UN HABITAT

FOR A BETTER URBAN FUTURE

EL SECTOR VIVIENDA

Una Visión Normativa de ONU-HABITAT

Estrategias de Prevencion de la Urbanizacion Informal y la Multiplicacion de Slums

Claudio Acioly Jr.

claudio.acioly@unhabitat.org

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

Programa de las Naciones Unidas para Asentamientos Humanos

www.unhabitat.org

8.

Cuál es el futuro que deseamos para nuestras ciudades y la sociedad?

El sector vivienda es una oportunidad para el futuro de nuestras ciudades y en la agenda urbana en el siglo 21! Cómo?

Escenario 1:

Nació pobre, no tiene perspectiva, continúa viviendo en favelas y villas, y sujeto a todos los tipos de necesidades y carencias.

- No existen alternativas de vivienda
- Cada vez más falta lotes con infraestructura
- Crecimiento alto de la informalidad y villas
- Impactos a la salud
- Ciudades se vuelven informales y pierden el control de su territorio
- Informalidad a todos los niveles

- Aumenta la vulnerabilidad social y económica
- Alta degradación del medio ambiente urbano
- Impactos del cambio climático se vuelve más serio
- Pobreza aumenta
- Situaciones peligrosas de inestabilidad social y política
- Más informalidad, más violencia, más recursos necesarios para resolver la situación
- Un tsunami de informalidad

Shock as man found living in nest like bird

By Kimani Kim

The 'house' perched atop a tree in a busy intersection of Mandela and Kilwa roads in Dar es Salaam has lately attracted the attention of motorists and pedestrians. The tarpaulin and cardboard structure strongly secured on tree branches is home to a man whose age is estimated at between 20 and 25 years.

The unidentified young man according to people familiar with the surroundings has made the tree perched nest his home for the last five months.

Fruit and maize vendors who sell their products under the tree said the man usually wakes up very early and briefly returns to the abode at noon to take a shower under the tree using a five-litre container.

"He usually sleeps for a few hours and then leaves. We do not know where he works but appears quite normal and rarely engages in conversation," a fruit seller told Sunday Citizen this week.

His shelter also made of old sacks and umbrellas is meticulously raised and secured with ropes to enable him

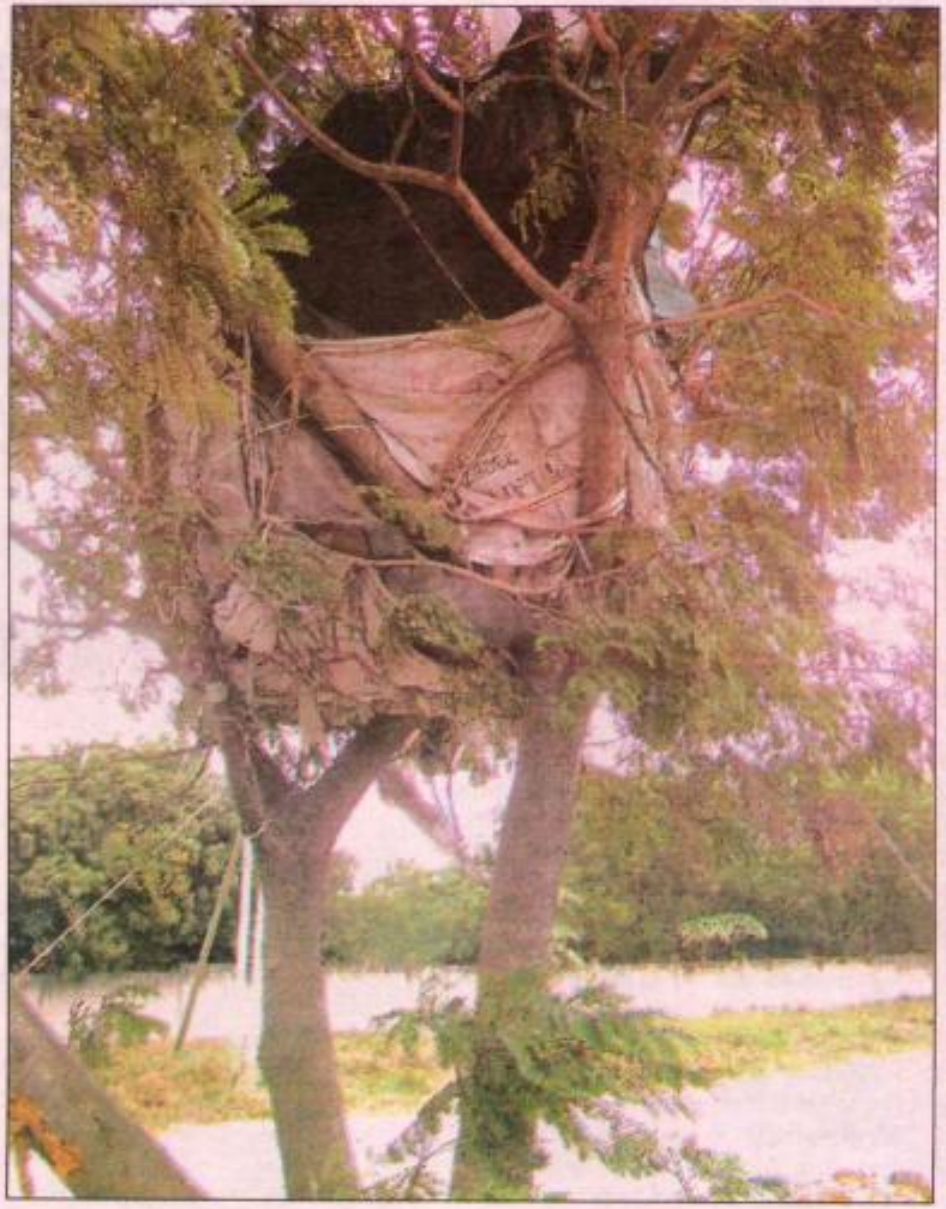
in Dar es Salaam. Curious onlookers have been trooping to inquire the whereabouts of the 'tenant.'

A spot check revealed a sizeable base in between the branches and lined with tattered clothes formed the 'bed' while a rope inside had a few clothes to indicate indeed someone lives there. A piece of cloth with Tanzanian flag colours is raised on one edge of the nest.

There was, however, no sign that any cooking takes place there or under the tree. Sunday Citizen was told that the owner of the abode has not been seen for the last three days.

Mohamed Suleiman who sells oranges there said he has regularly spotted the man. "He seems to always mind his own business and has never uttered a word to me. But he acts abnormally." "He wakes up very early in the morning and comes back at 10 am to rest for about two hours and then leaves," Mohamed said, adding that sometimes he does physical exercises like jogging around before taking a shower beneath the nest.

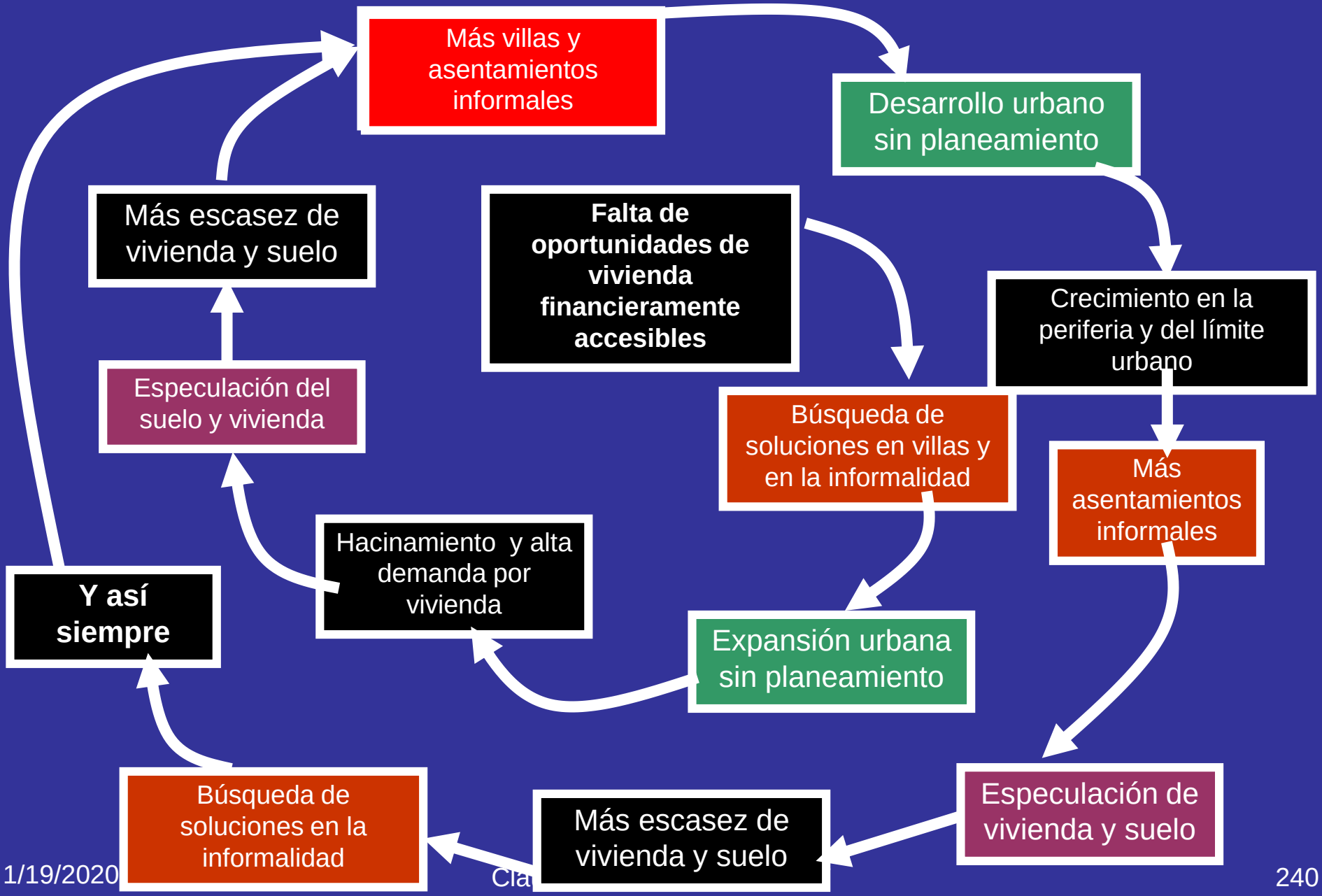
Mohamed said he does not know



A nest-like 'house' on a tree at the junction of Mandela/Kilwa Road in Dar es Salaam, a spot an unidentified young man has turned into his home for the last five months, without catching the eye of Temeke District Council officials who have their offices just a stone-throw away.

FORA DAÍ, SEU INVASOR!
UAI SÔ, NÓS TAMBÉM TEM DIREITO DE UM LUGAR PRA MORAR!
INVASOR NÃO, POSSEIRO!

El círculo VICIOSO de la vivienda



© Municipality of São Paulo

Caracas, Venezuela

Rio de Janeiro, Brazil

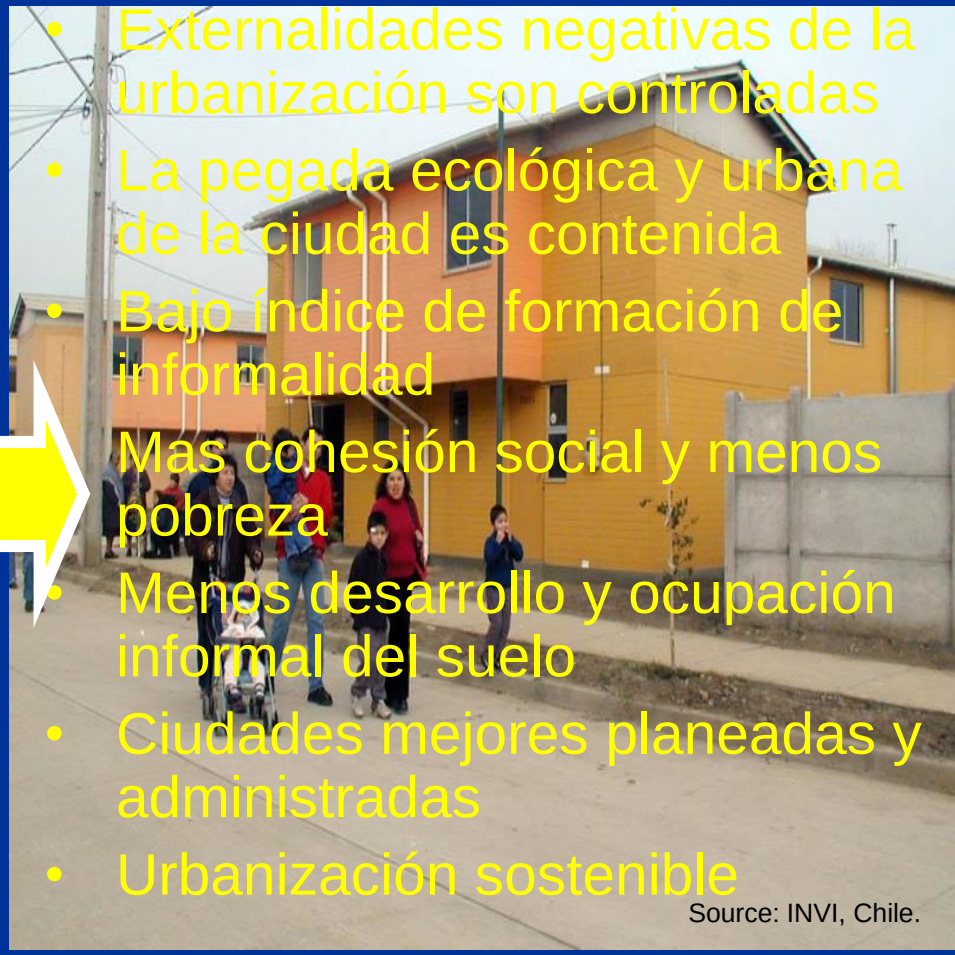
Medellin, Colombia

Sao Paulo, Brazil

Escenario 2:

Nació pobre, hay diversidad y alternativas de vivienda a la escala, bajo nivel de carencias de vivienda, menos informalidad, hay más oportunidades de generación de ingresos y empleo

