Explorando nuevas formas de concebir y de abordar el problema de la vivienda desde el campo popular

Paul Maquet Makedonski, sociólogo, urbanista, profesor universitario, y activista por el derecho a la vivienda. Ha realizado estudios de especialización en universidades en el Perú y en el extranjero, publicado diversos libros y realizado estudios sobre la ciudad, el urbanismo y la vivienda. Forma parte del Equipo Científico de la CRDC – Universidad de Quebec en Canadá. Actualmente dirige el equipo de investigaciones del Instituto de Desarrollo Urbano Cenca del Perú, y coordina el equipo técnico de la Alianza Internacional de Habitantes.

Traducción: Servei de Llengües Modernes de la UdG

Sumilla

La privatización de los servicios públicos; el incremento acelerado de los precios de las viviendas; los desahucios por vencimiento de hipoteca o retraso en el pago de alquiler; la expansión anómala de la edificación urbana, con un exceso de viviendas vacías y una presión extrema sobre el territorio; la situación crítica en la que se encuentran los sectores con menores ingresos, las minorías y la población considerada como ilegal; las expulsiones masivas por conflictos armados o desarrollo de mega proyectos, son algunas de las manifestaciones actuales del problema de vivienda, en el marco de políticas públicas desarrolladas sobre la base de un enfoque del Estado como facilitador y subsidiario de la iniciativa privada. Hoy día el déficit de vivienda se incrementa de manera exponencial en todo el mundo y afecta a más de 1000 millones de personas, cifra que aumentará en 700 millones antes el año 2020, evidenciándose el fracaso de las políticas de vivienda. Esta situación obliga a un cambio radical de rumbo. El presente artículo explora este escenario y propone algunas líneas de reflexión y de acción para hacer frente a esta problemática desde una perspectiva de derecho a la vivienda.

La exaltación de la vivienda como mercancía ha enriquecido a unos pocos a costa del sufrimiento de la mayoría de la población y ha agravado la crisis de la vivienda, que afecta a más de 1000 millones de personas sin techo o que viven en viviendas inadecuadas, cifra que aumentará en 700 millones antes el año 2020 [1]. La

vivienda como mercancía ha sido también la causa del estallido de la burbuja inmobiliaria y de la crisis financiera mundial.

El problema de la vivienda tiene características particulares de acuerdo a cada realidad concreta. Pero la filosofía general que está detrás de las políticas públicas es la misma en casi todos los países. Si ella no cambia, no habrá posibilidad real de resolverlo. Por ello, las redes y movimientos sociales que trabajamos por hacer realidad una vivienda adecuada para las mayorías, tenemos la responsabilidad de promover alternativas que surjan de nuestra propia experiencia, pero que tengan como sustrato un enfoque global alternativo al enfoque neoliberal, basado en otra lógica, en otros presupuestos, en otra forma de abordar la realidad, que hagan posible políticas de vivienda fundadas en los derechos humanos y medioambientales, y en los habitantes concebidos como creadores y gestores de asentamientos humanos sustentables, y no como meros clientes-usuarios de un territorio.

En varios continentes ya se viene adoptando un enfoque sistémico alternativo para abordar la problemática de la vivienda. Destacamos, por ejemplo, las luchas que se oponen al retiro del sector público y a la comercialización del sector de vivienda social, motivadas por el *fiscal compact* [2] en Europa, y el *fiscal Cliff* [3] en EE.UU, recetas neoliberales para salir de la crisis global.

Dos polos que compiten con el mercado inmobiliario en respuesta a la crisis de vivienda son, por un lado, el modelo estatista chino, que crea nuevas ciudades en función de la programación económica instituida; y por el otro, el microcrédito, nacido y desarrollado en el subcontinente indio. En el primer caso, podemos ver la resistencia de la población ante los desalojos forzosos y la reubicación de la población. En el segundo, sobre todo en las metrópolis de la India, observamos lo insuficiente que resulta el microcrédito como alternativa para hacer frente a las consecuencias de la inmensa transformación urbana en curso.

En ambos casos la sociedad civil reclama la formulación de políticas públicas de vivienda con un enfoque social y participativo con herramientas como las cooperativas de habitantes, las *community land trust* o la producción social del hábitat. Un cambio de perspectiva es cada vez más urgente en el continente africano y sus distintas regiones, las distintas Áfricas, donde se está produciendo una urbanización masiva con un mercado inmobiliario insostenible; ante lo cual los barrios precarios que resisten a los desalojos aumentan y demandan una política de vivienda cuantitativa y cualitativamente distinta, capaz de adecuarse al reto del

proceso actual de urbanización.

En lo que concierne a América Latina y el Caribe, nuestra región ha experimentado en las últimas décadas un importante proceso de urbanización en el marco de una globalización que ha promovido el crecimiento económico pero que tiene en su raíz una distribución fuertemente inequitativa del ingreso, y que profundiza las brechas sociales existentes. Una consecuencia es el agravamiento del problema de la vivienda de los sectores de menores ingresos, siendo ésta concebida no como un servicio, un derecho o un medio de realización humana, sino exclusivamente como un bien de cambio susceptible de ser comprado y vendido libremente en el mercado.

Las familias pobres no pueden acceder al mercado formal y deben recurrir a salidas no convencionales. Más aún, teniendo en cuenta que las posibilidades de acceso al suelo urbano por parte de los pobres son limitadas debido a que el mercado formal de tierras está orientado a sectores de ingresos medios y altos: las mejores tierras para urbanizar son acaparadas por las empresas inmobiliarias, obligando a las familias de menores recursos a localizarse en emplazamientos inadecuados. Las propias políticas de vivienda social suelen realizar sus proyectos en áreas de escaso valor urbano produciendo o consolidando condiciones de exclusión y de precariedad. Lo que explica por qué las familias que habitan en asentamientos precarios han aumentado significativamente, incrementándose al mismo tiempo la inseguridad de la tenencia y los desalojos forzosos. De acuerdo con cifras de la CEPAL, los segmentos sociales C, D y E sumaban hace unos 10 ó 15 años entre el 55% y el 60% del total de la población de la región. Esta situación no ha variado significativamente hoy en día. Aquellos que carecen de una vivienda adecuada son una proporción significativa de la población. Es necesario recalcar que las iniciativas no convencionales pueden -y en efecto muchas veces son- aprovechadas por traficantes de terrenos, que ofrecen alternativas en apariencia atractivas y de bajo costo, pero que a la postre resultan costosas para el usuario e inconvenientes para la ciudad. En la actualidad una parte del mercado de tierras está dominado por traficantes que actúan en concordancia, con la anuencia e incluso la complicidad de autoridades locales, policías, jueces, partidos políticos.

En una reciente publicación el Banco Interamericano de Desarrollo [4] señala que, no obstante en las últimas décadas ha habido avances en materia de vivienda -como por ejemplo la provisión de agua y energía-, de las 130 millones de familias que viven en ciudades, cinco millones todavía comparten la vivienda con otra familia, tres millones viven en viviendas irreparables y 34 millones carecen de

títulos de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente; muchas de estas viviendas están situadas en barrios que carecen de facilidades urbanas. De acuerdo a los datos que proporciona el mismo estudio, en la última década el déficit antes que reducirse se ha incrementado y su componente principal, el déficit cualitativo, ha subido desde el 60% del total que representaba en los años 90 hasta significar el 83% del total del déficit para el 2009.

