

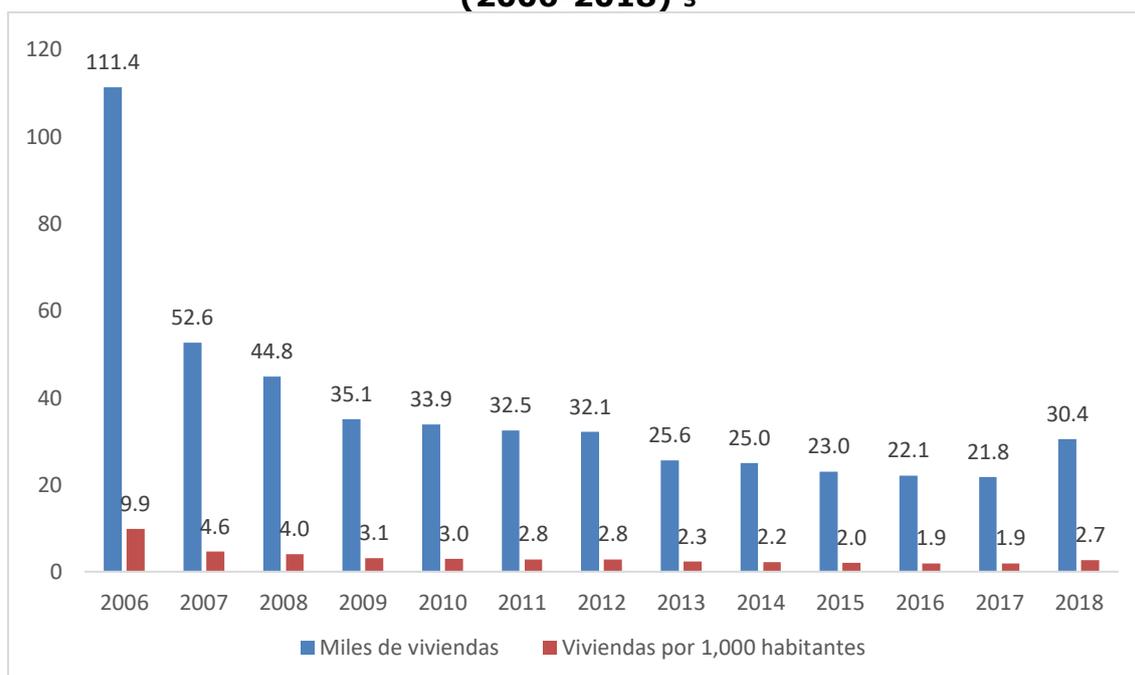
La vivienda en Cuba socialista y las reformas estructurales¹

*Carmelo Mesa-Lago²
Catedrático Distinguido Emérito de Economía y
Estudios Latinoamericanos,
Universidad de Pittsburgh*

La vivienda ha sido y es uno de los principales problemas sociales de Cuba; algunas de sus dificultades se heredaron, otras ocurrieron durante la Revolución. Algo positivo es que desde 1960 los que eran arrendatarios de vivienda que habían sido expropiadas y pagaron alquiler al Estado durante veinte años, obtuvieron el derecho de usufructo perpetuo de la tierra, más la propiedad de sus viviendas. Por ello, hoy 85% de los cubanos son dueños de sus casas.

Por otra parte, al cierre de 2018 el déficit habitacional casi llegaba a 900.000 viviendas. La tasa de construcción de viviendas por el Estado ha sido mucho menor que la tasa de crecimiento demográfico; la mayoría de las viviendas están en condición de regular o mala. Estos problemas han sido causados principalmente por políticas nacionales, pero también por los huracanes. El resultado ha sido el citado déficit, importante y creciente.

Viviendas construidas y unidades por 1,000 habitantes en Cuba (2006-2018) ³



Las causas de la tendencia declinante en la edificación de viviendas construcción son la falta de materiales de la construcción, la exportación de dichos materiales y de cemento, el nulo o escaso mantenimiento y las reparaciones de fondo de viviendas existente, la segunda menor asignación presupuestaria entre los servicios sociales, la escasa fuerza laboral para el sector derivada de los bajos salarios, los problemas en la adquisición de espacios y los recurrentes ciclones que afectan al país.

Como parte de las reformas estructurales del presidente Raúl Castro y posteriores medidas, la reforma de la vivienda de 2011 ha revertido muchas de las antiguas políticas negativas: permite vender o comprar una vivienda a precios de mercado (una segunda en el campo o la playa); garantiza el derecho a la herencia, también la transferencia de viviendas a familiares de emigrantes cubanos; reintroduce la hipoteca para una segunda residencia o lote vacío, así como la garantía prendaria; autoriza a la población a construir sus propias casas; estimula el mercado inmobiliario; libera la venta de materiales de construcción y sus precios para la población; otorga subsidios a los más necesitados --especialmente los afectados por los huracanes-- y microcréditos para construir o reparar viviendas; autoriza agentes de bienes raíces; convierte edificios del Estado en viviendas privadas y vende edificios estatales no finalizados a individuos para que los completen dentro de un período; aprueba el alquiler de casas o habitaciones privadas a los turistas y presiona para la inscripción y actualización del registro de la propiedad. Todas estas medidas han contribuido a un auge en la construcción y reparación privadas.

