



INFORME DE INVESTIGACIÓN

Revisión bibliográfica sobre vivienda en América Latina y el Caribe

Etapa I: Iniciativa de investigación mundial para la vivienda

Sara McTarnaghan

Carlos Martín

Tanaya Srin

Juan Collazos

con Amanda Gold, Micaela Suminski, and Yazmin Guzman

Octubre de 2016





ACERCA DE URBAN INSTITUTE

Urban Institute, un instituto sin fines de lucro, se dedica a incrementar el debate sobre las políticas sociales y económicas. Durante casi cinco décadas, los académicos de Urban han llevado a cabo investigaciones y han ofrecido soluciones basadas en evidencia que mejoran la vida y fortalecen a las comunidades de un mundo que se está urbanizando rápidamente. Su investigación objetiva ayuda a expandir las oportunidades para todos, a reducir las dificultades entre los más vulnerables y a fortalecer la eficacia del sector público.



ACERCA DE HABITAT PARA LA HUMANDAD

Impulsada por la visión de que todas las personas necesitan un lugar adecuado donde vivir, Hábitat para la Humanidad comenzó en 1976 como un movimiento de base en una granja comunitaria en el sur de Georgia, Estados Unidos. La organización cristiana de vivienda ha crecido desde entonces hasta convertirse en un líder mundial sin fines de lucro que trabaja en casi 1.400 comunidades en todo los EE.UU. y en casi 70 países alrededor del mundo. Familias y personas necesitadas de una mano se asocian con Hábitat para la Humanidad para construir o mejorar un lugar al que puedan llamar hogar. Por medio de apoyo financiero, el voluntariado o la promoción de la vivienda asequible, todo el mundo puede ayudar a las familias a alcanzar la fortaleza, la estabilidad y la independencia que necesitan para construir una vida mejor para sí mismas. A través de la vivienda, empoderamos a las personas. Para obtener más información, visite habitat.org.

Cities Alliance

Cities Without Slums

ACERCA DE CITIES ALLIANCE

Cities Alliance is the global partnership for poverty reduction and the promotion of cities in sustainable development. We are a responsive and dynamic global partnership committed to innovation, improved collaboration and coherence of effort. Members promote longer-term and integrated work programmes, while actively promoting gender equality throughout all activities. The Cities Alliance Secretariat is based in Brussels and is hosted by the United Nations Office for Project Services (UNOPS).

Contenidos

Prólogo	v
Agradecimientos	vi
Resumen ejecutivo	vii
Introducción	1
Propósito	4
Métodos	4
Investigación revisada sobre vivienda	11
1. Condiciones de viviendas con bajos ingresos	11
1A. El impacto de la calidad física de las viviendas en las dinámicas de la comunidad y de los hogares	12
1B. Proceso de autoconstrucción y consolidación	15
1C. Barreras para las mejoras habitacionales	18
1D. Desplazamiento	20
1E. Cambio Climático: mitigación y adaptación	21
2. Uso de la tierra, administración, y política	23
2A. Regularización	23
2B. Disponibilidad de tierra para la construcción de viviendas con bajos ingresos	25
2C. Formas alternativas de tenencia	27
2D. Igualdad, desigualdad y segregación habitacional	28
2E. Distribución espacial de las viviendas y las oportunidades	31
3. Financiamiento e inversión	34
3A. Incentivos financieros para la construcción de viviendas	34
3B. Impuestos	36
3C. Microfinanzas	37
3D. Contextos de préstamos e hipotecas	38
4. Las políticas de viviendas y el ambiente posibilitador de las políticas	42
4A. Cuantificación del déficit y las condiciones habitacionales para informar los abordajes de las políticas	42
4B. Abordajes de la política de viviendas	44
4C. Subsidios para viviendas basados en la demanda	47
4D. Política de viviendas de alquiler	51
4E. Política de planificación urbana y rural	54
4F. Programas de desarrollo barrial	56

5. Organización social	59
5A. Soluciones habitacionales basadas en la comunidad	59
5B. El impacto del capital social en los programas de vivienda	61
5C. Participación de la comunidad en programas de vivienda	62
Conclusión	65
Brechas en la investigación y oportunidades para el futuro	66
Apéndice	70
Referencias	72
Acerca de los autores	98
Declaración de autonomía	99

Prólogo

Hábitat para la Humanidad Internacional, junto con nuestro patrocinador y socio, Cities Alliance, y nuestro contratista de investigación, Urban Institute, se complace en presentar este informe sobre la primera fase de la Global Housing Research Initiative (Iniciativa de investigación mundial para la vivienda). La meta de esta investigación es la creación de una plataforma basada evidencia que puede guiar el avance de la política y la práctica de vivienda—particularmente sobre la vivienda y las condiciones de vida de personas de bajos recursos.

Desde que una gran cantidad de investigación se ha conducido en América Latina (Latinoamérica) y El Caribe en los últimos quince años, estamos empezando nuestros esfuerzos allí. Infortunadamente, una gran parte de las investigaciones anteriores no está disponible para los profesionales, políticos y académicos. Urban Institute e investigadores contribuyentes han descubierto más de mil estudios, y estos estudios constituyen la bibliografía comentada que hace parte de este reporte.

Nuestra intención con esta primera fase del reporte contiene tres partes:

- Identificar, clasificar y analizar las investigaciones que han sido conducidas en años recientes.
- Diseminar este cuerpo de conocimiento a profesionales, políticos, académicos y al sector privado.
- Proponer materia para áreas temáticas que deben recibir más atención, investigación y análisis en el futuro próximo.

Nuestro objetivo ha sido presentar este reporte en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible- mejor conocida como Hábitat III. Estamos entusiasmados por compartir nuestros hallazgos en la Conferencia en Octubre 2016 porque muestran la medida en que los principios fundamentales del derecho de la vivienda, articulada por primera vez en Hábitat II en 1996, se están logrando. Estos siete principios forman la base de muchas de las iniciativas de vivienda que se han emprendido durante los últimos veinte años:

- La seguridad de la tenencia
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura
- Asequibilidad
- Habitabilidad/ Vivienda digna y segura
- Accesibilidad
- Ubicación
- Adecuación Cultural

Mientras miramos hacia los próximos veinte años y la creciente necesidad de asegurarse de que las personas de bajos recursos tengan acceso a vivienda adecuada, Hábitat se compromete a poner a disposición la mejor información de la vivienda a todos nuestros colegas en este sector. Agradecemos sus comentarios, retroalimentación y participación en este esfuerzo.

En colaboración,



Jonathan T.M. Reckford
CEO, Hábitat para la Humanidad Internacional

Agradecimientos

Este informe contó con el patrocinio de Hábitat para la Humanidad en colaboración con Cities Alliance como la primera etapa de la Iniciativa de Investigación Mundial para la Vivienda. Les agradecemos a ellos y a todos nuestros patrocinadores, que hacen posible que Urban avance en su misión. Los puntos de vista expresados son los de los autores y no se deben atribuir a Urban Institute, sus administradores ni sus patrocinadores. Los patrocinadores no determinan los hallazgos de la investigación ni las percepciones y las recomendaciones de los expertos de Urban. Más información sobre los principios de patrocinio de Urban Institute se encuentra disponible en www.urban.org/support.

Agradecemos los comentarios y la orientación estratégica de los miembros del consejo asesor de investigación, incluidos: Stephen Seidel, Mónica Ramírez, Hana Haller Crowe, y Ryan Smyth de Hábitat para la Humanidad, Anaclaudia Marinheiro Centeno Rossback y Marie-Alexandra Kurth de Cities Alliance, Andrés Blanco del Banco Interamericano de Desarrollo, Barbara Richards, Claudia Bustos y José Luis Sepúlveda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Júnia Santa Rosa e Inês Magalhães anteriormente del Ministério das Cidades de Brasil, Elkin Velásquez y Claudio Acioly de ONU-Habitat, y Jorge Larenas Salas y Mariela Gaete Reyes del Instituto de la Vivienda en la Universidad de Chile.

Además, la revisión bibliográfica se hizo posible gracias a las generosas contribuciones de más de 20 investigadores contribuyentes de la región y sus alrededores que identificaron investigaciones y recursos adicionales y proporcionaron comentarios durante el proceso de revisión bibliográfica. Este grupo de investigadores incluyó a los siguientes: Ana Paula Koury, Asad Mohammed, Alan Graham Gilbert, Camilo Arriagada Luco, Clara Irazábal Zurita, Eduardo Rojas, Edith Jiménez, Elda Margarita Hernández, Fernando Murillo, Héctor Becerril Miranda, Juan Pablo Duhalde, Laura Wainer, Leonel Miranda Ruiz, Lucía Zanin Shimbo, Luis Renato Bezerra Pequeno, Mercedes Di Virgilio, Michael Donovan, Paola Siclari, Paavo Monkkonen, y Susana Lastarria-Cornhiel. Además, les agradecemos a Ronald Acre y Porfirio Guevara de INCAE Business School de San José, Costa Rica por sus valiosos aportes sobre la región de América Central.

También agradecemos la contribución a las investigaciones de varios colegas del Urban Institute, entre ellos: Brandi Gilbert, Breno Braga, Carla Vasquez-Noriega, Olivia Arena, y otros.

Resumen ejecutivo

Hábitat para la Humanidad (HFHI), con el auspicio de Cities Alliance (CA) y en colaboración con varias otras organizaciones de vivienda líderes, creó la Iniciativa de Investigación Mundial para la Vivienda a fines de 2015 para examinar de qué manera las políticas e inversiones en materia de vivienda atienden eficazmente las necesidades de una población urbana en crecimiento y en particular de las poblaciones de bajos recursos. Tal como lo indica HFHI, el objetivo máximo de esta iniciativa es “llevar a la implementación generalizada de las estrategias que sean más eficaces y se puedan aplicar a escala para responder al déficit habitacional del mundo”.

Este documento — una revisión bibliográfica de artículos académicos relacionados con la vivienda en las regiones de América Latina y el Caribe accesible para profesionales — es el producto del primer esfuerzo de esta iniciativa. Los investigadores de Urban Institute recopilaron aproximadamente 1.000 documentos publicados entre 2000 y 2016, identificados a través de búsquedas en los archivos de recursos académicos y de recomendaciones del grupo de investigadores contribuyentes del proyecto en toda la región. Los documentos se clasificaron por tema, región, tipo de publicación y nivel de evidencia en una base de datos bibliográfica y una bibliografía anotada integral para producir esta revisión de la síntesis para el uso de los profesionales de la vivienda y los responsables políticos.

En general, la revisión bibliográfica demuestra un marcado crecimiento en el índice de investigación, evaluación y monitoreo de la producción de viviendas, uso de la tierra y temas relacionados para esta región durante las últimas dos décadas. Gran parte de este crecimiento puede atribuirse al estímulo de los gobiernos nacionales de las naciones más ricas de la región y a través de organizaciones de desarrollo y de asistencia multilateral. A pesar del volumen de publicaciones que revisaron los investigadores, aún existe una escasez general de evidencia de producción rigurosa respecto de los problemas de vivienda en América Latina y el Caribe. Se continúa pasando por alto a ciertas subregiones con respecto a la producción de investigaciones; en particular, fue difícil encontrar informes de evaluación e investigación sobre la cuenca del Caribe. Incubar una infraestructura de investigación por medio de apoyo académico, recolección de datos y oportunidades de revisión de pares puede llenar muchas de las brechas de temas que se identifican en este informe.

Tabla ES1 resume las observaciones y la evidencia clave junto con las brechas cruciales en las áreas de investigación específicas sobre la vivienda y relacionadas con la vivienda que abarca esta revisión. Las narrativas y las referencias detalladas se proporcionan en el cuerpo del informe, con una síntesis concluyente de las observaciones generales sobre el estado de las investigaciones sobre vivienda de la región y sugerencias para priorizar actividades de investigación para llenar las brechas.

TABLA ES1.

Resumen de los temas clave y las brechas en la evidencia por subtema de investigación

Temas clave	Brechas en la evidencia
1. Condiciones de viviendas con bajos ingresos	
1a. Impacto de la calidad física de las viviendas	
Las viviendas producen múltiples impactos físicos y ambientales.	No existe un estándar común de calidad habitacional global o en la región y los métodos de evaluación de la calidad habitacional que pueden ser utilizados para medir el impacto a través de programas nacionales o que sirvan como objetivos enforzados son limitados.
Las viviendas producen efectos en la salud del ambiente.	No hay datos suficientes para medir cada causa y los efectos acumulativos.
Las viviendas afectan el desempeño educativo entre los niños.	Las contribuciones específicas de diferentes causas (incluida la estabilidad habitacional y la calidad habitacional) no son claras.
Las técnicas de construcción y diseño específicas mejoran la calidad física y ambiental de las viviendas.	Existen pocos estudios que tienen en cuenta las interacciones de los diferentes materiales y diseños y sus efectos sistematicos.
1b. Proceso de autoconstrucción y consolidación	
Las políticas y los programas de apoyo a la autoconstrucción han crecido.	Las inspecciones de las condiciones habitacionales muestran mejoras, pero no han podido atribuirle las mejoras a políticas y programas específicos independientemente de otros factores.
Aún se lleva a cabo mucha autoconstrucción de manera independiente o privada, y múltiples factores contribuyen a las decisiones de los hogares y a la capacidad de mejorar sus viviendas.	Los estudios describen factores individuales, pero hay escasa evaluación de la contribución de cada factor a las decisiones de los hogares.
1c. Barreras para las mejoras habitacionales	
Las barreras claves para las mejoras se relacionan con la pobreza, como la falta de: disponibilidad de tierras, materiales de construcción asequibles, conexiones a infraestructura, acceso a servicios urbanos e ingresos.	Existen algunos estudios que observan la variedad de barreras que limitan las decisiones en distintos contextos geográficos y económicos; en este campo predominan los estudios de casos.
1d. Desplazamiento	
Existen muchas causas de desplazamiento en los diferentes contextos, que van desde los peligros naturales hasta el aburguesamiento.	No se exploran los procesos de desplazamiento en diferentes contextos.
Existen consecuencias positivas y negativas de los programas públicos de reubicación para comunidades y hogares individuales, según la comunidad individual y los planes de reubicación. Los efectos negativos incluyen la reubicación en áreas de pobreza concentrada, segregación exacerbada y capital social perdido. Los efectos positivos pueden incluir un mejor acceso a los servicios urbanos y a viviendas de mejor calidad.	Los resultados de los programas de reubicación individuales se están estudiando en mayor medida, pero no existe un cuerpo de evidencias sobre los efectos colectivos y frecuentes de estos programas en los casos individuales.