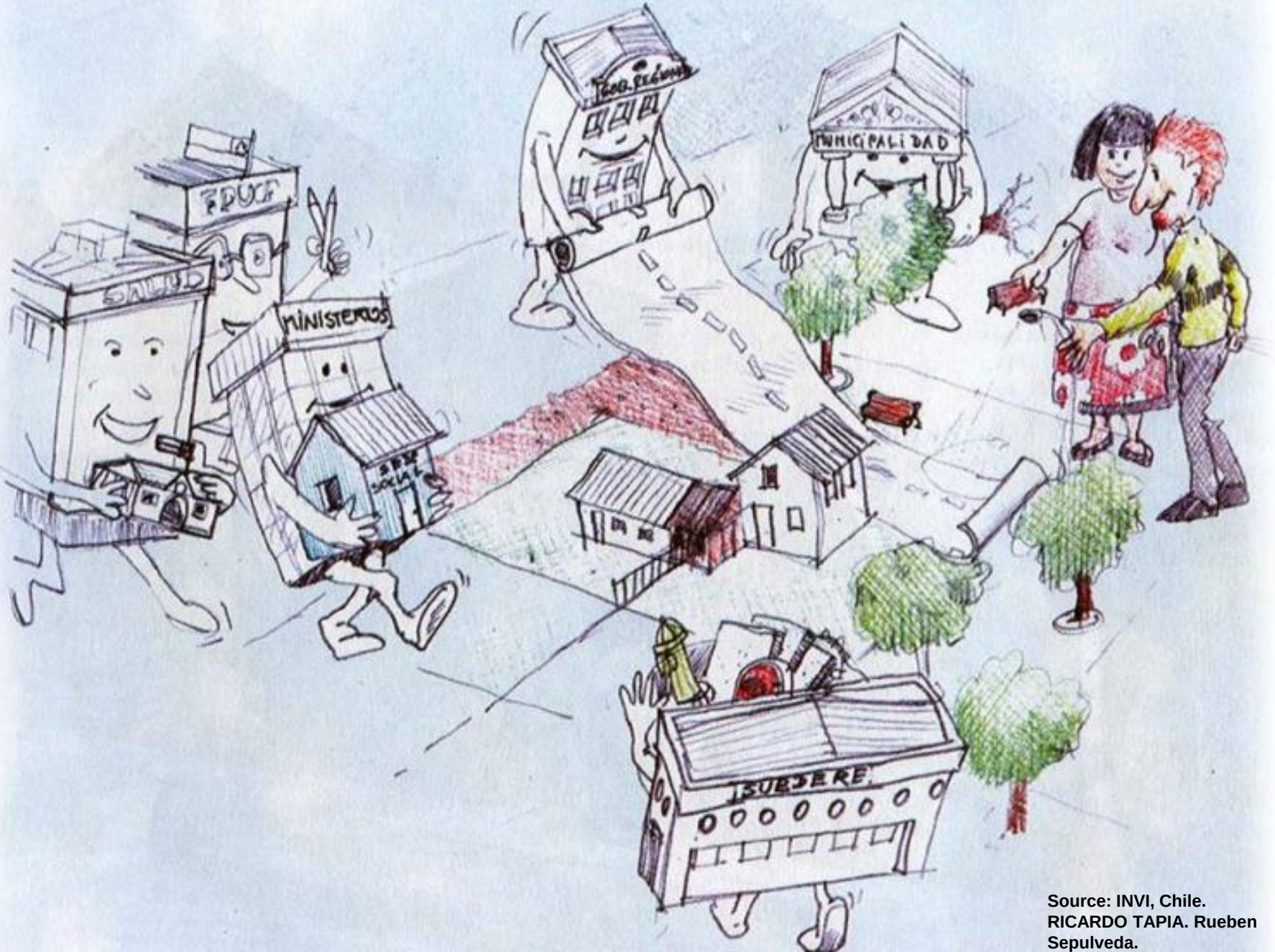
- Información y datos disponibles para apoyar decisiones de políticas publicas
- El sector vivienda cumple su rol en reducción de pobreza y generación de empleo
- Varias oportunidades de acceso a la vivienda
- Conexión del sector vivienda con otras partes de la economía genera más empleo
- Producción habitacional aumenta y ciudades anticipan su planeamiento y oferta de suelo urbanizado



- Externalidades negativas de la urbanización son controladas
- La pegada ecológica y urbana de la ciudad es contenida
- Bajo índice de formación de informalidad
- Más cohesión social y menos pobreza
- Menos desarrollo y ocupación informal del suelo
- Ciudades mejores planeadas y administradas
- Urbanización sostenible

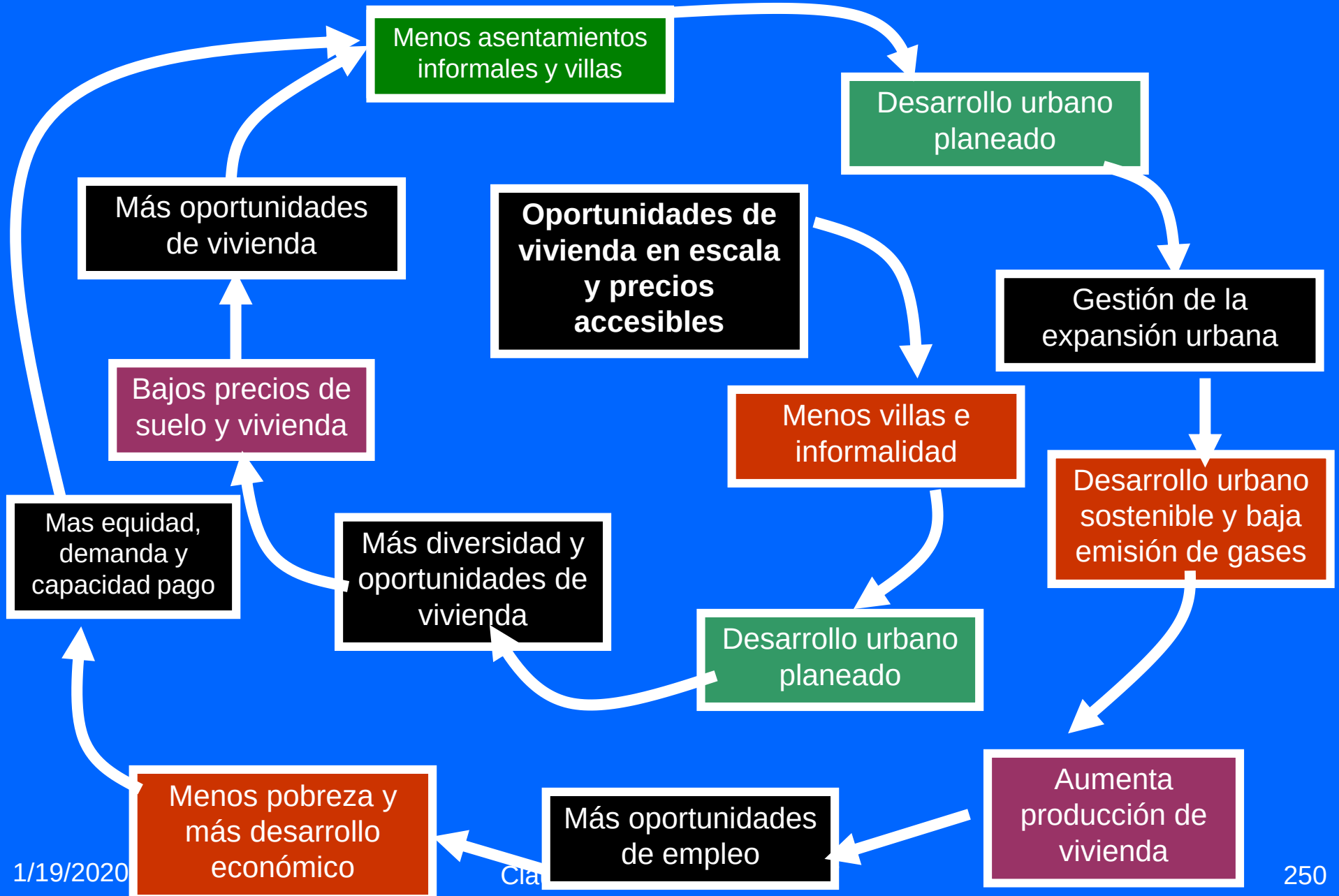
Source: INVI, Chile.

Source: INVI, Chile.



Source: INVI, Chile.
RICARDO TAPIA. Rueben Sepulveda.

El círculo VIRTUOSO de la vivienda



5 CONCLUSIONES DEL ESCENARIO 1 Y 2:

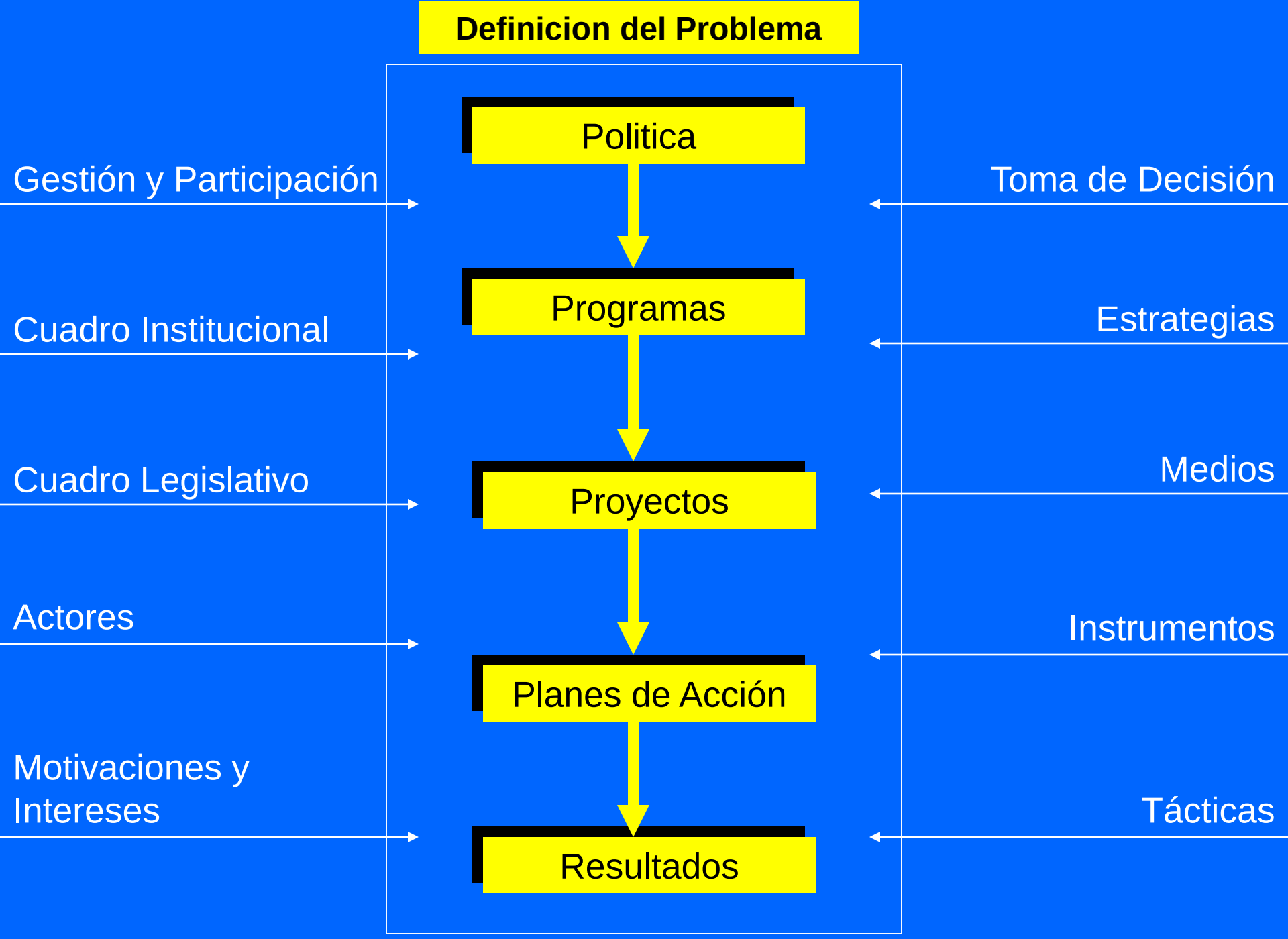
1. Hay que intervenir en el sector vivienda de forma estratégica para apoyar la forma de las ciudades y el desarrollo social, caso contrario el ciclo vicioso va a persistir;
2. Si no cambia el paradigma y políticas vamos a necesitar más plata y más esfuerzos para resolver el problema en un futuro muy próximo;
3. Consecuentemente, las ciudades van a continuar a crecer predominantemente informal
4. Por tanto, la calidad de vida y de vivienda van a deteriorarse para gran parte de la población
5. Entonces vamos a tener confrontaciones sociales y aumento de la insatisfaccion de las personas por no tener la seguridad y tranquilidad del lugar llamado hogar.

7.

Algunas premisas básicas

Definiendo el problema; como funciona el sector vivienda

Entender Peculiares Diferencias


Definicion del Problema
Politica
Programas
Proyectos
Planes de Acción
Resultados
Gestión y Participación
Cuadro Institucional
Cuadro Legislativo
Actores
Motivaciones y Intereses
Toma de Decisión
Estrategias
Medios
Instrumentos
Tácticas

Definición del Problema

Definición de la Política

Definición del Problema

Definición de la Política

Definición del Problema y Comprender sus causas y efectos:

Paso Importante en la formulación de políticas y proyectos

CAUSAS

Cómo definir?
Cómo priorizar?
De qué forma legimitizar?

PROBLEMA

CONSECUENCIAS
Efectos

CAUSAS

- Sistemas ineficientes de oferta
- Suelo
- Financiamiento
- Demografía
- Normativa

Escasez de viendas

- Alquiler y sub-alquiler
- Especulación inmobiliaria
- **Asentamientos informales**
- Baja cualidad del hábitat urbano
- Efectos perversos en productividad
- Informalización de la vivienda

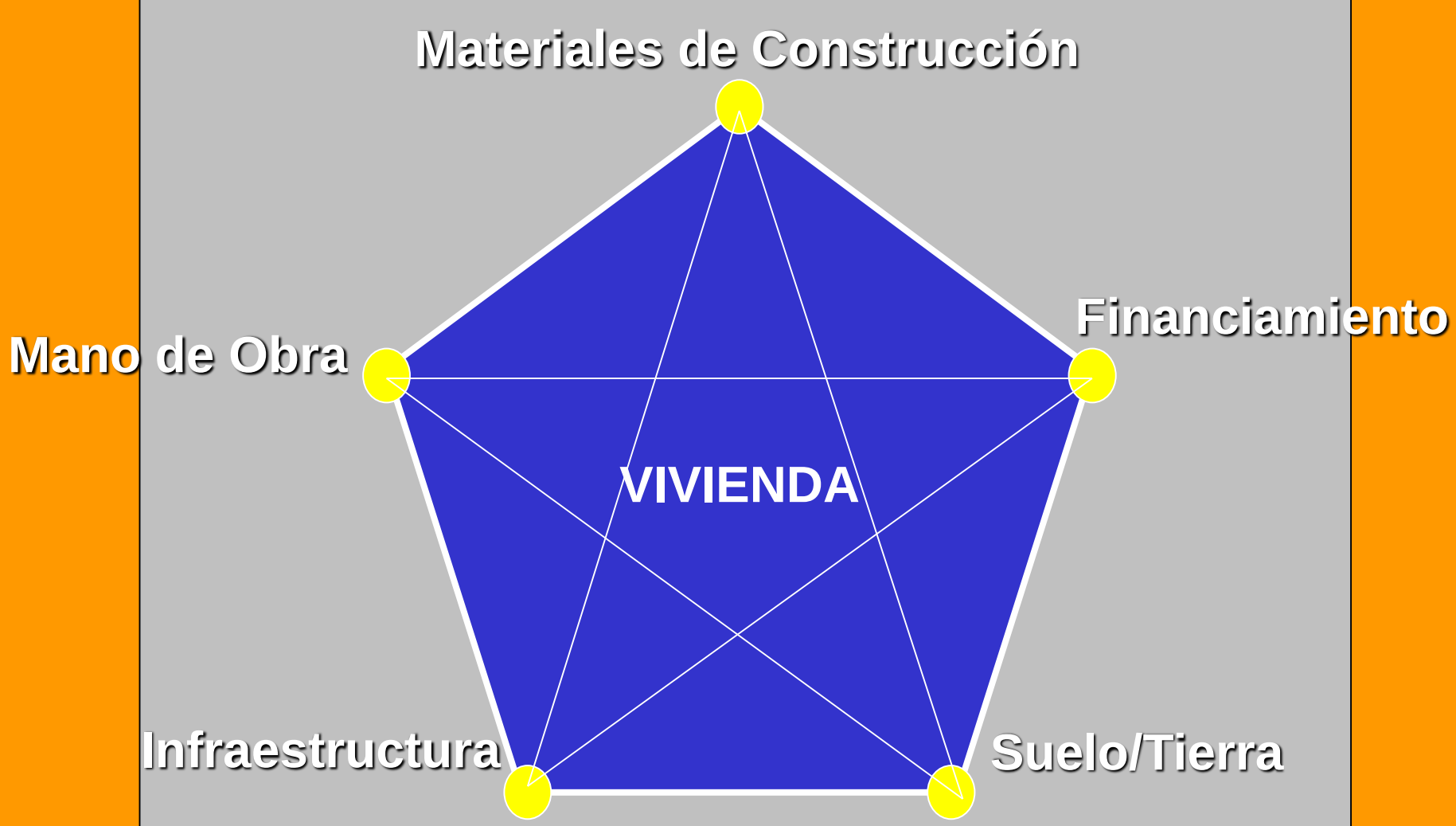
CONSECUENCIAS

8.

