

Nota orientativa sobre COVID-19:

Proteger la vivienda frente a la financiarización y reconstruyendo un futuro mejor

Leilani Farha

Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada

28 de abril de 2020

En todo el mundo, los Estados confían en que las personas se queden en casa para evitar la propagación del nuevo coronavirus. Como resultado, la vivienda se ha convertido en la primera línea de defensa contra la enfermedad. A la luz del reconocimiento mundial de la importancia de la vivienda para proteger la vida, los Estados deben adoptar medidas urgentes para garantizar que las personas dispongan de una vivienda adecuada, tanto durante la actual crisis como después de ella.

La COVID-19 sigue teniendo un impacto financiero devastador en las economías locales y nacionales de todo el mundo. Los Estados se han apresurado a introducir medidas, como la reducción de los tipos de interés, la generación de liquidez para los bancos y las empresas y la prestación de asistencia financiera a las familias, con el fin de promover el crecimiento y ayudar a las personas a reducir el impacto de su pérdida de ingresos. Sin embargo, sin una aportación y un control de derechos humanos, las medidas adoptadas para estabilizar las economías y proporcionar alivio temporal a las personas y las familias también pueden estar creando condiciones oportunas para que los agentes de inversión se aprovechen de los efectos de COVID-19, en particular en el ámbito de los bienes raíces residenciales.

La COVID-19 ya ha aumentado la cantidad de bienes raíces en dificultades en todo el mundo, lo que significa que haya una creciente reserva de "activos" para inversión que se pueden comprar a bajo costo. Esta reserva podría aumentar enormemente si las personas arrendatarias e hipotecarias a las que se les ha proporcionado una ayuda temporal para el pago de la vivienda durante la pandemia no están protegidas contra los desalojos y se encuentran con que no pueden pagar sus deudas o los costos de la vivienda debido a la continua inseguridad financiera después de la pandemia.

Al mismo tiempo, la decisión de muchos Estados de reducir los tipos de interés ha significado que hay una mayor disponibilidad de crédito barato, lo que provoca la mayor compra de bienes inmuebles, reduciendo aún más el costo de compra y aumentando enormemente su potencial de rentabilidad. En una época de crisis económica, la inversión acudirá en masa a oportunidades de calidad y bajo riesgo, como los bienes inmuebles residenciales, que es probable que tengan un buen rendimiento a mediano y largo plazo, en comparación con otras oportunidades de inversión. Los fondos de inversión ya han discutido abiertamente que las condiciones creadas

por la pandemia pueden presentar una oportunidad aún mayor para comprar activos en dificultades que la de la crisis financiera mundial.¹

Ahora que el mundo ha visto exactamente lo importante que es el hogar para la preservación de la vida humana, los Estados tienen la obligación renovada de proteger su función social. Esto requiere una acción concertada para garantizar que la vivienda no se reduzca a un activo financiero o a una inversión segura. Para ello, deben velar por que los derechos humanos ocupen un lugar central en la política financiera, la gobernanza económica y los marcos de supervisión financiera, que tradicionalmente sólo han respondido a la idea de la vivienda como activo o instrumento de inversión, medida por principios económicos como el riesgo para la estabilidad financiera, el fracaso del mercado y la economía conductual. Ha llegado el momento de abordar las desigualdades estructurales en nuestros sistemas financieros y de vivienda y asegurar que se guíen por los derechos humanos internacionales y respondan ante ellos.²

Con este fin, y de conformidad con las obligaciones internacionales en materia de derechos humanos, los gobiernos deben aprovechar este momento para corregir las graves desigualdades estructurales en los sistemas de vivienda, mediante las siguientes medidas: eliminar el sinhogarismo; regularizar los asentamientos informales y garantizar el acceso a los servicios básicos, incluidos el agua y el saneamiento, en estos asentamientos; garantizar de la seguridad de la tenencia para todas las personas residentes; prohibir todos los desalojos forzosos y declarar una moratoria de desalojos que desembocan en situaciones de sinhogarismo; y regular el costo de la vivienda para que sea proporcional a los ingresos de los hogares, incluidos los que viven en condiciones de pobreza y bajos ingresos. Las comunidades, las familias y los individuos deben salir de esta pandemia en su conjunto, sin deudas incapacitantes, sin enfrentarse a un posible desalojo o al sinhogarismo. También se les debe proporcionar la protección necesaria para que puedan soportar cualquier pandemia futura y los desastres naturales o los provocados por el ser humano y desencadenados por el cambio climático o la rápida urbanización incontrolada, por ejemplo.

Los gobiernos nacionales, regionales y locales han aplicado medidas para proteger a las personas que viven en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda de maneras que habrían sido impensables hace apenas unas semanas, por ejemplo, mediante moratorias de los desalojos, congelación de los alquileres, prestación de servicios de agua y saneamiento a los asentamientos informales, y ofreciendo refugio para las personas que viven en sinhogarismo. Estas medidas demuestran el reconocimiento por parte del Estado de que el acceso a una vivienda adecuada es esencial para protegerse contra el nuevo virus.