Temas clave	Brechas en la evidencia
<p>1e. Cambio climático: mitigación y adaptación</p> <p>Comunidades de bajos recursos y asentamientos informales son los más vulnerables a los efectos del cambio climático pero no necesariamente reciben la atención proporcional con políticas nacionales de mitigación y adaptación.</p>	<p>La mayoría de la evidencia reciente y rigurosa es basada en modelos de efectos climáticos y proyecciones de vivienda o población. Se necesitará evaluaciones y evidencia evaluativa a medida de que se realizan políticas climáticas y sus efectos en objetivos de mitigación y adaptación.</p>
<p>2. Uso de la tierra, administración y políticas</p> <p>2a. Regularización</p> <p>La regularización en general tiene un efecto positivo en los hogares y en contextos específicos de las comunidades, con algunos ejemplos destacados de efectos negativos o neutrales.</p> <p>La regularización de los títulos de propiedad con frecuencia se realiza con otras políticas de viviendas, de tierra o de propiedad, como la construcción de infraestructura, los impuestos, etc.</p> <p>Con frecuencia, la implementación de los títulos de propiedad es inconsistente, hay corrupción en los procesos y desigualdades en los resultados de los hogares.</p>	<p>No se exploran los efectos de los diferentes tipos o intensidades de regularización.</p> <p>Se mantiene el desafío de identificar los efectos específicos de los títulos de propiedad en lugar de otras acciones.</p> <p>Se necesitan más estudios de implementación de los títulos de propiedad y la regularización, y estos podrían explicar algunas de las diferencias en los resultados.</p>
<p>2b. Disponibilidad de tierra para viviendas con bajos ingresos</p> <p>Las inspecciones de las tierras y las evaluaciones habitacionales se están incrementando, pero aún son incompletas.</p> <p>Los efectos del incremento del suministro de tierra (p. ej.: los incentivos de desarrollo, el uso de tierras públicas.) en el valor de la propiedad y la segregación son mixtos.</p> <p>Los efectos de las reglamentaciones sobre el uso de la tierra como la delimitación de zonas también se relacionan con los efectos negativos de la asequibilidad de las viviendas, aunque no en todos los casos</p> <p>Se están incrementando los estudios de los resultados de las políticas, de incentivos y de reglamentaciones.</p>	<p>Se necesita una mayor recolección de datos y monitoreo del uso de la tierra.</p> <p>Se deben explorar los resultados de las intervenciones de las políticas en diferentes contextos urbanos y de diferentes condiciones básicas.</p> <p>Se necesita comparar los contextos reglamentarios y sus efectos en la asequibilidad de las viviendas.</p> <p>Predominan los estudios de casos. En raras ocasiones tienen en cuenta un conjunto replicable de acciones.</p>
<p>2c. Formas alternativas de tenencia</p> <p>Las estructuras alternativas de tenencia y propiedad (como las cooperativas de viviendas y los bancos de crédito hipotecario) se están incrementando en la región, con algunos beneficios destacados.</p>	<p>Hay pocos estudios de los resultados de las formas alternativas de tenencia, y ninguno de sobre cómo estas se comparan con la propiedad o el alquiler tradicional.</p>

Temas clave

Brechas en la evidencia

2d. Igualdad, desigualdad y segregación habitacional

La urbanización rápida aumenta la segregación física (especialmente por grupo de ingresos, pero también por género, condición de inmigrantes, y otras clases). También existen desigualdades relacionadas en el acceso al financiamiento de las viviendas, la disponibilidad de materiales de construcción, etc.

Han incrementado estudios académicos sobre niveles y patrones de segregación, y varios países miden las tasas de segregación en las mayores ciudades. Algunos académicos sostienen que los métodos para medir la segregación y la desigualdad son insuficientes. Sin embargo, la falta de investigación sobre la raza, etnia, género o condición de inmigrante en relación con y la vivienda persiste.

El crecimiento territorial en el tamaño individual de una ciudad es un factor altamente relacionado con los patrones de segregación, junto con las brechas en las herramientas y la capacidad pública.

Pocos estudios observan la variedad de factores y sus contribuciones a la segregación tanto en el nivel urbano como en el barrial.

La política pública es útil para abordar la segregación y la desigualdad, pero solo en coordinación con el acceso a los servicios y otras acciones privadas y cuasipúblicas.

Prácticamente no hay estudios que analicen las políticas que pueden aumentar la equidad, principalmente debido a la falta de políticas.

2e. Distribución espacial de las viviendas y las oportunidades

Los grupos segregados de manera espacial tienen un acceso desigual a los servicios como los servicios urbanos, nutrición, educación, recreación y transporte, que traen consigo oportunidades de trabajo, salud y relacionadas.

Al igual que la bibliografía sobre la segregación habitacional, existe un amplio, y creciente, volumen de bibliografía sobre disparidades espaciales entre las poblaciones y los servicios necesarios. La mayoría de los estudios solo describe las crecientes desigualdades de acceso.

Existen varios proyectos de demostración en la región que buscan eliminar las barreras, la mayoría de los cuales se concentran en mejorar las opciones de transporte para las personas con bajos recursos, en aumentar los servicios de manera directa en comunidades con bajos ingresos o incentivando actividades de desarrollo denso en áreas centrales.

Las innovaciones piloto son promisorias con respecto a algunos resultados sociales y económicos, pero la replicación en otras ciudades o contextos espaciales en la región ayudará a confirmar si la causa de esto es la acción propiamente dicha.

3. Financiamiento e inversión

3a. Incentivos financieros para la construcción de viviendas

Los incentivos financieros para el desarrollo de viviendas asequibles son herramientas comunes de las políticas de la región y se emplean por muchos motivos diferentes.

Los académicos sostienen que estos incentivos son necesarios en comparación con otras opciones de políticas, pero que se necesita una comparación de los incentivos entre países.

El resultado invariable de incentivos financieros es el incremento en el número de unidades habitacionales disponibles. Sus resultados son mixtos. Algunos estudios se han hecho sobre distorsiones del mercado de vivienda, mejoras en la calidad habitacional, segregación, efectos barriales y acceso a viviendas.

Se mantiene el desafío de comparar el incremento de las unidades a partir de un incentivo con otras medidas de políticas públicas (o que puedan darse de manera independiente). Existe una amplia oportunidad de trabajar más en los resultados de estos incentivos en todas estas áreas de resultados.

Temas clave

Brechas en la evidencia

3b. Impuestos

Las políticas impositivas que generan más ingresos públicos están en incremento en la región, y su implementación está ligada al análisis de la regularización para que la política impositiva sea sostenible.

Se necesita un análisis adicional sobre la manera en la que la regularización y los impuestos están aplicando mutuamente medidas de políticas.

Si bien existen pocos estudios, ha habido un análisis de la implementación que se concentra principalmente en los problemas de transparencia y de tasación de tierras.

Hay oportunidades de estudiar los resultados de igualdad en especificaciones de tasación e impuestos a medida que las políticas se incrementan además de los estudios del proceso.

3c. Microfinanzas

Las microfinanzas para viviendas se han promovido como una herramienta para las mejoras de calidad, pero su crecimiento se ve limitado por las restricciones relacionadas con la industria de las microfinanzas y los desafíos relacionados con las viviendas con bajos ingresos en la región (como el título de propiedad).

Se necesitan estudios sobre alternativas financieras disponibles para hogares con bajos ingresos y su selección de microfinanzas.

No están claros los resultados a más largo plazo de las intervenciones de las microfinanzas para vivienda y las intervenciones de microfinanzas para vivienda social relacionadas en las finanzas de los hogares, la calidad habitacional y otros resultados de los hogares, al igual que los resultados de la iniciativa de microfinanzas.

Se necesitan estudios de los resultados de estas intervenciones que comparen los resultados de los clientes con el de aquellos receptores de servicios financieros alternativos y con el de receptores de programas alternativos de viviendas.

3d. Contextos de préstamos e hipotecas

Las hipotecas y otros productos financieros formales se han incrementado y continúan expandiéndose en la región con la asistencia de las reglamentaciones bancarias y de titularización. Este crecimiento tiene beneficios y limitaciones.

La bibliografía es principalmente descriptiva de los mercados, sus efectos económicos más amplios y la variedad de opciones financieras, y se concentra menos en los resultados de calidad habitacional y ubicación de los hogares individuales.

Estos productos principalmente continúan atendiendo a hogares de ingresos medios y altos, ya que los desafíos operativos y de asequibilidad continúan excluyendo a los hogares con bajos ingresos. Los esfuerzos por ofrecerles productos financieros asequibles a personas con bajos recursos tuvieron resultados mixtos, desde el agregado de bienes valiosos en algunos hogares hasta la pobreza causada por la vivienda en otros.

Hay oportunidades de crear más bibliografía académica enfocada en como diferentes productos financieros afectan los resultados de la capacidad financiera de los hogares individuales o su bienestar, especialmente productos orientados a personas con bajos recursos que sigan el ejemplo de los pocos estudios rigurosos que se han llevado a cabo en algunas de las naciones más ricas (p. ej.: Brasil, Chile y México).

4. Las políticas de viviendas y el ambiente posibilitador de las políticas

4a. Cuantificación del déficit y las condiciones habitacionales para informar los abordajes de las políticas

Todos los países de la región realizan alguna versión de las evaluaciones o censos de condiciones habitacionales, si bien se han sugerido alternativas para una recolección de datos más rigurosa. Datos del Censo sobre la vivienda son el mejor recurso para georeferenciar necesidades de vivienda en unidades territoriales más pequeñas. La mayoría de los estudios muestra déficits habitacionales cualitativos y cuantitativos decrecientes en la región.

La calidad de los datos sobre los asentamientos informales aún es una preocupación en todos los países, particularmente en los países con más bajos recursos y en aquellos con una proporción más alta de informalidad. Sería útil mejorar la infraestructura de investigación pública, y hay necesidad de integrar datos locales y nacionales en estas áreas.

Los datos y la evidencia se usan cada vez más para informar las políticas de viviendas nacionales y locales, particularmente entre las naciones más ricas de la región con más recursos públicos y una infraestructura de investigación habitacional.

Los estudios del uso de la evidencia propiamente dicha son escasos en número y en frecuencia.

4b. Abordajes de la política de viviendas

Las políticas de viviendas se están implementando cada vez más tanto en la escala nacional como en la local.

Se necesitan estudios de implementación de la combinación de políticas en estas escalas al mismo tiempo que la comparación de los resultados entre los dos abordajes de gobierno.

Se están empleando abordajes de políticas y programas específicos similares en la región, y se advierten diferencias principalmente entre grupos de naciones por nivel de ingresos general y producción económica.

Los análisis de políticas de las sendas similares de política de viviendas en la región de América Latina y el Caribe (deben continuar dada la población actual y las proyecciones económicas).

4c. Subsidios para viviendas basados en la demanda

Los subsidios para viviendas basados en la demanda son la herramienta más frecuente de las políticas de viviendas en la región de Latinoamérica el Caribe de las cuales el modelo más importante involucra un subsidio para créditos de financiamiento para viviendas basado en los ahorros y la inversión activa de un hogar.

No se han desarrollado estudios que comparen los diferentes programas de subsidios para la misma población.

Se han desarrollado varios estudios rigurosos para evaluar los efectos de los programas en el acceso a viviendas, la segregación espacial y las finanzas del hogar, todos mostraron efectos mixtos según el contexto y el programa particular.

Se mantienen las oportunidades de continuar persiguiendo rigurosamente los resultados a largo plazo, en especial en los resultados de los hogares como la salud, el desempeño educativo, los ingresos y la satisfacción barrial y resultados de la comunidad (como la segregación, el desarrollo económico y los servicios).

Si bien los efectos de estos programas en la reducción del déficit habitacional se informa de manera consistente, sus beneficios para los hogares con bajos ingresos son mixtos.

Los análisis de políticas respecto de las modificaciones de los requisitos del programa pueden ayudar a expandir el alcance de estos programas, con posteriores evaluaciones de verificación.

Temas clave**Brechas en la evidencia**

4d. Política de viviendas de alquiler

Las políticas y los programas de propiedad de viviendas han predominado en la región de LAC, sin embargo, las políticas de viviendas de alquiler se están volviendo necesarias dados los índices de urbanización, asequibilidad y segregación.