Entender el Sector Vivienda:

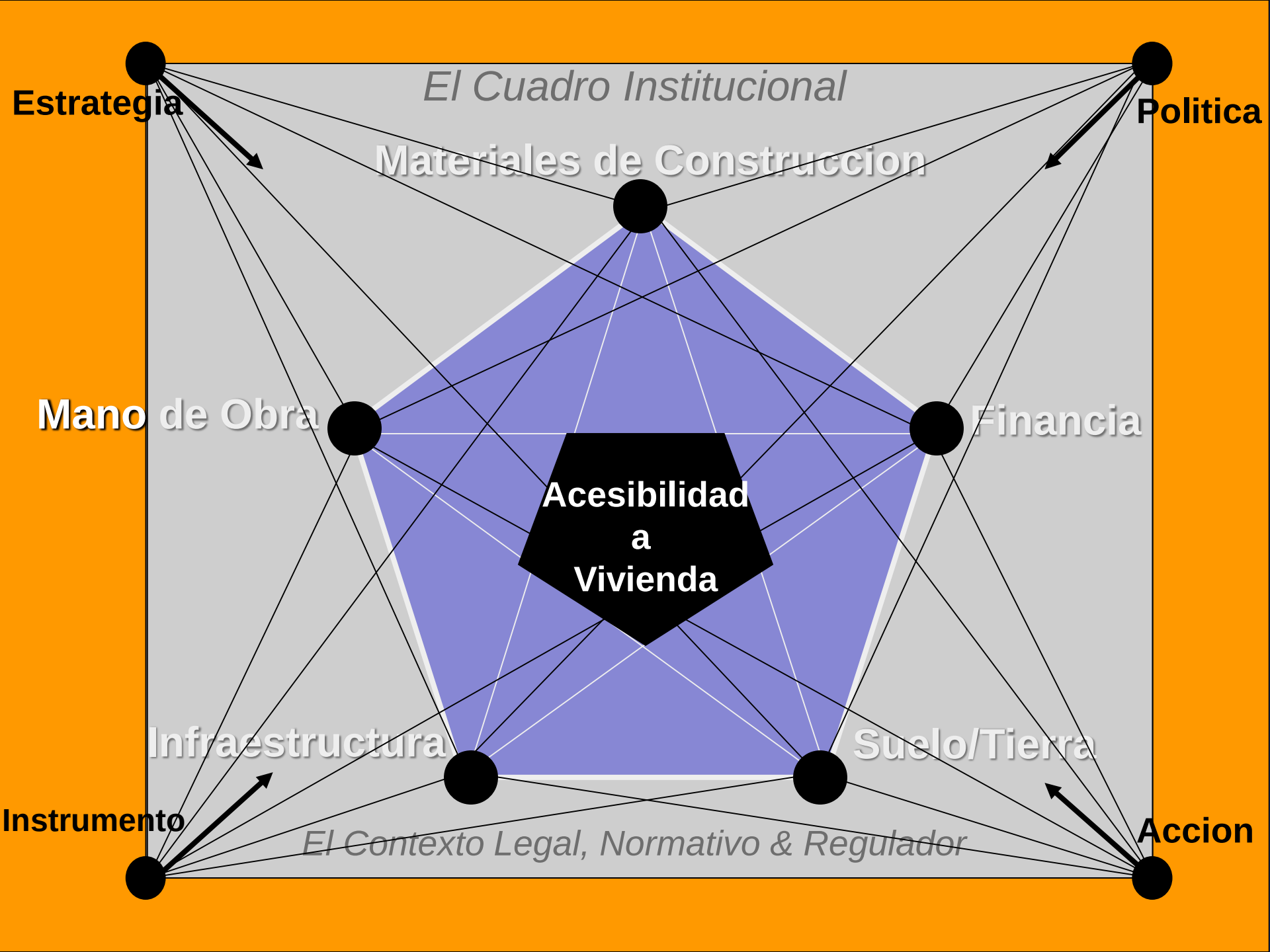
Paso fundamental para descubrir sus debilidades y fortalezas

El Cuadro Institucional

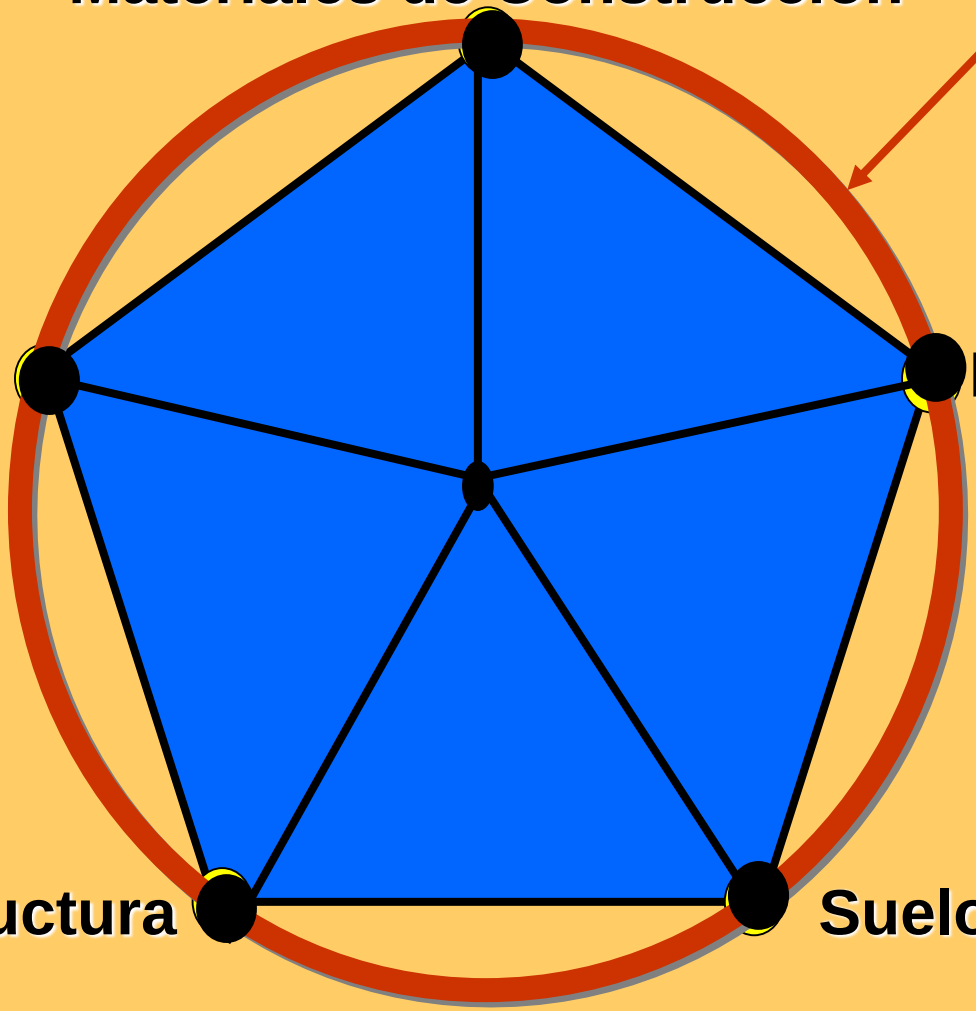


El Contexto Legal, Normativo & Regulador

Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.


El Cuadro Institucional
Estrategia
Politica
Materiales de Construccion
Mano de Obra
Financia
Acesibilidad
a
Vivienda
Infraestructura
Suelo/Tierra
Instrumento
Accion
El Contexto Legal, Normativo & Regulador

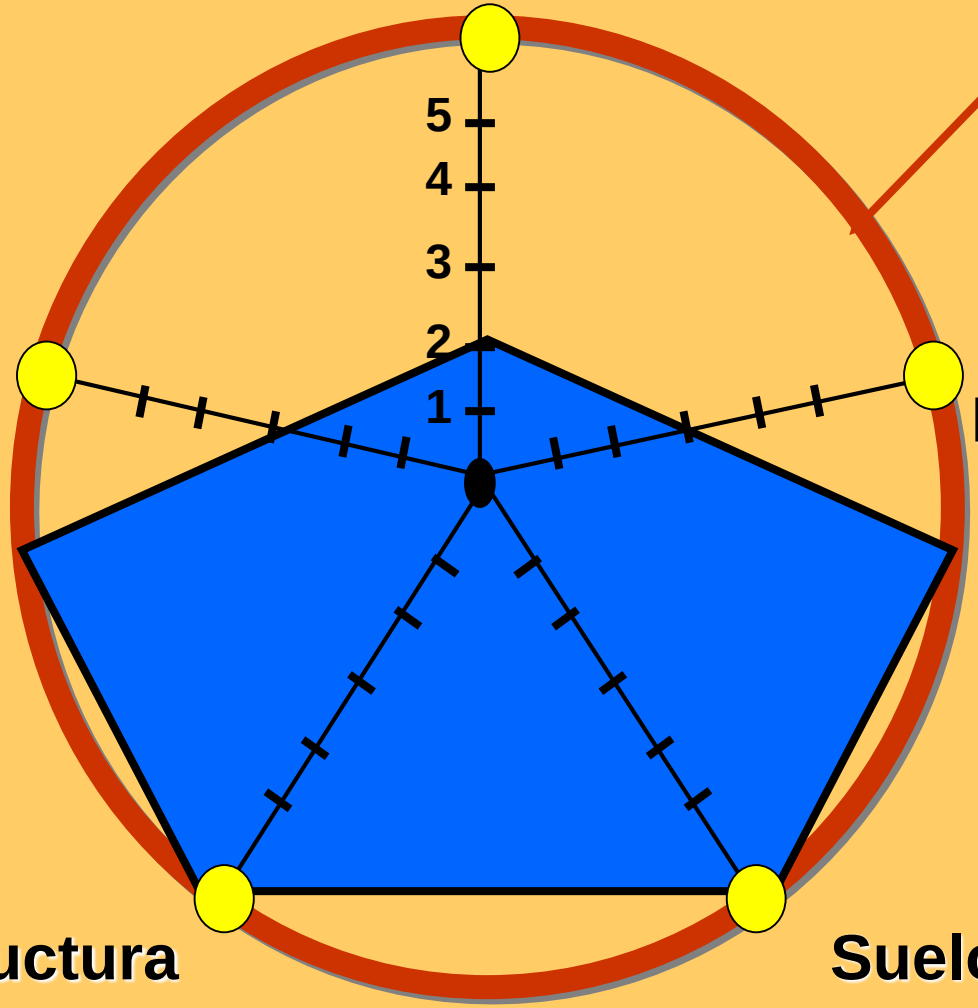
El Dimante de la Vivienda en Equilibrio Perfecto



Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.

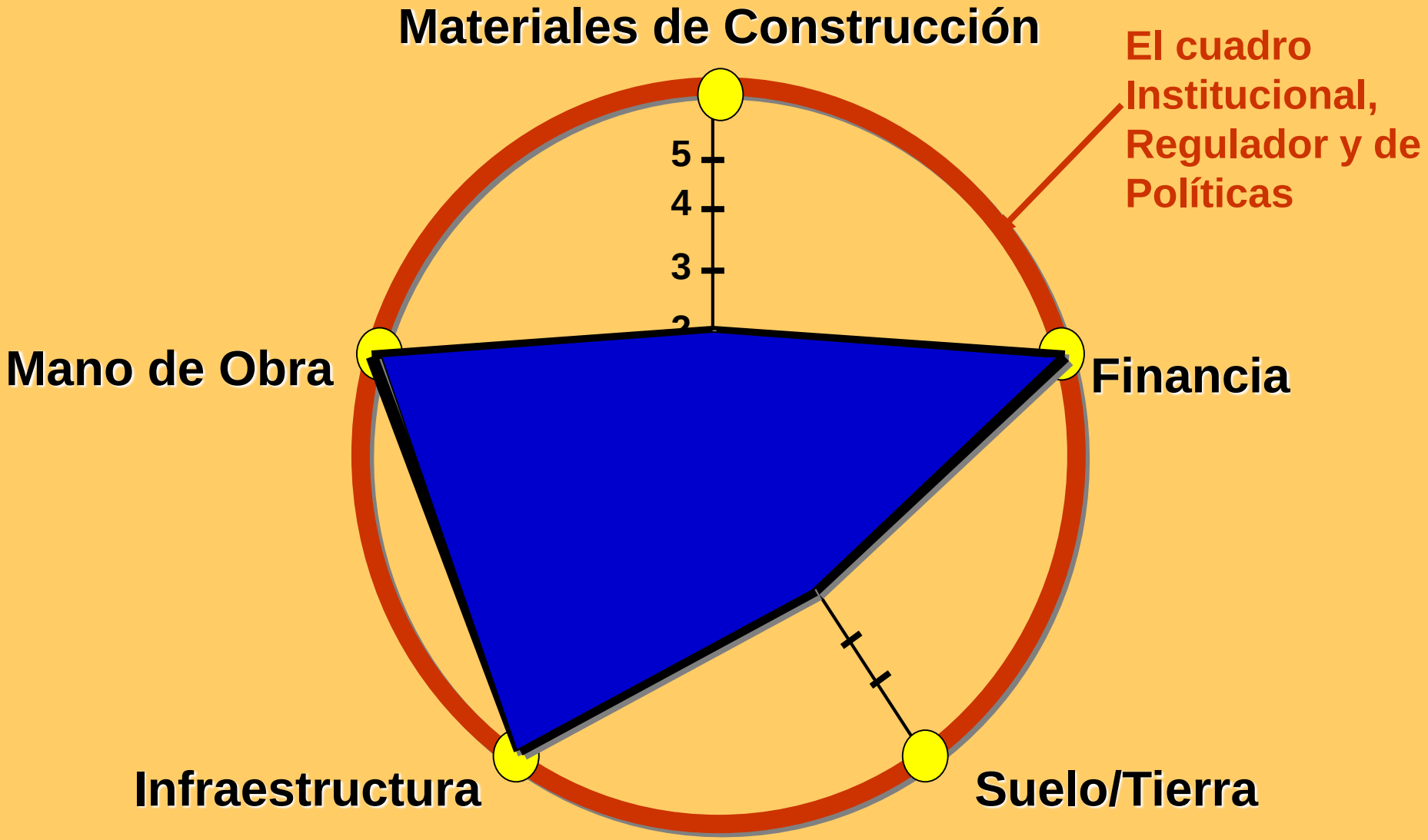
UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Escasez de Un Elemento lleva a Desequilibrio



