

## Brief for GSDR 2015

# POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA COMO ALTERNATIVA PARA DISMINUIR LA IRREGULARIDAD EN AMÉRICA LATINA

*Dra. Juana Isabel Vera López. Profesora-investigadora de El Colegio de Tamaulipas. México\*.*

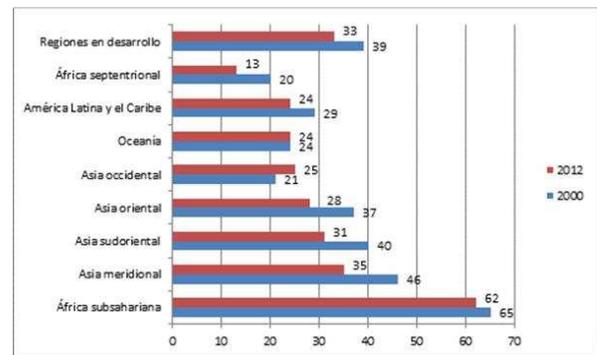
## Introducción

El derecho a la vivienda es universal y se encuentra plasmado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en su artículo 25.1: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

En 2000, en la Cumbre del Milenio de Naciones Unidas se asumió el alcanzar los 8 objetivos del milenio, uno de ellos es la Meta 11 (7.D) que remite hacia la concepción de una vivienda digna: Se espera que en 2020 se hayan mejorado las condiciones de vida de al menos 100 millones de habitantes de asentamientos precarios.

-----  
\* The views and opinions expressed are the authors' and do not represent those of the Secretariat of the United Nations. Online publication or dissemination does not imply endorsement by the United Nations. Authors' can be reached at juanaisabelvera@yahoo.com.mx.

**Figura No. 1: Proporción de población urbana que viven en asentamientos precarios, 2000 y 2012 (porcentaje)**



Fuente: ONU (2013, 50).

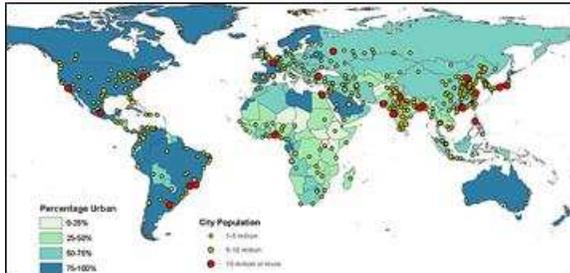
En el Informe 2013, respecto a la Meta 7.D., se presenta una mejora sustantiva debido a que la meta planteada en 2000 de 100 millones de habitantes, para 2012 fueron atendidos 200 millones de habitantes, es decir, el doble de la población originalmente considerada. De acuerdo con ONU (2013), de estos 200 millones de habitantes, 44 millones ya no viven en asentamientos irregulares, han sido reubicados (p. 50).

Observe en la Figura No. 1 que, de manera global, los países en desarrollo presentan un mayor grado de avance, hubo una disminución del 39% de habitantes que había en asentamientos precarios, en el año 2000, a 33% en 2012. La marginalidad está presente en mayor medida en África subsahariana, Asia meridional, Asia sudoriental y Asia oriental; en

relación con América Latina y el Caribe que registra menores estadísticas durante este periodo.

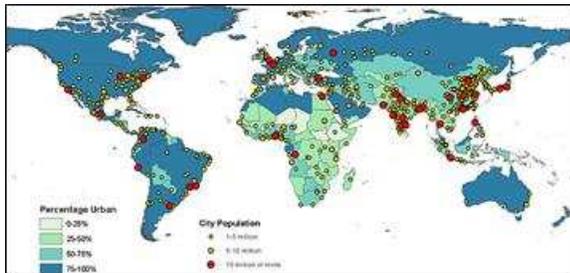
La meta del milenio fue alcanzada, pero ahora se presenta una situación no prevista: El número de habitantes en asentamientos irregulares continúa aumentando debido al proceso de urbanización de las ciudades. ONU (2013), estima que en 2012 eran 863 millones de habitantes en asentamientos precarios, anteriormente en 2000 se registraron 760 millones y en 1990 fueron 650 millones. Es por ello que las estrategias de política pública ahora deben concentrarse en las urbanizaciones, dirigidas hacia los sectores más pobres de las ciudades.