Se necesitan estudios continuos sobre la tenencia de viviendas para determinar si los alquileres del mercado privado se están volviendo más frecuentes, y cuales perfiles demográficos pueden acceder alquiler de vivienda cuando es fomentado por políticas y programas. En este y en todos los demás subtemas de este tema, prácticamente no hay evaluaciones rigurosas o productos de investigación dada la falta de políticas de viviendas de alquiler.

La falta de mercados de alquiler asequibles y bien controlados lleva al alquiler informal de viviendas con su consecuente calidad habitacional, bienes y ahorros del hogar y condiciones de aglomeración. Los alquileres informales de viviendas también han tenido resultados a nivel comunitario con respecto a los patrones de segregación.

Se deben monitorear las condiciones del alquiler informal de viviendas, junto con sus costos y su ubicación y sus efectos a nivel regional para determinar si se necesitan intervenciones adecuadas en los alquileres para las personas con bajos recursos y de qué manera se deben implementar. Los datos a nivel barrial son cruciales.

Las viviendas públicas eran una opción frecuente de política de alquiler de viviendas, pero su uso se está perdiendo debido a sus efectos de segregación y calidad habitacional.

Se necesitan análisis de políticas respecto de los incentivos para la construcción de viviendas de alquiler que no perpetúen la segregación.

En la región existen pocos ejemplos de subsidios para viviendas de alquiler basados en el mercado.

La falta de subsidios para alquileres se ve exacerbada por la falta de información sobre los mercados privados de alquileres (formales e informales) y el desafío que representa para hogares con bajos ingresos acceder a unidades subsidiadas.

Las políticas locales para regular las unidades de alquiler como las leyes de edificios de departamentos y desalojos o los derechos del locatario son infrecuentes. Cuando se emplearon, los académicos sostienen que fueron impedimentos para los terratenientes.

Las demostraciones de reglamentaciones basadas en consideraciones del mercado de alquileres pueden crear más evidencia sobre los efectos de las reglamentaciones de alquileres.

4e. Política de viviendas urbanas y rurales

Varios estudios de políticas apuntan a las brechas en los planes regionales integrales que tienen en cuenta los territorios urbanos, suburbanos y más allá de los suburbios, que tienen como resultado una mayor expansión y segregación. Pocas demostraciones de expansión urbana han manifestado resultados potenciales deseados para los hogares con bajos recursos.

Se necesitan demostraciones de la planificación integral de las regiones metropolitanas existentes basadas en la investigación, así como también intervenciones continuas de las políticas para tratar futuros cambios regionales.

Temas clave**Brechas en la evidencia**

4f. Programas de desarrollo barrial

Al igual que los programas de mejoramiento de barrios marginados, los programas de desarrollo barrial que apuntan a diversas poblaciones o lugares con la esperanza de mejorar las condiciones para las personas con bajos recursos de una ciudad por lo general han mejorado las condiciones habitacionales y los inventarios, pero han tenido resultados comunitarios mixtos.

La mayoría de los estudios se basan en casos y describen la implementación de proyectos piloto (incluida la función del gobierno, el financiamiento multilateral y el compromiso de la comunidad) a diferencia de los estudios de los resultados de los efectos nacionales, o incluso urbanos, de estos programas.

5. Organización social**5a. Soluciones habitacionales basadas en la comunidad**

La influencia de la acción comunitaria colectiva enfocada en la vivienda puede ser eclipsada por intereses políticos y privados en comunidades de bajos recursos y especialmente en asentamientos informales. Como consecuencia, investigadores argumenta que fuertes lazos entre gobiernos locales y organizaciones no gubernamentales son críticos para el cambio en esta área.

Los historiales y los estudios de casos predominan en este campo, y existen pocos estudios comparativos de acciones comunitarias en diferentes contextos o en respuesta a diferentes condiciones.

A pesar de la falta de evidencia robusta de los impactos sobre la vivienda, el capital y las redes sociales son comunes en estas comunidades. Esta condición se advierte incluso como una condición deseable dentro de los asentamientos informales.

Nuevamente, los estudios de casos son frecuentes. La prevalencia de los estudios de casos limita la capacidad de desarrollar intervenciones de las políticas que puedan emplear al capital social para obtener beneficios comunes y para los hogares individuales.

5b. El impacto del capital social en los programas de viviendas

Los programas de viviendas por lo general incrementan la movilidad y cambian las dinámicas barriales, y ambas cosas moldean el capital social. En todos los casos, los programas de viviendas deben tener en cuenta el capital social existente para obtener resultados positivos para las personas de bajos recursos.

Los estudios exploratorios de casos predominan en el campo porque la mayoría de los proyectos de desarrollo barrial se basan en el lugar. Se necesita investigación adicional sobre los resultados del capital social.

Los resultados directos de los programas de viviendas son mixtos e incluyen resultados positivos (incremento del desempeño educativo, oportunidades de acción colectiva, etc.) y negativos (como la pobreza concentrada, el incremento en los delitos y la tensión social, etc.).

La investigación de las taxonomías de los programas de vivienda anteriores y de las especificaciones del programa plasmadas en los resultados negativos y positivos podrían ayudar a generar recomendaciones del programa más claras.

Temas clave**Brechas en la evidencia**

5c. Participación de la comunidad en programas de vivienda

Históricamente, la mayoría de los programas de vivienda no se han comprometido de manera integral y sistemática con los miembros de la comunidad, un fracaso algunos académicos sugieren que contribuye a que el programa arroje resultados negativos.

Cuando se implementa, el compromiso de la comunidad con frecuencia arroja resultados positivos para los residentes con respecto a la satisfacción de los beneficiarios, las percepciones del gobierno y el mantenimiento de las unidades habitacionales.

Los estudios de casos de procesos de compromiso de la comunidad (o de la ausencia de compromiso) son frecuentes. La mayor parte de este trabajo describió las técnicas, las herramientas y los abordajes que se usaron para definir la calidad y la naturaleza del compromiso (p. ej.: “de arriba hacia abajo”).

Los sondeos de residentes y ocupantes de los programas de vivienda son infrecuentes, y es necesario el análisis de esos datos.

Introducción

En 2009, la población urbana del mundo superó a la población rural por primera vez en la historia de la humanidad. Asimismo, la demanda de viviendas dignas, seguras y asequibles ha evolucionado en términos cualitativos, con drásticos incrementos positivos en la riqueza promedio de los hogares de muchos países, los cuales han conducido a mejoras físicas en las condiciones habitacionales. En general, el número de residentes que viven en barrios marginados o asentamientos informales también ha disminuido dentro de la población urbana, en los últimos dos decenios, a pesar de un aumento en números absolutos. Las iniciativas que han llevado a cabo durante décadas los organismos multilaterales de desarrollo, los gobiernos nacionales, los mercados y las organizaciones no gubernamentales, y las propias comunidades han mejorado las condiciones habitacionales de los ciudadanos del mundo actual y son una muestra de lo que se puede lograr en materia de vivienda. Los esfuerzos para promover el acceso a la vivienda han sido apoyados por las normas internacionales de derechos humanos desde la inclusión del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948. Sobre la base de este y otros acuerdos internacionales, la vivienda segura y adecuada surgió como un componente central de la agenda de Hábitat II ratificada en Estambul en 1996. Como tal, los principios básicos de una vivienda adecuada establecidos por las Naciones Unidas (detallado en el cuadro 1) han formado la base de muchas iniciativas, políticas, y programas claves de vivienda de las últimas dos décadas y el enfoque de investigaciones las cuales son incluidas en las páginas que siguen. Sin embargo, esta obra está lejos de estar cumplida.

En América Latina y el Caribe, la asequibilidad -sobre todo en zonas de crecimiento urbano de alta densidad - se presenta ahora como un factor crucial, al igual que la calidad habitacional, la formalización y regularización de títulos de propiedad, el acceso a servicios urbanos y otros factores que contribuyen al bienestar de los hogares y a los desafíos que enfrentan las intervenciones de políticas públicas y entidades de beneficencia social. La asequibilidad de la vivienda se ha visto dificultada por el menor grado de prioridad general que se le ha asignado a la vivienda y al uso de la tierra en las políticas nacionales, una mayor dependencia del mercado privado para que ofrezca opciones habitacionales en consecuencia y un posterior fomento de la propiedad de la vivienda como objetivo de las políticas, con frecuencia en desmedro del alquiler o de otras soluciones más rentables o sostenibles. Como sostiene el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat) en su Informe de ciudades del mundo 2016, la vivienda tiene que reaparecer como prioridad en las políticas y los programas, y se debe prestar debida atención a los tipos de tenencia de vivienda, al financiamiento y a las opciones de construcción que se ofrecen.

CUADRO 1

Siete Principios Básicos para la Vivienda Adecuada

- **Seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen un grado de seguridad de tenencia, que garantiza una protección legal contra el desalojo forzado, el acoso, y otras amenazas.
- **Disponibilidad de servicios e infraestructura:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, saneamiento adecuado, energía para cocinar, calefacción, iluminación, almacenamiento de alimentos, y eliminación de residuos.
- **Gastos soportables:** la vivienda no es adecuada si su costo amenaza o pone en peligro el disfrute de otros derechos humanos de los ocupantes.
- **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no garantiza la seguridad física o no proporciona un espacio adecuado, así como la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento, otras amenazas para la salud, y riesgos estructurales.
- **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados no son tomados en cuenta.
- **Ubicación:** la vivienda no es adecuada si corta las oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías, u otros servicios sociales, o si se encuentra en zonas contaminadas o peligrosas.
- **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no respeta y tiene en cuenta la expresión de la identidad cultural.

Fuente: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights and UN-Habitat, 2009, "The Right to Adequate Housing."

Para lograr este objetivo, es necesaria la investigación. Sin evidencia empírica, es imposible determinar el déficit habitacional, evaluar los resultados de las intervenciones y diseñar políticas y programas adecuados. La existencia de pruebas precisas de los resultados de programas, intervenciones del mercado y políticas de vivienda es poco frecuente. Esta brecha se manifiesta en todos los contextos habitacionales y en todas las regiones del mundo, sobre todo en países con ingresos bajos y medios. Por fortuna, algunos académicos están tratando de sortear este obstáculo con el apoyo de profesionales del desarrollo habitacional, responsables políticos y organismos multilaterales. Estas entidades están incrementando la investigación y promoviendo el rol crucial que cumplen los académicos en la

identificación de tendencias, el diseño de programas adecuados y el monitoreo de los efectos; actividades características de la investigación orientada a la práctica. Para el beneficio de los profesionales de la vivienda y los responsables políticos, esta área debe continuar creciendo.

Es en este sentido que Hábitat para la Humanidad (HFHI), Cities Alliance (CA) y un grupo de socios interesados, entre los que se incluye el Ministerio de las Ciudades y la Caixa Económica Federal de Brasil, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, ONU-Habitat y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se han asociado para crear la Iniciativa de Investigación Mundial para la Vivienda. La iniciativa tiene como propósito “examinar de qué manera las políticas e inversiones en materia de vivienda atienden las necesidades de las poblaciones de bajos ingresos, mejoran la sostenibilidad de las ciudades, aumentan la actividad económica y promueven la igualdad y la capacidad de adaptación de los hogares y las comunidades del sur global, y en particular de los pobres que viven en las zonas urbanas” (HFHI 2015).

A diferencia de muchos otros estudios en colaboración, esta iniciativa pone el énfasis colectivo en el desarrollo de una agenda de investigación orientada a los profesionales, con la participación de todos los sectores a través del diálogo con investigadores y académicos que tengan experiencia en políticas de vivienda y temas relacionados. El objetivo máximo que persigue la creación de esta iniciativa es la implementación generalizada de las estrategias que sean más eficaces y se puedan aplicar a escala para responder al déficit habitacional del mundo. El camino hacia dicho resultado requiere incrementar los conocimientos y la capacidad de los profesionales de todas las áreas (desde los organismos del sector público hasta las organizaciones comunitarias y las empresas del sector privado) en torno a las condiciones habitacionales de los hogares con bajos ingresos y al éxito o fracaso de programas anteriores destinados a abordarlas.

Está previsto que la Iniciativa de Investigación Mundial para la Vivienda se lleve a cabo en varias etapas, la primera de las cuales está programada para que culmine con el inicio de la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) en octubre de 2016, momento en que se dará a conocer públicamente el presente informe. El consejo asesor de investigación (research advisory council, RAC) de la iniciativa, conformado en simultáneo con el comienzo de la primera etapa, actuó de guía y continuará supervisando la Iniciativa a medida que se expanda para incluir a una coalición amplia de gobiernos nacionales, organizaciones de la sociedad civil, instituciones de investigación y actores y financiadores públicos y privados de todo el mundo. Dado que la conferencia de Hábitat III tendrá lugar en Quito, Ecuador, la etapa preliminar de la Iniciativa también comprende una revisión bibliográfica de investigaciones sobre vivienda realizadas en la región de

América Latina y el Caribe (LAC). Para llevar a cabo este primer proyecto, la iniciativa se asoció con el Urban Institute (Urban).

Propósito

La primera etapa de la iniciativa se concentra en ensamblar, analizar y diseminar la investigación relacionada con la vivienda en la región de LAC más convincente desde el año 2000. Además, el trabajo busca identificar las brechas en los temas del inventario de investigaciones existente, y hacer recomendaciones de temas de investigación prioritarios. La investigación revisada sobre la región de LAC tiene el objetivo de funcionar como una prueba piloto para revisiones similares en otras regiones que busquen identificar y analizar investigaciones relevantes y rigurosas sobre los programas y las políticas que afectan a los hogares con bajos ingresos y a las comunidades y su acceso a las viviendas asequibles y adecuadas.

