

# La “des-financiarización” de la vivienda: una alternativa ante la *crisis habitacional*

Autores:

**Ignacio Silva**, Abogado UC

*Investigador Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-FV*

**Florencia Vergara**, Geógrafa UCh

*Investigadora del Centro de Estudios Socioterritoriales de TECHO-FV*

# ÍNDICE

Resumen .....	03
Introducción .....	04
Financiarización y Marco Jurídico Internacional .....	07
Situación en Chile .....	09
Casos de estudio .....	11
Alemania .....	12
British Columbia (Canadá) .....	13
Comunidad Autónoma de Cataluña (España) .....	14
Colombia .....	16
Dinamarca .....	17
Francia .....	17
Nueva Zelanda .....	18
Países Bajos .....	19
Síntesis de los casos de estudio .....	20
Reflexiones finales .....	22
Referencias .....	25

# RESUMEN

El presente trabajo aborda el fenómeno de la financiarización de la vivienda y los mecanismos que se han impulsado para enfrentarla. Tomando en consideración el marco jurídico internacional de los derechos humanos y la situación actual en Chile, se analizan determinados instrumentos a nivel comparado que expresamente desincentivan o sancionan el uso de la vivienda como un activo financiero. Los casos seleccionados dan cuenta de la diversidad de respuestas elaboradas alrededor del mundo para “des-financiarizar” la vivienda y reafirmar su función social como un lugar para vivir en condiciones de dignidad y seguridad. Finalmente, se presentan algunas reflexiones que surgen a partir de las experiencias revisadas.

**Palabras clave:**

*financiarización - derecho a la vivienda - políticas públicas habitacionales*

# I. Introducción

Existe consenso entre diversos actores sociales que actualmente Chile enfrenta una crisis de vivienda, cuyas dimensiones requieren transformaciones profundas en la política habitacional. Quizás una de las manifestaciones más evidentes de las dificultades que ha tenido el Estado para enfrentar esta crisis son los crecientes problemas para brindar soluciones de vivienda asequible. De hecho, los precios de la vivienda han aumentado un 62% entre 2012 y 2021, un cambio drástico si se tiene en cuenta que los ingresos de las personas aumentaron solo un 20,13% en el mismo periodo de tiempo (Dastres y Anderson, 2022). Esta situación ha venido acompañada de un persistente déficit habitacional y de un aumento explosivo de los asentamientos informales. Según TECHO-Chile, hay 81.643 familias viviendo en 969 campamentos, el triple de lo que existía hace una década (TECHO-Chile, 2021) y se ha estimado que actualmente se requieren 438.113 nuevas viviendas para solucionar el déficit cuantitativo (CASEN, 2020).

Ciertamente existen diversas causas que explican la falta de asequibilidad de las viviendas. El funcionamiento del mercado de suelo o la demanda de espacio residencial son factores relevantes en el aumento de los precios de las viviendas (Larrain y Razmilic, 2019). También los costos de edificación o las tasas de interés de largo plazo son elementos que tienen una incidencia en la fluctuación de los precios en el ámbito habitacional (Silva y Vio, 2015). Sin embargo, existe un fenómeno de escala mundial<sup>1</sup> que ha tenido una importancia progresiva en la discusión sobre la asequibilidad de la vivienda y que vale la pena examinar en el contexto nacional: la financiarización de la vivienda.

Reconociendo el carácter polisémico del término se puede señalar que, en líneas generales, la financiarización de la vivienda ha sido conceptualizada como el creciente predominio de actores, mercados, prácticas y narrativas financieras

en el sector de la vivienda (Albers, 2016 en Rolnik, 2019). Dicho fenómeno ha tenido una importancia progresiva en la producción social del espacio urbano (De Mattos, 2016) y ha desvirtuado el sentido primordial de la vivienda como un lugar para vivir, transformándola en un vehículo de inversión (ONU, 2017).

Pero, ¿cuáles son los vínculos específicos entre la financiarización y la asequibilidad de la vivienda? Haffner y Hulse (2021) han expuesto que el efecto más evidente es sobre los préstamos hipotecarios y la capacidad de comprar una vivienda. Es decir, un acceso más amplio a los préstamos hipotecarios conduce a precios más altos de las viviendas, y a mayores niveles de riesgo e inseguridad. Las mismas autoras advierten que los efectos también se extienden a la vivienda en arriendo, puesto que la mayor presencia de inversionistas institucionales en esta modalidad de acceso a la vivienda ha resultado en el desplazamiento de antiguos arrendatarios y/o en rentas de arrendamiento más elevadas. Por último, las mencionadas autoras también han puesto de relieve los efectos sobre el sector de la vivienda social sin fines de lucro, debido a que las asociaciones de vivienda en determinados países -Reino Unido y los Países Bajos- han debido recurrir más frecuentemente a fuentes de financiamiento privado, lo que implica exponerse al riesgo que conllevan las finanzas globales.

Este escenario ha dado lugar a una crisis global de asequibilidad de la vivienda que tiene ganadores-propietarios, inversionistas, especuladores- y perdedores -quienes viven hacinados, arrendatarios y quienes no tienen dinero suficiente para cubrir otros gastos- (Wetzstein, 2017; Haffner y Hulse, 2021). Desde la perspectiva de los derechos humanos, esta situación pone en riesgo el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada (ONU, 2017), y por lo tanto urge considerar mecanismos destinados a reafirmar la función social de la vivienda como un lugar para

1. Para más información sobre el proceso de financiarización de la vivienda a escala global, ver: Rolnik, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*.

vivir en condiciones de seguridad y dignidad.

Como una forma de aportar en el estudio de nuevas formas de abordar este fenómeno, Wijburg (2021) ha propuesto una triple agenda de investigación en relación a la “des-financiarización” en el ámbito de la vivienda, centrada en: i) reformas al mercado financiero que buscan dismantelar la acumulación de viviendas; ii) políticas centradas en fortalecer el sector de la vivienda pública y asequible; iii) modelos alternativos de gobernanza urbana o iniciativas locales que cuestionan la financiarización de la vivienda.

Teniendo en cuenta lo anterior, este documento busca examinar algunos mecanismos que se han utilizado para abordar las problemáticas asociadas a la financiarización de la vivienda, a partir de la experiencia internacional en la materia. El documento se ordena de la siguiente manera. En la sección 2 se presenta el marco jurídico internacional de derechos humanos. En el apartado 3 se caracteriza la situación en Chile en torno al tema de la financiarización en el ámbito habitacional. En la sección 4 se desarrollan los aspectos centrales de este documento, presentando la metodología y los casos de estudio analizados. Finalmente, la sección 5 concluye entregando reflexiones finales a considerar.

## **II. Financiarización y Marco Jurídico Internacional**

El derecho a la vivienda, como parte del derecho humano a un estándar de vida adecuado, se encuentra reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y está consagrado como una obligación estatal en el artículo 11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Por su parte, el Comité de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (Comité DESC) ha definido el contenido y el alcance del derecho a la vivienda, estableciendo como elementos básicos los siguientes: i) seguridad jurídica en la tenencia; ii) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; iii) asequibilidad; iv) habitabilidad; v) accesibilidad; vi) localización; y vii) adecuación cultural<sup>2</sup>.

La financiarización de la vivienda ha sido objeto de especial atención en el ámbito del derecho internacional de los derechos humanos. Desde esta perspectiva, se ha entendido que la progresiva inclusión de agentes financieros en el mercado habitacional ha generado efectos nocivos, limitando las posibilidades de hacer efectivo el derecho a la vivienda por parte de los Estados (ONU, 2017). En ese sentido, los organismos internacionales de derechos humanos han destacado las obligaciones que tienen los Estados de respetar, proteger y hacer efectivo el derecho a la vivienda (ONU, 2009). La obligación de respetar implica que el Estado debe abstenerse de adoptar cualquier medida que pueda vulnerar este derecho. Por su parte, la obligación de proteger significa que el Estado debe amparar a las personas y las comunidades contra las vulneraciones del derecho a la vivienda por parte de terceros. Por último, la obligación de hacer efectivo el derecho a la vivienda requiere que el Estado tome todas aquellas medidas, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para garantizar este derecho, con especial consideración de aquellas de carácter legislativo.

Esta clasificación tripartita tiene un profundo impacto en las medidas que deben adoptar los Estados para enfrentar la financiarización en el ámbito de la vivienda, ya que los obliga a regular e intervenir ante el mercado financiero y los inversores privados no solo para evitar situaciones de vulneración explícita del derecho a la vivienda, sino que también para asegurarse de que las normas que rigen su funcionamiento sean compatibles con el efectivo cumplimiento de dicho derecho. En palabras de Leilani Farha, Relatora Especial de la ONU sobre vivienda adecuada durante el periodo 2014-2020, "Los Estados están obligados en virtud de las normas internacionales de derechos humanos a garantizar que los inversores privados respondan a las necesidades de los ciudadanos de tener una vivienda segura y asequible en lugar de ocuparse únicamente de los ricos o de comprar viviendas simplemente para dejarlas vacías" (ONU, 2017, pág 7).

