

La Vivienda em Tiempo de Crisis El Sector Vivienda como una Fuerza Catalitica de Prevencion de la Informalidad

Affordable Housing and Sustainable Cities

Claudio Acioly Jr

Architect and Urban Planer

Housing Expert

Programme Manager

claudioaciolyjr@gmail.com

Contenido

- ▶ 1. América Latina y el Caribe
- ▶ 2. Vivienda: Hablamos el mismo idioma
- ▶ 3. Vivienda: compromisos internacionales
- ▶ 4. Entender el funcionamiento del sector vivienda
- ▶ 5. Entender el Funcionamiento del Mercado de Vivienda
- ▶ 6. El Problema y Desafíos de la Vivienda en América Latina
- ▶ 7. La crisis planetaria de la vivienda
- ▶ 8. Vivienda y Ciudad
- ▶ 9. Tornar la Vivienda Financieramente Accesible
- ▶ 10. Impactos da la pandemia del Corona Virus
- ▶ 11. Proposiciones
- ▶ 12. Conclusiones

Proposiciones

- ▶ **A. Política publica**
- ▶ **B. Experimentos en Brasil**
- ▶ **C. Vivienda Inclusiva en EUA**
- ▶ **D. Política de vía dupla**
- ▶ **E. Debloquear suelo urbano - Mexico**
- ▶ **F. Fondo de Vivienda - Singapura**
- ▶ **G. Vivienda de Alquiler - Holanda**
- ▶ **H. Corea del Sur**
- ▶ **I. Chile**
- ▶ **J. Brasil**
- ▶ **K. Etiopia**





1.

América Latina e Caribe: la región más urbanizada del planeta.

Hay avance significativo en términos de accesibilidad a una vivienda adecuada pero la urbanización ocurrió con alta desigualdad y informalidad



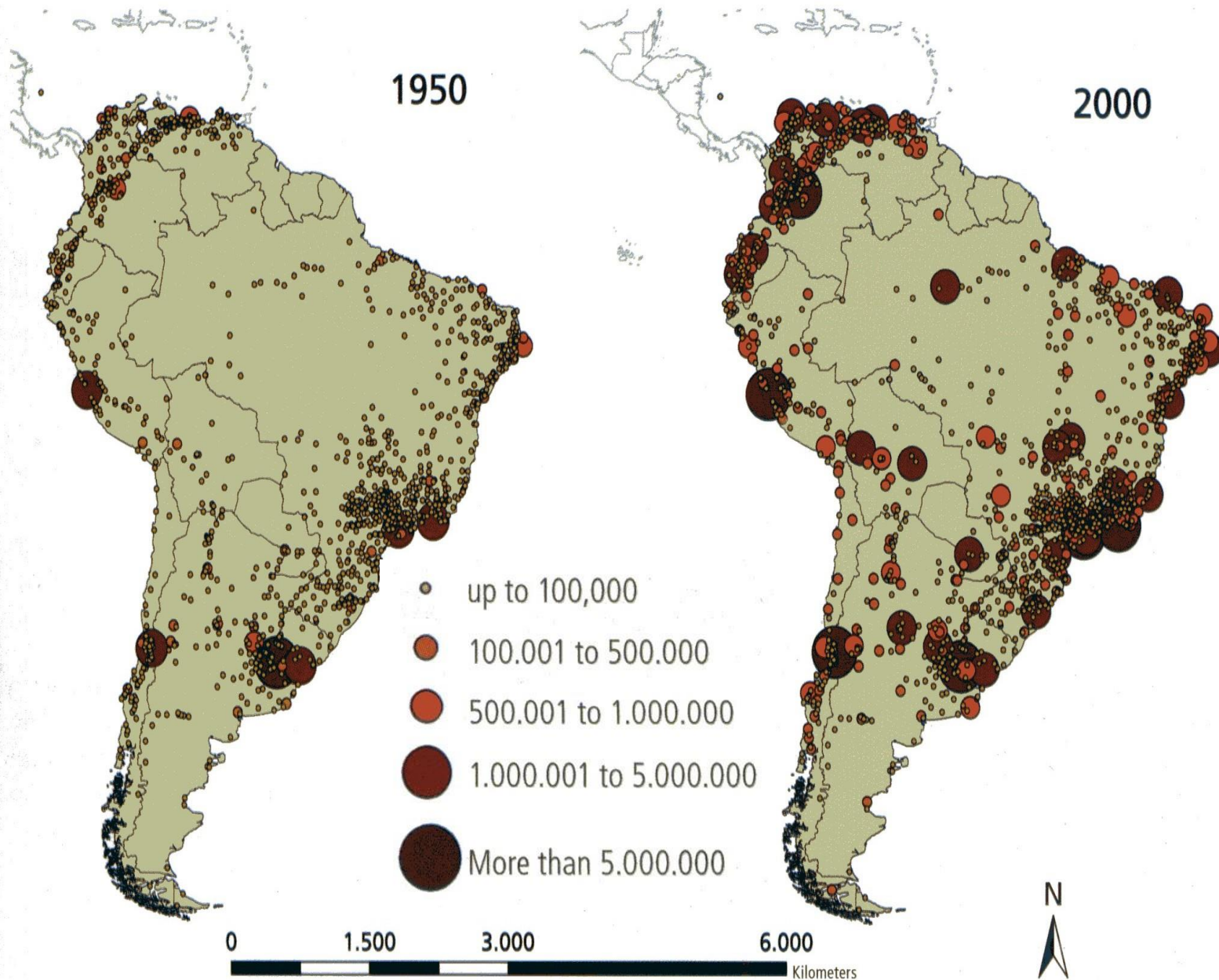
Map 1.1
Latin America and the Caribbean. Urbanization rate, 1950 and 2010



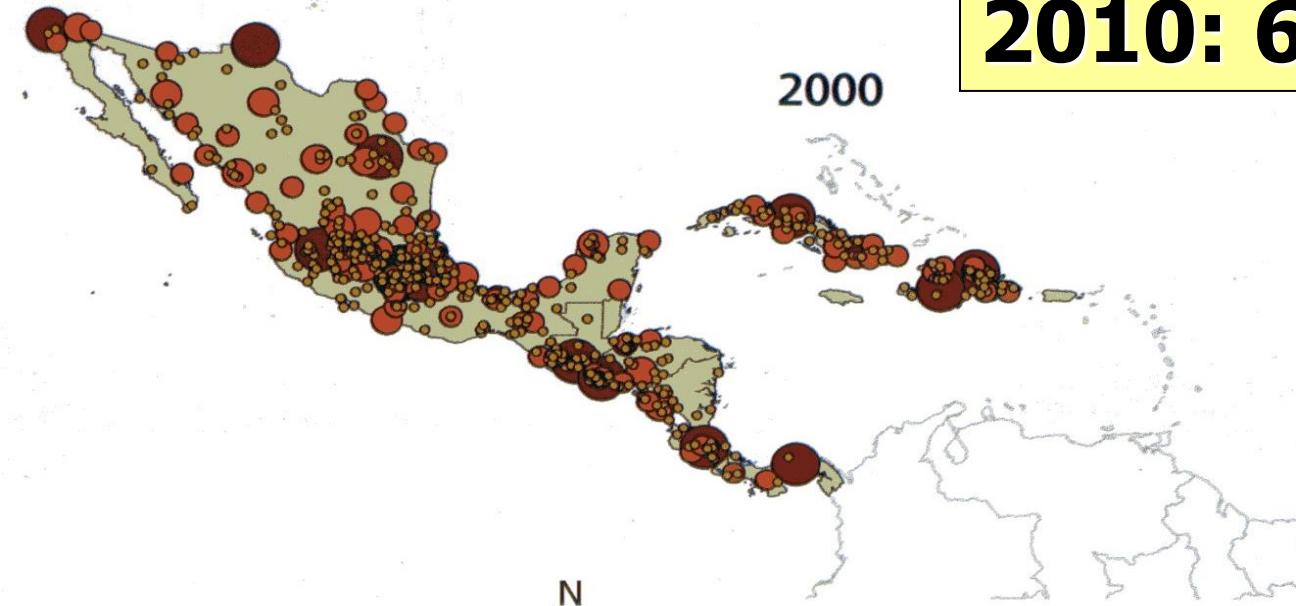
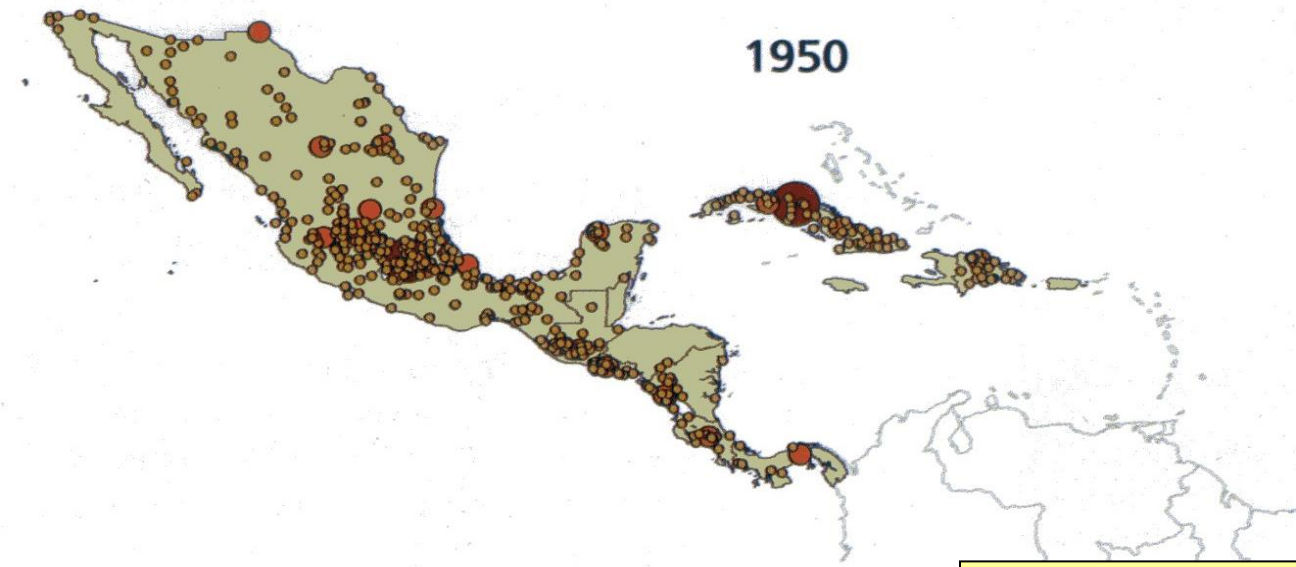
Source: Compiled with data from UNDESA (2010). Consulted in May 2011.

12/10/2020

Fuente: UN-Habitat, 2012.



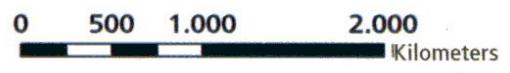
Fuente: UN-Habitat, 2012.



2010: 66% Urbana!

- up to 100,000
- 100.001 to 500.000
- 500.001 to 1.000.000
- 1.000.001 to 5.000.000
- More than 5.000.000

12/10/2020







12/10/2020









Medellin



10/10/2020



2.

Vivienda: hablamos el mismo idioma?

Es mucho más que un edificio, ladrillos, vigas y un techo.

El Cuadro Institucional

Materiales de Construcción

Mano de Obra

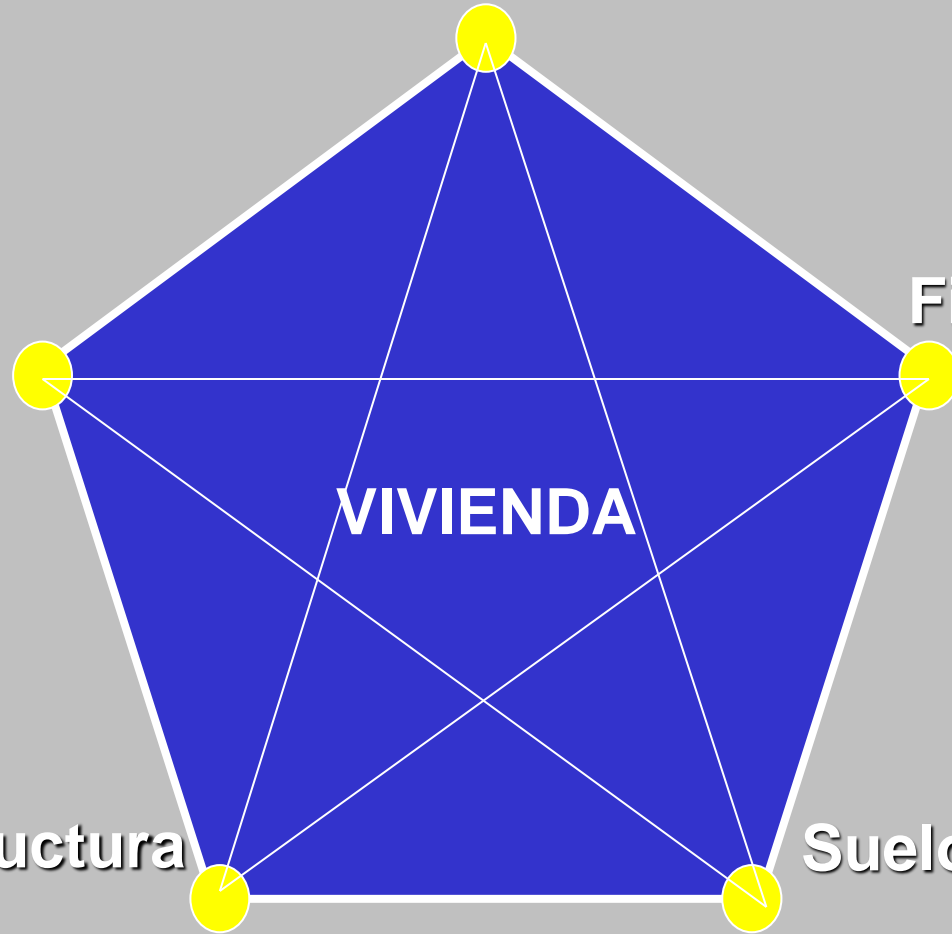
Financiamiento

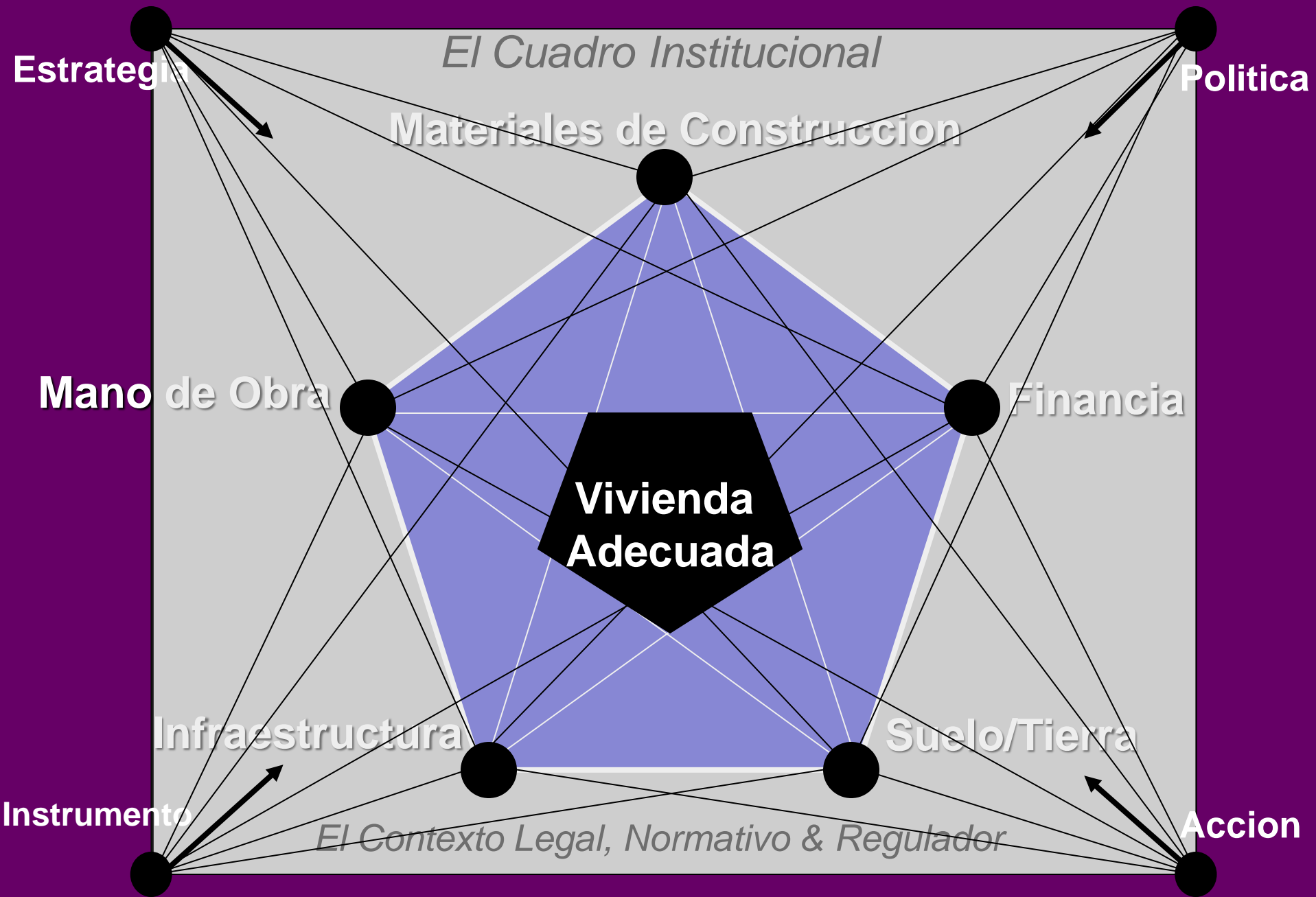
VIVIENDA

Infraestructura

Suelo/Tierra

El Contexto Legal, Normativo & Regulador





El Derecho a la Vivienda Adecuada

El derecho de vivir en algún lugar en paz, seguridad y dignidad, con acceso a infraestructura básica, en una ubicación que permite el acceso adecuado al empleo y oportunidades y servicios básicos, todo a un precio accesible.

Pacto Internacional sobre los Derechos Económicos, Sociales e Culturales (PIDESC), 1966

International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights.

PIDESC en efecto a de 1976

Son 171 países que son partes del Pacto



El Principio de la Progresividad

1. El principio de la 'realización progresiva' reconoce que algunos derechos pueden ser más difíciles de alcanzar en la práctica dentro de un corto periodo de tiempo por cuenta de restricciones de recursos, pero exigese de los Estados actúen de la mejor manera posible dentro de sus medios.
2. Lograr, progresivamente, la plena realización de los derechos reconocidos en el presente Pacto por todos los medios apropiados, incluyéndose en particular la adopción de medidas legislativas.
3. El pacto impone una obligación continua de trabajar para la realización de los derechos, obligaciones para fornecer niveles mínimos esenciales para cada uno de los derechos.

En America Latina

País	Assinatura	Ratificação
Argentina	19 Feb 1968	8 Aug 1986
Bolivia		12 Aug 1982
Brasil		24 Jan 1992
Chile	27 Oct 1997	27 Mar 2001
Colombia	21 Dec 1966	29 Oct 1969
Ecuador	29 Sep 1967	6 Mar 1969
Mexico		23 Mar 1981
Uruguay	21 Feb 1967	1 Apr 1970
Peru	1 Aug 1977	28 Apr 1978
El Salvador	1 Sep 1967	30 Nov 1979
Guatemala		19 May 1988 a



ONU@HABITAT

El derecho a una vivienda adecuada

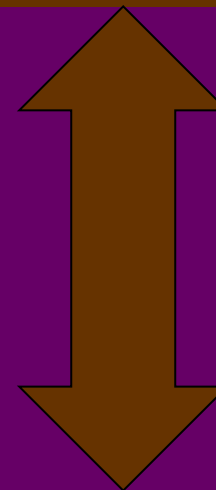


Derechos Humanos

Folleto informativo Nº

21 (Rev. 1)

Vivienda Adecuada



Acceso a la Tierra *Suelo Urbanizado*



ONU@HABITAT

El derecho a una vivienda adecuada



Derechos Humanos

Folleto informativo Nº

21 (Rev. 1)

El Derecho a la Vivienda Adecuada

Inclusión Residencial

Es el Derecho a la Ciudad



3.

La Vivienda: los compromisos asumidos internacionalmente por los Estados Latinoamericanos y caribeños:.

Las agendas internacionales influenciando políticas y modelos de producción de la vivienda.



Marcos Internacionales

Vancouver

1976

Primera Conferencia de
las Naciones Unidas para
los Asentamientos
Humanos

Istanbul

1996

Segunda Conferencia de
las Naciones Unidas para
los Asentamientos
Humanos

Quito

2016

Tercera Conferencia de las
Naciones Unidas para los
Asentamientos Humanos

**La cúpula
de las
Ciudades**

La Vivienda y la Agenda Urbana Global

27

1976

HABITAT I
Conference
Vancouver

1992

UNCED
Rio 92

1996

HABITAT II
Conference
Istambul

2001

Istambul+5
Conference
New York

2012

Rio+20
Conference

2016

HABITAT III
Conference
Quito

Millenium
Summit
MDG

Vivienda como bien estar

1. Provisión estatal
2. Programas de Estado
3. Lotes con Servicios y Infraestructura
4. Autoconstrucción
5. Banca nacional de vivienda

Vivienda como un derecho humano.

1. Provisión por el mercado
2. Financiamiento de la vivienda
3. Programas de Escala
4. Programas por privados
5. Programas de Mejoramiento barrial

Vivienda con una mercancía

1. Provisión publico-privado
2. Ahorro, Bonus, Crédito
3. Mercado secundario
4. ONG, Privado, Municipal
5. El financiamiento del sector de la Vivienda: Fondos de Vivienda



Los Jefes de Estado o de Gobierno y las Delegaciones Oficiales de los Países reunidos en la Conferencia ... **reafirmamos nuestro compromiso con la realización completa y progresiva del derecho a una vivienda adecuada definido en los instrumentos internacionales.** Con ese fin, buscaremos la participación activa de nuestros socios públicos, privados y no gubernamentales en todos los niveles para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, la protección contra la discriminación y la igualdad de acceso a una vivienda adecuada y asequible para todas las personas y sus familias. familias.

HABITAT AGENDA, paragraph 8, 1996. NAU, 2016.

Planeamiento nacional y regional

Vivienda y urbanizar asentamientos

transporte seguro, accesible, sustentable

Calidade del aire, gestión de residuos solidos

11 CIDADESE COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS

Planeamiento y gestión participativa

Espacios públicos y accesibles y verdes



Protección del patrimonio cultural

Mitigación y adaptación al cambio climatico

Construcción sustentable y robusta

menos personas afectadas por catástrofes

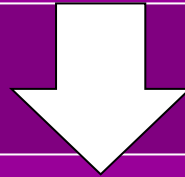


Objetivo de Desarrollo Sostenible 11

ODS11.1

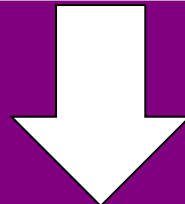
De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

La Política de Vivienda debe entonces:



Garantizar el acceso de todos a una vivienda adecuada.