A la fecha, se han llevado a cabo docenas de revisiones además de cientos de proyectos de investigación individuales en los temas de vivienda y uso de la tierra en la región de LAC. Sin embargo, pocos proporcionan un nivel de síntesis que pueda ser comprendido por audiencias múltiples, incluidos los investigadores, los profesionales de los programas de vivienda y el sector público y el personal de la política. El desafío y la necesidad de sintetizar las investigaciones sobre vivienda son especialmente relevantes para LAC debido al alto nivel de compromiso, innovación e intervención en los asuntos de las viviendas con bajos ingresos. Los gobiernos y grupos de sociedades civiles de LAC han experimentado recientemente diversos tipos y escalas de intervenciones de viviendas para satisfacer las necesidades de una población urbana en crecimiento.

Si bien dichos resúmenes proporcionan bases importantes para una comprensión comparativa de las condiciones y las mejoras en viviendas de la región, la mayoría de las investigaciones hasta la fecha involucran un análisis más dirigido de una estrategia, un programa o la experiencia de la vivienda en el contexto de una localidad o un país. Los estudios continúan desarticulados por ciudad, país o tema, y con frecuencia se presentan en formatos inaccesibles para una audiencia profesional, en revistas académicas pagas o en una lengua extranjera. Estas preocupaciones han limitado el grado en el que las investigaciones han informado a las políticas y a los programas de vivienda en la región.

Métodos

La revisión que se adjunta es el producto de una amplia minería de archivos, referencias bibliométricas y el aporte de los pares de los miembros del RAC de la iniciativa; se revisaron exactamente 1,019 documentos únicos. Las características de cada documento, incluido el nombre del autor, el título del

documento, el año, el tipo de publicación, la editorial y el idioma de la publicación (por lo general, español, portugués e inglés), se normalizaron durante la etapa bibliográfica en abril de 2016. En ese momento, se les solicitó a los investigadores de toda la región de LAC que participaran en el grupo de investigadores contribuyentes para proporcionar referencias bibliográficas adicionales. Los miembros del RAC y los investigadores contribuyentes confirmados han aportado por correo electrónico o por teléfono, o a través de una serie de reuniones presenciales celebradas en São Paulo, Brasil; Toluca, México; y Santiago de Chile en diferentes etapas del desarrollo del trabajo. Se proporciona esta lista de miembros del RAC e investigadores contribuyentes en el Apéndice A.

De la lista bibliográfica final, los investigadores de Urban crearon una bibliografía anotada con detalles suficientes sobre la fuente para vincularla con otras potenciales fuentes y proporcionar un panorama del estado general de la bibliografía. Los revisores leyeron cada documento y proporcionaron atributos adicionales - o "anotaciones" - para resumir la información más detallada; esta tarea fue precursora de la revisión bibliográfica final y completa que se comunica aquí por escrito en forma narrativa. El primer conjunto de anotaciones trató la relevancia de un documento propuesto para el tema de la vivienda en LAC en general, y luego su relevancia para: 1) **una agrupación geográfica específica**. Para la región de LAC, las subregiones son : México, América Central, la cuenca del Caribe, la Región andina, el Cono sur, y una clasificación de "América Latina" para estudios con alcance interregional; y 2) un **tema relacionado con la vivienda** general y **subtemas** específicos tal como los define la iniciativa y el RAC. Los documentos se clasificaron según las áreas temáticas de la tabla 1.

La bibliografía anotada ayuda a identificar las brechas cuando el volumen de bibliografía sobre un tema específico o para una región geográfica específica no es suficiente. La base de datos bibliográfica y la bibliografía anotada de este trabajo se encuentran disponibles por separado.

Además de ser clasificado según su relevancia para la región de LAC y los temas de vivienda establecidos, cada documento se clasificó según la naturaleza de la investigación o el diseño de evaluación subyacente del informe, desde piezas de pensamiento exploratorio hasta evaluaciones experimentales del programa o de la política. La taxonomía del tipo de evidencia que se usa para esta bibliografía se describe en la tabla 2.

El recuento final de los documentos incluidos en la base de datos bibliográfica fue de 1.019 monografías diferentes incluidos libros, capítulos de libros, artículos de revistas especializadas revisados por pares, documentos de trabajo publicados e informes de investigación organizativos. La mayoría de estos documentos se recolectó y se revisó en la bibliografía anotada, que incluyó 823 documentos. Las distribuciones de los estudios por enfoque geográfico y por tema general se muestran en las figuras 1 y 2 respectivamente.

TABLA 1

Taxonomía de los temas y subtemas de investigación sobre vivienda

1. Condiciones de viviendas con bajos ingresos

Incluye investigaciones sobre las dinámicas de vivienda en las comunidades con bajos ingresos, incluida la calidad física de las viviendas, la tecnología y la autoconstrucción, los procesos de consolidación, el mejoramiento y el desplazamiento

1a. El impacto de la calidad física de las viviendas en las dinámicas de la comunidad y de los hogares

1b. Process of auto-construction and consolidation

1c. Barriers to housing improvement

1d. Displacement

1e. Climate change mitigation and adaptation

2. Uso de la tierra, administración y políticas

Incluye investigaciones sobre políticas y mercados de tierras, programas de regularización de la tierra y el impacto de la tenencia y del título de propiedad en hogares con bajos ingresos

2a. Regularización

2b. Disponibilidad de tierra para la construcción de viviendas con bajos ingresos

2c. Formas alternativas de tenencia (cooperativas, alquiler con opción de compra)

2d. Igualdad, desigualdad y segregación habitacional

2e. Distribución espacial de las viviendas y las oportunidades

3. Financiamiento e inversión para vivienda

Incluye investigaciones sobre los medios para movilizar capital para inversiones para vivienda, y también sobre la implicación financiera del acceso a la vivienda y las inversiones para las personas con bajos recursos

3a. Incentivos financieros para la construcción de viviendas

3b. Impuestos

3c. Sociedades públicas-privadas

3d. Microfinanzas

3e. Contextos de préstamos e hipotecas (incluida la titularización)

4. Políticas de viviendas y entorno propicio

Incluye investigaciones sobre políticas y programas de vivienda, con frecuencia dirigidos por el gobierno, pensados para crear acceso a la vivienda para familias con bajos ingresos

4a. Programas de subsidios para vivienda

4b. Política de viviendas de alquiler

4c. Política de planificación urbana y rural

4d. Programas de desarrollo barrial

5. Organización social

Incluye investigaciones sobre la dinámica social de la vivienda y el desarrollo barrial para comunidades con bajos ingresos, y también modelos alternativos para la provisión de viviendas

5a. Soluciones habitacionales basadas en la comunidad

5b. El impacto del capital social en los programas de vivienda

5c. Participación de la comunidad en programas de vivienda

Fuente: HFHI 2015, p. 7.

Notas: Se recopilaron documentos en todos los subtemas y se indicaron los recuentos finales dentro de su de la investigación revisada individual. La única excepción de esto es el subtema 3c "sociedades públicas-privadas" para el que se recopiló un pequeño número de artículos únicamente de relevancia tangencial. Se hace referencia a estos artículos en otros subtemas (particularmente en los subtemas 3a y 4a) en referencia al compromiso del sector privado con la política pública respecto de los problemas de vivienda. Además, el subtema 4a "programas de subsidios para vivienda" se distribuyó entre dos subtemas adicionales "cuantificación del déficit habitacional" y "abordajes de la política de viviendas" debido al volumen de fuentes.

TABLA 2

Taxonomía de los tipos de investigación

Experimental

En un estudio experimental, el investigador manipula activamente los grupos que reciben el agente o la exposición al estudio. Un ejemplo es un ensayo aleatorio y controlado en el que a dos grupos comparables se les asigna el tratamiento de una política o un programa o ningún tratamiento (es decir, el control).

Cuasiexperimental

La investigación cuasiexperimental comparte similitudes con el diseño experimental tradicional o el ensayo aleatorio controlado, pero específicamente carece del elemento de la asignación aleatoria del tratamiento o control. Un estudio cuasiexperimental casi siempre tiene un grupo de comparación (a excepción de los estudios de series temporales).

Análisis de políticas

El análisis de políticas por lo general incluye la predicción o la determinación de cuál de varias políticas alcanzará determinado conjunto de objetivos ante las relaciones entre las políticas y los objetivos. Esto puede incluir: un análisis de los contextos de las políticas existentes, que es analítico y descriptivo, es decir, que busca explicar las políticas y su desarrollo, pero no es una evaluación de sus efectos. También puede incluir el análisis para una nueva política, que es prescriptivo, es decir, que participa en la formulación de políticas y propuestas (por ejemplo: para mejorar los beneficios sociales). En este grupo categorizamos muchos censos, inspecciones demográficas y estudios sobre déficit habitacional.

Estudio de caso

Los estudios de casos son análisis de personas, eventos, decisiones, períodos, proyectos, políticas, instituciones u otros sistemas que se estudian de manera holística. El caso que es el sujeto de la investigación debe ser una instancia de una clase de fenómenos que el caso clarifique.

Estudio exploratorio académico

La investigación exploratoria es la que se realiza sobre un problema que no se ha definido con claridad y ayuda a determinar el mejor diseño para las futuras investigaciones, métodos de recolección de datos y selección de temas. En este grupo incluimos piezas académicas teóricas sin análisis de datos (cualitativo o cuantitativo).

Monografía de incidencia

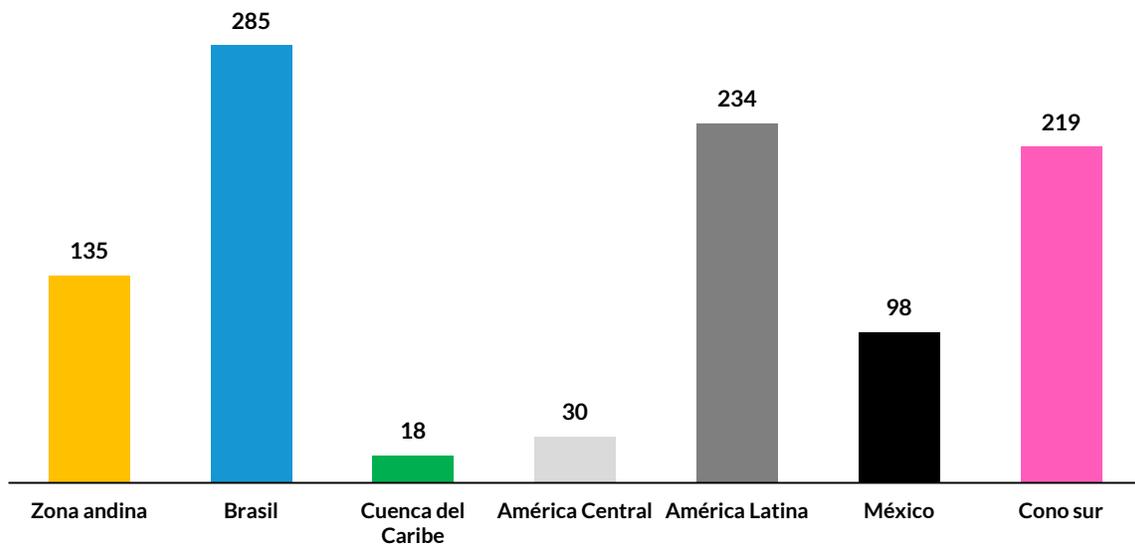
Los estudios o informes menos rigurosos diseñados para defender una determinada política o programa o para crear conciencia sobre determinado problema se clasifican como monografías de incidencia. Estas con frecuencia son publicadas por ONG y organismos gubernamentales.

Fuente: Urban Institute.

Estas distribuciones denotan claramente la abundancia de investigaciones sobre vivienda proliferando entre las naciones más ricas en LAC, en particular en Brasil, México, Chile y Argentina, y la escasez de trabajo en la cuenca del Caribe y América Central. La gran mayoría del trabajo de investigación se ha realizado sobre el uso de la tierra y subtemas de administración y política relacionados o sobre programas de subsidios para vivienda generales, un patrón que refleja eso en otras regiones. Cuando observamos con más detenimiento, podemos ver que la investigación sobre programas de subsidios para vivienda produjo la cantidad más prolífica de producto en el pasado reciente, con 156 informes registrados solo en ese subtema (figura 3).

FIGURA 1

Distribución de estudios revisados por enfoque geográfico

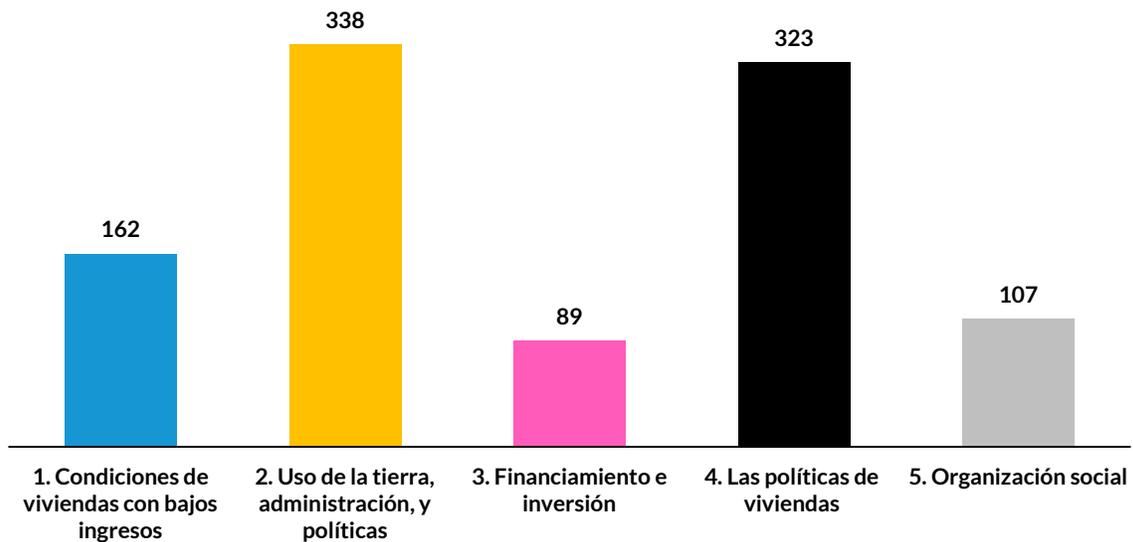


Fuente: Tabulación de Urban Institute.