Los pobres son los que más sufren el problema: Según la CEPAL al año 2008 había en la región unos 30.500.000 hogares pobres y 15.000.000 hogares en pobreza extrema, por 93 millones de hogares no pobres, que tienen alguna posibilidad de resolver sus problemas de vivienda en el marco de un mercado que funcione en forma eficiente. Esos 45 millones de hogares pobres y muy pobres no acceden al mercado formal de la vivienda, viven alojados o en viviendas improvisadas, con materiales precarios, hacinados, sin infraestructura y sin seguridad de la tenencia.

El BID justifica la ineficiencia de las políticas de vivienda señalando:

a. Que existen fallas en el mercado de la vivienda que es necesario afrontar, sobre todo en lo que se refiere a los altos costos de la vivienda y a la

dificultad para acceder a créditos hipotecarios debido a factores tales como tasas de interés altas e informalidad de los usuarios potenciales.

p. Que el sector privado es renuente a construir viviendas de bajo costo debido a que mantiene dudas acerca de la

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

rentabilidad del negocio, a las limitaciones crediticias de las familias, al alto costo de la tierra y de la urbanización, a las regulaciones excesivas y los altos costos de registro de propiedad. En la región, la vivienda más barata ofrecida por el sector privado sin subsidios a la

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

construcción, se situó en torno a 24 mil dólares en el 2010.

c. Que los programas de ahorro, bono y crédito no llegan a los más pobres porque estos tienen poca posibilidad de ahorro y muchas veces no pueden acceder a un crédito bancario por diversos motivos.

Para enfrentar estos problemas de vivienda, el BID plantea adoptar políticas flexibles con un enfoque facilitador, orientadas a las clases medias y a los sectores

de bajos recursos, corrigiendo aspectos que hacen a este enfoque ineficiente:

a. Alentar la construcción de viviendas de menor costo otorgando facilidades al sector privado y disminuyendo las limitaciones a la expansión de vivienda formal en materia de urbanización, construcción y financiamiento;

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

o. Propender a la disminución de los intereses en los créditos hipotecarios y abordar el problema derivado de que muchos de los potenciales usuarios son informales;

c. Mejorar la eficiencia en la implementación de los programas ahorrando costos en

 Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

beneficio de los usuarios;

d. Promover la vivienda en alquiler;

e. Considerar el aspecto cualitativo del déficit y no sólo el cuantitativo;

f. Llevar a cabo intervenciones y reformas regulatorias que mejoren el funcionamiento de los mercados de tierras.

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

Este enfoque facilitador debe entenderse, a decir del BID, como la promoción de la ampliación de terrenos urbanos dotados de servicios, la provisión de infraestructura, el acceso al crédito para la construcción y compra, la existencia de regulaciones realistas relativas al uso de la tierra que reflejen la voluntad y disposición a comprar vivienda, y el acceso a materiales y servicios de construcción.

De manera más específica, para los sectores de bajos recursos el BID propone:

1. Evaluar la importancia de la vivienda incremental y el papel positivo de las instituciones del micro financiamiento (préstamos pequeños de corto plazo para compra

de materiales y construcción progresiva).

2. Potenciar las experiencias de mejoramiento de barrios. El estudio señala que aunque la mayoría de gobiernos de la región no cuenta con políticas orientadas a abordar las causas del surgimiento de asentamientos

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

informales y barrios marginales, sí tienen programas para ayudar a las familias ya establecidas, entre otros, expedición de títulos y mejoramiento de barrios. Según el BID estas políticas tendrían un alto potencial para acelerar las inversiones de las familias en sus

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/explorando-nuevas-formas-de-concebir-y-de-abordar-el-problema-de-la-vivienda-desde-el-campo-popular/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

viviendas, con el consecuente impacto positivo en su bienestar.

3. Evaluar la experiencia chilena que otorga subsidios integrales focalizados en las familias más pobres.

De esta manera, el Banco Interamericano de Desarrollo coloca una vez más la solución del problema de la vivienda en manos del capital privado y de la banca comercial, a los que pretende otorgar mayores facilidades y más seguridad, lo que teóricamente reduciría el precio de las viviendas y haría más accesible el crédito hipotecario. Y para los sectores de menores recursos reduce sus expectativas al poner énfasis en el desarrollo de programas de mejoramiento de barrios, alentar la autoconstrucción y el microcrédito, e incrementar los subsidios para los más pobres. Si examinamos la situación más de cerca, observamos que la mayoría de países ya cuenta con programas que tienen como componente fundamental el

subsidio. Estos programas abordan sólo una pequeña parte del déficit habitacional, no están dirigidos a los más pobres, exigen al usuario contar con un trabajo fijo e ingresos permanentes, y arrojan como producto de manera principal viviendas terminadas, mal localizadas y de baja calidad.

Como consecuencia, la gran mayoría de familias pobres de la región aborda el problema de la vivienda por su cuenta, sin participación del Estado, valiéndose de recursos económicos escasos, no siempre con criterios claros de planificación, pero con un gran espíritu cooperativo y solidario, capaz de movilizar otros recursos y otras voluntades, inimaginables en un plano netamente comercial. Pero no sólo eso. Enrique Ortiz dice con acierto [5] que la vivienda como proceso “autogestivo” parte de un concepto diferente de la noción de recursos, que enfatiza, por ejemplo, las habilidades y el apoyo mutuo, el tipo de materiales, el uso del tiempo; es un bien potencialmente abundante y no escaso y caro como lo es la vivienda convencional; y puede posibilitar atender a más familias de bajos ingresos, lograr una producción masiva, orientar mejor los subsidios, bajar su monto, y lograr períodos más cortos de recuperación.

El fracaso de las políticas de vivienda obliga a un cambio radical del rumbo que recoja estas experiencias y que haga de este acervo cultural una fortaleza para los países de la región. Pero, toda vez que la vivienda constituye una inversión para el desarrollo y un derecho humano inalienable como lo son el agua o la salud, el Estado no se puede inhibir de su responsabilidad y dejar todas las soluciones libradas exclusivamente al vaivén de las fuerzas del mercado, del capital privado que, por naturaleza, busca optimizar sus ganancias y aminorar los riesgos de inversión. Objetivos, productos esperados, modelos de gestión, estrategias de intervención, formas de financiamiento, son, en ese sentido, algunas interrogantes claves que deben resolver las políticas públicas de tierra y vivienda.

Hacia nuevas políticas de tierra y vivienda

Principios generales

Significado múltiple o polisémico de la vivienda: La vivienda como problema complejo

La vivienda comprende una multiplicidad de elementos que se modifican permanentemente en el contexto de su interrelación (emergencia). Estos cambios pueden afectar a todo el resto, lo que da como resultado situaciones no totalmente

predecibles (incertidumbre).