Facilitar acceso a financiamiento y suelo urbanizado



- a. Entender la demanda y sus necesidades.
- b. Comprender los diferentes sistemas de oferta.
- c. Entender el funcionamiento del mercado inmobiliario.
- d. La gobernanza del sector de la vivienda

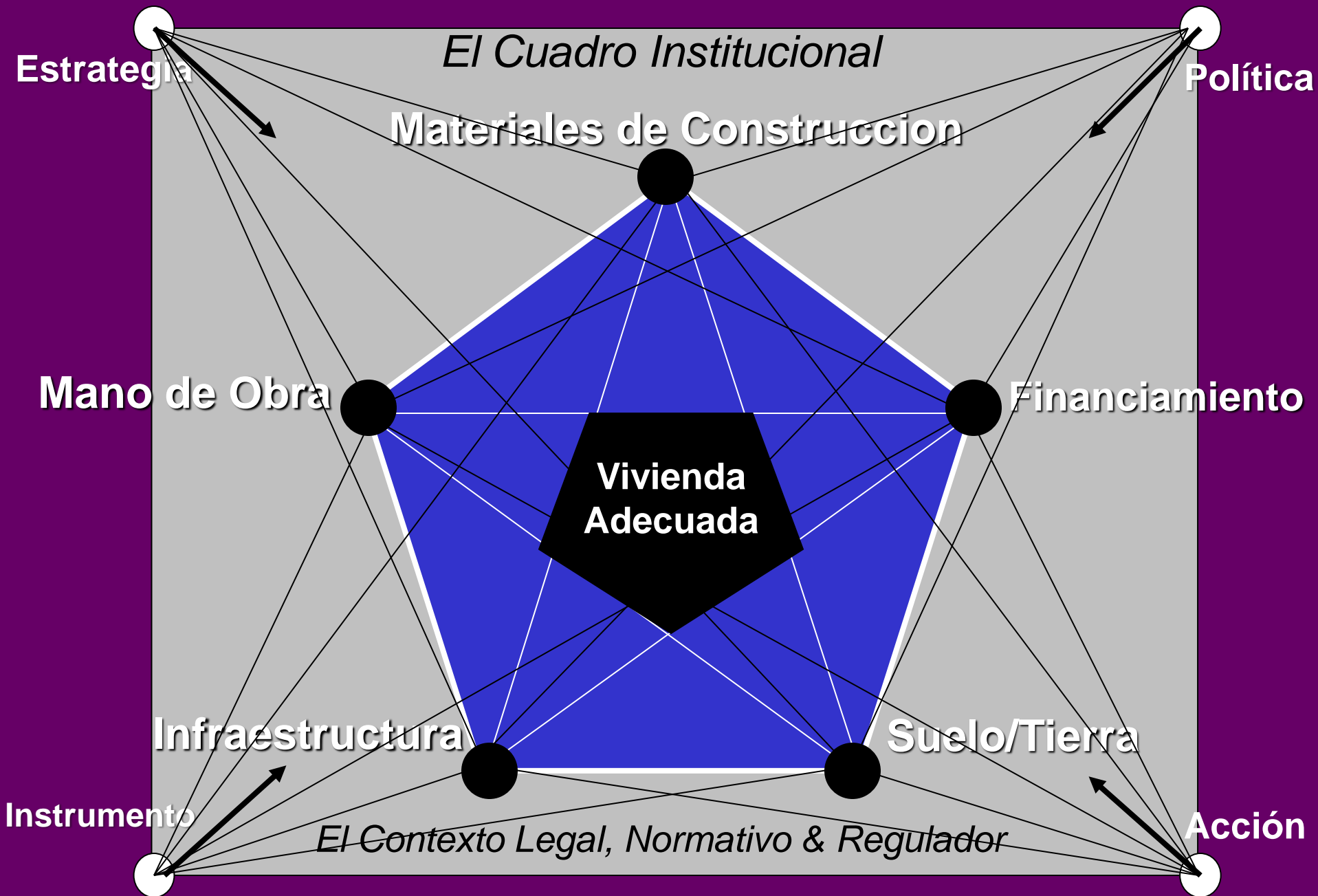


4.

Entender el funcionamiento del Sector Vivienda:

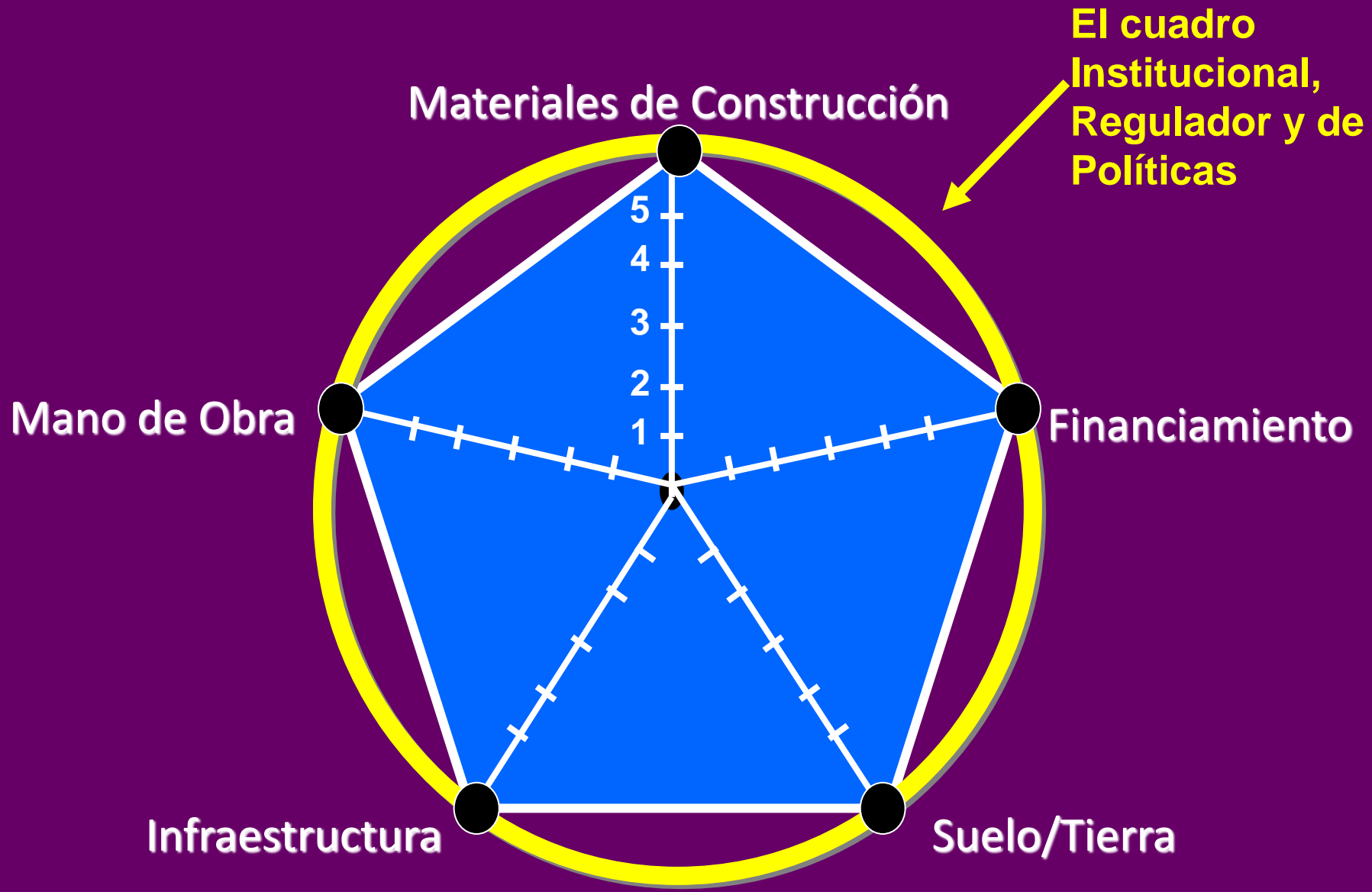
Paso fundamental para diseñar políticas y estrategias factibles de resultar en la oferta de opciones diversificadas a la escala, precios, ubicaciones, tamaño y standard.





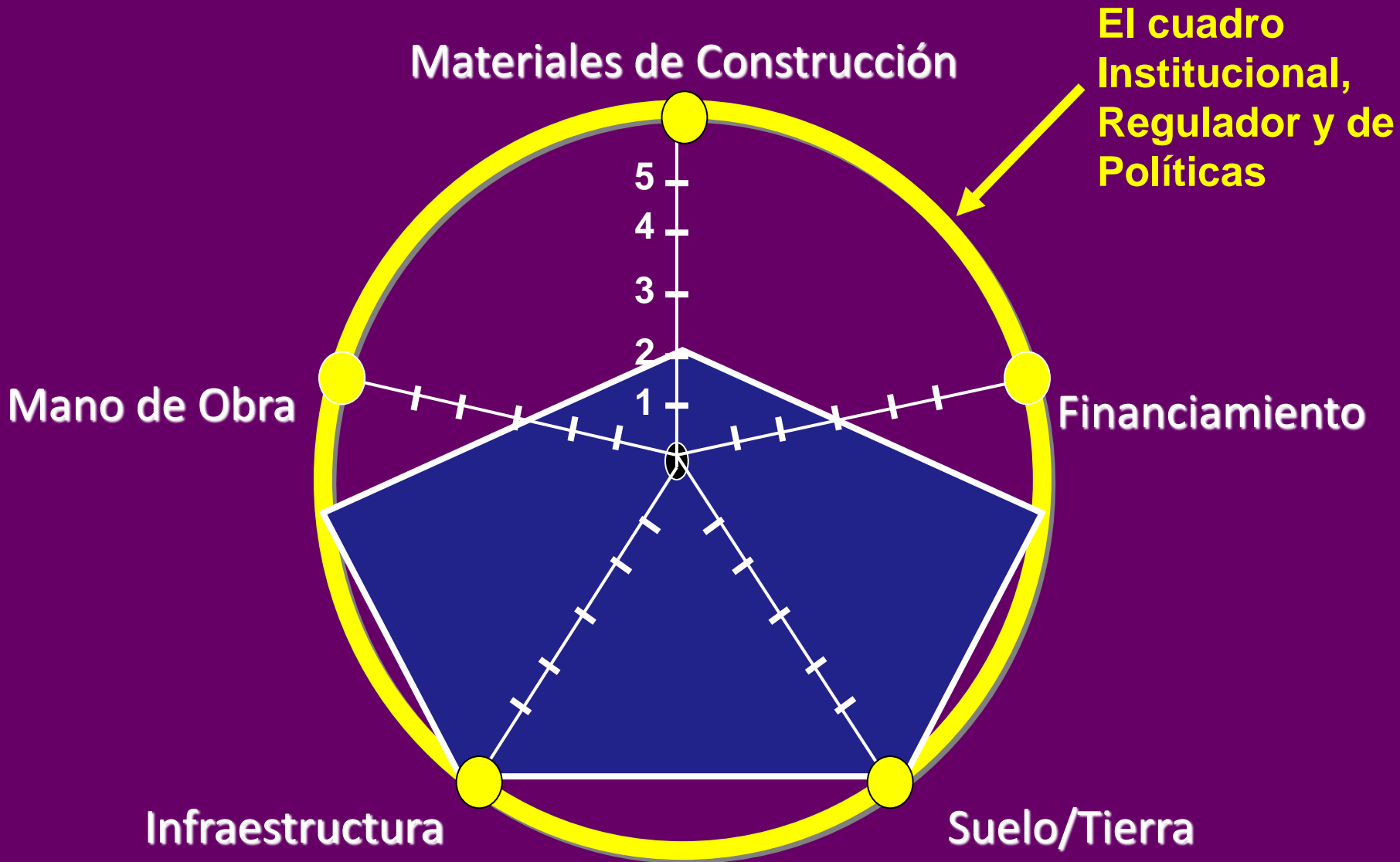
Source: Acioly, C. 1994; 2003. UN-Habitat, 2011.

El Diamante de la Vivienda en Equilibrio Perfecto

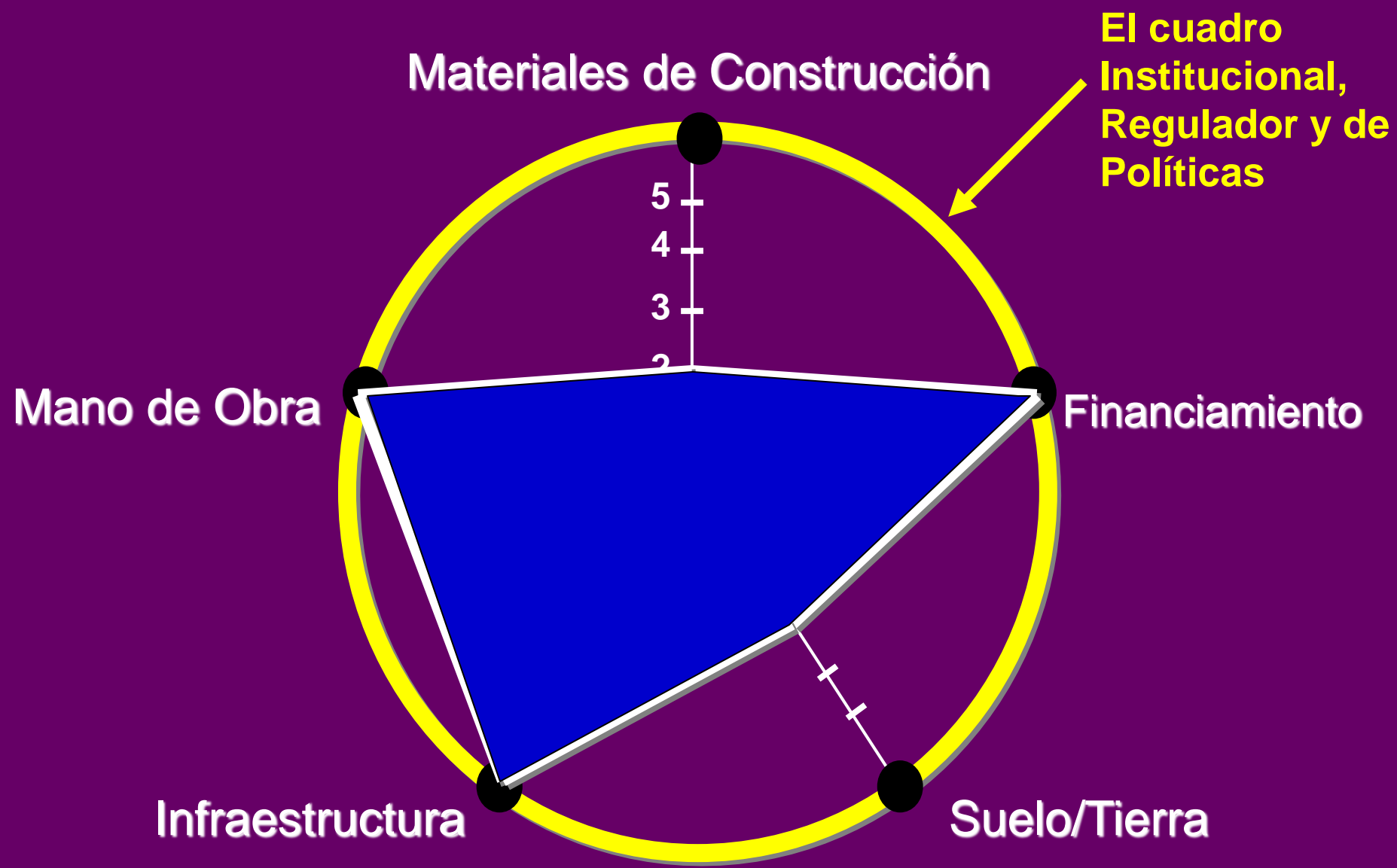




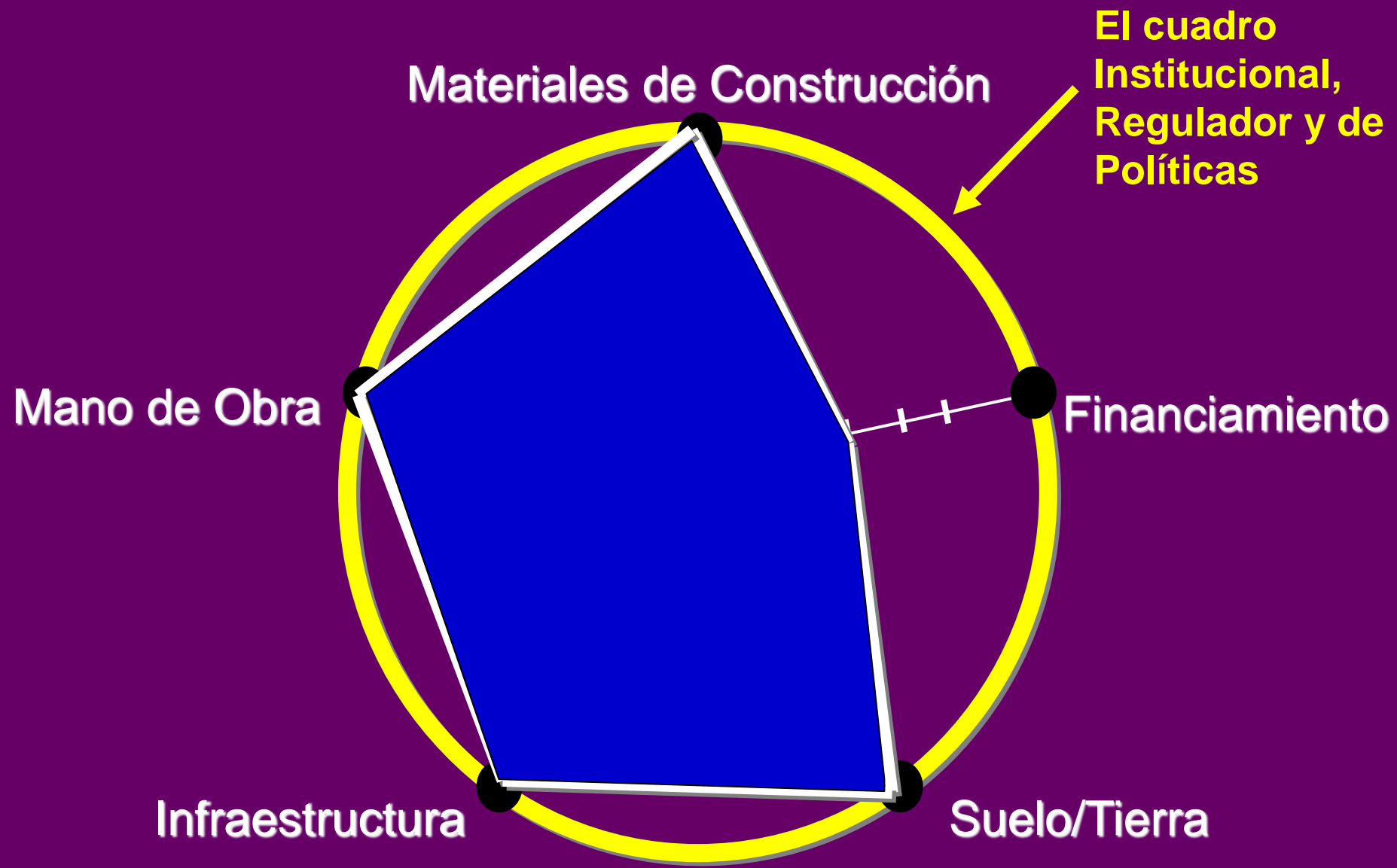
Escasez de Un Elemento lleva a Desequilibrio



