

V de Vivienda en Venezuela

JOSEBA PÉREZ :: 20/02/2016

La clave que alienta las pretensiones de la derecha de "otorgar títulos de propiedad" es la consideración de la vivienda como mercancía y no como un derecho

Las pretensiones de la derecha parlamentaria venezolana de aprobar la "Ley de otorgamiento de títulos de propiedad a beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela" y su ulterior desarrollo final, significaría un golpe demoledor contra lo que constituye uno de los "buques insignia" de los grandes logros sociales del proceso bolivariano, a la par que inyectaría todo un fenómeno corrosivo hacia el proceso de transformaciones mismo. Para un observador ingenuo de la realidad política venezolana "sorprendería" la nula sensibilidad de este bloque político de derechas hacia la defensa de los derechos humanos, bandera que oportunistamente enarbolan cuando y como les conviene, pero que en esta ocasión ignoran por completo al adoptar una perspectiva netamente mercantilista al elaborar esta propuesta de Ley. El Derecho a la Vivienda está consagrado como un capítulo importante de los derechos humanos según la Carta de la ONU. El exhaustivo informe presentado en Octubre de 2012 por la Relatora Especial de entonces para esta materia Raquel Rolnik, cuya lectura aconsejo http://observatoridesc.org/sites/default/files/informe_relatora_onu_oct2012.pdf plantea una serie de conclusiones o recomendaciones que anticipadamente desde 2011 inspiran la Gran Misión Vivienda Venezuela, con sus insuficiencias o imperfecciones. Por el contrario este informe justamente desaconseja lo que la derecha pretende con su propuesta de Ley. Informes posteriores de la nueva Relatora Especial Leilani Farha van en la misma dirección. "Sorprende" igualmente la unanimidad en el respaldo a este proyecto por los integrantes de la MUD ¿existen realmente ahí esos sectores que se dicen "socialdemócratas"?

La clave que alienta las pretensiones de la derecha en esta materia es la consideración de la vivienda como mercancía y no como un derecho. La privatización de este bien social o comunitario bajo la forma de concesión de Títulos de Propiedad plena que facultaría para su venta o negociación crediticia no es el menor de los atributos envenenados de esta Ley. Tan peligrosas o más son sus disposiciones finales o derogatorias que eliminan la Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda y la Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los Casos de Expropiaciones de Emergencia con Fines de Poblamiento y Habitabilidad. Significaría de facto la paralización de la propia GMVV al neutralizar los principales instrumentos de que dispone el Estado para su implementación en condiciones de accesibilidad para el pueblo que trabaja. Para no repetirnos, una excelente crítica a esta Ley se puede encontrar en

<http://misionverdad.com/la-guerra-en-venezuela/lee-aqui-si-quieres-una-vivienda-de-la-gran-mision> y para tener una pista de lo que opina una parte de los patrocinadores, estas son las observaciones del Presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela

<http://www.camarainmobiliaria.org.ve/mision-vivienda-propiedad-plena-o-posesion-precaria/> con especial énfasis en resarcir ("honrar") a los antiguos propietarios de los terrenos donde se ubican las viviendas de GMVV. La banca oficialmente no ha dicho "esta boca es mía" pero a buen seguro está ahí agazapada, esperando su gran oportunidad de negocio.

El escenario que se dibuja en el horizonte corto y lejano no puede ser más siniestro para el acceso a una vivienda digna. La trilogía compuesta por Constructoras privadas-Inmobiliarias-Banca monopolizará el control sobre este derecho. La operación que se pretende en la República Bolivariana no es nueva: en 1980 Margareth Thatcher y su peculiar filosofía neoliberal de la destrucción creativa promovió en el Reino Unido la privatización de las viviendas sociales construidas en la postguerra a iniciativa del laborismo. Ofreció la opción de compra de esas viviendas que operaban en régimen de alquiler propiedad del Estado. La “tentadora” oferta no cayó en saco roto y en pocos años la mayoría de estas 500.000 viviendas construidas a tal fin hasta entonces pasaron de las familias a manos de la banca y las inmobiliarias privadas. La capacidad adquisitiva de quienes aguantaron con la propiedad disminuyó considerablemente en virtud de los créditos a pagar por la compra. El parque público inglés de viviendas en alquiler prácticamente desapareció. Más información en

<http://www.pensandoelterritorio.com/la-politica-de-vivienda-en-reino-unido-del-espiritu-del-45-al-desmantelamiento-de-la-vivienda-social/> El modelo Thatcher fue imitado en diferentes países con particular amplitud en los estados miembros de la ex-URSS con un impacto especialmente destructivo sobre las condiciones de accesibilidad de la población a la vivienda. Bajo la hegemonía neoliberal que se inicia en esta etapa, el énfasis de las políticas públicas de vivienda se traslada de la intervención sobre la ampliación de la oferta de vivienda pública a la financiarización de la demanda, esto es a la subvención directa o bien la exención fiscal hacia las compras de vivienda en el mercado privado.