Tomando en consideración los efectos de la financiarización en el disfrute del derecho a la vivienda, la siguiente sección busca entregar un panorama general sobre la discusión de este fenómeno en Chile.

---

2. Para mayor detalle sobre estos atributos, revisar: <https://ces-chile.org/wp-content/uploads/2020/11/Habitar-en-dignidad.pdf>



# **III. Situación en Chile**

Chile tiene la reputación de ser una de las economías más privatizadas y financiarizadas de Latinoamérica (ONU, 2018). Esto ha tenido un fuerte impacto en la configuración del espacio urbano, y los efectos se vuelven evidentes cuando se observa el volumen de los flujos financieros de inversión en bienes raíces, la desigual distribución de la inversión inmobiliaria dentro de las ciudades, el aumento tanto de la demanda habitacional como de los créditos hipotecarios y, finalmente, la proliferación de nuevos productos inmobiliarios (De Mattos, 2016).

A propósito de la irrupción de este fenómeno, en la última década diversas investigaciones han abordado el proceso de la financiarización de la vivienda en Chile. A través de un análisis socioespacial de las geografías regionales y metropolitanas de la deuda hipotecaria para el periodo 1982-2015, Santana (2020) ha identificado una estrecha articulación entre las hipotecas, el mercado de capitales y la expansión vertiginosa de la deuda habitacional. Cattaneo (2011) ha indagado en el rol que han cumplido los fondos de inversión inmobiliarios en la configuración de los espacios residenciales en la ciudad de Santiago, influyendo en la verticalización de la ciudad y en los procesos de renovación de los barrios céntricos. Asimismo, un estudio realizado por el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica identificó que entre 2011 y 2018 los departamentos adquiridos en Santiago con fines de arriendo por parte de inversionistas aumentaron en un 142% (Fuentes et.al, 2019).

En cuanto a la incidencia en la formación del precio de las viviendas, Vergara-Perucich (2021) analizó datos para el Gran Santiago entre 2009 y 2019, determinando que existe significancia estadística entre los precios de las viviendas y factores financieros, tales como tasas de interés hipotecario, acciones en bolsa de empresas inmobiliarias o la existencia de compradores de cinco o más viviendas. Por su parte, Gasic (2018),

analizando las transacciones inmobiliarias registradas en los conservadores de bienes raíces del Área Metropolitana de Santiago para el periodo 2010-2015, concluyó que las entidades financieras han sido los mayores compradores de terrenos, superando incluso a las sociedades del rubro inmobiliario. El mismo autor en una investigación posterior (Gasic, 2021) advierte sobre la utilización del leasing por parte de empresas aseguradoras como una herramienta para reservar grandes terrenos urbanos vacantes.

En cuanto al mercado de arriendo, algunas autoras (Rolnik et. al., 2021) han analizado la aparición de los denominado *multifamily*<sup>3</sup>, advirtiendo su rol articulador entre el sector inmobiliario y las finanzas. Además, observando la magnitud de la financiarización en Chile, la relatora especial de la ONU Leilani Farha en su último informe sobre el derecho a la vivienda adecuada en Chile (2018), recomendó al Estado de Chile asegurar la rendición de cuentas de los actores privados en relación con sus obligaciones de derechos humanos, especialmente respecto a la especulación de los precios de la tierra y la vivienda.

En definitiva, y a pesar de la existencia de diversos estudios acerca del papel que ha jugado la financiarización de la vivienda en los últimos años, en Chile no ha existido un debate profundo sobre este fenómeno a nivel de política pública y sus efectos sobre la asequibilidad de la vivienda. Como una forma de aproximarnos a esta discusión, en la próxima sección se analizan algunos ejemplos regulatorios a nivel comparado.

---

3. El modelo *multifamily* consiste en edificios de una sola propiedad donde se arriendan unidades, a través de una gestión centralizada y estandarizada (Rolnik et. al., 2021).

# **IV. Casos de estudio**

La revisión de los casos internacionales se enmarca en la agenda de investigación planteada por Wijburg (2021) para avanzar en la "des-financiarización" en el ámbito de la vivienda, específicamente en aquellas políticas públicas que expresamente desincentivan o sancionan el uso de la vivienda como un activo financiero. Para lo anterior, se revisaron políticas públicas a nivel comparado de 8 países, principalmente europeos, pero también latinoamericanos, de América del Norte y Oceanía.

Sin pretender realizar una revisión exhaustiva en la materia, se seleccionaron los casos en base a la experiencia y acciones desarrolladas en esos países en la materia, la diversidad de los mecanismos y, finalmente, la distribución geográfica. En análisis de cada uno de los mecanismos seleccionados consideró: la regulación existente, el ámbito de acción, la forma de tenencia sobre la cual se aplica y el modo de funcionamiento. De esta forma, se presenta la revisión de cada uno de los mecanismos que en conjunto dan cuenta de la diversidad de respuestas elaboradas alrededor del mundo al fenómeno de la financiarización de la vivienda.

## Alemania

Aunque se ha entendido que Alemania se caracteriza por la existencia de un sistema habitacional estable, y, en consecuencia, de cierta manera protegido de los riesgos propios de la financiarización, recientemente algunos investigadores (Wijburg y Aalbers, 2017) han cuestionado esta idea. De acuerdo a estos autores, el mercado habitacional alemán ha seguido un camino alternativo de la financiarización caracterizado por una implicación directa de los agentes financieros en los mercados de vivienda de alquiler y por la entrada de un pequeño número de grandes empresas inmobiliarias que cotizan en la bolsa de valores. Esto tiene una especial importancia en

el ámbito del arriendo privado, puesto que el 45% de las personas accede a la vivienda a través de esta modalidad (The Housing Europe Observatory, 2021), quienes se han visto afectadas por el explosivo aumento en las rentas de arrendamiento que se ha producido en los últimos años, especialmente en áreas metropolitanas como Berlín, Múnich, Frankfurt o Stuttgart (Bundesbank, 2022).

En este contexto, el control de los precios de arriendo, cuya existencia se remonta a los tiempos de posguerra de la primera guerra mundial (Willis, 1950), se ha resignificado como una forma de combatir la penetración de las finanzas globales en el mercado habitacional. De esta forma, el año 2015 entró en vigor la Ley sobre Control de Alquileres (*Mietpreisbremse*), que incluyó una disposición en el Código Civil Alemán (§ 556d BGB) para establecer limitaciones a los precios que un arrendador puede cobrar. En virtud de esta norma, el arrendamiento de espacios habitables existentes en aquellas áreas con un mercado inmobiliario "ajustado" no puede superar en más de un 10% el alquiler comparativo local, cuya medición se encuentra recogida en el índice de renta regional. Si el arrendador cobra más del alquiler permitido, el arrendatario tiene derecho a una reducción del alquiler<sup>4</sup>.

El establecimiento de una zona con mercado de vivienda ajustado corresponde a cada uno de los Estados Federales (*Bundesland*) mediante una ordenanza reglamentaria. En conformidad a la ley, dicha zona existe cuando en un municipio o parte de un municipio se identifica una amenaza particular para que la población esté adecuadamente provista con viviendas de alquiler en términos razonables. Además, se establecen criterios específicos para efectos de determinar cuándo una determinada área se ve amenazada: i) si los arriendos están aumentando mucho más rápido que el promedio nacional; ii) si la carga de alquiler promedio de los hogares supera signifi-

4. En su versión original, el arrendatario sólo podía exigir una rebaja en el precio de alquiler desde el momento en que se realizó la denuncia. Sin embargo, una modificación posterior (2020) permite reclamar retroactivamente lo pagado en exceso.

cativamente el promedio nacional; iii) si la población residente está creciendo sin que se genere el espacio vital necesario a través de nuevas actividades de construcción; y iv) si existen pocas vacantes y una alta demanda. La declaratoria, por parte del Estado Federal, de una zona con mercado de vivienda ajustado tiene una duración de cinco años<sup>5</sup>.

Con el objetivo de no desincentivar la construcción de nuevas viviendas en el parque habitacional, esta medida no se aplica a las nuevas construcciones. Tampoco está sujeto a este tope el primer alquiler después de una modernización integral. Lo mismo se aplica si el arrendatario anterior ha pagado una renta que es más del 10 % superior a la renta comparativa local.