Nota: N = 1,019.

FIGURA 2

Distribución de los estudios revisados por área temática



Fuente: Tabulación de Urban Institute

Nota: N = 1.019.

FIGURA 3

Frecuencias de los estudios revisados por subtema



Fuente: Tabulación de Urban Institute.

Nota: N = 823.

Partiendo de la base de datos bibliográficos, las principales fuentes de la investigación sobre la vivienda eran en su mayoría centros de investigación y universidades; los 10 mayores productores de este tipo (tabla 3) publicaron colectivamente 131 trabajos de investigación. En general, la investigación producida fue liderada por la academia, patrocinado por universidades. Sin embargo, las organizaciones multilaterales produjeron significativamente más publicaciones de forma individual. El productor de investigación más grande de los informes y documentos relacionados con la vivienda en LAC fue el BID, que publicó más de 60 publicaciones sobre la vivienda en el período analizado.

TABLA 3

Principales fuentes de investigación sobre vivienda a nivel regional

Institución y el sitio web, por tipo

Organizaciones multilaterales

Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe, www.cepal.org

Banco Interamericano de Desarrollo, www.iadb.org

Banco Mundial, www.worldbank.org

ONU-Habitat, www.unhabitat.org

Centros de investigación, universidades y revistas universitarias

El Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO), www.clasco.org.ar

Cuadernos de Vivienda y Urbanismo (Pontificia Universidad Javeriana), revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu

FLACSO—Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, www.flacso.org

Latin American Housing Network (University of Texas at Austin), www.lahn.utexas.org/

Lincoln Institute of Land Policy, www.lincolninst.edu/

Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (Universidade de São Paulo),

www.fau.usp.br/depprojeto/labhab/

Revista INVI (Universidad de Chile), revistainvi.uchile.cl/

Universidad de los Andes, www.uniandes.edu.co/

Universidad Nacional de Colombia, unal.edu.co/

Vivienda Popular (Universidad de la República), www.fadu.edu.uy/vivienda-popular/

Revistas académicas independientes

Cadernos Metrópole, www.cadernosmetropole.net

EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies, www.eure.cl

Habitat International, www.journals.elsevier.com/habitat-international

Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, unuhostedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur

Urban Studies, usj.sagepub.com

Investigación revisada sobre vivienda

La revisión bibliográfica final que se presenta aquí es una síntesis de los temas clave y del estado de la evidencia de cada subtema. Los resúmenes de los temas también describen el volumen de la bibliografía y las brechas evidentes. No todos los documentos o las monografías revisadas en la bibliografía o en la bibliografía anotada se citan de manera explícita en las revisiones con el fin de ser breves. Aquellas citas que se incluyen de manera específica se mencionan como emblemáticas de la bibliografía. Hacemos referencia a partes interesadas en la base de datos bibliográfica y la bibliografía anotada para un conjunto de referencias más integral.

1. Condiciones de viviendas con bajos ingresos

Exactamente 162 documentos que clasificaron dentro del tema general de las condiciones habitacionales de hogares con bajos ingresos, en particular aquellos relacionados con las condiciones habitacionales en asentamientos informales o barrios auto-construidos como programas de mejoramiento de barrios marginados. Las investigaciones revisadas en esta sección abarcan estudios sobre las dinámicas de vivienda en las comunidades con bajos ingresos, incluida la calidad física de las viviendas, la tecnología y la autoconstrucción, los procesos de consolidación, el mejoramiento, el desplazamiento y el cambio climático. Estudios recientes han calculado la escala de déficit habitacional para la región, y han descubierto que uno de cada tres hogares en LAC enfrenta dificultades a causa de alguna forma de vivienda inadecuada. Específicamente, cinco millones de hogares dependen de otra familia para tener una vivienda, tres millones habitan viviendas con daños irreparables y 34 millones habitan en viviendas que carecen de uno o más de los siguientes: título de propiedad, agua, sistema de eliminación de aguas residuales, revestimiento adecuado de los pisos, y espacio suficiente (Bouillon 2012). El subtema con la mayor proporción de productos de investigación involucró las barreras para las mejoras habitacionales, que incluían los desafíos para los programas de mejoramiento de barrios marginados.

En las áreas urbanas, una gran parte de estas deficiencias de las viviendas, pero no todas, se concentran en los asentamientos informales, que ONU-Habitat define como barrios caracterizados por la aglomeración, viviendas pobres o informales, acceso inadecuado al agua segura y la desinfección e inseguridad de la tenencia (ONU-Habitat 2003a). En América Latina, un tercio de la población urbana

total vivía en asentamientos informales en 2001, mientras que en países como Haití, Nicaragua, Belice, Bolivia, Guatemala y Perú representaban a más de dos tercios de la población urbana. Por otro lado, en Chile, Costa Rica, Uruguay y diversas islas del Caribe, los habitantes de barrios marginados representaban menos del 15 por ciento de la población urbana total del país. Las investigaciones demuestran que no todos los habitantes de barrios marginados experimentan los mismos niveles de carencias, y es necesario desglosarlos por tipo y nivel de carencia para obtener las soluciones adecuadas (Moreno 2011).

La investigación revisada en esta sección, además de las condiciones de vida en asentamientos informales, también tiene en cuenta las características de las viviendas con bajos recursos de otras tipologías, como las unidades subsidiadas, los barrios consolidados e incluso las ocupaciones de los edificios desocupados. La investigación de esta sección se divide en cinco subtemas: el impacto de la calidad física de las viviendas en las dinámicas de la comunidad y de los hogares, el proceso de autoconstrucción y la consolidación barrial, las barreras para las mejoras habitacionales, las reubicaciones o los desplazamientos y mitigación para el cambio climático.

1A. El impacto de la calidad física de las viviendas en las dinámicas de la comunidad y de los hogares

La revisión bibliográfica en esta sección tiene en cuenta el impacto de la calidad física de las viviendas en las dinámicas de la comunidad y de los hogares tanto en asentamientos formales como informales. Si bien la mayoría de los estudios sobre este tema se concentran en las condiciones de los hogares urbanos, unos pocos estudios se concentran directamente en las condiciones habitacionales de los hogares rurales, que por lo general experimentan mayores déficits habitacionales cualitativos. En la investigación revisada emergieron cuatro temas: las evaluaciones de las carencias de vivienda y las metodologías para evaluar la calidad; la conexión entre las condiciones habitacionales y la salud, la estabilidad y la calidad de vida; el análisis de diferentes tipologías de construcción y formas de construcción y la manera en la que eso se relaciona con el bienestar; y las oportunidades para la innovación en la construcción de sostenibilidad para mejorar las condiciones de vida.

Diversos autores exploran las carencias de vivienda y las conexiones entre la vivienda y la pobreza, y por lo general concluyen en que ambas están vinculadas. En el nivel barrial, los barrios con bajos recursos experimentan concentraciones de problemas ambientales que representan una amenaza para la salud, y también desafíos para acceder a educación de calidad o a empleos (Moreno 2011). Las condiciones en el nivel del hogar también afectan el bienestar de una familia, según el tamaño, la

materialidad y la seguridad de una unidad. Camargo y Hurtado (2011) desafían la percepción popular de que el acceso a la vivienda disminuye la pobreza del hogar al afirmar que no está claro de qué manera, durante cuánto tiempo o a qué costo, especialmente cuando la pobreza se considera a través de un abordaje multidimensional. De hecho, las estrategias convencionales de vivienda pueden generar pobreza causada por la vivienda, ya sea por el peso de la deuda o por el aislamiento de las redes económicas y sociales de la ciudad. Si bien no hay consenso en la bibliografía sobre cómo evaluar la calidad habitacional o las políticas de viviendas para encontrar las relaciones entre la vivienda y la pobreza, algunos académicos proponen nuevos métodos cualitativos para capturar características clave como la integración o la participación (Ramírez 2002; Freitas 2004).

Varios estudios experimentales trazan relaciones entre la vivienda - incluida la calidad física del entorno de vida y el acuerdo de tenencia - y la salud, al defender el establecimiento de estándares mínimos de vida. Por ejemplo, Gertler et al. (2012) evaluaron el programa mexicano para brindar materiales y asistencia técnica para proporcionar pisos de concreto (Programa Piso Firme) y hallaron indicadores de que mejoró la salud física de los niños y la salud mental de la madre. Los indicadores de los resultados de salud de los niños incluyen una incidencia reducida de la diarrea, la anemia y los parásitos mientras que la salud de la madre se midió a través de sondeos del humor y nivel de estrés. De manera similar, un estudio experimental de Galiani y Schargrodsky (2004) en Buenos Aires se valió de un experimento de obtención de título de propiedad natural para demostrar que el hecho de tener tenencia formal llevaba a mejoras de salud - específicamente al aumento de peso para la altura en niños y a una reducción de los embarazos en adolescentes. Un tercer estudio experimental (Galiani et al. 2014, 2015) descubrió que una solución habitacional prefabricada mejoró la calidad habitacional en tres países (México, El Salvador y Uruguay) y tuvo resultados destacables en lo que respecta a la salud infantil, como una reducción significativa en la incidencia de la diarrea; este impacto fue significativo en dos de los tres países estudiado. Especialmente, este tema es una de las pocas áreas temáticas relacionadas con las viviendas con bajos ingresos en las que se han llevado a cabo estudios experimentales.

Otros estudios han establecido la relación entre los entornos de vida y la salud, al demostrar que los riesgos de salud están relacionados con determinadas características de la construcción, como la falta de agua potable o de un sistema de eliminación de aguas residuales que causan un incremento en la incidencia de la diarrea o infección respiratoria aguda entre las poblaciones urbanas con bajos recursos (Fray y Wellenstein 2005; Rojas 2014). Por ejemplo, al analizar la mortalidad infantil y los estándares de vida, los estudios de São Paulo muestran coeficientes más altos de mortalidad infantil para los residentes de favelas o áreas informales (Ventural et al. 2008). Alzate et al. (2012) documenta la

estrategia del gobierno colombiano de “nueva vivienda rural” a través de un estudio cuasiexperimental que analiza las condiciones de los beneficiarios y de los hogares en lista de espera y descubre que los elementos de salud de la estrategia no eran efectivos, ya que los hogares aún experimentan deficiencias ambientales y sanitarias. A partir de las conexiones entre la vivienda y la salud, Magalhães et al. (2013) defienden la mayor integración de los programas de vivienda y salud, y Cohen et al. (2006) analizan el movimiento “Vivienda saludable” en Brasil, un programa centrado en la combinación de estrategias de promoción de la salud con un enfoque en medio ambiente, como un camino hacia esta integración.

Además de las conexiones entre vivienda y salud física y el bienestar, la investigación señala conexiones entre la vivienda y el desempeño educativo y también con la estabilidad social y emocional. A nivel regional, un estudio de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Economic Commission for Latin America and the Caribbean, ECLAC) de las Naciones Unidas (Kazttman 2011) descubrió que las variaciones en la calidad habitacional afectan el desarrollo educativo de los jóvenes, y otros estudios demuestran que los niños que viven en condiciones de vivienda precarias tienen índices más bajos de inscripción, asistencia, y desempeño en la escuela (Moreno 2011; Rojas 2014). De manera más amplia, algunos académicos organizan su trabajo en el marco de la calidad de vida. Con la atención en los proyectos de vivienda social, Jiron y Fadda (2003) llevaron a cabo una evaluación de la calidad de vida al concentrarse en tres tipologías de programas de vivienda en Santiago de Chile orientados a diferentes grupos de ingresos, y descubrieron desafíos para la calidad de vida a nivel barrial y metropolitano. Los autores descubrieron que el diseño de los programas ponía más atención en las condiciones físicas de los alrededores en lugar de poner atención en las condiciones ambientales, socioculturales o económicas. Esto se le atribuye a la falta de coordinación entre políticas de vivienda y otras de las políticas sociales, incluida la salud, la educación, el transporte y la planificación urbana. En Campinas, Brasil, Kowaltowski (2006) realizó una evaluación posterior a la ocupación en cinco proyectos de vivienda social, y descubrió que la satisfacción con las condiciones de vivienda actuales es alta. Sin embargo, esta satisfacción se debe al acceso a oportunidades de propiedad de vivienda, a pesar de la baja sensación de seguridad en el barrio, y no al diseño físico de la vivienda y de su barrio.

