



# Asamblea General

Distr. general  
13 de junio de 2016  
Español  
Original: inglés

---

## Comité Preparatorio de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)

Tercer período de sesiones

Surabaya (Indonesia), 25 a 27 de julio de 2016

### Documento de políticas 10: Políticas de vivienda\*

#### Nota de la secretaría

La secretaría de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) tiene el honor de transmitir un documento de políticas titulado “Políticas de vivienda”, preparado por los miembros de la Unidad de Políticas 10.

Las unidades de políticas de Hábitat III están codirigidas por dos organizaciones internacionales y cada una de ellas está integrada por un máximo de 20 expertos de diversos ámbitos, como el mundo académico, los gobiernos, la sociedad civil y otros órganos regionales e internacionales.

La composición de la Unidad de Políticas 10 y el marco de su documento de políticas pueden consultarse en [www.habitat3.org](http://www.habitat3.org).

---

\* El presente documento se publica sin revisión editorial.



## Documento de políticas 10: Políticas de vivienda

### Resumen

La vivienda es un elemento esencial de la Nueva Agenda Urbana. La ampliación de las oportunidades de vivienda contribuirá al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente la meta 11.1, que está relacionada con la vivienda, y también, de forma más general, de los Objetivos relacionados con la mitigación de la pobreza, la salud, el desarrollo económico, la cohesión social, la igualdad de género y la sostenibilidad ambiental. Esta Unidad de Políticas insta a todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas a que establezcan la vivienda como una de las máximas prioridades de sus respectivos programas de gobierno, y a que fortalezcan la capacidad institucional de sus departamentos de vivienda para lograr objetivos ambiciosos, en colaboración con los donantes y otros asociados de la sociedad civil y del sector privado.

*Al menos 2.000 millones de personas más necesitarán vivienda en zonas urbanas y rurales en 2030*

De aquí a 2030 está previsto que la población mundial aumente en 1.180 millones de personas, lo cual, sumado al déficit habitacional actual (880 millones de personas ocupan viviendas inadecuadas en las ciudades), quiere decir que unos 2.000 millones de personas necesitarán vivienda en 2030. Esto plantea un desafío habitacional sin precedentes. Aunque se ha progresado en varias esferas fundamentales desde Hábitat II, el déficit habitacional en todo el mundo es de una magnitud superior. Actualmente residen en barrios marginales urbanos 130 millones de personas más que en 1995, un año antes de Hábitat II. A medida que el mundo sigue urbanizándose, todos los países necesitarán más opciones de vivienda asequible, adecuada y segura.

*Solo un compromiso renovado —tanto a nivel de programas como de financiación— contribuirá a reducir el déficit habitacional en todo el mundo*

A la vista de estos desafíos, este documento insta a renovar el compromiso y adoptar un enfoque diferente. Se calcula que se necesitan 929.000 millones de dólares para mejorar la vivienda de quienes actualmente ocupan viviendas inadecuadas en las ciudades, por lo que los recursos disponibles en todo el mundo son, lamentablemente, insuficientes para alcanzar la meta sobre vivienda de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. El déficit habitacional se puede resolver combinando múltiples soluciones (terrenos, financiación y construcción) y alianzas (gobiernos, sector privado, sociedad civil y donantes). El presente documento de políticas no se limita a abogar por el aumento de la financiación y pide a la comunidad mundial que adopte un nuevo enfoque estratégico con reformas en cinco esferas:

a) Crear un marco integrado de vivienda: incorporar las estrategias de vivienda en los planes urbanos y en las políticas sectoriales tanto nacionales como municipales (por ejemplo, las que tienen que ver con servicios, uso de la tierra y transporte) para que los programas de vivienda estén mejor integrados en la toma de decisiones;

b) Adoptar un enfoque inclusivo: apoyar procesos participativos y políticas de vivienda justas, y buscar una solución a los problemas de vivienda de los grupos vulnerables y con necesidades especiales;

c) Ampliar la oferta de vivienda asequible: conseguir que ser propietario de una vivienda sea más asequible, conceder ayudas a los hogares de ingresos bajos para que accedan a una vivienda adecuada, ya sea en alquiler o en propiedad; ampliar y mejorar el parque de viviendas asequibles;

d) Mejorar las condiciones de las viviendas: hacerlas más habitables (protección frente a fenómenos naturales, peligros y enfermedades) en emplazamientos urbanos y rurales, dotarlas de servicios básicos (agua, saneamiento, luz, electricidad y eliminación de desechos), reconocer el derecho jurídico a la seguridad de la tenencia (lo cual incluye reconocer los derechos territoriales y promoverlos independientemente del género, y prohibir la discriminación en la vivienda y los desalojos forzosos);

e) Mejorar los asentamientos informales: apoyar programas de mejoramiento de barrios y vivienda progresiva en los asentamientos informales.

*Fomentar la colaboración entre las comunidades locales, los gobiernos, la sociedad civil, el sector privado y los donantes para aplicar un plan de acción sobre vivienda en el marco de Hábitat III*

El éxito de la Nueva Agenda Urbana dependerá de la colaboración de todos los interesados en su formulación y aplicación. Todos los niveles de gobierno tendrán un papel que desempeñar en la creación de entornos propicios para la legislación y las políticas sobre vivienda y para garantizar el derecho a una vivienda adecuada para todos. Las organizaciones de la sociedad civil serán fundamentales para mejorar el acceso a infraestructuras y viviendas adecuadas forjando alianzas con los residentes. El sector privado desempeñará una función esencial a la hora de movilizar recursos para ofrecer diversas opciones de vivienda, como la vivienda en alquiler y la conservación y rehabilitación de viviendas, y ampliar el parque de viviendas asequibles. La participación de la comunidad de donantes será decisiva, puesto que dará más visibilidad y movilizará apoyo a la vivienda en la agenda internacional para el desarrollo.

*Seguimiento del progreso hacia el logro de la agenda mundial de la vivienda*

La incorporación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible relacionados con la vivienda a los objetivos estratégicos nacionales, junto con los correspondientes sistemas de seguimiento y evaluación a nivel nacional y local, será fundamental para el éxito de su aplicación. Los sistemas participativos, que cuentan con la comunidad para que aporte información, y la armonización de los Objetivos con las prioridades de los gobiernos locales serán igualmente importantes. Además, a medida que los Gobiernos incorporan a la legislación nacional los instrumentos internacionales, como los que reconocen el derecho a una vivienda adecuada, habrá que agregar indicadores nuevos para asegurar el cumplimiento de la normativa sobre vivienda en condiciones justas y no discriminatorias.

## I. Visión y marco de la aportación del documento de políticas a la Nueva Agenda Urbana

1. La vivienda es un factor esencial para el logro de la Nueva Agenda Urbana en el contexto de Hábitat III. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible instan a los países miembros a “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales [para 2030]”<sup>1</sup>. Tanto para los países en desarrollo como para los desarrollados, mejorar las viviendas existentes y ampliar el parque de viviendas para responder al crecimiento futuro de la población son objetivos fundamentales de la Nueva Agenda Urbana. Se necesita un compromiso serio —tanto en los programas como en la financiación— para reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Por tanto, los objetivos en materia de vivienda en todo el mundo consisten en mejorar la vida de los 881 millones de personas que viven actualmente en asentamientos informales en las ciudades y en asegurar que haya oportunidades para el crecimiento de la población mundial, cifrado en 1.180 millones de personas más, de aquí a 2030<sup>2</sup>.

### A. Los objetivos en materia de vivienda para todo el mundo se pueden lograr adoptando y aplicando un marco integral de vivienda

2. Los objetivos en materia de vivienda para todo el mundo se pueden lograr introduciendo cinco dimensiones en los programas: marco integrado de vivienda, vivienda inclusiva, vivienda asequible, vivienda adecuada y mejora de los asentamientos informales<sup>3</sup>.

a) Marco integrado de vivienda: incorporación de la vivienda a los planes urbanos y estrategias sectoriales de inversión tanto municipales como nacionales (en lo que se refiere a los servicios urbanos, el uso de la tierra, el transporte y la sostenibilidad ambiental) a fin de mejorar la habitabilidad y la accesibilidad dentro de las zonas urbanas;

b) Vivienda inclusiva: compromiso de apoyar procesos participativos y políticas de vivienda justas, y de buscar soluciones a los problemas de vivienda de los grupos con necesidades especiales;

c) Vivienda asequible: adopción de políticas y medidas para que ser propietario de una vivienda sea más asequible; políticas de otorgamiento de ayudas a los hogares de ingresos bajos para que puedan acceder a una vivienda adecuada,

<sup>1</sup> Meta 11.1 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

<sup>2</sup> Las cifras correspondientes a los barrios marginales proceden de ONU-Hábitat, Observatorio Urbano Mundial: base de datos de indicadores urbanos correspondientes a 2015, sobre la base de la información contenida en los censos nacionales; y la fuente de las proyecciones sobre la población es la División de Población del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (2015), *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision* (ST/ESA/SER.A/366).

<sup>3</sup> Estas categorías están tomadas en parte del informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Miloon Kothari, A/HRC/4/18, <http://daccess-ddsny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G07/106/28/PDF/G0710628.pdf?OpenElement>.

ya sea en alquiler o en propiedad; políticas de generación de ingresos y de capital, y mecanismos que limiten la especulación inmobiliaria;

d) Vivienda adecuada: medidas que busquen hacer las viviendas más habitables (protección frente a fenómenos naturales, peligros y enfermedades), dotarlas de servicios básicos (agua, saneamiento, luz, electricidad y eliminación de desechos), reconocer el derecho jurídico a la seguridad de la tenencia (lo cual incluye reconocer los derechos territoriales y promoverlos independientemente del género, así como prohibir la discriminación en la vivienda y los desalojos forzosos);

e) Mejora de los asentamientos informales: apoyo a los programas de mejoramiento de barrios y protección de la vivienda progresiva.

3. Para poner en práctica estas cinco dimensiones es necesario el respeto del estado de derecho, la existencia de estructuras democráticas y de marcos jurídicos apropiados, la rendición de cuentas y la cooperación de todos los agentes pertinentes. Será esencial entender con precisión las características locales de la pobreza y los asentamientos de bajos ingresos.

## **B. Habrá que movilizar un volumen importante de capital para reducir de manera apreciable el déficit mundial de vivienda**

4. Lamentablemente, el capital que se dedica a la vivienda en todo el mundo es insuficiente para alcanzar el Objetivo de Desarrollo Sostenible consistente en “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”. Según una metodología aplicada al cálculo del costo de la mejora para cumplir los Objetivos de Desarrollo del Milenio de las Naciones Unidas<sup>4</sup>, se necesitarán unos 929 millones de dólares para mejorar la vivienda de los 881 millones de personas que actualmente ocupan viviendas inadecuadas en las ciudades. Para mejorar la vivienda de apenas el 20% de los residentes, es decir, 176,2 millones de personas, se necesitarían 185.900 millones de dólares (en la sección V.C y en el anexo III figura un análisis más completo).

## **C. Lograr una política habitacional inclusiva depende de una serie de factores externos interrelacionados incluidos en la Nueva Agenda Urbana**

5. Muchas políticas legislativas que no están concebidas expresamente para causar efectos en la vivienda pueden repercutir considerablemente en ella de forma indirecta, en particular para las familias de bajos ingresos. Asimismo, otros Objetivos de Desarrollo Sostenible y los cinco temas más amplios de la Nueva

<sup>4</sup> Los cálculos de las inversiones necesarias para mejorar los barrios marginales contemplan el costo de la adquisición y transferencia de los terrenos, las viviendas, las infraestructuras primarias y secundarias, las escuelas y los centros de salud, las instalaciones comunitarias, la planificación y supervisión y la creación de capacidad de la comunidad. El costo medio por persona de cada uno de estos componentes varía considerablemente de una región a otra. Garau P., Sclar E. D. y Carolini G. Y. (2005) *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers*. Londres: Earthscan, [www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdwellers-complete.pdf](http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdwellers-complete.pdf).

Agenda Urbana también influyen en gran medida en el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible. Cumplir los Objetivos de Desarrollo Sostenible relacionados con la vivienda repercutirá directamente en la mitigación de la pobreza (Objetivo 1), la igualdad de género (Objetivo 5), el agua y el saneamiento (Objetivo 6) y la lucha contra el cambio climático (Objetivo 13). Como se puede ver en el gráfico que figura más adelante, la vivienda está íntimamente relacionada con las otras cinco esferas de políticas de la Nueva Agenda Urbana, que, según la definición de la secretaría de Hábitat III<sup>5</sup>, corresponden a: a) cohesión social y equidad (ciudades habitables), b) marcos urbanos, c) desarrollo espacial, d) economía urbana y e) ecología urbana y medio ambiente. Varios marcos de unidades de políticas refuerzan esos vínculos, que hacen hincapié en el uso de políticas de vivienda inclusiva para lograr la Nueva Agenda Urbana. La unidad sobre el derecho a la ciudad y ciudades para todos (Unidad de Políticas 1), por ejemplo, insta a los Estados Miembros a consagrar el derecho a la vivienda adecuada en los marcos normativos, establecer normas para la vivienda adecuada mediante procesos impulsados por las comunidades, promulgar leyes que protejan contra los desalojos forzados, reforzar las políticas de vivienda estatales y proporcionar opciones de vivienda en lugares que permitan a los ciudadanos permanecer cerca de las redes sociales existentes. Por su parte, la unidad sobre resiliencia ecológica urbana (Unidad de Políticas 8) subraya la necesidad de planificación sistémica que integre al mismo tiempo la vivienda, el transporte, la energía y los sistemas ecológicos.

6. El carácter central de la política de vivienda se corresponde con una larga tradición de uso de la vivienda para lograr objetivos socioeconómicos más amplios. Por ello, este documento de políticas reafirma el apoyo de los Estados Miembros de las Naciones Unidas al derecho a la vivienda, que está reconocido expresamente en las constituciones de muchos países<sup>6</sup>, y otras fuentes sugieren que los Estados tienen una responsabilidad general de asegurar una vivienda y unas condiciones de vida adecuadas para todos<sup>7,8</sup>. El apoyo al derecho a la vivienda se recoge en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, en la Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos (1976), el Programa 21 (1992), la Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos (1996), el Programa de Hábitat (1996), la Declaración del Milenio y los Objetivos de Desarrollo del Milenio (2000), así como en otras declaraciones que han ayudado a “aclarar

<sup>5</sup> Véase secretaría de Hábitat III (2015), “Issue Papers and Policy Units of the Habitat III Conference”, <http://unhabitat.org/issue-papers-and-policy-units/>.

<sup>6</sup> Se trata de las constituciones de Bélgica, el Ecuador, España, la Federación de Rusia, Guyana, Haití, Honduras, Maldivas, Malí, México, Nicaragua, Panamá, el Paraguay, el Perú, Portugal, la República Islámica del Irán, Santo Tomé y Príncipe, Seychelles, Sudáfrica y el Uruguay. Véase Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos y ONU-Hábitat (2009). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo núm. 21/Rev.1, [www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf).

<sup>7</sup> Entre las constituciones que sugieren una responsabilidad general del Estado de garantizar una vivienda y unas condiciones de vida adecuadas se encuentran la Argentina, Bangladesh, el Brasil, Burkina Faso, Colombia, Costa Rica, El Salvador, Filipinas, Finlandia, Guatemala, Nepal, Nigeria, los Países Bajos, el Pakistán, Polonia, la República de Corea, la República Dominicana, Sri Lanka, Suecia, Suiza, Turquía, Venezuela (República Bolivariana de) y Viet Nam. Véase Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos y ONU-Hábitat (2009).

<sup>8</sup> Otros países se han adherido a declaraciones de las Naciones Unidas para eliminar la discriminación que impide el acceso a una vivienda adecuada y han hecho suyas las prácticas de equidad en la vivienda.

diversos aspectos del derecho a una vivienda adecuada y han reafirmado la obligación de los Estados de darle cumplimiento”<sup>9</sup>.

### Vínculos entre la política de vivienda y la Nueva Agenda Urbana

Cohesión social	Los vínculos entre la vivienda y la cohesión social son esenciales para responder a las necesidades de vivienda de los residentes de bajos ingresos, integrar a los refugiados y garantizar la seguridad.
Marcos urbanos	Los Gobiernos tienen que contar con recursos suficientes y una rendición de cuentas adecuada para prestar servicios de vivienda. La colaboración entre distintos niveles gubernamentales, y con la sociedad civil y los promotores inmobiliarios, optimizará la producción de vivienda asequible.
Desarrollo espacial	Las limitaciones reglamentarias sobre la oferta de terrenos (prácticas de asignación de tierras, umbrales de densidad, coeficientes de uso del suelo y tamaño de las parcelas) tienen grandes repercusiones en la oferta de vivienda asequible. Ampliar las opciones de vivienda en los centros de las ciudades puede limitar la expansión urbana.
Economía urbana	Las políticas habitacionales eficientes y efectivas pueden ampliar los puestos de trabajo en el sector de la construcción y aumentar el empleo. Los programas de vivienda deben promover el desarrollo de la economía local mediante opciones de vivienda aptas para combinar la residencia y el trabajo y la revitalización de los barrios. Una correcta ubicación de los programas de vivienda en el emplazamiento adecuado puede mejorar el funcionamiento de la economía urbana y los mercados de empleo.
Ecología urbana	Para mejorar la resiliencia, los gobiernos tienen que diseñar programas que reduzcan la vulnerabilidad de las viviendas, lo cual incluye hacer cumplir los códigos de edificación. Las iniciativas orientadas a alentar la vivienda de densidad media y alta reducirán los costos de transporte y la contaminación atmosférica.

## II. Desafíos en materia de políticas

7. La demanda de vivienda crece de día en día a medida que las personas emigran a las ciudades y crean nuevos hogares. La población urbana de todo el mundo se ha quintuplicado con creces desde 1950, pasando de 746 millones a 3.900 millones en 2014, como consecuencia tanto de los movimientos migratorios hacia las ciudades como del crecimiento natural de la población urbana<sup>10</sup>. Este crecimiento ha elevado considerablemente la demanda de vivienda adecuada, segura y accesible. Se estima que la población urbana de todo el mundo aumentará en más de 1.180 millones entre 2014 y 2030, y en más de 2.460 millones desde 2014 hasta

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> División de Población del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (2014), *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights* (ST/ESA/SER.A/352).



2050<sup>11</sup>. La principal dificultad en materia de políticas de vivienda estriba en dar respuesta al déficit habitacional actual al mismo tiempo que se planifican las necesidades futuras de vivienda previstas, especialmente en las zonas donde se está produciendo un crecimiento urbano elevado. Responder eficazmente a este desafío producirá beneficios que se harán sentir incluso fuera del sector de la vivienda, ya que esta no solo impulsa el desarrollo urbano<sup>12</sup>, la configuración de las ciudades y su densidad, sino que también desempeña un papel importante en la generación de empleo y el crecimiento económico<sup>13</sup>.

8. Se han logrado grandes avances en el sector de la vivienda desde la aprobación del Programa de Hábitat en 1996. Estos son algunos ejemplos:

a) Progresos en el seguimiento de las necesidades de vivienda en todo el mundo: Hábitat II no tenía metas ni marcos de seguimiento. Sin embargo, los Objetivos de Desarrollo del Milenio sí vinculaban los asentamientos informales a una meta específica: “haber mejorado considerablemente, en 2020, la vida de al menos 100 millones de habitantes de barrios marginales” (meta 7.d). La inclusión de esta meta ayudó a incluir los barrios marginales en el programa internacional de desarrollo. Desde entonces, los gobiernos y las oficinas de estadística nacionales han mejorado su capacidad para medir las condiciones de los barrios marginales y diseñar políticas para mejorarlas;

b) Derecho a una vivienda adecuada: actualmente más de 100 países reconocen el derecho a una vivienda adecuada en su constitución y en la legislación nacional. Algunos países han aplicado políticas orientadas a crear marcos normativos e institucionales que faciliten la producción de viviendas<sup>14</sup>;

c) Fortalecimiento de los gobiernos locales y de su papel en la provisión de viviendas: desde el decenio de 1990, las políticas de descentralización y las reformas gubernamentales, tanto en los países desarrollados como en los que se encuentran en desarrollo, han fortalecido la autonomía municipal y los gobiernos municipales en muchos países. Los gobiernos nacionales ofrecen cada vez más

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> La vivienda representa más del 70% del uso de los terrenos urbanos en la mayoría de las ciudades. Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos y Organización Internacional del Trabajo (1995) y Tibaijuka (2009), citados en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>13</sup> El sector de la construcción, del que la vivienda forma parte destacada, representa aproximadamente entre el 15% y el 20% del PIB en los países de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) (OECD National Accounts, GDP – Real Estate and Construction Components, agosto de 2015). En los países de África, la urbanización ha dado lugar a un auge de la construcción, que entre 2000 y 2010 representaba alrededor de un tercio del crecimiento neto de los puestos de trabajo (McKinsey Global Institute, 2010. *Lions on the move: the progress and potential of African economies*. Informe MGI), citado en ONU-Hábitat (2015), “Housing at the Centre of the New Urban Agenda,” documento de políticas de ONU-Hábitat.

<sup>14</sup> Secretario General de Hábitat III (2014), “Progresos logrados hasta la fecha en la aplicación del documento final de la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) y determinación de los problemas nuevos y emergentes del desarrollo urbano sostenible”, preparado por el Comité Preparatorio de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), A/CONF.226/PC.1/5, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/K1402935-Spanish.pdf>.



apoyo a las autoridades locales, que a menudo se encargan de la aplicación de las políticas de vivienda y de la prestación de servicios básicos<sup>15</sup>.

9. A pesar del progreso logrado en muchos países, Hábitat II no cosechó los resultados deseados, y sigue habiendo problemas importantes en materia de vivienda. En general, Hábitat II impulsó un cambio importante en las formas de proporcionar viviendas en virtud del cual los Gobiernos asumieron la función de “facilitadores” de la construcción de viviendas y dejaron de ocuparse directamente de esta actividad. En el Programa de Hábitat se alentaba a los Gobiernos a “aumentar la oferta de viviendas asequibles con medidas de regulación e incentivos de mercado apropiados” (párr. 61)<sup>16</sup>. Sin embargo, la mayoría de los gobiernos empezó a ofrecer menos viviendas de forma directa sin introducir incentivos compensatorios ni marcos normativos y de planificación que alentaran a terceros a asumir la función de proporcionar viviendas adecuadas para que la oferta creciera al mismo ritmo de la demanda, y a precios asequibles. Con pocas excepciones, los recursos y las inversiones dedicados a la vivienda disminuyeron, y el alcance de la participación del Estado se redujo. En la mayoría de los casos, la menor intervención del Gobierno se tradujo en la reducción o desaparición de las oportunidades de vivienda para los más pobres y los más vulnerables.

10. También es importante señalar que los hechos ponen en duda hasta qué punto la comunidad internacional logró la meta de los Objetivos de Desarrollo del Milenio relacionada con el mejoramiento de los barrios marginales. ONU-Hábitat ha reconocido que esos objetivos se fijaron a un nivel demasiado bajo, y que se lograron con las actividades de China y la India solamente<sup>17</sup>. Teniendo en cuenta los objetivos tan modestos que se fijaron para el saneamiento mejorado y el abastecimiento de agua mejorado, no está claro que se produjera una mejora considerable de la vida de los habitantes de los barrios marginales en varios países. Según su propia definición de barrios marginales<sup>18</sup>, las Naciones Unidas pudieron afirmar que entre 2000 y 2010 se había producido un descenso de la población de los barrios marginales urbanos de la India, mientras que las fuentes oficiales de la India indicaban que el número de residentes de los barrios marginales había

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Programa de Hábitat: Objetivos y Principios, Compromisos y Plan de Acción Mundial (1996), <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf>.

<sup>17</sup> Los informes sobre los Objetivos de Desarrollo del Milenio de las Naciones Unidas estiman que entre 2000 y 2010 mejoraron considerablemente las condiciones de vida de 227 millones de habitantes de barrios marginales en las zonas urbanas de los países en desarrollo (ONU-Hábitat), *The State of the World's Cities Report 2010/11*.

<sup>18</sup> Desde 2003, los Estados Miembros de las Naciones Unidas han llegado al acuerdo de que un hogar marginal se define como un grupo de personas que viven bajo el mismo techo y que carecen de uno o más de los cinco elementos siguientes: a) acceso a sistemas de abastecimiento de agua mejorados; b) acceso a instalaciones de saneamiento mejoradas; c) espacio habitable suficiente, sin hacinamiento; d) calidad estructural y durabilidad de la vivienda, y e) seguridad de la tenencia. Estas “cinco carencias” afectan a la vida de los habitantes de los barrios marginales y, desde que se acordó esta definición, han permitido medir los datos demográficos de los barrios marginales y hacer su seguimiento, aunque hay una laguna importante en los datos relacionados con los asentamientos informales, cuya definición es más amplia. Para más información, véase ONU-Hábitat (2003), *Slums of the World*, y Secretaría de Hábitat III (2015), “Habitat III Issue Paper, Informal settlements”, núm. 22, [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-22\\_Informal-Settlements-2.0.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-22_Informal-Settlements-2.0.pdf).

aumentado<sup>19</sup>. La seguridad de la tenencia no se incluyó en el Objetivo de Desarrollo del Milenio, aunque sí forma parte de la definición de barrios marginales de ONU-Hábitat. Probablemente, si se hubiera incluido la seguridad de la tenencia, los Objetivos de Desarrollo del Milenio habrían conseguido tasas de éxito considerablemente menores, habida cuenta de la reticencia a mejorar la tenencia para muchos de los pobres de las zonas urbanas de todo el mundo. Además, la versión definitiva de los Objetivos de Desarrollo Sostenible carecía de un umbral de pobreza para los entornos urbanos, lo cual ha dado lugar a un subregistro de la pobreza urbana<sup>20</sup>.

11. En las secciones siguientes se exponen desafíos concretos en las cinco dimensiones: marco de vivienda integrada, vivienda inclusiva, vivienda asequible, vivienda adecuada y mejora de asentamientos informales. Corresponden a un amplio abanico de asentamientos humanos en ciudades centrales, zonas periurbanas, regiones urbanas, suburbios, megalópolis, ciudades pequeñas, pueblos y zonas metropolitanas. Con este fin, es probable que las políticas de vivienda que no distinguen entre zonas rurales y urbanas (en lugar de establecer una dicotomía rudimentaria urbano/rural) resulten más útiles para los Estados Miembros, dada la gran interconexión que existe entre estas realidades geográficas.

## A. Marco integrado de vivienda

12. Existen ejemplos de los perjuicios causados por políticas sectoriales descoordinadas (de transporte, infraestructura y uso de la tierra) que pasan por alto la vivienda en sus planes. En las zonas periféricas se han construido muchas urbanizaciones ambiciosas que han costado miles de millones de dólares, pero que no tienen acceso al transporte público y están lejos de los mercados de trabajo. Esos proyectos mal diseñados se han convertido en viviendas vacantes construidas industrialmente en las afueras en lugar de ofrecer una solución eficaz al problema de la vivienda asequible<sup>21</sup>. La falta de un marco integrado de vivienda ha sido

<sup>19</sup> Las Naciones Unidas afirman que la población de los barrios marginales urbanos de la India se redujo de 119,7 millones en 2000 a 104,7 millones en 2009. El censo de la India, que utiliza una definición diferente de asentamientos informales, informó de que la población de los barrios marginales urbanos aumentó de 75,3 millones en 2001 a 93,1 millones en 2011. Asimismo, los datos de las Naciones Unidas sobre la proporción del total de la población urbana que representan los habitantes de los barrios marginales (el 41,5% en 2001) son mucho más elevados que los del censo de la India (el 26,3% en 2001). Véase Naciones Unidas (2015), “Indicadores de los Objetivos de Desarrollo del Milenio: Población que habita en tugurios en áreas urbanas (miles)”, <http://mdgs.un.org/unsd/mdg/SeriesDetail.aspx?srid=711>, Ministerio de Vivienda y Alivio de la Pobreza Urbana de la India (2011), *Slums in India: A Statistical Compendium 2011*, [http://nbo.nic.in/Images/PDF/Slum\\_in\\_india\\_2011\\_english\\_book\\_23\\_May\\_12.pdf](http://nbo.nic.in/Images/PDF/Slum_in_india_2011_english_book_23_May_12.pdf), y ONU-Hábitat (2011), *The State of the World's Cities Report 2010/11*.