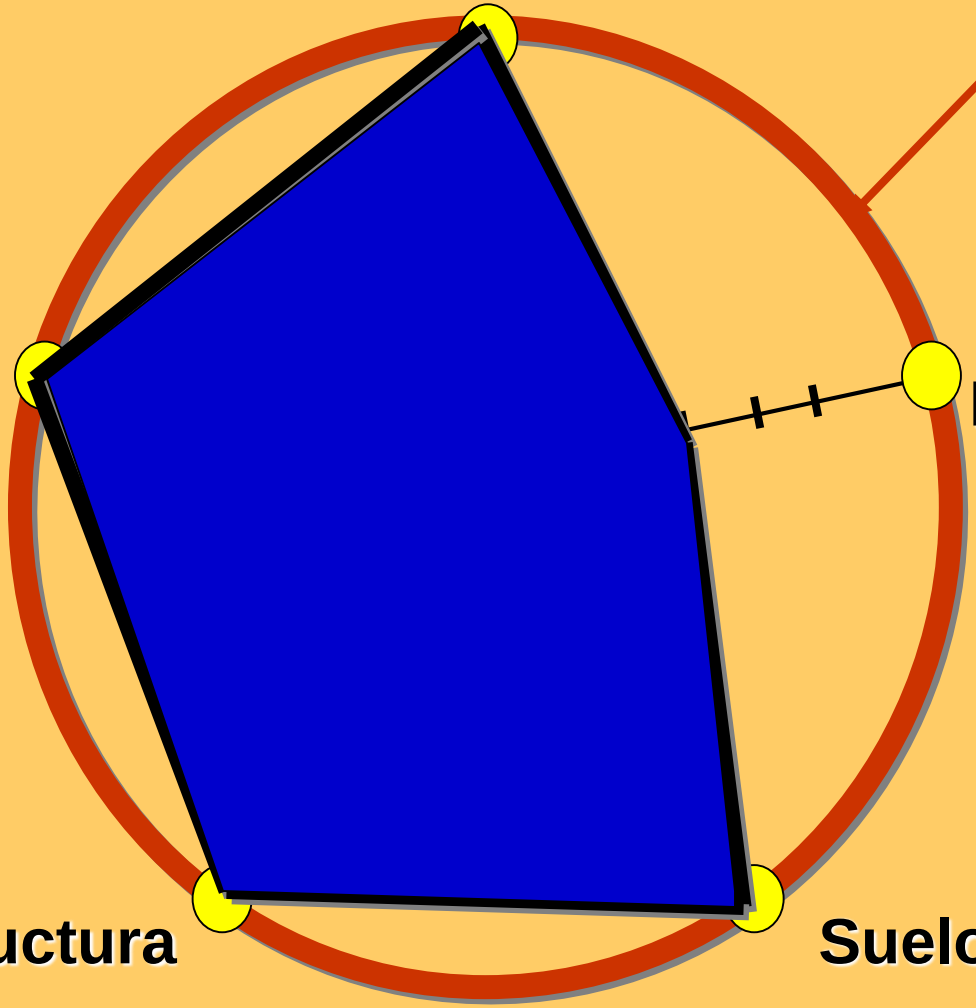
Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.

Escasez de Tierra y Materiales de Construcción



Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.

Escasez de Financiamento de la Construcción



Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.

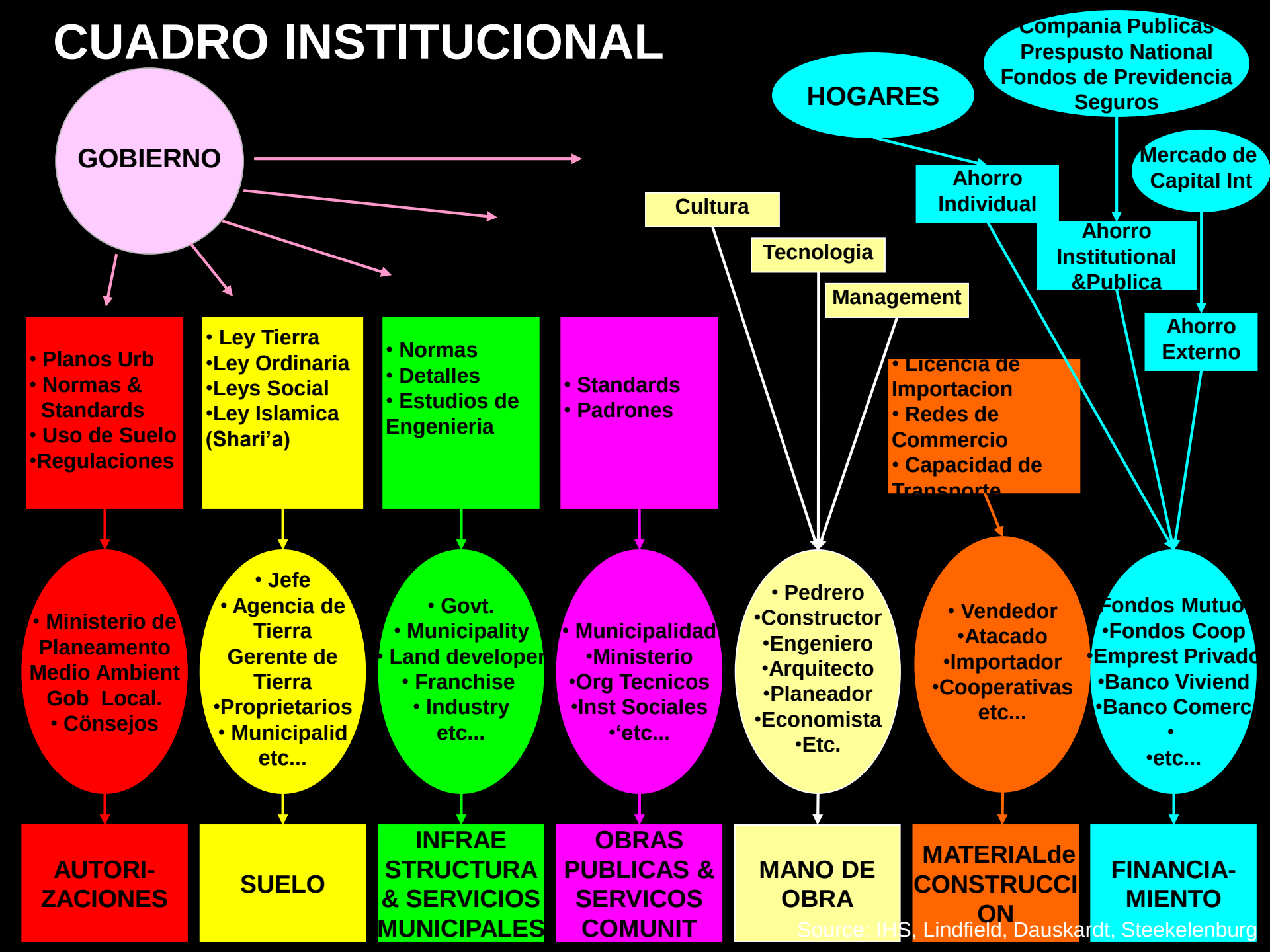
Funcionamiento y Estructuras del Sector Vivienda

LOS 7 COMPONENTES DE UN SISTEMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA

AUTORIZACIONES	SUELO	INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL SERVICOS	SERVICIOS PUBLICOS COMUNITARIOS	LABOR/ mano de obra	MATERIAL Construcción	FINANCIA
• Loteos • Ocupación • Habitabilidad o Permiso de Ocupación • Permiso de Construir • Permiso de Zonificación y planificación • Concesión • etc…	• PUBLICO • PRIVADO • Propiedad • Alquiler • Waqf • Cooperativa • Tribal • etc…	• Calles • Agua • Alcantarilado • Electricidad • Drenaje • Gas • Colecta de Basura • etc...	• Escuelas • Guarderías • Clínicas • Religión • Policía • Correos • Playground • Espacios Públicos • Centro cívico • Centro Cultural • etc…	Intelectual (arquit ingenería Financiera) Manual (construct)	• Madera • Concreto • Cimiento • Tierra • Metal • Adobe • Prefabricado • Etc.	• DEUDAS • CREDITOS • Aquisición de Tierra • Crédito de Materiales • Crédito para Empresas • Hipotecas • Empréstitos • Subsidio Público • etc...

Source: IHS, Lindfield, Dauskardt, Steekelenburg

CUADRO INSTITUCIONAL

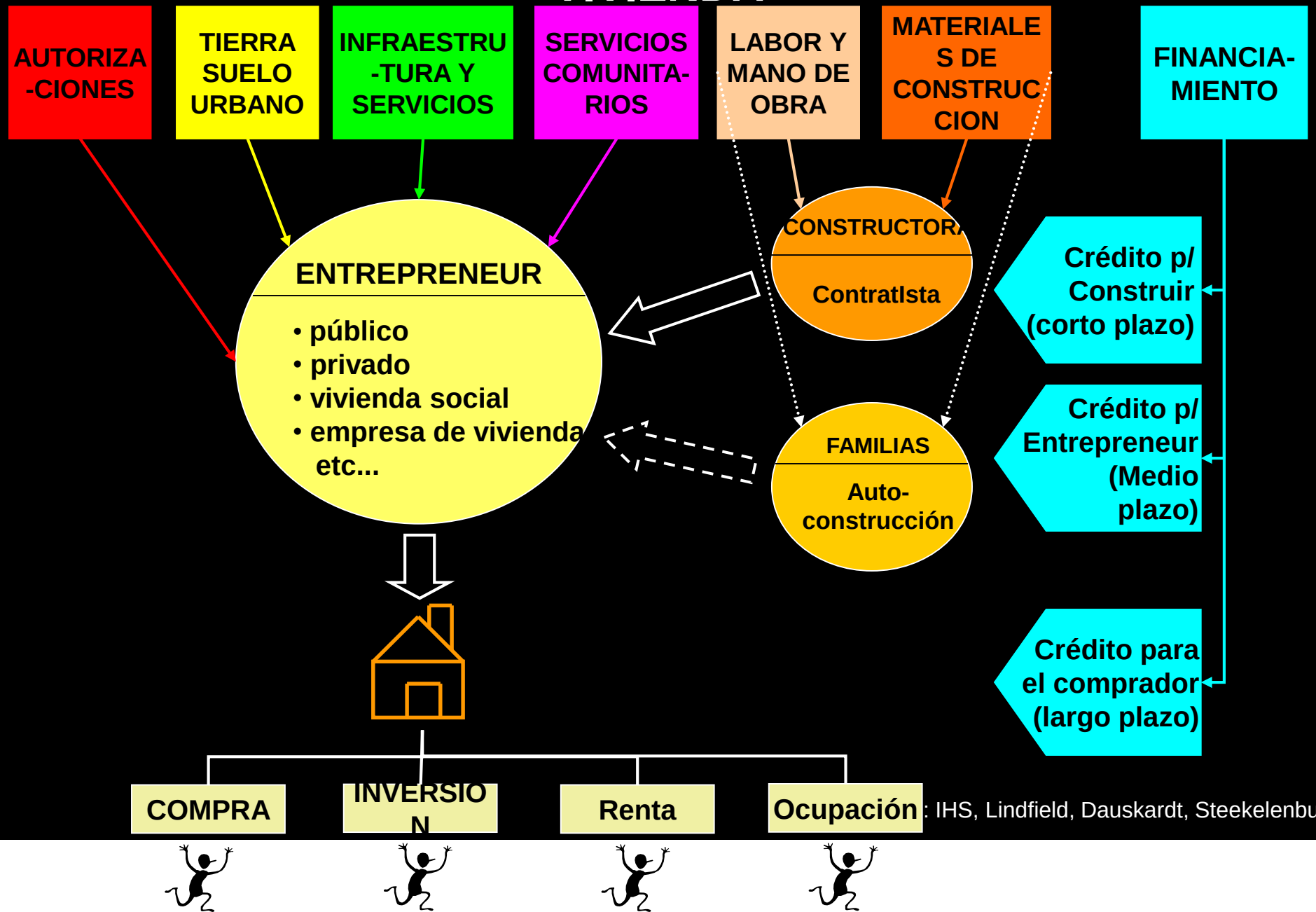


Source: IHS, Lindfield, Dauskardt, Steekelenburg

CUADRO INSTITUCIONAL

Source: IHS, Lindfield, Dauskardt, Steekelenburg

El FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA



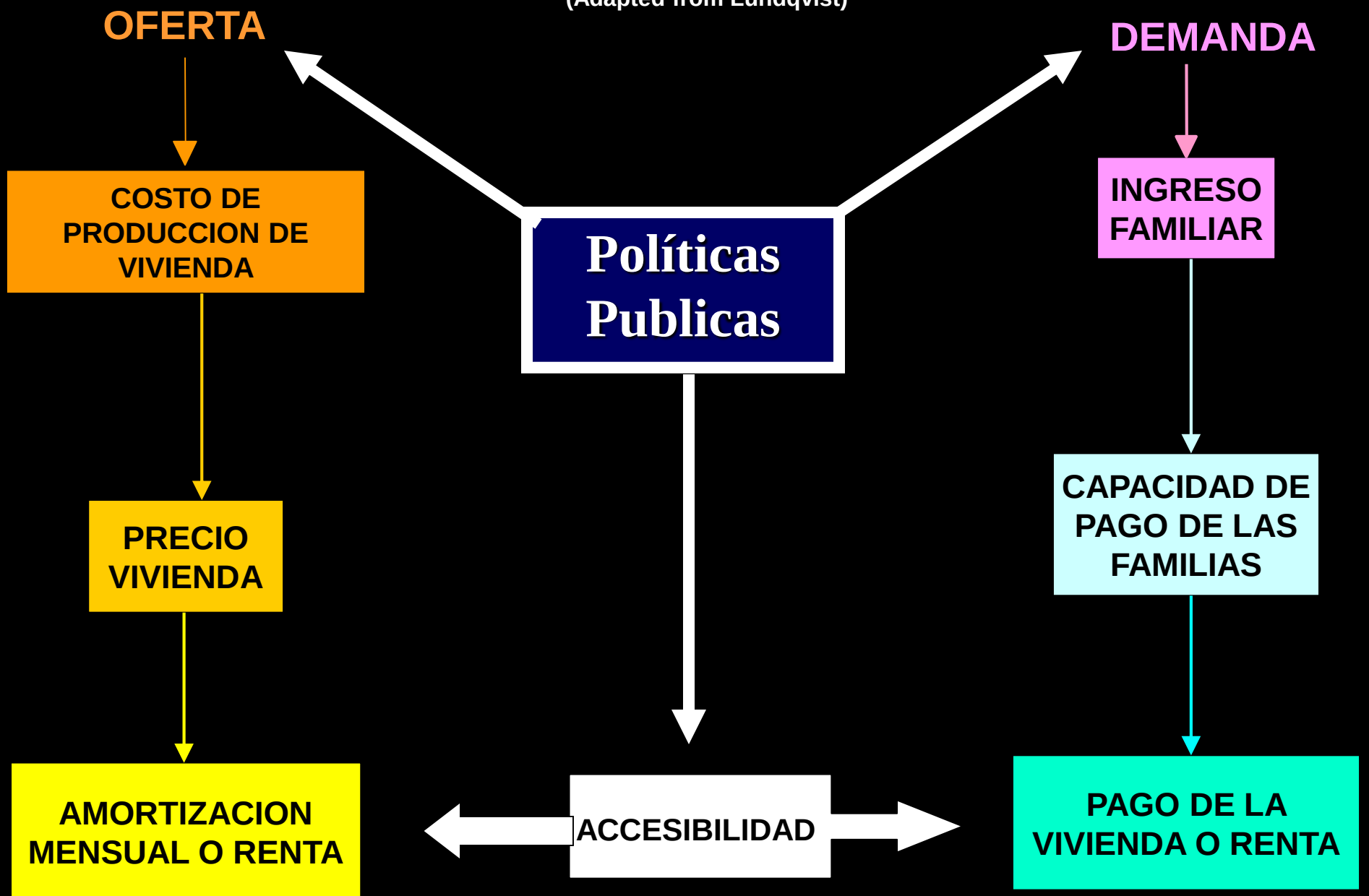
: IHS, Lindfield, Dauskardt, Steekelenburg