**Figura No. 2: Urbanización mundial. Año 2011**



Fuente: ONU.

**Figura No. 3: Urbanización mundial. Año 2025**



Fuente: ONU.

En la Figura No. 2 se puede observar que en América Latina las ciudades que en 2011 superaron los 10 millones de habitantes son: Ciudad de México, México (20,137,152

habitantes); Sao Paulo, Brasil (19,924,000 habitantes); Buenos Aires, Argentina (13,528,000 habitantes); y, Río de Janeiro, Brasil (11,960,000 habitantes). Para 2025, en la Figura No. 3 se presenta que en América Latina, las ciudades con más de 10 millones de habitantes serán, adicional a las anteriormente mencionadas, Lima, Perú y Bogotá, Colombia. Estos mapas permiten mostrar el crecimiento significativo que tendrán las ciudades en los próximos diez años.

### **Políticas públicas de producción social de vivienda**

La producción social de vivienda es aquella en donde se producen viviendas y conjuntos habitacionales sin fines de lucro debido a que su objetivo es satisfacer la demanda no cubierta por el mercado. Esta iniciativa puede provenir por parte de productores de vivienda individuales u organizados, empresas sociales, sector gubernamental, que se dediquen a servir suelo y vivienda a los estratos poblacionales de menores ingresos. En este proceso, se identifica a la población objetivo, los involucran en la edificación de las viviendas, desde el inicio hasta la conclusión, de manera que la vivienda va a tener un valor de uso por parte de quienes las construyen.

Esta política pública de vivienda trata de dar respuesta y brindar soluciones de planeación urbana a las acciones que realizan los gobiernos locales que, para dar forma a la ilegalidad del mercado de suelo urbano, generalmente implementan programas de regularización de los asentamientos humanos: En ciertas ocasiones, sobre la ubicación original, en otras, mediante la

reubicación hacia suelo servido para uso habitacional.

En términos generales, para dar una perspectiva de medición de la irregularidad, son aproximadamente de un 10 a un 30% las viviendas informales que existen en las ciudades latinoamericanas. La regularización de la tenencia de la tierra en lotes sin servicios, el costo de introducir infraestructura básica es 2.7 veces mayor (Soto, 2012).

### **Propuesta**

En América Latina se están implementando proyectos de producción y gestión social de la vivienda, como el realizado por las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (COVAM) uruguayas<sup>1</sup>. Mediante el apoyo del Centro Cooperativo Sueco (SCC), se ha transferido esta experiencia a otros países del continente como son: Paraguay, Bolivia, El Salvador, Nicaragua, Honduras, Guatemala, Brasil, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Costa Rica, Haití y Cuba. También se está realizando esta transferencia de conocimiento hacia Europa, en el caso de España.

Este modelo incorpora técnicas constructivas de autoconstrucción de la vivienda, en donde participan los integrantes de asociaciones cooperativas de servicios que cuentan con la capacitación necesaria. Mediante su organización y ejecución del proyecto, la parte del capital humano, las relaciones sociales entre los individuos se favorecen, generándose un proceso de inclusión social entre las familias participantes.

---

<sup>1</sup> Para mayor información, puede consultar: <http://www.fucvam.org.uy/>, <http://www.hic-al.org/publicaciones.cfm?pag=publicpsh>

Al proyecto se suman profesionistas, académicos, constructoras, entre otros. De esta manera se obtiene una relación ganar-ganar porque todos sus integrantes obtienen un beneficio: El usuario final, su casa; los profesionistas, un pago por sus servicios; las constructoras, el pago por sus servicios profesionales; y así sucesivamente.