Escasez de Suelo y Materiales de Construcción



Escasez de Financiamiento



El Rol del GOBIERNO

Normativas e Leyes

Instituciones e Actores

Gestión e Planificación Urbana

Tramites & Permisos

SUELO

Infraestructura & Servicios Municipales

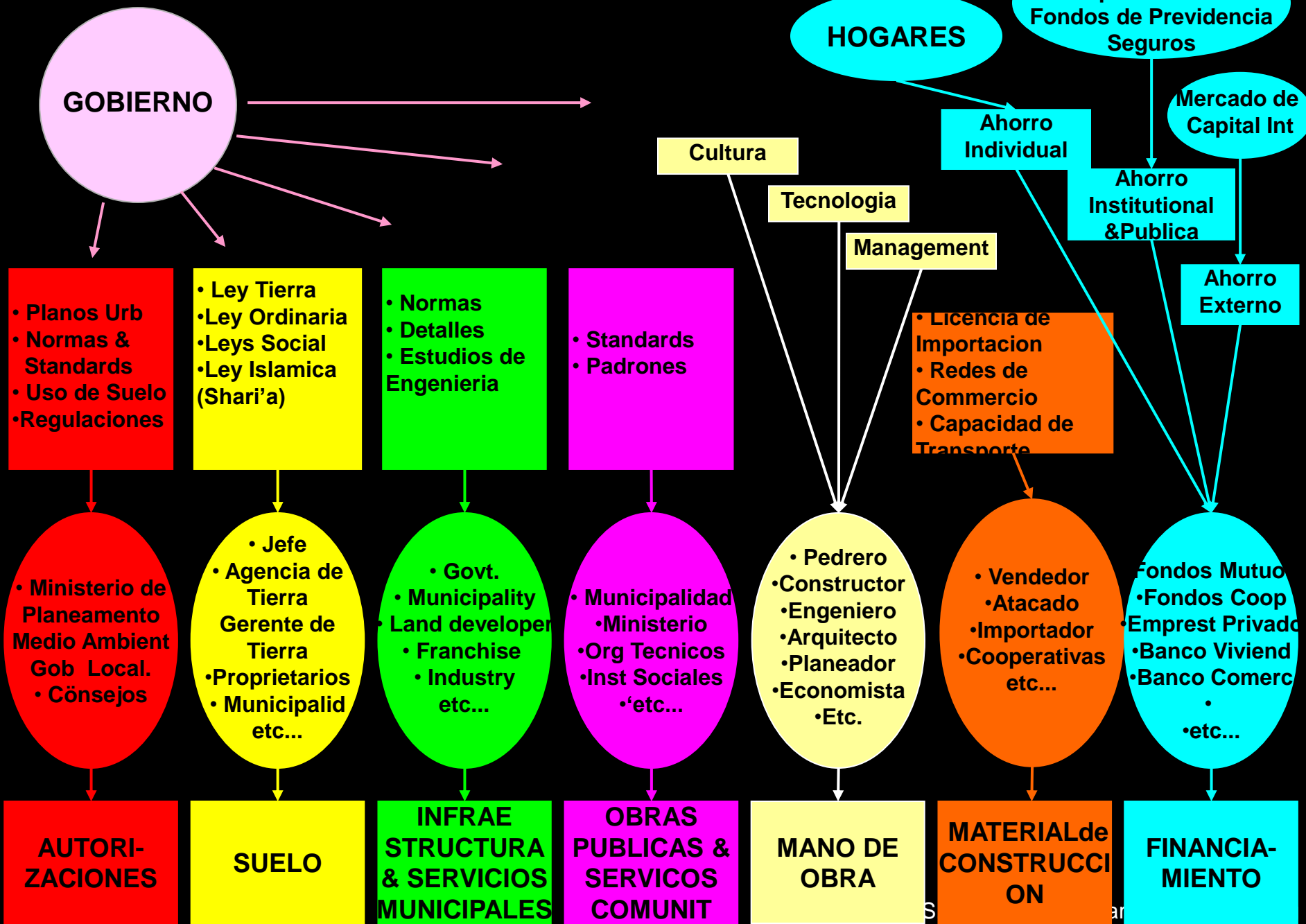
OBRAS PUBLICAS & SERVICIOS

MANO DE OBRA

Materiales de construccion

FINANCIAMIENTO

CUADRO INSTITUCIONAL



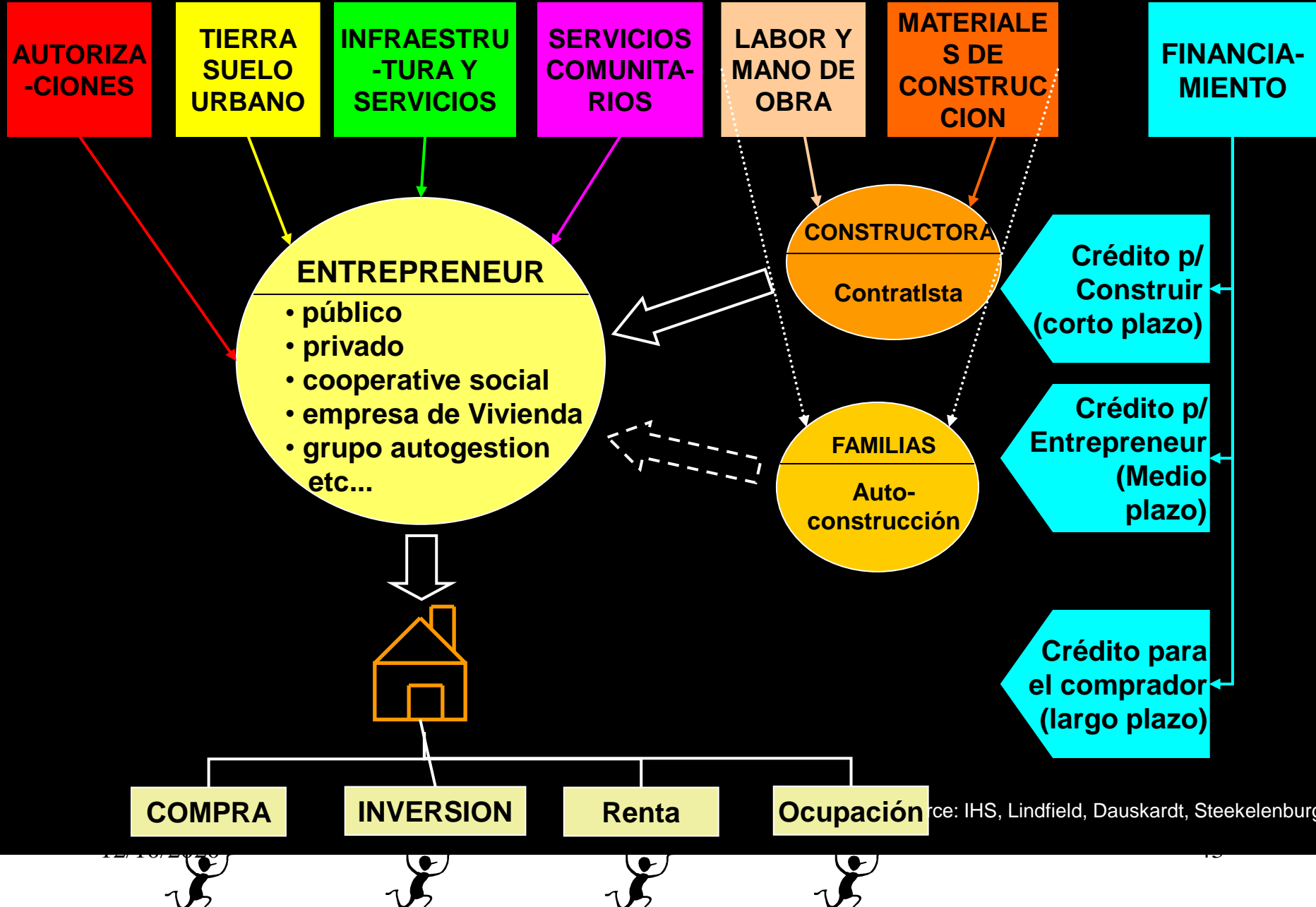
CUADRO INSTITUCIONAL



12/10/2020

42

EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA





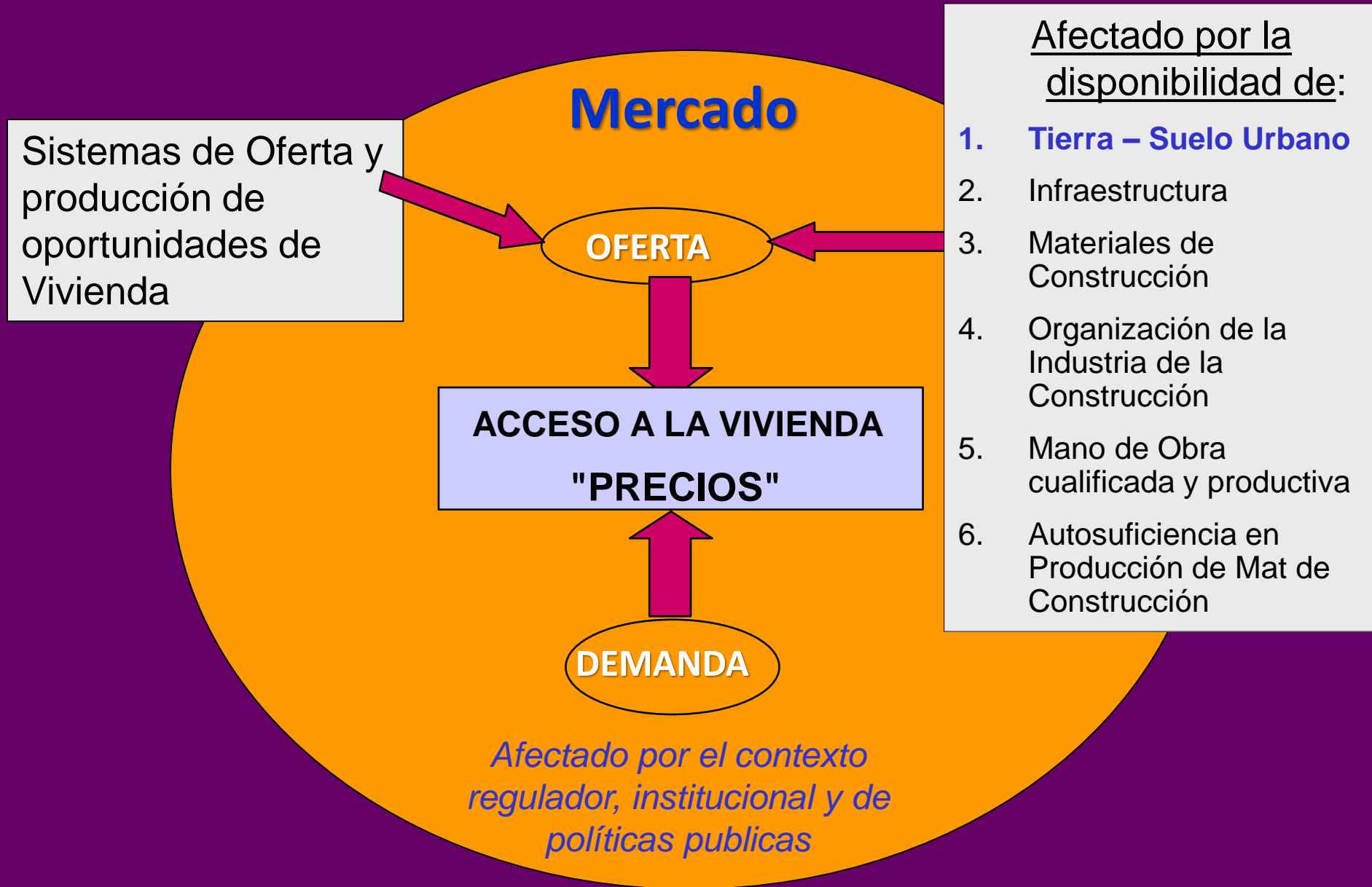
5.

Entender el funcionamiento del Mercado de la Vivienda:

Entender que afecta la demanda y oferta de la vivienda y por consecuencia los precios y la accesibilidad a la vivienda por los diversos grupos sociales.



El Contexto de la Política de Vivienda



El Contexto de la Política de Vivienda

Mercado

OFERTA

ACCESO A LA VIVIENDA
"PRECIOS"

DEMANDA

Sigue un patrón mas regular y previsible

Afectado por el contexto regulador, institucional y de políticas publicas

Afectado por:

1. Demografía
2. Urbanización
3. Nuevos Hogares
4. **Derecho de propiedad y base legal**
5. Financiamiento de Vivienda
6. Política Fiscal
7. Subsidios
8. Condiciones Macroeconómicas

Resultados y Impactos

El Contexto de la Política de Vivienda



RESULTADOS & IMPACTOS

Oportunidades de Vivienda
Accesibles y Diversificadas

Suelo
Servido en
Escala

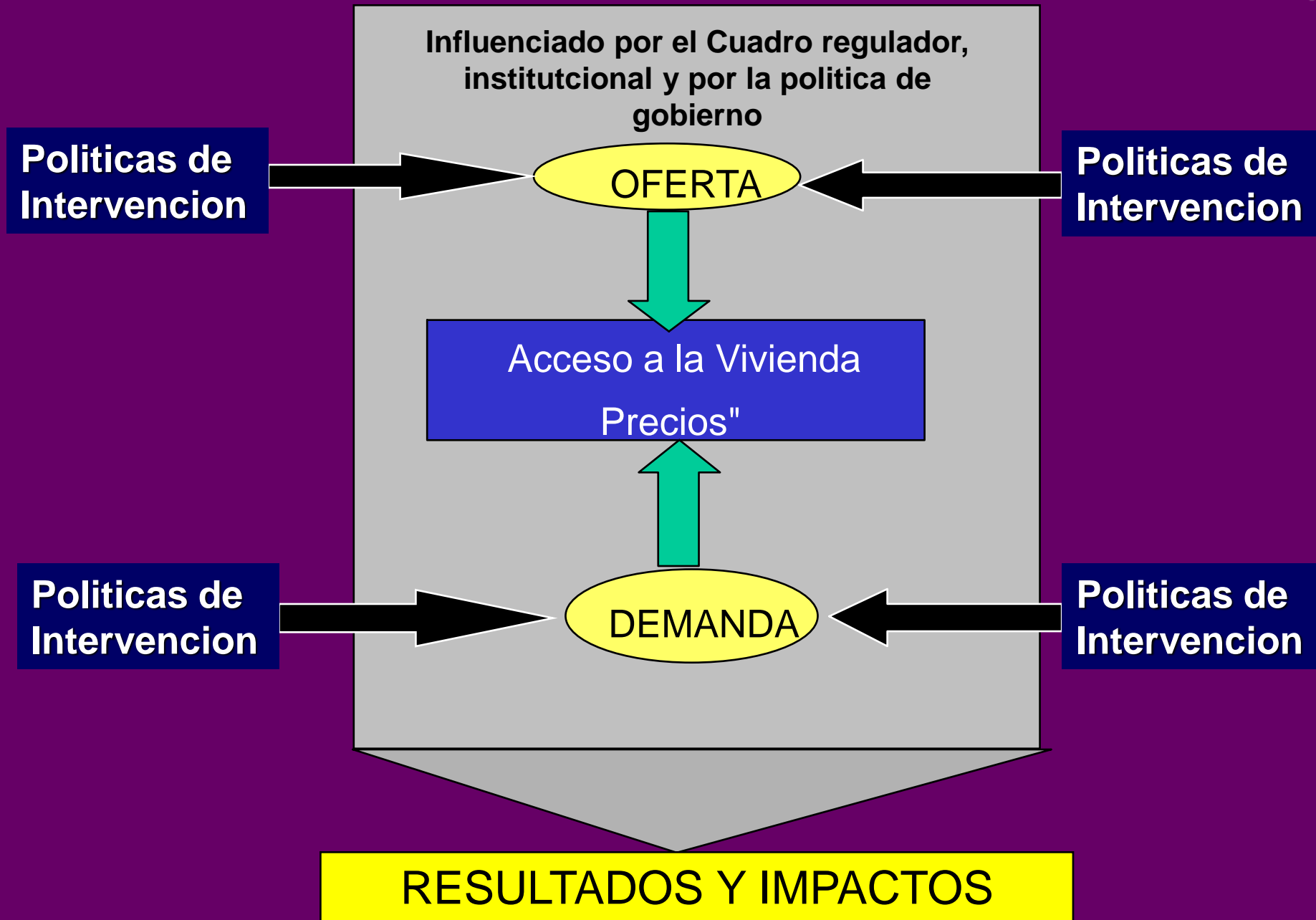
Crédito de
Vivienda
Accesible

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, Localización, Calidad y Precio





6.

El Problema y los desafíos de la Vivienda em América Latina y el Caribe:

Una alta producción informal coexistiendo con varios programas de grande escala.



America Latine e Caribe: acceso a la vivienda e suelo urbanizado

- Eran 130 millones de hogares urbanos en 2012
- 5 millones dependían de otro hogar para acceder a una vivienda
- 3 millones vivían en viviendas sin condiciones de reparo
- 34 millones vivían en viviendas con carencia de titulación, o de agua, saneamiento, piso adecuado o espacio suficiente.
- **Paradójicamente, la mayoría de las familias que vivían en vivienda precaria no son pobres pero pertenecen a la clase media baja.**

Cuántas Familias no tienen condiciones financieras para adquirir una vivienda formal?

Fuente: Bouillon Buendia, BID, 2012.

55%

60%-70%

Latin America and the Caribbean



50%-60%

70%-80%

30%-40%



80% Caracas
75% Machala
72% Santa Cruz
71% La Paz

40% Medellin
38% Panama City
36% Concepcion
35% Valparaiso
35% Bogota

69% Lima
67% Santo Domingo
67% Asuncion
66% Managua
66% San Pedro Sula
62% Buenos Aires
62% Guayaquil
62% Sao Paulo

40%-50%

50% Belo Horizonte
49% Salvador
48% Mendoza
47% Rosario
47% Guadalajara
46% Tucuman
46% Santiago
44% Cordoba
44% Cali

59% Cuenca
58% Quito
56% Rio de Janeiro
55% Recife
55% Belem
55% Fortaleza
54% Mexico City
54% Tegucigalpa
54% San Salvador
53% Montevideo
52% Curitiba
52% Brasilia
52% Porto Alegre
52% Guatemala City

20%-30%



29% San Jose



La Demanda e Carencia Habitacional en America Latine e Caribe

Datos desagregados de investigación por hogares en 41 ciudades

Fuente: Bouillon Buendia, BID, 2012.

- El 'déficit habitacional' en 2012 requiere una inversión de US\$ 310 mil millones o 7.8% del PIB de la región
- Para resolver la demanda por vivienda en el futuro se requiere US\$ 70 millones por año.
- Pero la capacidad de pago de las familias todavía se queda lejos de los precios e valores de la vivienda ofrecida en el mercado

URBAN STATISTICS 2013

WORLD

Total Population: **7 billion**
Urban: **3.6 billion (52%)**
Slums: **862.5 million (24%)**

AFRICA

Total Population: **1 billion**
Urban: **413 million (40%)**
Slums: **225.9 million (51%)**

LATIN AMERICA

Total Population: **596 million**
Urban: **472 million (79%)**
Slums: **113.4 million (23.5%)**

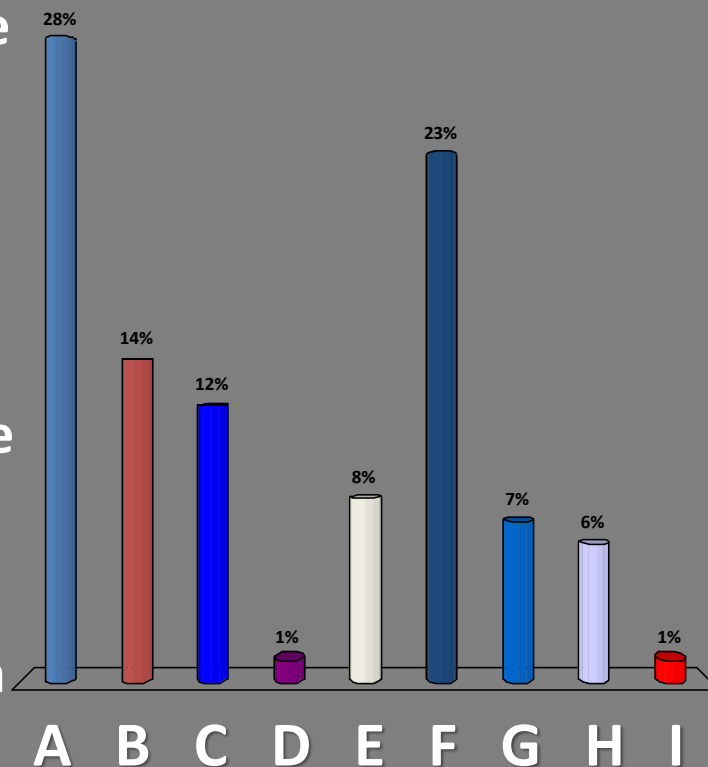
ASIA

Total Population: **4.2 billion**
Urban: **1.9 billion (45%)**
Slums: **522.7 million (30%)**

1 a cada 4 personas que viven en áreas urbanas viven en 'slums' – asentamientos precarios.

H3, QUITO 2016: 200 Personas responden - cual es el problema mas critico de la vivienda en la ciudad donde vives?

- A. El precio de la vivienda no es accesible
- B. Escasez de suelo para urbanización
- C. Falta de financiamiento de la vivienda
- D. Falta materiales de construcción
- E. Obstáculos en los tramites legales y institucionales que bloquean oferta de suelo
- F. Falta de política y voluntad política
- G. Falta de inversiones en infraestructura básica
- H. Migración y crecimiento poblacional
- I. Ninguna de las respuestas





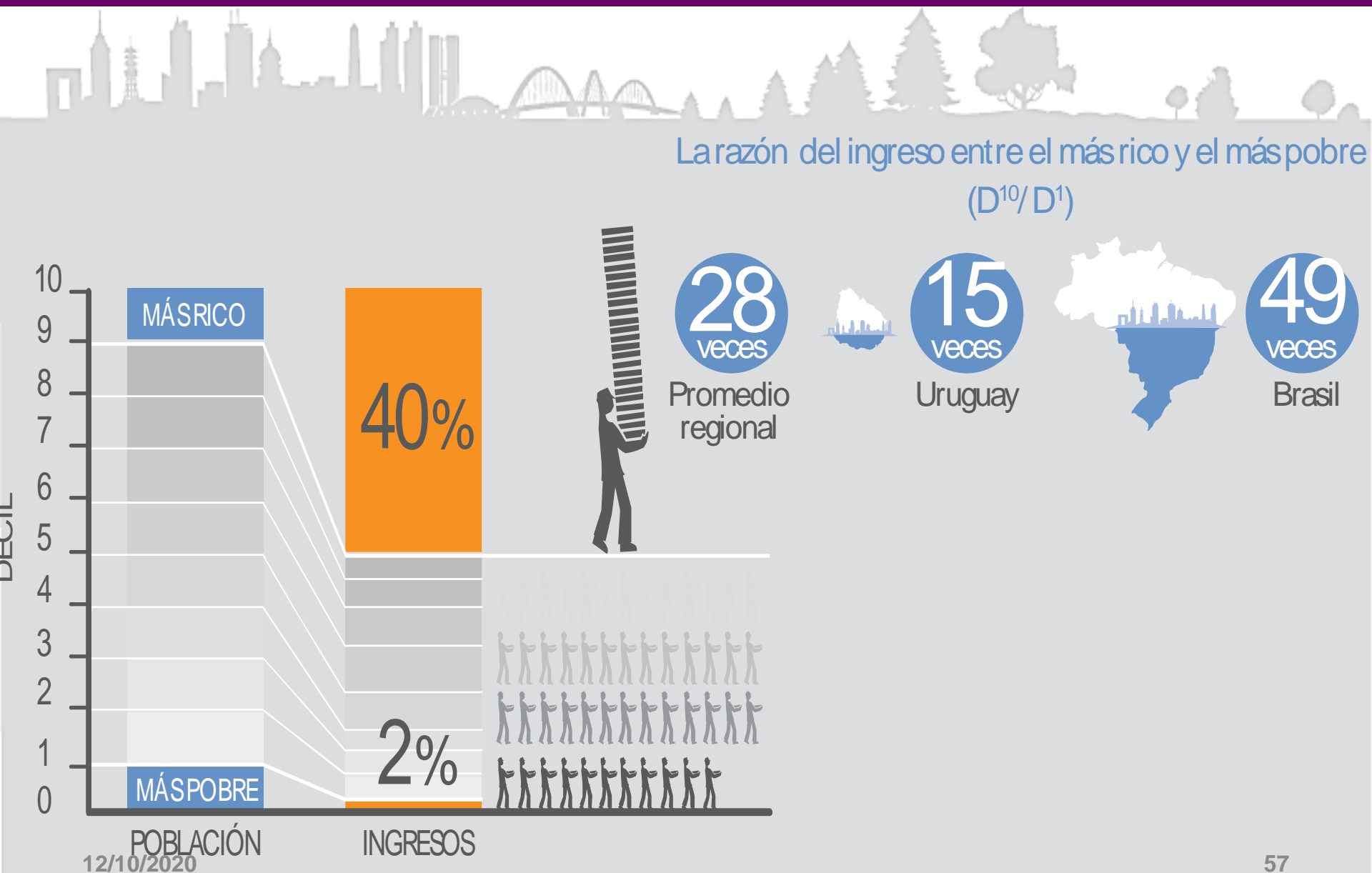
CONSTRUCCIÓN DE CIUDADES
MÁS EQUITATIVAS

POLÍTICAS PÚBLICAS PARA
LA INCLUSIÓN EN AMÉRICA LATINA

Resultados de una investigación en 320 Ciudades de América Latina y Caribe

12/10/2020

La Desigualdad en América Latina y el Caribe





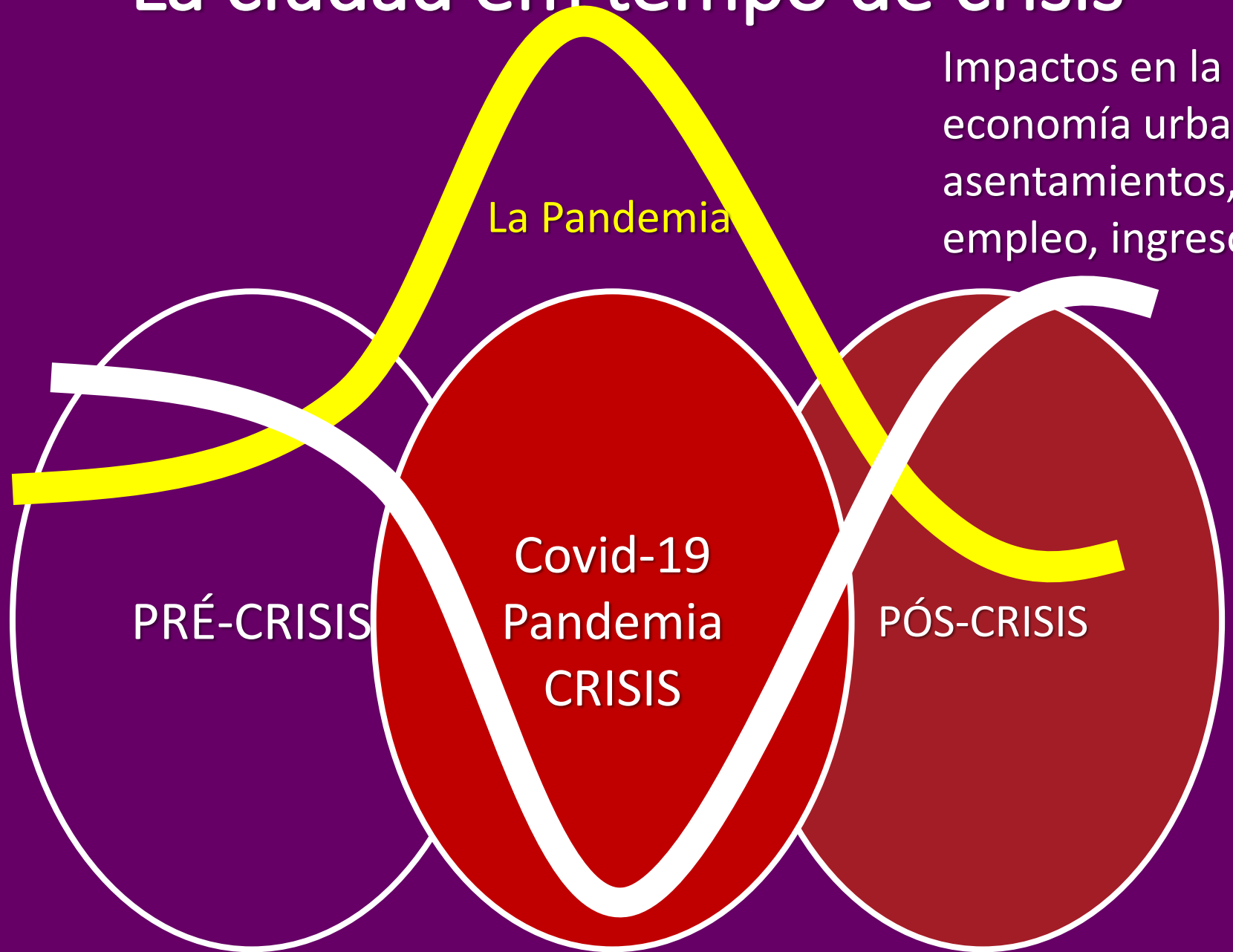
7.