Los resultados de la aplicación de esta ley han generado debate. Por una parte, se han verificado ciertas maniobras utilizadas por los arrendadores para evitar someterse a la norma. Por ejemplo, algunos propietarios han optado por arrendar unidades amuebladas aplicando un sobrecargo por los muebles prestados, cuyo límite no se encuentra establecido por ley. También se ha identificado que algunos arrendadores entregan información incorrecta sobre los metros cuadrados de la vivienda para cobrar un canon de arriendo superior. Más allá de los artilugios utilizados por algunos propietarios, el Instituto Alemán de Investigación Económica (DIW) ha observado un "efecto de frenado medible" y ha señalado que no existe evidencia de una disminución de oferta en el mercado (DIW Berlin, 2018).

## **British Columbia (Canadá)**

La financiarización de la vivienda en Canadá ha impulsado aumentos sostenidos en los precios de las viviendas (Kalman-Lamb, 2017). De hecho, los estudios indican que durante el año 2021 los índices de asequibilidad han empeorado al ritmo más rápido en 26 años, y un hogar representativo

necesitaría gastar el 48,6% de sus ingresos para pagar la hipoteca de una casa representativa en dicho país (National Bank of Canada, 2022). Esta situación se ha visto agravada en las grandes ciudades como Vancouver, ubicada en la Provincia de British Columbia, donde un hogar representativo requeriría destinar el 78,6% de sus ingresos para pagar la hipoteca de una casa representativa (National Bank of Canada, 2022). Por otro lado, se ha observado una gran cantidad de viviendas que se han mantenido vacantes, llegando a representar el 8,7% de las viviendas a nivel nacional (OECD, 2021).

En este contexto, el año 2018 el Gobierno de British Columbia introdujo la Ley sobre Impuesto de Especulación y Vacancia (*Speculation and Vacancy Tax Act*), cuyo objetivo es desalentar la especulación inmobiliaria y evitar que las personas retengan viviendas vacías en los principales centros urbanos de la Provincia. En términos simples, consiste en un impuesto anual que deben pagar los propietarios de determinados inmuebles residenciales, y se fija en base al uso de la propiedad, el estado de residencia del propietario y el lugar dónde éste declara sus ingresos. Actualmente, las áreas específicas donde se aplica el Impuesto a la Especulación y Vacancia son las siguientes:

- Municipios dentro del Distrito Regional Capital.
- Municipios dentro del Distrito Regional Metropolitano Vancouver (que no sean Village of Lions Bay y Bowen Island).
- La parte del Área Electoral A dentro del Distrito Regional Metropolitano de Vancouver.
- Ciudad de Abbotsford.
- Ciudad de Chilliwack.
- Ciudad de Kelowna y West Kelowna.
- Ciudad de Nanaimo.
- El distrito de Lantzville.
- El distrito de Mission.

5. Vencido este plazo, los gobiernos estatales pueden solicitar una prórroga hasta el 31 de diciembre de 2025.

La tasa de impuesto corresponde a un monto del 2% del valor catastral para propietarios extranjeros y 'familias satélites' (aquellas cuyos ingresos no declarados en Canadá son mayores que sus ingresos totales declarados) y del 0,5% para los residentes de British Columbia, ciudadanos canadienses y quienes tengan residencia permanente. La normativa también contiene disposiciones contra la elusión y otras sanciones respecto a asuntos que incluyen información incompleta en una declaración, negligencia grave y tergiversación por parte de terceros. Adicionalmente, existe una norma complementaria (Ley 11674 de 2017) que aplica a las viviendas vacías en la ciudad de Vancouver, y establece un impuesto de un 3% del valor imponible tasado de la propiedad en el año fiscal anterior.

Debido a que la ley establece una serie de exenciones, el 99% de los habitantes de British Columbia no debe pagar el Impuesto de Especulación y Vacancia. Dentro de las principales exenciones se encuentran aquellas dirigidas a las personas naturales por diferentes motivos, como residencia principal, inhabilitación, muerte reciente del dueño, entre otras. También hay exenciones para los propietarios de terrenos que se encuentren desarrollando actividades de construcción y para corporaciones, fideicomisarios y socios comerciales en determinados supuestos.

En cuanto a su funcionamiento, el Gobierno de British Columbia ha señalado que la medida está dando buenos resultados, puesto que ha permitido recaudar \$81 millones de dólares canadienses para viviendas sociales y ha ayudado a que 18.000 unidades de viviendas ingresen al mercado de arrendamiento (Ministry of Finances British Columbia, 2021). Adicionalmente, se ha advertido una disminución en la cantidad de viviendas vacías, lo que contrasta con la situación de otras ciudades como Toronto, donde la tendencia ha sido inversa (Lee-Young, 2022). Por otra parte, el 86% de los ingresos fiscales pro-

vienen de propietarios extranjeros, familias de satélites, canadienses que viven fuera de British Columbia y otros residentes "no permanentes" (Ministry of Finances British Columbia, 2021), lo que da cuenta de la efectividad de la medida. Sin embargo, también se han advertido falencias en la configuración de ciertas exenciones (Seidel, 2020) y se ha señalado que es difícil aislar el efecto del Impuesto de Especulación y Vacancia respecto de otros impuestos que también se encuentran vigentes (Hoekstra, 2021).

## **Comunidad Autónoma de Cataluña (España)**

Desde que estalló la crisis financiera en el año 2008, Cataluña se ha situado como una de las comunidades autónomas de España más afectadas por las ejecuciones hipotecarias y los desahucios. Se ha calculado que para el periodo 2008-2019, 323.705 personas habían sido desahuciadas de sus viviendas (Observatorio DESC, 2020). Esta problemática se ve agravada por las dificultades para pagar el alquiler, puesto que la mayoría de los desalojos efectuados en los últimos años han sido derivados del impago de la renta de arrendamiento (Consejo General del Poder Judicial, 2021). Asimismo, se ha identificado que un porcentaje importante de las viviendas sometidas al procedimiento de ejecución hipotecaria fueron adquiridas por entidades financieras que han sido rescatadas por fondos públicos, lo que alimenta la lógica de la acumulación por desposesión (Gutierrez & Vivés-Miró, 2018).

Ante este panorama, han surgido diversos movimientos sociales que se han unido en torno a la defensa del derecho a una vivienda adecuada. Justamente, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), la Alianza contra la Pobreza Energética y el Observatorio DESC llevaron al Parlamento de Cataluña una Iniciativa Legislativa Popular que finalmente daría lugar a la Ley

24/2015, mediante la cual se incluyó por primera vez una definición de los denominados *grandes tenedores de vivienda*. Esta categoría ha sido ampliada por modificaciones legales posteriores y actualmente incluye a las siguientes personas jurídicas y/o naturales:

1. Entidades financieras, filiales inmobiliarias de estas entidades, fondos de inversión y entidades de gestión de activos;
2. Personas jurídicas que, por sí solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de más de 10 viviendas, con determinadas excepciones<sup>6</sup>;
3. Fondos de capital riesgo y de titulización de activos;
4. Personas físicas que sean propietarias de más de 15 viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con determinadas excepciones<sup>7</sup>.

Sobre las personas jurídicas o físicas que se encuentran en algunas de las categorías enumeradas anteriormente recaen una serie de obligaciones que buscan evitar que los desahucios deriven en situaciones de falta de vivienda. En efecto, los grandes tenedores de vivienda deben presentar, antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler<sup>8</sup>, una propuesta de arriendo social a las personas que se encuentren en riesgo de exclusión residencial. Además, los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban, deberán tener una duración mínima de 5 años si el gran tenedor es persona física y de 7 años si es persona jurídica. Finalmente, se establece que dichos contratos deben renovarse automáticamente, si una vez finalizada su duración máxima, los ocupantes de la vivienda aún se encuentran en situación de exclusión residencial.

Por su parte, la legislación (Ley 1/2022) establece que se contraviene la función social de la propiedad cuando se incumple la obligación de ofrecer una propuesta de arriendo social antes de interponer una demanda judicial en los términos establecidos en la ley. Esto implica que pueden imponerse multas de hasta 1.000 euros por vivienda, hasta alcanzar el 50% del precio estimado de la vivienda, e incluso la Administración puede determinar la cesión de la vivienda al Fondo de Viviendas de Alquiler para Políticas Sociales por un plazo de 7 años. De forma adicional, la nueva normativa ordenó la creación de un Registro de Grandes Tenedores de Vivienda, quienes deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de las que son titulares, y están obligadas a colaborar con las entidades públicas para facilitar la consulta de los datos recogidos. El incumplimiento de dicha obligación es considerada una infracción grave de acuerdo a la ley 18/2007.