El informe de la Relatora Raquel Rolnik que mencionamos arriba da cuenta del estrepitoso fracaso de estas políticas en el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda: “(...)la financiación de la vivienda basada en el mercado ha fomentado la creación generalizada de burbujas en los precios inmobiliarios y una disminución de la asequibilidad, contribuyendo apenas a promover el acceso de los más pobres a viviendas adecuadas y asequibles. Entre los años 1997 y 2004, los precios medios de la vivienda aumentaron un 149% en España, un 139% en el Reino Unido, un 187% en Irlanda, un 112% en Australia, un 65% en los Estados Unidos y un 227% en Sudáfrica. A medida que iban subiendo los precios y los alquileres de las viviendas, sufragados con los excedentes financieros mundiales en lugar de los locales, fueron más las familias que tenían dificultades para acceder a viviendas adecuadas dentro del mercado. Muchos observadores han señalado que la dispersión de los activos inmobiliarios repercute negativamente en la estratificación social y la desigualdad, y que el impacto espacial de estos procesos no es uniforme dentro de las ciudades y las regiones ni a nivel mundial”. Continúa el informe: “La crisis de la asequibilidad se agravó al erosionarse, descuidarse y liberalizarse los mecanismos de asignación de recursos inmobiliarios externos al mercado. Incluso los países con una larga tradición de viviendas sociales de alquiler de base amplia han redefinido sus sistemas para promover la propiedad, los principios del “libre mercado” y las políticas competitivas. Así, se ha ido reduciendo significativamente la construcción de viviendas adecuadas para los grupos pobres y más vulnerables debido a los recortes de los presupuestos nacionales y los fondos públicos disponibles. En los Estados Unidos, el presupuesto del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano se redujo de 83.000 millones de dólares en 1978 a 18.000 millones en 1983 y entre 1996 y 2001 no se asignaron fondos para la construcción de viviendas públicas. La constante disminución del número de viviendas públicas ha provocado largas listas de espera, haciendo que un gran número de personas resida en viviendas con condiciones inadecuadas. Incluso en los países

de la antigua Unión Soviética, donde no hubo escasez de viviendas a corto plazo (tras la privatización masiva), las familias con bajos ingresos pronto tuvieron que afrontar un enorme problema de asequibilidad.”

El correlato a los efectos de esta política global de corte neoliberal en el campo de la vivienda lo encontramos en los acontecimientos recientes. Está detrás de la gestación de la llamada “crisis” de 2008 y la explosión de las burbujas financiero-inmobiliarias creadas en EEUU (interesante a este respecto el visionado del film actual *La Gran Apuesta* para hacerse una idea), en el Sur de Europa y ahora de nuevo incubándose en Reino Unido-UK, China, Canadá, Brasil...El impacto social con sus secuelas de desalojos de vivienda por millones (cinco) en EEUU o centenares de miles de desahucios en Europa (500.000 en el Reino de España, sin casa y quedando con deudas a la banca), han agravado el problema de la accesibilidad a la vivienda.

La especulación inmobiliaria en el marco global de la financiarización del capital opera como un mecanismo auténticamente depredador y parasitario sobre la economía real: a) Al tener que invertir un porcentaje de los ingresos superior a lo razonable (pongamos que un 30%) para el acceso a la vivienda, sea en compra o alquiler (en ocasiones es de un 50 o 60% del presupuesto familiar), la capacidad de gasto de la población para satisfacer otras necesidades de consumo desaparece prácticamente. La economía real en conjunto se contrae. b) A su vez los elevados rendimientos en suelo, capital inmobiliario y derivados financieros de deuda hipotecaria, canaliza un flujo de inversiones de capital que se detraen del campo productivo, actúan en ocasiones como “lavado de dinero” y retroalimentan la espiral especulativa. El magnetismo de la inversión en patrimonio inmobiliario como valor refugio para momentos de crisis se mantiene en este contexto casi intacto, por eso de que “el valor de la vivienda siempre se elevará” según la matriz dominante del sentido común...hasta que pincha la burbuja. Entre tanto el derecho a la vivienda aparece como un bien inaccesible. Esta realidad, entre otros factores, ha estado originando la irrupción de poderosos movimientos sociales en defensa del derecho a una vivienda digna entre la juventud de los países capitalistas avanzados (para quienes la vivienda es sinónimo de emancipación), en el último periodo de la crisis, constituyendo el embrión de lo que se convertiría en el movimiento de indignados.

