

La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas

Raquel ROLNIK

—

Editorial: LOM ediciones. Chile.

Año: 2017

Páginas: 362

ISBN: 978-956-00-1009-4

—

La mezcla entre ciudad y capitalismo ha generado acalorados debates sobre el papel de la ciudad y lo urbano en la actualidad. La ciudad como aquella que debe proveer a sus habitantes de los servicios básicos, la garantía de su progreso y bienestar, se desmorona y queda en cuestión con cada segundo que pasa. La evolución y expansión de la ciudad y a su vez del capitalismo, ha marcado hueclas profundas con el paso de los años que cada vez son más difíciles de borrar y muestran cómo la inserción del capitalismo en el espacio urbano definió dinámicas de acumulación de capital que han continuado su trayectoria hasta los años venideros.

De acuerdo con Harvey (2011) la crisis del capital productivo del fordismo desembocó en la hegemonía del capital financiero a finales del siglo XX, la absorción de capital por medio de este capital ficticio encuentra como salvador de la crisis al sector inmobiliario, el cual dinamiza la circulación de capital dentro de las ciudades y logra convertir especialmente la vivienda en un bien activo financiero. A este proceso se le conoce como la financiarización y más enfáticamente, financiarización de la vivienda.

En este orden de ideas el libro *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*, escrito por Raquel Rolnik, propone una mirada crítica sobre las políticas de financiarización habitacional a nivel global, empezando su análisis desde la época de los años ochenta y resaltando las transformaciones a raíz de la crisis de las hipotecas *subprime*, sucedida en el 2007. Para ello, recurre al estudio de casos de diferentes países del mundo para demostrar la homogeneidad y la pertinencia del fenómeno. El libro es un com-

pendio sobre los procesos de financiarización de la vivienda, que asocia diferentes trabajos e investigaciones que Rolnik ha desarrollado a lo largo de su carrera académica y profesional, y por tanto, en la lectura se puede advertir la referencia a artículos, informes y libros de la investigadora sobre la temática, que junto a otros estudios, conforma un panorama de la problemática a nivel global.

El libro se encuentra dividido en tres partes, la primera parte, retrata la evolución de las políticas habitacionales en varios países y el modelo único de casa propia. Se explora sobre las transformaciones y reformas surgidas en los mercados financieros y su impacto en las políticas habitacionales, teniendo la obligatoriedad de la propiedad como condición necesaria, contrario al mercado del alquiler. La creación del mercado hipotecario se convierte en la clave para relacionar la macroeconomía con los sujetos. En este punto de intercesión, la vivienda es la garantía para la realización de créditos futuros y a su vez la inclusión de las poblaciones con menores ingresos al sistema crediticio, como un agente importante y definitivo para el crecimiento del mercado financiero. Así fue que las personas con dificultades en el acceso y tenencia vieron la única opción en el crédito. La vivienda toma auge como solución a la crisis y su proceso de mercantilización como medio para superarla. Bajo la consigna única de propiedad se fomenta e instaure la vivienda propia en el paradigma hegemónico.

Después de los setenta, el papel del Estado se transformó en facilitador y mediador de las dinámicas impuestas por el mercado. Los procesos de ajuste estructural que vivieron los países en la década de 1980, desplegaron una serie de políticas para salvaguardar el capital financiero y ficticio en las ciudades. El Banco Mundial (BM) en su informe *Housing: Enabling markets to work* de 1993, aconseja el cambio de las funciones del Estado con el argumento de que si un sistema financiero tiene un funcionamiento exitoso, esto repercute en la movilización y ajuste fiscal. De esta manera el BM no solo implementó el sistema de préstamos a los países sino que aportó tanto en la teoría como en la práctica del desarrollo financiero. Así es como el BM crea una receta operativa para el mercado de vivienda, con siete instrumentos que involucran a la oferta, la demanda y el desempeño del sector inmobiliario y financiero, lo cual consolida la financiarización de la vivienda por medio de tres formas: “sistemas basados en hipotecas; sistemas de asociación de créditos financieros y subsidios gubernamentales; y sistemas de microfinanciamiento” (Rolnik, 2017, p. 31)