La aplicación de la Ley 24/2015 y sus modificaciones posteriores han otorgado nuevas herramientas a la Administración para evitar la falta de vivienda, aunque no han sido suficiente para detener los desahucios y las ejecuciones hipotecarias. La PAH ha señalado que esto se debe, entre otros factores, a que los jueces entienden que se trata de una norma de carácter administrativo, y por lo tanto la administración se encuentra facultada para sancionar a los propietarios, pero los jueces no se encuentran obligados a frenar los desahucios (Catá, 2021). Por su parte, la Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler (ASVAL) ha señalado que la modificación normativa más reciente (Ley 1/2022) es contraproducente con el objetivo de asegurar viviendas asequibles y genera incertidumbre jurídica en el sector inmobiliario (Salvador, 2022; Regidor, 2022).

6. Estas excepciones son las siguientes: i) los promotores sociales de vivienda establecidos en las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007; ii) Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad cualificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler; y iii) Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.
7. Rigen las excepciones enumeradas en el número i) y ii) de la nota precedente.
8. Además, una reciente modificación normativa (Ley 1/2022) amplió los supuestos en que el *'gran tenedor'* debe ofrecer alquiler obligatorio a todas aquellas acciones ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a otras demandas de desahucio por vencimiento de la duración máxima del título que legitima la ocupación o por la falta de dicho título en determinadas circunstancias.

## Colombia

En Colombia, así como sucede en otros países, uno de los principales problemas que enfrentan las políticas habitacionales dice relación con la retención de terrenos, es decir, paños urbanos que se mantienen inutilizados por años esperando un aumento en los precios para obtener una mayor rentabilidad (Maldonado y Hurtado, 2014). Esto ha impulsado un crecimiento de las ciudades hacia la periferia y un incremento en el valor del suelo, dificultando la provisión de vivienda bien localizada por parte del Estado.

Uno de los instrumentos que se han utilizado para contrarrestar este fenómeno ha sido la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta, cuya regulación se encuentra establecida en la Ley 388 de 1997. En virtud de dicha herramienta, las autoridades pueden declarar determinados terrenos o inmuebles -de propiedad pública o privada- como de desarrollo y construcción prioritaria, lo que implica que serán sometidos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los casos que no sean urbanizados, construidos o habilitados dentro del plazo establecido en la ley, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Este mecanismo aplica para los tipos de terrenos y en los plazos que se indican a continuación:

- Terrenos localizados en suelo de expansión urbana, que no se urbanicen dentro de los 3 años siguientes a su declaratoria;
- Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, que no se construyan dentro de los 2 años siguientes a su declaratoria;
- Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria;
- Inmuebles abandonados, subutilizados o

no utilizados en más de un 60% de su área construida cubierta, que no se habiliten dentro de los 18 meses siguientes a su declaratoria<sup>9</sup>.

Para efectos de la ejecución de esta herramienta, los instrumentos de planificación son los encargados de identificar aquellos terrenos o inmuebles de desarrollo y construcción prioritarios. Posteriormente, tiene lugar un acto administrativo mediante el cual se notifica a los propietarios que disponen de un determinado plazo para urbanizar, construir o habilitar el terreno, según sea el caso. Si se verifica que los propietarios no han iniciado el proceso en el plazo indicado en la ley, el alcalde debe dictar una resolución fundada ordenando la enajenación forzosa en pública subasta, y en dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo<sup>10</sup>. En estos casos, el precio de la primera subasta será equivalente al 70% del avalúo comercial, y en segunda instancia el monto correspondiente al 70% del avalúo catastral. Si no existen interesados que presenten posturas admisibles se procederá a la expropiación administrativa de los inmuebles.

Además, desde el año 2012 se establece que todos aquellos terrenos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana que se licencian deben destinar como mínimo el 20% de su área útil a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

En relación a los resultados, un estudio realizado por Maldonado y Hurtado (2014) en la ciudad de Bogotá para el periodo 2008-2012 determinó que, a través de la declaratoria de desarrollo prioritario adoptada en 2008, se habrían logrado incluir 10.378 unidades de viviendas de interés social (VIS) y 544 unidades de interés prioritario (VIP). Sin embargo, también identificó eventuales trabas ligadas a los recursos administrativos o judiciales que tienen a disposición los propie-

9. Incluido mediante la ley 1537 de 2012.

10. Esto permite vincular los terrenos que llegan a la fase de pública subasta con las políticas de vivienda, estableciendo como destino la construcción de viviendas de interés social o prioritario. Sin embargo, si el terreno se urbanizó, construyó o habilitó dentro del plazo establecido en la ley, la Administración no tiene la facultad de determinar el destino del terreno.



tarios o dificultades de las constructoras para pagar los terrenos en la forma establecida en el instrumento.

## Dinamarca

En los últimos años la inversión extranjera en el mercado inmobiliario danés ha aumentado considerablemente (Wood, 2019). En la configuración de este escenario, el fondo de acciones estadounidense *'Blackstone'*<sup>11</sup> ha tenido una vital importancia, adquiriendo cerca de 2300 unidades de vivienda solamente en el periodo 2017-2019 (Sommer, 2019 en Christophers, 2022). A través del mecanismo *'cómpralo, arrégalo, véndelo'*, esta empresa utilizaba una norma vigente en la legislación danesa (art. 5.2 de la Ley de Control de la Vivienda) que permitía aumentar el monto del arrendamiento a los propietarios de viviendas anteriores al año 1991 en los casos que hicieran reparaciones<sup>12</sup>. La utilización de esta herramienta por parte de los fondos de capital privado ha estado acompañada de un aumento progresivo en los precios de las viviendas (Parlex, 2020), generando preocupación en la sociedad danesa por la posible expulsión de los habitantes históricos de los centros urbanos.

Como una forma de estabilizar los precios de los arrendamientos, el año 2020 se implementó la denominada *'Lex Blackstone'*, que introduce modificaciones a la Ley de Regulación de la Vivienda (*Boligreguleringsloven*). En virtud de la nueva normativa, los dueños sólo podrán aplicar el artículo 5.2. -que permite aumentar la renta de arrendamiento en caso de reparaciones- cuando hayan sido propietarios de la vivienda durante 5 años. Esto tiene como objetivo desalentar las inversiones a corto plazo y fomentar aquellas inversiones de largo plazo. Además, los nuevos arrendatarios estarán protegidos por un periodo de 5 años contra eventuales aumentos del canon de arrendamiento. Junto con esto, y con el ob-

jetivo de enfocar las inversiones en el desarrollo ambiental, la legislación establece que estarán autorizadas para hacer uso del artículo 5.2 las renovaciones que hayan realizado mejoras energéticas por un monto determinado (3000 coronas danesas por m<sup>2</sup> durante un periodo de dos años) o cuenten con una certificación energética *'verde'*.

Asimismo, la ley contempla una serie de disposiciones para proteger a los arrendatarios, incluida una norma que impide ofrecer un pago a los arrendatarios para que desalojen un inmueble, puesto que se identificó que determinados inversionistas institucionales ofrecían incentivos a los arrendatarios para desocupar sus viviendas. También se aprobó un artículo que impide fijar el canon de arriendo por sobre la renta comparativa local, puesto que la normativa anterior permitía fijar el precio hasta un 10% por sobre dicho índice.

En cuanto a los resultados de la aplicación de la ley, el ministro de Vivienda de Dinamarca ha señalado que la legislación ha empezado a dar los resultados esperados, desincentivando a los inversores institucionales de corto plazo y disminuyendo significativamente el precio de las viviendas (Pushback talks, 2021). Asimismo, la ex relatora sobre el derecho a una vivienda adecuada de la ONU, Leilani Farha, ha señalado que esta herramienta representa una buena medida legislativa para asegurar este derecho (TECHO-Chile, 2020).

## Francia

En Francia, los precios de las viviendas se han visto presionados al alza por una fuerte demanda habitacional en las áreas metropolitanas, respuestas inadecuadas desde el sector de la construcción residencial y aumentos en las tasas de vacancia (OECD, 2021). Recientemente, este escenario se ha agravado por la presencia de plataformas digitales de alquileres de corta estadía, especialmente en aquellas ciudades que cuentan con elevados índices de turismo. París,

11. Blackstone Group es la principal sociedad de capital privado inmobiliario a nivel mundial, gestionando bienes por 102.000 millones de dólares (ONU, 2017). La ONU la ha acusado directamente de ayudar a alimentar una crisis global de la vivienda (Soisson, 2019).

12. En las ciudades danesas esta norma fue muy relevante en la década de 1980 y 1990 para modernizar las propiedades que se encontraban en ruinas (Parlex, 2020).