FUNCTIONNING OF HOUSING DELIVERY SYSTEM

Source: IHS, Lindfield, Dauskardt, Steekelenburg

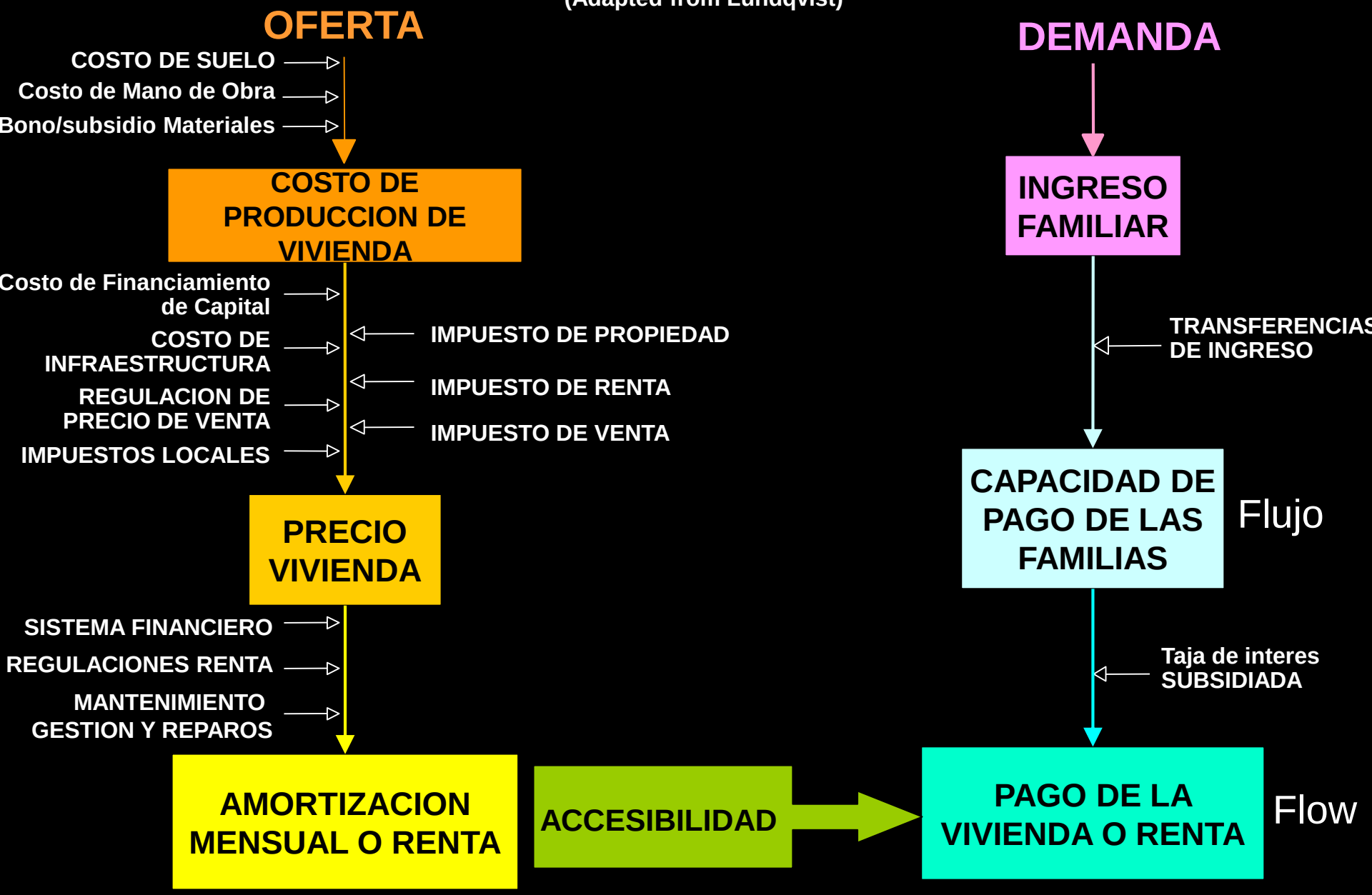
INTERVENCION DE POLITICAS DE VIVIENDA

(Adapted from Lundqvist)

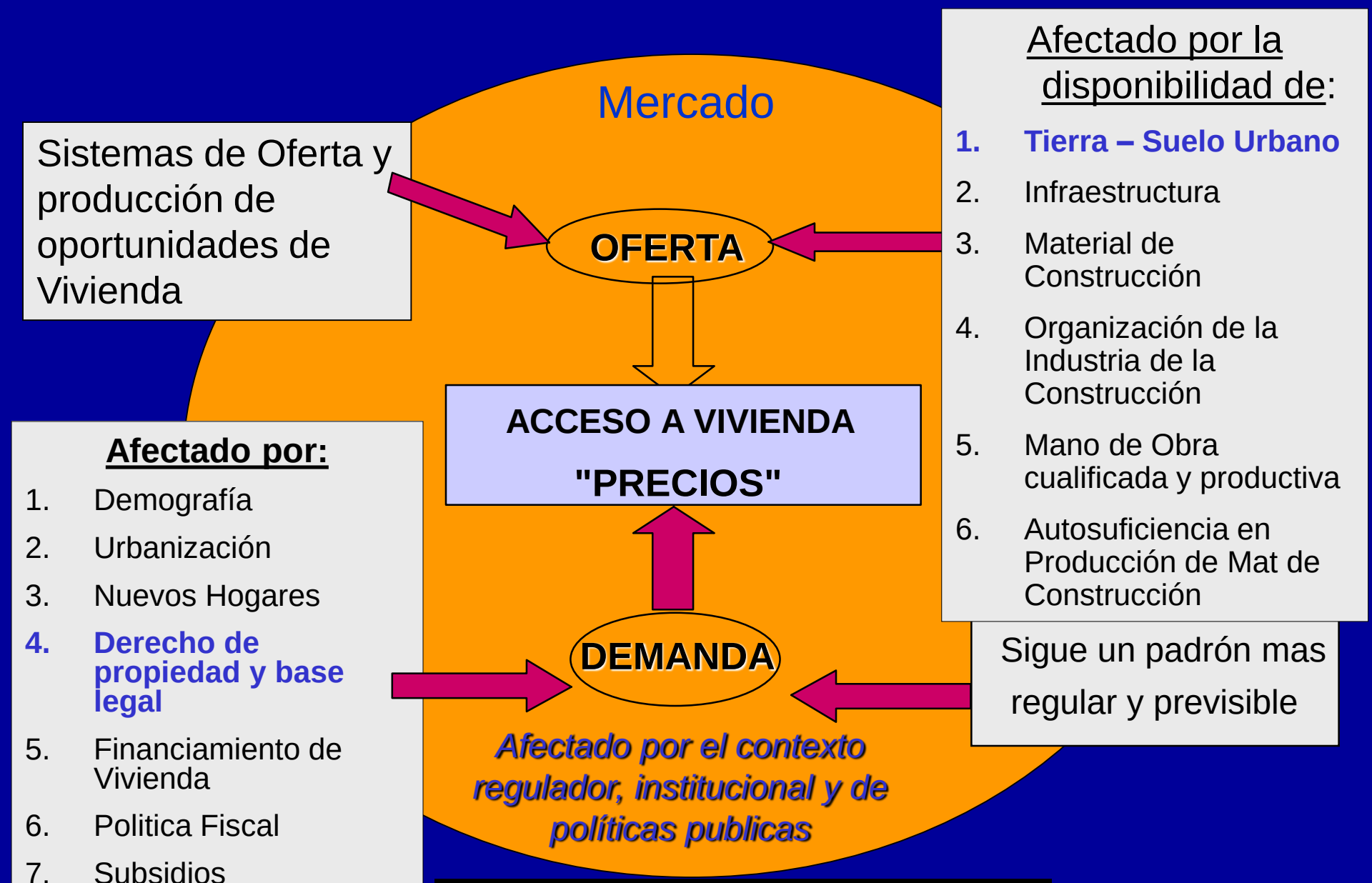


INTERVENCION DE POLITICAS DE VIVIENDA

(Adapted from Lundqvist)