Se considera pertinente tratar de incorporar esta política pública de construcción de vivienda social porque podría disminuir en gran medida el rezago habitacional existente en los países latinoamericanos.

Si se desea profundizar en el tema del costo de construcción de una vivienda de interés social, para el caso de México, se puede consultar a Orozco (2004), en donde el autor analiza un caso de estudio del Infonavit: Inicialmente determinando el valor unitario referencial, realiza una valuación comparativa para así obtener su valor comercial.

En relación con la gestión asociada de terrenos, puede consultar Vera (2012). En este documento se puede revisar que la normatividad de países como Alemania, Francia, Holanda, Suiza, Italia, Inglaterra, Estados Unidos de América y España, incluye la función social de la propiedad en la normativa urbanística, lo cual facilita el proceso de eliminación/disminución de la especulación inmobiliaria y disminuye la informalidad, porque prevé el acceso al suelo por parte de la población en general. Lo cual podría ser considerado en otros países de manera que se genere un bienestar social y se eleve la calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

## Referencias

Fernandes, Edésio. (2011) *Informe sobre enfoque en políticas de suelo. Regularización de asentamientos informales en América Latina*. USA, Lincoln Institute of Land Policy.

HIC. (2004) *De la marginación a la ciudadanía: 38 casos de producción y gestión social del hábitat*. México, HIC.

Ibarra Valdés, Larissa. (2013) *Una política entrapada. La regularización de los asentamientos humanos irregulares en suelo de origen social en México*. Tesis. México, FLACSO.

Landaeta, Graciela. (2004) *Living in unauthorized settlements. Housing improvement and social participation in Bolivia*. Tesis. Suecia, Lund University.

ONU. (2013) *Informe 2013. Objetivos de Desarrollo del Milenio*. USA, ONU.

ONU. (2012) *World Urbanization Prospects, the 2011 Revision*. Department of Economic and Social Affairs, Population Division. CD-Room Edition-Data in digital form (United Nations). USA, ONU.

ONU. (2000) *Objetivos de Desarrollo del Milenio*. USA, ONU.

Orozco, Salvador. (2004). Valor referencial de mercado para vivienda de interés social. Extraído el día 27 de enero de 2015 desde <http://cdigital.dgb.uanl.mx/te/1020091035.pdf>

Ortiz Flores, Enrique. (2012) *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y la correlación con los procesos habitacionales*. México, HIC.

PUEC-UNAM. (2013) *México: Perfil del sector vivienda*. Coedición con UN-Hábitat, Comisión Nacional de Vivienda. México, PUEC-UNAM.

Soto, Enrique (2012) *Hacia ciudades más seguras: De la formalidad e informalidad*. Sexta reunión nacional de trabajo con instancias de prevención del delito. México, Centro Nacional de Prevención del Delito y Participación Ciudadana del Sistema Nacional de Seguridad Pública.

UNESCO. (2008) *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Chile, UNESCO.

Vera López, Juana Isabel. (2013) *Mecanismos de financiamiento colectivo a largo plazo a través del mercado de valores*. Memoria del Congreso Nacional de Vivienda. Eje Temático 4: Financiamiento y mercado de la vivienda. México, PUEC-UNAM.

Vera, Juana y Vera, Eduardo (2012) Regularización de la tierra y programas de mejoramiento. Gestión asociada de terrenos. En Iracheta, Alfonso X y Pedrotti, Carolina (Comps.), Participación y Responsabilidad Social frente al Fenómeno Territorial. Memorias del V Congreso Nacional de Suelo Urbano, XIII Seminario-taller Internacional de la Red Mexicana de Ciudades hacia la Sustentabilidad y II Seminario Nacional de Forópolis (pp. 319-339). México, El Colegio Mexiquense.