13. Airbnb es una plataforma digital creada el año 2008 que permite a las personas buscar, arrendar y/o listar propiedades para alojamiento (Yoonjoung Heo, 2019).
14. El artículo L324-1-1 del Código de Turismo (Code du Tourisme) francés comprende dentro de la categoría de alojamiento turístico amueblado todas aquellas "villas, apartamentos o estudios amueblados, para uso exclusivo del arrendatario, ofrecidos en alquiler a clientes de paso que no fijen allí su residencia y que realicen una estancia caracterizada por un alquiler diario, semanal o mensual."
15. Viviendas ocupadas al menos 8 meses al año (LOI no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).
16. Salvo obligaciones profesionales, razones de salud o casos de fuerza mayor.
17. En atención a los objetivos de protección del medio ambiente urbano y equilibrio entre empleo, vivienda, comercio y servicios, en dichos municipios también se podrá exigir autorización para alquilar locales para uso comercial como alojamiento turístico amueblado. En caso de incumplimiento, se puede aplicar una multa de hasta 25.000 euros.

por ejemplo, se ha posicionado como una de las ciudades que cuenta con más ofertas de vivienda a través de la plataforma Airbnb<sup>13</sup>, con cerca de 50.000 unidades (Inside Airbnb, 2022). La irrupción de este fenómeno se ha constituido como una nueva forma de financiarización de la vivienda (Cocola-Gant y Gago, 2021), lo que ha generado preocupación en las comunidades debido a que se ha demostrado que, en determinados contextos, limita las opciones de arrendamiento de la población local (Clancy, 2020; Lee, 2016), encarece los precios de las viviendas (García-López et al., 2020) y trastorna la vida de los barrios (Lambea, 2017).

Debido a lo anterior, en la Ley sobre la Evolución de la vivienda, el Desarrollo y la Tecnología del año 2018 (ELAN, por su sigla en francés) se incluyeron algunas disposiciones con el objetivo de limitar y sancionar, en determinados supuestos, los alquileres turísticos<sup>14</sup> de corta estadía ofrecidos a través de plataformas digitales. En términos concretos, la normativa establece que las residencias principales<sup>15</sup> se pueden arrendar por un máximo de 120 noches al año<sup>16</sup>, sin la necesidad de contar con autorización de cambio de uso o destino. En caso de incumplimiento, las sanciones pueden llegar hasta 10.000 € para los propietarios. Las segundas residencias, por su parte, se permiten alquilar durante todo el año, aunque se requiere realizar una declaración previa ante el municipio del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble. Además, en los municipios de más de 200.000 habitantes y en aquellos ubicados en los departamentos de Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis y Val-de-Marne, el cambio de uso de los locales destinados a vivienda está, en las condiciones establecidas por el artículo L631-7-1 del Código de Construcción y Vivienda, sujeto a autorización previa. En dichos municipios, además, el concejo municipal podrá someter a una declaración previa de registro cualquier alquiler de alojamiento turístico amueblado<sup>17</sup>, es decir,

aquellos que constituyan residencias principales o secundarias.

Estas disposiciones se complementan con la Ley N° 2016-1321 para una República Digital (2016), que establece que las plataformas digitales de alojamiento turístico se encuentran obligadas a cooperar con las autoridades locales. De esta forma, junto al anuncio respectivo, deberán publicar en línea el número de declaración realizada por el propietario. Además, las plataformas deben garantizar que el inmueble no se alquile por más de 120 días al año -cuando se trate de residencias principales- e informar sobre el número de días que lleva arrendado un determinado alojamiento turístico amueblado, cuando así lo requiera el municipio. En caso contrario, la plataforma podrá incurrir en multas de hasta 50.000 €. Por último, en cuanto a la recaudación de impuestos, la reforma de la ley de finanzas del año 2016 introdujo la declaración automática de los ingresos a las autoridades fiscales por parte de plataformas digitales como Airbnb.

Respecto a su funcionamiento, un estudio reciente ha concluido que la evidencia en torno a la presencia de Airbnb y otras plataformas similares en dicho país amerita medidas de regulación más estrictas por parte de los municipios en base a la legislación ELAN (Ayoub et al., 2020). Sin embargo, también se ha criticado que las municipalidades no cuentan con los medios adecuados para fiscalizar el cumplimiento de la normativa (Albaric, 2018).

## Nueva Zelanda

La asequibilidad de la vivienda se ha configurado como un problema de difícil manejo para las autoridades políticas de Nueva Zelanda. Este país ha figurado como uno de los líderes mundiales en el aumento de los precios reales de las viviendas, superando a países como Canadá, Australia o Estados Unidos (Barker, 2019). En este contex-

to, también se ha verificado que las entradas de capitales internacionales han desempeñado un papel cada vez más relevante en el aumento de la demanda de vivienda. De hecho, se ha observado que las propiedades vendidas a extranjeros en 2016 fueron casi seis veces más altas que en 2015 (Ainge, 2018).

Considerando los antecedentes expuestos en el párrafo precedente, el año 2018 Nueva Zelanda aprobó una enmienda a la Ley de Inversión Extranjera (*Overseas Investment Amendment Bill*), estableciendo ciertas prohibiciones para compra de vivienda a extranjeros<sup>18</sup>. En términos concretos, la legislación impide a los extranjeros comprar inmuebles residenciales existentes al clasificarlos como 'tierra sensible'. En definitiva, todas las propiedades que tengan destino *residencial*<sup>19</sup> o *estilo de vida*<sup>20</sup> en el respectivo certificado de avalúo distrital son consideradas residenciales y, por tanto, 'sensibles'. También una propiedad puede ser considerada sensible dependiendo de su tamaño o de las construcciones aledañas, en cuyo caso la legislación las considera de *alguna otra manera sensible*.

Esta ley se aplica a todas aquellas personas que no sean residentes habituales o ciudadanos de Nueva Zelanda y a las entidades corporativas que sean propiedad en un 25% o más de una persona o personas extranjeras<sup>21</sup>. Para estos efectos, se incluye dentro de la definición de residente habitual a aquellas personas que tienen una visa de carácter permanente y que han residido en Nueva Zelanda durante al menos los doce meses anteriores. La nueva normativa también establece algunas excepciones que permiten a los inversionistas extranjeros comprar inmuebles residenciales clasificados como sensibles, siempre que cuenten con la autorización de la Oficina de Inversiones Extranjeras: i) cuando desarrollarán el terreno y aumentarán la oferta de viviendas en Nueva Zelanda; ii) cuando convertirán el terreno a otro uso, pudiendo demostrar que esto ten-

dría mayores beneficios para el país; y, iii) cuando cuenten con una visa apropiada y puedan demostrar que se han comprometido a residir en el país.

Entre los objetivos de esta enmienda se encuentra que las viviendas sean más asequibles, facilitar la adquisición de una primera vivienda y construir una economía más productiva, dirigiendo el capital hacia usos productivos (*Overseas Investment Amendment Bill, Explanatory note*). No obstante, el Fondo Monetario Internacional y otras autoridades han desaprobado esta política, argumentando que podría tener efectos sobre la inversión extranjera que se requiere para la construcción de nuevas viviendas (Buchanan, 2018).

## Países Bajos

Aunque la provisión de vivienda social en los Países Bajos se ha sostenido en base a la existencia de un fuerte pilar de alquiler público, el sector privado ha tenido un resurgimiento significativo en los últimos años, particularmente en las ciudades más grandes o universitarias (Aalbers et al., 2021). En este auge ha tenido una importancia progresiva la compra de viviendas para fines de arrendamiento ('Buy-To-Let'), cuya presencia ha tenido un efecto negativo en la asequibilidad y disponibilidad de viviendas (The Housing Europe Observatory, 2019). A través de este mecanismo, pequeños inversionistas e inversionistas institucionales han encontrado una nueva forma de canalizar su riqueza hacia el mercado de la vivienda (Aalbers et al., 2021).

Teniendo en consideración la irrupción de este fenómeno, el día 1 de enero del año 2022 entró en vigencia una modificación a la Ley de Vivienda (*Huisvestingswet*) de 2014, cuyo elemento central es el nuevo artículo 41. Dicha disposición establece que, en virtud de una modificación a la Ordenanza de Vivienda, los municipios podrán establecer una protección de compra en determinadas áreas residenciales, con el objetivo de

18. Otros casos de impuestos a las adquisiciones por extranjeros de inmuebles residenciales se pueden encontrar en Austria, Canadá, China, Filipinas, Tailandia y Vietnam (ONU, 2017).

19. Terreno residencial de tipo doméstico, incluyendo pisos de inversión (Rating Valuations Rules, 2008).

20. Terreno de uso habitual, generalmente en una zona rural, donde el uso predominante es el de vivienda y, en caso de estar desocupado, existe el derecho a construir una vivienda (Rating Valuations Rules, 2008).