<sup>20</sup> La Red de Soluciones de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible también propone incluir un indicador específico para la pobreza económica urbana, ya que el umbral de pobreza de 1,25 dólares no se adapta bien a los entornos urbanos, donde hay que pagar servicios básicos (vivienda, agua, energía, etc.). Consejo Directivo de la Red de Soluciones de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible (2014), “Indicators for Sustainable Development Goals”, mayo, <http://unsdsn.org/wp-content/uploads/2015/02/140522-SDSN-Indicator-Report-MAY-FINAL.pdf>.

<sup>21</sup> Buckley, R., Kallergis, A. y Wainer, L. (2015). *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*. Fundación Rockefeller y New School.

contraproducente para la densidad y, en cambio, ha acentuado la expansión urbana y a la segregación<sup>22</sup>. Al no prestar atención a las urbanizaciones orientadas al tránsito, el transporte tiene una huella de carbono cada vez mayor: representa el 23% del total de las emisiones de CO<sub>2</sub> relacionadas con la energía<sup>23,24</sup>.

13. La desigualdad espacial resultante de la falta de coordinación de las políticas de vivienda origina nuevos círculos viciosos de pobreza. Cuando las zonas marginales están físicamente aisladas y desconectadas del tejido urbano principal, los desplazamientos diarios de los residentes son más largos y los costos de transporte más elevados que si estos barrios estuvieran más integrados en los sistemas de la ciudad. Para estos residentes, los círculos viciosos de pobreza presentan seis problemas bien diferenciados: a) graves restricciones para el empleo; b) grandes disparidades entre los géneros; c) deterioro de las condiciones de vida; d) exclusión social y marginación; e) falta de interacción social; y f) niveles elevados de delincuencia<sup>25</sup>. No obstante, ONU-Hábitat determinó que solo una tercera parte de los países de África, Asia y América Latina que se examinaron en 2011 habían adoptado medidas para reducir las disparidades socioespaciales<sup>26</sup>.

14. Los marcos de vivienda integrados generan ciudades compactas, socialmente inclusivas y conectadas que promueven el desarrollo urbano sostenible<sup>27</sup>. La concentración de personas e infraestructuras tiene externalidades positivas y reduce los altos costos de capital de una ciudad extensa que necesita una red viaria amplia y un sistema de distribución de agua, alcantarillado y desagüe pluvial más grande<sup>28</sup>.

## B. Vivienda inclusiva

15. El derecho a una vivienda adecuada sigue sin realizarse para un número preocupante de habitantes de zonas urbanas, especialmente las personas pobres y vulnerables<sup>29</sup> y los grupos con necesidades especiales (migrantes, personas con discapacidad<sup>30</sup>, personas que viven con el VIH, personas de edad, personas con

<sup>22</sup> Banco Interamericano de Desarrollo (2013), Documento de Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda, GN-2732-2.

<sup>23</sup> Hábitat III (2015). Temas - Transporte y movilidad. [unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-19\\_Transport-and-Mobility-2.0.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-19_Transport-and-Mobility-2.0.pdf).

<sup>24</sup> En Kenya, por ejemplo, con la rápida urbanización ha aumentado el transporte motorizado, lo cual ha generado grandes volúmenes de tráfico que consumen mucha energía, con la consiguiente degradación ambiental. República de Kenya (2016), Informe nacional sobre los asentamientos humanos y la Nueva Agenda Urbana para Hábitat III, <https://www.habitat3.org/file/514696/view/561753>.

<sup>25</sup> ONU-Hábitat (2011), *State of the World's Cities 2010/2011. Bridging The Urban Divide*, Londres: Earthscan.

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Bernal M. M., J. M. Navarrete y M. G. Donovan (2014). *Equidad territorial en Medellín. La Empresa de Desarrollo Urbano, EDU, como motor de la transformación urbana. Medellín: La Empresa de Desarrollo Urbano.*

<sup>28</sup> OCDE (2012). *Estudios Territoriales de la OCDE. The Gauteng City-Region, South Africa*. París: OCDE.

<sup>29</sup> Naciones Unidas (2011). *Affordable Land and Housing in Africa*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

<sup>30</sup> Alrededor del 15% de la población mundial, es decir, unos 1.000 millones de personas, vive con discapacidades. Son la minoría más numerosa del mundo. Secretaría de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (2015), "Factsheet on Persons with Disabilities", [www.un.org/disabilities/default.asp?id=18](http://www.un.org/disabilities/default.asp?id=18).

identidad de género discordante, jóvenes y otros grupos marginados). Según la Carta sobre Vivienda Sostenible de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas, las poblaciones pobres, desfavorecidas y vulnerables suelen carecer de una vivienda asequible y adecuada, así como de otros servicios públicos, como el agua y el saneamiento<sup>31</sup>. Viven en condiciones precarias y muchas veces resuelven sus necesidades de vivienda de manera informal. Dado que aproximadamente la mitad de los 72 millones de personas desplazadas del mundo (refugiados y desplazados internos) viven en zonas urbanas<sup>32</sup>, ampliar las opciones de vivienda de esta población producirá importantes beneficios. Hay estudios recientes que indican que los migrantes suelen establecerse en zonas urbanas y estar sobrerrepresentados entre los pobres de las zonas urbanas en muchos asentamientos informales<sup>33</sup>.

16. Hay varios factores que dificultan el acceso de los grupos vulnerables a la vivienda. El primero es económico: el aumento considerable de los gastos de vivienda socava el acceso a una vivienda adecuada y asequible, en particular para los grupos vulnerables. Por ejemplo, los países de Europa Occidental adolecen de un nivel creciente de personas sin hogar, ya que los grupos vulnerables se ven excluidos de la propiedad de la vivienda y de los mercados de alquiler por razones financieras<sup>34</sup>; y en África, cada vez es más difícil que los interesados construyan progresivamente sus propias viviendas debido a los elevados costos y a la falta de tierras, y esto está complicando aún más la situación de los grupos vulnerables<sup>35</sup>. El segundo obstáculo tiene que ver con los regímenes de servicios sociales y vivienda (las redes de protección social y los marcos jurídicos e institucionales, por ejemplo), ya que los países se enfrentan a diferencias importantes de ingresos. El tercer factor son las barreras sociales y, en particular, la discriminación contra determinados grupos<sup>36</sup>. Los programas masivos de mejoramiento de las viviendas y los barrios

<sup>31</sup> Carta sobre Vivienda Sostenible de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (2015), Carta de Ginebra sobre Vivienda Sostenible: garantizar el acceso a una vivienda decente, adecuada, asequible y saludable para todos, [https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/UNECE\\_Charter\\_EN.pdf](https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/UNECE_Charter_EN.pdf).

<sup>32</sup> Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (2012). Informe Mundial sobre Desastres - Migración forzada. Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja (Ginebra). Véase también Jacobsen, (2011), "Profiling Urban IDPs? How IDPs Differ from their Non-Urban IDP Neighbours in Three Cities". En *The Migration-Displacement Nexus: Concepts, Cases and Responses*, editado por Khalid Koser y Susan Martin, Londres: Ashgate.

<sup>33</sup> Por ejemplo, en Accra (Ghana) el 92% de las unidades familiares integradas por migrantes vive en un mismo barrio marginal, Old Fadama. Véase Awumbila, M. (2014), "Linkages between Urbanization, Rural-Urban Migration and Poverty Outcomes in Africa. Background Paper for the World Migration Report".

<sup>34</sup> Naciones Unidas (2011). *Affordable Land and Housing in Europe and North America*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2/>.

<sup>35</sup> Naciones Unidas (2011). *Affordable Land and Housing in Africa*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

<sup>36</sup> Housing policy and vulnerable social groups by group of specialists on Housing Policies for Social Cohesion. 2008, [www.iut.nu/Literature/2008/CoE\\_HousingPolicyVulnerableGroup\\_2008.pdf](http://www.iut.nu/Literature/2008/CoE_HousingPolicyVulnerableGroup_2008.pdf).

marginales no prestan atención a las necesidades concretas de estos grupos, y esto los hace más vulnerables<sup>37,38</sup>.

17. La zonificación exclusivista es otro factor que afecta considerablemente a la oferta de vivienda adecuada y asequible. Según Equitable Housing Institute, la zonificación exclusivista consiste en una normativa gubernamental (generalmente local) que exige solares de gran tamaño, grandes superficies por vivienda u otras características de gama alta en un porcentaje tan elevado de los terrenos calificados para uso residencial en la jurisdicción que las personas de ingresos bajos y moderados se ven privadas de la oportunidad de vivir razonablemente cerca de su lugar de trabajo. Se trata de un fenómeno común en las zonas suburbanas donde la construcción de viviendas está sujeta a procesos prolongados de planificación y obtención de permisos que hacen que la vivienda tenga un costo excesivo para las personas de ingresos más bajos<sup>39</sup>. Aunque la normativa sobre zonificación se creó para proteger los derechos de propiedad privada, cuando tiene carácter exclusivista da lugar a segregación y discriminación en la vivienda<sup>40</sup>.

18. La falta de normas que regulen la zonificación de uso mixto también contribuye a la segregación, ya que muchas de las políticas de vivienda existentes no han promovido la densidad y, en cambio, han contribuido a la expansión urbana y a la segregación socioespacial<sup>41</sup>. Ampliar la zonificación para usos mixtos supone adoptar normas para combinar los usos residenciales, comerciales, culturales, institucionales e industriales<sup>42</sup>. Se alienta encarecidamente la zonificación para usos mixtos porque presenta diversas ventajas, como una mayor densidad, una urbanización más compacta, una mayor sensación de lugar y comunidad y más conectividad entre los barrios y las comunidades<sup>43</sup>.

19. Los pueblos indígenas y las mujeres sufren más discriminación en materia de vivienda. Muchas comunidades indígenas se ven expuestas a situaciones perjudiciales cuando las zonas urbanas se amplían hasta absorber sus tierras ancestrales, lo cual a menudo las hace más vulnerables a los desalojos forzosos<sup>44</sup>. Este crecimiento urbano se ha producido en Dakar (Senegal), Ciudad de México y

<sup>37</sup> ONU-Hábitat (2014). *Accessibility of Housing: A hand book of Inclusive Affordable Housing Solutions for Persons with Disability and Older Persons*, <http://unhabitat.org/books/accessibility-of-housing/>.

<sup>38</sup> Por ejemplo, Etiopía reconoce que la falta de participación de las poblaciones afectadas es una de las principales causas de la escasa eficacia de los planes de renovación y mejora de los barrios marginales en las zonas urbanas. Véase la República Democrática Federal de Etiopía (2014). *National Report on Housing and Sustainable Urban Development*. Ministerio de Desarrollo Urbano, Vivienda y Construcción, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Ethiopia-National-Report.pdf>

<sup>39</sup> Equitable Housing Institute (2016). *Exclusionary Housing Policies*, <http://www.equitablehousing.org/exclusionary-housing-policies.html>.

<sup>40</sup> Meyers, M. (Un)Equal protection dot the Poor: Exclusionary Zoning and the need for Stricter Scrutiny. [scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1345&context=jcl](http://scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1345&context=jcl).

<sup>41</sup> Banco Interamericano de Desarrollo (2013). *Documento de Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda*, GN-2732-2.

<sup>42</sup> American Planning Association. *Zoning for Mixed Uses*. Pas QuickNotes núm. 6.

<sup>43</sup> Metropolitan Area Planning Council. *What are the Benefits of Mixed Use Development?* <http://www.mapc.org/resources/mixed-use-zoning/benefits-mixed-use-dev>.

<sup>44</sup> ONU-Hábitat (2009). *Housing Indigenous People in Cities: Policy Guide to Housing for Indigenous People in Cities*, <http://unhabitat.org/books/housing-indigenous-peoples-in-cities-urban-policy-guides-for-indigenous-peoples/>.

algunas ciudades provinciales de Temuco (Chile), por ejemplo. En la mayoría de los países, las mujeres sufren falta de seguridad de la tenencia porque sus derechos a la propiedad están restringidos por la costumbre, las normas sociales y la legislación, aunque la mayoría de los pequeños agricultores son mujeres y son ellas quienes realizan más del 75% de las actividades agrícolas. La falta de seguridad en la tenencia reduce sus oportunidades de superar la pobreza y prosperar económicamente<sup>45</sup>; pero, sobre todo, las priva del derecho a una vivienda adecuada.

### C. Vivienda asequible<sup>46</sup>

20. Uno de los retos más difíciles que presenta la urbanización consiste en proporcionar una vivienda adecuada que las personas se puedan permitir. En 2011 todavía había 2.200 millones de personas que sobrevivían con menos de 2 dólares al día<sup>47</sup>, un ingreso a todas luces insuficiente para sufragar el costo de la vida y la vivienda. Se calcula que actualmente hay unos 330 millones de unidades familiares (desde habitantes de barrios marginales hasta miembros de hogares de ingresos medianos) que están sobrecargadas financieramente por los gastos de vivienda, y la cifra podría alcanzar los 440 millones en 2025<sup>48</sup>. Incluso en los países desarrollados como los Estados Unidos de América, los datos indican que el 20% de la población dedica más del 50% de sus ingresos a los gastos de vivienda. También hay un número elevado, aunque desconocido, de personas que viven “en la calle”, ya sea individualmente, en grupos o en familias<sup>49</sup>.

21. Desde el comienzo de la crisis financiera de 2008, las ejecuciones de hipotecas y la deuda hipotecaria han cobrado la máxima importancia en los países desarrollados. Cientos de miles de viviendas fueron objeto de ejecución hipotecaria a raíz de la crisis financiera<sup>50</sup>. En los países desarrollados, el colapso del mercado hipotecario de alto riesgo en los Estados Unidos hizo que disminuyera la concesión de hipotecas. Esto ha afectado de manera desproporcionada a las familias integradas por minorías y a quienes intentan comprar su primera vivienda, que no han podido aprovechar la posterior bajada de precios y tipos de interés. Especialmente en Europa, la deuda hipotecaria (expresada como porcentaje del PIB) aumentó drásticamente tras la crisis crediticia. En Grecia pasó de representar el 5,8% en 1998

<sup>45</sup> ONU-Mujeres, Women’s Land and Property Rights, [http://www.unwomen-eseasia.org/Women\\_Poverty\\_and\\_Economics/Women\\_Land\\_and\\_Property\\_Rights.html](http://www.unwomen-eseasia.org/Women_Poverty_and_Economics/Women_Land_and_Property_Rights.html).

<sup>46</sup> Esta Unidad de Políticas apoya una serie de medidas adecuadas a nivel regional para vigilar la asequibilidad de la vivienda. Las definiciones de vivienda asequible se han obtenido a partir de varios métodos que van desde la regla general de que los gastos de vivienda no deben representar más del 30% de los ingresos de la unidad familiar hasta otro método consistente en asegurar que, después de pagar los gastos de vivienda, el hogar aún disponga de recursos suficientes para otros gastos. Yuen, y otros (2006), citados en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación). El índice de asequibilidad de la vivienda y el transporte tiene en cuenta los costos de transporte. Véase Centre for Neighbourhood Technology (2008), “Housing+Transportation Affordability Index”, <http://htaindex.cnt.org>.

<sup>47</sup> Banco Mundial. Pobreza: Panorama general. <http://www.bancomundial.org/es/topic/poverty/overview>

<sup>48</sup> McKinsey Global Institute (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. MGI.

<sup>49</sup> Tipple y Speak (2009), citados en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>50</sup> Fuentes, y otros (2013), citados en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).



al 33,9% en 2008. En ese mismo período, en Irlanda pasó de representar el 26,5% en 1998 al 90,3%; en Italia, del 7,8% al 21,7%, y en España, del 23,9% al 64,6%<sup>51</sup>. Desde 1996 la desigualdad intergeneracional en la vivienda ha aumentado tanto en Europa como en otros lugares. Los Gobiernos europeos han invertido menos en viviendas sociales, por lo que hay una escasez de viviendas asequibles para las nuevas unidades familiares. Esta escasez es tan grave en los principales centros urbanos que los Gobiernos están reservando viviendas para los trabajadores municipales, quienes luego pueden comprarlas junto con un proveedor de vivienda sin fines de lucro, o alquilarlas en condiciones favorables<sup>52</sup>.

22. Casi la mitad del déficit habitacional en las zonas urbanas se puede atribuir al alto costo de los hogares y la falta de acceso a la financiación. Los programas basados en la demanda a duras penas pueden llegar hasta las personas que viven en la pobreza extrema, debido a que tienen requisitos muy exigentes. La mayoría de los hogares de ingresos bajos se enfrentan a obstáculos para conseguir financiación de las instituciones financieras formales (incluidos préstamos hipotecarios subvencionados), como los siguientes: a) requisitos de depósitos mínimos en cuentas de ahorro; b) comisiones elevadas; c) exigencia de aportar garantías reales (títulos); d) requisitos de estabilidad de los ingresos (algo especialmente difícil para los muchos que trabajan en el mercado no estructurado)<sup>53</sup>. Para optar a una subvención para un préstamo hipotecario, generalmente las unidades familiares tienen que tener un cierto nivel de ahorro y participar formalmente en el mercado de trabajo. Estos requisitos dejan fuera a una gran parte de la población de bajos ingresos<sup>54</sup>.

23. Muchas veces la normativa que regula la zonificación y la edificación pasa por alto la importancia de la ubicación de las viviendas sociales y, por ello, las sitúa en zonas periféricas. Esto a menudo incrementa los costos de la prestación de servicios y dificulta la integración socioespacial de los más pobres. La falta de acceso suficiente a la tierra y la disfuncionalidad de los mercados de tierras urbanas siguen estando entre los obstáculos más frecuentes que dificultan la oferta de vivienda adecuada. La dificultad de acceder a una vivienda adecuada se ve agravada por el aumento de los costos de la tierra en varias zonas urbanas. La tierra normalmente representa entre un cuarto y un tercio del precio final de una unidad de vivienda. La falta de instrumentos de ordenación territorial y la escasez de servicios urbanos hacen que en muchas ciudades se produzca una inflación muy rápida del precio de

<sup>51</sup> Aunque la deuda hipotecaria seguía siendo menor en Europa Oriental, esta región fue la que registró la mayor variación porcentual. En Letonia, por ejemplo, el coeficiente de deuda hipotecaria se multiplicó por más de 50, pasando del 0,75% en 1999 al 36,6% en 2009. Fondo Monetario Internacional (2011), *Informe sobre la estabilidad financiera mundial. Durable Financial Stability: Getting There from Here*, Washington D.C.: Fondo Monetario Internacional, [www.imf.org/external/pubs/ft/gfstr/2011/01/](http://www.imf.org/external/pubs/ft/gfstr/2011/01/).

<sup>52</sup> Raco (2006), citado en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>53</sup> ONU-Hábitat (2008), "Housing for All: The Challenges of Affordability, Accessibility and Sustainability: The Experiences and Instruments from the Developing and Developed World", citado en Carrillo y Berg (2009) "Housing Policy Matters for the Poor: Literature Review and Priorities for Future Research in Latin America", Sector de Capacidad Institucional y Finanzas, documento de debate núm. IDB-DP-144.

<sup>54</sup> Carrillo y Berg (2009) "Housing Policy Matters for the Poor: Literature Review and Priorities for Future Research in Latin America", Sector de Capacidad Institucional y Finanzas, documento de debate núm. IDB-DP-144.



la tierra<sup>55</sup>. Además, una normativa sobre el coeficiente de uso del suelo mal concebida<sup>56</sup> y un tamaño mínimo para las parcelas que favorece a las unidades familiares de ingresos más altos limitan muchas veces la vivienda asequible<sup>57</sup>.

24. El hecho de depender de diseños de edificios que no usan la energía eficientemente puede dar lugar a un aumento de los gastos de vivienda. El parque de edificios de todo el mundo, que está integrado principalmente por viviendas, consume más del 40% de la energía utilizada en todo el mundo<sup>58</sup> y genera más emisiones de gases de efecto invernadero que ninguna otra fuente<sup>59</sup>. En Europa Oriental el gas natural no está regulado, lo cual hace que los precios de la energía sean más altos. Esto afecta incluso a las familias de ingresos medianos, que se ven obligadas a cerrar varias habitaciones en invierno para reducir el costo de la calefacción. Los centros históricos están especialmente necesitados de medidas de protección contra los elementos y de defensa contra el cambio climático, habida cuenta de la edad de sus edificios e instalaciones.

25. El problema de la asequibilidad se acentúa más aún por el hecho de que algunas alianzas para ampliar la vivienda y los programas gubernamentales en el sector de la vivienda no se llegaron a desarrollar. Por ejemplo, se hicieron recortes en la oferta de viviendas y tierras, las adquisiciones, el mantenimiento e incluso la regulación. Son pocos los gobiernos que han promovido entornos normativos propicios que equilibren las necesidades de los hogares con la escalabilidad en el mercado. Asimismo, en los países desarrollados y en desarrollo, las deficiencias de los regímenes jurídicos y la falta de incentivos para ofrecer viviendas sociales en

<sup>55</sup> Por ejemplo, la ampliación prevista de la zona de Barra da Tijuca, en Río de Janeiro, y la construcción de autopistas para unirlos al resto de la ciudad se relacionaron con un aumento del valor de la tierra de hasta el 1.900% de 1972 a 1975. Hay estudios de casos que demuestran que el hecho de instalar agua potable, a un costo de 1,02 dólares por metro cuadrado en zonas situadas a una distancia de entre 5 y 10 km del centro de una ciudad puede aumentar el valor de la tierra hasta en 11,10 dólares por metro cuadrado. Por lo que respecta a la pavimentación, una inversión de 2,58 dólares generó una ganancia de capital de hasta 9,10 dólares, y una inversión de 3,03 dólares en obras de alcantarillado aumentó el valor de la tierra hasta en 8,50 dólares. Smolka, M. (2013) "Implementing Value Capture in Latin America. Policies and Tools for Urban Development". Lincoln Institute of Land Policy. Policy Focus Report.

<sup>56</sup> Por ejemplo, en Nairobi el tamaño mínimo de una parcela, por ley, es de una dieciseisava parte de un acre, algo que los hogares normales no se pueden permitir. Rockefeller Foundation y The New School (2014), *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*, <http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/Buckley-The-Housing-Challenge-B.pdf>.

<sup>57</sup> Secretaría de Hábitat III (2015), "Temas Hábitat III núm. 5. Normas urbanas y legislación", <https://www.habitat3.org/bitcache/297b7bdbc367149438a4b752a5afecf4c5c2625c?vid=557259&disposition=inline&op=view>.

<sup>58</sup> Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (2009), *Buildings and Climate Change: Summary for Policy Makers*, [www.unep.org/sbci/pdfs/SBCI-BCCSummary.pdf](http://www.unep.org/sbci/pdfs/SBCI-BCCSummary.pdf), y Comisión Europea (2011), *Hoja de ruta hacia una Europa eficiente en el uso de los recursos*, citados en secretaría de Hábitat III (2015) "Temas Hábitat III núm. 20. Vivienda", <https://www.habitat3.org/bitcache/cf9902390ae5b2f2312f1248de72255155f1ea45?vid=557242&disposition=inline&op=view>.

<sup>59</sup> Ruuska (2014) "Material Efficiency of Building Construction". *Buildings* 2014 (4), págs. 266 a 294, [www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf](http://www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf), citado en secretaría de Hábitat III (2015) "Temas Hábitat III núm. 20. Vivienda", <https://www.habitat3.org/bitcache/cf9902390ae5b2f2312f1248de72255155f1ea45?vid=557242&disposition=inline&op=view>.

alquiler han contraído la oferta y han aumentado el precio de los alquileres hasta situarlo en niveles inasequibles<sup>60</sup>.

#### D. Vivienda adecuada

26. La adecuación de la vivienda se puede evaluar aplicando los cinco factores que utiliza ONU-Hábitat para definir un barrio marginal:

a) Acceso a fuentes mejoradas de abastecimiento de agua: según el Programa Conjunto OMS/UNICEF de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del Saneamiento, que proporciona estadísticas mundiales sobre el agua y el saneamiento, una proporción considerable del agua procedente de una fuente “mejorada” presenta contaminación fecal o su suministro es irregular y de difícil acceso<sup>61</sup>. El recuento de los casos en que el agua destinada al consumo humano no es segura ni asequible se queda corto en muchas ocasiones, lo cual obra en detrimento del cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible de lograr, para 2030, el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todos;

b) Acceso a instalaciones de saneamiento mejoradas: según los cálculos, solo el 63% de la población mundial tenía acceso a instalaciones de saneamiento mejoradas en 2010. Aunque se preveía que esta cifra aumentaría hasta el 67% para 2015, seguía estando muy por debajo de la meta del 75% fijada en los Objetivos de Desarrollo del Milenio. Cerca de 2.500 millones de personas aún carecen de instalaciones de saneamiento mejoradas, lo cual acentúa las diferencias en materia de salud en las ciudades<sup>62</sup>. Muchos gobiernos locales tienen problemas cada vez mayores para generar los ingresos necesarios para sufragar los costos de la prestación de servicios adecuados, especialmente de las instalaciones de saneamiento. Esto impide que puedan aplicar plenamente marcos que garanticen los servicios básicos de saneamiento;

c) Espacio habitable suficiente, sin hacinamiento: aunque puede que en muchas ciudades las clases medias dispongan de más espacio del que necesitan, generalmente los pobres no tienen suficiente espacio para vivir, y muchos ocupan viviendas de una sola habitación<sup>63</sup>. En África, la creciente población urbana ha desbordado la capacidad de las infraestructuras y los servicios que existen en la

<sup>60</sup> Véase ONU-Hábitat (2003), “Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries”, Peppercorn, I. y Taffin, C. (2013) “Rental Housing: Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets”. Directions in Development. Washington D.C. Banco Mundial, y Blanco Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., Muñoz Miranda, A., (2014), *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.

<sup>61</sup> El Programa Conjunto OMS/UNICEF de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del Saneamiento, que proporciona estadísticas mundiales sobre el tema, informa sobre quién dispone de agua potable de una fuente “mejorada”, lo cual incluye “agua corriente en el lugar de consumo” (es decir, una conexión con cañerías de agua entubada dentro de la vivienda, la parcela o el jardín o patio del usuario), grifos o caños públicos, pozos entubados o pozos de sondeo, pozos excavados protegidos, manantiales protegidos o captación de agua de lluvia.

<sup>62</sup> Secretario General de Hábitat III (2014).

<sup>63</sup> ONU-Hábitat (2011b), citado en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

mayoría de los países<sup>64</sup>. Las deficiencias en la calidad de la vivienda eclipsan el déficit cuantitativo. En América Latina, por ejemplo, unos 9,6 millones de hogares sufren hacinamiento (tres o más personas por habitación)<sup>65</sup>. La vivienda de mala calidad, que muchas veces es insegura y peligrosa y presenta condiciones de hacinamiento, eleva el riesgo cotidiano (accidentes físicos, incendios, fenómenos meteorológicos extremos y enfermedades infecciosas), así como el riesgo de desastres (tormentas y vientos fuertes, terremotos, corrimientos de tierras, inundaciones, incendios y epidemias)<sup>66, 67</sup>;

d) Calidad y durabilidad estructurales de las viviendas: muchas jurisdicciones han adoptado códigos inadecuados para su contexto, o no han adaptado los códigos a las normas internacionales actuales en lo relativo a la seguridad de la vida. Esto se ve exacerbado por la aplicación inadecuada y corrupta de los códigos de edificación. El devastador terremoto de 2010 en Haití, que afectó a 3,5 millones de personas, es un ejemplo de un país con códigos sísmicos obsoletos, cumplimiento inadecuado de los códigos de edificación y ubicación de asentamientos informales en zonas de alto riesgo<sup>68</sup>;

<sup>64</sup> Informes nacionales para Hábitat III: Kenya, Botswana y Sierra Leona, <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/regions/Africa>.