Otro mecanismo que brotó en las políticas habitacionales de los ochenta fue el modelo de subsidio a la demanda, el cual promovía que las familias de menor ingreso tuvieran acceso a vivienda propia por medio de la movilización de sus ahorros apoyado por un aporte financiero del fondo público. Este mecanismo amplió las posibilidades del mercado en el marco del establecimiento de vínculos entre el Estado y los individuos por un objetivo común. Por consiguiente, las familias que cumplían con determinados ahorros podían postularse a créditos hipotecarios y podían obtener el subsidio estatal. Incentivar el ahorro, garantizó la adhesión de las familias e individuos al sistema financiero. El ejemplo pionero

en América Latina lo realizó Chile en los setenta después del golpe militar. En 1979, el ministerio de vivienda de Chile definía la casa propia como “un bien que se adquiere a través del esfuerzo de ahorro de las familias, con aporte del Estado a través del subsidio. Beneficiarios y Estado comparten responsabilidades para responder al sueño de casa propia” (Rolnik, 2017, p. 98). Por medio de una construcción masiva de vivienda social, Chile logró bajar los índices de asentamientos irregulares y dar casa propia a los más desfavorecidos en las periferias de las ciudades. Un modelo que ignora las deficiencias en la calidad de las viviendas y la emergencia de los problemas sociales, y que se postula como modelo “exitoso” y de expansión a los demás países.

Un mecanismo que acompaña la implementación de estas políticas es el microfinanciamiento, el cual consiste en generar pequeños préstamos a familias pobres para garantizar una inversión. Los créditos consideraron a los más pobres como bancarizables, defendiendo el derecho al crédito y al emprendimiento, enmarcado bajo un lenguaje de ayuda y cooperación para erradicar la pobreza.

Se creería que después del estallido de la burbuja hipotecaria en el 2007 y su crecimiento a nivel global en el 2008, el modelo cambiaría. Sin embargo, para evitar la bancarrota de muchos sectores económicos y de muchas empresas, se acudió a más de lo mismo, se intensificó la misma receta. Rolnik explica, a través de Marx, que el capitalismo necesita y se aprovecha de periodos de crisis, para la generación de nueva riqueza, en este sentido, las fluctuaciones del capitalismo los llevan a un sistema en crisis que, como afirma Harvey (2011), le posibilitan las acciones de destrucción creativa para renovarse y acceder a nuevas fuentes de capital.

La segunda parte del libro explica los mecanismos de desposesión de los más pobres para el avance del complejo inmobiliario financiero, lo que desemboca en el debate entre inseguridad en la tenencia y derecho a la vivienda. La crisis de la inseguridad de la tenencia nace de la deformación de las políticas de planeación, gestión y administración de la tierra, debido a que estas se mueven con el boom de los precios del mercado inmobiliario. Lo cual afecta a la población con bajos ingresos, abarcando las personas que viven en los slums, los refugiados, los desplazados, las minorías y los pobres sin techos. La maquinaria de expulsión y desposesión, pareciera ser el daño colateral de los grandes proyectos urbanos que, con fines de embellecimiento y securitización se han escudado en proyectos de reubicación y de riesgo ambiental para realizar desalojos forzados a las poblaciones más vulnerables. La desposesión la visualiza Harvey (2004) como un proceso de acumulación por la expropiación de los activos de los más pobres. El desplazamiento sobretodo de población informal, es para brindarles casa propia y lograr un activo financiero en las periferias de las ciudades. El programa de titulación beneficia a los mercados financieros por medio de la propiedad privada registrada. Los títulos posibilitan a los moradores acceder a créditos bancarios. Se relaciona la tenencia de la vivienda con la titulación. En

este sentido el costo del desalojo es, en el mejor de los casos, la titulación, como una indemnización del derecho a la vivienda, y en el peor de los casos, son desalojos forzosos sin retribución.