21. La ley no aplica respecto de ciudadanos de Australia o Singapur, países con los cuales existen acuerdos de libre comercio que rigen la materia.

impedir la compra para fines de arrendamiento. En consecuencia, las viviendas ubicadas en la(s) zona(s) definidas no podrán arrendarse durante los cuatro años siguientes a la fecha de inscripción de la compraventa en los registros públicos respectivos, salvo que el municipio le conceda al propietario un permiso para ello<sup>22</sup>. Este permiso se concederá en aquellos casos que: i) el alojamiento se otorga a un solicitante de vivienda que tiene una relación de primer o segundo grado por consanguinidad o matrimonio con el propietario; ii) para arrendamientos de corta duración como resultado de la residencia del nuevo propietario en otro lugar, siempre que no sea con fines turísticos y que la duración no exceda los 12 meses; y, iii) cuando el espacio habitable forma parte integral de un espacio comercial, de oficina o de venta al por menor.

Asimismo, la ley establece que la municipalidad solo puede incorporar al régimen de protección de compra aquellas viviendas que cumplen con los siguientes requisitos: i) se trate de viviendas de precio medio o baratas ocupadas por sus propietarios; ii) a la fecha de inscripción de la compraventa en los registros públicos, la vivienda estaba libre de arrendamiento y uso, estuvo en arrendamiento por un periodo inferior a 6 meses o haya estado arrendada en virtud del permiso mencionado en el párrafo anterior; y, iii) que la fecha de inscripción de la escritura pública de compraventa sea posterior a la entrada en vigencia de la prohibición.

Desde su publicación, diversos municipios han manifestado su interés de aplicar la normativa (Simmons & Simmons, 2021). El municipio de Ámsterdam ha planteado introducir la modificación a la ordenanza de vivienda para todos aquellos inmuebles residenciales con un valor hasta 512.000 €, en conformidad a la Ley de Evaluación de la Propiedad (WOZ). Esto representa aproximadamente el 60% de las propiedades inmobiliarias residenciales en Ámsterdam actual-

mente ocupadas por un propietario. Por su parte, el municipio de Róterdam también ha anunciado su intención de introducir este mecanismo para inmuebles residenciales ubicados en 16 distritos específicos, siempre que su valor no exceda los 355.000 €. A pesar de su buena acogida por parte de las autoridades locales, estas medidas han sido criticadas por algunos actores, incluido el Banco Central Neerlandés (*De Nederlandsche Ban*), quienes han puesto en duda el efecto sobre los precios y mostrado su preocupación por la eventual reducción del mercado de viviendas para arrendamientos (BNR, 2021).

## **Síntesis de los casos de estudio**

A modo de síntesis, se presentan los casos analizados, incluyendo información sobre su distribución geográfica, mecanismo, año de implementación, regulación, ámbito de acción y descripción general de funcionamiento.

**22.** Anteriormente, algunos municipios habían introducido una obligación de autoocupación de las viviendas. Sin embargo, dichas disposiciones sólo eran válidas para las nuevas construcciones, y no incluían a las viviendas que ya formaban parte del parque habitacional.

País	Mecanismo	Año	Regulación	Ámbito de Acción	Descripción General
Alemania	Control de alquileres (Mietpreisbremse)	2015	Ley (Código Civil BGB, sección 556d) y ordenanzas reglamentarias	Viviendas existentes en áreas con mercado inmobiliario "ajustado". No aplica para nuevas construcciones o unidades remodeladas.	Los Estados Federales, mediante una ordenanza reglamentaria, pueden definir áreas con un mercado inmobiliario 'ajustado' por un plazo de 5 años. En dichas zonas el arrendamiento no puede superar en más de un 10% el alquiler comparativo local, cuya medición se encuentra recogida en el índice de renta regional.
British Columbia (Canadá)	Impuesto de Especulación y Vacancia	2018	Ley sobre Impuesto de Especulación y Vacancia (Speculation and Vacancy Tax Act)	Inmuebles residenciales ubicados en áreas específicas.	Los propietarios de inmuebles residenciales ubicados en determinadas áreas deben pagar un impuesto anual, que se aplica en base al uso de la propiedad, el estado de residencia del propietario y al lugar donde los dueños declaran sus ingresos.
Comunidad Autónoma de Cataluña (España)	Alquiler social obligatorio (grandes tenedores de vivienda)	2015	Ley 24/2015 y normas complementarias (Ley 18/2007; Decreto-ley 17/2019; Ley 1/2022)	Viviendas ocupadas por personas que se encuentren en riesgo de exclusión residencial.	Las personas jurídicas o físicas que se encuentren dentro de la categoría de 'grandes tenedores de vivienda' deben presentar obligatoriamente una propuesta de arriendo social antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler para evitar situaciones de falta de vivienda.
Colombia	Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios (sujeta a venta forzosa en subasta)	1997	Ley 388 de 1997; Ley 1537 de 2012	Terrenos de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo y construcción prioritaria.	Los instrumentos de planificación territorial pueden declarar determinados terrenos o inmuebles como de desarrollo y construcción prioritarios, lo que implica que serán sometidos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los casos que no sean urbanizados, construidos o habilitados dentro del plazo establecido en la ley.
Dinamarca	Ley 'Blackstone'	2020	Modificaciones a la Ley Danesa de Regulación de la Vivienda (Boligreguleringsloven)	Viviendas en arriendo.	Los arrendadores sólo podrán aumentar la renta cuando hayan sido propietarios de la vivienda durante 5 años, con el objetivo de desalentar a los inversores institucionales de corto plazo. Además, los nuevos arrendatarios estarán protegidos por un periodo de 5 años contra eventuales aumentos del canon de arrendamiento.
Francia	Limitaciones al alquiler de corta duración con fines turísticos	2018	Ley ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)	Viviendas ofrecidas para alquileres turísticos de corta estadía a través de plataformas digitales.	Los alquileres turísticos de corta estadía ofrecidos a través de plataformas digitales no se podrán arrendar por más de 120 noches al año, si se trata de residencias principales. Para el caso de segundas residencias se debe realizar una declaración previa ante las autoridades locales, y en determinados municipios es necesario contar con la autorización previa de cambio de uso.
Nueva Zelanda	Limitación de compra a extranjeros	2018	Enmienda a la Ley de Inversión Extranjera (Overseas Investment Amendment Act)	Inmuebles residenciales u otras propiedades que se encuentren dentro de la categoría de 'tierra sensible'.	Aquellas personas que no sean residentes habituales o ciudadanos de Nueva Zelanda y las entidades corporativas que sean propiedad en un 25% o más de una persona o personas extranjeras, no podrán adquirir inmuebles residenciales u otras propiedades clasificadas como 'tierra sensible'.
Países Bajos	Régimen de Protección de Compra	2022	Ley (Huisvestingswet, Artikel 41) y ordenanzas municipales	Viviendas ubicadas en determinadas áreas residenciales.	A través de una ordenanza reglamentaria, los municipios pueden establecer zonas afectas a protección de compra, lo que impide arrendar determinadas propiedades ubicadas en las áreas definidas por un periodo de 4 años, con el objetivo de desincentivar la compra para fines de arrendamiento.

# **V. Reflexiones finales**

El análisis de los casos revisados nos permite concluir que la preocupación que ha generado el proceso de financiarización a nivel global se ha comenzado a traducir en determinadas estrategias o mecanismos que buscan reafirmar la función social de la vivienda. De esta forma, los países o los gobiernos locales buscan intervenir en el funcionamiento del mercado habitacional con el objetivo de asegurar viviendas asequibles para la población.

Las iniciativas que se analizaron en el presente trabajo son promovidas mayoritariamente por los gobiernos centrales, aunque también por gobiernos locales (ej. British Columbia) e incluso han sido alentadas por movimientos sociales como es el caso del alquiler social obligatorio para los *grandes tenedores de vivienda* en la Comunidad Autónoma de Cataluña. Esto nos lleva a cuestionarnos la forma en que está organizado el poder y confirma la necesidad que exista un rol activo de los gobiernos locales para resolver sus problemas habitacionales, junto con abrir espacios de participación ciudadana en el proceso legislativo. Tal como señala Aalbers et al. (2021), *"la sociedad civil y los movimientos sociales también pueden movilizar la resistencia y la impugnación contra la financiarización de los bienes raíces"* (pág. 230).

Por otra parte, los mecanismos revisados se encuentran orientados a las principales formas de tenencia -arriendo y propiedad-, lo que resulta lógico debido a que representan las modalidades más extendidas de acceso a la vivienda. Sin embargo, también valdría la pena profundizar en aquellas estrategias que escapan a esta dualidad, tales como las cooperativas de vivienda o los denominados *'community land trust'*, mediante las cuales se generan mecanismos de acción colectiva que escapan a la lógica financiera, constituyéndose como un refugio frente al fenómeno de la financiarización de la vivienda.