<sup>65</sup> El déficit habitacional puede ser de dos tipos: cualitativo y cuantitativo. El primero incluye los hogares que a) tienen deficiencias de infraestructura (falta de agua, saneamiento y electricidad), b) están contruidos con materiales inadecuados (paredes, techos y pisos), c) presentan hacinamiento (tres o más personas por habitación) y d) tienen inseguridad de la tenencia. El déficit cuantitativo corresponde a las unidades familiares a) sin acceso a vivienda individual y b) cuyas viviendas son inadecuadas hasta un punto irreparable. Véase Bouillon, C., N. Medellín y C. Boruchowicz. 2012. “Retrato de un problema: el sector de la vivienda.” En C. Bouillon (ed.), *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo y Bouillon, C., A. Azevedo, N. Medellín y C. Boruchowicz. 2012. “¿Dos habitaciones, dos baños y un patio grande? La demanda de vivienda en América Latina y el Caribe.” En C. Bouillon (ed.), *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.

<sup>66</sup> Ruuska (2014) “Material Efficiency of Building Construction”. *Buildings* 2014 (4), págs. 266 a 294, [www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf](http://www.mdpi.com/2075-5309/4/3/266/pdf), citado en secretaria de Hábitat III (2015) “Temas de Hábitat III, núm. 20, Vivienda. [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-20\\_Housing-2.0.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-20_Housing-2.0.pdf).”

<sup>67</sup> Las normas mínimas del Proyecto Esfera establecen el espacio mínimo por persona y exigen dos habitaciones para la separación por sexos en los campos de refugiados para prevenir la violación y el incesto. Estas normas muchas veces no se cumplen en los asentamientos informales.

<sup>68</sup> Efectos del terremoto del 12 de enero: se produjo un seísmo de magnitud 7,0 cerca de Puerto Príncipe que afectó a 3,5 millones de personas. Se calcula que 220.000 personas murieron y más de 300.000 resultaron heridas. Más de 188.383 viviendas sufrieron daños graves y 105.000 quedaron destruidas por el terremoto (293.383 en total). Un total de 1,5 millones de personas quedaron sin hogar. Después del terremoto había 19 millones de metros cúbicos de escombros y desechos en Puerto Príncipe, un volumen suficiente para llenar tantos contenedores que, si se colocaran en fila, alcanzarían desde Londres hasta Beirut. Quedaron dañadas o destruidas 4.000 escuelas y murió el 25% de los funcionarios públicos de Puerto Príncipe. El 60% de los edificios gubernamentales y administrativos, el 80% de las escuelas de Puerto Príncipe y el 60% de las escuelas de los departamentos meridionales y occidentales quedaron destruidos o dañados. Más de 600.000 personas tuvieron que abandonar sus casas en la zona de Puerto Príncipe, la mayoría de las cuales se alojaron con otras familias. Llegó a haber un millón y medio de personas en campamentos, entre ellas 100.000 expuestas a un riesgo extremo de tormenta e inundación. En octubre de 2010 se produjo un brote de cólera que no guardaba relación con el terremoto pero que causó problemas en la respuesta de asistencia. En julio

e) Seguridad de la tenencia: la seguridad de tenencia se ve mermada por los desalojos forzosos, los desplazamientos y la falta de reconocimiento de los derechos sobre la tierra. Todos los años millones de personas en todo el mundo son desalojadas de sus hogares y tierras, en contra de su voluntad y sin consulta ni justa indemnización. Entre 1998 y 2008 los desalojos forzosos afectaron al menos a 18,6 millones de personas<sup>69</sup>, a pesar de que el derecho internacional reconoce explícitamente el derecho a la seguridad de la tenencia y de las reiteradas declaraciones de que la práctica del desalojo forzoso constituye una violación flagrante y sistemática de los derechos humanos. Hay un número cada vez mayor de migrantes urbanos y desplazados internos que también sufren inseguridad de la tenencia y la consiguiente amenaza de nuevos desplazamientos, no solo como consecuencia de los peligros naturales y la reanudación de los conflictos, sino también por el aumento de los desalojos forzosos<sup>70</sup>. La informalidad de la tenencia y los desalojos forzosos tienden a afectar de manera desproporcionada a las mujeres, y las hacen más vulnerables<sup>71</sup>. Además, hay miles de personas que también están siendo desplazadas de sus hogares a causa de desastres naturales, algunos de los cuales están relacionados con el cambio climático. Los huracanes, los tsunamis y los terremotos desplazan a los pueblos de sus hogares y tierras<sup>72</sup>. Las políticas de vivienda que únicamente promueven el modelo de propiedad tienden a beneficiar a los segmentos de ingresos medianos y no responden a las necesidades del quintil más pobre. Son pocas las autoridades responsables de la política habitacional que han puesto a prueba modelos alternativos de tenencia de la vivienda, como el arrendamiento simple o con opción de compra. Esos modelos tienen grandes posibilidades, dado que hay aproximadamente 1.200 millones de personas que viven en régimen de alquiler en todo el mundo<sup>73</sup>.

---

de 2011, 5.899 personas habían fallecido como consecuencia del brote, y otras 216.000 estaban infectadas ([www.dec.org.uk/articles/haiti-earthquake-facts-and-figures](http://www.dec.org.uk/articles/haiti-earthquake-facts-and-figures)).

<sup>69</sup> Centre on Housing Rights and Evictions (2009). *Global Survey 11, Forced Evictions, Violations of Human Rights: 2007-2008*. COHRE (Ginebra).

<sup>70</sup> Instituto de Tecnología de Massachusetts (MIT), Displacement Research Action Network (DRAN) y Centro de Seguimiento de los Desplazados Internos. Informe: "Home Sweet Home: Housing Practices and Tools that Support Durable Solutions for Urban IDPs", [www.internal-displacement.org/assets/publications/2015/20150325-global-homesweet-home/20150325-global-home-sweet-home-en-full-report.pdf](http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2015/20150325-global-homesweet-home/20150325-global-home-sweet-home-en-full-report.pdf), citado en secretaría de Hábitat III (2015), "Temas Hábitat III núm. 20., Vivienda", [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-20\\_Housing-2.0.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2015/04/Habitat-III-Issue-Paper-20_Housing-2.0.pdf).

<sup>71</sup> Giovarelli, R y otros. (2005). "Gender Issues and Best Practices." En *Land Administration Projects: A Synthesis Report*. Washington, D.C.: Banco Mundial.

<sup>72</sup> Aunque estos desplazamientos no son consecuencia directa del comportamiento ni la inacción del Estado, la forma en que los Estados responden o dejan de responder ante estos desastres naturales está sujeta al derecho internacional y a los principios de los derechos humanos. ONU-Hábitat (2012), *Forced Evictions Global Crisis, Global Solutions. A Review Of the Status of Forced Evictions Globally Through the Work of the Advisory Group on Forced Evictions, Un-Habitat and Other International Actors*, <http://hrbaportal.org/wp-content/files/Forced-Evictions-UN-Habitat.pdf>.

<sup>73</sup> En África, el porcentaje de unidades familiares que vive en régimen de alquiler es del 17%, mientras que en Asia es del 19%; en Europa Oriental, del 14%; en Europa, del 29%; en América Latina y el Caribe, del 21%; en los Estados Unidos y el Canadá, del 33%; y en Oceanía, del 19%. Véase Blanco, y otros (2014).

## E. Mejora de los asentamientos informales

27. El acceso a una vivienda con los servicios pertinentes es un problema que va en aumento a medida que la población de todo el mundo se urbaniza. Alrededor de una cuarta parte de la población urbana mundial sigue viviendo en barrios marginales y asentamientos informales. Aunque la proporción de personas que viven en barrios marginales en los países en desarrollo de todo el mundo ha disminuido desde 2000<sup>74</sup>, el número de habitantes de los barrios marginales en todo el mundo sigue creciendo alrededor de un 10% cada año, con lo que el problema se intensifica en todo el mundo<sup>75</sup>. En África es donde se encuentra la mayor proporción de habitantes de barrios marginales urbanos (61,7%), seguida de Asia (30%), América Latina y el Caribe (24%), y los Estados Árabes (13,3%)<sup>76</sup>. Por ejemplo, entre el 60% y el 70% de las viviendas de las ciudades de Zambia<sup>77</sup>, el 70% de las de Lima, el 80% de las viviendas nuevas de Caracas<sup>78</sup> y el 90% de las viviendas de las ciudades de Ghana<sup>79</sup> corresponden al sector informal. ONU-Hábitat calcula que más de 881 millones de personas viven actualmente en barrios marginales en las ciudades de los países en desarrollo, una cifra superior a los 792 millones que había en 2000 (véase el cuadro 1)<sup>80</sup>. Para responder a estos desafíos, los gobiernos locales y nacionales están apoyando una serie de programas de mejoramiento de los barrios que van desde pequeñas intervenciones en un único sector hasta programas integrales y multisectoriales de mejoramiento de los barrios marginales.

Cuadro 1

### Población de los barrios marginales urbanos a mediados de año por región (en miles de personas), 1990-2014

Región	1990	1995	2000	2005	2007	2010	2014	Variación porcentual (1990-2014)
Regiones en desarrollo	689 044	748 758	791 679	830 022	845 291	871 939	881 080	27,9
África Septentrional	22 045	20 993	16 892	12 534	13 119	14 058	11 418	-48,2
África Subsahariana	93 203	110 559	128 435	152 223	163 788	183 199	200 677	115,3
América Latina y el Caribe	106 054	112 470	116 941	112 149	112 547	112 742	104 847	-1,1
Asia Oriental	204 539	224 312	238 366	249 884	250 873	249 591	251 593	23,0
Asia Meridional	180 960	189 931	193 893	195 828	196 336	195 749	190 876	5,5

<sup>74</sup> La proporción ha disminuido del 39% (2000) al 32% (2010). Fuente: *The State of the World's Cities Report 2010/11*.

<sup>75</sup> Véase ONU-Hábitat (2011), *The State of the World's Cities Report 2010/2011*.

<sup>76</sup> ONU-Hábitat (2013), *The State of the World's Cities Report 2012/2013*.

<sup>77</sup> ONU-Hábitat (2012e), citado en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>78</sup> Hernández y Kellett (2008), citados en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>79</sup> ONU-Hábitat (2012b), citado en el *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>80</sup> Naciones Unidas (2015), *Objetivos de Desarrollo del Milenio*, informe de 2015, [http://www.un.org/es/millenniumgoals/pdf/2015/mdg-report-2015\\_spanish.pdf](http://www.un.org/es/millenniumgoals/pdf/2015/mdg-report-2015_spanish.pdf).

Región	1990	1995	2000	2005	2007	2010	2014	Variación porcentual (1990-2014)
Asia Sudoriental	69 567	75 559	79 727	80 254	79 568	84 063	83 528	20,1
Asia Occidental	12 294	14 508	16 957	26 636	28 527	31 974	37 550	205,4
Oceanía	382	427	468	515	534	563	591	54,7

Fuente: ONU-Hábitat, Observatorio Urbano Mundial, base de datos de indicadores urbanos de 2015, sobre la base de la información de los censos nacionales.

### III. Dar prioridad a las opciones de políticas: medidas transformadoras para la Nueva Agenda Urbana

28. Con el fin de ayudar a los encargados de formular políticas y adoptar decisiones a aplicar el marco de políticas propuesto, los expertos nombrados para trabajar sobre la Unidad de Políticas 10 elaboraron directrices prácticas y un conjunto de medidas prioritarias que se recogen en este documento. Esas recomendaciones se basan en un examen crítico de documentos, el intercambio de información sobre 35 prácticas relativas a las políticas de vivienda que han sido galardonadas y han recibido reconocimiento a nivel mundial (véase el anexo IV) y rigurosos debates (celebrados tanto en persona como virtualmente)<sup>81</sup>. El enfoque de ONU-Hábitat “La vivienda como elemento central de la Nueva Agenda Urbana” establece los principios rectores que pueden ayudar a los encargados de formular políticas y adoptar decisiones a dar más prominencia a la cuestión de la vivienda en la Nueva Agenda Urbana, lo que facilitaría el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible para todos<sup>82</sup>. Esos principios pueden ayudar a poner de relieve que el enfoque centrado en la construcción de viviendas presenta limitaciones y a ampliarlo a un marco holístico de desarrollo de la vivienda que se integre con la práctica de la planificación urbana. Dichos principios sitúan a las personas y los derechos humanos en un lugar destacado del desarrollo urbano sostenible (véase el recuadro 1).

<sup>81</sup> Otros datos que se examinarán sobre indicadores de vivienda provienen de la base de datos de los Indicadores Mundiales de Vivienda que proporciona un marco holístico para abordar las políticas y el entorno de vivienda. Los Indicadores Mundiales de Vivienda contienen un conjunto reconocido de indicadores de políticas que permiten interpretar de manera amplia el sector de la vivienda a nivel de la ciudad y el país, haciendo especial hincapié en el acceso a la misma y la asequibilidad. Véase [www.globalhousingindicators.org](http://www.globalhousingindicators.org).

<sup>82</sup> El enfoque “La vivienda como elemento central” alienta a ONU-Hábitat y los Estados Miembros a que examinen la posibilidad de aplicar la Estrategia Mundial de Vivienda, cuando proceda, entre otras cosas mediante la creación de instrumentos y mecanismos destinados a promover la financiación inclusiva de la vivienda en los planos nacional y local a fin de resolver el déficit habitacional y contribuir a que gradualmente se haga realidad el derecho a una vivienda adecuada para todos. Documento de posición de ONU-Hábitat (octubre de 2015).

## Recuadro 1

**Principios del enfoque “La vivienda como elemento central de la Nueva Agenda Urbana”**

a) La vivienda y la urbanización son inseparables. Por lo tanto, las políticas y estrategias de vivienda en los planos nacional y local deberían integrarse en las políticas de desarrollo urbano y coordinarse con las políticas económicas y sociales;

b) La vivienda es imprescindible para el desarrollo socioeconómico y es una condición previa necesaria para la supervivencia humana. La vivienda es fundamental para lograr el desarrollo socioeconómico sostenible de la población y las ciudades. Si bien la provisión de vivienda es importante para mejorar los medios de vida, la calidad de vida y el bienestar social, también es una importante fuente de riqueza, crecimiento económico y empleo, es decir, un componente primordial del programa de desarrollo económico;

c) Se necesitan reformas sistémicas, Estados fuertes y políticas y financiación a largo plazo que permitan a todo el mundo acceder a una vivienda adecuada. Las autoridades nacionales y locales deberían volver a asumir un papel de liderazgo en la formulación, reglamentación, aplicación y seguimiento de las políticas destinadas a responder a las necesidades de vivienda y las limitaciones que la hacen inasequible, especialmente las que afectan a los segmentos más pobres de la población. Deberían establecerse sistemas de financiación de la vivienda y deberían aumentarse los que existen, en particular los dirigidos a grupos de bajos ingresos;

d) Debería promoverse un doble enfoque que incluyera políticas y programas de vivienda tanto correctivos (mejoramiento de los barrios marginales) como preventivos (nueva provisión de viviendas), que debería aplicarse a través de esfuerzos participativos y coordinados de gobiernos nacionales y locales, instituciones de financiación del desarrollo, el sector privado y la sociedad civil;

e) Las políticas de vivienda y mejoramiento de los barrios marginales deberían ir acompañadas de estrategias nacionales que contaran con un plan de acción detallado, recursos suficientes para su aplicación e indicadores de seguimiento y evaluación. Es preciso que esos procesos se guíen por principios de transparencia y rendición de cuentas;

f) Los principios y normas de derechos humanos son extraordinariamente importantes para el desarrollo urbano, ya que permiten crear ciudades sostenibles e inclusivas desde el punto de vista social. Para evitar que se deteriore la situación, es esencial ocuparse de los grupos más pobres y vulnerables. Las intervenciones deberían centrarse en abordar las causas fundamentales que impiden su acceso a una vivienda adecuada.

---

*Fuente:* ONU-Hábitat (2015), “Housing at the Centre of the New Urban Agenda”, documento de políticas de ONU-Hábitat.



## Recomendaciones prioritarias para las políticas de vivienda

### Marco integrado de vivienda

*Adoptar políticas de vivienda que integren e impulsen la integración de marcos holísticos de políticas en todos los niveles*

29. Un enfoque integrado implica formular y aplicar políticas para que los hogares tengan acceso a empleos y servicios (educación adecuada, asistencia sanitaria y transporte) y se mantengan intactas las comunidades. Ese enfoque holístico también promueve y protege la tipología cultural e histórica de las comunidades. El Programa de Hábitat invitó a los gobiernos a integrar las políticas de vivienda con políticas más amplias de planificación urbana, por ejemplo, las políticas de población, medio ambiente, terrenos e infraestructura. Se instó a los gobiernos a promover políticas que fomentaran los principales elementos necesarios para la construcción de viviendas (por ejemplo, terrenos, financiación y materiales de construcción) y que al mismo tiempo tuvieran en cuenta la demografía urbana. Principalmente, se exhortó a los gobiernos a que establecieran mecanismos que aseguraran la transparencia y una gestión de la infraestructura eficaz en función del costo<sup>83</sup>.

30. Para aplicar un marco integrado de vivienda es necesario que exista coordinación entre los Estados-nación y las organizaciones no gubernamentales y entre los múltiples niveles de gobierno. Las instituciones a nivel nacional, desde los órganos oficiales hasta los departamentos oficiales con autoridad reguladora, desempeñan una función esencial en la organización de actividades con los ministerios responsables de las políticas urbanas (coordinación horizontal). Las instituciones a nivel local pueden facilitar acuerdos entre los municipios (coordinación intermunicipal). Por último, es esencial armonizar la configuración de todas las relaciones que existen entre los niveles nacional, regional y municipal (coordinación vertical)<sup>84</sup>.

*Adoptar políticas regionales y municipales destinadas a ampliar las redes de infraestructura*

31. Es primordial que la ubicación de las viviendas se ajuste a los mercados de trabajo para fomentar y mejorar la productividad y el crecimiento<sup>85</sup>. Se necesitan políticas, en todos los niveles de gobierno, que amplíen las redes de infraestructura para que puedan crecer al mismo ritmo que la población y la economía<sup>86</sup>. El Gobierno nacional desempeña un papel fundamental al liderar la cooperación entre municipios en zonas metropolitanas complejas y fomentar la coordinación entre entidades y ministerios tanto dentro de una jurisdicción como entre varias<sup>87</sup>.

<sup>83</sup> Naciones Unidas, *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf (texto disponible en español en: [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040\\_Habitat\\_II\\_report\\_\\_Spanish.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040_Habitat_II_report__Spanish.pdf)).

<sup>84</sup> OCDE (2013), Quinta Mesa Redonda de Alcaldes y Ministros, París.

<sup>85</sup> ONU-Hábitat (2014), *The Evolution of National Urban Policies. A Global Overview*, Nairobi, pág. 11.

<sup>86</sup> OCDE (2013), Quinta Mesa Redonda de Alcaldes y Ministros de la OCDE, París.

<sup>87</sup> Por ejemplo, véase Orszag et al. (2010), *Developing Effective Place-Based Policies for the FY 2012 Budget, Memorandum for the Heads of Executive Departments and Agencies*, memorando

## Vivienda inclusiva

### *Adoptar políticas a todos los niveles que incluyan procesos participativos*

32. Se alienta a los Estados Miembros a promover diálogos participativos entre todas las partes interesadas mediante la creación de entornos propicios y el fomento de la capacidad tanto en el plano nacional como en el local. Las estrategias participativas, que tienen en cuenta la capacidad de los interesados, los objetivos de los proyectos y los requisitos impuestos por el contexto local, son especialmente eficaces para ayudar a los pobres a afrontar sus necesidades de vivienda<sup>88</sup>. El recuento participativo, un método de encuesta que consiste en que los pobres de las zonas urbanas hagan un recuento de sus comunidades y elaboren mapas sobre ellas, es una primera medida que da buenos resultados para mejorar la seguridad de la tenencia<sup>89</sup>.

### *Adoptar políticas de vivienda justas e inclusivas a todos los niveles que eviten la discriminación y tengan en cuenta las cuestiones relativas a la vivienda para los grupos con necesidades especiales*

33. El derecho a una vivienda adecuada para *todos* puede ir lográndose progresivamente si las iniciativas (técnicas, legislativas y financieras), incluidas las que están específicamente destinadas a atender las necesidades especiales de los grupos más vulnerables y marginados, se centran en apoyar opciones de vivienda adecuadas, saludables, seguras y asequibles. Para mejorar la cohesión social (es decir, evitar la segregación, la gentrificación y las urbanizaciones cerradas) y luchar contra la falta de hogar, se alienta a que se desarrollen comunidades mixtas.

34. Las políticas y estrategias de vivienda inclusiva son fundamentales para hacer frente al problema de los barrios marginales<sup>90</sup>. Un enfoque basado en los derechos que promueva políticas de vivienda justas ayuda a empoderar a los pobres y reducir al mínimo las desigualdades y la discriminación en el sector de la vivienda<sup>91</sup>. La incorporación de los aspectos de género a las políticas y prácticas de vivienda y desarrollo urbano mejorará la inclusión, ya que las mujeres, los hombres, los niños y las niñas experimentan el proceso de urbanización y se benefician de ella de manera diferente<sup>92, 93</sup>. Un enfoque que tenga en cuenta las cuestiones de género aumentará la participación activa de todos los interesados, incluidas las mujeres, y beneficiará a toda la población<sup>94</sup>.

de la Casa Blanca M-10-21,

[https://www.whitehouse.gov/sites/default/files/omb/assets/memoranda\\_2010/m10-21.pdf](https://www.whitehouse.gov/sites/default/files/omb/assets/memoranda_2010/m10-21.pdf).

<sup>88</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-latin-america-and-the-caribbean-2/>.

<sup>89</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Africa*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

<sup>90</sup> Naciones Unidas (2013), *Proyecto de resolución sobre estrategias integradoras a nivel nacional y local en el sector de la vivienda dirigidas a lograr un cambio en el paradigma de la Estrategia Mundial de la Vivienda*, [http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/12149\\_1\\_595083.pdf](http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/12149_1_595083.pdf).

<sup>91</sup> Naciones Unidas, *Why Housing Rights*, [www.un.org/ga/Istanbul+5/hr.PDF](http://www.un.org/ga/Istanbul+5/hr.PDF).

<sup>92</sup> ONU-Hábitat (2012), *Género*, [http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/genero/?noredirect=es\\_ES](http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/genero/?noredirect=es_ES).

<sup>93</sup> ONU-Hábitat (2014), *Igualdad de género y la nueva agenda urbana*. Mesa Redonda de Género y de la Mujer, FUM 7 – nota conceptual.

<sup>94</sup> ONU-Hábitat (2014), *Igualdad de género y la nueva agenda urbana*. Mesa Redonda de Género y de la Mujer, FUM 7 – nota conceptual.

35. Se invita a los Estados Miembros a armonizar las políticas con la idea del “derecho a la ciudad”, que describe los derechos y las responsabilidades de los habitantes que les permiten configurar colectivamente los procesos de crecimiento y transformación de sus ciudades<sup>95</sup>. Si bien este documento de políticas no respalda la totalidad de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad<sup>96</sup> como una definición del “derecho a la ciudad”, sí apoya la noción recogida en la Carta de que es “el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social”.

### **Vivienda asequible**

*Adoptar políticas de subsidios para viviendas que permitan a los hogares de bajos ingresos alquilar una vivienda adecuada o ser propietarios de ella*

*Adoptar políticas tributarias apropiadas para los terrenos y las hipotecas*

*Adoptar políticas de vivienda que amplíen y mejoren el parque de viviendas existentes asequibles*

36. Para ampliar el parque de viviendas existentes asequibles es fundamental contar con un marco jurídico que estimule la inversión a largo plazo y ofrezca nuevas opciones de financiación de la vivienda. Los bancos de la vivienda deberían recibir más apoyo para prestar servicios a los hogares de bajos ingresos y los créditos deberían complementarse con fondos de garantía y sociedades instrumentales con el fin de que muchas de las personas que tradicionalmente han sido excluidas de la financiación de la vivienda puedan acceder a ella<sup>97</sup>. Las instituciones financieras para grupos de bajos ingresos pueden desempeñar un papel importante al ofrecer préstamos específicos a corto plazo con los que se crean nuevos instrumentos de crédito que pueden facilitar la propiedad de la vivienda.

37. La Comisión de Estadística de las Naciones Unidas se encuentra en una posición idónea para determinar las condiciones necesarias que permiten asegurar viviendas asequibles. En esta investigación se podría estudiar la forma de ampliar las opciones de crédito y la oferta de vivienda con vistas a hacer frente a la escasez, que eleva los precios y puede dar lugar a asentamientos informales.

*Adoptar políticas que limiten la especulación inmobiliaria*

38. A nivel local se pueden fortalecer las políticas destinadas a reducir la especulación inmobiliaria y promover la regulación social de bienes inmuebles si los municipios adoptan ordenanzas de vivienda inclusiva y políticas tributarias apropiadas para los terrenos y los bienes inmuebles.

<sup>95</sup> Esta idea se utiliza más para describir los derechos colectivos que los derechos y las responsabilidades de un individuo y se basa en la libertad de “hacer y rehacer nuestras ciudades y hacernos y rehacernos a nosotros mismos”. Henri Lefebvre en su libro de 1968, *Le Droit à la ville*, la resume como “la demanda de un acceso transformado y renovado a la vida urbana”. En la esfera de los derechos humanos, el Foro Urbano Mundial adoptó esta poderosa idea y redactó a partir de ella la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad en 2004.

<sup>96</sup> International Alliance of Inhabitants (2005), *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*, <http://www.urbanreinventors.net/3/wsf.pdf>.

<sup>97</sup> ONU-Hábitat (2010), *A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles. Supporting evidence-based housing policy and reform*, ONU-Hábitat, Nairobi. 61.

*Adoptar políticas que apoyen una infraestructura ecológica*

39. Esas políticas incluirían el desarrollo de viviendas y tecnologías de alto rendimiento energético que pueden reducir el costo de la vivienda y su impacto ambiental.

### **Vivienda adecuada**

*Adoptar políticas de vivienda y zonificación que velen por la salud y la seguridad*

*Adoptar políticas para reducir los efectos del cambio climático y mejoren la eficiencia energética*

*Adoptar políticas que mejoren el acceso a los servicios básicos, como el abastecimiento de agua y el saneamiento*

*Adoptar políticas que mejoren el acceso a la iluminación, la electricidad y la eliminación de desechos en las zonas urbanas y las zonas rurales desarrolladas*

*Adoptar políticas que reconozcan un conjunto de derechos sobre la tierra para todos*

*Adoptar políticas que apoyen un sistema catastral y de registro de tierras*

40. Para que los Estados Miembros puedan cumplir su compromiso de realizar el derecho a una vivienda adecuada para todos, de modo plenamente acorde con las normas de derechos humanos<sup>98</sup> y mejorando las condiciones de vida y de trabajo de forma sostenible, se los alienta a adoptar políticas de apoyo a elementos como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación de la vivienda y la adecuación cultural.

41. El compromiso de velar por el derecho a una vivienda adecuada significa que los Estados tienen la obligación de respetar, proteger y realizar ese derecho, es decir, que deben abstenerse de injerir directa o indirectamente en el disfrute de ese derecho (respetar); impedir la injerencia de terceros en el ejercicio de ese derecho (proteger); y adoptar las medidas legislativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo que sean apropiadas para la realización plena de ese derecho (realización)<sup>99</sup>. Se alienta a los Estados a incorporar las normas internacionales cuando adopten el derecho a una vivienda adecuada en su legislación nacional, ya que ayudan a mejorar las medidas correctivas y permiten que los tribunales juzguen los casos de violación de ese derecho invocando el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otras leyes específicas sobre el derecho a una vivienda adecuada<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> Naciones Unidas, *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, [unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf) (texto disponible en español en: [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040\\_Habitat\\_II\\_report\\_\\_Spanish.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040_Habitat_II_report__Spanish.pdf)).