Aún más, no existe una sino diversas formas de entender a la vivienda. La vivienda no es sólo ni principalmente un bien de cambio: es también una inversión en desarrollo humano indispensable para una nación y un derecho humano inalienable. Todos los seres humanos requerimos un lugar donde habitar y desarrollarse con su familia, que les brinde abrigo y seguridad, que sea saludable, que nos otorgue pertenencia y nos permita el desarrollo de los lazos sociales.

Pierre Calame, en La Démocratie en Miettes [6], señala que no todos los bienes están sujetos al libre albedrío de los mecanismos de mercado. Los bienes públicos de los cuáles depende la vida del ser humano; los bienes de la naturaleza escasos o no renovables; los bienes y servicios que permiten la sobrevivencia y el desarrollo, entre ellos la vivienda, son parte de esta categoría. La seguridad, el abrigo, la privacidad son dimensiones consustanciales a la vida del ser humano, que se materializan en una vivienda y hábitat adecuados. La vivienda no es entonces solo un bien económico transable en el mercado: Es una fuente de identidad, de arraigo, de cohesión social, de potencial de desarrollo.

La vivienda, un derecho humano

Todos los seres humanos requerimos un lugar donde vivir, un espacio donde desarrollarnos con nuestra familia, que brinde abrigo, seguridad, que sea saludable, que dé pertenencia. La vivienda es una necesidad humana fundamental, al igual que la alimentación y el vestido. Su carencia priva al ser humano de su derecho a vivir con dignidad.

Este derecho es hoy reconocido por múltiples instrumentos jurídicos internacionales. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948) encierra uno de los más antiguos dictámenes reconociendo el derecho a la vivienda adecuada (Artículo 25, ítem 1). También reconocen el derecho a la vivienda otras declaraciones y tratados internacionales: el Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales, de 1966, Artículo 11; la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, de 1965, Artículo 5(e)(iii); la Declaración sobre la Raza y los Prejuicios Raciales, de 1978, Artículo 9; la Convención sobre Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, de 1979, Artículo 14(2)(h); la Convención sobre los Derechos del Niño, de 1989, Artículo 27; la Convención para la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migrantes, de 1990, Artículo 43; la Convención 169 de la

Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, de 1989, artículos 13 a 19.

Instrumentos adicionales que también tratan sobre el derecho a la vivienda: la Declaración sobre Asentamientos Humanos de Vancouver, de 1976, Sección III(8) y Capítulo II(A.3); la Agenda 21 sobre Medio Ambiente y Desarrollo de 1992, Capítulo 7(6); la Carta Social Europea, revisión de 1996, Artículo 31; la Agenda Hábitat 1996, y las Observaciones Generales 4 y 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC) de las Naciones Unidas. Actualmente, se está proponiendo la elaboración de una Convención Internacional sobre el Derecho a la Vivienda.

La vivienda como problema diverso

Algunas de las tipologías desarrolladas nos permiten considerar las diferentes maneras cómo puede expresarse el problema:

- Viviendas asentadas en zonas de riesgo.
- Poblaciones afectadas por la minería.
- Barrios en peligro de desalojo debido a la ejecución de grandes proyectos viales o de equipamiento.
- Viviendas tugurizadas.
- Vivienda rural deteriorada.
- Localizaciones asentadas o reasentadas en los extramuros de la ciudad.

El déficit desde el punto de vista de los usuarios

Hace algún tiempo, arquitectos como John Turner e investigadores sociales como Carlos Delgado reflexionaron en torno a la barriada y cuestionaron lo que comúnmente se concibe como déficit cualitativo. Según Turner, la localización puede constituir para el poblador un indicador a veces más importante de vivienda adecuada, que otros como la comodidad física. Si bien ello no debe llevar a justificar la existencia de viviendas inadecuadas, plantea sí la necesidad de que la opinión de los usuarios esté presente en el diseño de las políticas y programas de vivienda, antes que la imposición de soluciones “técnicas” externas condenadas de antemano al fracaso. En otro trabajo [7], Turner sostuvo que la vivienda entendida como producto final de decisiones, donde el sujeto no controla ni su diseño, ni su construcción, ni su administración, arroja como resultado una arquitectura estéticamente horrorosa, socialmente alienante y técnicamente incompetente.

La producción social del hábitat

El incremento del déficit de viviendas, sobre todo cualitativo, se debe a que la población no está en posibilidad de acceder a los mercados formales ni a los esquemas propuestos para enfrentar el problema, basados en una lógica predominantemente mercantil que ha dejado las soluciones en manos casi exclusivamente privadas. Por eso, la dinámica real de construcción de la ciudad latinoamericana se asienta básicamente en la autoconstrucción. La magnitud que han adquirido los asentamientos humanos precarios evidencia el esfuerzo físico, social y económico de la población que ante la necesidad de un lugar para vivir y la imposibilidad de adquirir viviendas de alto costo, las han ido construyendo paso a paso con diversas modalidades y métodos, que encierran procesos productivos que movilizan importantes recursos económicos y que involucran a pobladores, sus familias, sus ahorros y su entorno.

Este proceso se inicia generalmente con la toma de un terreno baldío, público o privado, lotizado informalmente, que después será formalizado, conquistará los servicios básicos y empezará el largo camino de la consolidación de la vivienda que suele durar entre 20 y 30 años. Muchos de estos asentamientos se encuentran en peligro permanente de desalojo por muy diversos motivos, la mayoría de ellos relacionados con la especulación inmobiliaria o para dejar lugar a la construcción de grandes proyectos de infraestructura o de equipamiento.

Un estudio hecho para el BID por ACT Consultants – GRET en el 2001 [8], ha estimado que la construcción progresiva constituye una solución parcial en términos de costos y de accesibilidad financiera, a partir de condiciones irregulares de ocupación del suelo. Los casos analizados en este estudio demostraron que el conjunto de los gastos relativos al acceso al suelo y a su urbanización, y los gastos necesarios para el arranque de la operación, se sitúan en alrededor de los US$ 3.000 a 4.000, en terrenos de fácil acceso y no sometidos a la especulación inmobiliaria. Y que el costo mínimo de un núcleo de construcción de 50 a 60 m2, con cocina y baño, es de aproximadamente US$ 4.000, cifra que comprende la mano de obra local. Para la ampliación y los trabajos de mejoramiento de esta construcción, se calculó una necesidad de financiamiento de US$ 2.000 que corresponde a los costos de materiales para una o dos habitaciones con mejoramiento de conjunto. En definitiva, estima en cerca de US$ 10.000 el costo de una vivienda realizada progresivamente en circunstancias adecuadas. Ha habido en todos estos años muchas experiencias positivas de vivienda progresiva vía el micro crédito o el crédito solidario, que han dado lugar a urbanizaciones de buena calidad.

Pero también ha habido experiencias en donde se ha reproducido el círculo de pobreza que encierra la génesis de estos programas.

Las experiencias de micro-crédito impulsadas por los organismos multilaterales, y asumidas por los gobiernos nacionales y/o locales son aportes importantes que permiten mejorar los modelos y desarrollarlos conceptualmente. Pero por sí solas son insuficientes y poco sostenibles en el tiempo, eficientes pero no eficaces [9]. Se necesitan políticas de Estado sostenidas y coherentes en el tiempo que retomen todas estas experiencias en el marco de una propuesta integral.