El presente trabajo también nos invita a reflexionar sobre cuáles son las herramientas que

ofrece el derecho internacional de los derechos humanos para enfrentar la financiarización de la vivienda a nivel global. El capital movilizado por las entidades financieras transnacionales (ej. Blackstone) se encuentra permanentemente buscando espacios de rentabilidad, y las regulaciones locales probablemente serán insuficientes para contener sus efectos. En ese sentido, los mecanismos de derechos humanos tienen el potencial de establecer exigencias que vayan más allá de las fronteras de cada país, reconociendo la responsabilidad de los inversores privados y las obligaciones de los agentes financieros que operan en el mercado de la vivienda para garantizar estrategias de inversión inclusiva y contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda (ONU, 2017).

Los casos analizados a nivel comparado son también una interpelación a nuestras políticas públicas, y nos llevan a considerar sus posibilidades de aplicación en el contexto nacional. Ciertamente muchas de las iniciativas revisadas serían difíciles de aplicar en el marco constitucional actual, donde no se reconoce el derecho a una vivienda adecuada y el derecho a la propiedad es tratado como un derecho prácticamente absoluto (Casla y Valenzuela, 2021). Por lo mismo, resultan fundamentales las definiciones que se adopten en el proceso constituyente respecto de la función social de la propiedad, y la inclusión de herramientas que habiliten al Estado a tener un rol más activo en el funcionamiento del mercado de la vivienda.

Finalmente, resulta necesario mencionar que este estudio por su carácter eminentemente exploratorio deja pendiente un análisis en profundidad de cada una de estas experiencias, sus contextos, resultados y posibilidades de aplicación en el contexto chileno. También queda pendiente para futuras investigaciones revisar experiencias comparadas de reformas a los mercados financieros en el marco de la nueva agenda

de investigación para la “des-financiarización” de la vivienda (Wijburg, 2021). Sin embargo, nos permite aproximarnos al fenómeno de la financiarización de la vivienda desde la perspectiva de las respuestas que se han dado para enfrentarla. Teniendo en cuenta que en nuestro país la presencia de las finanzas en el mercado de la vivienda se ha expresado con mayor fuerza en los últimos años, las estrategias que han impulsado otros países pueden ser una fuente de inspiración para futuras políticas públicas que busquen asegurar viviendas asequibles a la población, reafirmando la noción de la vivienda como un lugar para vivir en condiciones de seguridad y dignidad.



# REFERENCIAS

- **Aalbers, M. B. (2016).** Corporate financialization. *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology: People, the Earth, Environment and Technology*, 1-11.
- **Aalbers, M., Hochstenbach, C., Bosma, J., & Fernandez, R. (2021).** The death and life of private landlordism: How financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market. *Housing, Theory and Society*, 38(5), 541-563.
- **Ainge (2018).** 'Stress is huge': New Zealand's foreign buyers ban brings home scale of crisis. *The Guardian*. Disponible en: <https://www.theguardian.com/world/2018/aug/17/stress-is-just-huge-new-zealands-foreign-buyers-ban-brings-home-scale-of-crisis>
- **Albaric, Cristelle (2018).** La réglementation des villes européennes face à Airbnb. *La Lettre des Réseaux*. Disponible en: <https://www.lettredesreseaux.com/P-2317-455-A1-la-reglementation-des-villes-europeennes-face-a-airbnb.html>
- **Ayoub, K., Breuillé, M. L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020).** Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2), 76-104.
- **Barker, A. (2019).** Improving well-being through better housing policy in New Zealand.
- **BNR (2021).** DNB Legt Bomb Onder Wet Voor Opkoopbescherming. Disponible en: [https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10436579/dnb-legt-bom-onder-wet-voor-opkoopbescherming?utm\\_source=nieuwsbrief&utm\\_campaign=bnr-ochtend&utm\\_medium=email&utm\\_content=20210330](https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10436579/dnb-legt-bom-onder-wet-voor-opkoopbescherming?utm_source=nieuwsbrief&utm_campaign=bnr-ochtend&utm_medium=email&utm_content=20210330)
- **Buchanan, Kelly (2018).** New Zealand: Bill Banning Foreigners from Purchasing Homes Passed. *Library of Congress*. Disponible en: <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2018-08-29/new-zealand-bill-banning-foreigners-from-purchasing-homes-passed/>
- **Bundesbank (2022).** System of indicators for residential property markets. Disponible en: <https://www.bundesbank.de/en/statistics/sets-of-indicators/system-of-indicators-for-the-german-residential-property-market/system-of-indicators-for-the-german-residential-property-market-795268>
- **Catá (2021).** La Generalitat sanciona a 85 grandes propietarios por no ofrecer un alquiler social a familias vulnerables. *El País*. Disponible en: <https://elpais.com/espana/catalunya/2021-11-19/la-generalitat-sanciona-a-85-grandes-propietarios-por-no-ofrecer-un-alquiler-social-a-familias-vulnerables.html>
- **Casla, Koldo & Valenzuela, Verónica. (2021)** Tomando el derecho a una vivienda adecuada en serio en la próxima constitución chilena: un derecho en construcción desde cero. En V. Contreras Orrego, V. Silva, K. Casla, P. Cisterna Gaete, V. Delgado Schneider, M. Sepúlveda (Eds.), *Derechos sociales y el momento constituyente de Chile: perspectivas globales y locales para el debate constitucional*. Tomo III: Los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (pp. 79-93). Santiago, Chile: *La Constitución es Nuestra*.
- **Cattaneo Pineda, R. A. (2011).** Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *Eure (Santiago)*, 37(112), 5-22.
- **Clancy, M. (2020).** Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 1-18.
- **Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021).** Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688.
- **Consejo General del Poder Judicial (2021).** Ejecuciones Hipotecarias INE Año 2021. Disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>
- **Christophers, B. (2021).** Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces. *Urban Studies*, 00420980211026466.
- **Dastres, Paula & Anderson, Ray (2022).** El creciente problema de la asequibilidad a la vivienda en Chile. *En la CES edición N° 6*. Centro de Estudios Socioterritoriales TECHO-Chile. Disponible en: [https://ceschile.org/wp-content/uploads/2022/02/06\\_](https://ceschile.org/wp-content/uploads/2022/02/06_)

EnlaCES-1.pdf

- **Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin) (2018).** Evaluierung der Mietpreisbremse Disponible en: [https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB\\_Gutachten\\_DIW.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=2)
- **Fuentes, L., Bauzá, M., Bulnes, J., Señoret, A. & P. Weiner (2019).** Análisis del mercado de viviendas nuevas según tipo de comprador para el área metropolitana de Santiago 2011-2018. Santiago. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC-INCLTI.
- **Inside Airbnb (2021).** Paris. Disponible en: <http://insideairbnb.com/paris/#:~:text=Paris%20has%20the%20largest%20number,from%20the%20traditional%20rental%20market>
- **García-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020).** Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.
- **Gasic, I. (2018).** Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015. *EURE (Santiago)*, 44(133), 29-50.
- **Gasic, I. (2021).** Producción inmobiliaria, intermediación financiera y reservas de suelo en Santiago de Chile. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 25(1), 6.
- **Gutiérrez, A., & Vives-Miró, S. (2018).** Acumulación de viviendas por parte de los bancos a través de los desahucios: geografía de la desposesión de vivienda en Cataluña. *EURE (Santiago)*, 44(132), 5-26.
- **Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M. (2019).** What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70, 78-88.
- **Hoekstra, Gordon (2021).** Three years in, has B.C.'s speculation and vacancy tax made a difference? *Vancouver Sun*. Disponible en: <https://vancouversun.com/business/real-estate/three-years-in-has-b-c-s-speculation-and-vacancy-tax-made-a-difference>
- **Kalman-Lamb, G. (2017).** The financialization of housing in Canada: intensifying contradictions of neoliberal accumulation. *Studies in Political Economy*, 98(3), 298-323.
- **Lambea Llop, N. (2017).** A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120-129.
- **Larraín, C., & Razmilic, S. (2019).** Precios de vivienda: ¿quién tiene la razón? Puntos de Referencia N° 518 (Septiembre 2019). Centro de Estudio Públicos. Disponible en: [https://www.cepchile.cl/cep/site/docs/20190910/20190910163323/pder518\\_cl-arrain\\_srazmilic.pdf](https://www.cepchile.cl/cep/site/docs/20190910/20190910163323/pder518_cl-arrain_srazmilic.pdf)
- **Lee, D. (2016).** How airbnb short-term rentals exacerbate los angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10(1), 229-254.
- **Lee-Young, Joanne (2022).** 'Astonishing' drop in number of empty homes not occupied by 'usual' residents in Metro Vancouver: Census. *Vancouver Sun*. Disponible en: <https://vancouversun.com/news/local-news/astonishing-drop-in-number-of-empty-homes-in-metro-vancouver-census>
- **Maldonado, María & Hurtado, Adriana (2014).** La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios (sujeta a venta forzosa en pública subasta) en Colombia: La experiencia de Bogotá, 2008-2012, en Smolka, M., & Furtado, F. (Ed.), *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*. Disponible en: [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/instrumentos-notables-politicas-de-suelo-america-latina-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/instrumentos-notables-politicas-de-suelo-america-latina-full_0.pdf)
- **Marietta E. A. Haffner & Kath Hulse (2021)** A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, *International Journal of Urban Sciences*, 25:sup1, 59-79, DOI: 10.1080/12265934.2019.1687320
- **Mattos, C. A. D. (2016).** Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18, 24-52.
- **Ministerio de Desarrollo Social. Encuesta Casen en Pandemia 2020.** Disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-en-pandemia-2020>
- **Ministry of Finances British Columbia (2021).** Speculation and Vacancy Tax. Annual Mayors Consultation. Disponible en: [https://news.gov.bc.ca/files/SVT\\_Annual\\_Mayors\\_Consultation\\_Technical\\_Briefing\\_2020.pdf](https://news.gov.bc.ca/files/SVT_Annual_Mayors_Consultation_Technical_Briefing_2020.pdf)