Los Estados deben convertir estas disposiciones de emergencia en medidas permanentes que protejan a la humanidad y promuevan la dignidad humana en el futuro y una vez que la pandemia termine. Y deben hacer más. Deben reconocer y abordar el papel que la financialización de la vivienda ha desempeñado en el aumento del sinhogarismo y de los

¹ Véase Wall Street Journal, 7 de abril de 2020, disponible en www.wsj.com/articles/real-estate-investors-eye-potential-bonanza-in-distressed-sales-11586260801

² Véase Podraic Kenna, Housing must be respected and promoted by EU institutions for the benefits of EU citizens, Briefing paper 2, disponible en: www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/Briefing-2-EUEconomic-Governance-and-Financial-Supervision--.pdf.

asentamientos informales, la inasequibilidad y la precariedad de la vivienda.³ A este respecto, insto a los Estados a que:

1. Los principios y consideraciones de derechos humanos deben guiar todas las intervenciones financieras adoptadas durante y después de la pandemia. Todas las medidas introducidas para proteger la economía y proporcionar alivio a las personas y familias deben ser evaluadas para asegurar un impacto positivo en los derechos humanos y el progreso hacia la implementación del derecho a la vivienda.⁴
2. Los Estados deberían encomendar a las instituciones nacionales de derechos humanos o a otro órgano independiente pertinente la vigilancia de la elaboración, la aplicación y los efectos de las políticas financieras y fiscales y velar por su coherencia con las obligaciones en materia de derechos económicos, sociales y culturales, incluido el derecho a la vivienda. Las actividades de los agentes financieros privados también deberían estar sujetas a supervisión de derechos humanos para garantizar que sus prácticas comerciales no tengan un efecto adverso sobre el derecho a la vivienda, como ocurrió durante la crisis financiera mundial.
3. Organizar consultas a nivel nacional y local entre los gobiernos, las partes interesadas pertinentes, los sindicatos de inquilinos e inquilinas, las asociaciones comunitarias de vivienda, las asociaciones de personas residentes y propietarias de viviendas, los proveedores de financiación de la vivienda, los promotores inmobiliarios y las empresas de construcción para abordar los problemas de vivienda agravados por COVID-19 y elaborar estrategias de vivienda basadas en derechos humanos a nivel nacional y local, de conformidad con las recomendaciones existentes ([A/HRC/37/53](#)).
4. Reactivar la provisión de viviendas aumentando las existencias mediante adquisiciones. Esto puede iniciarse mediante la promulgación de una legislación sobre el derecho de tanteo para que los gobiernos subnacionales y nacionales compren propiedades en venta en el mercado privado. Esto puede incluir la adopción de medidas para convertir las compras de inmuebles comerciales en viviendas temporales y de emergencia a corto plazo, con miras a convertir las unidades en viviendas sociales asequibles a largo plazo. Hay que tener cuidado de evitar que la inversión privada utilice sus recursos financieros, que a menudo superan las de los municipios, para hacer ofertas de bienes inmuebles que son mucho mayores que el valor de mercado sabiendo que no pueden igualarse, y luego aplicar alquileres aún más altos para recuperar el precio de compra más elevado. Una vez comprados, estos bienes públicos deben ser utilizados como viviendas sociales y asequibles. Con ese fin, los Estados deben trabajar en colaboración con los proveedores de viviendas públicas nacionales y locales, las asociaciones comunitarias de vivienda, los sindicatos y las cooperativas de vivienda.

³ En cuanto a los efectos de la financiación en el derecho a la vivienda, véase el informe de la Relatora Especial, [A/HRC/34/51](#).

⁴ Véase Principios rectores relativos a las evaluaciones de los efectos de las reformas económicas en los derechos humanos, Informe del Experto Independiente sobre las consecuencias de la deuda externa y las obligaciones financieras internacionales conexas de los Estados para el pleno goce de todos los derechos humanos, sobre todo los derechos económicos, sociales y culturales, [A/HRC/40/57](#), principios 2 y 3.

5. Prohibir que los fondos de rescate del gobierno se utilicen para comprar inmuebles residenciales como inversión. Las condiciones para recibir los rescates del gobierno deben incluir el compromiso de respetar, proteger y cumplir los derechos humanos, incluido el derecho humano a la vivienda. Los rescates gubernamentales no deben proporcionarse a empresas que tengan sus cuentas en el extranjero o en paraísos fiscales.
6. Crear, aplicar o fortalecer las políticas y la legislación relativas al alquiler y a la ayuda hipotecaria para garantizar que las personas inquilinas y propietarias de viviendas no sufran un desalojo o una ejecución hipotecaria debido a su incapacidad para pagar las deudas pendientes una vez que terminen las ayuda en materia de alquiler o de hipotecas.
7. Maximizar la asistencia financiera para las personas y los hogares, en particular las personas inquilinas, en lugar de proporcionar beneficios a las empresas inversoras y sus accionistas por la pérdida de ingresos por concepto de alquiler.
8. Asegurar que los prestamistas proporcionen un trato preferencial a las personas prestatarias que deseen adquirir bienes inmuebles para su función social y crear viviendas de emergencia, asequibles y sociales para ayudar a las personas necesitadas tanto durante como después de la pandemia.
9. Asegurar que todo apoyo público o paquete de estímulo dirigido al sector inmobiliario y de la construcción esté condicionado a la construcción de viviendas asequibles, accesibles y ambientalmente sostenibles que garanticen un componente social. El porcentaje de unidades que deben ponerse a disposición como viviendas de bajos ingresos o asequibles debe calcularse de manera que responda de manera significativa a la demanda en el contexto local.