Necesidad de modificar la orientación de las políticas públicas

Mientras que en los países pobres se magnifica el microcrédito como solución al problema de la vivienda, en los países ricos se recortan los presupuestos públicos y se alienta el “social housing”, es decir la inversión privada para vivienda popular. Las dos son propuestas en el fondo muy similares. Frente a la crisis mundial, que puso de relieve el fracaso del neoliberalismo, en lugar de proponer una alternativa viable, el capital intenta asegurar la rentabilidad de las inversiones en el sector. La base ideológica sigue siendo la misma: la vivienda como mercancía, la inviolabilidad de las ganancias y las decisiones alienantes sobre el uso de los territorios, la construcción y gestión de las ciudades. La consecuencia previsible es la alienación, es decir, la división entre producción y consumo, entre fabricantes y usuarios, reafirmando la primacía del valor de cambio sobre el valor de uso. En otras palabras, se pretende continuar con una política que dificulta la sostenibilidad de la financiación en el acceso a una vivienda segura y digna.

La aceptación pragmática de esta solución acentuaría la violación del derecho de los habitantes a ser constructores de las ciudades del futuro, y será una aceptación de que son meros usuarios-clientes individuales del sector urbano. Por lo tanto, es esencial diseñar instrumentos que permitan atacar la mala calidad de la vivienda, proponiendo una opción que tenga como objetivo consolidar las agrupaciones de comunidades de habitantes vinculadas por principios compartidos y un proyecto común de vivienda y diseño urbano. Las herramientas técnicas a poner en marcha deben partir de la consideración de que la vivienda es un derecho y que los habitantes son los constructores de las ciudades. Estos dos principios se sitúan en claro contraste con el mercado, así como con una intervención puramente estatista que no considere la participación activa de los usuarios en la toma de decisiones. Si la ciudad es un producto social que hace posible el desarrollo de las relaciones humanas y productivas, y si se pretende considerar realmente a sus habitantes

como constructores, la vivienda debe ser diseñada y construida como un servicio que los mismos habitantes contribuirán a lograr en un marco de relaciones principalmente no comerciales. Desde esta perspectiva, tiene sentido considerar a la vivienda y al hábitat como una retribución social, otorgada en servicios a los habitantes que contribuyen a la construcción urbana. Solo así la vivienda liberada de la obligación de alimentar la especulación del suelo y la competencia entre ciudades, podrá satisfacer los principios de sostenibilidad social y medioambiental. Se trata de un enfoque arraigado en los orígenes y la historia del movimiento cooperativo, presente en importantes experiencias como son las cooperativas de propiedad colectiva en Uruguay e Italia o las *Community Land Trust* en los EE.UU.

Los problemas que es necesario resolver

Para identificar los correctivos que son necesarios en las políticas de suelo y vivienda en América Latina, es menester precisar – de acuerdo a lo que hemos podido observar- cuáles son los problemas principales y más urgentes que es necesario afrontar y resolver.

Las principales características que hemos encontrado son: el incremento de los déficits de vivienda en los sectores de bajos ingresos, sobre todo en el plano cualitativo, en un marco de pobreza y de una oferta comercial poco accesible; la existencia de soluciones sub-estándares de vivienda nueva, muy por debajo de las necesidades de la demanda; la poca disposición del sector privado a desarrollar programas de mejoramiento; los altos precios del suelo que hacen que los programas de vivienda se oferten en lugares inadecuados; la persistencia de la ocupación informal y la necesidad de asignar recursos para políticas correctivas de regularización y mejoramiento; el crecimiento caótico de la ciudad que segrega y expulsa a los más pobres; el peligro latente de la población ante la eventualidad de desastres naturales.

Una consecuencia particularmente grave de estos problemas es el surgimiento y desarrollo de barrios populares donde se construyen viviendas precarias en terrenos peligrosos, expuestos a una serie de riesgos físicos y de salud. Contrariamente a lo que podría pensarse, la vivienda popular espontánea resulta a la larga más costosa que la vivienda convencional debido a que la lejanía del centro de la ciudad crea sobrecostos de transporte; a que el agua debe ser comprada a camiones cisterna a un precio mayor que la que llega a las casas por medio de la conexión domiciliaria; a que los materiales de construcción tienden a elevar sus precios con el tiempo; y a que el suelo inadecuado obliga a la población a realizar

obras adicionales que otorguen mayor seguridad a sus viviendas. Como si esto fuera poco, los procesos mediante los cuales la población conquista la regularización del terreno que ocupa, o se defiende de los desalojos, logra la instalación de los servicios elementales, abre vías, construye la infraestructura y la propia vivienda, son largos y onerosos. Año a año estos barrios irregulares con viviendas precarias se multiplican en todos los países de la región haciendo que los déficits acumulados de vivienda inadecuada crezcan exponencialmente y que la diferencia entre déficit cuantitativo y el déficit cualitativo, aparezca como poco perceptible.

Pero los barrios informales también tienen cualidades y ofrecen otras posibilidades (por ejemplo, se puede construir más rápidamente y sin apego a normas que son muy restrictivas; se puede utilizar los espacios para actividades informales, como el reciclaje de residuos sólidos, que en otras partes de la ciudad tienen restricciones). Una propuesta popular debe tener en cuenta estas cualidades positivas que ofrecen los barrios.

La existencia de vivienda inadecuada y de barrios informales tiene un impacto negativo muy importante para las personas que los habitan y para la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista económico, social, político y cultural. Hasta hace relativamente poco tiempo, este impacto podía pasar desapercibido para quien no viviera allí, ocultado y hasta mitificado por enfoques tales como el de Hernando de Soto. Hoy, la naturaleza, como reacción al maltrato que sufre día a día de la mano del hombre, se ha encargado de poner fin a esta situación anómala. Los doscientos mil muertos en Haití, el colapso de Concepción en Chile y de Pisco en Perú, la catástrofe ocurrida en Río de Janeiro, nos hacen pisar tierra y tomar conciencia de que todas nuestras ciudades pueden venirse abajo de un momento a otro. Quienes más han de sufrir son aquellas familias que habitan viviendas construidas de manera precaria, y localizadas en zonas de riesgo. Hoy día un programa público, privado o popular que plantee una propuesta de vivienda que avale esta realidad, o que permita que continúen deteriorándose las viviendas de las zonas antiguas, será cómplice del próximo desastre que asole a la región. Nuestras ciudades se encuentran en emergencia. Pero también los poblados rurales o semirurales que sufren el impacto del friaje, de los desbordes de los ríos, de los aludes, sin que el Estado atine a proponer políticas serias de prevención.