El Contexto de la Politica de Vivienda



Resultados y Impactos

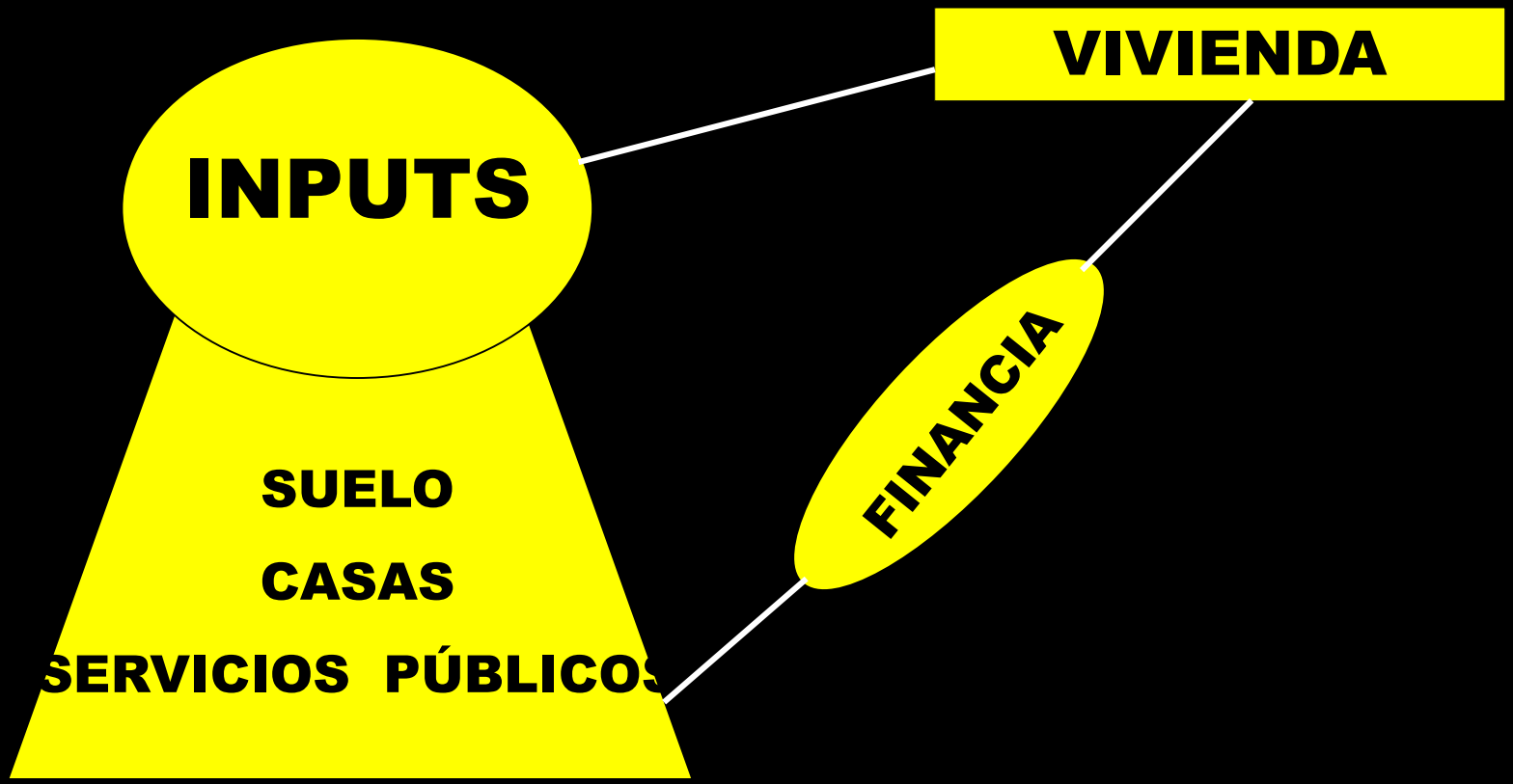
RESULTADOS

Oportunidades de Vivienda Accesibles y Diversificadas

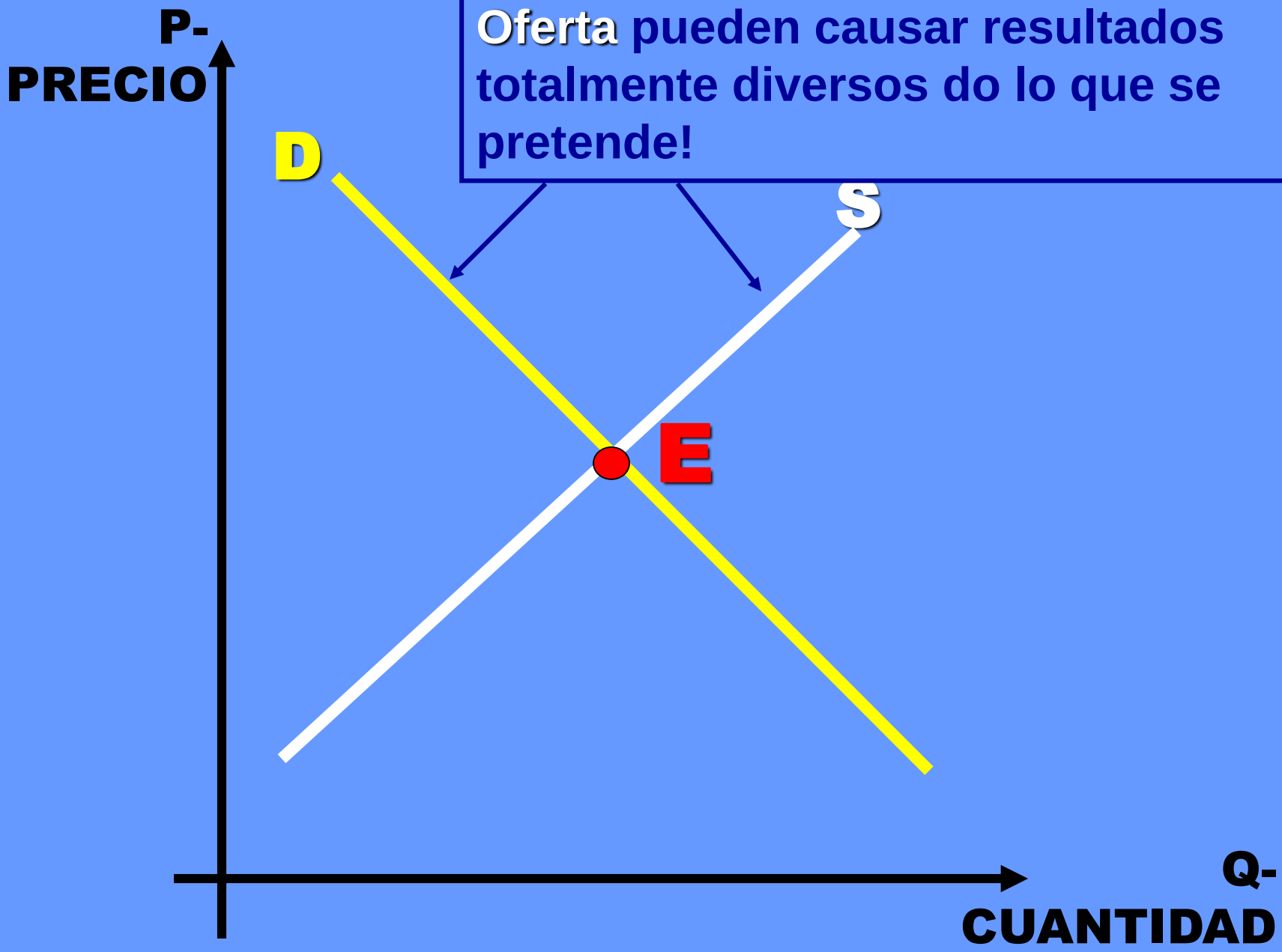
- Suelo Servido en Escala
- Crédito de Vivienda Acesible
- Créditos de Materiales
- Apoyo a la tecnología
- Mejoramiento de Asentamientos Informales

Variedad de Opciones y Medidas Articuladas para aumentar escala e diversidad en Tamaño, Tipología, Localizacion, Calidad y Precio

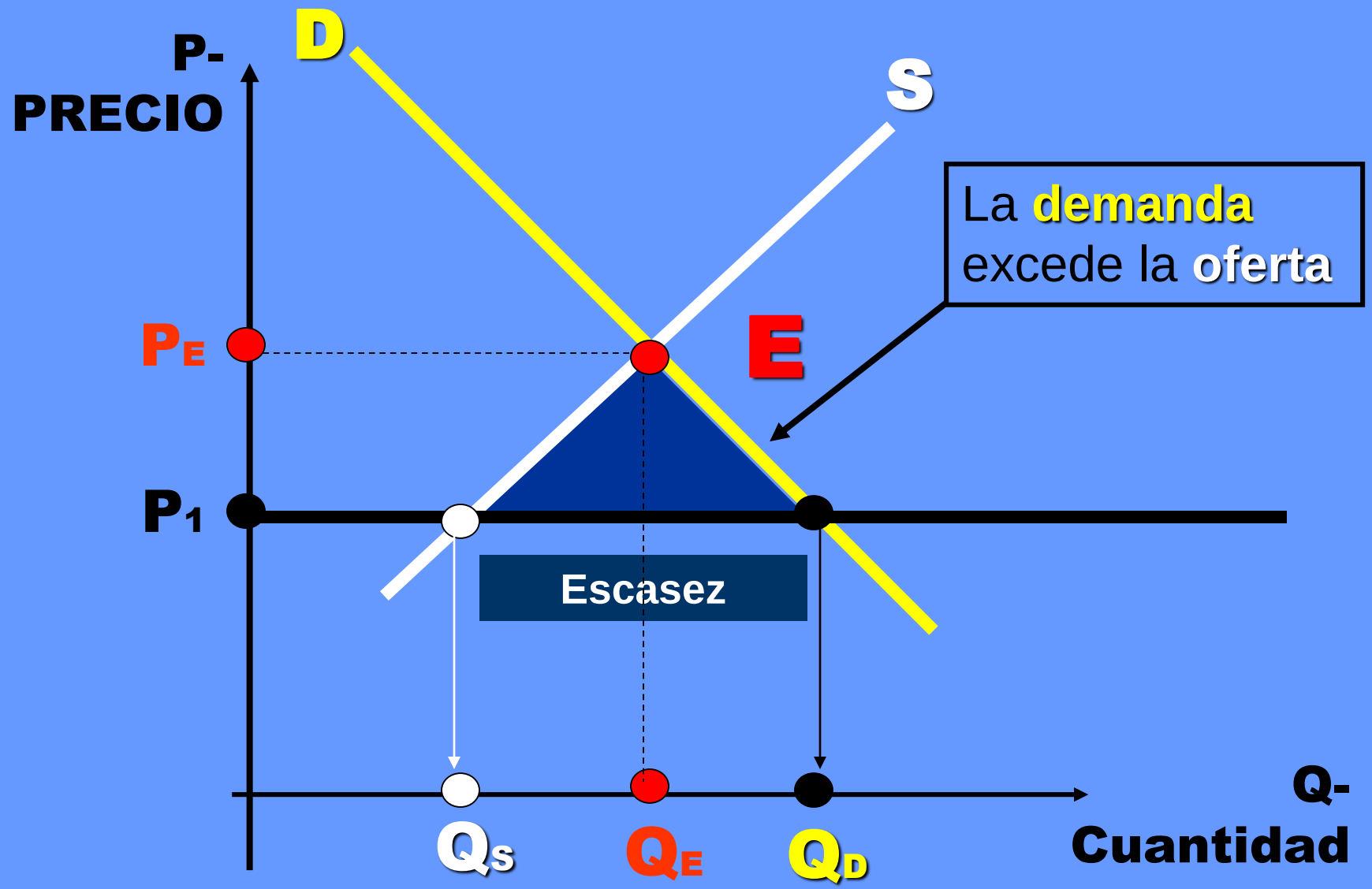
Como ECONOMISTAS miran la Vivienda?



Políticas de Estimulo a la Demanda o la Oferta pueden causar resultados totalmente diversos do lo que se pretende!



El peligro cuando determinamos precios?



8a.

Algunos Retos de las Políticas Publicas:

Elementos para su sustentabilidad y para fomento al desarrollo urbano sostenible.

Política de Vivienda hasta la oferta y escala enfocada a nuevas viviendas y el estoque habitacional existente

Política de Mejoría y regularización del estoque de asentamientos informales existentes – done y cuando posible

Revitalización de los centros urbanos, reconversión de usos y del parque construido
Rehabilitación de las infraestructuras y fomento a vivienda
Franja de Expansión Urbana
Áreas peri-urbanas
Centro
Planes de movilidad y accesibilidad al centro
Planes de fortalecimiento de la economía local

Planes de expansión progresiva integrada a transporte publico: ANTECIPAR

Aplicación de instrumentos de fuerte control de la conversión informal del suelo rural hasta urbano: PREVENIR

Programas de larga escala de regularización de asentamientos informales

Instrumentos legales y de planificación para incorporar propietarios de tierra: INCENTIVOS

Elementos a considerar para reposicionar la ciudad en un marco globalizado de alta competencia: anticipar

Gestión del suelo urbano:

acceso, oferta, mercado, precios, normativas, standards; políticas de escala

Vivienda:

tipologías, densidad, materiales, tecnologías, precios, localización, servicios; programas de escala; fomento a tecnologías verdes.

Inversiones pesadas:

transporte publico y movilidad urbana, infraestructura básica (agua, saneamiento)

Empleo y economía:

capacitación de la mano de obra, fomento a emprendedores, educación-investigación, involucrar sector privado

Capacidad Institucional:

medios y recursos, herramientas de intervención urbana, organización y rapidez del poder publico

Integración

Coordinación

Innovación

Algunas Conclusiones

1. Ja hay una historia y conocimiento acumulado sobre exitos y fracasos de politicas de vivienda, y particularmente en el trato del asentamiento informal, que no turbina nuevas ideas: seguimos repetiendo los mismos modelos
2. Hay una logica de desarrollo en las agendas internacionales que tenemos que llevar en cuenta (sindrome de la desconeccion local)
3. El sector vivienda es complejo y tiene ramificaciones en toda la economia, y fundamentalmente con la cuestion del suelo urbano
4. El mercado es real aunque formal o informal y la relacion del sector vivienda con la macro-economia es real: portanto una politica ha que resultar en impactos concretos.
5. Desarrollar politicas y programas diversificados, con intervenciones en la demanda y la oferta **es una obligacion urgente** de los formuladores de politicas publicas y de los gobiernos

9.

Fundamentos de Intervenccion

Políticas p/ Remediar

1. Planear para desarrollo
2. Estrategias para mejorar la situación real
3. Aproximaciones para mejora de cualidad de vida

Acciones subsidiadas por buena informacion. Acciones de Escala y de Antecipacion, Pacto Social Articulacion Institucional

Utilizacion de instrumentos para inducir e facilitar mejorías de cualidad de vida, del espacio publico y orientación urbanística hasta la consolidación física territorial y fomento a regularizacion

Políticas Preventivas

1. Planear ANTES del desarrollo
2. Estrategias Facilitadoras de Vivienda
3. Medidas para Acceso a inputs de la vivienda: politicas diversificadas
4. Solucionar la cuestión de la tierra
5. Conectar vivienda y ingresos

Politicas de Mejoramiento - Curativa

Politicas de Antecipacion - Preventiva

Mejoria de Asentamientos
Prevencion de la Informalidad
Estrategias de Desarrollo
Politica de Vivienda
Favelas Existentes
Favelas Existentes
Vivienda Existentes
Vivienda Existentes
Oferta de Infraestructura
Plan & Ordenamiento
Aberturas de Calles
Regularizacion del
Mejorias de Vivienda
otras
Oferta de suelo servido
Financiamento de Vivienda
Reformas de la Regulacion
Capacidad del Sector de la Industria de la Construccion
Otras
CURATIVO
Una Sola Politica
PREVENTIVO

Cambio de Paradigma

RESULTADOS

Escala
Tamano
Standards
Diversidad
Oferta de Suelo
Financiamiento

Densidad Habitational

Tipologias

Suelo & Localizacion

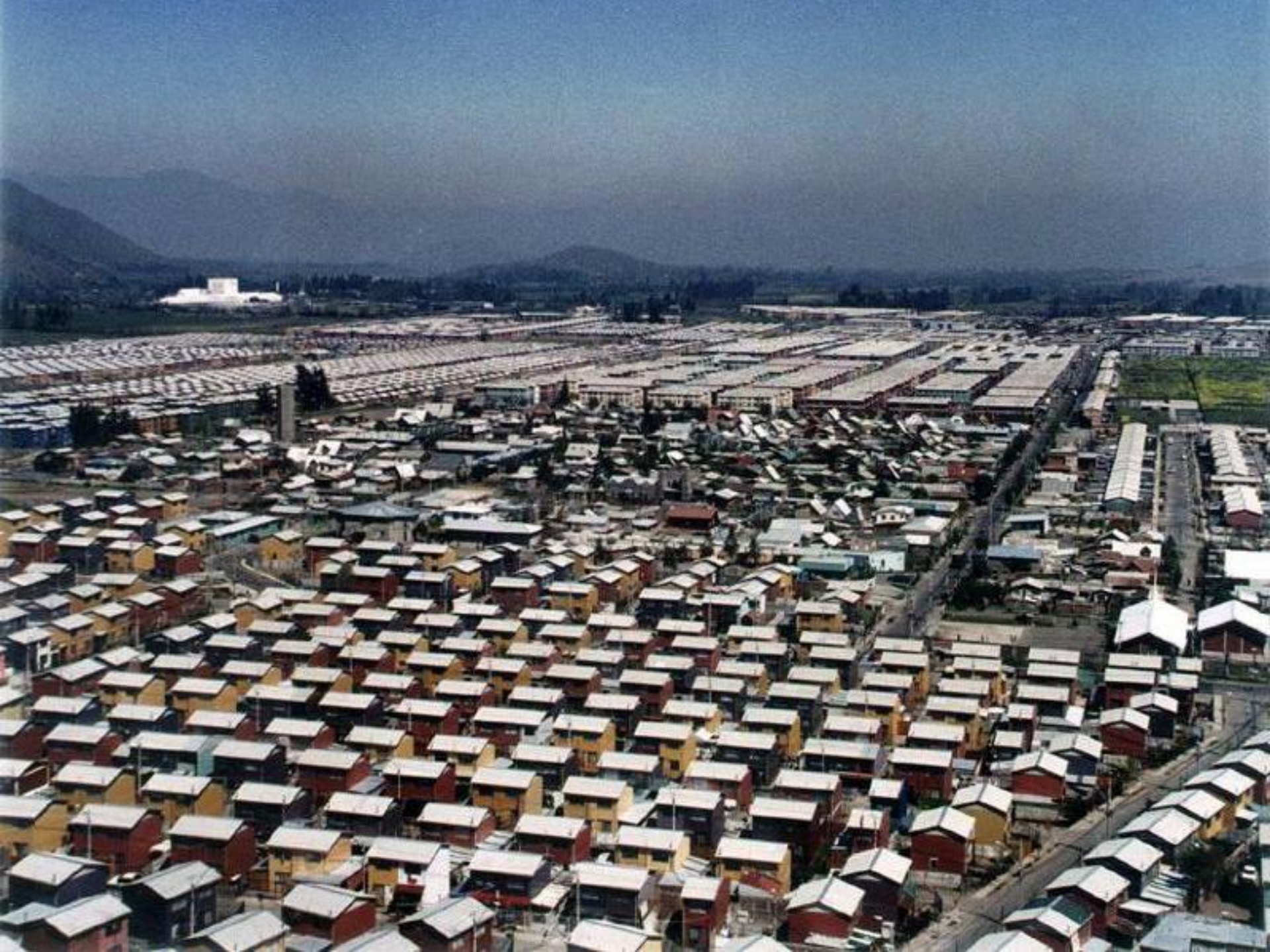
Sustentabilidad
Desarrollo Urbano Sostenible

Tecnologica Construc

Normas Planificacion

Normas & Codigos

sample copy for selection purposes not finalized
sample copy for selection purposes not finalized



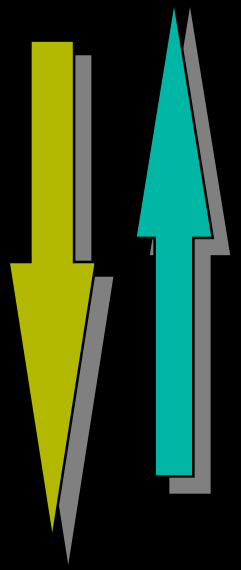
9a.