En la República Bolivariana de Venezuela el corto lapso de desarrollo de la GMVV con su millón de viviendas construidas, ha paliado en parte el crecimiento de la demanda de vivienda originado por la herencia acumulada de la IV república, por el crecimiento poblacional y por el aumento de la capacidad de consumo de la población. Sin embargo no llega a satisfacer por ahora las expectativas y las necesidades reales. De prosperar las pretensiones de la derecha con la Ley que presentan, el panorama será auténticamente desalentador al activar la lógica especulativa del mercado y neutralizar la intervención pública. Ni el desarrollo de la GMVV ni la Ley de Arrendamientos en vigor han frenado el crecimiento de valores especulativos, tanto en la compra-venta de bienes inmuebles como en los alquileres. El fenómeno “burbuja” está presente en los principales núcleos urbanos y por extensión en todo el territorio, urbano o rural, de Venezuela. El efecto Today (al modo del especulativo referente del Dólar Today para las divisas) actúa sobre la asignación de valor a la compra o alquiler de inmuebles. Así podemos considerar la presencia de un alquiler Today o venta Today de viviendas sobre la base del siguiente mecanismo: en

aquellas zonas donde la presión de la demanda es mayor (por su ubicación, dotación de servicios y cercanía a fuentes de empleo) se fijan unos niveles de precios especulativos, apuntando muy “hacia arriba”. Estos niveles que en no pocos casos traducen en bolívares valores internacionales, se transmiten a los extrarradios urbanos y zonas rurales a modo de tasa de referencia. El disparate, si consideramos la capacidad adquisitiva media de la población venezolana, está servido. Un repaso a los anuncios inmobiliarios en prensa e internet de cualquier modalidad (compra o alquiler) nos saca de dudas: acceder a una vivienda es una empresa casi utópica.

Desde la perspectiva de facilitar el acceso a la vivienda como derecho se impone la necesidad de abordar una intervención global que abarque tanto el desarrollo de la oferta de vivienda pública, en los términos mejorados de la actual GMVV, como del alquiler. Se ha comprobado que una ley garantista hacia el inquilino como la actual Ley de Arrendamientos es necesaria pero insuficiente. Hace falta ir más allá en una intervención específica sobre el mercado de alquiler. Vaya por delante la observación, dominante en el imaginario popular, que considera vivir en alquiler como algo degradante (“botar la plata”), una visión arraigada apegada al fetiche de la “propiedad” como valor que estigmatiza el alquiler de vivienda como fórmula de segundo orden. Pues bien, tomemos como ejemplo los países europeos (de la UE) de mayor índice de desarrollo y bienestar social. Estos son los porcentajes (en 2009) de población que viven en alquiler: comenzando por Alemania 51%, Austria 40%, Bélgica 30%, Dinamarca 46%, Finlandia 34%, Francia 44%, Holanda 46%, Reino Unido 31%, Suecia 45%, Suiza 55% (fuera de la UE). Por el contrario en los países donde prendió la burbuja inmobiliaria apegada a la tradición de la propiedad, los datos son elocuentes: España 11%, Grecia 20%, Irlanda 21%, Italia 21%, Portugal 21%, países estos que se enfrentan de forma extendida al drama de los desahucios. Tras el estallido de la burbuja, el porcentaje en alquiler en estos últimos países ha subido considerablemente. La amplitud del fenómeno del alquiler de vivienda en los primeros países no obedece estrictamente a una cuestión “cultural” o tradición social. Responde igualmente a la intervención de los estados en materia de fiscalidad sobre el patrimonio inmueble y la regulación de las condiciones de mercado del alquiler. Una aproximación a esta cuestión se puede encontrar en el siguiente estudio del Gobierno Vasco (de tres de los territorios del País Vasco), donde se acaba de aprobar una de las legislaciones más avanzadas de Europa en materia de vivienda:
http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad02/es/contenidos/informacion/ovv_administracion128/es_ovv_admi/adjuntos/PoliticasydealquilerenlaUE.pdf y
<http://www.publico.es/politica/diez-claves-ley-vasca-garantizara.html>

A modo de síntesis y en calidad de sugerencias partiendo de estas y otras experiencias, se pueden establecer una serie de pautas encaminadas a fortalecer y hacer avanzar la realidad del derecho a la vivienda. Comenzando por establecer mecanismos fiscales disuasorios hacia la tendencia a acumular patrimonio inmobiliario como forma de negocio, combinado con medidas fiscales facilitadoras de la fórmula en alquiler.