A partir de lo dicho, entendiendo la vivienda esencialmente como un derecho humano y un instrumento para el desarrollo, el objetivo de una política de vivienda pensada para las personas, debe tener como objetivo principal garantizar la

existencia de condiciones adecuadas de habitabilidad para toda la población. Sobre esta base, son 5 las líneas de acción que aparecen como prioritarias en materia de suelo y vivienda pero que deben sujetarse a las diversas realidades de cada país o región:

Afrontar el déficit acumulado : Implica trabajar sobre un número significativo de viviendas ya asentadas que deben ser construidas o reconstruidas y/ o consolidadas prácticamente desde sus cimientos, comprendiendo acciones de regularización de la propiedad, habilitación urbana, mejoramiento barrial y desarrollo de procesos de construcción progresiva. Contempla también la necesidad de levantar viviendas nuevas que carecen de suelo para el déficit cuantitativo real.

Planificar las necesidades de vivienda proyectadas: Afrontar las necesidades proyectadas de crecimiento anual en cada territorio, lo que implica contar con una reserva de suelo y poner en marcha de un sistema constructivo local adecuado. Se debe prever el proceso de urbanización previo a la ocupación en magnitud y a costos que permitan constituirse en una alternativa real a las ocupaciones informales de terrenos no habilitados.

Llevar a cabo programas efectivos de renovación urbana y remodelación urbana: Las viviendas localizadas en el casco antiguo de muchas ciudades de la región se encuentran en una situación de hacinamiento y tugurización y de alta vulnerabilidad debido a su antigüedad y falta de mantenimiento, exponiendo la vida y la salud de sus habitantes. Se requieren acciones específicas orientadas a resolver esta situación. También debe intervenirse en barrios que ocupan terrenos riesgosos pero que no precisan reubicaciones integrales.

Relocalizar a las viviendas situadas en zonas de riesgo: A fin de prever pérdidas humanas y económicas como producto de eventos naturales o antrópicos, algunas viviendas deberán ser relocalizadas a zonas seguras en terrenos adecuados, en el mejor de los casos al interior de la misma localidad de origen.

Poner especial atención en la vivienda rural : Muy pocos países de la región le prestan interés y promueven el desarrollo de la vivienda rural, que permanece en una situación precaria expuesta a los eventos de la naturaleza que se agudizan día a día como producto del cambio climático.

Para que las acciones a emprender sean viables, las políticas públicas deben tomar en consideración varios aspectos fundamentales: a) la experiencia constructiva y de

 Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

gestión de los sectores populares; b) sus tradiciones, usos y costumbres; c) sus posibilidades económicas; d) la red de relaciones económicas y sociales que existen en el barrio.

Sobre ello y a partir de un diagnóstico concreto de la realidad, las iniciativas a desarrollar deben concretizarse en planes locales de vivienda liderados en forma concertada por los gobiernos locales, los mismos que contengan a) planificación y gestión del territorio; b) creación de bancos de tierra; c) implementación de programas de regularización de la propiedad; d) desarrollo de programas de construcción progresiva; d) implementación de programas de mejoramiento barrial; e) apoyo crediticio y financiero; f) apoyo técnico; g) apoyo social. Ello supone descentralizar y democratizar la gestión permitiendo la participación de las organizaciones vecinales en el diseño, implementación y gestión de los planes locales de vivienda.

La magnitud de la tarea que se plantea es enorme. Requiere de decisión política, de un sistema nacional articulado, planificación, recursos humanos, materiales y financieros, manejo del suelo, gestión del agua y energía de acuerdo a las necesidades del programa, y un cronograma de acciones sostenido en el tiempo diseñado en base a prioridades específicas que puede realizarse por medio de campañas anuales monitoreadas desde el gobierno central o federal.

Si observamos lo planteado desde una perspectiva más general, los resultados que puede alcanzar un programa como este pueden ser muy positivas desde el punto de vista de la vivienda, pero también de la ciudad en su conjunto, reorganizada progresivamente a partir de las necesidades de la gente.

Estrategia de intervención

En términos de diseñar una propuesta de financiamiento para tierra y vivienda en América Latina y El Caribe, es necesario puntualizar lo siguiente: a) La realidad en cada país puede variar, a veces significativamente, de acuerdo con las características particulares que tenga el problema de la vivienda; y b) Existen importantes experiencias en curso que encierran un amplio bagaje de conocimientos, que han demostrado su viabilidad.

Teniendo en cuenta estos elementos, debemos enfatizar la necesidad de que las propuestas apoyen y ayuden a desarrollar las dinámicas populares que ya están en curso en cada país y recojan -si son pertinentes- las iniciativas que llevan a cabo los

gobiernos respectivos. Desde ese punto de vista, la propuesta que se levante ha de ser amplia, flexible y adaptable a cada realidad concreta.

La cuantificación de los déficits y de los montos requeridos para afrontar la demanda no satisfecha (que hemos planteado líneas arriba) contrasta con los recursos con los que cada país podría contar para abordar con éxito el problema de la vivienda, sobre todo en lo que respecta al abordaje de los déficits cualitativos y cuantitativos acumulados. Situación que refuerza la necesidad de la flexibilidad y amplitud de las propuestas, la importancia de apoyar los procesos en curso y el aprovechamiento de la experiencia constructiva de las clases populares, así como de su tradición de gestión comunitaria.

Apoyar las iniciativas en curso y poner énfasis en la naturaleza principalmente cualitativa del problema de la vivienda: Un primer lineamiento de trabajo es el apoyo a las iniciativas que ya se vienen llevando a cabo y la creación de condiciones favorables para que éstas iniciativas tengan el éxito esperado. En la gran mayoría de los casos, se trata de experiencias de construcción progresiva que requieren apoyo para llevar en mejores términos la planificación y habilitación urbana, el mejoramiento del entorno, la provisión de servicios básicos y equipamiento, la provisión de materiales y la asistencia técnica para la construcción o ampliación de las viviendas. En lo que se refiere al abordaje del déficit cuantitativo y de proyección de la demanda anual, a lo anterior habrá que sumar la provisión de tierra para el asentamiento ordenado y organizado de las nuevas familias.

Regular los mercados de tierra : Siendo el suelo un bien escaso, es necesario controlar el acaparamiento y garantizar la existencia de suelo público, así como desarrollar una labor efectiva de control urbano. Asimismo, promover la oferta de suelo urbanizado accesible y extraer recursos derivados del suelo para hábitat y desarrollo urbano.

Territorializar las soluciones afirmando la integralidad y progresividad de las soluciones: Siendo el problema de la vivienda diverso, debe ser abordado de acuerdo a la realidad concreta de cada localidad. De acuerdo con ello, un segundo lineamiento es la necesidad de descentralizarlo y territorializarlo. De esta forma, las cifras teóricas a las que nos hemos referido encontrarán una materialidad y se enmarcarán en un proceso y en una dinámica reales. Cada unidad administrativa local debe contar con un plan municipal de vivienda que contemple, entre otros aspectos, la mejora de las viviendas asentadas en malas condiciones, el déficit

cuantitativo y la demanda anual proyectada, las necesidades de reubicación de familias en riesgo, el mejoramiento urbanístico del barrio y la legalización de la propiedad cuando ello sea necesario. Realizar una labor de este tipo implica que cada gobierno local cuente con determinados instrumentos fundamentales: un banco de tierras que evite la especulación con el precio del suelo urbano y permita localizar a las familias de menores recursos de manera adecuada; una legislación que le permita efectivamente intervenir en los procesos de planificación y desarrollo urbano distrital; un equipo de apoyo técnico, urbanístico y legal que asesore a la población sobre el terreno; y un fondo económico que permita llevar a cabo adecuadamente esta tarea.