En la tercera parte del libro, la autora pone la lupa sobre Brasil, donde explica los impactos de las políticas habitacionales en el gobierno de Fernando Henrique Cardoso (1995 - 2003) cuando ocurren los procesos de ajuste estructural en América Latina, luego en el mandato de Luiz Inácio Lula da Silva (2003 - 2011), el cual toma medidas de emergencia para solventar la crisis del 2008 y finalmente la presidencia de Dilma Rousseff (2011 - 2016) quien continúa con la implementación de políticas neoliberales y los proyectos de renovación urbana por eventos mundiales.

En el gobierno de Cardoso se realizaron pocos proyectos de habitación social. Su gobierno cerró con un acuerdo con el Banco Mundial, el cual abría la posibilidad de la implementación del modelo chileno, con el apoyo crediticio de esta entidad.

Cuando llega Lula da Silva, su iniciativa comienza con la creación del Ministerio de las ciudades, un organismo encargado de la de política urbana nacional con las administraciones locales. Posteriormente junto con el estatuto de la ciudad, facilitaban la seguridad en la tenencia combatiendo la especulación inmobiliaria. Sin embargo, los bajos presupuestos comenzaron a afectar los planes y fue necesaria la implementación del crédito. Los coletazos de la crisis del 2008 de las hipotecas *subprime*, detonada en Estados Unidos, salpicaron el resto de países y afectaron principalmente al sector inmobiliario, causando quiebra y endeudamiento progresivo de pequeñas y medianas empresas, y empobrecimiento de la población. El gobierno de Brasil, notando la crisis del sector inmobiliario y el aumento en los índices de pobreza multidimensional, respaldó un macroproyecto de construcción de vivienda social y en el 2009 nació el programa habitacional *Mi Casa Mi Vida*. La construcción de 1'000.000 de viviendas sociales con la modalidad chilena: ahorro, crédito hipotecario y subsidio estatal, reconoció a los individuos no como "sujetos de derechos sino como beneficiarios de créditos" (Saccuci, 2017, p. 161). Rolnik realiza una crítica desde argumentos sobre los beneficios y limitaciones del programa de acuerdo a los impactos cuantitativos y cualitativos junto con las condiciones de la política exterior, resaltando la reafirmación de la segregación socioespacial en las ciudades, las bajas condiciones de habitabilidad y el aumento en los problemas sociales como el delito, la estigmatización y la guetización.

Durante la presidencia de Dilma Rousseff se amplía el programa *Mi Casa Mi Vida*, ejecutando dos entregas más, con la misma dimensión, una en el 2011 y otra en el 2014. Paralelo a ello, durante su presidencia, Brasil vivió dos de los eventos más importantes a nivel mundial, el mundial de futbol de 2014 y los juegos olímpicos de 2016, lo cuales movilizaron capital extranjero y local para múltiples proyectos de renovación urbana y construcción de grandes proyectos

urbanos, que en consecuencia aumentaron los mecanismos de desposesión y la segregación socioespacial de la población.

Por último, en las notas finales del libro, la autora contextualiza algunas resistencias y porosidades que tiene el sistema de financiarización de la vivienda. Rolnik trae a colación diversos acontecimientos de rebelión organizados desde los grupos artísticos y los movimientos sociales que proponen alternativas a las políticas hegemónicas evidenciando una guerra de lugares, el lugar de las estrategias neoliberales y el lugar de la vida cotidiana, del espacio vivido que se recrea y que propone realidades alternativas (Lefebvre, 2013 [1974]), a partir de la lucha por el derecho a la ciudad. El cambio inesperado en las notas finales, plantea una modificación del paradigma imperante en el resto del libro, que incluso es contrario y que valdría la pena explorar más.

Diana Carolina MENDOZA HERNÁNDEZ

FLACSO, Ecuador/ diana.mendoza.hernandez@correounivalle.edu.co

Referencias Bibliográficas

- Harvey, D. (2004). *O novo imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola
- Harvey, D. (2011). Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo. *Perspectives on Psychological Science*, 6, 9.
- Lefebvre, H. (2013 [1974]). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Saccuci, E. (2017). Análisis del programa Mi Casa Mi Vida en Córdoba y São Paulo. *Territorios*, no 37.