El respaldo del gobierno a la compraventa de viviendas ha permitido que parte de los cubanos que reciben remesas del exterior o que trabajan en el sector privado --por ejemplo, los que arriendan sus viviendas a turistas extranjeros, poseen paladares--, puedan adquirir una vivienda, ya sea como residencia o como local de trabajo, lo cual ha generado una considerable reparación o mantenimiento del fondo habitacional.

Por otra parte, el mercado de la vivienda es *sui generis* porque opera en divisas, así muchas transacciones se realizan en CUC y una buena parte en USD si la propiedad es grande y si sus dueños o compradores viven en el exterior. Pero los salarios en Cuba son bajos y se pagan en CUP y todo el proceso legal de compraventa es en CUP. Es muy difícil en Cuba que el gobierno conceda un crédito para adquirir una vivienda, solo se otorga para personas necesitadas propietarias de viviendas destruidas o dañadas por huracanes o a residentes de solares.

Los vendedores deben pagar un impuesto de 4% sobre el precio de venta de la vivienda, pero su valor a menudo se subdeclara. Para reducir el impuesto, el precio de venta se fija como el valor "legal"

consignado en la escritura de propiedad, una fracción de su verdadero valor. Para enfrentar este problema, se ha promulgado legislación que determina el precio real de la vivienda.

Mejores resultados ha logrado China, otro país socialista bajo el gobierno del partido comunista, que ha tenido una política de vivienda mucho más flexible que la de Cuba. La ley de propiedad china de 2007 permite a los inversionistas nacionales y extranjeros hacer construcciones en terrenos propiedad del Estado y, una vez terminadas, concede el derecho a vender, arrendar e hipotecar por 70 años (renovables automáticamente para los residentes) y 40-50 años para empresas industriales y comerciales.

El modelo chino parece ahora inconcebible, pero Cuba podría eliminar o liberalizar muchas de las restricciones que continúan siendo un impedimento para el desarrollo de la vivienda. Para resolver el déficit oficial de 883.050 viviendas, el gobierno tendría que construir 44.000 unidades anuales en los próximos 20 años, algo improbable. La solución obvia es, por tanto, dar más apoyo a la construcción y reparación de viviendas privadas.

La erradicación o simplificación de los procedimientos excesivamente burocráticos para autorizar la construcción privada, subsidios, etc., generaría un ahorro significativo en los salarios estatales, el cual podría ser utilizado para otorgar más microcréditos y subsidios. Debería experimentarse con el modelo progresivo y flexible, propuesto en Cuba, para reducir costos y mejorar la calidad de la vivienda.

El impuesto del 4% sobre el valor real de la venta de viviendas se podría reducir a la mitad, lo cual alentaría el pago de dicho impuesto y, por lo tanto, reduciría las inspecciones del Estado y la burocracia. Permitir legalmente que los cubanos en el extranjero inviertan en vivienda para sus familiares en Cuba, infundiría certidumbre en una práctica que ahora es ilegal y arriesgada. Habría también que autorizar a ONG internacionales especializadas en viviendas de bajo costo a que ayuden a los cubanos. Otras medidas serían dar más libertad a los corredores de bienes raíces, más acceso a Internet y permitir a los arquitectos trabajar en el sector privado.

Pero el meollo del problema es incrementar la producción y el crecimiento económico que languidecen hace años. Para ello es imprescindible acelerar y profundizar las reformas estructurales que se han estancado y en algunos casos revertido. De no aplicarse estas políticas, la actual crisis de la vivienda empeorará, lacerando aún más al pueblo cubano.

¹ Este es un resumen de un artículo que apareció originalmente en 2017 en Cuba Posible: <https://cubaposible.com/vivienda-cuba-socialismo-reformas/>.

² Catedrático de Servicio Distinguido Emérito en Economía y Estudios Latinoamericanos en la Universidad de Pittsburgh, profesor/investigador visitante y conferencista en 40 países, y autor de 92 libros y 300 artículos académicos publicados en 7 idiomas en 34 países. Ex Presidente de la Asociación de Estudios Latinoamericanos, miembro de la Academia Nacional de Seguridad Social en los EEUU y de los consejos editoriales de seis revistas académicas. Premio al Trabajo Decente de la Organización Internacional del Trabajo, compartido con Nelson Mandela.

³ El gráfico muestra en las columna azules el número de viviendas construidas por año y la cantidad por cada mil habitantes, donde se observa que de 111 mil viviendas construidas en el 2006 se ha pasado a unas 22 mil viviendas en el 2016. Donde el per cápita ha bajado extraordinariamente de 9.9 por mil habitantes a unas 1.9 por mil en el 2016, es decir se muestra un descenso sostenido en todos los años presentados desde el 2006 al presente.