Por integralidad y progresividad se entiende el emprendimiento de acciones en todo el territorio, que contemplen de manera flexible todas las modalidades, priorizando a los sectores de menores recursos, y en general a las poblaciones que habitan en malas condiciones en los barrios populares y en las zonas rurales.

Priorizar las áreas de pobreza urbana : Los principales problemas de la vivienda en la ciudad se dan en las áreas de pobreza urbana. Joan Mac Donald [10] detalla algunos de estos problemas: agua y saneamiento, tanto en lo que se refiere al costo del servicio como a la no existencia de redes de acceso; recolección de desechos sólidos; vulnerabilidad ante los desastres naturales (localización informal en zonas de riesgo, localización de programas públicos en terrenos de poco valor comercial); y gestión urbana territorial (mejoramiento de barrios y de viviendas; acceso al suelo; seguridad de la tenencia).

En Perú, el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano (INADUR), organismo descentralizado del Ministerio de Vivienda, ya desactivado, diseñó a principios de los años 2000 una propuesta denominada Mapa de Pobreza Urbana para la identificación de oportunidades de inversión social en las ciudades intermedias del Perú. En dicho estudio, el INADUR propuso un modo de delimitar áreas de pobreza urbana (APU) a partir de indicadores y un modo de formular los programas y los proyectos de inversión social en dichas áreas, promoviendo su articulación, su coordinación o un mayor diálogo entre ellos. Como principales indicadores fueron considerados los siguientes:

- Línea de pobreza
- Hogares con vivienda inadecuada y/ o hacinada
- Vivienda con incipiente grado de consolidación
- Viviendas sin saneamiento y/o energía

- Hogares sin artefactos eléctricos
- Hogares con alta dependencia económica
- Valor arancelario del suelo
- Saneamiento legal

En base a estos indicadores, fueron identificadas APUs en las ciudades de Junín y Chimbote y en cada caso se propuso un programa de inversiones orientado a superar la pobreza y mejorar el hábitat. En el caso que nos ocupa, una propuesta de este tipo permitiría identificar los núcleos más vulnerables en cada distrito, priorizando allí las labores de mejoramiento del hábitat y la vivienda y haciendo dialogar los planes locales de vivienda con los programas generales de desarrollo social.

Dar sustentabilidad a los programas: Como es evidente, todo programa de este tipo tiene que ir acompañado necesariamente de una eficiente labor de prevención que implica por lo menos considerar tres elementos fundamentales: a) Implementar los programas anuales de vivienda que impidan que el déficit se acumule haciendo vanos los esfuerzos por cubrir los déficits anteriores, como ocurre por ejemplo con el caso de regularización de la propiedad en el Perú, que siempre termina quedando a la zaga de una realidad que no se detiene; b) Avanzar en la perspectiva de superar la pobreza y la inequidad en la distribución del ingreso, así como modificar la visión comercial que se tiene de la vivienda, que son en última instancia las causas que originan el problema; c) Otorgar a los programas un sostén institucional permanente, más allá de la organización del trabajo que se implementa para llevar a cabo un proyecto específico.

Garantizar los recursos necesarios : Redefinir en los presupuestos estatales la distribución de asignaciones sectoriales principalmente en materia de importe del servicio de deuda externa y compra de armamento, y precisar el destino de los montos asignados a políticas sociales, a fin de hacer frente a la escasez de vivienda en colaboración con las autoridades locales, las organizaciones de habitantes y otras organizaciones (como las cooperativas). Favorecer subvenciones, concesiones de suelos, exenciones fiscales, periodos sabáticos, contabilizar la auto construcción para efectos de pensión, etc., en beneficio, entre otras, de las cooperativas de propiedad colectiva que ofrecen el servicio de vivienda como cimiento para construir las comunidades de los habitantes. Considerar la utilización adecuada de otros recursos tales como las remesas del exterior.

Definir formas de gestión adecuadas, de acuerdo a la realidad de cada

región y país . Existen múltiples y valiosas experiencias de gestión que se constituyen en ejemplos de cómo se pueden llevar a cabo iniciativas viables por fuera de la lógica predominante del mercado.

Los Planes de acción local

Los planes de acción local de tierra y vivienda diseñados para las áreas de pobreza urbana o rural, establecen las acciones necesarias para garantizar el hábitat saludable y la vivienda digna en las circunscripciones respectivas, proyectándose en el tiempo a fin de prever las situaciones futuras y planificar su atención prioritaria.

Por su naturaleza, son planes participativos y concertados que involucran en su diseño y ejecución al conjunto de las fuerzas vivas de la localidad, a los sectores público (local, regional y nacional), privado y comunal; y están fuertemente articulados a otros programas sociales que implementan las autoridades de diferente nivel. Es más, los planes de acción local de tierra y vivienda deben ser un componente del plan integral de desarrollo de la localidad, a fin de que los programas sociales del sector público no se lleven a cabo de una manera dispersa, con una lógica exclusivamente sectorial.

En este caso, como en otros, se debe aplicar el principio de subsidiariedad activa que establece que los diferentes niveles de gobierno interactúan en un territorio cooperando entre sí. No se trata de que uno de ellos se abstenga de intervenir allí donde ya actúa otro o que el sector público deje de participar allí donde ya lo hace el capital privado, como reza la lógica liberal, sino que todos los actores se distribuyan coordinadamente roles en beneficio del desarrollo de la localidad.

Así planteado el problema, el plan establece metas precisas y cuantifica su costo económico en el corto y mediano plazo, en rubros tales como mejoramiento de la vivienda (a partir de una tipología general); construcción de vivienda nueva en sitio propio y en sitio nuevo (cuántas; dónde; de qué dimensiones; con qué diseños; con qué materiales); banco de tierras; agua y saneamiento; espacios públicos; vías; mejoramiento urbanístico, entre otros.

¿Cómo se gestiona y cómo se financia el plan? La gestión del plan involucra al conjunto de actores presididos por el gobierno local que actúa al interior de una mesa de concertación. El gobierno nacional destina un fondo para su implementación, complementado con ingresos provenientes del gobierno local, el

sector privado, la población y la cooperación internacional.

Bibliografía

ABN, Evo Morales promulgó ley de vivienda que beneficia a miles de familias. En: http://www.abn.info.ve/noticia.php?articulo=199140&lee=16. Septiembre, 2009.

Alianza Internacional de Habitantes, http://esp.habitants.org/

Almarza Sergio: Nuevo Modelo para el Desarrollo de la Vivienda Social INVI, Santiago, Octubre 2005.

ALOP: Boletín Grupo Hábitat, www.alop.or.cr , info@alop.or.cr .

Angel Shlomo, Jacobs Michael: Lograr Resultados en Vivienda: Marco para hacer seguimiento a los resultados de los proyectos de vivienda utilizando indicadores cuantitativos, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington 2006.