Que aprendemos del proceso popular de producción del Habitat

Cambio Urgente en la Lógica del Juego!

1. **Catastro & Registro Público de Propiedad inmobiliaria**
2. Decisiones de Asignación de Uso del Suelo
3. PLANEAMIENTO
4. INFRAESTRUCTURA
5. CONSTRUCCIÓN
6. OCUPACIÓN

URBANIZACIÓN FORMAL



1. OCUPACIÓN
2. CONSTRUCCIÓN
3. **Formalización**
4. INFRAESTRUCTURA
5. PLANEAMIENTO
6. **Catastro**
7. **Registro Público de Propiedad inmobiliaria**

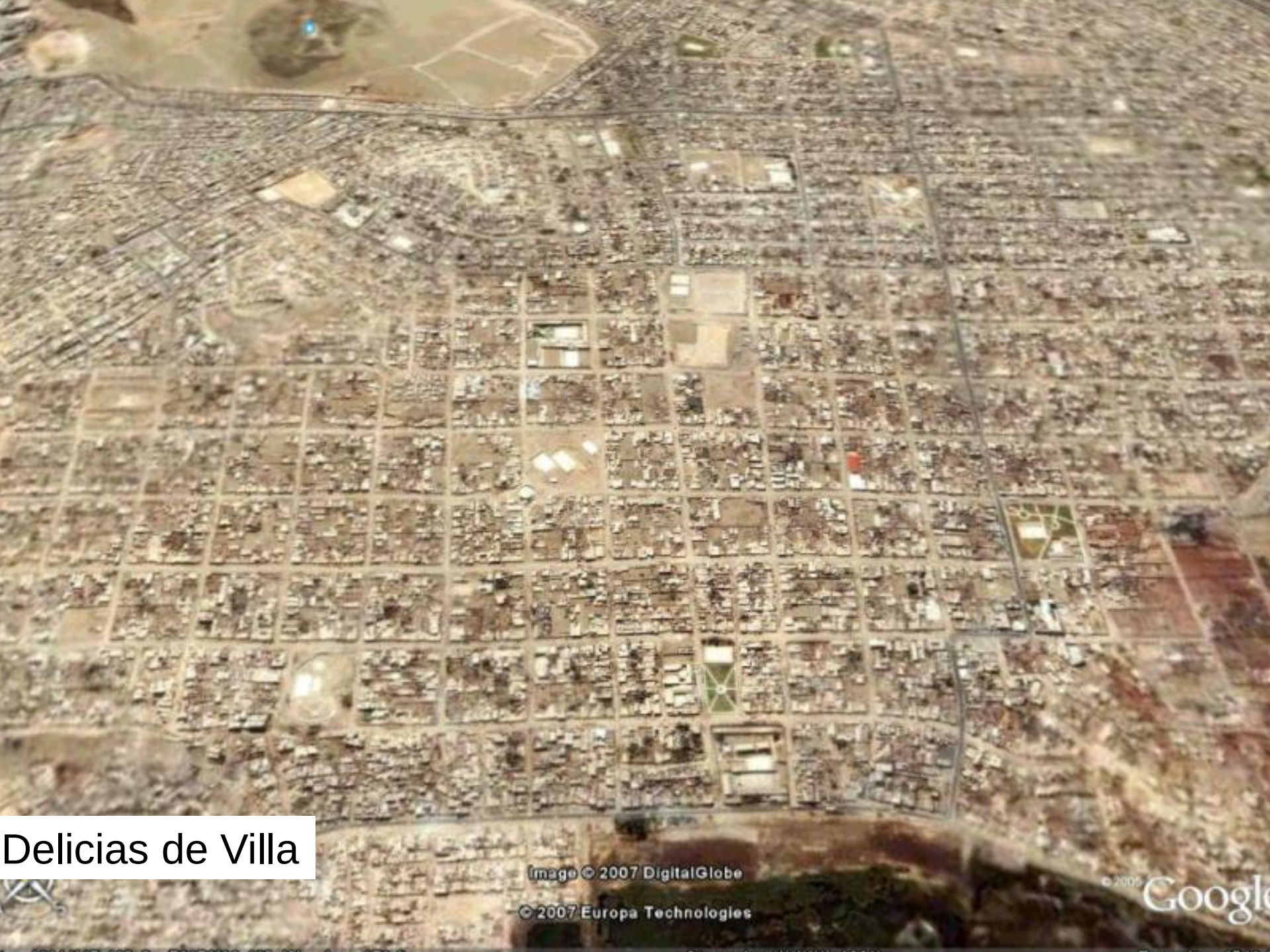
URBANIZACIÓN INFORMAL

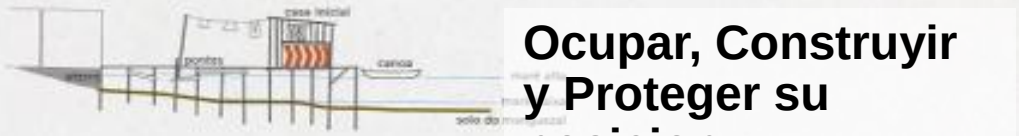
Baseado en Baross, 1987

Source:John Hopkins, "SOCIAL HOUSING IN SOUTH AFRICA", Southern African Housing Foundation

Lima, Peru

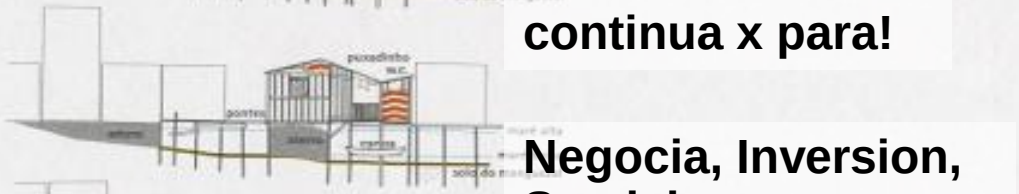
Lima, Peru


Delicias de Villa
Image © 2007 DigitalGlobe
© 2007 Europa Technologies
Google

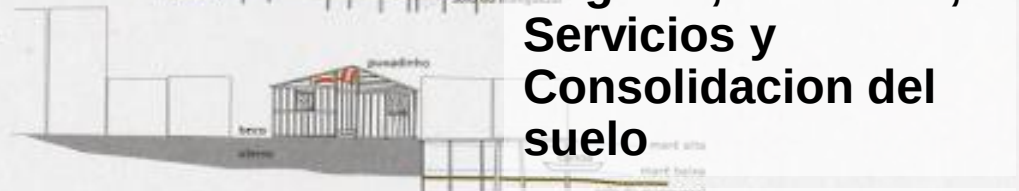


Ocupar, Construyir y Proteger su posicion

Tolerancia: continua x para!



Negocia, Inversion, Servicios y Consolidacion del suelo



Tolerancia: recursos para cambio de provisorio a permanente

Mas Recursos y Expansion

Consolidacion y Seguridad de la Tenencia: Regularization?

Proceso Evolutivo y Procesual de Produccion de la Vivienda

Proceso Evolutivo y Procesual de la Consolidacion de los Derechos al Suelo

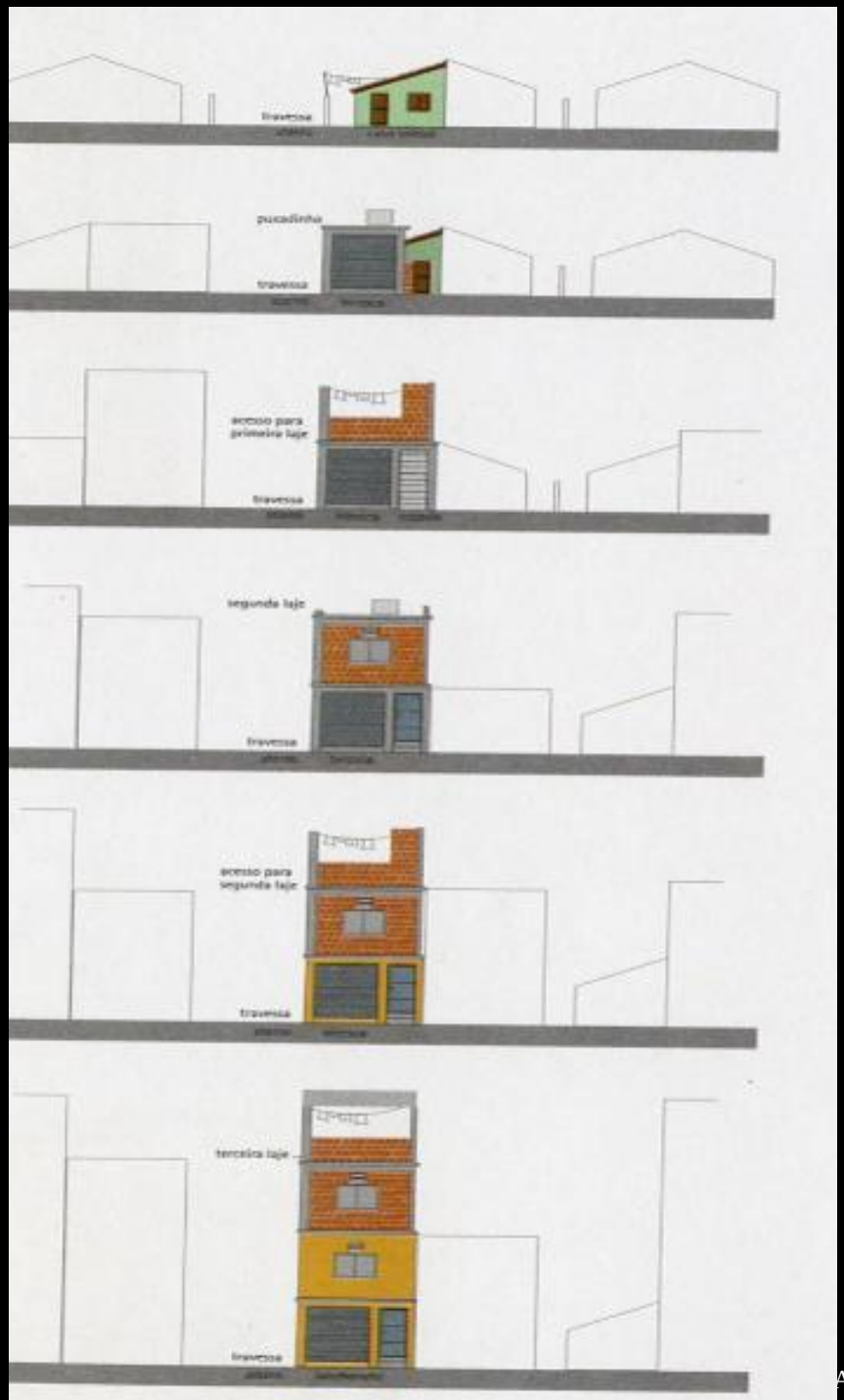
Politica de Regularizacion Evolutiva y Procesual

tiempo

Suelo

recursos

ALQUILO
CUARTO



Proceso de Produccion de la Vivienda Adecuada es Gradual.