La crisis global de accesibilidad a la vivienda:

El acceso a la vivienda por vía del mercado – compra y venta – o vía alquiler está financieramente fuera del alcance de la mayoría de la población, siendo una de las causas fundamentales de la urbanización informal.



La ciudad em tempo de crisis



A Pandemia do corona vírus

Pré-Crisis



Impactos

**4 cuestiones
preminentes:**

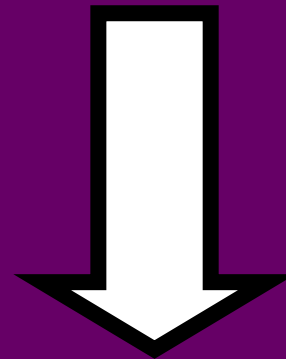
1. Vivienda inaccesible
2. Urbanización Informal
3. Expansión fragmentada
4. Cambio climático

Accesibilidad Financiera a la Vivienda

Affordability

INGRESO

PRECIO



Indicador: relación ingreso / precio de una unidad habitacional

Limites (threshold) Capacidade de Pago *Demanda Efetiva*

Acesso via Compra/Venta

Accesibilidad Financiera

Relación precio del inmueble y
ingreso del hogar

3

= 3 x ingreso familiar anual

Acesso via Alquiler

Accesibilidade Financeira

Relación precio del alquiler y
ingreso del hogar

25%

= 25% del ingreso familiar

Inclusión Financiera



Amostra de 200 Cidades

Cooperação UN-Habitat, New York University and the Lincoln Institute of Land Policy, 2016.

Antes de la Pandemia del Covid-19

Crisis de Accesibilidad a la Vivienda

Resultados consistentes con la Amuestra de Ciudades da UN-Habitat 2016, MGI Blueprint to Address Global Affordable Housing 2018, the Demographia 2019 Survey, e Yearbook of Housing Finance in Africa 2019, CAHF.

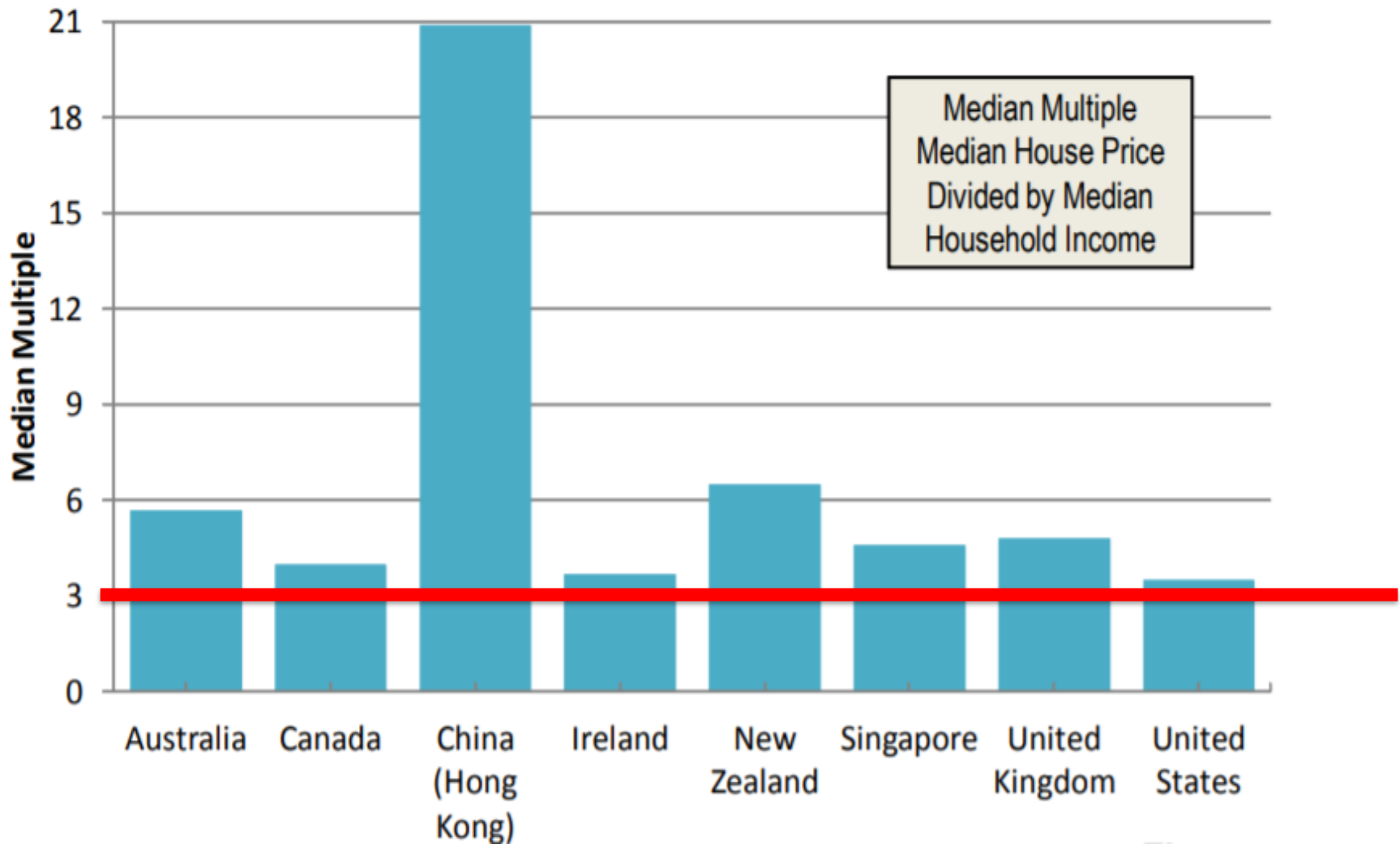
1. Casa propia inaccesible (>3)
2. Alquiler inaccesible (>25%)
3. Sector Vivienda altamente restrictivo
4. Distorsiones que reflejan en la estructura espacial de las ciudades: vivienda informal en escala, favelas, densificación excesiva, altos precios de suelo urbano, 'espraiamento' urbano ...

Accesibilidad Financiera en 309 Mercados

(áreas metropolitanas)

National Housing Affordability: 2018

ALL 309 MARKETS





9.

Tornar la vivenda financeiramente accesible:

Comprender el mercado inmobiliario y la logica de oferta y demanda es um primero passo para el diseno de politicas eficazes.



INTERVENCION DE POLITICAS DE VIVIENDA

(Adapted from Lundqvist)

OFERTA

DEMANDA

**Políticas
Publicas**

**COSTO DE
PRODUCCION DE
VIVIENDA**

**INGRESO
FAMILIAR**

**PRECIO
VIVIENDA**

**CAPACIDAD DE
PAGO DE LAS
FAMILIAS**

**AMORTIZACION
MENSUAL O RENTA**

ACCESIBILIDAD

**PAGO DE LA
VIVIENDA O RENTA**

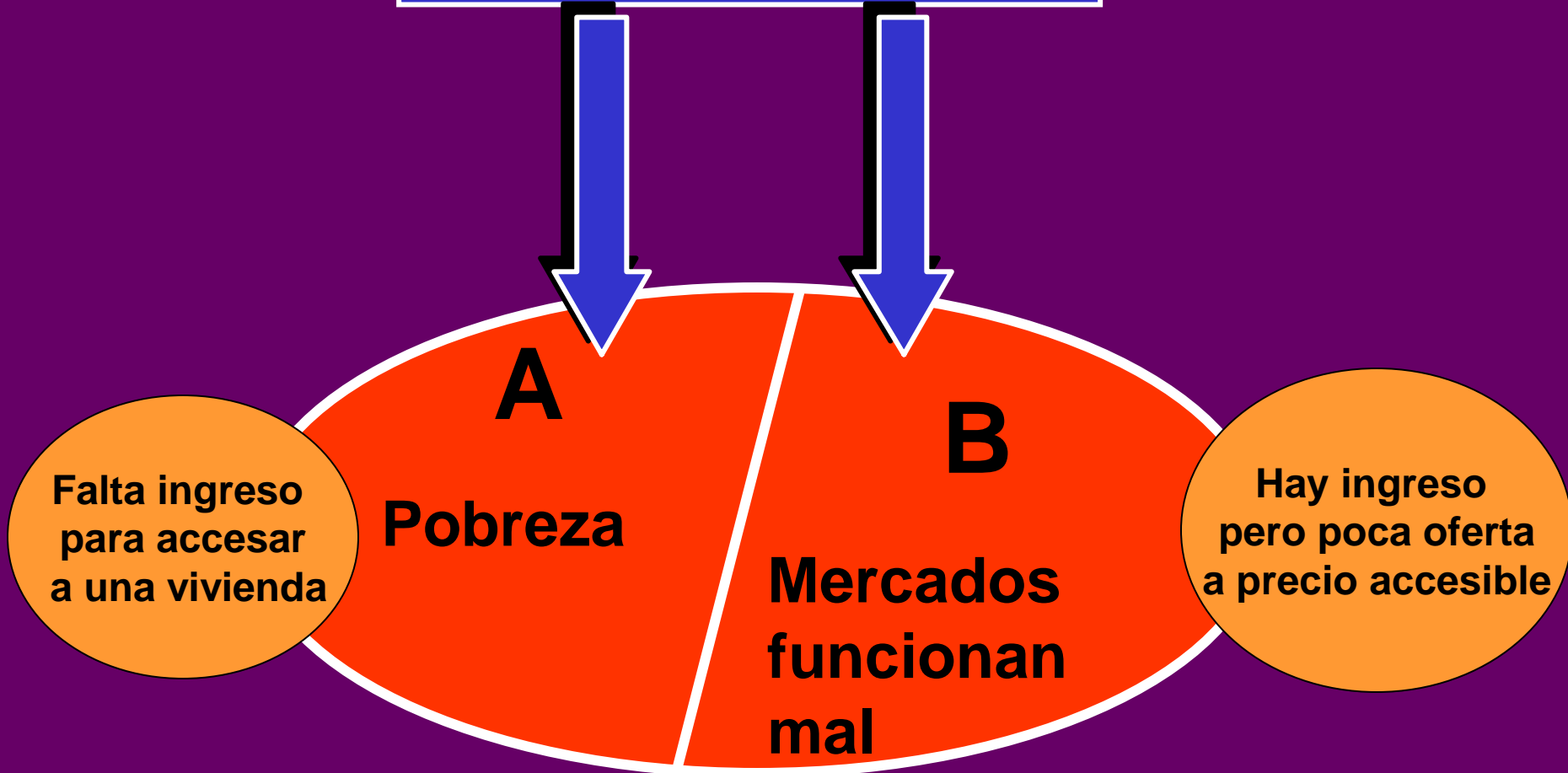
12/10/2020

70

INTERVENCION DE POLITICAS DE VIVIENDA

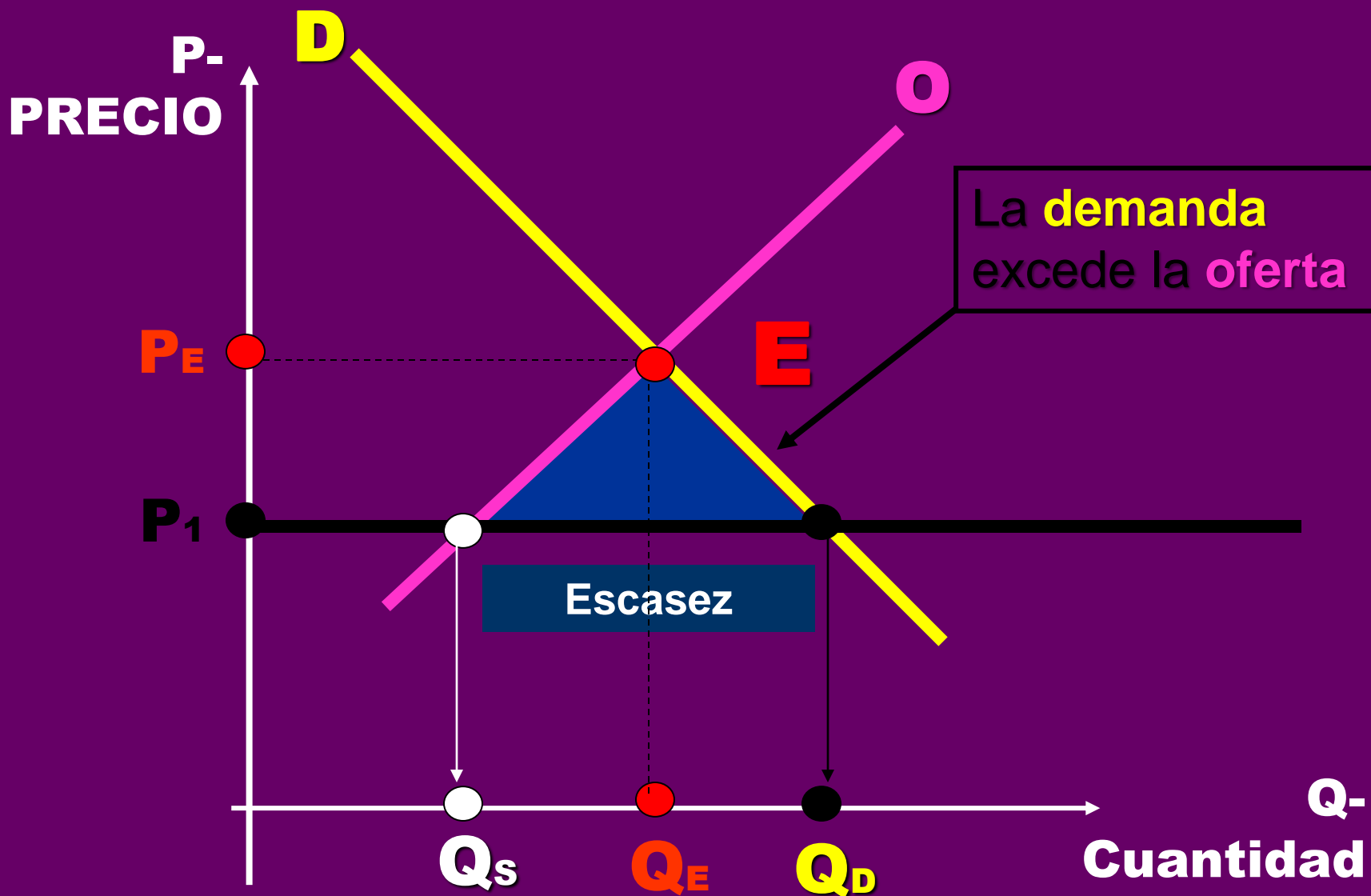
(Adapted from Lundqvist)



POLITICA DE VIVIENDA

Facilitar el Funcionamiento del Sector Vivienda

El peligro cuando determinamos precios

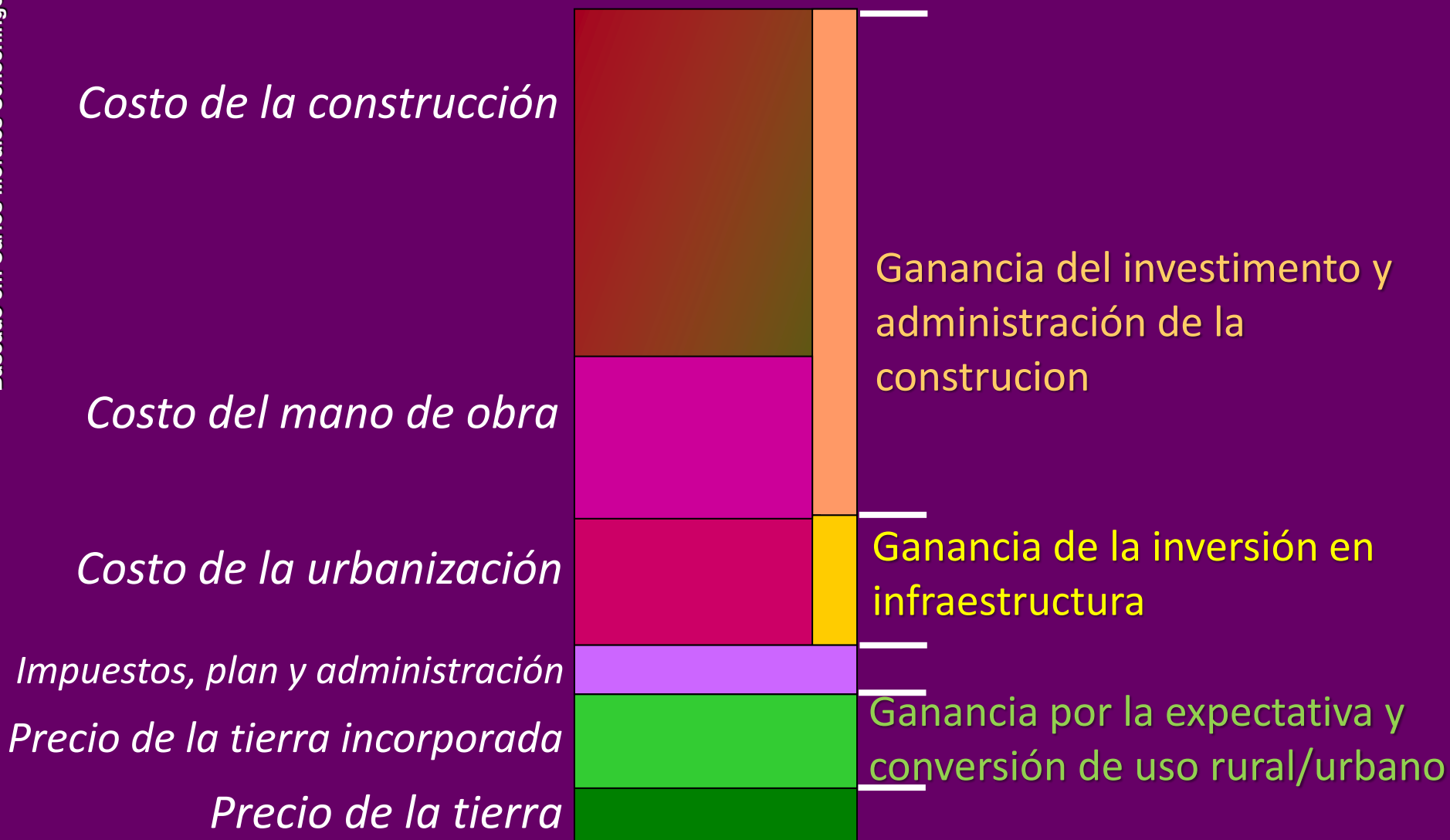




1. Costo de la tierra
2. Costo de la mano de obra
3. Subsidios y costo de materia prima
4. Costo de financiamiento
5. Costo de infraestructura
6. Costo regulados de compra y venta
7. Impuesto sobre propiedades
8. Impuesto sobre el ingreso
9. Impuesto de transferencia (compra y venta)
10. Normas e leyes de inquilinato
11. Costo de Gestión y mantenimiento

1. Financiamento e crédito acessível
2. Transferências de renda
3. Poupança compulsória
4. Ajuda de custo: bolsas e concessões
5. Subsídio a fundo perdido
6. Incentivos fiscais
7. Subsídio a taxas de juro

Como definimos el Costo de la Vivienda?



El Problema de la Vivienda a grosso modo

Alquiler cada vez mas
legos del alcance de
las personas de bajo y
medio ingreso

Una serie de
obstáculos impiden el
acceso a la viviends
propia

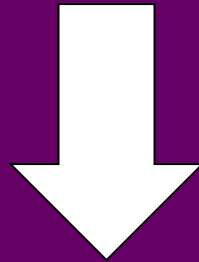
Escasez de
Oferta

Exclusión de
familias de bajo y
medio ingresos

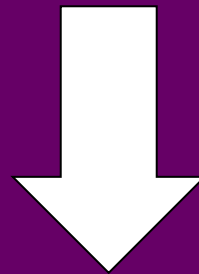
Política Habitacional
Estrategias de Inclusión

La exclusión residencial y la escasez de vivienda a un precio accesible es un problema global y sus causas son muy similares en los diferentes países.

Escasez de Vivienda a un Precio Accesible



1. Urbanización informal
2. Crecimiento de slums – asentamientos informales



Exclusión social y espacial







Paris, 2017





Los Angeles, USA. NYT, Richard Vogel/Associated Press, 5/6/2019

A group of diverse people, including men and women of various ethnicities and ages, are participating in a protest. They are holding a large white banner with green and black text. The banner is held across the street, and the participants are looking in various directions, some towards the camera and others towards the background. The background features a modern glass-walled building and some trees. The scene is outdoors during the day.

EVERYONE HAS THE RIGHT TO RETURN
HOUSING IS A
HUMAN RIGHT

Los Angeles, USA.



Los Angeles, USA.



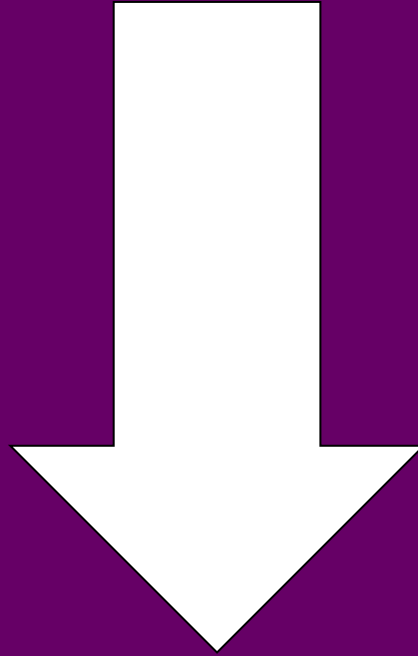
Photo: Tuca Vieira







Persistencia del Problema de la Vivienda



Ciudades de la Exclusión

10.

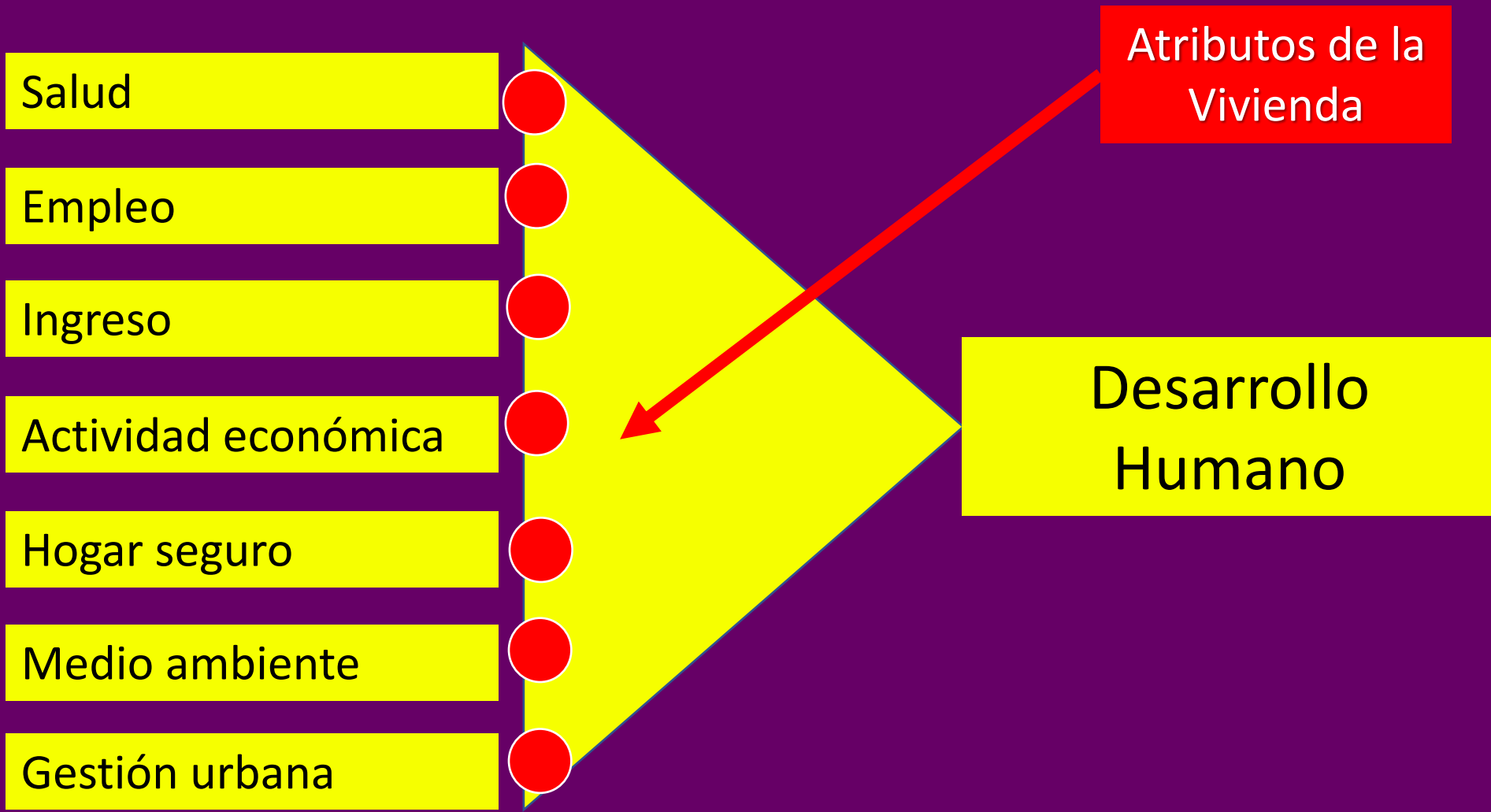


Impactos de la Pandemia del Corona Virus 10:

La pandemia del Corona virus genera una crisis de magnitud sin precedentes en las ciudades y causa multiple casos.