-Penalizando fiscalmente la vivienda vacía con un impuesto del X% al valor de mercado del suelo. Se entiende como tal aquella vivienda diferente a la residencial propia o la “vacacional”, de temporada, siempre que se localice en municipio diferente a la anterior. Se gravaría pues en estas condiciones a partir de una tercera o más viviendas a nombre de un propietario. Objetivo: hacer muy costoso el mantenimiento de “latifundios” inmobiliarios

paralizados y activar el mercado de alquiler.

-Desgravando fiscalmente al inquilino de su declaración de renta al SENIAT un porcentaje del importe anual del alquiler. Ello estimula la incorporación de los ingresos por este concepto a la declaración del arrendador para su cómputo general. Permite conocer si el valor del alquiler está en correspondencia con la tasación originaria del inmueble o el valor de mercado actual, a efectos del cobro del impuesto correspondiente al bien inmueble.

-Subvencionando mediante ayudas al alquiler, con un límite en la cantidad, a las rentas más bajas siempre que ni los ingresos ni la cuantía del alquiler traspasen unos determinados umbrales. Todo ello debidamente formalizado y acreditado.

El objetivo de esta línea de actuación es intervenir sobre la presión de la demanda, activar el parque inmobiliario paralizado y hacer visible legalmente el mercado paralelo. Su coste fiscal para el Estado, en los actuales tiempos de ajustes por venir, no es tanto como aparentan: las ayudas o subvenciones prácticamente se equilibran con el incremento de los ingresos por declaraciones e impuestos sobre el patrimonio. Poniendo una dosis de humor en el tema, se podría pedir a la mayoría de derechas de la Asamblea Nacional, ahora que se han aficionado a declarar “estados de emergencia” que declaren la emergencia habitacional y aplique estas medidas, activando así la vivienda vacía.

No hay que hacerse ilusiones. Las intenciones de la derecha con su actual cuota de poder en la Asamblea Nacional son claras: acabar con la intervención pública en materia de vivienda y mercantilizarla potenciando los negocios financiero-inmobiliarios. Está en juego la continuidad de la GMVV como punta de lanza en el acceso a una vivienda digna. Solo una poderosa movilización popular puede infundirles miedo y hacer que su propuesta de Ley quede sin efecto. Desde las urbanizaciones de la GMVV con una campaña explicativa y de recogida de firmas que diga algo así como “meteros vuestra Ley donde os quepa”, no estamos ahora como para dejarnos deslumbrar con “espejitos” al modo de los antiguos colonizadores con nuestros antepasados. Coordinando en esta acción a todos los movimientos sociales que giran en torno a la vivienda: pobladores, inquilinos, sin techo, demandantes de Misión Vivienda en espera y muy en especial la juventud organizada. Creando una Mesa de Coordinación con el fin de desplegar una campaña explicativa con el objetivo de confluir en una movilización de carácter histórico. Hay mucho en juego. Nada menos que evitar que la derecha imponga un modelo de sociedad de capitalismo salvaje.

Del 17 al 20 de Octubre de 2016 tendrá lugar en Quito la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III). Hábitat III será la primera conferencia mundial del siglo XXI en la que los desafíos de la vivienda y el desarrollo urbano ocupen un lugar central. Esperemos que la República Bolivariana esté presente aportando su experiencia con la GMVV en pleno potencial, sumando su caudal a otras experiencias latinoamericanas que rompen con la lógica neoliberal dominante, tal y como se describen en el trabajo titulado “La Vivienda entre el Derecho y la Mercancía” (Las Formas de Propiedad en América Latina). Para acceder al trabajo:
www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1758

** Miembro de la Fundación Pakito Arriarán. Ex miembro del Colectivo de Vivienda en Euskal Herria (País Vasco) kepasakonlakasa.org, en coordinación con otros colectivos del Estado español como Vivienda Digna y V de Vivienda, todos ellos reconvertidos en la actualidad a Plataformas Anti-desahucios (PAH o STOP Desahucios).*

La Haine

<https://www.lahaine.org/mundo.php/v-de-vivienda-en-venezuela>