Muchos estudios abordan las relaciones entre los elementos específicos de la construcción, como una escala y una tipología de construcción y los materiales de construcción, y la viabilidad de producción y el bienestar de los residentes (Ballén 2009; Mitchell y Acosta 2009; Oliveira 2012; Barraza 2014). Si bien no hay estudios concluyentes sobre el impacto de las diferentes magnitudes de los esquemas de vivienda social, Oliveira (2012) explora la relación entre el número de unidades y la satisfacción de los residentes en Brasil, y descubre que la integración entre los residentes de viviendas sociales con los de las áreas que las rodean es mejor en una menor escala, por medio de unidades dispersas o edificios más

pequeños. El estigma que perciben los residentes en este caso disminuyó junto con la escala del edificio. Sobre la base de esta bibliografía, la investigación -especialmente de los campos de arquitectura e ingeniería - sugiere posibles innovaciones en la construcción de un hábitat sostenible para mejorar los resultados de los residentes (Grassiotto y Grassiotto 2003; Lovera 2005; Lobera y Michelutti 2007; Carvalho et al. 2009; Flores Cerqueira 2012; Alonso et al. 2016).

1B. Proceso de autoconstrucción y consolidación

Para las poblaciones con bajos ingresos en muchos países de LAC, pero no en todos, la autoconstrucción es la principal estrategia para acceder a la vivienda tanto en las zonas urbanas como en las rurales, sin embargo, los problemas de disponibilidad y de tenencia de tierras hacen que sea más difícil en las zonas urbanas. La revisión bibliográfica en esta sección explora autoconstrucción y consolidación barrial, y varios estudios revisados observan estos procesos de manera longitudinal. Durante las décadas pasadas, la mayoría de los gobiernos se han alejado de las políticas de eliminación y desalojo de barrios marginados en favor de los programas de mejoramiento e incluso del incremento de la vivienda. Si bien los abordajes de la política formal del desarrollo barrial se tratan con más detalle en el tema 4d, algunas investigaciones de esta sección tratan la manera en la que esos programas han afectado el nivel del hogar y el desarrollo barrial. Por último, un pequeño cuerpo de trabajo propone abordajes sostenibles innovadores para la modernización o las mejoras en los barrios autoconstruidos. Si bien gran parte de la bibliografía considera la producción de viviendas autoconstruidas dentro del contexto más amplio de los asentamientos informales, Del Huerto (2014) también reconoce la informalidad invisible, como el proceso de autoconstrucción que se presenta dentro de la ciudad integrada a través de la densificación, lo que permite un uso más eficiente de la infraestructura existente y la adaptación de la residencia a barrios integrados con mejores condiciones – aunque se mantengan preocupaciones sobre las normas de construcción y el hacinamiento.

Desde un punto de vista teórico, la bibliografía sobre la producción social del hábitat, que surgió en el siglo 20, es relevante para la comprensión de la consolidación barrial y de los hogares. Ortiz (2012b) lo define como un proceso que genera espacios habitables y unidades habitacionales bajo el control de los autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro. La producción social del hábitat se explora de manera más extensa en el tema 5. En la intersección de la teoría y la política, varios autores documentan y analizan la transición en el nivel de la política nacional hacia las políticas de vivienda progresivas o graduales (Ferguson y Navarrete 2003; Magalhães 2012), y concluyen que ese abordaje es adecuado para la mayoría de la población con ingresos bajos/medios. Los estudios de casos

y las evaluaciones de procesos documentan la manera en que esto se hace en la práctica, por ejemplo, con respecto a la participación en Colombia (Vargas et al. 2010), la construcción progresiva de viviendas en Chile (Greene y González 2004, 2012; Aravena y Iacobelli 2013; Gray 2014) y el programa Tu Casa en México (Jardón 2007).

Varios estudios analizan las características o las condiciones en asentamientos informales y muchos revisan el grado en el que los esfuerzos de la política por atender directamente a estas comunidades han modificado las condiciones (O'Hare 2001; Rodríguez 2008; D'Ottaviano y Pasternak 2015; Calderón 2015). En general, los estudios que miden las condiciones entre los períodos de censos revelan condiciones mejoradas, especialmente en lo que respecta a la cobertura de servicios. Por ejemplo, por medio del análisis del período intercensal de 2000 a 2010, Pasternak y D'Ottaviano (2016) documentan una mejora general en el acceso a servicios de infraestructura y mejoras en las condiciones básicas de vida en Brasil en casi todos los indicadores (p. ej.: agua potable y sistema de eliminación de aguas residuales, energía eléctrica), lo que sugiere que las intervenciones de las políticas federales en los asentamientos informales han sido efectivas. Sin embargo, esta inversión se concentró en las ciudades más grandes de Brasil, y los autores están a favor de la mejor integración de municipalidades pequeñas y medianas en la implementación progresiva de la política.

Además, estudios exploratorios o de casos múltiples han documentado los procesos por medio de los cuales se crean y consolidan los asentamientos informales en el nivel del hogar, que involucra el esfuerzo de las individuales y hogares para mejorar las características físicas de sus viviendas a través de los ingresos disponibles o del acceso a préstamos informales, por lo general con tasas de interés altas (Karina de Arruda Lima Brasil 2003; Valverde 2006b; Sá 2009; Leitão 2009; Gattoni et al. 2012). La consolidación progresiva de la vivienda se realiza a través de trabajo independiente o familiar, o en algunos casos, a través de la contratación de un contratista local. Las investigaciones en El Salvador descubrieron que las estrategias de inversión familiares varían ampliamente, y que la disponibilidad de ingresos es un requisito para estos procesos, aunque los ingresos no necesariamente dictan los abordajes y la rapidez de inversión (Gattoni et al. 2012). Brandão y Mählmann Heineck (2003) exploran la manera en que el significado de la "casa" para las diferentes familias influencia el diseño y el proceso de consolidación. Romero et al. (2005) observan específicamente la función de la mujer en los programas de autoconstrucción asistida, y sostienen que las redes solidarias, con frecuencia lideradas por mujeres, son un recurso importante que por lo general los programas de vivienda pasan por alto. Si bien gran parte de este proceso se realiza en la unidad familiar, las organizaciones comunitarias pueden acelerar este proceso. Sobre la base de los estudios de consolidación en Cartagena de Indias, Guarín (2003) concluye que en la ausencia de dichas organizaciones comunitarias, las comunidades con

frecuencia carecen de relación con organismos municipales o estatales relevantes para acceder a recursos sociales y físicos necesarios para las mejoras. A nivel barrial, las investigaciones exploran de manera similar la manera en la que se presentan los procesos de formación y consolidación (Lombard 2014). Hernández et al. (2014) relaciona el crecimiento de los asentamientos informales con las políticas y los mecanismos de control local, documentado a través del caso de Tampico, Mexico, donde las autoridades aprovechan de condición informal de ciertas poblaciones para obtener beneficios políticos.

Un creciente cuerpo de bibliografía, guiado por la Red de vivienda de América Latina (Latin America Housing Network), se concentra en la consolidación de barrios de segunda generación (Ward, Jiménez y Di Virgilio 2014a y 2014c) y en los abordajes que pueden atender de manera holística la rehabilitación de las viviendas y la revitalización de la comunidad. Esta investigación emplea principalmente estudios de casos detallados para hacer un seguimiento de las condiciones en los asentamientos formados en los años setenta y ochenta, en lo que fue anteriormente la periferia urbana, pero desde ese entonces se ha integrado por completo al tejido urbano. La red realizó una investigación comparativa con una metodología intensiva de estudio de caso en 11 ciudades (detallado en Ward, Jiménez y Di Virgilio 2014b) para reunir información municipal, de los hogares, y de los asentamientos sobre la rehabilitación y la modernización. En función de los hallazgos, los autores proponen un nuevo plan de políticas de desarrollo físico, financiamiento, regulación legal y movilización social para apuntar a la rehabilitación de viviendas y barrios de los barrios autoconstruidos de la clase trabajadora. Ward (2015) sostiene que estos barrios de segunda generación se han ignorado como prioridades de la política, pero que son cruciales para los esfuerzos para alentar a los barrios de alta densidad de población, de uso y tenencia mixta. Uno de los principales desafíos en los barrios de segunda generación es el tema de la propiedad, la herencia, y la movilidad residencial. Ward (2011; 2012) documenta cómo los “propietarios” originales o sus familiares por lo general permanecen en las mismas unidades habitacionales, que luego heredan sus hijos y sus nietos. Sin embargo, la confusión sobre la propiedad y los títulos de propiedad “confusos” con frecuencia evitan que las familias con ingresos bajos a moderados de estas comunidades revendan y obtengan el valor acumulado de la vivienda. De manera similar, Gilbert (2001) documenta cómo, a diferencia de las unidades habitacionales de personas de clase media alta, las viviendas autoconstruidas de personas con bajos ingresos raramente se venden, lo que pone en duda si estas viviendas tienen un valor de cambio real.

Por último, un ramo de estudios explora las innovaciones de bajo costo o de baja tecnología en la construcción o la modernización en el nivel del hogar (Sattler 2007; Sullivan y Ward 2012; Masotti et al. 2016), al igual que las estrategias para el urbanismo táctico en el nivel barrial (Brillembourg y Klumpner

2008; Werthmann 2009), para mejorar las condiciones de vida y facilitar abordajes de la planificación más sostenibles socialmente. Además, Samora (2010) propone criterios cualitativos para evaluar la calidad de las viviendas en múltiples entornos construidos.

1C. Barreras para las mejoras habitacionales

Las investigaciones identifican muchas barreras para las mejoras habitacionales en los niveles barriales, del hogar y de la ciudad, como la pobreza, la falta de infraestructura, la tenencia de tierras, el acceso al financiamiento y la exposición al riesgo entre otras. Si bien temas clave como la regularización y los préstamos se abordan de manera más extensa en otras secciones, la investigación revisada en esta sección - principalmente a través de estudios de casos y análisis de políticas- muestra cómo estas son barreras directas que le impiden a una persona mejorar la calidad de su hábitat.

Especialmente, Simoni y Szalachman (2007) compilaron una meta-revisión de los programas de reducción de pobreza enfocados en la vivienda a través de cinco caminos principales (acceso a las tierras, acceso a la vivienda, disponibilidad de servicios básicos, acceso al espacio público y distribución de los ingresos según las actividades productivas), al resaltar la diversidad de abordajes ocupados para enfrentar estas barreras en la región. Sobre la base de la incapacidad de muchos de estos programas para lograr mejoras considerables en la calidad de la vida para la población urbana con bajos recursos, García (2007) documenta un estudio de caso en San Cristóbal, Venezuela, para desarrollar una serie de consideraciones previas a la intervención: el diseño del programa que enfrenta la causa estructural de los problemas, un enfoque socialmente responsable, y la inclusión de la población afectada. En la escala municipal, García (2001) descubre que el desarrollo de asentamientos informales durante varias décadas en Monterrey, México, está vinculado con los instrumentos de planificación y gestión urbana de la ciudad, ya que las autoridades municipales no cuentan con mecanismos para cubrir la demanda de tierras en zonas urbanas de hogares con bajos ingresos. El mal funcionamiento de los mercados de tierras, más ampliamente, y la falta de instrumentos de política de viviendas que puedan aplicarse en entornos informales por lo general se ven como las principales barreras para la estabilidad y las mejoras habitacionales (Maricato 2003; Baltruis 2004c; Valença .2008; Abramo . 2009; PAOT 2010; Rueda 2011).

La infraestructura inadecuada es una barrera adicional que impide mejorar la calidad habitacional, principalmente porque requiere una inversión y un conocimiento técnico considerable, en especial cuando se agrega infraestructura en asentamientos grandes y densamente poblados o en aquellos ubicados en laderas, cerros u otras áreas de riesgo. Sobre la base de estas condiciones la inversión

requerida varia ampliamente. En Brasil, por ejemplo, los costos alcanzan aproximadamente un tercio del costo de una casa estándar con bajos ingresos terminada (Abiko et al. 2007).

Si bien por lo general se asume que los costos de mejoramiento son excesivamente altos en las áreas del centro de la ciudad o en zonas de riesgo, varios autores tratan los beneficios a nivel ciudad para buscar dichas estrategias. Magalhães y Rojas (2007) examinan el desafío de los asentamientos informales en centros urbanos, por medio del caso del Programa Igarapés en Manaus, Brasil, y concluyen en que los proyectos de mejoramiento de asentamientos en áreas céntricas son más que operaciones de alivio de pobreza; en cambio, son operaciones de desarrollo urbano completas que también benefician a los habitantes con bajos recursos. La documentación del Programa Igarapés revela que es viable realizar mejoramiento en áreas de ubicación central con entorno sensible. Hernández (2010) analiza la vivienda marginal ubicada en la periferia de los basurales a cielo abierto en Tamaulipas, México, y descubre que es necesario limpiarlos basurales según los estándares oficiales establecidos por el gobierno, ya que los asentamientos continuarán desarrollándose debido a la marginalización y a la falta de viviendas de precios adecuados en la ciudad.

Sin embargo, el acceso a la infraestructura o a las tierras seguras en el nivel del hogar puede no ser suficiente para permitir el mejoramiento de las condiciones habitacionales, especialmente cuando es posible que los hogares con bajos ingresos no tengan acceso a préstamos para mejorar las condiciones físicas de sus hogares. Por ejemplo, Niño (2006) demuestra que las barreras institucionales que evitan que las personas con bajos recursos hagan uso de sus bienes se basa en la falta de instituciones financieras privadas dispuestas a otorgarles préstamos a las personas con bajos recursos, y por consiguiente, la falta de derechos de la propiedad formales o asegurados no es el motivo principal por el que los títulos no se convierten en préstamos en Colombia.