O impacto da Pandemia



Impactos en el Sector de la Vivienda

Oferta

Demanda

Disminución profunda:

Financiamiento
Inversión en infraestructura
Suelo urbanizado
Fuerza de trabajo

Disminución profunda:

Empleo
Ingreso
Capacidad de pago

Conclusiones y Caminos a seguir



Impactos Conocidos: atributos de la vivienda

Salud



Empleo



Ingreso



Actividad económica



Hogar seguro



Medio ambiente

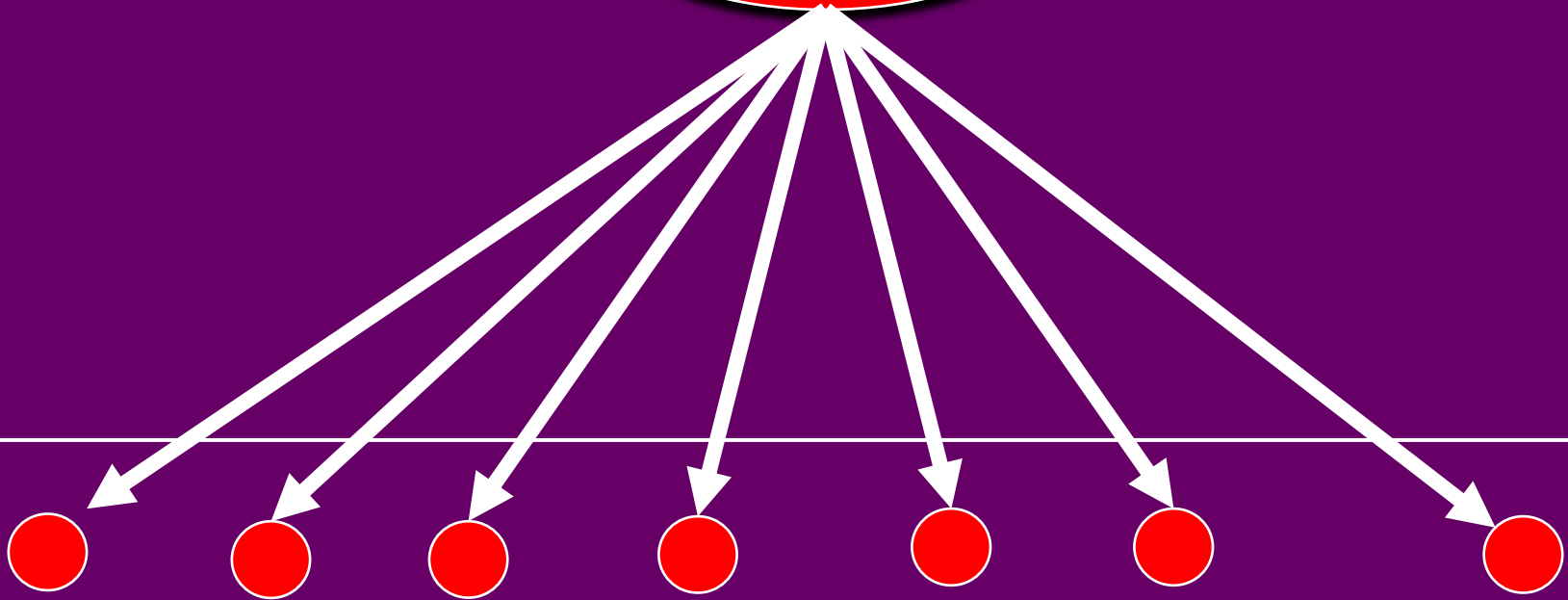


Gestión urbana



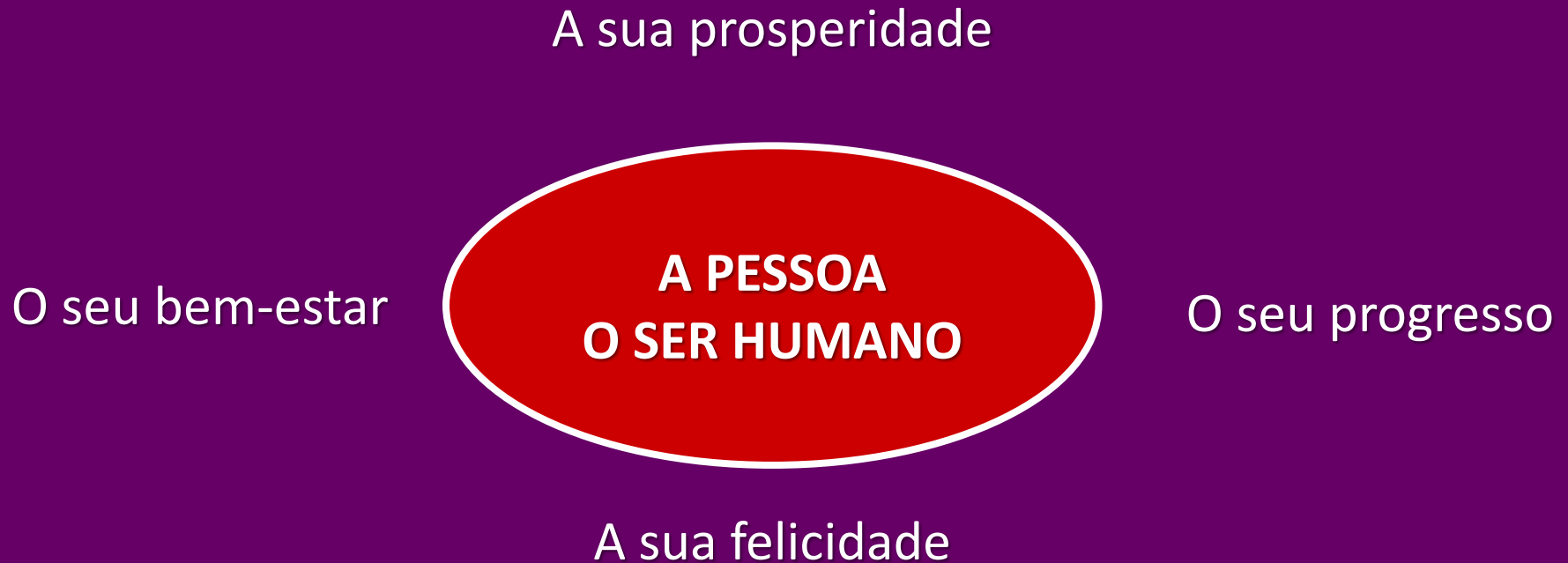
**Vivienda
Fuerza
Catalítica**

Vivienda Fuerza Catalítica



Escala Crédito Innovación Incentivos Suelo Persona Sustentabilidad

Inverter prioridades



Mudança de Paradigma



11.

Proposiciones:

Intervenciones vigorosas del Estado.



Proposiciones

1. Una política basada en derechos humanos: estoque habitacional existente y futuro.
2. Política de vía dupla: mejoría de asentamientos y oferta de opciones de acceso y soluciones a la escala.
3. Producir escala en la producción y diversificación de soluciones habitacionales.
4. Desbloquear la oferta de suelo urbanizado
5. Reformatear el financiamiento habitacional
6. Favorecer soluciones diversificadas de tenencia y arreglos diversos de propiedad
7. El trípode: ampliar oferta de suelo, infraestructura, financiamiento para impactar en precios y accesibilidad

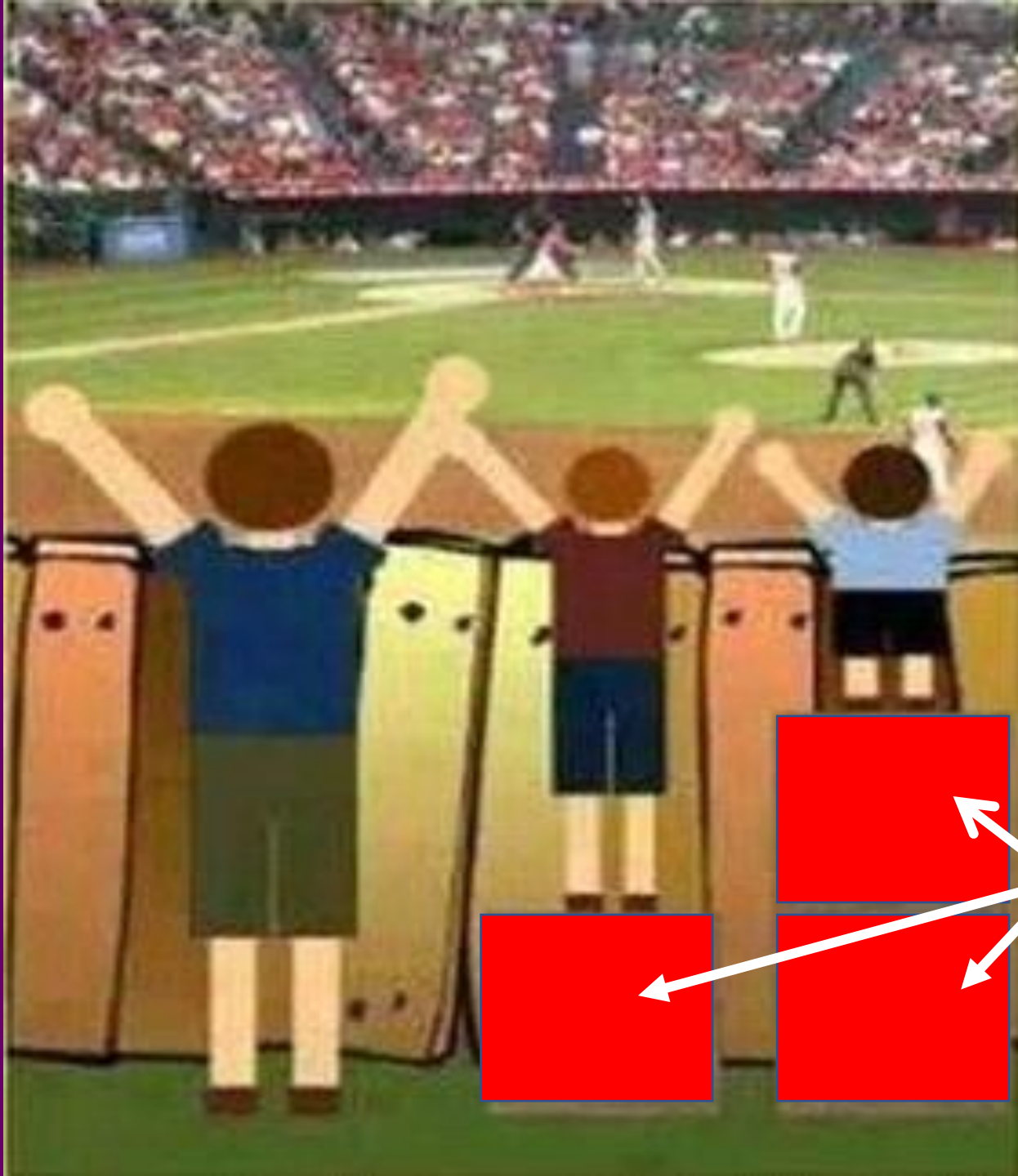


A.

Proposición 1: política pública de recuperación y renacimiento social y económico con base en el derecho humano:

Un vigorosa intervención del Estado.





**Política
Pública**



Personas

Sector
Privado

Pacto
Social y
Clima

Estoque
Construído
Presente

Estoque
Construído
Futuro

\$

1. Plan de Estimulo Económico: políticas centradas en las personas
2. Políticas “Robin Hood”: redistributivas, los que tienen y los que no tienen
3. Pacto Social e Climático
4. Pacto entre o sector privado y gobierno local/ciudad/municipio: responsabilidad social corporativa para una ciudade sustentable, inclusiva, segura e resiliente.
5. El estoque formal construido: fuente de financiamiento por vía de instrumentos de otorga, venta y transferência de potencial constructivo, retrofitting.
6. Fondo municipal de regeneración urbana

B.



Experimentación em ciudades em Brasil con instrumentos distributivos basados em la renta de suelo urbano para financiar vivienda social: :

Adoptando instrumentos legales y de planificación urbana, conectando la gestión del suelo urbano con el autofinanciamiento de la vivienda y infraestructura.

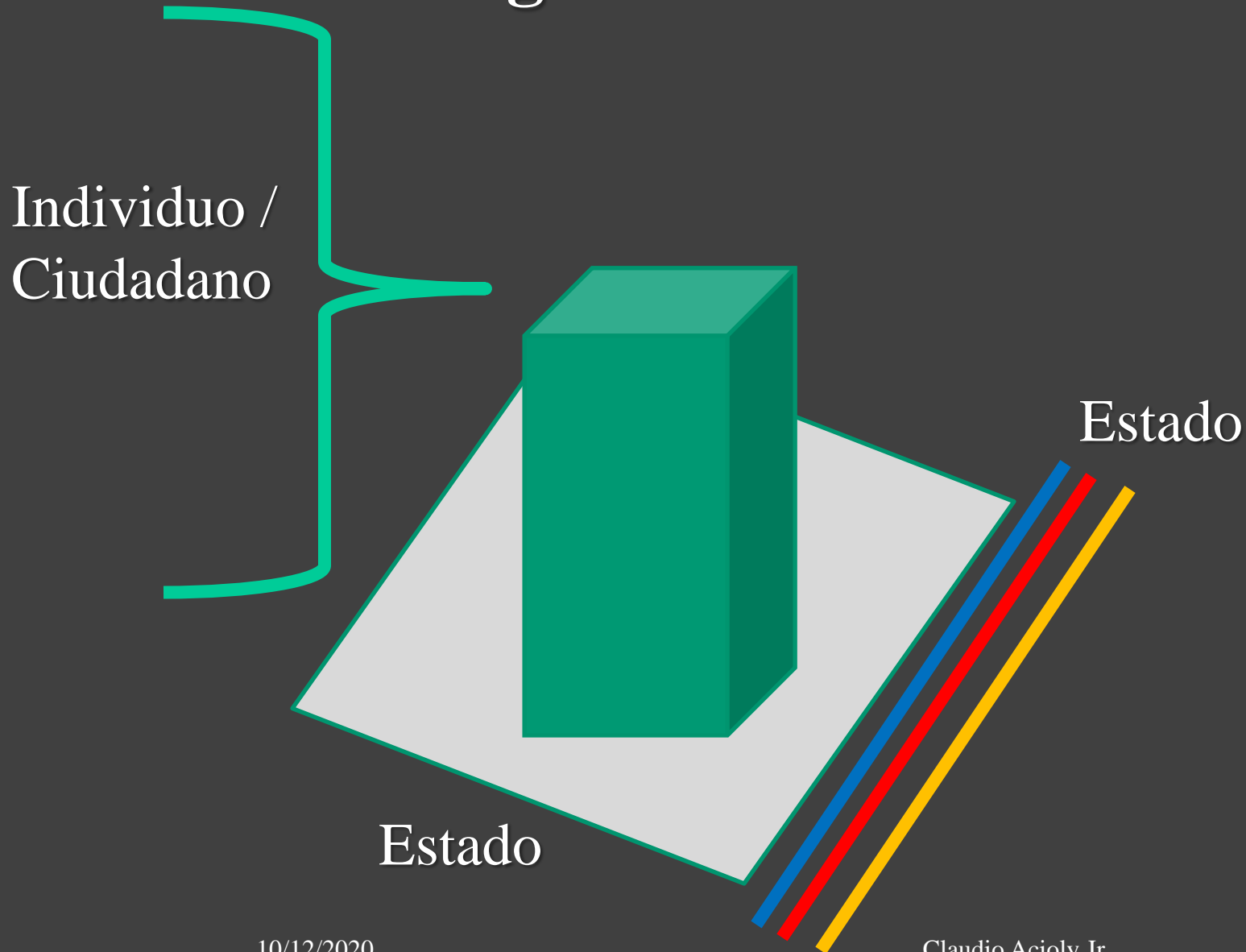


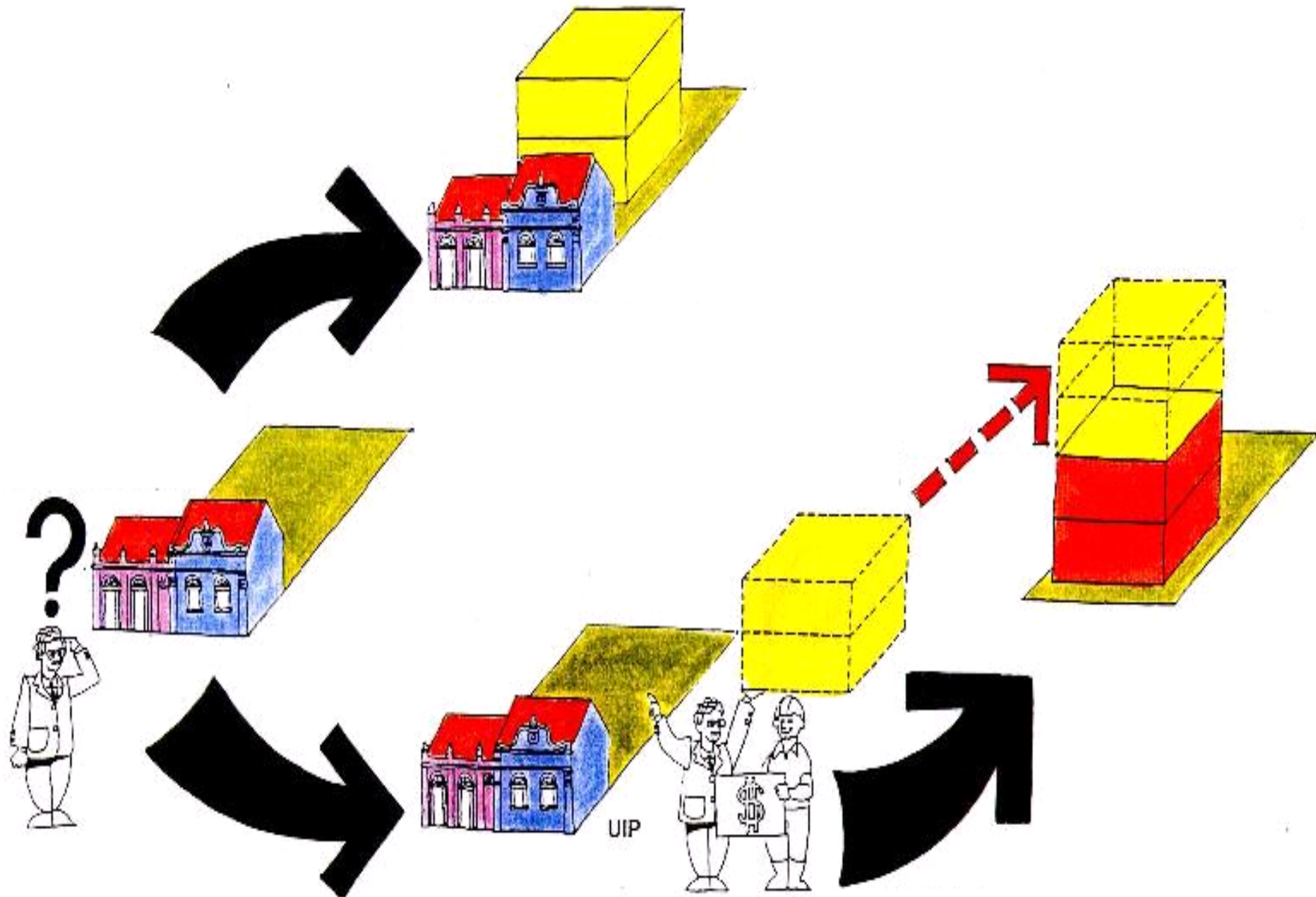
Ciudades no Brasil

Herramientas Novedosas Durante los años 90

1. Densificación
2. Venta y transferencia de suelo creado y derecho de construir
3. Operaciones urbanas Inter-ligadas con la participación del sector privado / propietarios de tierra /suelo urbano
4. Fondo de financiamiento da vivienda social
5. Instrumentos de zonificación exclusiva para vivienda social (ZEIS, AEIS)

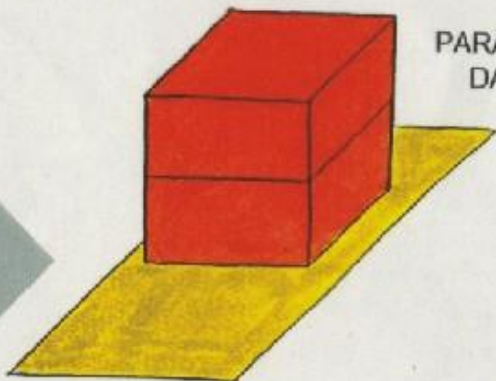
El Rol del Estado/Gobierno, Individuo, Organización Social





SOLO CRIADO

PARÂMETROS
DA ZONA



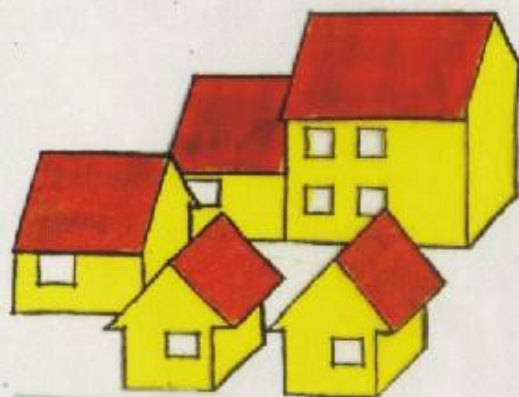
Sr. JOÃO

ACRÉSCIMO COM
INCENTIVO CONSTRUTIVO

AFASTAMENTOS
MAIORES DAS
DIVISAS



R\$
OU
TERRENO
AO
FUNDO MUNICIPAL
DA HABITAÇÃO



IMPLANTAÇÃO DE
PROGRAMAS HABITACIONAIS





Operaciones Urbanas (Ley Federal - Estatuto da Cidade, 2001): define los límites de aplicación de los instrumentos de financiamiento por vía de la renta de suelo urbano



Compra e Venda de Direito de Construir Solo Criado

Mercado de estoque virtual de suelo urbano
- Derecho de Construir



Ley de Uso de Suelo

$FAR=1.5$

Coeficiente de Aprovechamiento
Precio de la tierra regulada por el gobierno municipal y aprobado por lo mismo.