<sup>99</sup> ONU-Hábitat, *El derecho a una vivienda adecuada*, folleto informativo 21 (Rev. 1), [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf).

<sup>100</sup> *Ibid.*

## Recuadro 2

**Dimensiones del derecho a una vivienda adecuada**

a) Seguridad de la tenencia: todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de la tenencia que les garantice una protección legal contra los desalojos forzosos, el hostigamiento u otras amenazas. La tenencia podría incluir el alquiler, la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad;

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: una vivienda adecuada debe proporcionar a todas las personas acceso a instalaciones esenciales sanitarias, la seguridad, la comodidad y la nutrición, como agua potable, un saneamiento adecuado, energía para la cocina, calefacción, alumbrado, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos y servicios de emergencia;

c) Asequibilidad: la satisfacción de otras necesidades básicas no debe verse amenazada o comprometida por los gastos relacionados con la vivienda. Los Estados Miembros deben adoptar medidas para garantizar que los gastos relacionados con la vivienda sean conmensurados con los niveles de ingresos;

d) Habitabilidad: una vivienda adecuada debe ofrecer un espacio suficiente a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, riesgos estructurales y vectores de enfermedades. Se alienta a los Estados Miembros a que apliquen los principios de higiene para una vivienda formulados por la Organización Mundial de la Salud;

e) Accesibilidad: la vivienda debe ser accesible para todos, incluidos los grupos desfavorecidos y marginados. Las leyes y las políticas de vivienda deben tener en cuenta las necesidades especiales de esos grupos;

f) Lugar: una vivienda adecuada debe encontrarse en una ubicación que permita el acceso a opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes;

g) Adecuación cultural: una vivienda adecuada debe respetar y tener en cuenta la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda y velar por que no se sacrifique la dimensión cultural de la vivienda.

*Fuente:* Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General 4, El derecho a una vivienda adecuada (sexto período de sesiones, 1991), Naciones Unidas, doc. [E/1992/23](#), anexo III en 114 (1991).

42. Se invita a los Estados a apoyar la labor de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada, que se centra en “el estatuto jurídico y el contenido del derecho a una vivienda adecuada; la carencia de hogar; los desalojos forzosos; la globalización y el derecho a una vivienda adecuada; la discriminación y el disfrute del derecho a una vivienda adecuada; la elaboración de indicadores; el acceso al agua y el saneamiento como elementos del disfrute del derecho a una vivienda adecuada; y el derecho de la mujer a una vivienda adecuada”. Esta Relatora ayuda a

los organismos de las Naciones Unidas a prestar apoyo a los gobiernos, la sociedad civil y las instituciones nacionales de derechos humanos que realizan esfuerzos para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada<sup>101</sup>.

43. Se insta a los Estados Miembros a respetar, aplicar y supervisar el Programa de Hábitat en su forma actual, que se ocupa, entre otras cosas, de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y la igualdad de acceso a la tierra para todos, incluidas las mujeres; promover el acceso al agua potable, el saneamiento y otros servicios básicos para todos, especialmente los grupos vulnerables y desfavorecidos, como las personas sin hogar; y fomentar tecnologías de construcción disponibles localmente y racionales desde un punto de vista ambiental que permitan el ahorro de energía y protejan la salud humana<sup>102</sup>.

### **Mejora de los asentamientos informales**

*Adoptar políticas que apoyen y protejan los programas de vivienda progresiva y de mejoramiento de los barrios marginales*

44. Los Estados Miembros y los gobiernos locales pueden adoptar políticas que apoyen y protejan programas de vivienda progresiva y de mejoramiento de los barrios marginales. Está aumentando el número de personas que se trasladan a barrios marginales a pesar de los esfuerzos realizados para lograr el Objetivo de Desarrollo del Milenio de mejora de los asentamientos informales. Desde Hábitat II, se han desarrollado una serie de proyectos de mejoramiento de los barrios que abarcan desde intervenciones pequeñas y en un único sector a programas amplios de mejoramiento de los barrios marginales que incluyen esferas como la atención al espacio público, la seguridad ciudadana, las infraestructuras, la tenencia de la tierra y los centros educativos<sup>103</sup>. Para alcanzar el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, esos programas deben ampliarse considerablemente y los Estados Miembros, los gobiernos locales, la sociedad civil y el sector privado deben establecer nuevos compromisos.

45. Para lograr impulsar los programas de mejoramiento de los barrios, un componente clave de las políticas de vivienda, será necesario:

a) Ampliar la capacidad técnica: los programas de mejoramiento conllevan procesos de aplicación complejos dado que se caracterizan por inversiones multisectoriales, se ejecutan en áreas habitadas, cuentan con equipos que tienen múltiples conocimientos especializados (jurídicos, de ingeniería, ambientales, etc.) y precisan de una coordinación interinstitucional sostenida y mecanismos de supervisión y control fiables. Una mayor capacidad técnica mejoraría especialmente las operaciones y el mantenimiento en programas de mejoramiento de los barrios. Muchas empresas de servicios públicos no están acostumbradas a trabajar en las

---

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> Naciones Unidas, *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, [unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf) (texto disponible en español en: [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040\\_Habitat\\_II\\_report\\_\\_Spanish.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040_Habitat_II_report__Spanish.pdf)).

<sup>103</sup> Jaitman, L. y Brakarz, J. (2013), *Evaluation of Slum Upgrading Programs: Literature Review and Methodological Approaches*, Banco Interamericano de Desarrollo, 5.

zonas donde se están aplicando las mejoras, en las que suele ser difícil mantener equipos y servicios técnicos<sup>104</sup>;

b) Prestar especial atención al desarrollo de la comunidad: los programas de mejoramiento de los barrios dan resultados más positivos cuando se incluyen como componentes específicas actividades de desarrollo de la comunidad que se mantienen durante al menos un año después de haber finalizado la construcción física<sup>105</sup>;

c) Ampliación de la vivienda progresiva: ya que las viviendas progresivas representan hasta un 70% del parque de viviendas existentes a nivel mundial<sup>106</sup> (y más del 90% en muchos de los países que están menos adelantados), se necesitan nuevos programas que apoyen la mejora progresiva de las viviendas a lo largo del tiempo<sup>107</sup>. Esto abarcaría una amplia gama de enfoques, por ejemplo, que la financiación de las mejoras de las viviendas viniera acompañada de asistencia técnica, en particular la planificación, la supervisión de la construcción y el acceso a materiales de construcción de calidad. Para proporcionar esos servicios integrados es necesario que se establezcan alianzas entre las instituciones de financiación y las empresas constructoras, los proveedores de materiales y otras entidades del sector privado con el fin de crear efectivamente nuevas cadenas de valor<sup>108</sup>.

46. El mejoramiento de los barrios es una medida correctiva y debe ir acompañada de políticas nacionales y municipales que faciliten la construcción de viviendas asequibles, ya que esto permitirá proporcionar viviendas adecuadas y evitar que se formen nuevos barrios marginales. Las ciudades tendrán que aplicar el principio de planificación antes del desarrollo, centrándose en las futuras necesidades de la población de bajos ingresos mediante la aplicación de estrategias de desarrollo y una planificación participativa en la ciudad en su conjunto. Como destacó el Equipo del Proyecto del Milenio sobre el Mejoramiento de la Calidad de Vida de los Habitantes de Barrios Marginales, los gobiernos deben estudiar la posibilidad de “elaborar ordenanzas y reglamentos de zonificación para el proceso de mejora ... [y] destinar algunos terrenos a albergar la expansión demográfica esperada y establecer infraestructuras básicas que hagan viable construir en esos lugares viviendas decentes para población de ingresos bajos”<sup>109</sup>.

<sup>104</sup> Brakarz, J (2010),

<sup>105</sup> Brakarz, J. (2010), “The IDB: 25 Years of Neighbourhood Upgrading” en Rojas (ed.), *Building Cities: Neighbourhood Upgrading and Urban Quality of Life*, Washington: IDB.

<sup>106</sup> Gráfico citado en Ferguson, B. y J. Navarrete (2003), “New Approaches to Progressive Housing in Latin America: A Key to Habitat Programmes and Policy”. *Habitat International* 27, págs. 309 a 323. El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos cita cifras que van del 43% al 70% según la región. Véase ONU-Hábitat (2003), *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, Nairobi (Kenya). Citado en Banco Mundial (2010), *Systems of Cities: Harnessing Urbanization for Growth and Poverty Alleviation. World Bank Urban and Local Government Strategy*, <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269651121606/FullStrategy.pdf>.

<sup>107</sup> Greene y Rojas (2008), “Incremental Construction: A Strategy to Facilitate Access to Housing”, *Environment and Urbanization*, vol. 20(1): 89 a 108. DOI: 10.1177/0956247808089150.

<sup>108</sup> Stickney, Chris (2014), *Varios caminos hacia una vivienda: nuevos modelos de negocio para la base de la pirámide en América Latina y el Caribe*, Washington, D.C.: BID, <https://publications.iadb.org/handle/11319/6466>.

<sup>109</sup> Garau, P., Sclar, E. D. y Carolini, G. Y. (2005). *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on improving the Lives of Slum Dwellers*. Londres: Earthscan.



## **IV. Principales agentes que participan en la adopción de medidas: instituciones que la propician**

47. El éxito del desarrollo y la aplicación de la Nueva Agenda Urbana dependerá de que todos los interesados colaboren. La secretaría de Hábitat III y la Mesa del Comité Preparatorio también validaron la creación de la Asamblea General de Asociados como una forma de ayudar a establecer una plataforma inclusiva integrada por 14 grupos de asociados que incorporaban los nueve grupos principales, los asociados del Programa de Hábitat y otros<sup>110</sup>. En las siguientes secciones figuran varios modelos destinados a alentar a los principales agentes a colaborar en la supervisión y aplicación de las políticas de vivienda.

### **A. Gobiernos nacionales, regionales, estatales y locales**

48. Los gobiernos nacionales, regionales, estatales y locales son esenciales para crear entornos propicios que faciliten la formulación de políticas y leyes de vivienda inclusiva que velen por el derecho a una vivienda adecuada. Los gobiernos desempeñan un papel importante al velar por que sus residentes puedan acceder a viviendas asequibles. Según las Naciones Unidas, los gobiernos tienen la obligación de respetar, es decir, de no injerir en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada; proteger, es decir, de impedir que terceros injeriran en el derecho a una vivienda adecuada; y realizar, es decir, de adoptar medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo que sean apropiadas para la realización del derecho a una vivienda adecuada<sup>111</sup>.

49. Los gobiernos pueden mejorar la eficacia de los sistemas de vivienda promoviendo la transparencia, la rendición de cuentas y las prácticas éticas en el sector. Para atender las necesidades de las personas con un acceso limitado al crédito o sin acceso a él, la financiación de la vivienda y la microfinanciación deberían integrarse en el sistema financiero más amplio con el fin de movilizar más recursos, tanto a nivel nacional como internacional. Los gobiernos nacionales, regionales, estatales y locales pueden asignar fondos presupuestarios a los gobiernos municipales para que hagan mejoras en los barrios, reduzcan la pobreza y mejoren los barrios marginales, y desarrollen otros programas destinados a mejorar la vida de los habitantes de las ciudades actuales y futuros.

50. Se solicita a los gobiernos que apoyen y apliquen políticas dirigidas a erradicar todas las formas de discriminación que se basen en facilitar el acceso de todos los prestatarios a sistemas de financiación de la vivienda, independientemente de su raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole y origen nacional o social<sup>112</sup>. Los gobiernos pueden reafirmar su compromiso con el

---

<sup>110</sup> En diciembre de 2015, la Segunda Comisión de la Asamblea General de las Naciones Unidas reconoció que la Asamblea General de Asociados constituía un canal fundamental de comunicación entre la sociedad civil, la secretaría de Hábitat y la Mesa (Asamblea General [A/C.2/70/L.61](#)). En su plan de aplicación, la Asamblea General de Asociados propone establecer contactos con más asociados y crear una plataforma de aprendizaje inclusiva para que las distintas partes interesadas cumplan con los compromisos y para supervisar dicho cumplimiento.

<sup>111</sup> Naciones Unidas (2009), *El derecho a una vivienda adecuada*, pág. 33,

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf).

<sup>112</sup> *Ibid.*

Programa de Hábitat, que consiste en “mejorar las condiciones de vida y de trabajo de forma equitativa y sostenible, de manera que todos tengan una vivienda adecuada que sea salubre, segura, accesible y asequible y que comprenda servicios, instalaciones y comodidades básicos, que nadie sea objeto de discriminación en materia de vivienda y seguridad jurídica de la tenencia”, por medio de las siguientes medidas:

a) “La habilitación de todos los agentes principales de los sectores público, privado y comunitario para que desempeñen una función eficaz, a nivel nacional, provincial o de estado, metropolitano y local, en el desarrollo de los asentamientos humanos y de la vivienda”; y

b) “El aumento de la oferta de viviendas asequibles fomentando y estimulando la propiedad de viviendas asequibles y aumentando la oferta de viviendas asequibles de alquiler o de propiedad comunal, cooperativa o de otro tipo mediante la asociación de la iniciativa pública, privada y comunitaria, y crear y promover incentivos en el mercado respetando debidamente los derechos y obligaciones de inquilinos y propietarios”<sup>113</sup>.

51. Los gobiernos locales desempeñan un papel fundamental en la política de vivienda y en el proceso de planificación y ejecución de la Nueva Agenda Urbana. Es esencial que obtengan ingresos y asignen recursos presupuestarios para hacer frente a la falta de hogar, el transporte público, los medios de subsistencia y los empleos, los procesos normativos y de zonificación y las cuestiones relacionadas con la salud, como se estipula en el Programa de Hábitat. Se alienta encarecidamente a los gobiernos locales a que se ocupen de los problemas ambientales, especialmente en las zonas urbanas. Con la aplicación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres y la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, los gobiernos locales cobrarán aún más importancia en la reducción de los gases de efecto invernadero y la prevención de desastres.

## B. Organizaciones de la sociedad civil

52. Las iniciativas del Consejo de Derechos Humanos de las Naciones Unidas sobre la sociedad civil reconocen “la importancia crucial de la participación activa de la sociedad civil, a todos los niveles, en los procesos de gobierno y en el fomento de la buena gobernanza, sobre todo mediante la transparencia y la rendición de cuentas en todos los niveles, que es indispensable para la construcción de sociedades pacíficas, prósperas y democráticas”<sup>114</sup>. Para ello, las organizaciones de la sociedad civil tendrán que proteger el derecho a una vivienda adecuada sirviendo como catalizadores que promueven la sensibilización con respecto a esos derechos,

<sup>113</sup> Naciones Unidas, *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, [unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf) (texto disponible en español en: [http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040\\_Habitat\\_II\\_report\\_\\_Spanish.pdf](http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/12040_Habitat_II_report__Spanish.pdf)).

<sup>114</sup> Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2014), *Guía práctica para la sociedad civil: el espacio de la sociedad civil y el sistema de derechos humanos de las Naciones Unidas*, [http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/CivilSociety/CS\\_space\\_UNHRSysytem\\_Guide\\_SP.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/CivilSociety/CS_space_UNHRSysytem_Guide_SP.pdf).

movilizando a las comunidades para que expresen sus preocupaciones relativas a la vivienda, formulando estrategias e influyendo en las políticas y reglamentaciones relativas a la vivienda.

53. Las organizaciones de la sociedad civil son bien conocidas por su capacidad para movilizar a los pobres, por ejemplo, ayudando a articular sus demandas y estableciendo alianzas para la planificación y ejecución de los programas<sup>115</sup>. Las organizaciones de la sociedad civil desempeñan un papel fundamental al mediar entre las comunidades y los gobiernos y contribuir a aumentar la participación de las comunidades en los procesos de suministro o de mejora de la vivienda y merecen un mayor apoyo financiero e institucional. Las organizaciones de la sociedad civil incluyen organizaciones de vivienda que suelen crear fideicomisos de tierras y cooperativas de vivienda<sup>116</sup>. En Asia, por ejemplo, esas organizaciones comunitarias operan en asentamientos informales o zonas de bajos ingresos y trabajan con los residentes para ayudarles a desarrollar su capacidad de ahorro y su base de capital<sup>117</sup>. En Sudáfrica esas entidades son fundamentales para suministrar viviendas mediante un sistema de subsidios<sup>118</sup>. Las organizaciones de la sociedad civil son vitales para el desarrollo, la ampliación y el fortalecimiento de las redes de personas que se comprometen a mejorar las condiciones de vida de los habitantes de barrios marginales<sup>119</sup>.

### C. Sector privado

54. De conformidad con el Programa de Hábitat, se alentó al sector privado a que “movilizara recursos para hacer frente a la demanda variable de vivienda, incluida la vivienda de alquiler, la conservación y rehabilitación y que participara en la gestión eficiente y competitiva y la prestación de servicios básicos”. El sector privado incluye promotores inmobiliarios, empresas de construcción, organizaciones profesionales e instituciones de financiación que participan en la financiación de proyectos de vivienda basados en alianzas público-privadas<sup>120</sup> al aumentar las contribuciones privadas mediante instrumentos de participación en el capital y préstamos, fondos de pensiones y subsidios de los empleadores<sup>121</sup>, <sup>122</sup>. En África, por ejemplo, los gobiernos han reducido su función de proveedores directos para hacer frente a los fallos del mercado; el sector privado está suministrando viviendas

<sup>115</sup> Mekawy, Hala, *Effectual Role of Local Level Partnership Schemes in Affordable Housing Delivery*, <http://waset.org/publications/9997935/effectual-role-of-local-level-partnership-schemes-in-affordable-housing-delivery>.

<sup>116</sup> Mekawy, Hala, *Effectual Role of Local Level Partnership Schemes in Affordable Housing Delivery*, <http://waset.org/publications/9997935/effectual-role-of-local-level-partnership-schemes-in-affordable-housing-delivery>.

<sup>117</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Africa*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> Chen, et al. (2005).

<sup>120</sup> El papel eficaz de los planes de alianzas a nivel local para ofrecer viviendas asequibles

<sup>121</sup> Berry, M., et al. (2006). *Involving the Private Sector in Affordable Housing Provision: Can Australia Learn from the United Kingdom?*, DOI: 10.1080/08111140600876851, <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08111140600876851?journalCode=cupr20>.

<sup>122</sup> Mohlasedi, K. M. y Nkado, R. N. (marzo 1999). “The role of stakeholders in the delivery of affordable housing schemes in South Africa” en *Urban forum* (vol. 10, núm. 1, págs. 57 a 74). Springer Netherlands.

mediante diversos instrumentos de políticas<sup>123</sup>. En la India, las alianzas entre los sectores público y privado han sustituido el suministro tradicional de viviendas públicas. En América Latina, las personas que obtienen ingresos bajos reciben subsidios para acceder a viviendas construidas por el sector privado<sup>124</sup>, <sup>125</sup>. El sector privado también produce el 80% de las viviendas nuevas en Europa Central y Oriental<sup>126</sup>.

55. El sector privado puede aprovechar el patrimonio para obtener fondos con los que se puedan poner en marcha futuros proyectos a través de instituciones de financiación. Para proporcionar viviendas asequibles, este sector precisa de incentivos (capital y rentabilidad financiera suficientes) y de un entorno propicio (un proceso de desarrollo y políticas públicas)<sup>127</sup>. El sector privado puede desempeñar un valioso papel gracias al desarrollo de la industria de materiales de construcción, que permite responder a las necesidades de las personas que construyen sus propias casas y mejorar la eficacia de la construcción progresiva. En América Latina, por ejemplo, hay una carencia general de componentes ensamblados o semiensamblados que faciliten ese proceso. Las empresas semiartesanales pequeñas y medianas podrían elaborar esos componentes utilizando maquinaria sencilla. Se alienta enérgicamente al sector privado a que promueva el uso de los materiales disponibles a nivel local para mejorar el acceso a la vivienda.

#### D. Donantes

56. En el Programa de Hábitat se alienta a la comunidad de donantes a “dar mayor prioridad a los objetivos de vivienda adecuada para todos y desarrollo sostenible de los asentamientos humanos entre los donantes multilaterales y bilaterales y movilizar el apoyo de estos en favor de los planes de acción nacionales, subregionales y regionales de los países en desarrollo”. Según los acuerdos de París y Accra, es esencial que las acciones de los donantes en el ámbito de la vivienda se armonicen y sean transparentes<sup>128</sup>. El Comité de Asistencia para el Desarrollo (CAD) de la OCDE podría desempeñar un valioso papel en el fomento de un diálogo de políticas, la investigación y la coordinación con respecto a la asistencia internacional en las zonas urbanas<sup>129</sup>.

57. Los organismos y donantes internacionales gozan de buenas condiciones para favorecer medidas eficaces con las que se pueda hacer frente a los problemas inmediatos relacionados con la vivienda. La comunidad de donantes puede apoyar

<sup>123</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Africa*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-africa/>.

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-latin-america-and-the-caribbean-2/>.

<sup>126</sup> Naciones Unidas (2011), *Affordable Land and Housing in Europe and North America*, <http://unhabitat.org/books/affordable-land-and-housing-in-europe-and-north-america-2/>.

<sup>127</sup> Melissa, W., *An Untapped Resource: Encouraging Private Sector Engagement in Affordable Housing*, University of Calgary Printing Services, 2007, <https://www.ucalgary.ca/cities/files/cities/PrivateSectorEngagementAffordableHousing.pdf>.

<sup>128</sup> Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (2005/2008), *La Declaración de París sobre la Eficacia de la Ayuda al Desarrollo y el Programa de Acción de Accra*.

<sup>129</sup> Véase la reunión del CAD de octubre de 1986 sobre desarrollo urbano, documento de la OCDE CAD (86) 47, 27 de agosto de 1986, citado en el Informe Brundtland (1987).

proyectos dirigidos a mejorar los barrios marginales, aumentar el parque de viviendas existentes y desarrollar las infraestructuras y la prestación de servicios. En particular, los donantes pueden proporcionar préstamos con garantía para que los bancos puedan ofrecer préstamos puente a las organizaciones comunitarias con el fin de ejecutar programas de mejoramiento de los barrios. Los donantes también pueden apoyar sistemas de cupones de vivienda para que los desplazados internos que residen en viviendas provisionales puedan comprar viviendas permanentes que estén vacantes. Los donantes también pueden apoyar nuevos modelos de vivienda de bajo costo que pueden utilizarse en situaciones posteriores a los desastres, así como desarrollar nuevos programas de apoyo a la vivienda progresiva en esos contextos. En esas situaciones es especialmente importante que las organizaciones empoderen a los beneficiarios y presten asistencia basada en enfoques participativos y que diseñen viviendas culturalmente apropiadas. Los donantes deberían dar prioridad a la utilización de materiales de construcción y cadenas de suministro locales y “diseñar deliberadamente viviendas y actividades relacionadas con los asentamientos para promover el desarrollo de aptitudes, los medios de subsistencia y la recuperación económica más amplia”<sup>130</sup>.

58. Además, los donantes pueden prestar asistencia técnica con el fin de mejorar los sistemas de recopilación de datos y establecer un marco de supervisión de la vivienda y pueden llevar a cabo estudios de evaluación del impacto que determinen la eficacia de las intervenciones en función de los costos. Además, los donantes pueden fortalecer la capacidad de gobernanza local al asignar más recursos a los gobiernos de las ciudades y los gobiernos municipales, las organizaciones comunitarias y las federaciones de los pobres de las zonas urbanas. En ese sentido, los donantes pueden ampliar los canales de financiación para apoyar iniciativas de financiación locales lideradas por la comunidad<sup>131</sup>. Otra contribución valiosa de los donantes puede consistir en desarrollar instrumentos dirigidos a incorporar indicadores de vivienda en las estrategias nacionales.

## V. Formulación, aplicación y seguimiento de las políticas

### A. Contextualización de la política de vivienda

59. Los Estados Miembros pueden desarrollar y fortalecer las instituciones nacionales encargadas de proporcionar viviendas y realizar mejoras a las viviendas mediante la adopción del enfoque de ONU-Hábitat “La vivienda como elemento central”<sup>132</sup> y a través de las medidas siguientes:

a) Disponiendo la elaboración de una política de vivienda oficial cuando no haya una en vigor;

<sup>130</sup> USAID (2013), *USAID/OFDA Humanitarian Shelter and Settlements Principles*, <https://scms.usaid.gov/sites/default/files/documents/1866/USAID-OFDA%20Humanitarian%20Shelter%20and%20Settlements%20Principles.pdf>. Véase también P. Phelps (2015), “What Haiti Taught Us All”, <http://blogs.worldbank.org/latinamerica/what-haiti-taught-us-all>.

<sup>131</sup> Garau, P., Sclar, E. D. y Carolini, G. Y. (2005), *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on improving the Lives of Slum Dwellers*, Londres: Earthscan.

<sup>132</sup> ONU-Hábitat (2015). Housing at the Centre of the New Urban Agenda. Documento de política de ONU-Hábitat.

- b) Incluyendo la vivienda como una de las máximas prioridades en la plataforma del gobierno nacional;
  - c) Presentando informes sobre la proporción del presupuesto del gobierno nacional que se destina a la vivienda; y
  - d) Creando un ministerio o departamento de vivienda del gobierno nacional, o fortaleciendo el existente (con dedicación exclusiva a la política de vivienda).
60. En el cuadro 2 se incluyen recomendaciones para la política de vivienda y actividades de seguimiento, tanto a nivel nacional como local.

## **B. Formulación de la política de vivienda**

61. Los Estados Miembros y los gobiernos locales pueden fortalecer la formulación de la política de vivienda mediante la adopción de las medidas siguientes:

- a) Realizando un análisis institucional para comprender el contexto de la política de vivienda;
- b) Evaluando las necesidades de vivienda, teniendo en cuenta el crecimiento de la población, la tasa de urbanización, la tasa de formación de nuevos hogares y el monto que las familias están dispuestas a gastar en la vivienda;
- c) Haciendo un análisis de la oferta de vivienda, en particular el suministro de terrenos e infraestructura;
- d) Evaluando las disposiciones que rigen el sector de la vivienda y repercuten en él, incluidos los códigos de edificación, las normas, los permisos de obra, los estatutos y las ordenanzas sobre el uso de la tierra y los reglamentos de planificación;
- e) Haciendo una revisión de los marcos jurídicos y regulatorios, incluidas las leyes, los códigos, las normas y las ordenanzas, que limitan la oferta de viviendas asequibles<sup>133</sup>.

62. Los diseños de complejos de viviendas eficaces fomentan la gestión responsable, incluida la transparencia en la gestión financiera. Esos diseños se ven beneficiados por los enfoques con perspectiva de género y las consideraciones relativas a las discapacidades. Los Estados Miembros pueden promover políticas y normas a nivel del gobierno local para garantizar que las personas con discapacidad tengan pleno acceso a las viviendas sociales y los edificios públicos, las instalaciones y los sistemas de transporte. Los complejos de viviendas pueden incorporar de manera explícita operaciones de servicios de mantenimiento y apoyo a estos servicios. Mediante el apoyo a la creación de capacidad para el mantenimiento de las viviendas sociales existentes y la planificación de la inversión de capital en futuros complejos de viviendas, los Gobiernos y los donantes pueden hacer un aporte significativo. Los Estados Miembros pueden considerar la posibilidad de realizar una evaluación de la

<sup>133</sup> ONU-Hábitat (2010). *A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles. Supporting Evidence-based Housing Policy and Reform*. ONU-Hábitat, Nairobi.

vivienda (véase el recuadro 3) con el objeto de mejorar la rendición de cuentas y determinar si se aplican las políticas y a quiénes benefician<sup>134</sup>.