Además de las barreras más estructurales para las mejoras habitacionales, parte de la investigación vincula la calidad habitacional y los desastres naturales. Enfocado en la recuperación de Haití, Moreno (2015) define tres tipologías de vivienda emergentes del proceso de recuperación del terremoto - los asentamientos (UTEB y Ambassade d'Italie), la planificación de sitios (La Piste) y los barrios de reubicación (Morne Hôpital) - y cómo cada uno es influenciado por los distintos planes y perspectivas de la ayuda internacional.

En general, las investigaciones de esta sección concluyen en que existen múltiples barreras interconectadas que dificultan que los hogares y las comunidades mejoren la calidad habitacional sin acceso a las herramientas o las políticas adecuadas y los recursos técnicos y financieros.

1D. Desplazamiento

Estrechamente relacionado con los estudios que sopesan las ventajas y los desafíos de la consolidación y el mejoramiento de los asentamientos informales existentes y la construcción de nuevas viviendas sociales, un pequeño cuerpo de investigación revisada en esta sección evalúa la lógica, los procesos y el impacto del desplazamiento en los hogares con bajos ingresos. La bibliografía concentrada en el desplazamiento presenta diversas causas, como el desarrollo de nueva infraestructura obras públicas, los programas de revitalización en los centros de las ciudades, la reubicación de las zonas de riesgo o la reconstrucción después de desastres naturales. Otro pequeño cuerpo bibliográfico evalúa el impacto en los hogares en transición de un entorno autoconstruido a la vivienda social. La bibliografía de esta sección es en su mayoría exploratoria. Se ha investigado poco este problema en la escala metropolitana, nacional o internacional; las investigaciones existentes incluyen principalmente estudios de casos, que presentan datos tanto cualitativos como cuantitativos sobre las experiencias de reubicación de los residentes. Sus hallazgos advierten sobre los impactos negativos de dicha mudanza, sin embargo, no pueden ofrecer una visión integral de las demandas y las oportunidades de asentamiento y reasentamiento en una ciudad.

La revitalización de los centros de las ciudades o de las zonas turísticas impulsa el desplazamiento. Santos (2010) analiza la reorganización espacial de Recife, Brasil a través del proceso de revitalización turística, al entrevistar a los residentes. Los hallazgos sugieren que el éxito de la revitalización percibido es complejo, pero los residentes se beneficiaron de nuevas alternativas de vivienda que le permitieron a la población expandir o adaptar sus unidades con el paso del tiempo. Al analizar el caso de Bogotá, Castro (2003) explora los desplazamientos involuntarios causados por obras públicas durante las últimas tres administraciones del distrito y observa que la formación de barrios o asentamientos es un proceso sociopolítico y que el desplazamiento también lo es.

Las investigaciones en diversos países han documentado las dificultades que enfrentan las familias con bajos ingresos al mudarse a las viviendas sociales, debido al cambio en los barrios y la interrupción del capital comunitario y social. Al observar el caso emblemático de La Toma de Peñalolén, el último asentamiento informal grande de Santiago de Chile erradicado en 2006, Salcedo (2010) usa grupos de enfoque y otros métodos cualitativos para recolectar datos de los residentes antes y después de dejar el asentamiento y mudarse a viviendas sociales. Los hallazgos cualitativos sugieren que mudarse a viviendas sociales en Chile puede incluso haber aumentado los problemas sociales como la violencia y la desintegración. En Buenos Aires, Cravino (2010a) estudia las percepciones de los residentes de barrios de viviendas sociales, y descubre que mudarse a un nuevo barrio significó una devaluación del capital de localización para muchos residentes; en muchos casos, si bien valoraban la vivienda, los residentes

preferían su comunidad de origen. Mejía-Escalante (2012) documenta el reasentamiento de un asentamiento informal histórico en Medellín en viviendas sociales en la periferia urbana, lo que desafía la noción de vivienda adecuada. Si bien los hogares ganaron la seguridad de la tenencia y mayor cobertura de los servicios básicos, la mudanza implicó mayores costos, especialmente de transporte de la nueva comunidad a las conexiones sociales y económicas cercanas a la comunidad de origen.

1E. Cambio Climático: mitigación y adaptación

De la amplia literatura sobre el cambio climático y su impacto en la región de América Latina y el Caribe, pocos trabajos se enfocan directamente en la vivienda. Proyectos preliminares sobre mitigación (o reducciones de las emisiones de gases de efecto invernadero) se han enfocado en la iluminación de bajo consumo eléctrico y en estándares de dispositivos. Estudios de caso sobre la vivienda incluyen documentación de la implementación de Selo Casa Azul en viviendas de Minha Casa Minha Vida de Brasil y del programa mexicano, INFONAVIT, el cual incentiva a constructores y propietarios de casas a adoptar tecnologías de las cuales sus ahorros pueden ser monetizados para crédito adicional (Martín et al 2013). Otras naciones promueven normas de construcción ecológica voluntarias y mejoramientos en la planificación del suelo urbano para reducir las emisiones del transporte, tal como la producción privada de vivienda de Colombia de Ciudad Verde, un macroproyecto de viviendas públicas (Henao Padilla 2011). Estos programas son monetizados en gran parte por agencias ambientales nacionales como parte de sus obligaciones externas, pero son pocas las evaluaciones sobre sus impactos en la calidad, cantidad, y asequibilidad de la vivienda.

Otros trabajos se centran en las políticas y programas de adaptación climática (es decir, las respuestas a los efectos del cambio climático). Estos trabajos, que también son compuestos por análisis de políticas y estudios de caso, destacan las significantes amenazas que el cambio climático posa ante la vivienda y las comunidades de la región de América Latina y el Caribe, tales como períodos largos de lluvia, sequías consecutivas, aumento de la intensidad y frecuencia de huracanes y tormentas tropicales, y el aumento de el nivel del mar (Irazábal 2010, BID 2013). Sullivan y Ward (2012) encuentran que en los últimos años ha habido un aumento de la conciencia y los esfuerzos para preparar y mitigar el cambio climático, pero la atención se ha dirigido en gran medida a los barrios residenciales de clase media y alta en las zonas urbanas. Sin embargo, los efectos del cambio climático en las zonas urbanas afectan de manera desproporcionada a la vivienda de interés social y a los asentamientos informales (ONU-Habitat 2011c). La vivienda de interés social y los asentamientos informales tienden a estar ubicados en zonas particularmente vulnerables a desastres naturales tales como deslizamientos de

tierra (Irazabal 2010). Estas áreas no tienen o tienen mala infraestructura básica, como sistemas de drenaje, y sus familias tienden a carecer de los recursos financieros necesarios para prepararse para los desastres naturales que son consecuencia del cambio climático (2011b Hábitat).

Algunos estudios, como el realizado por el FONDEM, el fondo de desastres de México, dan a conocer esfuerzos para evaluar el grado de vulnerabilidad de la vivienda (Aragón-Durán 2015). Aguilar (2004) tiene un alcance más amplio y evalúa la vulnerabilidad que enfrentan las zonas urbanas de México. La mayoría de los estudios sobre la vivienda y el cambio climático han sido orientados a la política y se han enfocado en las opciones de financiación (Ghesquiere et al. N.D, Cárdenas et al., 2007). Martin et al. (2013) encuentran que los mecanismos de financiación se dirigen principalmente a la mitigación del cambio climático. A medida de que las políticas de viviendas atadas al medio ambiente incrementen en la región, es probable que más estudios germinen.

2. Uso de la tierra, administración, y política

En el tema general del uso de la tierra, administración y política, ya que se relacionan con las condiciones habitacionales y el acceso a la vivienda, los investigadores identificaron y categorizaron 338 documentos, la mayor cantidad de referencias de todas las áreas temáticas. Una gran parte de los documentos se encontró en relación con los subtemas de disponibilidad de tierras y regularización, pero la parte más grande de documentos se relacionaba con la segregación habitacional y la equidad en el acceso a la vivienda. El crecimiento de las obras en esta área desde el año 2000 refleja los factores causantes de estrés de la urbanización creciente (y sus consiguientes impactos en la tierra) y la accesibilidad a la vivienda, en particular para los hogares con ingresos más bajos. Si bien la investigación sobre la regularización de las tierras y el título de propiedad continuó dentro del plazo cubierto por esta revisión desde su predominio en los años noventa, la segregación espacial y no espacial de viviendas, el acceso a la vivienda y los consiguientes desafíos para los hogares de bajos recursos para acceder al transporte, al empleo y a los servicios urbanos debido a las opciones de vivienda limitadas ganaron más prominencia en la bibliografía.

2A. Regularización

La regularización, o la formalización de los asentamientos informales, es una popular respuesta de las políticas para los patrones de informales ocupación en América Latina (Clichevsky 2003). Atención académica sobre el tema fue dirigido en gran medida por el trabajo de Hernando de Soto en Perú en la década de 1990 (de Soto 1989 y 2000). Algunas de estas políticas han existido durante décadas, y por lo general se espera que mejoren la seguridad habitacional, la estabilidad económica y el bienestar general (Caria 2008; Castagna Raposo, y Woelfin 2010; Escudero 2012), aunque algunos estudiosos cuestionan el impacto positivo. Los estudios revisados en esta sección resumen la diversidad de los modelos de regularización y también su alcance en LAC. Varios estudios también hacen énfasis en los crecientes desafíos que enfrenta la implementación, y también en las consecuencias y limitaciones de dichas políticas. Muchos de los estudios evalúan la política de regularización dentro del contexto de países específicos, sin embargo, la evidencia de su éxito es limitada y controversial.

Un gran cuerpo bibliográfico explora el alcance de las necesidades dentro de países específicos, y también las estrategias locales de regularización. Fernandes (2011) explica que en América del Sur existen dos paradigmas principales de regularización: Perú y Brasil. Perú se ha concentrado ampliamente en la legalización de la tenencia a través del título de propiedad. En tres análisis

independientes, Calderón analiza las estrategias de legalización de Perú entre 1996 y 2008, y evalúa la medida en que las políticas tuvieron un impacto positivo en las situaciones sociales y económicas de las familias. Calderón concluye en que la legalización puede mejorar la seguridad y que los residentes pueden beneficiarse de la condición simbólica de la propiedad (Calderón 2004, 2006a, 2006b, 2013). A diferencia de Perú, Brasil tiende a combinar el título de propiedad con el mejoramiento de los servicios públicos, de la creación de puestos de trabajo y de las estructuras comunitarias (Fernandes 2011). El programa de 2001 de São Paulo se concentra en legalizar la tenencia y también en redesarrollar el centro de la ciudad. Budds y Texeira señalan que el programa ha mejorado la cantidad y la calidad de las viviendas para las poblaciones con bajos ingresos, y que ha sido más rentable que otras medidas (Baltrusis 2004; Budds y Teixeira 2005; Costa y Hernandez 2010; Brandão 2013; Magalhães 2013; Falcão 2014; Araujo 2016). Otros estudios académicos y de casos se han concentrado en Argentina (Sáenz 2003; Cravino 2010b; Di Virgilio, Guevara and Arqueros Mejica 2012), Panamá (Escudero 2012), Colombia (Echeverría y Rincón 2002; Torres 2012; Camargo y Hurtado 2013; García-Ubaque et al. 2014), y LAC ampliamente (Smolka y Furtado 2002, 2014; ONU-Habitat 2003a; Ward 2003; Cities Alliance 2007; Calderón 2010; Di Virgilio et al. 2014; Nahoum = 2014).

Una gran cantidad de estudios trata los desafíos que enfrentan las jurisdicciones al implementar estos tipos de políticas. Las decepcionantes reformas de la ley agraria de México en los años noventa son un tema al que se le debe prestar mucha atención (Nuijten 2003; Muñoz-Peña, de Janvry, y Sadoulet 2003; Assies 2008; Monkkonen 2012a). Olivera señala que los habitantes no recibieron suficiente autonomía para controlar sus propias tierras, y en su lugar se le dio demasiado poder al gobierno estatal y federal. La capacidad financiera y administrativa municipal también se identificó como una limitación (Olivera 2001). Los desafíos comunes en México y en toda América Latina también incluyen la resistencia del poder judicial, las actitudes respecto del proceso de legalización de tierras ocupadas, y las percepciones de los residentes de la política de regularización (Gilbert 2002; Clichevsky 2003; de Souza 2004; Calderón 2006a, 2006b, 2010, 2013; Fernandes 2008; Almansi 2009; Smolka y Biderman 2009; Rodríguez y Di Virgilio 2013).

Un conjunto de estudios también explora las limitaciones y las consecuencias no buscadas de la regularización. Si bien con frecuencia se cree que una escritura añade valor, esta suposición requiere más matices. A través de datos de la encuesta habitacional costarricense de 1999, Mendez descubre que algunos grupos en efecto valoran los títulos de propiedad más que otros (Mendez 2006; Blanco, Gilbert, y Kim 2016). Las políticas de regularización también pueden causar inconvenientes, incluso llevar a conflictos urbanos tal como sostiene Di Virgilio en su estudio de las villas en Buenos Aires (Di Virgilio et al. 2010 y 2012). Los derechos de propiedad también son complejos y no siempre pueden

manipularse por medio de la intervención del estado (Nuijten 2003). De hecho, proporcionar el título de propiedad a hogares no garantiza la seguridad para las mujeres, especialmente en zonas en las que las desigualdades de género pueden ser un impedimento para la tenencia de propiedad (Varley 2007). Además, los residentes en asentamientos regularizados están sujetas a impuestos de propiedad y las tasas de prestación de servicios, que a menudo son inasequibles para los residentes (Perlman 2010).