$FAR=1$

Coeficiente de Aprovechamiento 1
Plano Maestro de São Paulo,
2014

C.



La experiencia de USA con la zonificación inclusiva conectada con la oferta de oportunidades de vivienda a precio accesibles definidas por ley:

‘Inclusionary Housing’ como instrumento de lograr mayor densidad y mezcla social en la ciudad.



Ciudades en los Estados Unidos (USA)

1. Provision legal y fiscal para fomentar la producción de vivienda a precio accesible (affordable housing)
2. Medidas compensatorias obligatorias para concesiones de densificación en razón de mayor índice de aprovechamiento (FAR) y zonificación flexible en intercambio de un número X de viviendas populares (affordable housing)

Vivienda Inclusiva: Ciudades Inclusivas

Incentivo

Obligatorio

Voluntario x Obligaciones

Zonificación
Uso de
suelo

Reducción
del costo de
construcción

Exención de
impuestos

FAR –
Índice de
aprovecha

Ventajas de
Localización

Regulación

Planeamiento Urbano

Mix Social

A pratica da Vivienda Inclusiva en EUA

500 jurisdicciones en 28 estados, circa de 150,000 unidades (www.uhc.org)

**Bônus
Densidad**

**Zonificacion
Flexible &
Patrones de
Design**

Más vivienda en
una parcela de
suelo terra

1. Recuperación de recaudación reducidas
2. Oposición de vecinos
3. Grande parcela y desarrollo de baja densidad
4. Revision de los ejes de distanciamiento y tamaños de terrenos
5. Jurisdicción versus escala municipal
6. Demandas por parqueo versus barrios donde se puede caminar

D.



Proposición 2: Política de vía dupla

**Mejoría de asentamientos juntamente
con oferta de opciones diferenciadas y
diversificadas a escala**



E.



Proposición 3: ir a la escala en la oferta de vivienda y suelo urbanizado con opciones y tipologías diversificadas.

El sector de la vivienda puede tornar-se una fuerza catalítica y transformadora en el periodo de recuperación económica y social en la era del pós-covid-19.



MEXICO.

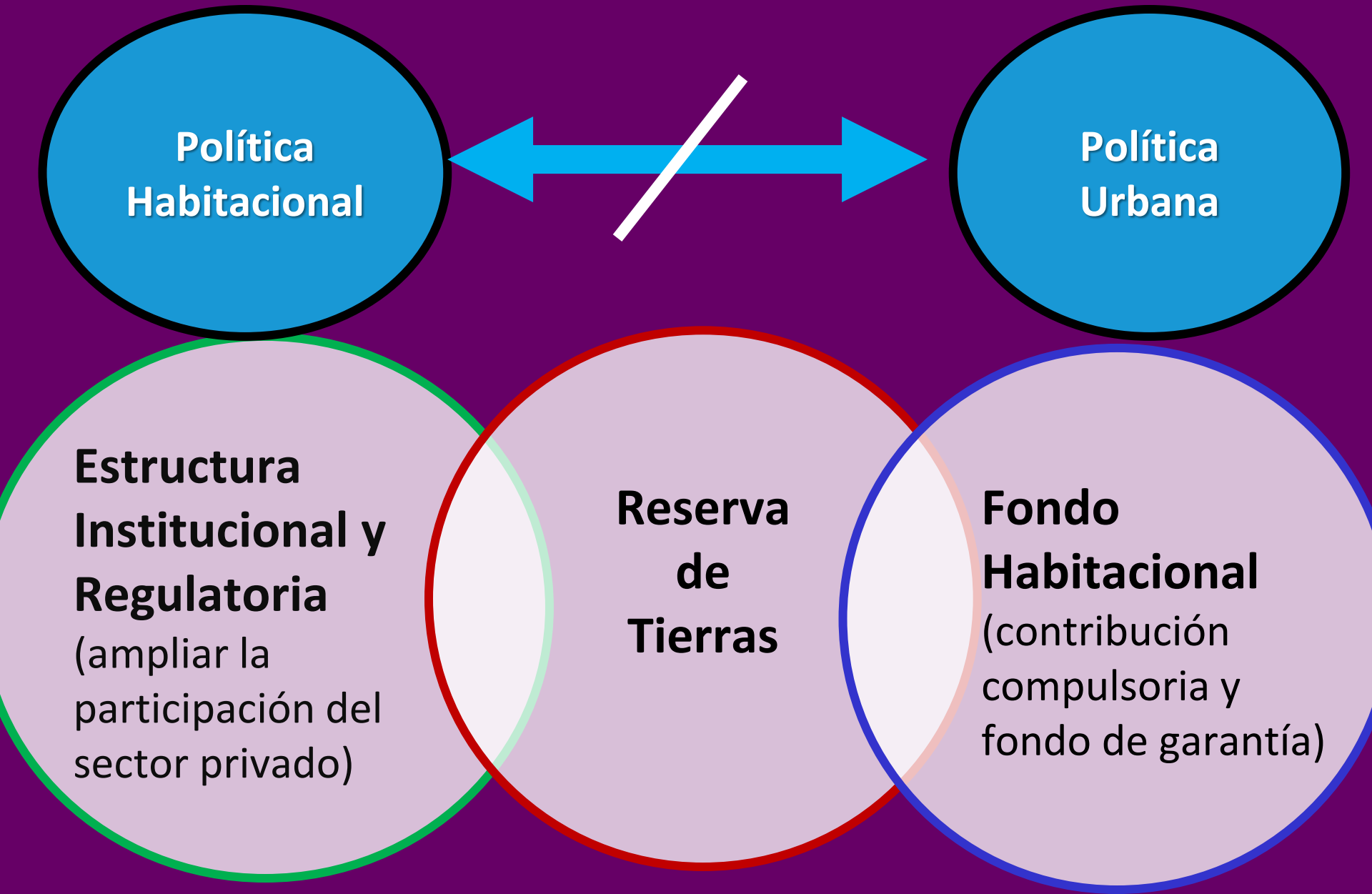


Aprendiendo con la experiencia de México

Desbloqueando la oferta de suelo urbanizado y facilitar el acceso al financiamiento habitacional pero produciendo urbanización insustentable.



Vivienda divorciada de la Política Urbana – México



**Estructura
Institucional y
Regulatoria**
(ampliar la
participación del
sector privado)

**Reserva
de
Tierras**

**Fondo
Habitacional**
(contribución
compulsoria y
fondo de garantía)

Liberando la tierra para Vivienda

- Creación de un banco de tierras – *las reservas territoriales*
- Privatización del solo social – ejidos (usufruto)
- Expropiación de la tierra de uso social
- Compra de tierra social por el gobierno
- Compra de tierra social por emprendedores inmobiliarios, constructoras e agentes privados

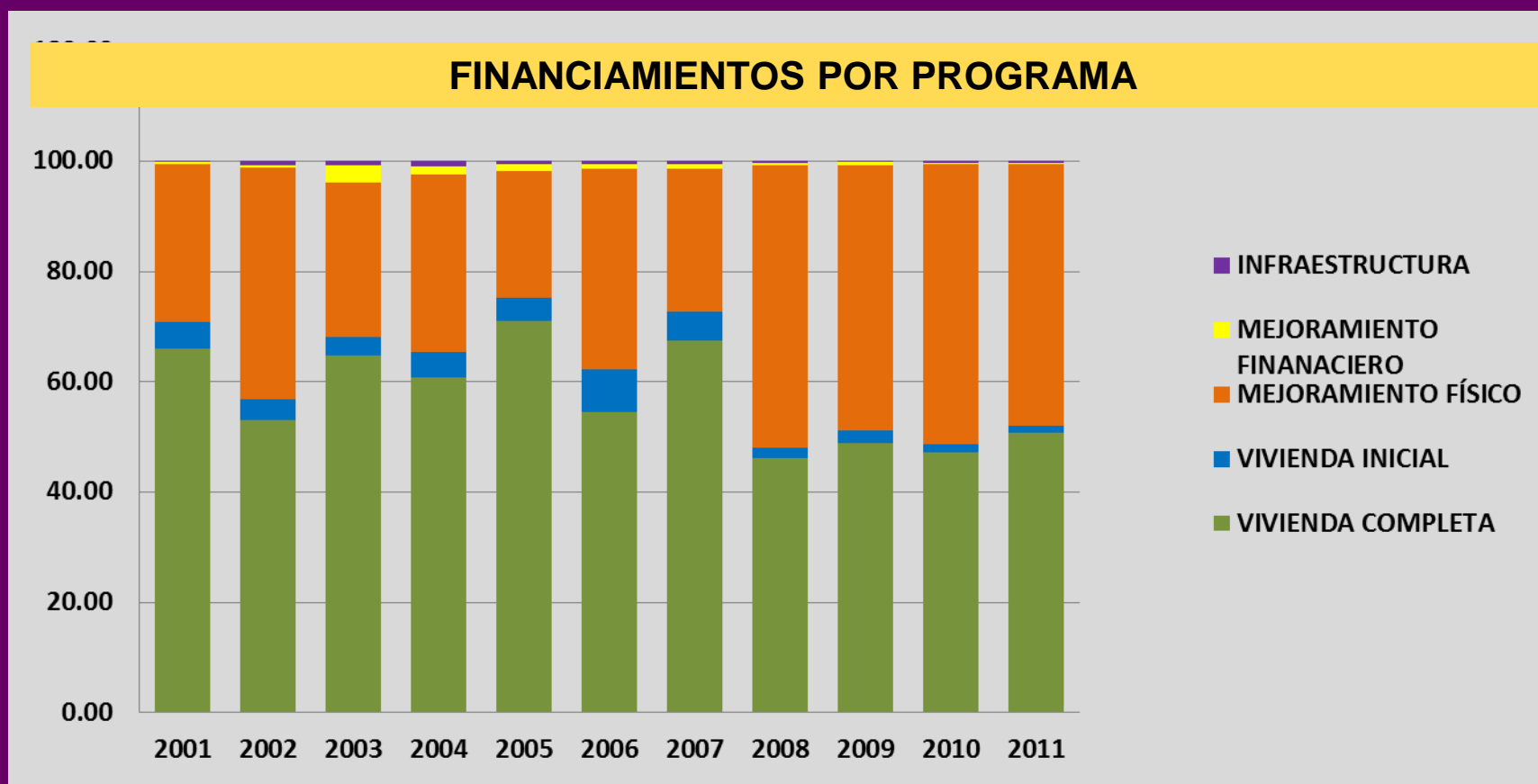




RESULTADOS

- a. Con producción constante de 400 a 600 mil unidades habitacionales al año durante un período de 10-12 años
- b. 4.9 millones de unidades habitacionales abandonadas, vacías, semiocupadas, vandalizadas - 14% del estoque construido.
- c. El ascenso e disminución de las empresas constructoras y desarrolladoras de vivienda.
- d. Aumento de la población viviendo en asentamientos informales y expansión informal de oferta de suelo

Los programas habitacionales 2001-2010



La mayor parte de los financiamientos corresponde al programa de vivienda completa (principalmente nueva). No obstante, se debe señalar que desde 2008, aumentaron significativamente los financiamientos para mejoramiento habitacional.

12/10/2020

Disponibilidad de suelo para desarrollo urbano

Fuente: María de Lourdes García Vázquez, Perfil de la Vivienda, 2012.

Según estadísticas de SEDESOL en 2005 había

922,998
Hectáreas de superficies urbana

del cual **54%** era suelo vacante

distribuido en

de este

182,000 para uso habitacional

35% está en suelo ejidal

En contraste:
LA DEMANDA DE SUELO ES SUPERIOR,
YA QUE SE REQUIEREN

85,264
Hectáreas intraurbanas

Según la misma SEDESOL, 42% de las ciudades del SUN sumaban 1,000 Hectáreas para uso habitacional

Creación de reservas territoriales



Las **reservas territoriales** de acuerdo a la SEDESOL, han sido un instrumento de política pública para controlar la expansión desordenada de las ciudades, que busca fomentar una oferta anticipada de suelo público frente a la escasez principalmente de suelo para vivienda popular, y así evitar la proliferación de asentamientos irregulares

LEGISLACIÓN QUE REGULA LA CREACIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM),
la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (LOAPF),
la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH)
y la Ley de Expropiación (LE)

Las reservas territoriales **NO** han resuelto la demanda de suelo, pues su extensión es insuficiente a lo requerido.



Fig. 2. BASES DE PLANEACIÓN SOBRE RESERVAS TERRITORIALES

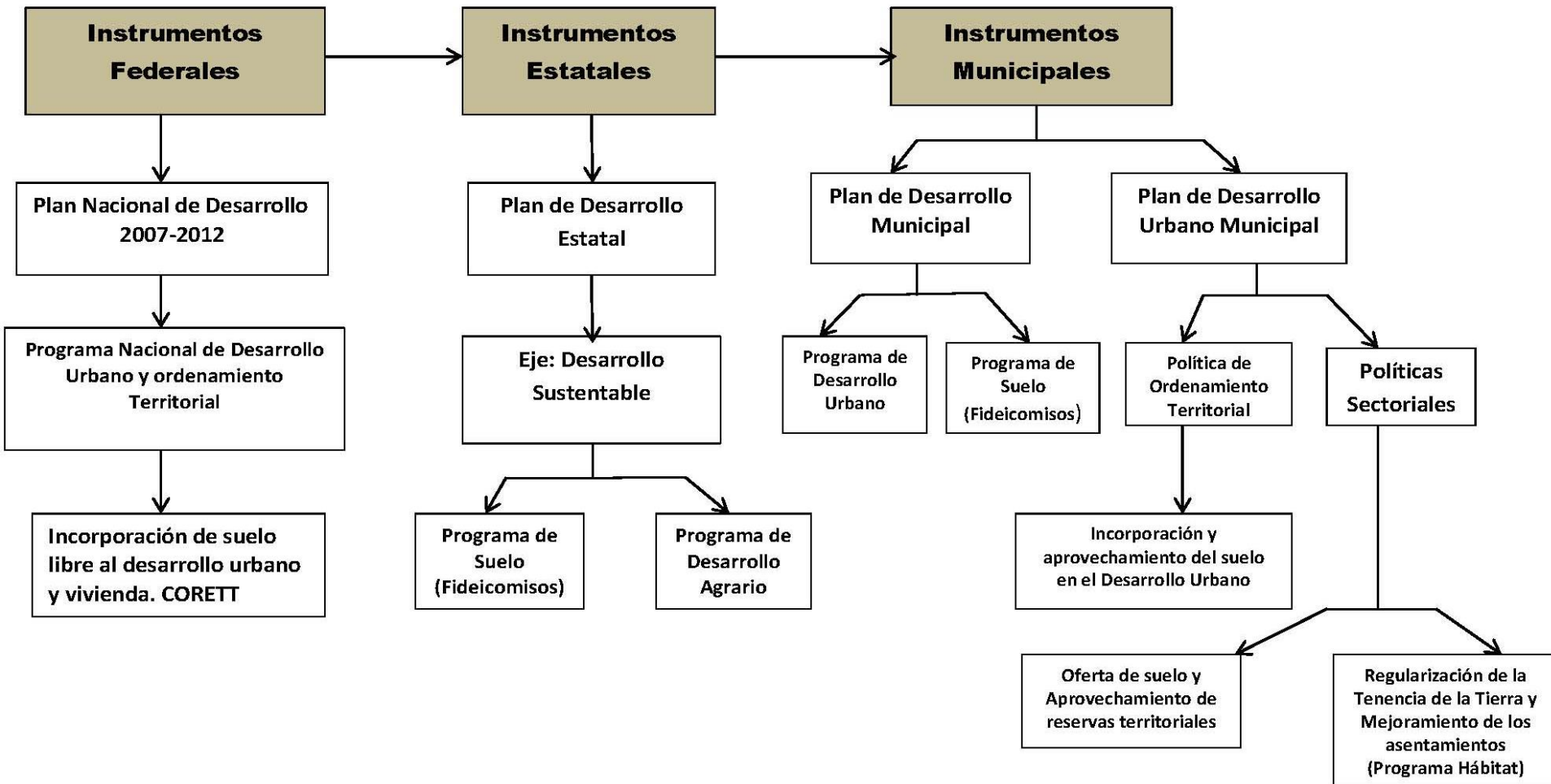
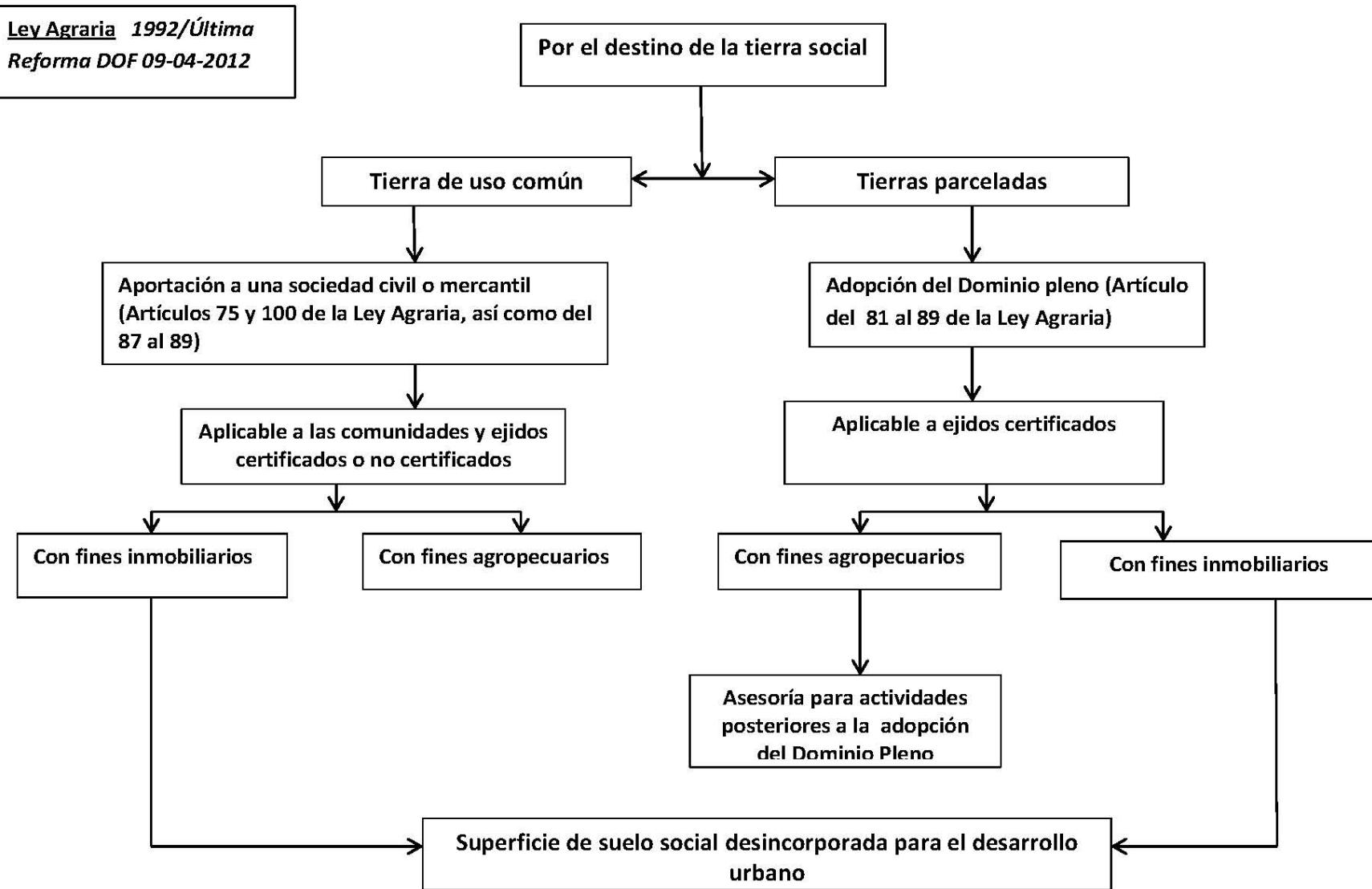


Fig. 3. Mecanismos de incorporación de tierra social al desarrollo urbano





















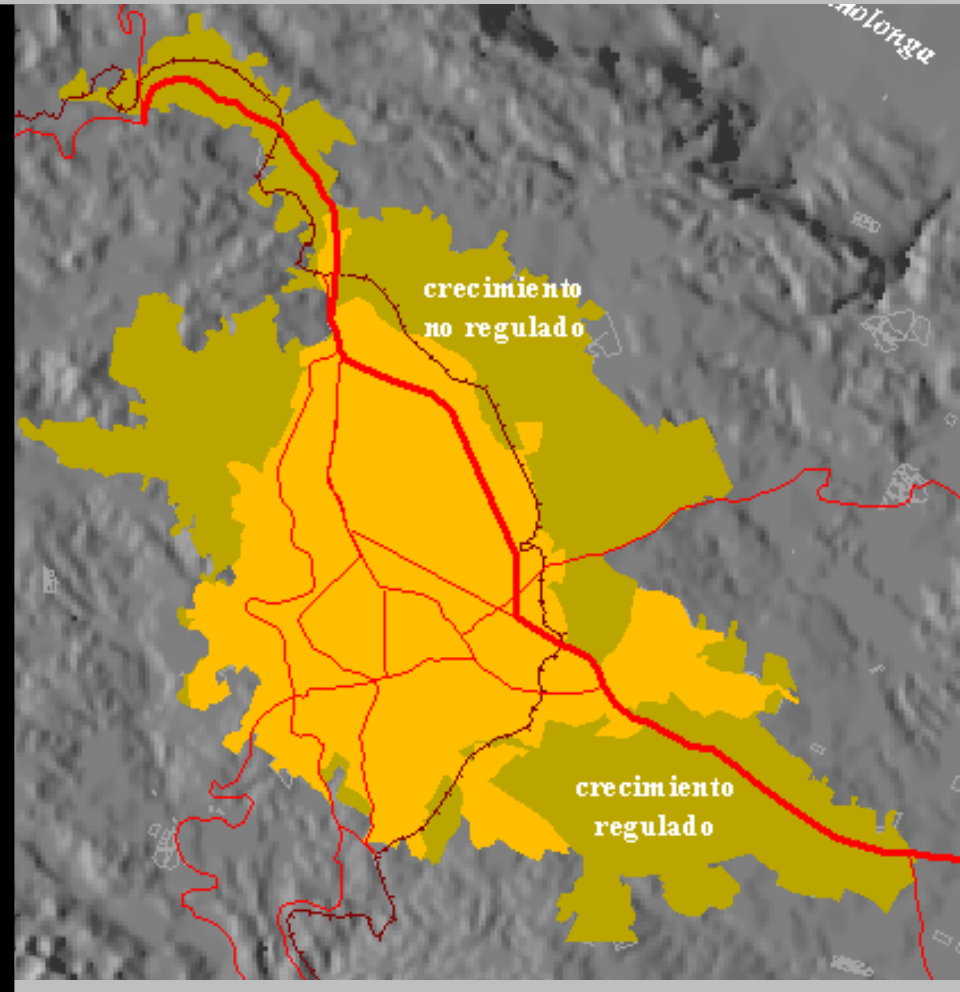
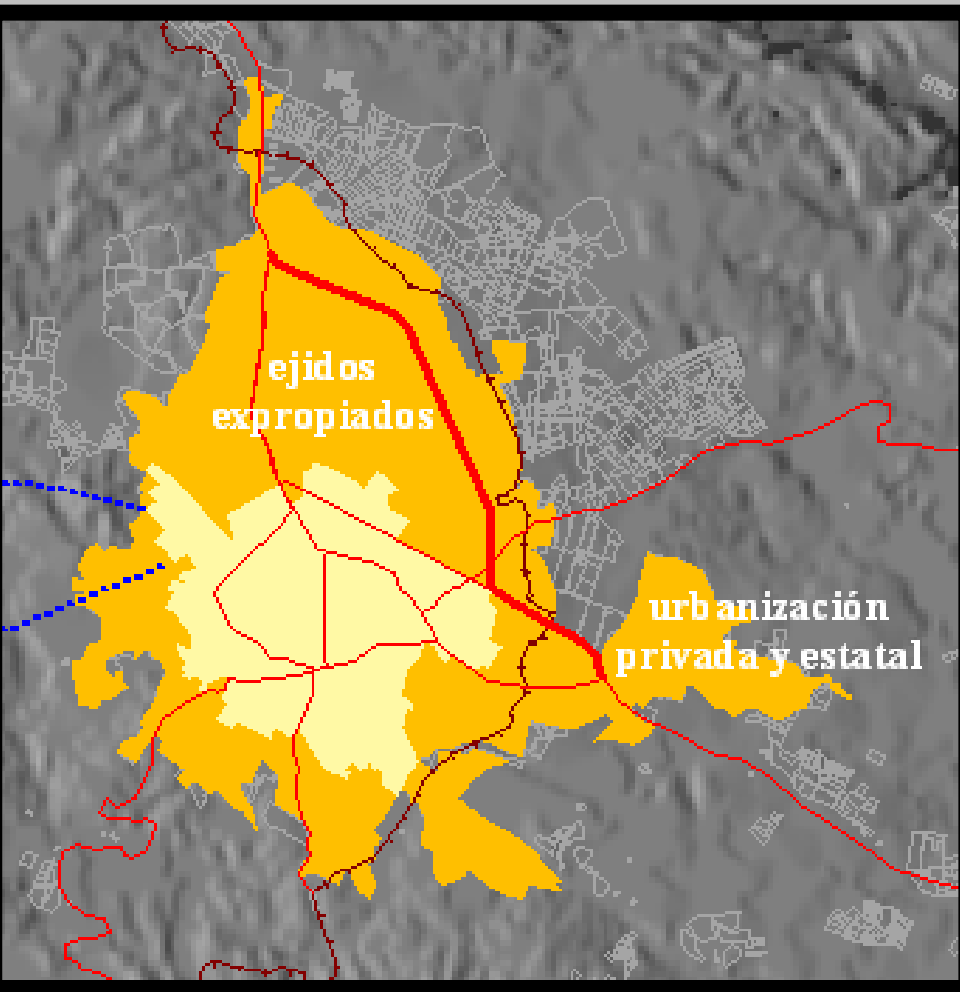


PASEO DE LA RAZON
FRACC. PASEOS DE JSC. KOCHTEPEC DE MORELOS

PASEO DEL COMERCIO



Privatización de la Propiedad Social – Usufructo del Suelo: Ejidos en Xalapa







El número de viviendas deshabitadas en el país según el censo de 2010 es de 4.9 millones, lo que representa 14% del parque habitacional nacional y 60% de estas viviendas se concentra en localidades urbanas.