#### Recuadro 3

##### **Indicadores de muestra para la evaluación de la vivienda**

A continuación se incluye una serie de indicadores que podrían tenerse en cuenta para la elaboración de una evaluación de la vivienda a nivel nacional:

- a) Presupuesto para viviendas sociales, como porcentaje del presupuesto total del gobierno nacional;
- b) Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo;
- c) Existencia de un programa gubernamental para la mejora de los barrios en asentamientos de bajos ingresos;
- d) Distribución espacial de la población nacional;
- e) Tasas actuales y previstas de crecimiento de la población urbana y rural;
- f) Tasas de pobreza y crecimiento de los barrios marginales en las zonas urbanas;
- g) Análisis de la planificación física aprobada para la expansión urbana a fin de dar cabida a la población;
- h) Cálculos de las necesidades de inversión para los servicios urbanos a nivel subnacional;
- i) Existencia y aplicación de una política nacional de vivienda;
- j) Disponibilidad de mercados hipotecarios secundarios y microcréditos para viviendas;
- k) Tipos de subsidios disponibles;
- l) Grado en que se prohíben las políticas de vivienda excluyentes;
- m) Relación entre el precio de la vivienda y los ingresos.

*Fuente:* Habitat for Humanity Global Housing Indicators (2016); División de Estadística de las Naciones Unidas (diversos años), Compendio de Estadísticas de los Asentamientos Humanos / Compendio de Estadísticas de Vivienda; Plataforma de Indicadores de Vivienda del Banco Interamericano de Desarrollo (RG-T2289); Angel, S. (2000), *Housing Policy Matters: A Global Analysis*. Oxford University Press.

### **C. Aplicación y análisis de las necesidades de recursos financieros**

63. El logro de los objetivos mundiales en materia de vivienda exigirá la ampliación de la financiación para viviendas asequibles a gran escala y la ampliación de las opciones de financiación de viviendas destinadas a los pobres de las zonas urbanas. Pese a que ha aumentado la inversión del sector privado en la

<sup>134</sup> Global Housing Policy Indicators (2016), <http://globalhousingindicators.org/en/content/global-housing-policy-indicators>.



vivienda, existen problemas importantes que desalientan el aumento de las inversiones en viviendas asequibles en favor de los pobres<sup>135,136</sup>. Sobre la base de una metodología aplicada para calcular los costos de las mejoras relativas a los Objetivos de Desarrollo del Milenio de las Naciones Unidas<sup>137</sup>, se prevé que se necesitarán 929.000 millones de dólares para mejorar las viviendas de los 881 millones de personas que residen actualmente en viviendas inadecuadas. Mejorar las viviendas de apenas el 20% de los residentes de barrios marginales, es decir, 176,2 millones de personas, requerirá 185.900 millones de dólares (en el anexo III se expone la metodología). Según las hipótesis de distribución de costos proporcionadas por el Equipo de Tareas, para mejorar las condiciones de vida de los 881 millones de personas que viven hoy en barrios marginales, los donantes deberán proporcionar 306.000 millones de dólares, los gobiernos, 530.000 millones de dólares, y las comunidades, 93.000 millones de dólares.

64. Es fundamental que los gobiernos locales y nacionales se comprometan a asignar fondos específicamente para redoblar los esfuerzos por ayudar a los pobres de las zonas urbanas. Los gobiernos que han construido viviendas para las familias de bajos ingresos lo han hecho utilizando subsidios cuantiosos. Sin embargo, en la mayoría de los países en desarrollo, lamentablemente los subsidios parecen ser insuficientes para cubrir las necesidades de viviendas<sup>138</sup>. Además, los subsidios tienen condiciones inherentes que desfavorecen a las familias pobres, ya que normalmente exigen un mínimo de ingresos o pruebas de empleo formal<sup>139</sup>.

65. Se siguen planteando problemas graves para la financiación de proyectos de mejora de viviendas. En general, en los entornos con condiciones fiscales restrictivas, no se ha dado prioridad a las inversiones sociales a nivel del gobierno local o nacional. Además, en esta época de descentralización, los organismos públicos municipales o subnacionales suelen enfrentarse a nuevas responsabilidades y no cuentan con las transferencias de capital o los derechos legales suficientes para movilizar los ingresos locales. Con frecuencia, no hay sistemas fiscales municipales ni instrumentos financieros eficaces que detecten incrementos en el valor de la

<sup>135</sup> En un análisis reciente de Nigeria se llegó a la conclusión de que para construir una unidad con espacio mínimo de 5 m<sup>2</sup> por persona para una familia con ingresos inferiores a los 2 dólares por día (de los cuales el 30% se destinaría a gastos de vivienda), el costo anual del suministro de esa vivienda sería inferior a 219 dólares por año. Véase R. Green (2014), "Towards an Urban Housing Policy", Working Paper No. 4, NYU Marron Institute of Urban Management, [http://marroninstitute.nyu.edu/uploads/content/Toward\\_an\\_Urban\\_Housing\\_Policy\\_.pdf](http://marroninstitute.nyu.edu/uploads/content/Toward_an_Urban_Housing_Policy_.pdf).

<sup>136</sup> Para obtener material adicional sobre el déficit de viviendas asequibles, véase: McKinsey Global Institute (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. MGI.

<sup>137</sup> Los cálculos de las inversiones necesarias para mejorar los barrios marginales incluyen la adquisición y transferencia de terrenos, las viviendas, la infraestructura de red, grandes obras de infraestructura, escuelas y dispensarios, instalaciones comunitarias, la planificación y supervisión y la creación de capacidad de la comunidad. El costo medio por persona de cada uno de estos componentes varía considerablemente de una región a otra. Garau, P., Sclar E.D. y Carolini G.Y. (2005), *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers*, Londres: Earthscan, [www.unmillenniumproject.org/documents/SlumDwellers-complete.pdf](http://www.unmillenniumproject.org/documents/SlumDwellers-complete.pdf).

<sup>138</sup> ONU-Hábitat (2011b), mencionado en *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

<sup>139</sup> Si bien es probable que los pobres no paguen impuestos sobre la renta, suelen pagar impuestos sobre las compras; mencionado en *World City Report 2016* de ONU-Hábitat (de próxima publicación).

tierra, lo que a su vez podría aumentar los ingresos municipales y la financiación para viviendas. Pese a la importante función que desempeñan las opciones de financiación comunitarias para lograr que los pobres de las zonas urbanas ahorren y obtengan préstamos, esas opciones también son limitadas y están desconectadas de las instituciones financieras tradicionales<sup>140</sup>. De las pruebas se desprende que la prestación de servicios urbanos aumenta significativamente el valor de la tierra y, en determinadas condiciones, puede fomentar la inversión privada en la vivienda<sup>141</sup>.

66. Los organismos internacionales pueden desempeñar un papel crucial en el apoyo a la vivienda. En el plano estratégico, el vacío ocasionado por los gobiernos ausentes y la limitación del desempeño de otros agentes han llevado a que la vivienda no figure como una cuestión prioritaria en el programa internacional de desarrollo<sup>142</sup>. A pesar de los beneficios que entrañan las viviendas adecuadas, incluidas las mejoras a la salud<sup>143</sup> y el medio ambiente<sup>144</sup>, la tendencia indica que los préstamos de diversas organizaciones de donantes se destinan cada vez menos a la vivienda<sup>145</sup>. La comunidad de donantes es un asociado clave para estimular la

<sup>140</sup> Secretaría de Hábitat III (2015). Documentos temáticos de Hábitat III. Los asentamientos informales, núm. 22, [www.habitat3.org/bitcache/a21d0db92627331b4ce9f8989f517369b5b35c90?vid=557241&disposition=inline&op=view](http://www.habitat3.org/bitcache/a21d0db92627331b4ce9f8989f517369b5b35c90?vid=557241&disposition=inline&op=view).

<sup>141</sup> Smolka, M. (2003). “Informality, Urban Poverty and Land Market Prices”, *Land Lines*, vol. 15, núm. 1, 4-7.

<sup>142</sup> ONU-Hábitat (2015), *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*. Documento de política de ONU-Hábitat.

<sup>143</sup> Por ejemplo, mediante el programa Piso Firme puesto en marcha por México, se reemplazaron los pisos de tierra con pisos de cemento, lo que redujo considerablemente la prevalencia de infecciones parasitarias, diarrea y anemia y mejoró el desarrollo cognitivo de los niños. Véase Cattaneo y otros (2009), “Housing, Health, and Happiness”, *American Economic Journal: Economic Policy*, 1 (1): págs. 75 a 105. Véase Habib, R. R. y otros, “Housing Quality and Ill Health in a Disadvantaged Urban Community”, *Public Health*, vol. 123, núm. 2, febrero de 2009, págs. 174 a 181, y Organización Mundial de la Salud y Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2010), *Hidden Cities: Unmasking and Overcoming Health Inequities in Urban Settings*, Organización Mundial de la Salud, Ginebra, 2010.

<sup>144</sup> Las políticas de vivienda pueden promover la compactibilidad, que es descrita como el motor principal del desarrollo inocuo para el clima. Una configuración urbana más compacta puede reducir a la mitad la tierra utilizada por cada unidad de vivienda, bajar los costos de la prestación de servicios públicos entre un 10% y un 30%, disminuir los costos del transporte motorizado y gastos conexos entre un 20% y un 50%, y reducir la congestión, la contaminación atmosférica y los accidentes. Véase Littman (2015), “Analysis of Public Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Urban Sprawl”, *NCE Cities – Sprawl Subsidy Report*, <http://2014.newclimateeconomy.report/wp-content/uploads/2015/03/public-policies-encourage-sprawl-nce-report.pdf>.

<sup>145</sup> Por ejemplo, el Banco Mundial redujo sus programas de vivienda en favor de un enfoque propicio para el mercado de la vivienda. Se ha destinado una proporción mucho menor de los préstamos del Banco a apoyar la vivienda social (10% del total de préstamos para la vivienda desde mediados del decenio de 1990, frente a más del 90% destinado desde mediados del decenio de 1970 a mediados del decenio de 1980) y se ha destinado una proporción mucho menor a los países de bajos ingresos (20%, frente al 40% destinado desde mediados del decenio de 1970 a mediados del decenio de 1980). Fuente: Buckley R. y Kalarickal J. (2006), *Thirty Years of World Bank Shelter Lending What Have We Learned?*, Banco Mundial. La Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) ha reducido de manera considerable sus programas de vivienda y, en la actualidad, proporciona financiación casi exclusivamente dentro del contexto del socorro en casos de desastre. Véase USAID (2013), “Sustainable Service Delivery in an Increasingly Urbanized World Policy”, USAID, [www.usaid.gov/sites/default/files/documents/1870/USAIDSustainableUrbanServicesPolicy.pdf](http://www.usaid.gov/sites/default/files/documents/1870/USAIDSustainableUrbanServicesPolicy.pdf).

innovación en la financiación de viviendas, los diseños de viviendas asequibles, la prestación de servicios urbanos y la recaudación de ingresos municipales para garantizar la sostenibilidad financiera a largo plazo. Igualmente importante es el hecho de que la comunidad de donantes puede promover mejor las cadenas de valor híbridas en las que el sector privado (por ejemplo, las compañías de cemento o baldosas) establece asociaciones con proveedores de microfinanciación y grupos de ciudadanos a fin de reducir los costos de producción de las viviendas<sup>146</sup>.

67. Se alienta a las Naciones Unidas a que establezcan un grupo intergubernamental sobre la urbanización sostenible para plasmar las disposiciones del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 en condiciones operativas<sup>147</sup>. Dado que el logro del Objetivo 11 supone gastos considerables, las Naciones Unidas podrían encomendar a este grupo la realización de un estudio empírico detallado sobre el costo que implicaría alcanzar este objetivo de aquí a 2030. Esta investigación actualizaría el estudio anterior realizado por el Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas sobre el Mejoramiento de la Calidad de Vida de los Habitantes de Barrios Marginales (2005)<sup>148</sup>. El resultado de esta investigación proporcionaría estimaciones detalladas de los gastos por país y una evaluación de las posibles maneras de cubrir los costos mediante diferentes niveles de compromiso por parte de los donantes, los gobiernos nacionales y locales y los beneficiarios. Más allá de la mejora de los barrios marginales, la investigación ofrecería también estimaciones de costos para la oferta de viviendas asequibles a los residentes de bajos ingresos, y permitiría generar datos muy necesarios sobre la asequibilidad de la vivienda en muchos países en desarrollo, en los que esta información no es algo habitual<sup>149</sup>.

---

Otros donantes, como el Departamento de Desarrollo Internacional (DFID), financiaron programas de vivienda a un nivel mínimo, equivalente a menos del 1% de su presupuesto de 2007. Véase Comité de Desarrollo Internacional de la Cámara de los Comunes (2009), *Urbanization and Poverty. Seventh Report of Session 2008–09, vol. I*. Londres: The Stationery Office Limited.

<sup>146</sup> Ferguson (2008), “A Value Chain Framework for Affordable Housing in Emerging Countries”, *Global Urban Development Magazine*, vol. 4, núm. 2, [www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/FergusonValueChain.htm](http://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/FergusonValueChain.htm), citado en Banco Mundial (2010).

<sup>147</sup> El grupo apoyaría el desarrollo del conocimiento mediante el análisis y la difusión de la práctica y la adopción de decisiones en materia de planificación y el apoyo financiero e institucional conexo para lograr un desarrollo urbano sostenible. Asimismo, el grupo consolidaría y ampliaría el análisis urbano y de vivienda para determinar y prever nuevas dificultades para el desarrollo urbano sostenible.

<sup>148</sup> Véase Flood (2004), “Cost Estimate for Millennium Development Goal 7, target 11 on Slums. Background Report for United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers”, [www.academia.edu/2298073/Cost\\_Estimate\\_for\\_Millennium\\_Development\\_Goal\\_7\\_Target\\_11\\_on\\_Slums\\_background\\_report\\_for\\_UN\\_Millennium\\_Project\\_Task\\_Force\\_on\\_Improving\\_the\\_Lives\\_of\\_Slum\\_Dwellers](http://www.academia.edu/2298073/Cost_Estimate_for_Millennium_Development_Goal_7_Target_11_on_Slums_background_report_for_UN_Millennium_Project_Task_Force_on_Improving_the_Lives_of_Slum_Dwellers), y Garau y otros (2005), *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers*. Londres: Earthscan, [www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdwellers-complete.pdf](http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdwellers-complete.pdf).

<sup>149</sup> Rockefeller Foundation y The New School (2014), *The Housing Challenge: Avoiding the Ozymandias Syndrome*, [http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge\\_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf](http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf). El informe también señala la importante cuestión de que entre 1990 y 2009 solo un país africano contaba con datos sobre los indicadores de los 12 Objetivos de Desarrollo del Milenio.

## D. Seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda

68. Este documento de política alienta a los gobiernos de todos los niveles a que hagan un seguimiento y evalúen las políticas de vivienda para promover la rendición de cuentas y determinar los progresos alcanzados. La accesibilidad, la transparencia y la eficacia de ese seguimiento y esa evaluación permitirán a los interesados tomar decisiones fundamentadas al elaborar políticas de vivienda. La obtención de compromisos por parte de los gobiernos locales será fundamental para la aplicación y el seguimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible. A tal efecto, se necesita una plataforma comparable para que los gobiernos locales asuman compromisos respecto del Objetivo, como fue el caso de los compromisos voluntarios que los gobiernos locales asumieron durante la 21<sup>a</sup> Conferencia de las Partes en la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático<sup>150</sup>. En el cuadro 2 se incluye una lista amplia de indicadores para medir el avance de la aplicación respecto de las cinco esferas que abarcan las recomendaciones para la política de vivienda (anexo I).

## VI. Conclusión

69. La urbanización seguirá siendo uno de los principales factores para el desarrollo social, económico y político en lo sucesivo, ya que incide sobre la salud, el desarrollo económico, la cultura y la gobernanza. Según anticipó el Fondo de Población de las Naciones Unidas en Hábitat II, el crecimiento de las ciudades será el factor de mayor influencia en el desarrollo en el siglo XXI<sup>151</sup>. En preparación para este cambio, en este documento de política se ha ofrecido orientación para la creación, aplicación y seguimiento de la política de vivienda. Con este fin, el documento procura contribuir al mandato de Hábitat III de “resolver las tareas pendientes del Programa de Hábitat y los Objetivos de Desarrollo del Milenio y, con visión de futuro, constituirse en un plan de acción vital para la agenda de las Naciones Unidas para el desarrollo después de 2015”<sup>152</sup>.

70. La consecución de la Nueva Agenda Urbana dependerá del alcance y la eficacia de la política de vivienda. Dos mil millones de personas necesitarán nuevos hogares y hogares mejorados de aquí a 2030. La comunidad internacional debe actuar con ambición para alcanzar la meta 11.1 del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales [de aquí

<sup>150</sup> En el Acuerdo de París se aprobó un sistema por el que los gobiernos urbanos (de municipios, ciudades y áreas metropolitanas), junto con otros interesados que no eran parte, podían asumir compromisos para reforzar las medidas sobre el cambio climático en una plataforma denominada Zona de Agentes No Estatales para el Clima (<http://climateaction.unfccc.int>). Satterthwaite, David (2016). “The Sustainable Development Goals as the New Urban Agenda: The Sustainable Development Goals from the Perspective of Urban Governments”, mimeo.

<sup>151</sup> UNFPA (1996), *State of World's Population 1996*.

<sup>152</sup> Secretario General de Hábitat III (2014), “Progresos logrados hasta la fecha en la aplicación del documento final de la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) y determinación de los problemas nuevos y emergentes del desarrollo urbano sostenible”, preparado por el Comité Preparatorio de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), [A/CONF.226/PC.1/5, https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/K14/020/21/pdf/K1402021.pdf?OpenElement](https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/K14/020/21/pdf/K1402021.pdf?OpenElement).

a 2030]”. La política de vivienda recomendada en este documento de política reconoce también que los problemas relativos a la vivienda no pueden abordarse de manera aislada. Asimismo, este documento de política apoya firmemente la inclusividad en la política de vivienda, es decir, los procesos participativos, la igualdad entre los géneros, las políticas de vivienda justas y las políticas que responden a las necesidades de vivienda de los grupos vulnerables y con necesidades especiales. Para afrontar el gran desafío que plantea la vivienda será fundamental renovar las alianzas mundiales, fortalecer la cooperación entre los gobiernos locales y nacionales y realizar un seguimiento de los progresos alcanzados.

## Anexo I

### Recomendaciones para la política de vivienda y el seguimiento

Hipótesis del documento de política:

- a) Armonización con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: lograr que las ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y la meta 11.1: de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales;
- b) El acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano;
- c) Todas las políticas se aplican a todo el conjunto de asentamientos urbanos y rurales, a menos que se indique otra cosa;
- d) Los grupos vulnerables o con necesidades especiales abarcan, entre otros, a las personas marginadas, los desplazados y migrantes, las personas de edad, los niños y jóvenes, las personas sin hogar, los grupos minoritarios, las personas con discapacidad y las mujeres.

*Recomendaciones para la política de vivienda*

*Resultados previstos*

*Actividades de seguimiento*

#### a) Marco integrado de vivienda

Adoptar políticas de vivienda que promuevan la integración de marcos de política holísticos en todos los niveles.

– Un enfoque territorial más amplio: la planificación regional, metropolitana y municipal garantiza el acceso de las viviendas a los lugares de empleo y otros servicios, a saber, centros educativos, atención de la salud y transporte adecuados para todos los barrios.

– Políticas de vivienda con objetivos claros y armonizados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las necesidades nacionales, estatales, municipales y locales.

Adoptar políticas regionales y municipales para ampliar las redes de infraestructura.

– Planes de infraestructura adecuados para hacer frente al crecimiento futuro de la población.

Se recopila y documenta información detallada respecto de lo siguiente:

– Tiempos de viaje razonables desde las comunidades de bajos ingresos hasta los empleos y servicios;

– Progresos alcanzados en relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible aplicables.

- Planes físicos aprobados en la ciudad y sus municipios circundantes de modo que la expansión urbana pueda dar cabida al crecimiento demográfico;

## b) Vivienda inclusiva

Adoptar políticas que incluyan procesos participativos a todos los niveles.

- Entorno normativo habilitador que propicie viviendas adecuadas y un lugar sostenible en el que todos puedan vivir.
- Interesados que representen a una amplia gama de sectores, como por ejemplo la comunidad, el sector cívico y el sector privado, y que participen activamente en la preparación de los documentos de política de vivienda.

Adoptar políticas de vivienda justas a todos los niveles, que eviten la discriminación y atiendan a las necesidades de vivienda de los grupos con necesidades especiales.

- Las prácticas de vivienda excluyentes son ilegales en todos los niveles.
- Las políticas, leyes o reglamentos prohíben la negativa a alquilar o vender propiedades a una persona por motivos de raza, religión, origen étnico, género o estado civil.
- La oferta de unidades de vivienda social a los grupos vulnerables o con necesidades especiales satisface la demanda.
- Existencia de programas de servicios de asistencia social que cubren las necesidades de vivienda de los grupos con necesidades especiales<sup>1</sup>.

- Planes de inversión de capital recientes para que la expansión urbana pueda dar cabida al crecimiento demográfico en la ciudad.

- Las políticas de vivienda incluyen procesos de participación claros para todos los interesados: de carácter consultivo a nivel regional y metropolitano, y de participación plena a nivel local y de la ciudad.

- Se informan públicamente los progresos alcanzados en relación con los documentos oficiales de política de vivienda a todos los niveles.

- Se aplican políticas, leyes y reglamentos justos en relación con la vivienda.

- Los barrios residenciales de las ciudades no se segregan por motivos de raza o religión.

Se recopila y documenta información detallada respecto de lo siguiente:

- Presupuesto institucional en relación con las personas sin hogar y los grupos vulnerables;
- Número de personas sin hogar por cada 1.000 personas;
- Demanda demográfica por categorías de grupos vulnerables y con necesidades especiales<sup>1</sup>;
- Viviendas sociales y servicios disponibles para los grupos con necesidades especiales<sup>1</sup>.



## c) Vivienda asequible

Adoptar políticas a fin de mejorar la asequibilidad de las viviendas para su compra.

– Adopción de políticas que promuevan la financiación de viviendas asequibles para familias de bajos ingresos.

Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:

- Disponibilidad de capital y tasas de penetración en el mercado para el sistema de financiación hipotecaria (para grupos prestatarios de bajos ingresos, menos solventes y otros prestatarios marginales).

Adoptar políticas de subsidios para viviendas, que permitan a las familias de bajos ingresos alquilar o adquirir una vivienda asequible y adecuada.

– Los subsidios gubernamentales para viviendas son adecuados para satisfacer las necesidades.  
– El sistema de subsidios para viviendas es transparente y claro.

Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:

- El presupuesto relativo a la vivienda, como porcentaje de necesidades cualitativas y cuantitativas;
- Programas de subsidios relacionados con la demanda que ofrece el organismo de viviendas (por ejemplo, vales de vivienda para alquilar o adquirir una vivienda);
- Porcentaje de gastos relacionados con la vivienda (incluidos los gastos de transporte hacia los lugares de trabajo) en relación con el ingreso familiar.

Adoptar políticas adecuadas en relación con los impuestos sobre las hipotecas y la tierra.

– Existen incentivos fiscales para una amplia gama de alternativas de vivienda (adquisición de viviendas, alquiler, cooperativas, entre otras alternativas).

Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:

- Deducciones fiscales para la construcción de viviendas de alquiler asequible;
- Créditos y deducciones en los pagos de interés de hipotecas;
- Créditos para viviendas de alquiler.

Adoptar políticas de vivienda que amplíen y mejoren el parque de viviendas asequibles.

– Se amplía y mejora la cadena de oferta de viviendas sociales, incluido el alquiler social.  
– Se promueven las alianzas en materia de vivienda entre las personas, el sector público y el sector privado (conocidas como “las 4P”) y, al mismo tiempo, se

Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:

- La proporción de financiación del sector privado, la proporción de las viviendas de alquiler y la propiedad de viviendas, y la vivienda pública ofrecida por el sector privado;

Recomendaciones para la política de vivienda	Resultados previstos	Actividades de seguimiento
	<p>combinan soluciones múltiples, que abarcan aspectos de los terrenos, los recursos financieros y la construcción, para subsanar el déficit de viviendas asequibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planes innovadores en materia de vivienda, financiación innovadora de viviendas y entidades encargadas de nuevos proyectos de edificación;</li> <li>– Alianzas para la construcción de viviendas y la prestación de servicios básicos;</li> <li>– Los déficits habitacionales cualitativos y cuantitativos se miden de manera periódica.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las disposiciones relativas a los terrenos y las viviendas no son costosas ni onerosas.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– El tiempo y los costos de tramitación de permisos y autorizaciones de prestaciones.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La restricción impuesta por los alquileres controlados establece un equilibrio entre las necesidades de viviendas asequibles y el déficit habitacional cuantitativo.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Número de unidades de vivienda para alquiler existentes;</li> <li>– Número de nuevas unidades de vivienda para alquiler que se construyen por año;</li> <li>– Relación entre los alquileres del mercado y unidades similares de alquiler controlado.</li> </ul>
<p>Adoptar políticas que limiten la especulación inmobiliaria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Políticas que limitan la especulación y mejoran sustancialmente la asequibilidad.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Número de unidades de vivienda desocupadas;</li> <li>– Transacciones, cargos de transferencia e impuestos</li> </ul>
<p>d) Vivienda adecuada</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las políticas de “vivienda adecuada” están armonizadas con las definiciones y las normas mundiales establecidas por las Naciones Unidas en materia de agua, saneamiento, espacio adecuado, durabilidad y seguridad de la tenencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Se recopila información detallada sobre todos los componentes de una “vivienda adecuada”.</li> <li>– Las mediciones de preservación histórica y cultural se armonizan en todas las jurisdicciones gubernamentales.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las políticas de vivienda promueven y protegen las características culturales e históricas de las comunidades.</li> </ul>	
<p>i) Habitabilidad</p> <p>Adoptar políticas de vivienda y zonificación que garanticen la salud y la seguridad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las reglamentaciones sobre la vivienda son compatibles con las normas mundiales adaptadas en función del contexto.</li> <li>– Las reglamentaciones sobre la vivienda ofrecen protección respecto de los peligros naturales y las enfermedades.</li> <li>– No se permite la construcción de viviendas residenciales en terrenos frágiles o peligrosos desde el punto de vista ambiental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Se aplican y examinan periódicamente códigos y normas sobre la construcción y la zonificación.</li> <li>– Se actualizan periódicamente los documentos y mapas municipales en los que se designan las zonas que deben protegerse de la urbanización.</li> </ul> <p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Porcentaje de hogares en condiciones de hacinamiento;</li> <li>– Porcentaje de hogares ubicados en zonas altamente peligrosas o en condiciones peligrosas.</li> </ul>
<p>Adoptar políticas para reducir los efectos del cambio climático y mejorar la eficiencia energética.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Las políticas prestan un apoyo integrado para el desarrollo de viviendas e infraestructuras ecológicas y de alto rendimiento energético.</li> <li>– Las políticas promueven la adaptación al cambio climático y la mitigación de sus efectos.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Porcentaje de viviendas de alto rendimiento energético del total de viviendas existentes;</li> <li>– Acceso de los grupos vulnerables a viviendas de alto rendimiento energético.</li> </ul>
<p>ii) Servicios básicos</p> <p>Adoptar políticas que mejoren el acceso a los servicios básicos, como el abastecimiento de agua y el saneamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– El abastecimiento de agua potable es adecuado en todos los barrios.</li> <li>– Hay servicios adecuados de saneamiento en todos los barrios.</li> <li>– Hay servicios de tratamiento de las aguas residuales de la ciudad.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Porcentaje de la población urbana que tiene acceso a fuentes mejoradas de abastecimiento de agua y saneamiento;</li> <li>– Promedio de horas diarias que se dispone de agua potable corriente en los hogares de bajos ingresos;</li> <li>– Relación entre el precio del agua vendida por camiones cisterna o proveedores privados y el precio del agua aforada en un asentamiento informal típico.</li> </ul>