Arandia Ledesma, Iván Carlos. Descentralización y relaciones intergubernamentales en Bolivia. En: *Reflexión Política*, 2002, 8: 6-24.

Arias, Omar S. y Magdalena Bendini. Evaluación de la pobreza en Bolivia: sentando las bases para un crecimiento a favor de los pobres. En: *Banco Mundial, en breve*. Mayo 2006, N°89: 1-4.

Arriagada Camilo: Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano, CEPAL, octubre 2000, serie medio ambiente y desarrollo No. 27.

Ascher, Francois: Metápolis o el futuro de las ciudades, Ed. Odile Jacob París abril de 1995.

Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Resolución No. 006-2020-Dir. 15 de enero 2010.

Banco Interamericano de Desarrollo: Construir Ciudades: Mejoramiento de Barrios y Calidad de Vida Urbana, Eduardo Rojas Editor, Washington 2007.

Banco Interamericano de Desarrollo: BOLIVIA PROGRAMA MULTIFASE DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS, FASE I (BO-L1038), PROPUESTA DE PRÉSTAMO, Documento preparado por el equipo de proyecto integrado por: José Mauricio Silva, Jefe de Equipo (ICF/FMM); Fernando Cuenin, (ICF/FMM); Marcelo Barros, (WSA/CBO); Javier Jimenez Mosquera, (LEG/SGO); Verónica Salazar, (CAN/CBO); Cecilia Bernedo y Rosemary M. Torres-Dresda, (ICF/FMM).

Banco Interamericano De Desarrollo: "Un Espacio Para el Desarrollo: Los Mercados de Vivienda en América Latina y El Caribe, César Patricio Bouillon, Ed.BID 2012

Bárcenaª et al. El Espacio Regional. Hacia la Consolidación de los Asentamientos Humanos en América Latina y El Caribe, CEPAL-CNUAH (LC/G2116/Rev.I.P., Mayo 2001.

Brakarz José et al: Ciudades para todos, La experiencia reciente en programas de mejoramiento de barrios, BID, Washington DC, 2002.

Brakarz José: Logros y Desafíos de los Programas de Mejoramiento de Barrios: Lecciones aprendidas a partir de la experiencia del BID Octubre 2008. Taller: Programas de Mejoramiento de Barrios Análisis Comparado de Lecciones Aprendidas y Nuevos Enfoques, Montevideo 14 – 17.

Bonduki, Nabil: Política de Vivienda e inclusión Social en Brasil: Revisión histórica y nuevas perspectivas en el gobierno de Lula, en Inter-Secciones Urbanas:Origen y Contexto en América Latina, FLACSO, Quito abril 2009.

Carrión M., Fernando. El problema de la vivienda en Ecuador. Publicado en *Diario Hoy*, Quito, enero, 2003.

Castro Soto, Gustavo: "La Deuda Externa". Publicado el 19/10/2005 en la web de Ecoportal: http://www.ecoportal.net/Temas_Especiales/Economia/La_Deuda_Externa

CEPAL: La Otra Agenda Urbana: Experiencias y Programas para Aliviar la Pobreza y precariedad en ciudades de América Latina, Santiago, Octubre 2004.

CEPAL: Primera Evaluación del Programa Regional de Vivienda Social y AAHH para AL/C, Santiago junio 2006).

CEPAL: Informe Regional: Primera Evaluación del Programa Regional de vivienda

social y asentamientos humanos para AL/C Santiago de Chile Junio 2006.

CEPAL: La Otra Agenda Urbana: Experiencias y programas para aliviar la pobreza y la precariedad en las ciudades de AL, 13 Asamblea General Minurve, San José de Costa Rica 25 al 28 de octubre 2004, 7 de octubre 2004.

Comité de Campaña: Situación del Derecho a la Vivienda en el Perú, Lima, marzo 2008.

Delgado Martha: La Ciudad como mercancía y el ciudadano como cliente, Ensayo Módulo II: Competividad Económica, 3er. Diplomado El fenómeno metropolitano: estrategias, instrumentos y alternativas de gestión, UNAM abril 2005.

Clavijo, Sergio y Michel Janna y Santiago Muñoz. La vivienda en Colombia: sus determinantes socio-económicos y financieros. Documento Presentado en Taller sobre Financiación de Vivienda, Mercado de Capitales y Política Social (Banco Mundial, Asobancaria y Gobierno Nacional, Cartagena-Colombia, Agosto 19 y 20 de 2004).

COHRE: Desalojos en América Latina: Los casos de Argentina, Brasil Colombia y Perú, Informe preparado por Leticia Osorio y Sebastián Tedeschi (Programa de COHRE para las Américas), 2006.

COHRE: Forced Evictions: Violations of Human Rights, 2003-2006,Diciembre 2006.

De Mattos, Carlos A: La Tercera Revolución Urbana en América Latina, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile, X Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, Querétaro, Mayo 2008.

De Queiroz Ribeiro: Observatório das Metrópoles: território, coesão social e governança democrática, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional de la Universidade Federal do Rio de Janeiro. Septiembre 2008.

Diario Correo: Situación actual del acceso a créditos para vivienda. 6, febrero, 2009. En: http://www.diariocorreo.com.ec/archivo/2009/02/06/situacion-actual-del-acceso-a-creditos-para-vivienda.

Diario Hoy: Viviendas tienen saldo en rojo. 20, enero, 2009. En:

http://www.explored.com.ec/noticias-ecuador/vivienda-un-deficit-sin-solucion-71528-71528.html

Díaz Carlos, Ministro de Desarrollo Económico. Entrevista: El plan de vivienda creará 17 mil empleos. En: La Paz- Diario *La Razón*. En: http://www.bolivia.com/noticias/AutoNoticias/DetalleNoticia29474.asp. 23, octubre, 2005.

Duncan Jennifer: Causas de la Vivienda Inadecuada en América Latina y el Caribe, 2003 http://www.habitat.org/lac/pdf/causas_de_la_vivienda_inadecuada_en_lac.pdf

Escalante Carlos: Producción Social del Hábitat: Análisis y Propuestas, Comité Nacional de Campaña Cenca Lima 2005.

Ginther Soria, Nelson. Bolivia celebra 184 años con la pobreza en incremento. En: http://www.diarionuevosur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=5976&catid=23%3Aeconomia&Itemid=1. 2009.

Gret/ Act.: Problemática y Oportunidades para la Provisión Integrada de Terrenos Equipados y Crédito para la Vivienda Progresiva, Banco Interamericano de Desarrollo, Informe No. 3, Estudio de Casos, Síntesis, Washington junio 2001.

Giddens A. Consecuencias de la Modernidad, Madrid, Alianza, 1990.

Habitat Internacional Coalition. Demanda ciudadana por el derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat en la nueva constitución, en Ecuador. Presentación de la organización Contrato Social por la Vivienda (CSV) y de la Situación de la Vivienda en Ecuador, 2009. En: http://www.hicnet.org/articles.php?pid=2257 .

Haeringer Philippe: La Mégapolisation du monde, du concept des villes à la réalité des Mégalopoles, en Geografía y Culturas, l'Harmattan No 6, Junio 1993.