Fuente: UN-Habitat, UNAM (PUEC), 2012. Perfil de la Vivienda de Mexico.



SUSPY
KUN
ROCKER

NORE
SOLO
SOLO
SOLO

RIP. O.T.S.
END 7/98

SURROCKE
WILLI
SURROCKE
SURROCKE

RIP. O.T.S.
END 7/98

4522

452





Blek
M.P. UOE
Losek

R S
M.P. Biktok
Y

1

4558

Biktok
Y
Suli

45

45





7906

Feiz Att: TIOS y Cumple
Primos PD Hoste vieja
TE AMO LO MEJOR AL RELOJ
Feiz Cump - No Vita
Feiz Cump Att: Scherer

El Cambio en La Política Urbana y Habitacional de México

“Hoy, en México, 8 de cada 10 viviendas se construyen dentro de los perímetros de contención urbana”

Jorge León Wolpert Kuri, Director General de CONAVI - Comisión Nacional de Vivienda, México. Ponencia en el III Foro Latinoamericano y del Caribe de Vivienda y Habitat, 12 de Junio del 2018.

F.



Proposición 4: desbloquear e reformatear el financiamiento habitacional e criar una base solida e continua de financiamiento:

El setor habitacional como fuerza matriz de la transformación urbana e vector de la revitalización urban y de ciudad sustentable.



SINGAPURA.



**Aprendiendo con la
experiencia de Singapura.**

**Crear un fondo nacional de vivienda por via
de la contribución compulsoria de empleados
y empresas que facilita el acceso a una
vivienda adecuada.**

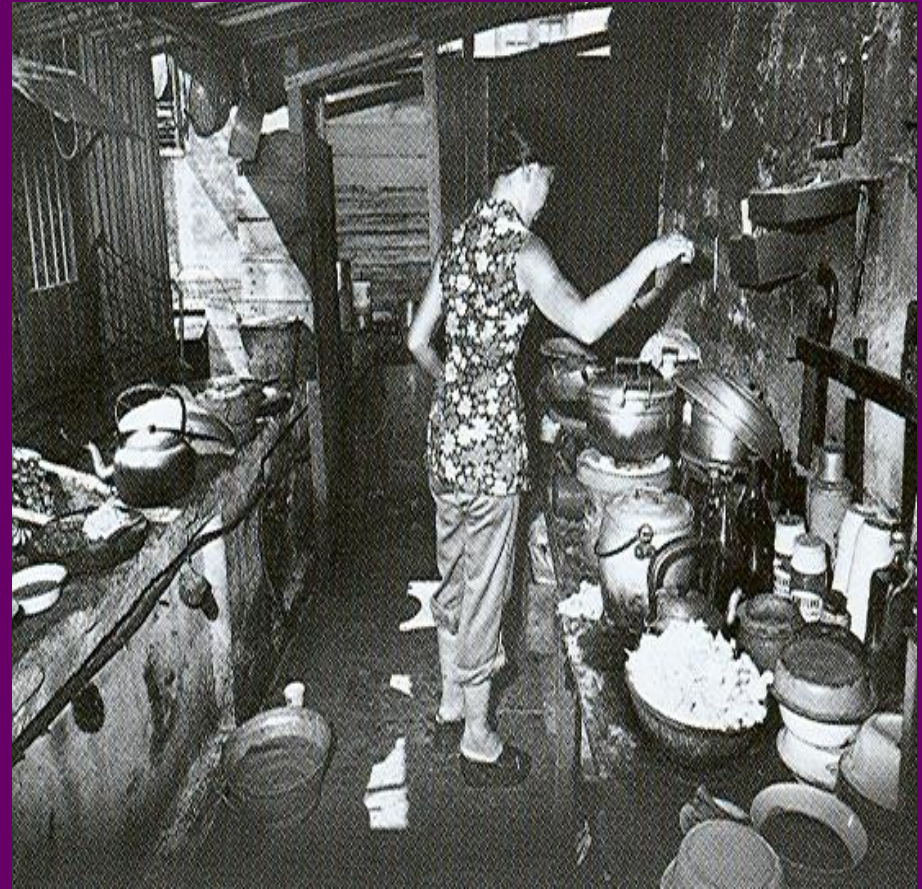


Singapura



DESAFIO

Un enorme problema de Vivienda en los años 60



**80% viviendo en slums / squatters
100,000 propiedades en estado de
demolicion**



Una ciudad del Tercero Mundo 50 años pasados

Con una poblacion de 1.6 millones de personas, 2/3 viviendo en tugurios/favelas/slums

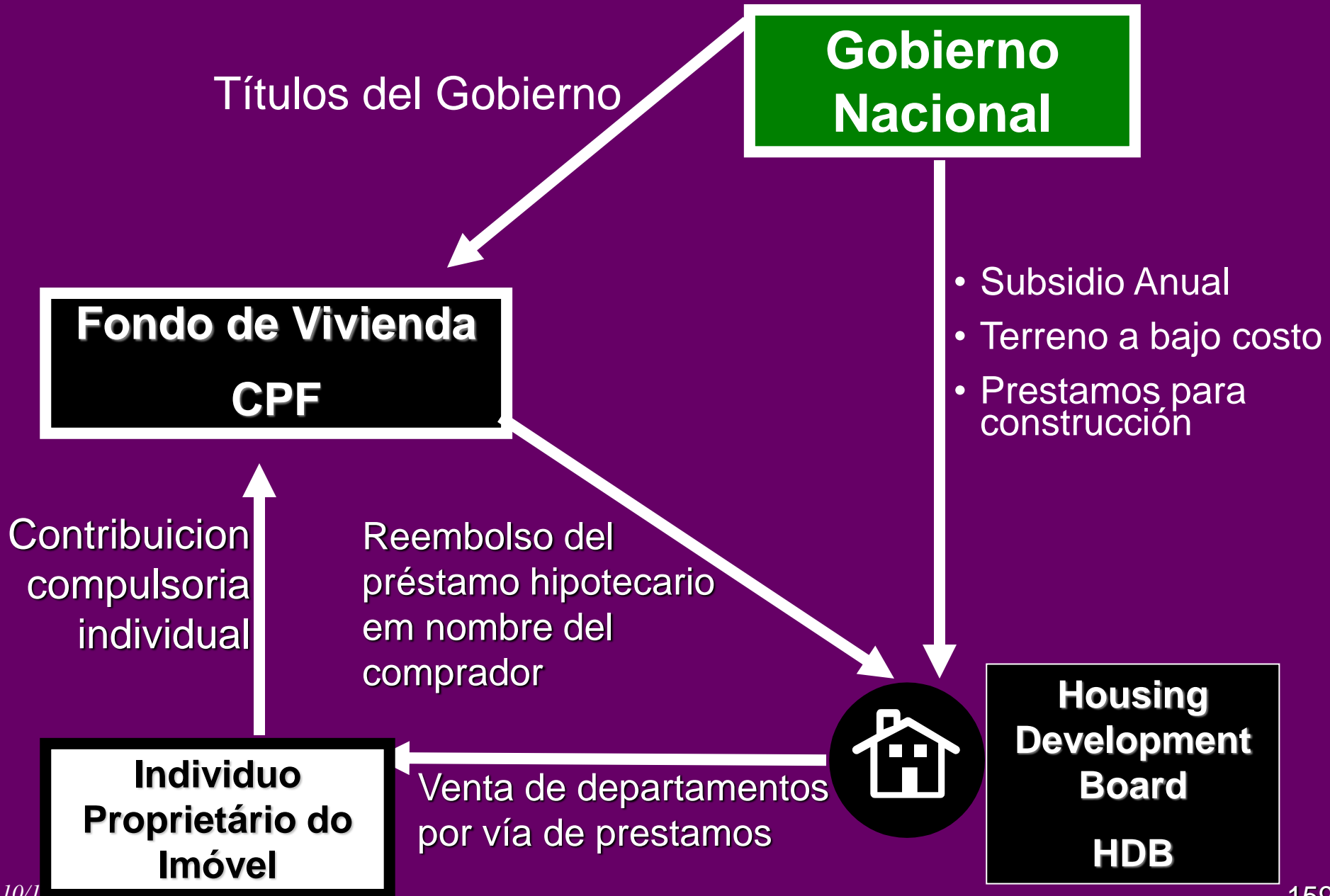








O Sistema Habitacional de Singapura



Alta
Calidad
de Vida

Economía
Competitiva

Medio
Ambiente
Sustentable

Resultados/ Que?

Sistemas / Como?

Planificación y Desarrollo Urbanístico Integrado

- Pensar largo-plazo
- Luchar productivamente
- Inserir alguna flexibilidad
- Ejecutar efectivamente
- Innovar sistemáticamente

Gobernanza Urbana Dinámica

- Liderar con visión y pragmatismo
- Construir una cultura de integridad
- Cultivar instituciones fuertes y sólidas
- Involucrar la comunidad y los actores varios
- Trabajar con los mercados

Singapur:

Otras Razones para el éxito del acceso a la vivienda por la población de bajo ingreso

1. Compromiso político en 1960 de eliminar la carencia habitacional
2. El desarrollo nacional y económico ofrece recursos para el desarrollo de la vivienda para familias de bajo ingresos
3. El gobierno adquiere tierra y utiliza la tierra para generar ingreso
4. Programas enfocados en la demanda, flexibles y continuamente revisados y ajustados
5. Una única agencia responsable
6. Un país/escala pequeña
7. Vivienda vista como una inversión social y generadora de empleo: subsidios
8. Opción por la verticalidad y alta densidad

Singapore, una ciudad-estado compacta

- *5.4 mil habitantes, 710 sqkm*
- *Sociedad multi-etnica y multi-religiosa*
- *No hay sin-techos, asentamientos; no hay enclaves;*
- *90% propiedad de la casa*





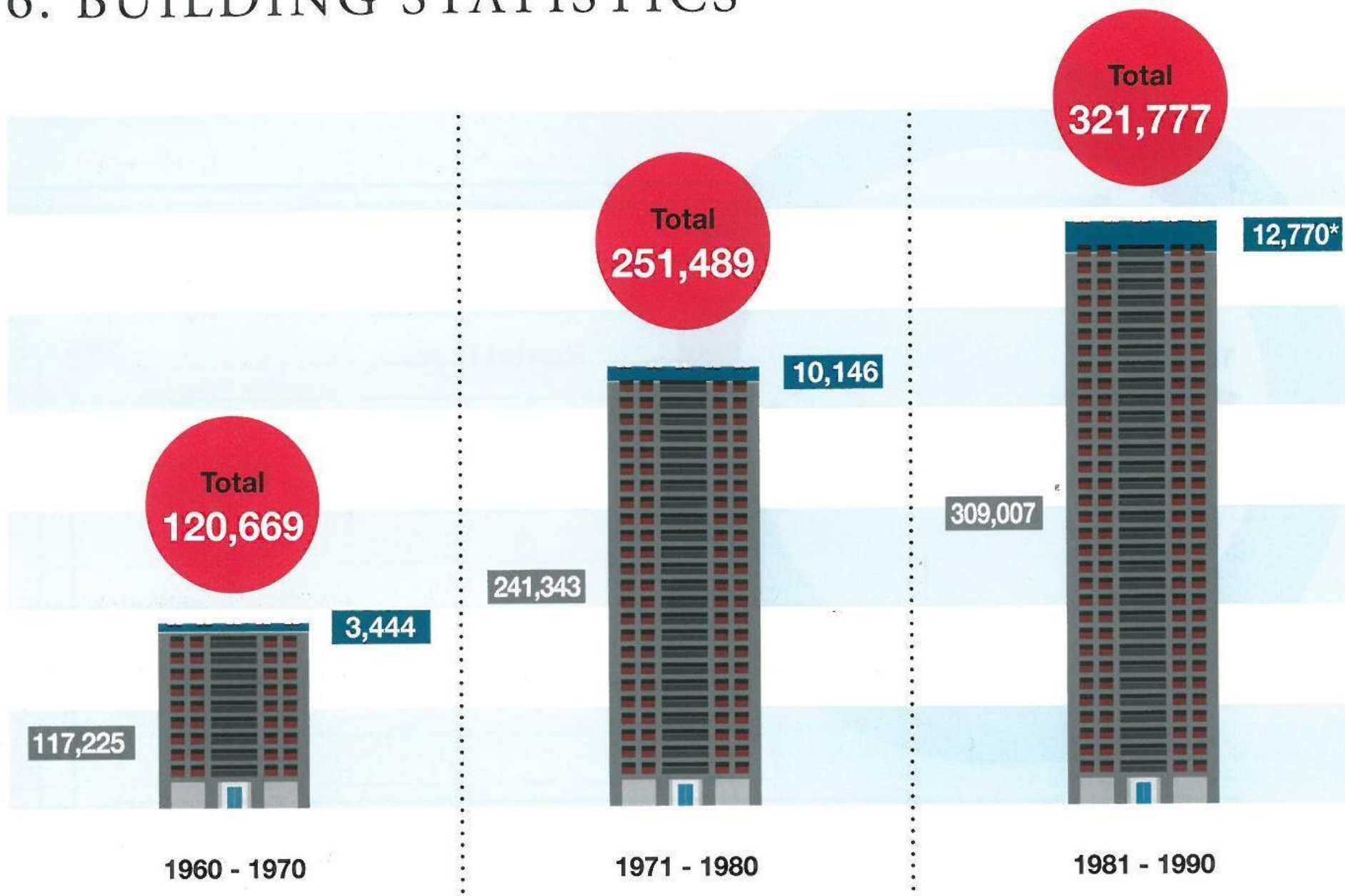
Estrategia 1: Una Agencia de Coordinación

Singapore Housing and Development Board (HDB)

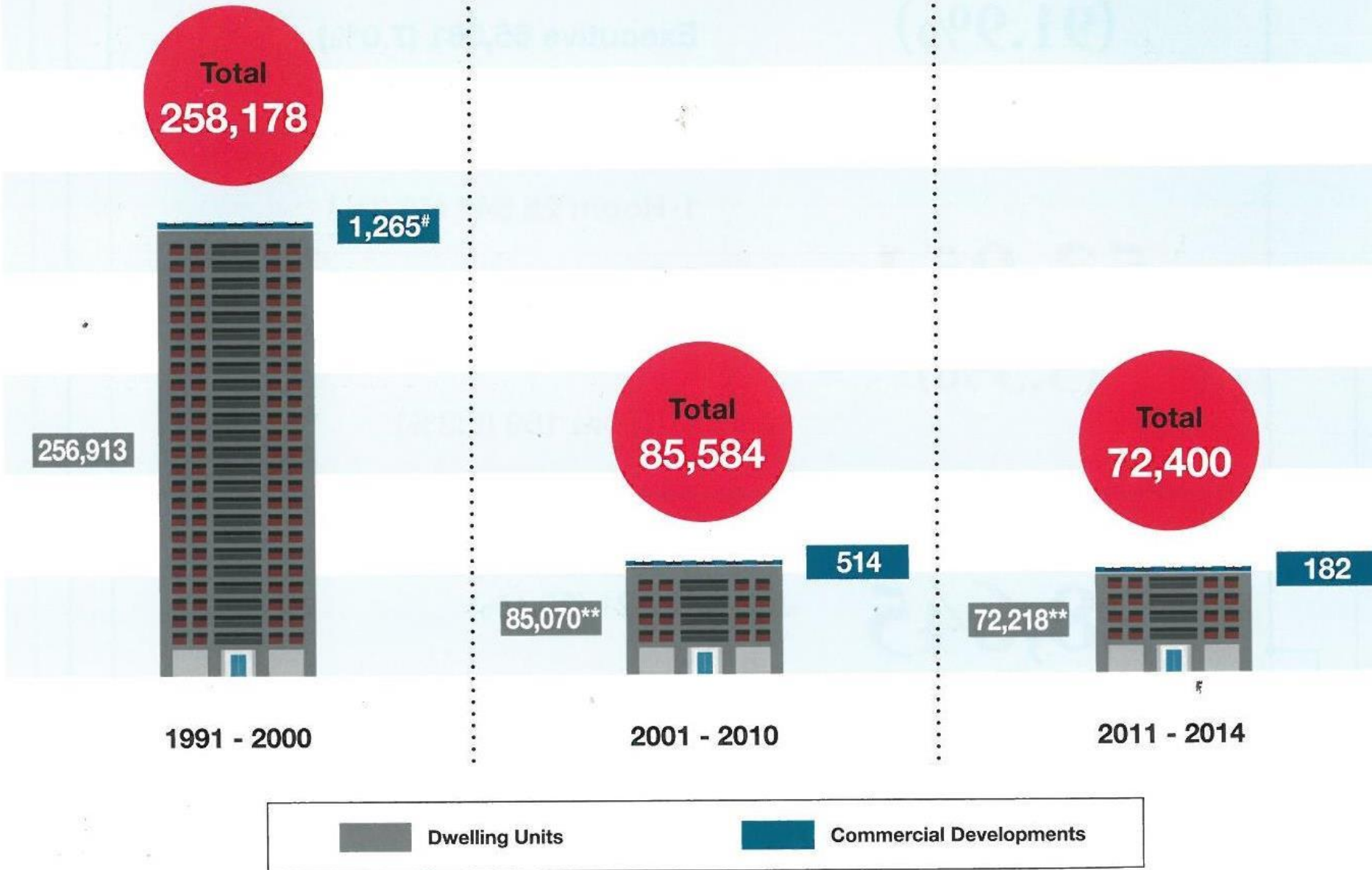
1. HDB es protagonista y coordina y ejecuta programas de vivienda en el marco del desarrollo económico y urbano del país;
2. HDB prepara los planes, desarrolla y gestiona el proceso completo de la vivienda – producción y consumo – en el marco conceptual de desarrollo de la ciudad compacta, confortable, accesible, conectada
3. HDB maneja la producción de todas las unidades y infraestructura
 - a. En asociación con los consejos distritales -Town Councils (23 en total)
 - b. La construcción de vivienda y infraestructura es contratada al sector privado.
4. La centralización en única entidad
 - a. Duplicación, demoras y fragmentación de tareas
 - b. Rivalidades/competencias burocráticas asociadas a implementación por múltiples agencias



6. BUILDING STATISTICS







Figures are for calendar years

* Includes HUDC units built by the Urban Redevelopment Authority (URA).

** Includes DBSS Flats of 616 units for 2006-2010, and 6,999 units for 2011-2014.

Before July 1992, commercial developments referred only to eating houses, shops and living quarters, and lock-up shops.



12/10/2020

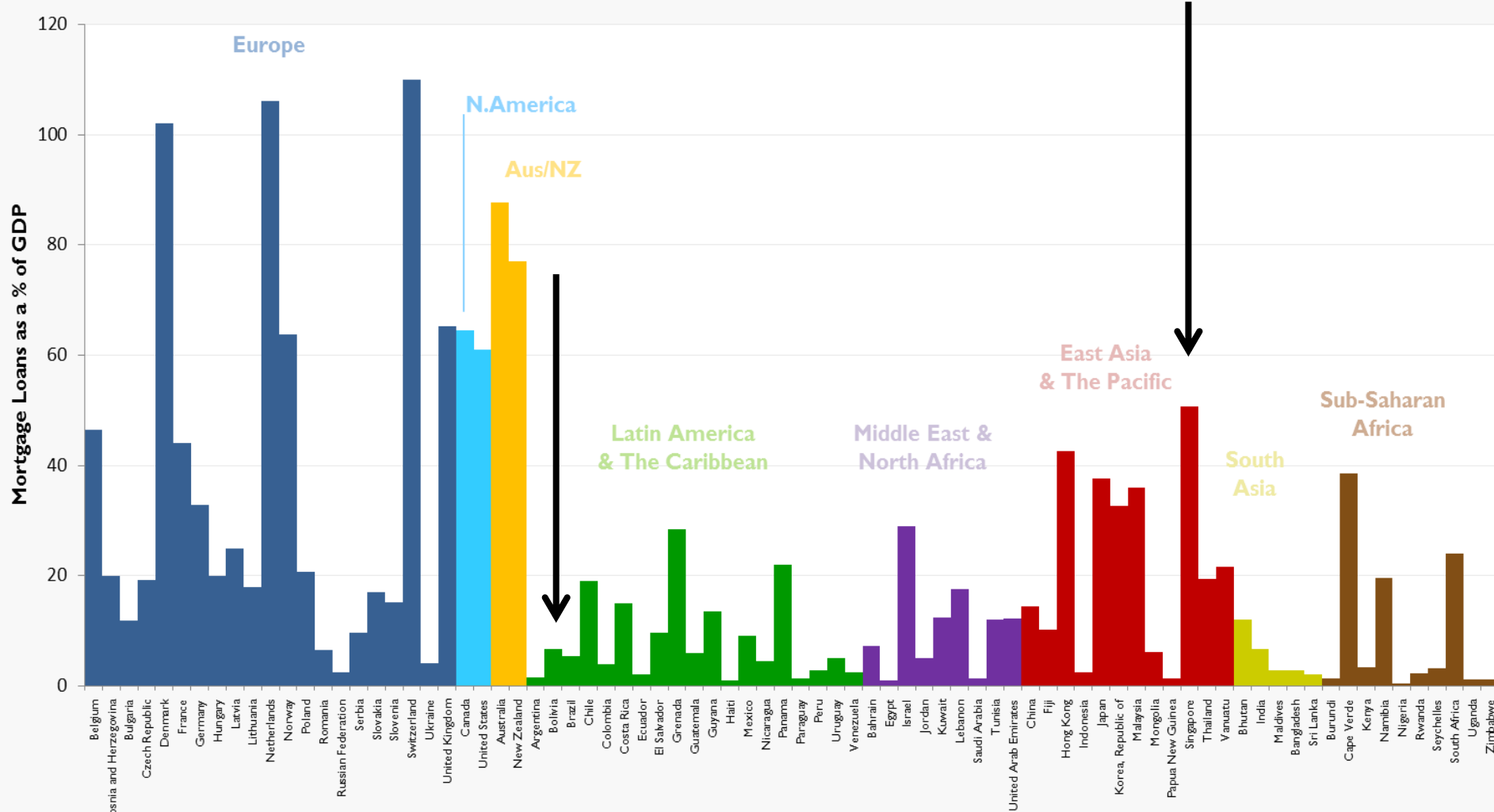
Claudio Acioly Jr, Head CDU, UN-HABITAT



Mercado de Hipotecas

Source: Maria Hoek-Smit, 2014.