<i>Recomendaciones para la política de vivienda</i>	<i>Resultados previstos</i>	<i>Actividades de seguimiento</i>	
Adoptar políticas que mejoren el acceso a la iluminación, la electricidad y la eliminación de desechos en las zonas urbanas y en zonas rurales edificadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La electricidad y el alumbrado están disponibles en todas las viviendas de las zonas urbanas y las zonas rurales más edificadas.</li> <li>– La recogida de basura es adecuada en las zonas urbanas y las zonas rurales más edificadas.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Población urbana con conexiones eléctricas;</li> <li>– Número de horas diarias que se dispone de electricidad en las comunidades de bajos ingresos;</li> <li>– Porcentaje de la ciudad que tiene servicios públicos regulares de recogida de basura;</li> <li>– Promedio de veces por semana que se recoge la basura de los hogares en los barrios de ingresos altos de la ciudad, frente a las veces que se recoge en los barrios de bajos ingresos;</li> <li>– Porcentaje de desechos que se eliminan en vertederos sanitarios.</li> </ul>	
iii) Seguridad de la tenencia	Adoptar políticas que reconozcan un conjunto de derechos sobre la tierra para todos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Se eliminan los obstáculos a la seguridad de la tenencia.</li> <li>– Se garantiza la igualdad de género en materia de propiedad de terrenos y derechos de herencia.</li> <li>– Los terrenos pueden ser de propiedad conjunta del esposo y la esposa.</li> <li>– Se protege el uso ancestral, histórico o prolongado de la tierra.</li> <li>– La ley reconoce los derechos territoriales consuetudinarios y tribales de los pueblos indígenas.</li> <li>– Se otorgan títulos u otros documentos de propiedad a personas que residen desde hace mucho tiempo en asentamientos informales.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Terrenos que son propiedad de mujeres o han sido heredados por mujeres;</li> <li>– Número de familias que poseen terrenos mediante un arrendamiento a largo plazo;</li> <li>– Familias de inmigrantes, refugiados y no ciudadanos que son propietarios de terrenos.</li> <li>– Se ejecuta un programa para registrar títulos o documentos que aseguren la tenencia.</li> </ul> <p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Número de familias que viven en asentamientos informales en las zonas periféricas de un municipio;</li> </ul>

<i>Recomendaciones para la política de vivienda</i>	<i>Resultados previstos</i>	<i>Actividades de seguimiento</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Existen programas que apoyan la regularización de los títulos u otros documentos en los asentamientos informales establecidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Número de familias que viven en asentamientos informales en las zonas periféricas de un municipio y que tienen títulos u otros documentos de propiedad.</li> </ul>
Adoptar políticas de apoyo a un sistema catastral y de registro de terrenos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Todos los terrenos residenciales tienen títulos registrados o documentos que aseguran la tenencia.</li> <li>– Los títulos se actualizan periódicamente cuando se transfiere una propiedad.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La eficiencia y la eficacia del sistema catastral y de registro.</li> </ul>
Adoptar políticas que impidan los desalojos forzosos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Se reducen al mínimo los desalojos y, cuando ocurren, son legales y entrañan una indemnización justa o el reasentamiento de los residentes.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– El tiempo que transcurre desde que se notifica a las personas del desalojo hasta que se efectúa el desalojo, y la existencia o ausencia de violencia.</li> <li>– El porcentaje de personas a quienes se reasienta o se abona una indemnización equivalente al valor de sus hogares.</li> <li>– Si el desalojo se realizó conforme a las directrices jurídicas establecidas para los desalojos forzosos.</li> </ul>
e) Mejora de los asentamientos informales		
Adoptar políticas que apoyen y propicien programas de vivienda progresiva y de mejora de los barrios marginales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Se reduce el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.</li> </ul>	<p>Se recopila información detallada respecto de los siguientes resultados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reglamentos y códigos de edificación que permiten la mejora progresiva y la tenencia;</li> <li>– Programas activos de mejora de la infraestructura municipal en los asentamientos informales;</li> <li>– Porcentaje de mejoras progresivas y de los barrios marginales, en relación con el total del déficit habitacional cualitativo.</li> </ul>

---

<i>Recomendaciones para la política de vivienda</i>	<i>Resultados previstos</i>	<i>Actividades de seguimiento</i>
	<ul style="list-style-type: none"><li>– Se requiere la participación activa de los interesados de la comunidad en la toma de decisiones respecto de los reasentamientos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Se incluyen consultas con la comunidad y una justa indemnización en los proyectos de eliminación y reurbanización de los barrios marginales.</li><li>– La política de eliminación de barrios marginales y reurbanización está regulada por el organismo de vivienda nacional o local.</li></ul>

---

## Anexo II

### Glosario del documento de política de vivienda

**Bono:** tipo de préstamo o título de deuda emitido por una autoridad pública o crediticia, destinado a inversiones a largo plazo. Los bonos son reembolsados a su vencimiento, en general diez años o más después de su emisión<sup>a</sup>.

**Código de edificación:** conjunto de normas establecidas por un organismo gubernamental reconocido que describen el diseño y los procedimientos y detalles de la construcción de viviendas nuevas o en proceso de rehabilitación. Los códigos locales de edificación suelen basarse en un modelo de código nacional conocido como el Código Internacional de la Edificación, o en algún código anterior. El Consejo Internacional de Códigos ha creado una serie de códigos de edificación especiales que se aplican a situaciones particulares, como el Código Internacional de Edificaciones Existentes, que facilita la restauración de estructuras antiguas al simplificar los requisitos de los códigos aplicables<sup>b</sup>.

**Catastro:** sistema de información por parcelas que incluye una descripción geométrica de estas, representadas normalmente en un mapa catastral. En algunas jurisdicciones, el catastro se considera un registro independiente del registro de derechos sobre la tierra y de los titulares de esos derechos (registro de la propiedad), aunque vinculado a este; en otras, ambos están plenamente integrados<sup>c</sup>.

**Garantía real:** uno o varios bienes que un prestatario da a un acreedor en garantía de reembolso de un préstamo. El bien dado en garantía es objeto de incautación si el prestatario no paga el préstamo. El bien o garantía debe ser de igual valor que el préstamo<sup>d</sup>.

**Ley de vivienda cooperativa:** ley que reconoce la forma de propiedad cooperativa, en que las personas poseen acciones sobre un inmueble en su conjunto, a diferencia de un condominio, en que poseen unidades individuales y acciones proporcionales de los espacios comunes<sup>e</sup>.

**Descentralización:** creación de marcos institucionales y jurídicos para la toma de decisiones y el empoderamiento de instituciones subnacionales a nivel de provincias, distritos, ciudades, pueblos y aldeas en relación con procesos fiscales, administrativos, políticos y jurídicos<sup>f</sup>.

**Subsidio basado en la demanda:** ayuda financiera para los hogares que no tienen acceso a la vivienda ni ingresos suficientes para obtenerla. El subsidio está dirigido al residente y no al constructor. Además, está vinculado al residente y no a la vivienda, por lo que permite al residente elegir dónde vivir. Por lo general, este subsidio tiene por objeto ayudar a los hogares de bajos ingresos a acceder a la vivienda en el mercado privado. El mejor ejemplo de subsidio basado en la demanda

---

<sup>a</sup> Housing Policy, <http://www.housingpolicy.org/glossary.html>.

<sup>b</sup> Housing Policy, <http://www.housingpolicy.org/glossary.html>.

<sup>c</sup> Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. Sitio web: <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307S/y4307s09.htm>.

<sup>d</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>e</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>f</sup> Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR). Master Glossary of Terms, <http://www.refworld.org/docid/42ce7d444.html>.



es un vale de vivienda que se entrega a una familia y que esta puede utilizar para pagar el alquiler en la vivienda que elija<sup>g</sup>.

Empoderamiento: proceso o fenómeno que permite a las personas ejercer un mayor control sobre las decisiones, los bienes, las políticas, los procesos y las instituciones que afectan su vida<sup>h</sup>.

Desalojo: orden dada a una o más personas de abandonar el lugar en que residen en una fecha o un plazo determinados<sup>i</sup>. Debido a una serie de razones reglamentadas por las autoridades, el propietario no puede expulsar a un inquilino de su propiedad en forma discrecional, sino que debe ceñirse a un procedimiento judicial.

Coefficiente de uso del suelo (CUS): proporción entre la superficie construida y la superficie total del terreno<sup>j</sup>. Las autoridades locales utilizan el CUS en los códigos de zonificación para medir la densidad de un terreno en proceso de edificación y controlar el tamaño de los edificios<sup>k</sup>.

Urbanización cerrada: comunidad residencial excluyente o segregada que tiene una barrera física o guardias para impedir la entrada a los no residentes<sup>l</sup>.

Gases de efecto invernadero: componentes gaseosos de la atmósfera, tanto naturales como antropógenos, que absorben y emiten radiación en determinadas longitudes de onda dentro del espectro de radiación infrarroja emitida por la superficie de la Tierra, la atmósfera y las nubes. Esta propiedad causa el efecto invernadero de conservar el calor dentro de la atmósfera. El vapor de agua (H<sub>2</sub>O), el dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), el óxido nitroso (N<sub>2</sub>O), el metano (CH<sub>4</sub>) y el ozono (O<sub>3</sub>) son los principales gases de efecto invernadero que se encuentran en la atmósfera terrestre (IPCC)<sup>m</sup>.

Falta de hogar: el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas clasifica la falta de hogar en dos categorías:

- a) Falta de hogar primaria (falta de techo), que comprende a las personas que viven en la calle o que no tienen vivienda ni alojamiento;
- b) Falta de hogar secundaria, que comprende a las personas que no tienen un lugar de residencia habitual y se mudan frecuentemente de un tipo de alojamiento a otro (residencias, albergues u otro tipo de vivienda) y a las personas que residen habitualmente en “albergues de transición” a largo plazo o en espacios habitacionales similares para las personas sin hogar. En esta categoría se incluye a

<sup>g</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>h</sup> ACNUR. Master Glossary of Terms, <http://www.refworld.org/docid/42ce7d444.html>.

<sup>i</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>j</sup> Banco Mundial, Curso electrónico sobre planificación del uso sostenible de la tierra, <http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=F&sortkey=&sortorder=>.

<sup>k</sup> Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York, <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>.

<sup>l</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>m</sup> Banco Mundial, Curso electrónico sobre planificación del uso sostenible de la tierra, <http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=F&sortkey=&sortorder=>.

las personas que viven en residencias privadas pero en los formularios de censos declaran no tener domicilio habitual<sup>n</sup>.

Saneamiento mejorado: según las Naciones Unidas, los servicios mejorados de saneamiento incluyen: instalación con descarga o sifón conectados al sistema de alcantarillado, tanque séptico o letrina de pozo, letrina mejorada de pozo con ventilación, letrina de pozo con losa y retrete de compostaje. Los servicios de saneamiento no mejorados incluyen: instalación con descarga o sifón conectados a otra parte que no sea el sistema de alcantarillado, letrina de pozo sin losa o pozo abierto, cubo, retrete o letrina colgantes, o inexistencia de instalaciones y uso de arbustos o campo abierto en su lugar<sup>o</sup>.

Fuentes mejoradas de abastecimiento de agua: según las Naciones Unidas, las fuentes mejoradas de abastecimiento de agua incluyen: agua transportada por tubería hasta la vivienda, el terreno o el patio, grifo o fuente públicos, pozo entubado, pozo excavado protegido, manantial protegido y recogida de agua de lluvia. Estas fuentes no incluyen: pozo excavado no protegido, manantial no protegido, carro con tanque pequeño o bidón, agua embotellada, camión cisterna y aguas de superficie (río, represa, lago, estanque, corriente, canal, canal de riego)<sup>p</sup>.

Vivienda progresiva: implica la construcción de una casa en etapas y a lo largo del tiempo durante la residencia, según las necesidades y los medios de los residentes<sup>q</sup>. El rápido crecimiento de la población urbana que se ha producido desde mediados del siglo XX ha provocado una expansión enorme y descontrolada de las ciudades y problemas graves para proporcionar vivienda adecuada a su creciente población. La importancia de la vivienda progresiva radica en el actual déficit de vivienda, especialmente para los hogares de bajos ingresos, en el fenómeno generalizado de asentamientos informales y en la falta de acceso al apoyo financiero y gubernamental para mejorar las viviendas existentes. En el concepto de la vivienda progresiva se incluyen las intervenciones, tanto públicas como privadas, que tienen por objeto mejorar la calidad y el espacio de la vivienda, así como los servicios conexos<sup>r</sup>.

Sector informal: la Organización Internacional del Trabajo (OIT) define el sector informal como un conjunto de unidades dedicadas a la producción de bienes o servicios con la finalidad primordial de crear empleos y generar ingresos para las personas que participan en esa actividad. Estas unidades funcionan típicamente en pequeña escala, con una organización rudimentaria, en la que hay muy poca o ninguna distinción entre el trabajo y el capital como factores de producción. Las relaciones de empleo —en los casos en que existan— se basan más bien en el empleo ocasional, el parentesco o las relaciones personales y sociales, y no en acuerdos contractuales que supongan garantías formales. El sector informal comprende dos categorías: en primer lugar, todas las empresas comerciales no

---

<sup>n</sup> Naciones Unidas (2009). Enumeration of Homeless People, pág. 3, [http://unstats.un.org/unsd/censuskb20/Attachments/2009MPHASIS\\_ECE\\_Homeless-GUID25ae612721cc4c2c87b536892e1ed1e1.pdf](http://unstats.un.org/unsd/censuskb20/Attachments/2009MPHASIS_ECE_Homeless-GUID25ae612721cc4c2c87b536892e1ed1e1.pdf).

<sup>o</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>p</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>q</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>r</sup> BID (2012). *Un espacio para el desarrollo - Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*, <http://www.iadb.org/es/investigacion-y-datos/dia-desarrollo-en-las-americanas-publicacion-insignia-del-bid,3185.html?ID=2012>.

registradas; en segundo lugar, todas las empresas no comerciales que carecen de una estructura formal de organización y funcionamiento<sup>s</sup>.

Desplazados internos: según el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, los desplazados internos son personas o grupos de personas que se han visto forzadas u obligadas a escapar o huir de su hogar o de su lugar de residencia habitual, en particular como resultado o para evitar los efectos de un conflicto armado, de situaciones de violencia generalizada, de violaciones de los derechos humanos o de catástrofes naturales o provocadas por el ser humano, y que no han cruzado una frontera estatal internacionalmente reconocida<sup>t</sup>.

Tenencia de la tierra: relación, definida en términos legales o consuetudinarios, entre personas, sean individuos o grupos, con respecto a la tierra y los recursos naturales asociados (agua, árboles, minerales, fauna y flora silvestres, etc.). Las normas sobre la tenencia definen de qué manera deben asignarse dentro de las sociedades los derechos de propiedad de la tierra. Los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar los recursos y cuáles son los recursos que se pueden utilizar, durante cuánto tiempo y en qué condiciones<sup>u</sup>.

Microcrédito/micropréstamo: pequeña suma de dinero que un banco u otra institución presta a un cliente. El microcrédito se puede ofrecer, a menudo sin garantía real, a personas o a grupos<sup>v</sup>.

Migrantes: el Relator Especial de la Comisión de Derechos Humanos define a los migrantes como:

- a) Las personas que se encuentran fuera del territorio del Estado del cual tienen la nacionalidad o la ciudadanía, no están protegidos jurídicamente por ese Estado y se encuentran en el territorio de otro Estado;
- b) Las personas que no disfrutan del reconocimiento jurídico general de derechos que es inherente a la concesión por el Estado anfitrión de la condición de refugiado, persona naturalizada o categoría similar;
- c) Las personas que no gozan de la protección jurídica general de sus derechos fundamentales en virtud de acuerdos diplomáticos, visados u otros acuerdos<sup>w</sup>.

Grupos minoritarios: la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías de las Naciones Unidas define como minoritarios a los grupos que son numéricamente inferiores al resto de la población de un Estado y están en una posición no dominante, cuyos miembros (nacionales del Estado) poseen características étnicas, religiosas o lingüísticas diferentes de las del resto de

<sup>s</sup> *The State of the World's Cities 2001*, <http://www.un.org/ga/Istanbul+5/122.pdf>.

<sup>t</sup> ACNUR (2004). Principios Rectores de los Desplazamientos Internos, <http://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/0022.pdf> (Anexo).

<sup>u</sup> Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. Sitio web: <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307s/y4307s09.htm>

<sup>v</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>w</sup> Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) (sin fecha) Glossary: Migrants and Migration. Sitio web: [http://www.unesco.org/most/migration/glossary\\_migrants.htm](http://www.unesco.org/most/migration/glossary_migrants.htm).

la población y manifiestan, aunque solo sea implícitamente, un sentido de solidaridad para preservar su cultura, sus tradiciones, su religión o su idioma<sup>x</sup>.

Uso mixto: tipo de edificación que combina diversos usos, como el de oficina, comercial, institucional y residencial en un solo edificio o un único sitio dentro de un proyecto de edificación integrado, con importantes interrelaciones funcionales y un diseño físico coherente<sup>y</sup>.

Mejoramiento de barrios: programa que presta servicios a asentamientos informales. En general, consiste en una serie de servicios que se prestan a los beneficiarios y que comprenden, entre otros, el acceso a la infraestructura, incluidos el abastecimiento de agua, el sistema de saneamiento, la electricidad, la recogida de basura y los servicios sociales, como escuelas, guarderías infantiles y dispensarios<sup>z</sup>.

Espacio abierto: parte de un lote de zonificación residencial (que puede incluir patios o canchas) abierta y sin obstáculos desde su nivel inferior hasta el cielo, con excepción de determinados obstáculos permitidos, que es accesible para todas las personas que ocupan unidades de vivienda en el lote de zonificación y puede ser utilizada por ellas. Según el distrito, la cantidad de espacio abierto obligatorio está determinada por el coeficiente de edificación, los reglamentos sobre espacios mínimos de separación o la superficie cubierta máxima del lote<sup>aa</sup>.

Vivienda pública: vivienda de propiedad estatal, construida y gestionada por el gobierno. Algunos inquilinos pueden ocupar estas viviendas a un costo reducido<sup>bb</sup>.

Refugiado: según el Protocolo de 1967 sobre el Estatuto de los Refugiados, un refugiado es toda persona que, debido a fundados temores de ser perseguida por motivos de raza, religión, nacionalidad, pertenencia a determinado grupo social u opiniones políticas, se encuentre fuera del país de su nacionalidad y no pueda o, a causa de dichos temores, no quiera acogerse a la protección de tal país; o que, careciendo de nacionalidad y hallándose, a consecuencia de tales acontecimientos, fuera del país donde antes tuviera su residencia habitual, no pueda o, a causa de dichos temores, no quiera regresar a él<sup>cc</sup>.

Sobre la base de este texto, la Sección de Migración Internacional y de Políticas Multiculturales de la UNESCO señala que, en general, se entiende que la definición de refugiado comprende los tres elementos esenciales que figuran a continuación:

a) Debe haber alguna forma de daño que llegue al nivel de persecución, infligido por un gobierno o por personas o grupos que el gobierno no pueda o no quiera controlar;

b) El temor de la persona a ese daño debe estar bien fundado; por ejemplo, la Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos dictaminó que un temor está bien fundado si hay una probabilidad en diez de que el hecho temido se concrete;

---

<sup>x</sup> Naciones Unidas (2010). *Derechos de las Minorías: Normas internacionales y orientaciones para su aplicación*, pág. 3,

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/MinorityRights\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/MinorityRights_sp.pdf).

<sup>y</sup> [http://apa-nc.org/wp-content/uploads/2014/06/aicp-raleigh-affordable\\_housing\\_glossary.pdf](http://apa-nc.org/wp-content/uploads/2014/06/aicp-raleigh-affordable_housing_glossary.pdf).

<sup>z</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>aa</sup> Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York, <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>.

<sup>bb</sup> Global Housing Policy Indicators, <http://globalhousingindicators.org/en/glossary/2>.

<sup>cc</sup> ACNUR (2002-2016). <http://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/0005.pdf>.

c) El daño o la persecución deben ser infligidos a la persona por motivos relacionados con su raza, religión, nacionalidad, opinión política o pertenencia a un determinado grupo social (el nexo)<sup>dd</sup>.

Derecho a una vivienda adecuada: el artículo 25 (1) de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que “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, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”<sup>ee</sup>. Además, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales dispone que “los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”<sup>ff</sup>. Este concepto se desarrolla en la observación general núm. 4 (1991) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, referente al derecho a una vivienda adecuada (E/1992/23).

Según el folleto informativo núm. 21 (Rev. 1) de las Naciones Unidas, el derecho a una vivienda adecuada comprende libertades y derechos. Las libertades son: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia, y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación. Los derechos son: la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada, y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad<sup>gg</sup>.

Derecho a la ciudad: la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad define el derecho a la ciudad como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es el derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y a un nivel de vida adecuado. El derecho a la ciudad es interdependiente con respecto a todos los derechos humanos reconocidos internacionalmente y concebidos integralmente; por lo tanto, incluye todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales que ya están reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos<sup>hh</sup>. Un documento sobre las políticas urbanas y el derecho a la ciudad subraya además el

<sup>dd</sup> UNESCO (sin fecha). Glossary: Refugee. Sitio web:

[http://www.unesco.org/most/migration/glossary\\_refugee.htm](http://www.unesco.org/most/migration/glossary_refugee.htm).

<sup>ee</sup> Naciones Unidas (sin fecha). Declaración Universal de Derechos Humanos. Sitio web:

<http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>.

<sup>ff</sup> ACNUDH (1996-2016). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales,

<http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

<sup>gg</sup> ONU-Hábitat (2009). *El derecho a una vivienda adecuada*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos,

[http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

<sup>hh</sup> [http://www.hic-al.org/documento.cfm?id\\_documento=1226](http://www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1226).

derecho a la ciudad como medio para la inclusión social en las ciudades, lo que implica:

- a) Libertad y el beneficio de la vida urbana para todos;
- b) Transparencia, equidad y eficiencia en la administración municipal;
- c) Participación y respeto en la adopción de decisiones democráticas a nivel local;
- d) Reconocimiento de la diversidad en la vida económica, social y cultural;
- e) Reducción de la pobreza, la exclusión social y la violencia urbana<sup>ii</sup>.

Por ejemplo, la República del Ecuador incorporó el derecho a la ciudad en la sección sexta (Hábitat y vivienda) de la Constitución de 2008. Los artículos 30 y 31 recogen ese concepto del siguiente modo:

Artículo 30: Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Artículo 31: Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía<sup>ii</sup>.

Albergue: también llamado vivienda de emergencia, proporciona alojamiento temporal nocturno. En general, los albergues no están abiertos durante el día<sup>kk</sup>.

Barrios marginales: según el informe de ONU-Hábitat sobre El Estado de las Ciudades del Mundo, los barrios marginales presentan las condiciones ambientales y de vida más deplorables, caracterizadas por servicios deficientes de abastecimiento de agua y saneamiento, viviendas hacinadas y ruinosas, lugares peligrosos, inseguridad de la tenencia y vulnerabilidad a graves riesgos para la salud<sup>ll</sup>. Además, en el sitio web de las Naciones Unidas sobre los indicadores de los Objetivos de Desarrollo del Milenio se define un hogar marginal como un grupo de personas que viven bajo el mismo techo y que carecen de uno o más de los siguientes elementos: acceso a servicios mejorados de abastecimiento de agua potable y de saneamiento, espacio habitable suficiente, durabilidad de la vivienda y seguridad de la tenencia<sup>mmm</sup>.

<sup>ii</sup> Brown, A. (2009). *Urban Policies and the Right to the City. Rights, Responsibilities, and Citizenship*. Cardiff University, UNESCO, ONU-Hábitat, <http://unesdoc.unesco.org/images/0017/001780/178090e.pdf>.

<sup>jj</sup> Asamblea Nacional del Ecuador. <http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/Constitucion-2008.pdf>.

<sup>kk</sup> Housing Development Consortium, <http://www.housingconsortium.org/resources/glossary/#shelters>.

<sup>ll</sup> ONU-Hábitat (2012/2013). *State of the World's Cities – Prosperity of Cities*. Foro Urbano Mundial, pág. 99, <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/745habitat.pdf>

<sup>mmm</sup> División de Estadística de las Naciones Unidas (sin fecha). Indicadores de los Objetivos de Desarrollo del Milenio. Sitio web: <http://mdgs.un.org/unsd/mdg/Metadata.aspx?IndicatorId=0&SeriesId=711>.

Vivienda social: parte del sistema nacional de vivienda que se financia con subsidios públicos, tiene por objeto reducir los alquileres y no se asigna a través de los mecanismos de mercado, según un documento sobre las estrategias de vivienda social, los mecanismos de financiación y sus resultados elaborado por Pawson, Hal y otros (un examen internacional y actualización sobre la evolución de políticas clave después de 2007) que define la vivienda social en sentido amplio. El documento describe también los componentes básicos del sistema de vivienda social:

- a) Régimen de promoción de la edificación: posición privilegiada, competitiva o subordinada en el mercado de tierras;
- b) Régimen de determinación del alquiler: los enfoques incluyen el alquiler al costo, el alquiler nominal y el alquiler a precio de mercado;
- c) Régimen de admisibilidad y asignación, ya sean estos universales, segmentados o selectivos/restringidos;
- d) Régimen de gastos de funcionamiento y ganancia: sin fines de lucro, con lucro limitado y con ánimo de lucro; y
- e) Posición de los diferentes proveedores en el mercado: sector privado, sector público y el tercer sector<sup>mm</sup>.

Hipotecas de alto riesgo: los préstamos hipotecarios de alto riesgo se otorgan a prestatarios que tienen malos antecedentes crediticios y no reúnen los requisitos para acogerse a las tasas de interés preferenciales. Para compensar el aumento del riesgo de crédito, los prestamistas de hipotecas de alto riesgo cobran tasas de interés más altas.

Seguridad de la tenencia: certeza de que los derechos de una persona a la tierra gozarán de protección. Las personas con tenencia insegura corren el riesgo de que sus derechos a la tierra se vean amenazados por reivindicaciones en disputa, e incluso se pierdan como consecuencia de un desahucio. Los atributos de la seguridad de la tenencia pueden cambiar de un contexto a otro: las inversiones que requieren un largo período de tiempo antes de que los beneficios se hagan realidad requieren una tenencia segura durante un período de tiempo proporcionalmente largo<sup>oo</sup>.

Expansión urbana: fenómeno espacial por el que un conglomerado urbano se expande hacia fuera, incluso más allá de los suburbios, hacia la periferia<sup>pp</sup>. Como explican Iván Muñiz y otros (2012), la definición de la expansión urbana difiere de un país a otro y sus causas y efectos son diversos y pueden ser de orden económico, social o ambiental. Si se consideran las dimensiones morfológicas de la expansión urbana, se aprecia que el fenómeno se caracteriza por baja densidad, baja

<sup>mm</sup> Pawson, Hal y otros (2011). *Social Housing Strategies, Financing Mechanisms, and Outcomes: An International Review and Update of Key Post 2007 Policy Developments*, pág. 6, [http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International\\_Social\\_Housing\\_Review.pdf](http://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf).

<sup>oo</sup> Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura. Sitio web: <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307s/y4307s09.htm>

<sup>pp</sup> ONU-Hábitat (2012). *Urban Patterns For A Green Economy: Leveraging Density*, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/06/Leveraging-Density-Urban-Patterns-for-a-Green-Economy.pdf>.



centralidad, baja proximidad, baja concentración y discontinuidad entre viejos y nuevos desarrollos urbanos<sup>99</sup>.

Zonificación: forma de ejecución reglamentaria de la planificación que consiste en dividir la comunidad en distritos o zonas, en los cuales el uso de terrenos o edificios, la intensidad y el alcance de ese uso, y la altura y el volumen de los edificios están reglamentados<sup>100</sup>. Para lograr un desarrollo económico y social sostenible y eficiente, las ciudades planifican prioritariamente mediante la zonificación a los efectos de dividir las ciudades para la construcción de viviendas, las mejoras de saneamiento y el acceso a la recreación, entre otras cosas<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> Iván Muñiz, Miguel Ángel García y Daniel Calatayud (2012) *SPRAWL. Definición, causas y efectos*, <http://www.ecap.uab.es/RePEc/doc/wpdea0603.pdf>.