- **National Bank of Canada (2022).** Housing Affordability Monitor. Disponible en: <https://www.nbc.ca/content/dam/bnc/en/rates-and-analysis/economic-analysis/housing-affordability.pdf>
- **Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (2020).** La evolución de los desahucios: 2008-2019. Disponible en: <https://observatoridesc.org/sites/default/files/publication/files/informe-desnonaments-3.pdf>
- **OECD (2021).** Housing Sector Country Snapshot: France. Disponible en: <https://housingpolicytoolkit.oecd.org/www/CountryFiches/housing-policy-France.pdf>
- **OECD (2021),** Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division, HM1.1. Housing Stock and Construction, disponible en: <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf>
- **ONU, Asamblea General, Declaración Universal de Derechos Humanos, 10 Diciembre 1948, 217 A (III).**
- **ONU, Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos (ACNUDH), Folleto informativo N° 21 (Rev.1):** El derecho a una vivienda adecuada, Noviembre 2009, Fact Sheet No. 21/Rev.1, disponible en: [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)
- **ONU, Asamblea General (2017)** "Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto", A/HRC/37/53/Add.1, 17 enero 2018, disponible en: <https://acnudh.org/load/2018/07/G1800946.pdf>
- **ONU, Asamblea General (2018)** "Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto relativo a su misión a Chile", A/HRC/34/51, 18 enero 2017, disponible en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/009/61/PDF/G1700961.pdf?OpenElement>
- **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)** Tratado no. 14531. United Nations Treaty Series, 993, p. 3.
- **Parlex (2020).** Husen Advokater: new legislation in denmark may deter foreign short term investments real-estate. Disponible en: <https://parlex.org/husen-advokater-new-legislation-denmark-may-deter-foreign-short-term-investments-real-estate>
- **Pushback Talks (2021).** Taking on Blackstone – Denmark’s Housing Minister Lays Down the Law. Disponible en: <https://pushbacktalks.buzzsprout.com/1189295/8155257>
- **Regidor, Rocio (2022).** Los grandes propietarios catalanes, obligados desde hoy a alquilar a los okupas por debajo de precio de mercado. The Objective. Disponible en: <https://theobjective.com/economia/2022-03-08/cataluna-okupas-vivienda-social/>
- **Rolnik, R. (2018).** La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. LOM ediciones.
- **Rolnik, R., Guerreiro, I. D. A., & Marín-Toro, A. (2021).** El arriendo-formal e informal-como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. Revista INVI, 36(103), 19-53.
- **Salvador, Rosa (2022).** Los grandes propietarios avisan: "Catalunya renuncia a hacer vivienda asequible". La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/20220321/8139288/mercado-inmobiliario-cataluna-vivienda-asequible-expertos.html>
- **Santana-Rivas, D. (2020).** Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda?. EURE (Santiago), 46(139), 163-188.
- **Seidel, Michelle (2020).** Guide To The BC Speculation and Vacancy Tax Act. Crease Harman. Disponible en: <https://creaseharman.com/guide-to-the-bc-speculation-and-vacancy-tax-act/>
- **Silva, C. G., & Vio, C. (2015).** Los precios de vivienda y factores macroeconómicos: el caso de Chile. Economía chilena, vol. 18, no. 1.
- **Simmons & Simmons (2021).** Real Estate Alert – the Netherlands (December 2021). Disponible en: <https://www.simmons-simmons.com/en/publications/ckwq8i08r17to0a85kwcbekvd/update-on-the-introduction-of-purchase-protection-act>
- **Soisson, Isabel (2019).** UN rights experts accuse Blackstone Group of 'wreaking havoc,' helping to fuel a global housing crisis, The Guardian reports. CNBC. Disponible en: <https://www.cnbc.com/2019/03/26/un-accuses-blackstone-group-of-helping-to-fuel-a-global-housing-crisis.html>

- **TECHO-Chile (2021)**. Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021. Disponible en: <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Catastro%20Campamentos%202020-2021%20TECHO-FV.pdf>
- **TECHO-Chile (2020)**. Leilani Farha, ex relatora de la ONU sobre vivienda adecuada: «El problema de la vivienda es un problema para la democracia». Disponible en: <https://cl.techo.org/blog/2020/10/07/leilani-farha-ex-relatora-de-la-onu-sobre-vivienda-adecuada-el-problema-de-la-vivienda-es-un-problema-para-la-democracia/>
- **The Housing Europe Observatory (2021)**. The State of Housing in Europe 2021. Disponible en: [https://www.stateofhousing.eu/The\\_State\\_of\\_Housing\\_in\\_the\\_EU\\_2021.pdf](https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf)
- **The Housing Europe Observatory (2021)**. The State of Housing in Europe 2019. Disponible en: <https://www.housingeurope.eu/file/860/download>
- **Vergara-Perucich, J. F. (2021)**. Determinantes urbanos del precio de la vivienda en Chile: una exploración estadística. *Urbano (Concepción)*, 24(43), 40-51.
- **Wetzstein, S. (2017)**. The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- **Wijburg, G., & Aalbers, M. B. (2017)**. The alternative financialization of the German housing market. *Housing Studies*, 32(7), 968-989.
- **Wijburg, G. (2021)**. The de-financialization of housing: towards a research agenda. *Housing Studies*, 36(8), 1276-1293.
- **Willis, J. W. (1950)**. Short history of rent control laws. *Cornell LQ*, 36, 54.
- **Wood, J. D. (2019)**. Mortgage credit: Denmark's financial capacity building regime. *New political economy*, 24(6), 833-850.

## LEGISLACIÓN REVISADA

- **Boligreguleringsloven. LBK nr 929 af 04/09/2019**. Disponible en: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2019/929>
- **Das Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**. Disponible en: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/)
- **Code de la Construction et de l'habitation**. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074096/>
- **Code du Tourisme**. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074073/>
- **Huisvestingswet 2014**. Disponible en: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01>
- **Ley 24/2015, de 29 de julio**, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. BOE-A-2015-9725. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/09/09/pdfs/BOE-A-2015-9725.pdf>
- **Ley 18/2007, de 28 de diciembre**, del derecho a la vivienda. BOE-A-2008-3657. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2008/02/27/pdfs/A11653-11696.pdf>
- **Ley 1/2022, de 3 de marzo**, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. BOE-A-2022-4208. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2022/03/17/pdfs/BOE-A-2022-4208.pdf>
- **Ley 388 de 1997**. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997. Disponible en: [https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=339](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=339)
- **Ley 1537 de 2012**. Diario Oficial No. 48.467 de 20 de junio de 2012 Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1537\\_2012.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html)
- **LOI no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256/>
- **LOI n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique**. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033202746/>
- **LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/>
- **Overseas Investment Amendment Bill (2018)**. Disponible en: <https://www.legislation.govt.nz/bill/government/2017/0005/9.0/d56e2.html>
- **Rating Valuations Rules (2008)**. Disponible en: [https://www.linz.govt.nz/system/files\\_force/media/regulatory-docu-](https://www.linz.govt.nz/system/files_force/media/regulatory-docu-)

ments/30300-Rating%20Valuations%20Rules%202008-%20version%20date%201%20October%202010%20-%20LIN-ZS30300\_0.pdf?download=1

- [Speculation and Vacancy Tax Act, SBC \(2018\)](https://www.canlii.org/en/bc/laws/stat/sbc-2018-c-46/latest/sbc-2018-c-46.html). Disponible en: <https://www.canlii.org/en/bc/laws/stat/sbc-2018-c-46/latest/sbc-2018-c-46.html>
- [Vacancy Tax By-Law N° 11674 \(2017\)](https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF). Disponible en: <https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF>

**TECHO**  
UN TECHO PARA CHILE



FUNDACIÓN  
VIVIENDA

| **ces**  
centro de estudios socioterritoriales