradas y no sólo como mera mercancía o un bien financiero. El informe argumenta que el mercado solo no puede proveer de vivienda adecuada para todos y que en determinadas circunstancias es necesaria la intervención pública.

La Relatora Especial aboga por la adopción de medidas basadas en políticas públicas de vivienda que apoyen el acceso a una vivienda adecuada por distintos medios, incluyendo sistemas alternativos al sistema de propiedad e hipotecario privados, a través del desarrollo de nuevos sistemas de financiamiento y seguridad de tenencia. La Relatora Especial también llama a un incremento del financiamiento público y a la construcción de viviendas públicas, con el objetivo de reducir los impactos de la crisis sobre la población y el disfrute de los derechos humanos.

Conclusiones y Recomendaciones

La Relatora Especial teme que la crisis financiera continúe causando muchos problemas económicos y financieros a nivel nacional e internacional, incluyendo quiebras e impactos

¹ Resumen elaborado en español por Javier Bajo Bello, en base a la versión original completa en inglés.

adicionales en el sector de la vivienda afectado por las industrias financieras de inversión.

La Relatora Especial cree que la presente crisis representa del mismo modo una oportunidad para reflexionar y considerar cómo mejorar los sistemas, las políticas y los programas de vivienda para asegurar una vivienda adecuada para todos y todas. Espera que el Consejo de Derechos Humanos considere las cuestiones suscitadas en el presente informe.

Avanzar en la consideración de la distinción entre los derechos de propiedad y el derecho a la vivienda adecuada, el cual abarca rasgos comunes y diferenciados, puede demostrarse útil para ayudar al Consejo a mejorar el disfrute del derecho a la vivienda adecuada.

El reto planteado por la crisis -y la gama de temas planteados en el informe- requerirá análisis profundos y la Relatora Especial continuará realizando el seguimiento de la situación. Sin embargo, le gustaría realizar algunas recomendaciones preliminares para que el Consejo las considere.

Todos los actores implicados en el sector de la vivienda deben reconocer las múltiples dimensiones del mismo, el cual es más que un simple activo financiero y tiene grandes implicaciones para los individuos, las comunidades y la sociedad en su conjunto.

El derecho a la vivienda adecuada debe ser integrado en todas las políticas, proyectos y actividades referidas a la vivienda, en particular aquellas elaboradas por los poderes públicos. Todos los actores, público y privados, implicados en la vivienda, tienen que admitir el derecho a la vivienda adecuada y tomarlo en cuenta en su trabajo.

Los Estados tienen que asegurar coherencia en la definición de las políticas nacionales e internacionales, a todos los niveles y para todos los actores y agencias públicas. Las actividades estatales deben estar dirigidas a implementar el derecho humano a una vivienda adecuada. Por ejemplo, las decisiones tomadas por el Consejo de Derechos Humanos en relación a la vivienda adecuada deben estar reconocidas, coordinadas y apoyadas por aquellas adoptadas en UN-Hábitat y por las instituciones financieras internacionales.

La acción del Estado debe reflejar el reconocimiento de que el valor de la vivienda no está sólo relacionado con la inversión personal sino que también depende de un gran número de factores externos, incluyendo la inversión pública en infraestructura, los servicios básicos, y el entorno, la comunidad y la seguridad que se asocian a la misma, asegurando socialmente el papel que juega y una legítima puesta en el valor de la vivienda el cual requiere una regulación adecuada.

La crisis económica global, y la recesión en muchos países, puede provocar la reducción de ingresos para muchos sectores de la población, por lo tanto el suministro de viviendas asequibles es más necesario. Los estados deben tomar todas aquellas medidas necesarias para disponer de opciones de vivienda adecuada.

Los Estados deberían apoyar el acceso a una vivienda adecuada a través de medidas como la promoción de alternativas a los sistemas de vivienda en propiedad y de financiamiento privados, y desarrollar nuevos mecanismos financieros que puedan asegurar la mejora de las condiciones de vida y de vivienda para la mayoría de la población mundial, el cual no se ha conseguido con los mecanismos existentes. No se debe reducir el gasto del Estado en vivienda. Por el contrario, los fondos públicos para vivienda y para la construcción de vivienda pública se deben incrementar en el sentido de reducir el impacto de la crisis en los grupos más vulnerables.

En algunos países, la vivienda en propiedad ha sido tradicionalmente la forma de tenencia más segura y la vivienda en renta la menos, con una gran facilidad para el desahucio. Las recientes

circunstancias han demostrado que la tenencia en propiedad es una forma segura de tenencia sólo en determinadas circunstancias, en particular cuando son adecuadas, sostenibles y estables financieramente las formas de adquirirla. La tenencia en alquiler puede ser más segura con una legislación apropiada que proteja a los inquilinos de los desalojos abusivos, y si al mismo tiempo se desarrollan mecanismos asequibles, controlados y subsidiados de alquiler.

Los Estados deben asegurar que la regulación y las instituciones financieras tengan en cuenta las vulnerabilidades y los límites en las capacidades de devolución de créditos de los hogares de bajos ingresos. Se deben desarrollar servicios financieros para los grupos de bajos ingresos, consultando a dichos grupos, ya que son los que mejor pueden evaluar su capacidad de devolución y asegurar el desarrollo de sistemas que se adecuen a sus necesidades.

Los Estados tienen que reconocer que el mercado solo es incapaz de proveer de vivienda adecuada para todos y todas. Se requiere una regulación efectiva y un seguimiento directo a las actividades del sector privado, incluyendo las compañías financieras y constructoras, por parte el Estado.

En algunas situaciones, el Estado debe considerar intervenir en el mercado, por ejemplo, a través de políticas de uso del suelo equitativas, financiamiento público para la provisión de viviendas, regulación adecuada de alquileres y refuerzo legal de la seguridad en la tenencia. Consagrando en la legislación pertinente el derecho a una vivienda adecuada se ayudará a asegurar un papel adecuado del Estado en el sector de la vivienda.

Los Estados deben tomar medidas tendentes a la reducción del impacto de las ejecuciones hipotecarias y la crisis, por ejemplo en casos de desahucios de inquilinos debido a las ejecuciones inmobiliarias o por el impago de rentas debido a la crisis económica. En particular, los Estados deben hacer todos los esfuerzos posibles para prevenir la pérdida de las viviendas que empuja a las familias a alojamientos inadecuados y tiene un impacto perjudicial en el disfrute de otros derechos individuales de las personas, las familias y las comunidades, incluyendo su acceso a la educación, el trabajo y a unos estándares de vida adecuados.

Los Estados deben asegurar una adecuada regulación de las actividades financieras internacionales para prevenir futuras crisis financieras y sus efectos sobre los derechos humanos y al de una vivienda adecuada.

Los Estados deben adoptar mecanismos internos e internacionales para controlar la especulación en el sector hipotecario y el de la vivienda. Deben proteger, en particular, el derecho a la vivienda de la población, implementando mecanismos de seguimiento que apunten a la regulación de las actividades de las compañías privadas -prohibiendo los préstamos depredadores, prácticas discriminatorias de crédito, etc.- que resultan una negación del derecho a una vivienda adecuada para todos y todas.

[Versión original completa en inglés](#)