<sup>100</sup> Banco Mundial, Curso electrónico sobre planificación del uso sostenible de la tierra, <http://worldbank.mrooms.net/mod/glossary/view.php?id=29768&mode=letter&hook=F&sortkey=&sortorder=>.

<sup>101</sup> Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York, <http://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>.

## Anexo III

### Mejora de los barrios marginales: estimación inicial del costo de reducir la población que vive en barrios marginales

#### Introducción

1. El documento de la Unidad de Políticas ha establecido una meta para reducir la población que vive en barrios marginales de aquí a 2036. Un paso importante para dejar en claro la importancia de esta prioridad como objetivo de política pública es hacer una estimación del costo relacionado con esa meta. En este sentido, hemos llevado a cabo un examen inicial de la cantidad de recursos que habrá que destinar a ese propósito. La metodología incluye estimaciones de la cantidad de habitantes que viven en barrios marginales, el costo per cápita, el costo total y la distribución del costo<sup>a</sup>. En el presente documento se describe el proceso general de estimación.

#### Población que vive en barrios marginales

2. Los Objetivos de Desarrollo del Milenio definieron la población urbana que vive en barrios marginales como los habitantes que carecen de uno o más de los elementos siguientes: a) acceso a fuentes mejoradas de abastecimiento de agua; b) acceso a servicios mejorados de saneamiento; c) acceso a espacio habitable suficiente; d) acceso a una vivienda duradera y e) seguridad de la tenencia. Sobre la base de esta definición y usando datos de censos y encuestas nacionales publicados entre 2009 y 2014, el Observatorio Urbano Mundial proporciona la siguiente estimación de la población que vive en barrios marginales en las regiones en desarrollo<sup>b</sup>:

Cuadro 1  
Habitantes de barrios marginales (en miles)

Región	2012		2014	
	Total	Porcentaje	Total	Porcentaje
África Septentrional	12 762	1,48	11 418	1,30
África Subsahariana	213 134	24,71	200 677	22,78
América Latina y el Caribe	113 424	13,15	104 847	11,90
Asia Oriental	206 515	23,94	251 593	28,56
Asia Meridional	200 510	23,25	190 876	21,66

<sup>a</sup> La metodología es preliminar, ya que se basa en la proyección de las estimaciones utilizadas por los Objetivos de Desarrollo del Milenio en 2005. Para perfeccionarla, se deben actualizar las estimaciones utilizando estudios de casos actuales.

<sup>b</sup> En esta estimación no se incluye el quinto elemento, relativo a la seguridad de la tenencia, debido a la falta de datos fiables. Hay más información en: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/745habitat.pdf>, pág. 127, y [http://www.un.org/es/millenniumgoals/pdf/2015/mdg-report-2015\\_spanish.pdf](http://www.un.org/es/millenniumgoals/pdf/2015/mdg-report-2015_spanish.pdf), pág. 60.

Región	2012		2014	
	Total	Porcentaje	Total	Porcentaje
Asia Sudoriental	79 945	9,27	83 528	9,48
Asia Occidental	35 704	4,14	37 550	4,26
Oceanía	575	0,07	591	0,07
Regiones en desarrollo	862 569	100,00	881 080	100,00

Fuente: Observatorio Urbano Mundial, base de datos de indicadores urbanos de 2015.

### Costo per cápita y costo total

3. El Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio proporcionó estimaciones del costo de la mejora basadas en el análisis en profundidad de algunos estudios de casos y modelos de simulación, para ajustarlas a otras regiones según los niveles de ingresos y otras variables<sup>c</sup>. Las cifras incluyen inversiones relacionadas con la adquisición y transferencia de terrenos, las viviendas, la infraestructura de red, las grandes obras de infraestructura, las escuelas y los dispensarios, las instalaciones comunitarias, la planificación y supervisión y la creación de capacidad de la comunidad<sup>d</sup>.

4. Es importante señalar que esas estimaciones se refieren al mejoramiento de los barrios marginales con infraestructura e instalaciones de la mejor calidad para prestar servicios educativos, de salud y comunitarios. Dado que algunas de esas instalaciones ya podrían existir en algunos barrios marginales, es posible que el costo per cápita sea inferior al de esas estimaciones. Además, el costo promedio por persona de cada uno de estos componentes varía considerablemente de una región a otra, debido a las diferencias en los ingresos per cápita y los costos de producción.

5. Dado que estas cifras corresponden a 2005, las ajustamos a la inflación. A estos efectos, utilizamos las tasas de inflación mundial de 2005 a 2015 para calcular un multiplicador<sup>e</sup>. El costo per cápita resultante se multiplica por la población que va a ser objeto del mejoramiento, como parte de la meta de reducir los barrios marginales para 2036. En este ejercicio se estima inicialmente en 929.000 millones de dólares la suma necesaria para brindar mejoras a los 881 millones de habitantes de barrios marginales<sup>f</sup>. Esto implica una inversión promedio de 46.000 millones de dólares por año durante los próximos 20 años. En el cuadro 2 se muestran las estimaciones por región.

<sup>c</sup> Los casos eran de África Oriental.

<sup>d</sup> Véase Garau P., Sclar E. D. y Carolini G. Y. (2005). *A Home in the City: United Nations Millennium Project Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers*. Londres: Earthscan.

<sup>e</sup> El multiplicador es 1,51, que representa la inflación mundial acumulada en el período comprendido entre 2005 y 2015, según <http://data.worldbank.org/indicador/FP.CPI.TOTL.ZG?page=1>. También podríamos utilizar la inflación acumulada por región, que es generalmente superior y varía de 1,49 en África Septentrional a 2,12 en Asia Meridional. Sin embargo, hemos decidido utilizar la inflación mundial para reflejar, al menos en parte, las variaciones de los tipos de cambio.

<sup>f</sup> La cifra total cuando se utilizan las tasas de inflación regionales es de 1.066 millones de dólares (1,07 billones de dólares).

**Cuadro 2**  
**Costo de la mejora<sup>g</sup>**

<i>Región</i>	<i>Costo per cápita en 2005</i>	<i>Costo per cápita en 2015</i>	<i>Habitantes de barrios marginales (en miles)</i>	<i>Costo total (precios de 2015) (en miles)</i>	<i>Costo total por año (precios de 2015) (en miles)</i>
África Septentrional	528	786	11 418	9 120 680	456 034
África Subsahariana	528	988	200 677	160 300 468	8 015 023
América Latina y el Caribe	1 200	1 847	104 847	190 344 583	9 517 229
Asia Oriental	619	1 012	251 593	235 609 322	11 780 466
Asia Meridional	612	1 299	190 876	176 728 266	8 836 413
Asia Sudoriental	643	1 051	83 528	81 254 294	4 062 715
Asia Occidental	1 328	1 976	37 550	75 441 668	3 772 083
Oceanía	619	1 012	591	553 454	27 673
Regiones en desarrollo			881 080	929 352 736	46 467 637

*Fuentes:* Observatorio Mundial Urbano, base de datos de indicadores urbanos de 2015; equipo de tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas; Banco Mundial; Unidad de Políticas 10.

6. En el cuadro 3 se presentan estimaciones de la población y del costo total, en relación con diferentes objetivos de mejoramiento. Por ejemplo, si el objetivo fuera brindar mejoras al 80% de la población que vive en barrios marginales, los habitantes que se beneficiarían serían 705 millones y el costo ascendería hasta 743.000 millones de dólares. Si la meta fuera del 60%, se beneficiarían 529 millones de personas y el costo sería de 558.000 millones de dólares. Una meta del 40% significaría beneficiar a 352 millones de personas a un costo de 372.000 millones de dólares, en tanto que una meta del 20% implicaría llegar a 176 millones de personas a un costo de 186.000 millones de dólares.

**Cuadro 3**  
**Metas y costos de la mejora (en miles)**

<i>Región</i>	<i>80%</i>		<i>60%</i>		<i>40%</i>		<i>20%</i>	
	<i>Población</i>	<i>Costo total</i>	<i>Población</i>	<i>Costo total</i>	<i>Población</i>	<i>Costo total</i>	<i>Población</i>	<i>Costo total</i>
África Septentrional	9 134	7 296 544	6 851	5 472 408	4 567	3 648 272	2 284	1 824 136
África Subsahariana	160 542	128 240 374	120 406	96 180 281	80 271	64 120 187	40 135	32 060 094
América Latina y el Caribe	83 878	152 275 667	62 908	114 206 750	41 939	76 137 833	20 969	38 068 917
Asia Oriental	201 274	188 487 458	150 956	141 365 593	100 637	94 243 729	50 319	47 121 864
Asia Meridional	152 701	141 382 612	114 526	106 036 959	76 350	70 691 306	38 175	35 345 653

<sup>g</sup> Cabe señalar que la agrupación por región efectuada por el Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas es diferente a la efectuada por el Observatorio Urbano Mundial en su base de datos de indicadores urbanos de 2015. En el anexo IV se presentan las equivalencias utilizadas para armonizar ambos conjuntos de datos.

Región	80%		60%		40%		20%	
	Población	Costo total	Población	Costo total	Población	Costo total	Población	Costo total
Asia Sudoriental	66 822	65 003 436	50 117	48 752 577	33 411	32 501 718	16 706	16 250 859
Asia Occidental	30 040	60 353 335	22 530	45 265 001	15 020	30 176 667	7 510	15 088 334
Oceanía	473	442 763	355	332 072	236	221 382	118	110 691
Regiones en desarrollo	704 864	743 482 189	528 648	557 611 642	352 432	371 741 094	176 216	185 870 547

Fuentes: Cuadro 2. Unidad de Políticas 10.

## Distribución de los costos

7. El Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas estimó la forma en que se podrían distribuir esos costos según los tipos y las fuentes de financiación<sup>h</sup>. En cuanto a los tipos de financiación, incluían subsidios, préstamos y ahorros de las familias. Si utilizamos la forma de distribución aplicada por el Equipo de Tareas<sup>i</sup>, podríamos proyectar que realizar mejoras para los 881 millones de personas que hoy viven en barrios marginales requerirá 557.000 millones de dólares en subsidios, 279.000 millones de dólares en préstamos a los hogares y 93.000 millones de dólares en ahorros y autoayuda. En el cuadro 4 se presentan las estimaciones por tipo de financiación.

Cuadro 4

### Distribución de los costos por tipo de financiación (en miles)<sup>j</sup>

Región	Subsidios	Préstamos	Ahorro y autoayuda
África Septentrional	5 483 599	2 741 800	895 281
África Subsahariana	96 376 968	48 188 484	15 735 015
América Latina y el Caribe	113 814 287	56 907 143	19 623 153
Asia Oriental	141 748 698	70 874 349	22 986 275
Asia Meridional	106 230 105	53 115 052	17 383 108
Asia Sudoriental	47 692 738	24 729 568	8 831 989
Asia Occidental	45 549 687	22 774 843	7 117 139
Oceanía	332 972	166 486	53 995
Regiones en desarrollo	557 229 054	279 497 726	92 625 956

Fuentes: Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas; Unidad de Políticas 10.

<sup>h</sup> Fuente: <http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdweller-complete.pdf> (pág. 128).

<sup>i</sup> En promedio, el 60% corresponde a subsidios, el 30% a préstamos y el 10% a la autoayuda.

<sup>j</sup> Cabe señalar que la agrupación por región efectuada por el Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas es diferente a la efectuada por el Observatorio Urbano Mundial en su base de datos de indicadores urbanos de 2015. En el anexo IV se presentan las equivalencias utilizadas para armonizar ambos conjuntos de datos.

8. En cuanto a la distribución por fuentes de financiación, el Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas incluyó como posibles alternativas los donantes internacionales, los gobiernos y las comunidades. Los porcentajes reales establecidos por el Equipo de Tareas para cada una de esas fuentes varían según el nivel de desarrollo. Por ejemplo, en el caso de los donantes, los porcentajes abarcan del 20% en Asia Occidental al 40% en África Subsahariana. Para los gobiernos, varían del 70% al 50%, respectivamente. El porcentaje de las comunidades se fija alrededor del 10% para todas las regiones<sup>k</sup>. Sobre la base de esas distribuciones, para brindar mejoras a los 881 millones de personas que hoy viven en barrios marginales, los donantes deberán proporcionar 306.000 millones de dólares, los gobiernos, 530.000 millones de dólares, y las comunidades, 93.000 millones de dólares. En el cuadro 5 se presentan las estimaciones por tipo de financiación.

**Cuadro 5**  
**Distribución de costos por tipo de financiación (en miles)<sup>l</sup>**

<i>Región</i>	<i>Donantes</i>	<i>Gobiernos</i>	<i>Comunidades</i>
África Septentrional	3 637 081	4 588 318	895 281
África Subsahariana	63 923 499	80 641 953	15 735 015
América Latina y el Caribe	56 907 143	113 814 287	19 623 153
Asia Oriental	70 874 349	141 748 698	22 986 275
Asia Meridional	70 498 161	88 846 997	17 383 108
Asia Sudoriental	24 729 568	47 692 738	8 831 989
Asia Occidental	15 657 705	52 666 825	7 117 139
Oceanía	166 486	332 972	53 995
Regiones en desarrollo	306 393 992	530 332 788	92 625 956

*Fuentes:* Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas; Unidad de Políticas 10.

<sup>k</sup> Fuente: <http://www.unmillenniumproject.org/documents/Slumdwellers-complete.pdf>.

<sup>l</sup> Cabe señalar que la agrupación por región efectuada por el Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas es diferente a la efectuada por el Observatorio Urbano Mundial en su base de datos de indicadores urbanos de 2015. En el anexo IV se presentan las equivalencias utilizadas para armonizar ambos conjuntos de datos.

## Anexo IV

### **Criterios para armonizar los conjuntos de datos del Equipo de Tareas del Proyecto del Milenio con los del Observatorio Urbano Mundial en su base de datos de indicadores urbanos de 2015**

<i>Región</i>	<i>Grupo</i>
Observatorio Urbano Mundial	Proyecto del Milenio de las Naciones Unidas
África Septentrional	África Subsahariana, Egipto, Sudán
África Subsahariana	África Subsahariana, Egipto, Sudán
América Latina y el Caribe	América Latina y el Caribe
Asia Oriental	Asia Oriental y Oceanía (incluida China)
Asia Meridional	Asia Centromeridional
Asia Sudoriental	Asia Sudoriental
Asia Occidental	Estados Árabes, Turquía e Irán
Oceanía	Asia Oriental y Oceanía (incluida China)



## Anexo V

### Estudios de caso sobre las políticas de vivienda

1. Marco integrado de construcción de viviendas: incorporación de la vivienda a los planes urbanos y estrategias sectoriales de inversión (servicios urbanos, uso de la tierra, transporte y sostenibilidad ambiental) a fin de mejorar la habitabilidad y la accesibilidad dentro de las zonas urbanas.

<b>Título del proyecto</b>	<b>Programa integrado de urbanización</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>1. Marco integrado de construcción de viviendas</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Etiopía</b>
<b>Período de ejecución</b>	Propuesto en 2004, iniciado en 2005, en curso
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Entrega de viviendas asequibles a grupos de ingresos bajos y medianos, con el objetivo de construir 400.000 viviendas.</p> <p>Una vez que se hace entrega de la propiedad, los residentes pasan a sufragar los gastos de electricidad, agua y mantenimiento en su totalidad.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p> <p><a href="http://unhabitat.org/books/condominium-housing-in-ethiopia/">http://unhabitat.org/books/condominium-housing-in-ethiopia/</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Grupos con ingresos bajos y medianos
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Iniciado por el Ministerio de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
<b>Modelo de financiación</b>	<p>El proyecto ha sido financiado con recursos públicos; tanto las administraciones regionales como las municipales han adquirido bonos del Banco Comercial de Etiopía (CBE). Además, el CBE ha convenido apoyar a los beneficiarios de los programas a través de la concesión de líneas de crédito.</p> <p>Los beneficiarios deberán pagar un depósito del 20%, mientras que el CBE pagará al Gobierno el 80% restante y concertará un acuerdo de préstamo con el beneficiario.</p>
<b>Información y conocimiento</b>	La Alianza de las Ciudades brinda asistencia técnica al programa.
<b>Principales lecciones aprendidas/principales logros/prácticas prometedoras</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Desde un punto de vista normativo, el proyecto supone un cambio interesante de un enfoque centrado en el arrendamiento de viviendas públicas a otro basado en la adquisición de viviendas privadas.</li> <li>– El CBE se ha beneficiado de esta colaboración y ha conseguido una nueva cartera de clientes.</li> <li>– El programa ha hecho especial hincapié en la creación de empleos y ha generado 176.000 puestos de trabajo mediante la incorporación de un método intensivo en mano de obra.</li> </ul>

- El programa se ha puesto en marcha en 56 ciudades en todo el país y, hasta la fecha, se han construido unas 208.000 viviendas. Aproximadamente la mitad de la producción total se ha concentrado en Addis Abeba, donde reside en torno al 25% de la población urbana de Etiopía. Dichas viviendas se edificaron principalmente en terrenos baldíos y la estructura preferida para su diseño consistió en bloques de apartamentos de múltiples niveles con zonas comunales compartidas, diseñados por la empresa MH Engineering. Una característica destacable es que la Oficina de Proyectos de Urbanización contratará a nuevos arquitectos a través de concursos locales con objeto de evitar la monotonía en los diseños.

<b>Título del proyecto</b>	<b>Viviendas asequibles para África Subsahariana</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>1. Marco integrado de construcción de viviendas</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Burkina Faso</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1998 – en curso
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Mejora de las condiciones de las viviendas mediante una técnica de construcción adecuada.</p> <p>La Association La Voûte Nubienne (AVN) promueve la creación de un mercado autosuficiente de construcción de bóvedas nubias para las familias rurales y las comunidades pobres de África Subsahariana.</p> <p>Al facilitar la contratación, la capacitación <i>in situ</i> y el apoyo a los albañiles locales en varios países africanos (Burkina Faso, Malí, Senegal, Zambia, Madagascar), los equipos locales de AVN y los agentes de extensión promocionan y facilitan el crecimiento de los mercados indígenas dedicados a la construcción de bóveda nubias, de forma que brindan oportunidades de empleo, permiten el acceso a una arquitectura adaptada (viviendas dignas, construcciones comunitarias, escuelas, mezquitas) y fomentan el crecimiento de los circuitos económicos locales.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4064">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4064</a></p>
<b>Título del proyecto</b>	<b>Proyecto para la construcción de viviendas especiales</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>1. Marco integrado de construcción de viviendas</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Indonesia</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Entrega de 5.000 viviendas a pescadores en zonas remotas.</p> <p>Construcción de 380 bloques gemelos y creación de viviendas de arrendamiento para familias de bajos ingresos en zonas urbanas.</p> <p>Mejora de los barrios con vistas a proporcionar infraestructura básica (consistente en instalaciones de agua, saneamiento y tratamiento de desechos sólidos) a 50.000 hogares.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Pescadores en zonas remotas; hogares de bajos ingresos en zonas urbanas

2. Vivienda inclusiva: determinación de apoyar los procesos participativos y las políticas de vivienda justas, y de buscar soluciones sobre la cuestión de la vivienda para grupos con necesidades especiales.

<b>Título del proyecto</b>	<b>Oficina de Desarrollo Comunitario Urbano, Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias y Baan Mankong</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Tailandia</b>
<b>Período de ejecución</b>	1992
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Concesión de préstamos por parte del Gobierno a las comunidades organizadas para que pudieran llevar a cabo una serie de iniciativas relacionadas con la vivienda, la adquisición de tierras y la generación de ingresos. Esta financiación también se utilizó para dar pequeños subsidios y prestar apoyo técnico a organizaciones comunitarias.</p> <p>Concesión de préstamos a la Oficina de Desarrollo Comunitario Urbano, encargada de transmitirlos a las comunidades.</p> <p>El Gobierno de Tailandia reconoció los buenos resultados logrados por la Oficina y en 2002 creó el Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias con objeto de mantener y ampliar esa labor.</p> <p>En vista de que entre el 70% y el 80% de la población no podía permitirse una vivienda convencional, ya fuera a través del mercado o de programas de vivienda pública, en enero de 2003 el Gobierno puso en marcha el programa Baan Mankong (“seguridad de la vivienda”), un programa nacional para la modernización y la seguridad de la tenencia.</p> <p>Reconociendo la labor de la Oficina en aras del fortalecimiento de las organizaciones locales, la reducción de la pobreza y la lucha contra la desigualdad, se encargó la ejecución del Baan Mankong al Instituto.</p> <p><i>Fuente:</i> Satterthwaite, David y Diana Mitlin (2014), <i>Reducing Urban Poverty in the Global South</i>, Routledge, Londres.</p>
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias
<b>Resultados del proyecto</b>	<p>Para el año 2000 se habían creado y respaldado 950 grupos comunitarios de ahorro en 53 de las 75 provincias de Tailandia; se habían concedido préstamos para viviendas y se había brindado apoyo técnico a 47 proyectos de viviendas en los que se inscribían 6.400 hogares; se habían otorgado subsidios en 796 comunidades para realizar pequeñas mejoras en la infraestructura y las condiciones de vida, de los que se habían beneficiado 68.208 familias; y se habían establecido más de 100 redes comunitarias. Se habían concedido más de 1.000 millones de bahts (aproximadamente 25 millones de dólares) en préstamos, de los cuales ya se habían reembolsado en su totalidad más de la mitad. Además, las estimaciones no oficiales indican que los proyectos habían generado bienes valorados en unos 2.000 millones de bahts.</p> <p>Para abril de 2012, el programa Baan Mankong había redundado en la modernización de más de 91.000 casas en 270 ciudades.</p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Shack Dwellers Federation of Namibia y Namibia Housing Action Group</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Namibia</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>La Shack Dwellers Federation utiliza estrategias de solidaridad colectiva, presencia política y capacidad financiera para alentar a las autoridades locales a reconsiderar los enfoques tradicionales del desarrollo urbano y, hasta la fecha, ha prestado asistencia a aproximadamente el 5% de los habitantes de las zonas urbanas necesitadas en Namibia a través de mejoras en las viviendas. La federación considera que los grupos locales deben definir soluciones que se ajusten a su situación, intentando aprovechar los recursos de las autoridades locales para garantizar la asequibilidad para todos. Estas soluciones deben fomentar el poder colectivo y facilitar la adopción sucesiva de medidas comunitarias que estén encaminadas a lograr nuevos objetivos de desarrollo comunitario. El proceso impulsado por la comunidad incorpora la construcción de las propias viviendas como una de las estrategias para lograr la asequibilidad y, lo que es más importante, para desencadenar también un proceso social en toda la comunidad. Los movimientos sociales con un fuerte arraigo en los barrios locales pueden lograr el adelanto político de los pobres al ejercer una presión política eficaz sobre los responsables políticos. La naturaleza comunitaria de los movimientos permite elaborar instrumentos y métodos pertinentes para la construcción de viviendas, que a su vez se incorporan en los procesos de negociación para la redistribución más igualitaria de los recursos públicos.</p> <p>La estructura básica de las organizaciones comunitarias consiste en planes de ahorro controlados por mujeres, que actualmente ascienden a 390 y afectan a 15.000 hogares en Namibia.</p> <p><i>Fuente:</i> Anna Muller y Diana Mitlin (2007), <i>Environment and Urbanization</i>, International Institute for Environment and Development (IIED), vol. 19 2): págs. 425 a 439.</p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Banana Kelly Community Improvement Association (Estados Unidos)</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Estados Unidos de América</b>
<b>Período de ejecución</b>	1992 a 2000
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El proyecto del Centro del Bronx constituye un plan de colaboración comunitaria para revitalizar una zona gravemente deteriorada que abarca 300 manzanas en el sur del Bronx.</p> <p>El enfoque consiste en abordar los problemas urbanos involucrando a miembros de la comunidad y del mundo académico, profesionales de la urbanización, organizaciones sin fines de lucro, empresas locales, instituciones culturales y sociales y funcionarios y políticos municipales en un proceso de resolución de problemas dinámico y colaborativo.</p>

El plan tiene un costo de 2.000 millones de dólares, destinados a actividades globales de revitalización en un período de cinco años, entre las que se incluyen proyectos centrados en la restauración de edificios de gran importancia arquitectónica; la construcción de cientos de viviendas nuevas de poca o media altura y de centros comunitarios de salud y servicios humanos; el establecimiento de nuevas instituciones educativas y culturales y la rehabilitación de las ya existentes; la creación de nuevos espacios abiertos e instalaciones recreativas; y la mejora de los sistemas de transporte.

[http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp\\_id=3901](http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3901)

**Enfoque para la elaboración del proyecto**

Desarrollo impulsado por la comunidad

**Título del proyecto**

Programa de vivienda de UCISV-VER para las áreas periféricas de Xalapa, Veracruz (México)

**Meta y objetivos del proyecto**

**2. Vivienda inclusiva**

**Emplazamiento**

**México**

**Período de ejecución**

Iniciado en 1991

**Descripción del proyecto**

Capacitación de una gran parte de la población acerca de cuestiones relacionadas con los asentamientos y los métodos de construcción de la propia vivienda.

Facilitación del acceso a tierras en una reserva de propiedad del Gobierno para construir viviendas destinadas a familias de bajos ingresos.

Establecimiento de un plan de ahorro y préstamos para el programa de vivienda en los terrenos reservados y para la mejora de las viviendas en las zonas periféricas.