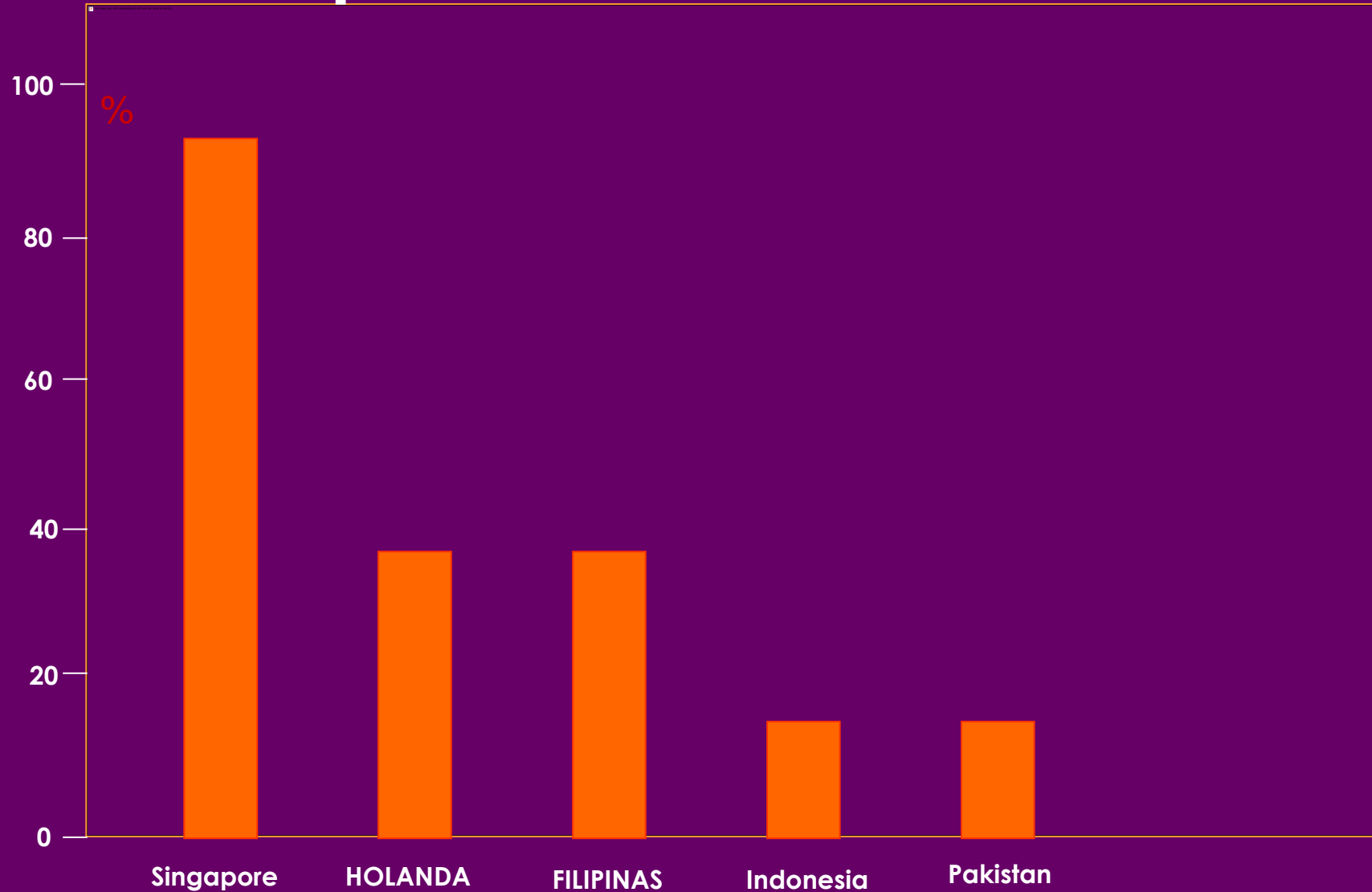
Mortgage Market Size as a % of GDP



Estrategia 2: Vivienda Asequible, Inclusiva y Adecuada a la demanda

1. Construcción rápida y barata por vía de la estandarización/patronizar, contratos de largo-plazo y compras en grande cantidades
2. Disponibilidad de suelo barato para grande volume e bajo costo de la producción habitacional
3. Vivienda cada vez mas vertical (multi-familiar)....
4. Practica de encuestas de demanda determina el precio/capacidad de pago y los programas habitacionales
5. Mejoras en asequibilidad financiera por vía de la prosperidad y ahorro en el Fondo Central de Previdencia - Central Provident Fund-CPF
6. Cambio desde la vivienda de alquiler para la vivienda propia
7. Vivienda social con maximo de 2 cuartos pero cambiándose para 3 y 4 cuartos
8. Programa flexible con posibilidades de cambio de categorias de los departamentos y status de la tenencia (inquilino para propietario)

Vivienda Social por El Estado como % del Estoque de Vivienda



Aprendizaje de la Experiencia de Singapur

1. Gobierno controla la oferta y gestión del suelo
2. Una base institucional y legal muy sólida
3. Planificación urbana y diseño urbano que resulta en uso óptimo del suelo urbanizado
4. Concepto de uso mixto y ciudad agradable (livable city)
5. Capacidad de implementar, aplicar las leyes y voluntad política
6. La creación novedosa de un fondo para financiar las inversiones en vivienda y desarrollo urbano sustentable
7. Capacidad institucional y capacitación continua

Leciones de la Experiencia de Singapura

1. La liberación legal y oferta de suelo para urbanización
2. El Fondo de Vivienda (CPF) y garantías para el financiamiento habitacional
3. Fuerte conexión del planeamiento y deseno urbano con la oferta de tierra para producción habitacional bajo un modelo de barrio de conveniencia – compact township – conectado por una estrategia de movilidad, control y calidad del espacio publico.
4. El Sector Vivienda como generador de riqueza.

HOLANDA.

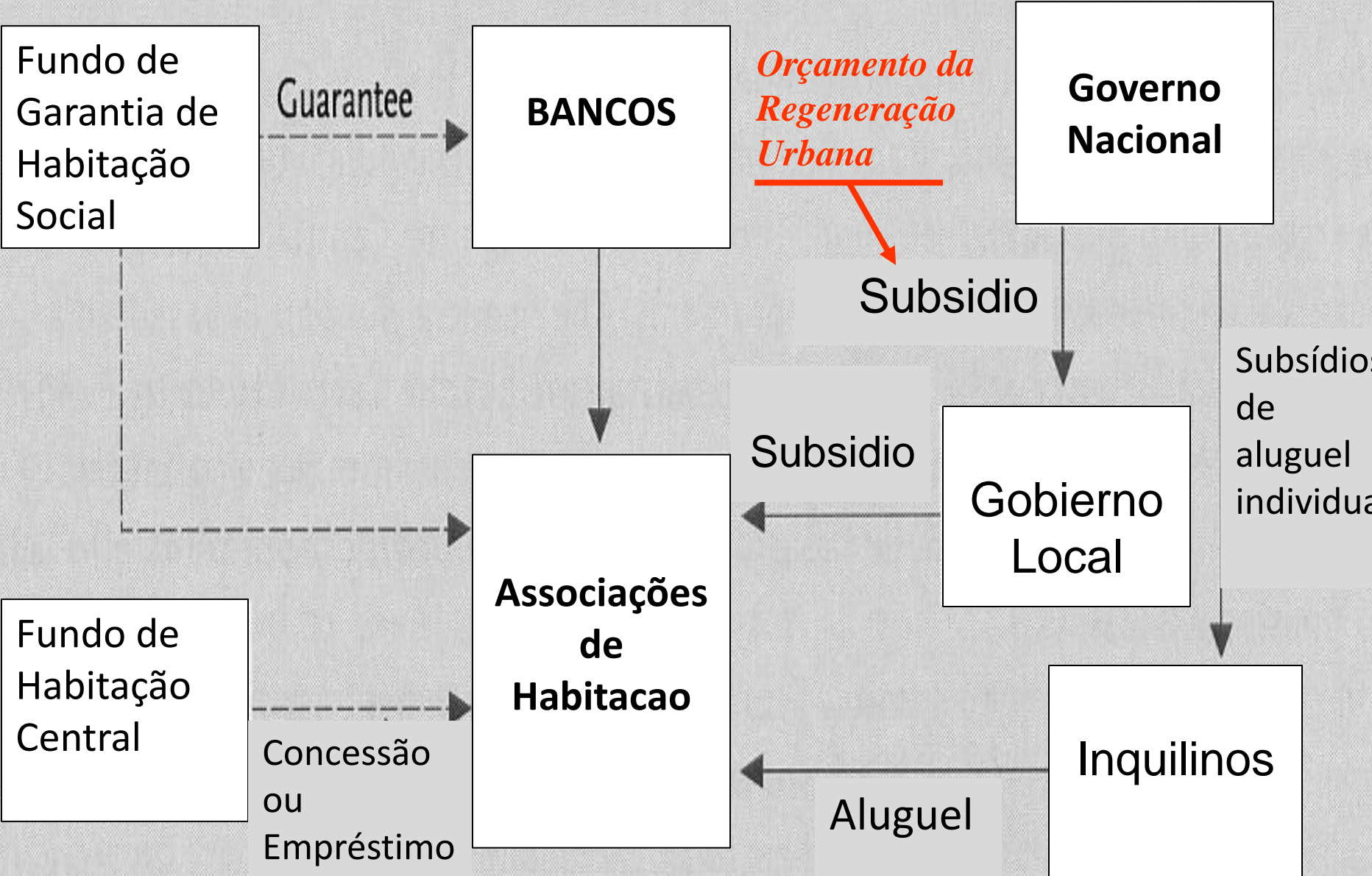


**Aprendiendo con la
experiencia de Holanda**

**Creando un fondo nacional de vivienda social
y una institucionalidad para producción de
vivienda para alquiler social.**



Quadro Financeiro para o Setor de Aluguel Social











ZONE
Herhaling
ZONE
30



Política de Gobierno para la Vivienda

El Sector Vivienda

Sector de Alquiler Social

Sector de Alquiler Privado

Sector Propiedad

Asociacion
de Vivienda
Social -
Housing
Associations
HA's

Alcaldías
LG

Propietario
Individual
Landlords

Inversionista
Institucional
(Fondos de
Pensio,
Companias de
Seguros)

Política de Gobierno para la Vivienda

Principal Aprendizaje de Holanda

1. Una base legal potente y continuamente revigorada y mejorada – la mas antigua del mundo (1901 Housing Act)
2. El Gobierno aporta con financiamiento inicial y garantías
3. Un sector auto-regulado de producción de vivienda social para alquiler (Las Asociaciones de Vivienda, entidades privadas que construyen para el bien publico)
4. Promoción de un sector social de alquiler que ofrece opciones de vivienda a un precio asequible para las personas que no logran acceder a una vivienda por vía del mercado.

Aprendendo com a experiência da Holanda



Lições da Experiência da Holanda

1. Quadro legal em contínua evolução (A lei da Habitação de 1901)
2. Financiamento e garantias do Governo
3. Um setor autorregulado pelas Associações de Habitação Social (entidades privadas que constroem para o bem publico) que detém $\frac{3}{4}$ do estoque de aluguel do país (44% do estoque total eh de aluguel)
4. Promover o setor de aluguel social para facilitar o acesso a uma habitação adequada por aqueles que não podem faze-lo através do mercado.

Corea del Sur.

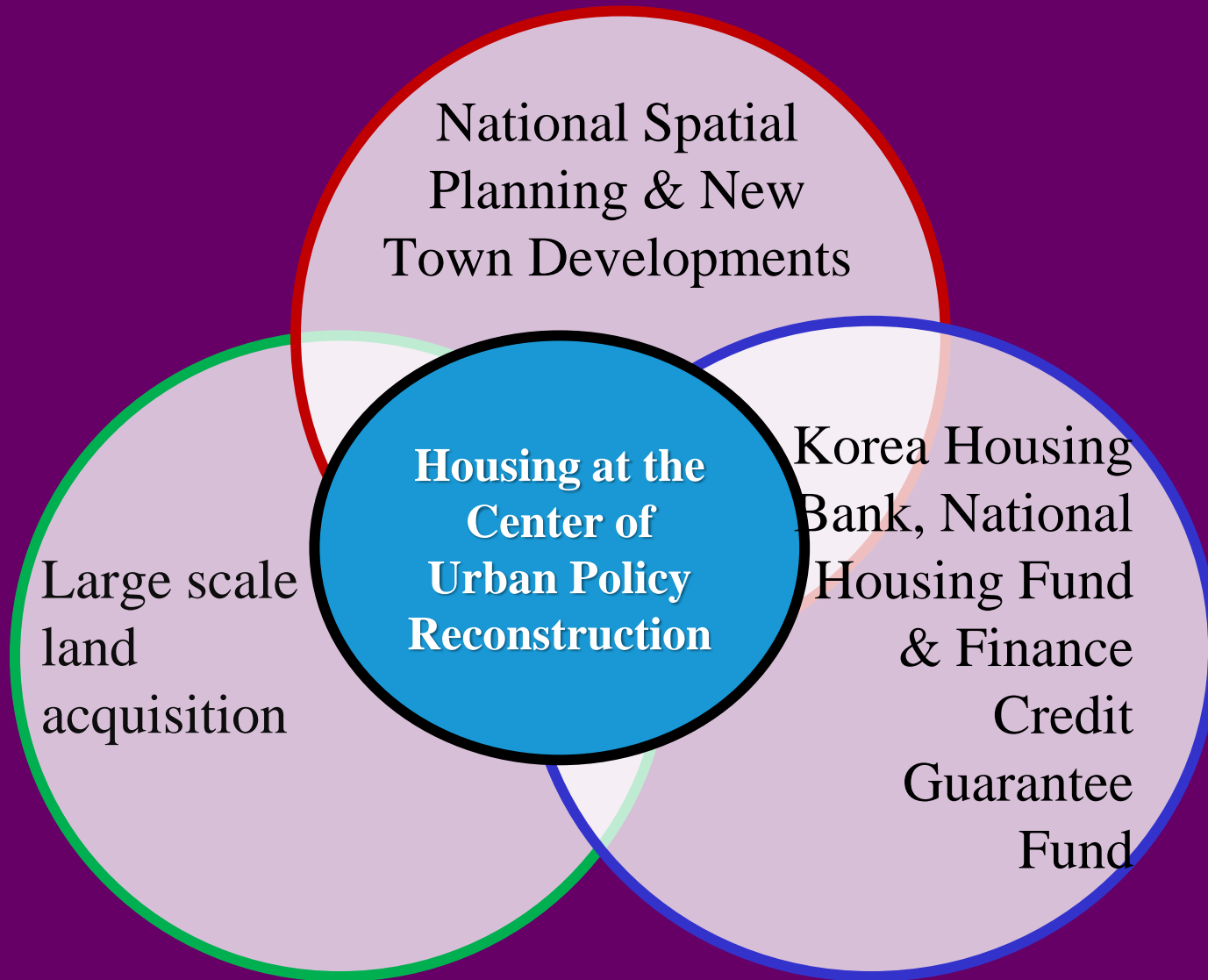


Aprendiendo con la experiencia de Corea

Una ruta de reconstrucción a través del desarrollo incremental del sector de la vivienda, asegurando tierras y financiamiento para ampliar la oferta de viviendas y extinguir slums.



Learning from South Korea







Key Lessons from South Korea

1. Remarkable improvement in housing conditions over the past 4 decades – quality, quantity and standard – with supply exceeding demand in 2010, high-rise multi-family, single family and detached housing.
2. Incremental development of institutional and legal provisions to organize the housing sector.
3. Developable land on a large scale provided by Government through public sector developers
4. An incremental and comprehensive development of housing finance through the Korea Housing Bank, National Housing Fund, tax incentive to suppliers and consumers.
5. Massive housing programme: to build 250,000 public rental units as part of the 2 Million Housing Drive; 10-year plan to supply 1 million public rental units.

Chile.



Aprendiendo con la experiencia de Chile

La continuidad de política de vivienda y el logro de casi universalidad en acceso a una vivienda con subsidios y subvenciones a la población.



Brasil.



Aprendiendo con la experiencia de Brasil

Un programa nacional a una larga escala de producción combinando financiamiento federal con la participación del gobierno local en la provisión de suelo.



Etiopia



Aprendiendo con la experiencia de Etiopia

Un programa nacional enfocado en la producción de vivienda en suelo público con infraestructura, con meta de promoción del empleo y desarrollo del sector de la vivienda.





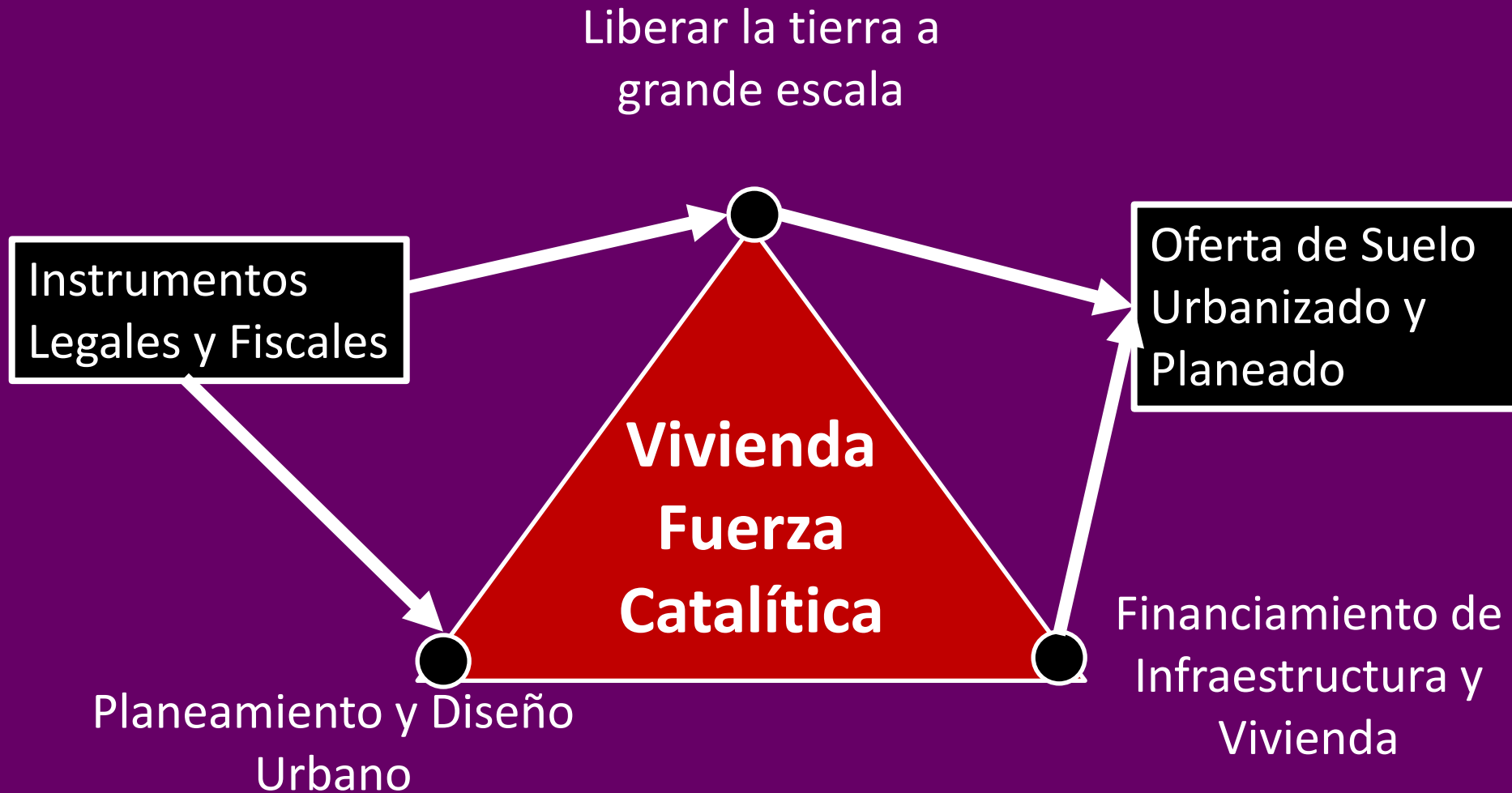
9.

CONCLUSIONES:

El sector de la Vivienda, teniendo interfaces con prácticamente todos los aspectos de la economía de un país, puede y debe ser un vector transformador en la revitalización social y económica en la era post-covid.



Vivienda como Fuerza Catalítica 1:



Habitação como Força Catalítica 2:



Áreas de Intervención de Políticas Públicas

	Intervención de Política	Metas
1	Vivienda: fuerza catalítica	Escala, Empleo, Ingreso, Tecnología
2	Políticas centradas en las personas	Emulsionada por demanda y necesidades sociales
3	Política de avenida con pista dupla	Asentamientos (slums) como oportunidad, integración, cambio
4	Pacto Social y Clima	Reducción de las emisiones y la pegada de carbono de la ciudad y la vivienda
5	Financiamiento	Sustentabilidad e longevidad
6	Liberación de Suelo para Urbanización	Suelo urbanizado e planeado para expansión y densificación
7	Opciones de tenencia de la tierra y la vivienda	Propiedad, Alquiler, Cooperativa, Usufruto, Land trust, Condominio, etc

Áreas de Intervención de Políticas Públicas

	Intervención de Política	Lecciones Aprendidas
1	Vivienda: fuerza catalítica	Brasil, Corea, Etiopia
2	Políticas centradas en las personas	Uruguay, Holanda
3	Política de avenida con pista dupla	Brasil (MCMV, PAC Favela)
4	Pacto Social y Clima	GCoM, Freiburg, NY
5	Financiamiento	Singapura, Holanda, Mexico, Brasil
6	Liberación de Suelo para Urbanización	Singapura, Mexico, Corea
7	Opciones de tenencia de la tierra y la vivienda	Holanda, Uruguay, Corea, Singapura



Obrigado

Essa e outras de minhas apresentações podem ser encontradas em www.claudioacioly.com



Contenido

- ▶ 1. América Latina y el Caribe
- ▶ 2. Vivienda: Hablamos el mismo idioma
- ▶ 3. Vivienda: compromisos internacionales
- ▶ 4. Entender el funcionamiento del sector vivienda
- ▶ 5. Entender el Funcionamiento del Mercado de Vivienda
- ▶ 6. El Problema y Desafíos de la Vivienda en América Latina
- ▶ 7. La crisis planetaria de la vivienda
- ▶ 8. Vivienda y Ciudad
- ▶ 9. Tornar la Vivienda Financieramente Accesible
- ▶ 10. Impactos da la pandemia del Corona Virus
- ▶ 11. Proposiciones
- ▶ 12. Conclusiones



Proposiciones

- ▶ **A. Política publica**
- ▶ **B. Experimentos en Brasil**
- ▶ **C. Vivienda Inclusiva en EUA**
- ▶ **D. Política de vía dupla**
- ▶ **E. Debloquear suelo urbano - Mexico**
- ▶ **F. Fondo de Vivienda - Singapura**
- ▶ **G. Vivienda de Alquiler - Holanda**
- ▶ **H. Corea del Sur**
- ▶ **I. Chile**
- ▶ **J. Brasil**
- ▶ **K. Etiopia**