Proceso de Transformacion es Continuo y con su propia Normativa

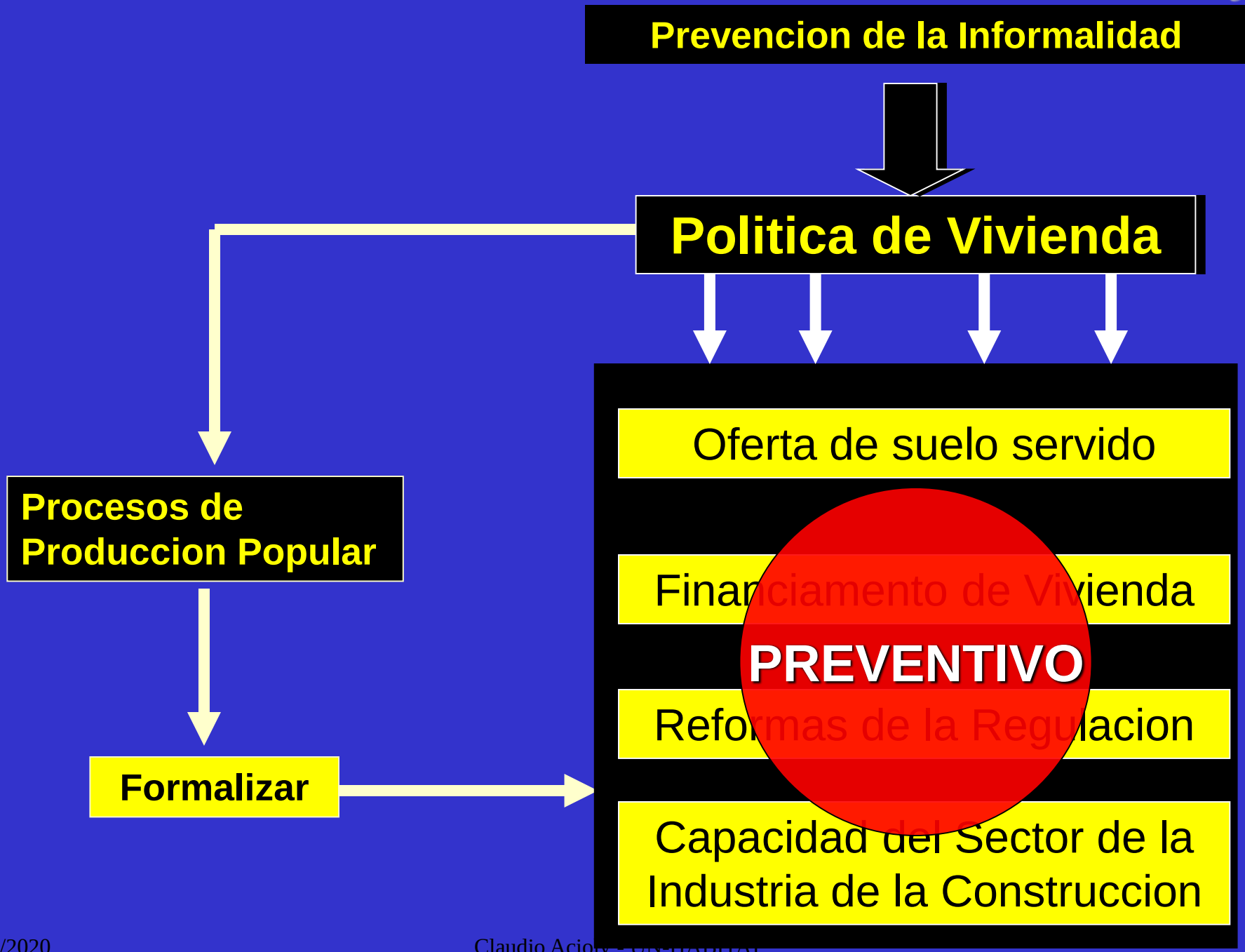
Politica de Vivienda Facilitadora

Materiales

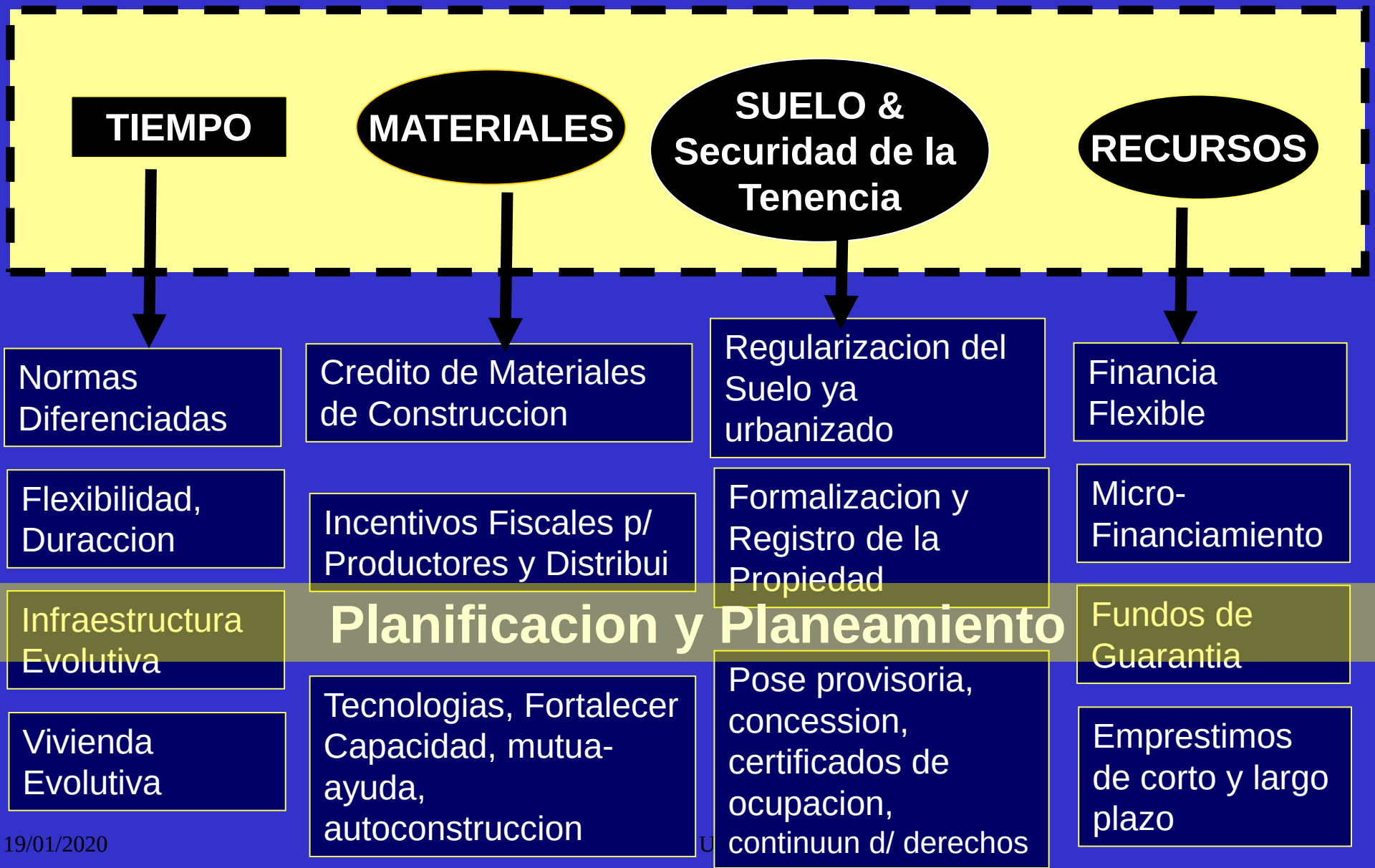
Seguridad de la Tenencia

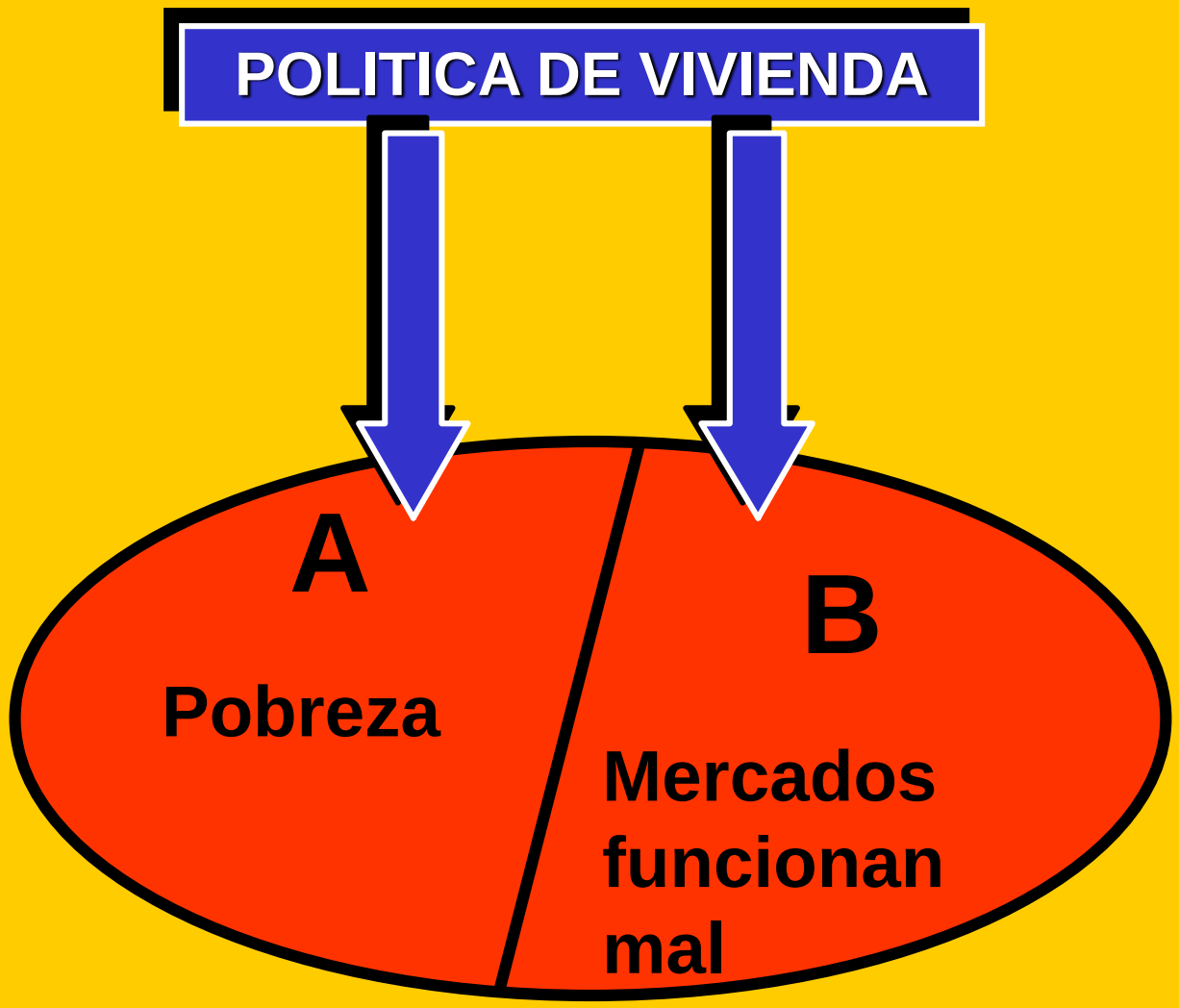
Recursos

COPIAS


Prevencion de la Informalidad
Politica de Vivienda
Procesos de Produccion Popular
Formalizar
Oferta de suelo servido
Financiamento de Vivienda
PREVENTIVO
Reformas de la Regulacion
Capacidad del Sector de la Industria de la Construccion

Entonces: Elementos de Apoyo a el Proceso Popular de Produccion de Vivienda





Facilitar el Funcionamiento del Sector Vivienda

10

Estrategia Global de la Vivienda:

La necesidad de cambio de paradigma, incorporandose lecciones e la larga experiencia nacional y local

Cambio de Paradigma

1. Papeles de gobiernos (local, nacional, provincial)
2. Otros agentes (federaciones, cooperativas, grupos organizados, agentes privados, etc)
3. Modalidades de Financiamiento de la vivienda & instrumentos de captacion de valorizacion de la propiedad inmobiliaria
4. Oferta de suelo em larga escala
5. Codigos de obra y construccion
6. Procesos tecnologicos limpios/verdes
7. Economia urbana y empleo – ingresos
8. Tipologias de la vivienda (uni & multifamiliar)
9. Tipologias de tenencia (alquiller, propia, cooperativas, etc)
10. Gestion e mantenimiento del estoque construido existente
11. Incentivos a la demanda y oferta

sample copy for selection purposes not finalized
sample copy for selection purposes not finalized

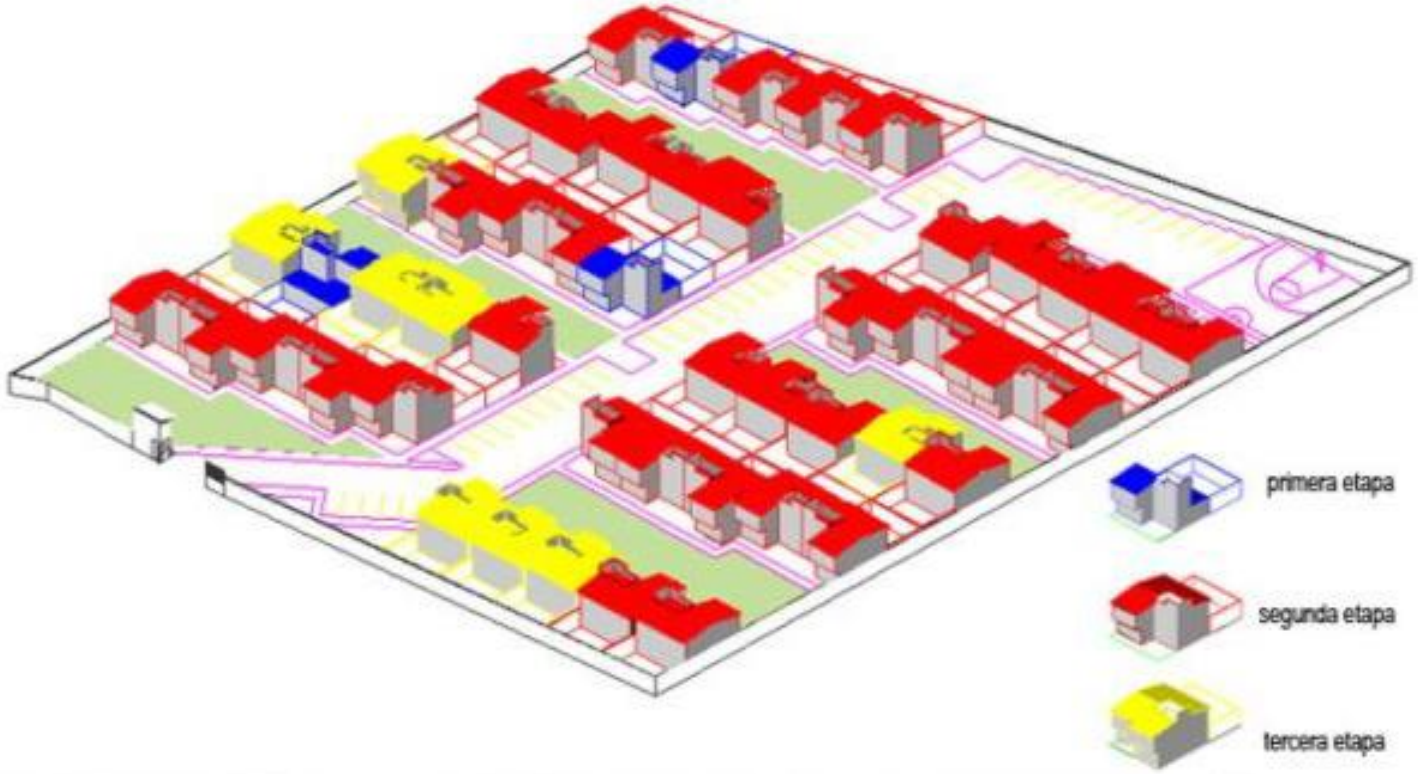
PARAISÓPOLIS – SÃO PAULO

JARDIM BELA VISTA - LONDRINA - PR

JARDIM BELA VISTA - LONDRINA - PR

RESIDENCIAL BANGU – RIO DE JANEIRO

VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS



1998

2003

EL CHISME
CAFE

SENOR
FROGS

Principal desafio: como parar la maquina de produccion de la informalidad?

1. Intervenciones de politica urbana y vivienda nacional y local
2. Enpoderamiento del control municipal sobre el uso del suelo: instrumentos fiscales, de planificacion urbanistica, capacitad de gestion y aplicacion de leys
3. Intervencion inteligentes en el mercado inmobiliario: bajar los precios, desestimular especulacion
4. Oferta de produtos financieros: diversidad de creditos, financiamento, etc.
5. Participacion de la sociedad civil: construccion de un pacto social local
6. Cambios en las formas y modelos de planeamiento y gestion urbana: busqueda de mecanismos de control social de acciones del poder publico local

Desafios

1. Formular y consolidar una politica nacional y/o municipal de vivienda que de respuestas a los diferentes tipos de demanda y necesidad habitacional y complementar los marcos nacionales/provinciales
2. Intervenir el la question del suelo/tierra urbana con medidas vigorosas y de impacto
3. Lograr reformas institucionales y consolidar las buenas practicas: eficacia del gobierno municipal y instrumentos de politica urbana
4. Aprofundizar el conocimiento sobre los procesos y mecanismos que generan la informalidad en larga escala y utilizar esto en la (re)formulacion de politicas publicas
5. Aprofundizar el conocimiento sobre la dimension financiera y economica – gestion de los costos y inversiones y la coneccion economia-ciudad-mercado

Desafios

- **Question de la tierra:** politica, intereses, lobbies, fuerzas conservadoras
- **Question del narcotrafico:** fortalecimiento del estado de derecho y opciones de ingresos y insercion social
- **Habitantes de calle** (aumentando?): question de transporte?? Una politica social? Una politica de vivienda?
- **Question legal:** leys, aplicacion, cuadro juridico
- **Influenciar/capacitar y actualizar** formuladores de politica/ toma de decision
- **Enfoque integral:** politicas y programas
- **Diferentes niveles:** Indicadores de comparacion

Una Agenda Global por la Vivienda

?

- Participacion Ciudadana
- Zonificacion Incluyente & Desarrollo Compulsorio de cuotas
- Oferta de Suelo a Escala para Vivienda Acesible
- Politicas diversificadas de respuestas a diferentes grupos y necesidades y demandas
- Produccion Decentralizada & comunitaria de base
- Tecnologia para aumentar cualidad ambiental y diminuir costos de produccion
- Subir de Escala el Financiamiento de Infraestructura
- Diversificacion de Servicios Financieros & Subsidios individuales - demanda
- Decentralised & community-based housing production
- Programas de Fomento al Cooperativismo y Alquiller
- Instrumentos Fiscales para Facilitar la Participacion del Sector Privado
- Diferentes Esquemas de Ahorro Comunitario y Hipotecas Sociales

THE END

FIN

FIM

Gracias.

Obrigado.