[http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp\\_id=3396](http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3396)

**Asociados en la ejecución del proyecto**

Organización comunitaria

**Título del proyecto**

**Rescate de la función habitacional en el centro histórico de San Salvador y su contribución una ciudad equitativa y sustentable, a raíz del reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada, a la ciudad, la tierra y la participación ciudadana**

**Meta y objetivos del proyecto**

**2. Vivienda inclusiva**

**Emplazamiento**

**El Salvador**

**Período de ejecución**

Iniciado en 2004

---

<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Ante la crítica situación de deterioro y abandono del hábitat en el casco antiguo de San Salvador, la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda (FUNDASAL) puso en marcha el proyecto “Rescate de la función habitacional del centro histórico”, compuesto por cuatro ejes: organización social, promoción, gestión del suelo y proyectos de vivienda. Los objetivos son la búsqueda de soluciones colectivas entre ciudadanos e instituciones; la vuelta a la ciudad construida, evitando el crecimiento expansivo y sus graves daños al medio ambiente; el apoyo a la permanencia de los residentes empobrecidos en los asentamientos de bajos ingresos; y el ejercicio de la ciudadanía y sus derechos. La estrategia tiene por objeto abrir espacios de participación en un movimiento social amplio, que esté integrado por los habitantes, las instituciones y otros actores. Más de 200 familias, el 75% de ellas con una mujer como cabeza de familia, legalizaron cinco cooperativas de vivienda y establecieron una red social para autogestionar el mejoramiento del hábitat, lo que motivó el interés de otros 260 habitantes de barrios antiguos.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1019">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1019</a></p>
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Consolidación habitacional y recuperación ambiental de la Quebrada Juan Bobo</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Colombia</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 2004
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>La gerencia auxiliar de gestión urbana y vivienda de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) se fijó como objetivo realizar una intervención integral, experimental y demostrativa en un asentamiento en condiciones críticas ubicado en las márgenes de la quebrada Juan Bobo, en Medellín. Mediante la aplicación de un modelo alternativo de reasentamiento <i>in situ</i>, la consolidación habitacional y la recuperación ambiental, los responsables del proyecto intentaron mejorar las condiciones de vida de 300 familias, introducir cambios en las políticas públicas y la actuación interinstitucional, incorporar un microterritorio para el desarrollo de la ciudad e impulsar las prácticas a favor del derecho a la vivienda en concierto con la comunidad.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1294">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=1294</a></p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Un techo para mi país</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Chile</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1997
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Creación de comunidades sostenibles con viviendas permanentes e intervenciones en la estructura social</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4427">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4427</a></p>
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	*BID

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Mejorando el acceso a la tierra urbana y los derechos a la propiedad de mujeres y familias</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Estado Plurinacional de Bolivia</b>
<b>Período de ejecución</b>	2012
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El proyecto tiene por objeto mejorar el acceso a la tierra y a los derechos de propiedad de mujeres y familias urbanas excluidas en el Estado Plurinacional de Bolivia. Hábitat para la Humanidad Bolivia está trabajando para que las mujeres que viven en los barrios marginales de Cochabamba puedan adquirir tierras y disfrutar de los derechos de propiedad.</p> <p>El proyecto se centra en las reformas de la regulación para eliminar los obstáculos que afrontan las mujeres y las familias en relación con la seguridad de la tenencia y los derechos de propiedad en todo el país.</p> <p>El barrio Betania es un asentamiento informal que surgió en tierras de labranza en las afueras de la ciudad de Cochabamba (Estado Plurinacional de Bolivia), en una zona conocida como distrito 9. Establecer la propiedad resulta costoso, requiere sortear una complicada burocracia y puede dificultarse si no queda clara la procedencia de los bienes. Si no cuentan con una zonificación adecuada y carecen de pruebas de propiedad, los residentes de esas comunidades sin infraestructura a menudo no pueden acceder a los servicios básicos de la ciudad.</p> <p>En marzo de 2012, Hábitat para la Humanidad Bolivia firmó un acuerdo con la Secretaría Departamental de Planificación de Cochabamba para que 3.000 hogares en el distrito 9 de la ciudad de Cochabamba, a cargo de mujeres o grupos vulnerables, pudieran ejercer sus derechos sobre la tierra, fueran informados de que no serían desalojados de sus tierras y, por consiguiente, pudieran invertir en la construcción o renovación de viviendas decentes y seguras.</p> <p><i>Fuente:</i> Hábitat para la Humanidad</p>
<b>Resultados del proyecto</b>	<p>En el distrito 9 de Cochabamba, Hábitat para la Humanidad Bolivia ha respaldado las reformas agrarias mediante la promoción de una red de liderazgo de la mujer y la creación de una escuela de mujeres líderes para la tenencia segura del suelo. En esa escuela se educa a las mujeres en los aspectos técnicos y jurídicos de los derechos sobre la tierra, se les proporcionan estrategias de promoción y se les enseña a utilizar los sistemas de posicionamiento global para las cuestiones topográficas y el trazado de mapas. Los esfuerzos de promoción de la red redundaron en la modificación de la Ley sobre Derechos a la Propiedad del Estado Plurinacional de Bolivia, que aproximadamente benefició a 1,8 millones de mujeres en el país al lograr que se incluyeran sus nombres en los títulos de propiedad.</p>



---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Fortalecimiento de la colaboración entre la sociedad civil y el Gobierno para la seguridad de la tenencia de la tierra</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>2. Vivienda inclusiva</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Camboya</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Las políticas, prácticas e instituciones en vigor no proporcionan a las comunidades pobres el suficiente acceso a la seguridad de la tenencia y a los terrenos adecuados para construir viviendas. El Gobierno de Camboya quería poner a prueba distintos enfoques para que los pobres pudieran acceder a la tierra y a las ayudas para la subsistencia.</p> <p>A fin de mejorar el entorno social y económico en Battambang a nivel de distrito, municipio y pueblo, mediante un programa social de concesión de tierras que promovía la seguridad de la tenencia de la tierra en asociación con el Estado y la sociedad civil, Hábitat Camboya colaboró con el Gobierno para facilitar el ejercicio comunitario de la tenencia de la tierra, incluida la solución de controversias relativas a la tierra para ayudar a varios cientos de familias pobres a proteger los derechos jurídicos a sus tierras. El objetivo del proyecto era beneficiar a 2.250 familias mediante la capacitación, la delimitación de las tierras, la concesión de micropréstamos para la mejora de las viviendas y la prestación de asistencia técnica. Este proyecto se basó en iniciativas impulsadas por el Banco Mundial para dar respuesta a la cuestión de la seguridad de la tenencia de la tierra, la mejora del alojamiento y los problemas relativos a los medios de vida.</p> <p>La organización Hábitat para la Humanidad Camboya se asoció con el Banco Mundial con vistas a apoyar un proyecto de asignación de tierras para el desarrollo económico y social, puesto en marcha por el Ministerio de Ordenación Territorial, Planificación Urbana y Construcción. Para ello, complementaron las operaciones de inscripción sistemática de tierras fortaleciendo las alianzas entre el Gobierno y la sociedad civil en apoyo de la seguridad de la tenencia en las comunidades urbanas del distrito de Battambang.</p> <p>Hábitat para la Humanidad Camboya elaboró y utilizó materiales y actividades sobre el intercambio de información y la capacitación con miras a desarrollar la capacidad de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno local para la cesión de tierras con fines sociales. Asimismo, prestaron apoyo a los beneficiarios de las tierras y a las autoridades locales en la planificación y ejecución de programas sociales de concesión de tierras iniciados a nivel local en el marco de un desarrollo urbano integrado, diseñado por organizaciones no gubernamentales.</p> <p><i>Fuente:</i> Hábitat para la Humanidad</p>
<b>Modelo de financiación</b>	La Agencia de Australia para el Desarrollo Internacional financió el proyecto a través de Hábitat para la Humanidad Australia.

---

3. Vivienda asequible: adopción de políticas y medidas para que ser propietario de una vivienda sea más asequible, concesión de ayudas a los hogares de bajos ingresos para que puedan acceder a una vivienda adecuada y asequible, ya sea en alquiler o en propiedad, adopción de políticas adecuadas sobre la tierra y la fiscalidad de las hipotecas y creación de mecanismos que limiten la especulación inmobiliaria.

<b>Título del proyecto</b>	<b>Primera Casa Buenos Aires Mi Casa Buenos Aires</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Argentina</b>
<b>Período de ejecución</b>	En curso
<b>Descripción del proyecto</b>	Este proyecto de dos programas responde al acceso limitado a los créditos inmobiliarios. Los programas de concesión de hipotecas, que reciben apoyo del Gobierno y son administrados por el Instituto Verificador de Circulaciones (IVC), integran los subsidios basados en la demanda y la prevención de la inflación. <a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Hogares con niveles de ingresos diversos
<b>Enfoque para la elaboración del proyecto</b>	Gobierno e institución financiera
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Gobierno e institución financiera
<b>Modelo de financiación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– En el marco del programa Primera Casa Buenos Aires, el valor máximo de la propiedad para los solicitantes es de 950.000 dólares si no tienen descendencia y de 1,3 millones de dólares si tienen hijos. En función de los ingresos del solicitante, se concede un crédito de hasta el 85% del valor de la propiedad, cuyo reembolso está fijado para un plazo de entre 15 y 20 años a tipos de interés inferiores a los niveles de inflación existentes.</li> <li>– El programa Mi Casa Buenos Aires se financia mediante una asociación entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y el Banco Ciudad. En este programa, el monto máximo de los préstamos es de 1 millón de dólares, que puede cubrir hasta el 80% del valor de la propiedad con un plazo de 15 años, a un tipo de interés fijo del 5% anual.</li> </ul>

<b>Título del proyecto</b>	<b>Pro.Cre.Ar</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Argentina</b>
<b>Período de ejecución</b>	En curso

<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El programa aborda el acceso limitado a los créditos inmobiliarios. Con el apoyo del Gobierno, el programa está administrado por el Instituto Verificador de Circulaciones (IVC) y se ocupa de los subsidios basados en la demanda y la prevención de la inflación.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Jóvenes profesionales
<b>Modelo de financiación</b>	<p>Se financia a través de una colaboración entre la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) y el Banco Hipotecario. Concede líneas de crédito de hasta 500.000 dólares, a un tipo de interés ligado a los ingresos. Los intereses oscilan entre el 2% y el 14%; mientras que la inflación nacional estimada está en torno al 25%. El programa tiene dos componentes: el primero proporciona créditos a los propietarios de tierras para la construcción (ampliación o edificación de nueva planta), mientras que el segundo concede créditos para construir casas nuevas en terrenos de propiedad del Estado, que posteriormente serán vendidos a propietarios privados.</p>

<b>Título del proyecto</b>	<p><b>Vivienda de interés social (VIS)</b>  <b>Vivienda de interés prioritario (VIP)</b>  <b>Alianza con el BID</b></p>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Colombia</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El programa VIS tiene por objeto proporcionar 100.000 hogares a familias de bajos ingresos, con un costo estimado de 583 millones de dólares. De esas viviendas, 86.000 se construirán en zonas urbanas y 14.000 en zonas rurales.</p> <p>Los hogares con ingresos de hasta el 150% del salario mínimo recibirán un subsidio máximo de 7.900 dólares; mientras que las familias que ganen entre el 150% y el 200% del salario mínimo recibirán un subsidio de hasta 6.900 dólares.</p> <p>En el marco del programa VIP se están construyendo bloques de apartamentos multifamiliares, donde las viviendas tienen una superficie de entre 35 y 45 metros cuadrados. El valor máximo de una casa en la categoría de VIP es de 41,26 millones de pesos colombianos (24.759 dólares). El Gobierno estima que el costo del proyecto para construir 100.000 viviendas asciende a aproximadamente 4.200 millones de dólares.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p> <p>De la alianza entre el BID y la empresa Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A surgió otro proyecto, por el que se concedieron créditos para la contratación de más de 16.000 hipotecas por un importe de 283 millones de dólares. En el marco de la alianza, el BID garantizará 5,38 millones de dólares durante un período de cinco años.</p> <p>(<a href="http://www.iadb.org/en/news/news-releases/2011-09-14/housing-shortage-in-low-income-sectors-in-colombia,9538.html">http://www.iadb.org/en/news/news-releases/2011-09-14/housing-shortage-in-low-income-sectors-in-colombia,9538.html</a>)</p>

---

<b>Beneficiarios previstos</b>	Hogares de bajos ingresos (VIS) Hogares de ingresos más bajos (VIP)
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Gobierno, Banco Interamericano de Datos, institución financiera
<b>Modelo de financiación</b>	Subsidios del Gobierno

---



---

<b>Título del proyecto</b>	<b>“Plan 10-90” “Plan 20-80” “Plan 40-60”</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Etiopía</b>
<b>Período de ejecución</b>	En curso
<b>Descripción del proyecto</b>	Creación de 35.000 viviendas. Los solicitantes entregan un depósito del 10% del costo de la vivienda, mientras que el 90% restante se financia a través de un préstamo.  Además, hay 122.000 viviendas destinadas al “Plan 20-80” y otras 10.000 al “Plan 40-60”, que se financiarían de manera similar.  <a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Hogares de bajos ingresos
<b>Principales lecciones aprendidas/principales logros/prácticas prometedoras</b>	Hasta la fecha, la demanda de esos tres planes ha sido elevada y se han registrado un total de 865.000 personas.

---



---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Conjunto de políticas del Gobierno</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Kenya</b>
<b>Período de ejecución</b>	En curso
<b>Descripción del proyecto</b>	El Gobierno ha propuesto un conjunto de 32 incentivos normativos encaminados a impulsar la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La exención del IVA para las viviendas destinadas a hogares de bajos ingresos;</li> <li>b) La exención fiscal para los gastos en infraestructura social, el interés de los costos de capital utilizados para la construcción de infraestructuras sociales, los préstamos para viviendas por valor de hasta 150.000 chelines kenianos (1.650 dólares) anuales, las construcciones industriales, la provisión de viviendas a los empleados;</li> <li>c) Las contribuciones a los planes de ahorro para comprar viviendas;</li> <li>d) Las tasas impositivas más bajas para los bonos de vivienda.</li> </ul>

[http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge\\_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf](http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf)

**Beneficiarios previstos** Grupos de ingresos más bajos

**Título del proyecto** **Proyecto de financiación de viviendas para personas de bajos ingresos**

**Meta y objetivos del proyecto** **3. Vivienda asequible**

**Emplazamiento** **India**

**Descripción del proyecto** El proyecto se centrará en conceder préstamos a los hogares de bajos ingresos para que adquieran, construyan o mejoren sus viviendas.

[http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge\\_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf](http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf)

**Beneficiarios previstos** Hogares de bajos ingresos

**Asociados en la ejecución del proyecto** Banco Nacional para la Vivienda

**Modelo de financiación**

- Financiado mediante un crédito de 100 millones de dólares del Banco Mundial para el Gobierno de la India
- La financiación se distribuirá a través del Banco Nacional para la Vivienda con miras a reforzar las instituciones financieras que ya trabajan específicamente con esos grupos.

**Título del proyecto** **Sistema de arrendamiento con opción de compra**

**Meta y objetivos del proyecto** **3. Vivienda asequible**

**Emplazamiento** **Nigeria**

**Descripción del proyecto** El Territorio de la Capital Federal se asociará con agentes del sector privado para ejecutar un sistema de arrendamiento con opción de compra que permitirá a los participantes con bajos ingresos arrendar una vivienda durante un período de entre 15 y 20 años y, posteriormente, adquirirla.

[http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge\\_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf](http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf)

**Beneficiarios previstos** Hogares de bajos ingresos

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Cornubia</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Sudáfrica</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Uno de los proyectos municipales de construcción de nuevas viviendas que ejecuta Tongaat Hulett es Cornubia, cuyo objetivo es edificar 24.000 viviendas para 2030. De ellas, 15.000 se destinarán a viviendas asequibles. Las viviendas para las familias de ingresos más bajos se subvencionarán en su totalidad, para lo que se contará con el apoyo de una alianza entre las autoridades municipales y provinciales. Además, habrá viviendas de alquiler asequibles para los grupos de bajos ingresos, así como viviendas sujetas a bonos para los grupos de ingresos altos y medianos. Además del espacio destinado a viviendas, se reservan 2 millones de metros cuadrados para espacios comerciales y 80 hectáreas para el desarrollo industrial.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Familias de ingresos más bajos
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Tongaat Hulett

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Chattanooga Neighbourhood Enterprise</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Estados Unidos de América</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1984 – en curso
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Chattanooga Neighbourhood Enterprise es una alianza público-privada que utiliza las estrategias del sector del mercado para rehabilitar las zonas residenciales deterioradas del interior de la ciudad y crear nuevas oportunidades para que las familias de ingresos bajos a moderados adquieran viviendas. Gracias a la financiación recibida de todos los niveles de gobierno y las contribuciones privadas, la Chattanooga Neighbourhood Enterprise puede obtener de los prestamistas convencionales las grandes sumas de capital necesarias para llevar a cabo operaciones de rehabilitación de viviendas y revitalización de barrios de esta envergadura. Los programas de préstamo flexible ofrecidos por Chattanooga Neighbourhood Enterprise permiten que incluso las familias con ingresos muy bajos mejoren sus viviendas.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3873">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3873</a></p>
<b>Enfoque para la elaboración del proyecto</b>	Alianzas entre la población y los sectores público y privado

---

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Mi casa, mi vida (Minha Casa Minha Vida)</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Brasil</b>
<b>Período de ejecución</b>	Desde 2009
<b>Descripción del proyecto</b>	El Brasil ha venido ejecutando a nivel nacional un ambicioso programa de viviendas sociales encaminado a estimular la construcción y la adquisición de nuevas viviendas para los grupos con ingresos bajos y medianos. El objetivo inicial era contratar la construcción de 1 millón de viviendas en el bienio 2009-2010.
<b>Beneficiarios previstos</b>	Grupos de ingresos más bajos
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	Programa gubernamental

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Fogarim – Acceso a préstamos hipotecarios para hogares cuyos ingresos proceden del sector no estructurado</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>3. Vivienda asequible</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Marruecos</b>
<b>Período de ejecución</b>	Desde 2004
<b>Descripción del proyecto</b>	Estímulo para que los bancos financien a los hogares con ingresos bajos e irregulares (no estructurados) mediante la protección de sus préstamos frente al riesgo de crédito.  <a href="http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/GHFC_2021_Nouaman_Al_Aissami.pdf">http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/GHFC_2021_Nouaman_Al_Aissami.pdf</a>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Hogares cuyos ingresos proceden del sector no estructurado: es condición indispensable que no tengan ingresos estructurados (salarios); hogares de bajos ingresos: viviendas sociales y pagos mensuales inferiores a 1.500 dirhams marroquíes (176 dólares); personas que no son propietarias de una vivienda; personas que desempeñan una actividad que genera ingresos.

---



4. Vivienda adecuada: medidas que busquen proteger frente a fenómenos naturales, peligros y enfermedades (habitabilidad); dar acceso a servicios básicos como el agua, el saneamiento, la luz, la electricidad y la eliminación de desechos en entornos urbanos y rurales; reconocer el derecho jurídico a la seguridad de la tenencia, por ejemplo, a través del cumplimiento de una serie de derechos territoriales y su promoción independientemente del género; y prohibir la discriminación en la vivienda y los desalojos forzosos.

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Plan URBE - Barrio Don Bosco</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Argentina</b>
<b>Período de ejecución</b>	1994 y 1995
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Prestación de servicios para las familias de bajos ingresos que viven en la zona septentrional de Buenos Aires. Fue llevado a cabo por la Asociación para Apoyo a Comunidades (APAC), una asociación civil sin fines de lucro que trabaja en el tema del alojamiento de la población marginal, en lo que se refiere tanto al suelo como a la vivienda. El proyecto consiste en proveer a 173 parcelas de infraestructuras básicas, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Una red de abastecimiento de agua;</li> <li>b) Un sistema de suministro eléctrico;</li> <li>c) Un sistema de carreteras;</li> <li>d) Un sistema abierto para el drenaje del agua de lluvia;</li> <li>e) Pilares de luz;</li> <li>f) Un alumbrado público.</li> </ul> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3634">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3634</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Familias de bajos ingresos
<b>Asociados en la ejecución del proyecto</b>	APAC (asociación civil sin fines de lucro)

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Programa autofinanciado de infraestructura urbana Luanda Sul</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Angola</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1994
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Colaboración entre organismos públicos (EDURB), el sector privado (Odebrecht y Prado Valladares) y la comunidad (clientes privados).</p> <p>Programa piloto para construir la infraestructura urbana en tres zonas de Luanda: Talatona, Novos Bairros (nuevos barrios) y Morar (vivir).</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2601">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2601</a></p>
<b>Enfoque para la elaboración del proyecto</b>	Alianzas entre la población y los sectores público y privado

---

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Apartamentos Chapelview</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Canadá</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 2006
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El proyecto Chapelview se creó en primer lugar y ante todo para alojar a unas 16.000 personas que se encontraban en lista de espera.</p> <p>Prevé la construcción de un edificio que asegure la eficiencia energética, la calidad del aire, la utilización de materiales de construcción orgánicos, la conservación de las aguas y, lo que es más importante, incluya un programa de educación de los inquilinos que los oriente y anime a apreciar y cuidar de sus apartamentos.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4133">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=4133</a></p>

---

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Hipoteca verde</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>México</b>
<b>Período de ejecución</b>	Desde 2007
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el principal proveedor de hipotecas en el país, pusieron en marcha el programa Hipoteca Verde en 2007. El programa proporciona más hipotecas asequibles y subsidios por valor del 20% a los hogares que cumplen los requisitos para adquirir viviendas equipadas con el denominado “paquete básico” de tecnologías ecológicas aprobadas previamente (lámparas de alto rendimiento energético, calentadores solares de agua, aislamiento térmico y pinturas y acabados reflectantes en techos y paredes, contenedores separados para los residuos sólidos, calentadores de agua a gas con un alto rendimiento energético e inodoros y grifos que ahorren agua). La idea es que las tecnologías ecológicas generen economías en los hogares que, de ese modo, les permitan aceptar préstamos más amplios. Al mismo tiempo, la iniciativa permite superar también el obstáculo que supone del mayor desembolso inicial que requieren este tipo de tecnologías. Según la CONAVI, cada vivienda ha ahorrado entre 1 y 1,5 toneladas de emisiones de CO2 por año.</p> <p><i>Fuente:</i> ONU-Hábitat (2012) “Sustainable Housing for Sustainable Cities”, pág. 34.</p> <p><a href="http://www.masshousingcompetition.org/sites/default/files/sustainable_housing_for_sustainable_cities_1.pdf">http://www.masshousingcompetition.org/sites/default/files/sustainable_housing_for_sustainable_cities_1.pdf</a></p>

---

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Mejora de las cocinas</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Etiopía</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>La mejora de las cocinas es una de las esferas de intervención de Hábitat para la Humanidad Etiopía con miras a ayudar a las familias a mejorar sus condiciones de vida mediante la reparación de las cocinas, la incorporación de nuevos componentes, la renovación o la mejora de sus estructuras. Por lo general, estas actividades ayudan a que las familias tengan o utilicen cocinas mejores y más baratas, que ahorran energía, no perjudican el medio ambiente y contribuyen a la salud de las familias y del medio ambiente. Cuando el proyecto concluya, 750 familias disfrutarán de cocinas mejoradas.</p> <p><i>Fuente:</i> Hábitat para la Humanidad</p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Empoderamiento de las mujeres y los grupos vulnerables para que ejerzan sus derechos a la inclusión, la tenencia segura de la tierra y la propiedad</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Brasil</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Reforma de la política territorial y regularización de la tenencia segura de la tierra y los derechos de propiedad, en especial para las mujeres y los grupos vulnerables, a fin de reducir la pobreza urbana en Recife.</p> <p>En vista de su privación histórica en lo que respecta a las cuestiones territoriales, las mujeres y los grupos vulnerables precisan asistencia específica para garantizar la tenencia segura de la tierra y los derechos de propiedad. A fin de corregir esta situación, el proyecto hace frente a conflictos relativos a terrenos urbanos y desalojos promoviendo políticas que tienen en cuenta las cuestiones de género en Recife.</p> <p>Entre las soluciones prácticas se incluyen la creación de nuevas entidades para reforzar la defensa judicial, la asistencia jurídica y el asesoramiento en materia de planificación para las mujeres y otros grupos.</p> <p>Además, a través de las organizaciones comunitarias y las principales redes de promoción, el proyecto refuerza la ciudadanía y el liderazgo de las mujeres en lo que respecta a los derechos de propiedad y la tenencia social de la tierra. En última instancia, esto consigue que los poderes judicial y ejecutivo sean más receptivos en lo referente a esas cuestiones.</p> <p><i>Fuente:</i> Hábitat para la Humanidad</p>

---

5. Mejora de los asentamientos informales: apoyo a los programas de mejoramiento de barrios y protección de la vivienda progresiva.

<b>Título del proyecto</b>	<b>Política y plan de acción para mitigar la situación en los barrios marginales</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Indonesia</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Solución a la escasez de viviendas asequibles.</p> <p>Uno de los proyectos emprendidos en el marco de la política y el plan de acción para mitigar la situación en los barrios marginales es el destinado a mejorar la calidad en la construcción de la vivienda propia.</p> <p>Habida cuenta de que el 80% de las viviendas para familias de bajos ingresos se inscribe en la categoría de construcción propia, esta iniciativa pretende facilitar el acceso a la financiación para mejorar las viviendas deficientes.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Grupos de bajos ingresos
<b>Título del proyecto</b>	<b>Piso firme</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>México</b>
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Concesión de un subsidio puntual de unos 150 dólares por vivienda para reemplazar los pisos de tierra por pisos de cemento y provisión, a los hogares que tengan pisos de tierra, de hasta 50 metros cuadrados de hormigón y cemento para el suelo. Entre 2000 y 2007, este programa instaló pisos de cemento en aproximadamente 300.000 de los 3 millones de viviendas en México que tienen pisos de ese tipo.</p> <p>El programa cubre los gastos de cemento para el piso, mientras que los hogares proporcionan la mano de obra necesaria para cimentarlo. Se vierte el cemento y cada familia se encarga de instalarlo en unas cuatro horas, siguiendo las instrucciones facilitadas.</p> <p><a href="http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf">http://milanoschool.org/wp-content/uploads/2015/06/The-Housing-Challenge_Avoiding-the-Ozymandias-Syndrome.pdf</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Iniciado en 2000
<b>Principales lecciones aprendidas/principales logros/prácticas prometedoras</b>	<p>Entre 2000 y 2007, este programa instaló pisos de cemento en unas 300.000 viviendas.</p> <p>Mejor salud infantil y mayor bienestar de los padres</p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Agencia Nacional de Lucha contra la Vivienda Insalubre en la zona metropolitana de Agadir</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Marruecos</b>
<b>Período de ejecución</b>	1990 a 1998
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>En vista de que la concesión de viviendas a las familias de bajos ingresos ha sido en gran medida insuficiente, la Agencia Nacional de Lucha contra la Vivienda Insalubre ha ayudado a los ocupantes ilegales, los habitantes de los barrios marginales y otros hogares de bajos ingresos (en gran parte de los cuales la cabeza de familia es una mujer) a mejorar no solo las condiciones de sus viviendas, sino también su integración en la vida económica, social y política de la ciudad. El programa integrado se caracteriza por una visión de largo alcance y la participación activa de la comunidad de usuarios en la planificación y la ejecución.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3388">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=3388</a></p>
<b>Beneficiarios previstos</b>	Habitantes de los asentamientos informales y hogares de bajos ingresos

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Proyecto de regeneración global de los ríos Fu y Nan y mejora de los asentamientos urbanos</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>China</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1993
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El tratamiento y la rehabilitación del curso de los ríos Fu y Nan fueron tareas complejas que implicaron el tratamiento de las aguas residuales, los efluentes, la gestión de los recursos hídricos, el control de las inundaciones y el realojamiento de 30.000 familias (100.000 personas) que vivían en viviendas precarias situadas en la orilla de los ríos y el traslado, desmantelamiento o limpieza de 1.006 empresas e instituciones responsables de la contaminación y el vertido de efluentes industriales.</p>

---

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Reubicación de inquilinos residentes en patios, en condiciones insalubres y de hacinamiento, en una zona de reasentamiento provista de todos los servicios municipales básicos</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b> <b>4. Vivienda adecuada</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Namibia</b>
<b>Período de ejecución</b>	Iniciado en 1994
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>Las condiciones de hacinamiento en el suburbio tradicionalmente negro de Kuisebmond (un legado del apartheid), en Walvis Bay, intensificaron la presión sobre las infraestructuras sociales y urbanas.</p> <p>Algunos de los principales problemas surgidos fueron la saturación del sistema de alcantarillado, la rápida propagación de enfermedades como la tuberculosis y los riesgos de incendio. Un motivo de especial preocupación fue la proliferación de estructuras viviendas precarias (chabolas) fabricadas en patios con materiales de construcción distintos a los tradicionales.</p> <p>Se consideró lógico reubicar a los inquilinos residentes en patios en una zona de reasentamiento, que brindara a las personas los servicios municipales básicos como agua limpia, electricidad y servicios sanitarios. La nueva zona, la aldea de Tataleni, se planificó en colaboración con las comunidades afectadas.</p> <p><a href="http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2443">http://mirror.unhabitat.org/bp/bp.list.details.aspx?bp_id=2443</a></p>

---

<b>Título del proyecto</b>	<b>Ciudades sin barrios marginales (Villes sans Bidonvilles)</b>
<b>Meta y objetivos del proyecto</b>	<b>5. Mejora de los asentamientos informales</b>
<b>Emplazamiento</b>	<b>Marruecos</b>
<b>Período de ejecución</b>	Desde 2004
<b>Descripción del proyecto</b>	<p>El programa tenía por objeto mejorar todos los barrios marginales para 2012 y facilitar la integración económica de los pobres de las zonas urbanas y beneficiar a 293.000 hogares en 83 ciudades.</p> <p><a href="http://www.housingfinanceforthepoor.com/data/images/casablanca%20best%20practices%20in%20slum%20improvement.pdf">http://www.housingfinanceforthepoor.com/data/images/casablanca%20best%20practices%20in%20slum%20improvement.pdf</a></p> <p><a href="https://www.microlinks.org/sites/microlinks/files/resource/files/ML5597_mr_96_morocco_housing_finance_for_the_poor.pdf">https://www.microlinks.org/sites/microlinks/files/resource/files/ML5597_mr_96_morocco_housing_finance_for_the_poor.pdf</a></p>

---