INADUR, Mapa de la Pobreza Urbana para la identificación de oportunidades de inversión social en ciudades intermedias del Perú, Lima 2002.

International Fund for Agricultural Development (IFAD), La pobreza rural en Ecuador, 2007. En: http://www.ruralpovertyportal.org/web/guest/country/home/tags/ecuador .

Jáuregui Gómez, Alejandro. El proceso de descentralización en Colombia. En:

http://www.gestiopolis.com/canales/economia/articulos/no4/Elprocesodedescentralizacion.htm, 2001.

Jubany Florencia: El Talón de Aquiles de América Latina: El estado del debate sobre la desigualdad, FOCAL, documento de Política, Foundation for the Americas, 2004.

La Paz, Allende. Pobreza y desplazamiento en Colombia. ANNCOL. 5 de octubre de 2006. En: http://www.antimilitaristas.org/spip.php?article2796 .

Lincoln Institute: Regularización de Asentamientos Informales en América Latina, Editora compiladora: Adriana de A. Larangeira Cambridge 2007.

Mac Donald Joan: Pobreza y Ciudad en América Latina y El Caribe, en Gestión urbana para el desarrollo sostenible en AL/C, Cepal, junio 2003 Ricardo Jordán y Daniela Sinioni compiladores.

Maquet Makedonski, Paul: Territorio y desarrollo local, modelo para armar, Cenca, Lima 2008.

Maricato E. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência.* São Paulo: Hucitec, 1996

Marques Osorio *,* Leticia. *Legal Officer* del Centro por el Derecho a la Vivienda contra los Desalojos y Miembro del Grupo Asesor sobre Desalojos Forzosos de las Naciones Unidas (*UN Habitat*). El derecho a una vivienda y una ciudad dignas en Ecuador. 16, diciembre, 2008. En: http://esp.habitants.org/noticias/habitantes_de_las_americas/el_derecho_a_una_vivienda_y_una_ciudad_dignas_en_ecuador .

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territoria de Colombia: Decreto Número 00975, 31 de marzo 2004, subsidio familiar para viviendas de interés social.

Ministerio de Urbanismo y Vivienda de Ecuador.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento del Perú, Página Web.

Presidencia de la República de Colombia: La actual política de vivienda sí da buenos resultados. En: En: http://web.presidencia.gov.co/sp/2009/septiembre/08/16082009.html.

Quiroga Nava, Jorge. El Estado y los procesos de descentralización política en Bolivia. En: http://www.monografias.com/trabajos40/descentralizacion-bolivia/descentralizacion-bolivia.shtml. 2006 .

RENASEH. Panorama de la vivienda social en Bolivia. En: http://renaseh-bolivia.org/index.php?option=com_content&task=view&id=23. 2004.

RENASEH*. Algunas cifras sobre el financiamiento de la vivienda en Bolivia.En:* http://renaseh-bolivia.org/index.php?option=com_content&task=view&id=57 *, 2004.*

Romo Margarita: El Programa de mejoramiento Integral de Barrios PROMIB en Ecuador, Taller: Programas de mejoramiento de Barrios: Análisis Comparado de Lecciones aprendidas y Nuevos Enfoques, BID – Montevideo 14 – 17 octubre 2008 Montevideo.

Sanchez Páramo, Carolina. Pobreza en Ecuador. En: *Banco Mundial, en breve*. Mayo 2005, N. 71: 1-4.

Tapia Zarricueta Ricardo: Políticas Habitacionales en América Latina y su relación con programas que contemplan evolutividad dl hábitat, Jornadas Iberoamericanas sobre Hábitat Evolutivo y PSH: Tecnologías y Herramientas de Apoyo, Cartagena de Indias, Colombia. 28 de Agosto al 1 de Septiembre 2006.

Torres, Luis Fernando. La descentralización en el Ecuador: 1996-2006. Ponencia para la reunión en Madrid el 13 y 14 de marzo de 2006, en el Centro de Estudios Constitucionales. En: http://www.luisfernandotorres.com/index.php?option=com_content&task=view&id=271&Itemid=54.

Universidad del Rosario. *Políticas de vivienda: alcances y perspectivas*. Fascículo 11. Tomo II. Bogotá, Colombia, 2007. En: http://www.urosario.edu.co/investigacion/tomo2/fasciculo11/documentos/fasciculo11.pdf.

Vargas, Elizabeth. La degradación de los suelos en Bolivia y la necesidad de una ley. La Paz: Centro de Investigación y Promoción del Campesinado (CIPCA). En: http://cipca.org.bo/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=16&dir=D

ESC&order=hits&Itemid=33&limit=5&limitstart=10. 2008.

Veltz Pierre, Mundialización, Ciudad y Territorios: La economía de archipiélago, Economie en Liberté, PUF París febrero de 1996.

Vice-Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Bolivia: Reglamento Operativo, Programa de Vivienda Social y Solidaria, La Paz, 27 de mayo 2009.

Notas

[1] ONU-Hábitat estima que en los próximos años se necesitará alojar en todo el planeta a más de mil millones de personas, buena parte de ellas en situación de pobreza o pobreza extrema, en condiciones de desigualdad y que sobreviven bajo el yugo de un sistema para el cual la vivienda es un negocio antes que un derecho humano fundamental y una condición para el desarrollo.

[2] Políticas de recortes de los presupuestos públicos para respetar los parámetros de adhesión a la Unión Europea, lo que está destruyendo las políticas sociales, en particular de vivienda, de los países endeudados.

[3] En EE.UU., se desarrolla una feroz batalla para la solución del “fiscal cliff” : Mientras que los republicanos quieren reducir los gastos del presupuesto público, especialmente para las políticas sociales, los demócratas proponen aumentar los impuestos para los más ricos

[4] Un Espacio Para el Desarrollo: Los Mercados de Vivienda en América Latina y el Caribe, César Patricio Bouillon, Ed.BID 2012

[5] “El Camino Posible, Producción Social del Hábitat en América Latina”, Trilce – CCS, Montevideo 2012

[6] Descartes & Cie, París 2003.

[7] Vivienda: Todo el poder a los usuarios”. John FC Turner, H Blume Ediciones, Madrid 1977.

[8] ACT Consultants/ Gret: Problemática y Oportunidades para la Provisión Integrada de Terrenos Equipados y Crédito para la Vivienda Progresiva, Banco Interamericano

de Desarrollo, Informe No. 3, Estudio de Casos, Síntesis, Washington junio 2001.

[9] Ver a este respecto por ejemplo los resultados del taller sobre micro financiamiento de vivienda realizado por el BID entre el 13 y el 14 de junio del año 2000 (http://www.iadb.org/sds/IFM/publication/publication_151_1800_s.htm); y Hábitat: Mejores Prácticas para un futuro más sostenible", Foro Iberoamericano y del Caribe sobre mejores Prácticas, UN Hábitat y Fundación Hábitat Colombia, Iepala, 2002, Madrid.

[10] Pobreza y Ciudad en AL/C en Gestión urbana para el desarrollo sostenible en AL/C, CEPAL Junio 2003, Ricardo Jordán y Daniela Simoni compiladores.