A pesar del largo historial de regularización, la cantidad de evaluaciones cuantitativas rigurosas es limitada. La mayoría de los estudios evalúan los programas dentro del contexto de un país específico y se necesitan más investigaciones para identificar las mejores prácticas y la medida en que los programas alcanzan sus objetivos específicos.

2B. Disponibilidad de tierra para la construcción de viviendas con bajos ingresos

La disponibilidad de tierra a precios asequibles es un factor determinante clave de la proporción de viviendas asequibles. Los precios de la tierra se ven afectados por varios factores, incluida la proporción de tierra que puede desarrollarse, los costos de construcción, el volumen de tierra requerido, la estructura de la propiedad de tierras y los impuestos, y las reglamentaciones del uso de la tierra (Rojas 2016). El alto precio de la tierra en América Latina contribuye a la escasez de viviendas asequibles, y también a la persistencia de los mercados informales de tierras y la naturaleza especulativa de los mercados de tierras (Smolka 2003). Una revisión de la bibliografía sobre la disponibilidad de tierra para viviendas con bajos ingresos se concentra en la escala del problema dentro de países específicos, en algunos de los impulsores de los costos de la tierra y finalmente en algunas opciones de políticas. Si bien un conjunto de estudios de casos proporciona soluciones posibles para el desafío de la disponibilidad de tierras, esta es un área de la política que se ha evaluado de manera menos rigurosa.

Un gran volumen de investigación examina la escala de necesidades en países específicos. En Brasil, el objeto de numerosos estudios es el problema de la disponibilidad de tierras. Menna Barreto Silva y Moreira (2007) halló que la disponibilidad de tierras, así como el financiamiento de instalaciones y costos de mantenimiento, eran el principal obstáculo para ofrecer viviendas asequibles en Brasil (ver también Bomfim 2004; Perez 2007; Whitaker Ferreira 2012; Beltrame 2013; Denaldi 2013; da Piedade Morais y Oliveira Cruz 2015). Otra serie de estudios también se centra en la experiencia de Colombia. Mendez et al. (2014) evalúa los Macroproyectos de Vivienda de Interés Social del gobierno nacional, los cuales estaban destinados a promover viviendas asequibles en toda la región, pero han enfrentado dificultades en cuanto a la disponibilidad de tierras en los distintos contextos de implementación (Gallo 2008; Santoro 2011; Vitta 2012; Camargo 2013;). El informe de ONU-Habitat (2011a) sobre tierras y

viviendas asequibles detalla la escala de necesidades en toda la región, así como la complejidad de las respuestas que han dado los gobiernos y las organizaciones nongubernamentales a través de sus políticas (Duarte 2010; Herzer et al. 2011; Murillo 2014a).

Uno de los principales factores determinantes de la disponibilidad de tierras es el precio. La teoría tradicional de la oferta y la demanda indica que un aumento en la oferta de tierras provoca una caída en los precios de las viviendas. Sin embargo, el estudio que realizó Araque sobre los precios de la tierra en Bogotá revela que esto no siempre es así. En Bogotá, un aumento en la oferta de terrenos urbanos no produjo una caída en los precios. Por el contrario, el sector de la construcción buscó capturar el excedente, lo que mantuvo en el mismo nivel los precios de la vivienda (Barreto Silva 2000; Araque y Caballero 2009; Murillo et al. 2010; Sobrino 2014). El precio de la tierra también determina dónde hay oferta. Algunos estudios han examinado de qué modo la escasez de tierras asequibles incrementa la segregación residencial y las desigualdades raciales en zonas urbanas (CEPAL 2003; Monteiro 2006; del Rio 2010; Carvalho 2013; De Queiroz Ribeiron 2014; Linke et al. 2016).

La disponibilidad de tierras también se ve afectada por la regulación del uso de la tierra. Es decir, la regulación puede actuar como una carga impositiva sobre el desarrollo, generando presión en la suba de precios de las tierras y una consecuente caída en la oferta. Sin embargo, poco se conoce sobre el rol que esto tiene en países donde la aplicación de leyes es más relajada (Dowall y Monkkonen 2007; Goytia, de Mendoza, y Pasquini 2010; Ortiz 2012a). Un estudio sobre el impacto de las políticas de uso de la tierra realizado en Argentina halló que las municipalidades con más a regulación registran menos cumplimiento de las leyes de propiedad. En la venta de inmuebles por fuera de la ley en estas zonas, los precios de la tierra son más bajos (Monkkonen y Ronconi 2013).

Son pocos los estudios que han analizado las estrategias más óptimas para resolver la escasez de tierras disponibles para viviendas asequibles. El análisis de políticas de Peixoto (2011) en la región metropolitana de Belo Horizonte, Brasil, no solo detecta una carencia de viviendas asequibles, sino también una gran cantidad de unidades desocupadas. Peixoto examina algunas iniciativas tomadas por el gobierno para corregir este desequilibrio, así como las mejores prácticas posibles para resolver el problema. Otras estrategias evaluadas incluyen cómo fomentar la inclusión residencial a través del reacondicionamiento de estructuras viejas y la construcción de otras nuevas, y también estrategias para permitir la participación de las comunidades en los incrementos del valor de la tierra (Ruiz-Tagle 2005; Furtado 2010). En la bibliografía, existe cierto consenso de que se deben hacer esfuerzos sistemáticos para reducir la informalidad y la pobreza, pero se reconoce que puede agravar problemas de accesibilidad con efectos adversos sobre la pobreza (Banco Mundial 2002; Smolka 2003; CIDOC and SHF 2011). Si bien la disponibilidad de tierras es un factor clave para el ofrecimiento de viviendas

asequibles, son escasas las mejores prácticas sometidas a una evaluación rigurosa, y no está claro si lo que tiene resultados en un país puede reproducirse en otros lugares.

2C. Formas alternativas de tenencia

Desde hace tiempo, el mercado de la vivienda en América Latina se caracteriza por formas de tenencia formales e informales. Por lo general, tanto las viviendas de alquiler como las ocupadas por sus propietarios se consideran formales si el propietario, o un ocupante, posee un título de propiedad (Arbelaz et al. 2011). Sin embargo, el rápido crecimiento poblacional en zonas urbanas, sumado a una limitada capacidad de los gobiernos, ha complicado los esfuerzos de estos para ofrecer viviendas adecuadas a las poblaciones con bajos ingresos (Gilbert 2009; Sierra y Tarazona 2013). En la presión por regularizar o formalizar los asentamientos informales que siguen proliferando en la región, han ganado aceptación modelos alternativos para la tenencia y la propiedad de inmuebles como un medio para lograr la cuasiformalización y hacer que la vivienda formal sea más accesible para los hogares con bajos ingresos (Lanjouw 2002). La investigación también ha considerado planteamientos de sistemas de tenencia de la tierra y titulación indígenas, que continúan siendo un reto en varios países de LAC (Planta y Hvalkof 2001). Las formas que adoptan dichos modelos alternativos en ALAC son diversas pero contadas. Asimismo, sus consecuencias para el bienestar y la igualdad son complejas, aunque no han sido objeto de estudios rigurosos. Muchos estudios de casos y trabajos exploratorios académicos que se revisaron aportan ejemplos de modelos alternativos de tenencia, pero las pruebas acerca de su éxito son limitadas.

La mayoría de los trabajos académicos se han centrado en el potencial de las formas alternativas de tenencia, pero no en su aplicación o en sus resultados posteriores. En Brasil, por ejemplo, Macedo (2008) sostiene que están surgiendo nuevos paradigmas de tenencia de tierras, basados en la legitimidad más que en la legalidad. Estas formas alternativas de tenencia, como el caso de las cooperativas de vivienda, pueden ofrecer una posible solución a la inestabilidad de la vivienda informal. Las cooperativas de vivienda, tales como el exitoso modelo de Uruguay, se exploran en mayor detalle en la sección 5c. Desde el punto de vista del uso del suelo, la investigación documenta su potencial de brindar acceso a servicios y a la seguridad habitacional; hasta pueden fomentar la renovación urbana sin desplazar a los residentes con bajos ingresos (Fontana et al. 2015). Una serie de estudios de casos y trabajos académicos describen modelos de tenencia alternativa en el contexto de determinados países de América Central y América del Sur (Fruet 2005; Baravelli 2010; Aravena et al. 2014). Carteras de tierras; nuevos acuerdos de titularización para reflejar la propiedad conjunta; medidas simples y

asequibles para la cesión de inmuebles; y asociaciones entre los sectores público, privado y sin fines de lucro para construir viviendas asequibles son otras alternativas (Arlindo dos Santos Silva 2009; Gilbert 2009; Graheda y Ward 2012; Camargo 2013; Irazábal 2016).

Un menor volumen de estudios se ha centrado en los beneficios potenciales de las formas alternativas de tenencia, aunque la mayoría de estos son especulativos debido a la falta de ejemplos reales. Tales estudios toman como punto de partida la tensión que existe entre la formalización y sus consecuencias imprevistas en la asequibilidad y desigualdad. Aristizabal y Ortiz (2004) analizan algunos de los beneficios y limitaciones de las viviendas informales en las zonas urbanas. Por un lado, las viviendas informales proveen tierra y cierto nivel de seguridad a las familias con bajos ingresos. No obstante, cada tipo de tenencia ofrece diferentes grados de seguridad económica, y muchos hogares pueden sentirse amenazados por el desalojo en ausencia de derechos manifiestos sobre la propiedad (de Souza 2001). En el caso de las mujeres, la seguridad puede ser incluso más precaria, ya que sus derechos sobre la tierra suelen depender de sus relaciones conyugales o con su familia política (Lastarria-Cornhiel y Giovarelli 2005).

Si bien las formas alternativas de tenencia pueden tener beneficios considerables, son escasos los estudios que se han centrado en su eficacia. Un estudio de caso sobre cooperativas de vivienda para personas de bajos ingresos realizado en Porto Alegre, Brasil, indica que las restricciones en el uso de la tierra, la falta de acceso a financiamiento para la construcción y la ausencia de un marco legislativo de apoyo limitan el éxito de estas y su reproducción (Fruet 2005). Si bien las formas alternativas de tenencia son un fenómeno poco explorado a nivel mundial, restan muchos estudios por hacer sobre el éxito de estas y los entornos más aptos para su implementación en la región.

2D. Igualdad, desigualdad y segregación habitacional

En el ámbito de políticas de desarrollo en LAC, la segregación espacial y sus efectos en la calidad de vida urbana han sido históricamente un fuerte blanco de críticas. Este aspecto no hace más que ganar importancia ante la rápida urbanización de la región, donde la política de viviendas ha quedado rezagada. En consecuencia, la bibliografía en torno a este subtema es mucho menos prescriptiva que descriptiva, para reflejar la magnitud del problema de la segregación espacial en la región y la falta de soluciones comprobadas hasta el momento. Además de describir la naturaleza de la segregación en diferentes países de LAC y la región en su conjunto, la bibliografía también aborda las causas de la desigualdad geoespacial, los actores involucrados que empeoran o mejoran esta situación y las consecuencias de una segregación prolongada o mayor en determinados grupos demográficos.

Como se ha dicho, la mayor parte de la bibliografía es en gran medida descriptiva sobre la naturaleza de la desigualdad espacial y las desigualdades que surgen de la segregación, de modo que las propuestas son limitadas. Muchos autores (Clichevsky 2000; Lombardo, Di Virgilio, and Fernández 2002; Yory 2006; FUNDASAL y PNUD 2006; Carolina 2006; De Almeida, D'Andrea, and De Lucca 2008; Roberts y Wilson 2009; Fitch y Chávez 2011; Costa y Pequeno 2015; Marques 2015; Mera et al. 2015; Canettieri 2015) asumen la tarea básica de demostrar que la desigualdad urbana en LAC es “socio-territorial”, tal como lo definen Di Virgilio y Perelman (2014). Otros se centran especialmente en la naturaleza de la desigualdad espacial y las desigualdades de género (León 2011; Deere, Alvarado, Twyman 2012), el medio ambiente y los desastres naturales (Filho y Caceres Cortez 2010; Gohn 2010), o el rol del sector financiero internacional (Arriagada 2003a; Francisco da Silva y Pedro da Silva 2003; Bodsford e Hidalgo 2008). Las fuentes más interesantes de este subconjunto abordan con una mirada amplia el estado de investigación sobre desigualdad espacial, tanto con el objeto de subrayar la insuficiencia de métodos cuantitativos que no reflejan del todo el grado de desigualdad espacial (Sabatini 2006; Siclari 2006; da Gama Torres and Bichin 2006), como en un intento por reafirmar la importancia de la “microsegregación” - o segregación a nivel barrial) - frente a la segregación a nivel macro que suele ser objeto de mayor énfasis.

Ha habido una amplia atención académica en las causas de la segregación de viviendas y la desigualdad espacial. Muchos autores de los distintos contextos nacionales concuerdan en responsabilizar al estado por no implementar políticas dinámicas que hagan frente a décadas de planificación urbana deficiente, construcción insuficiente de viviendas y acceso desigual al financiamiento de estas (Maricato 2000; De la Espriella 2007; Bothelho 2007; Sabatini y Brain 2008; Franco 2010; Petrella 2012; Carrera 2013). En un análisis de las causas de la segregación en México, Monkonnen (2012a) clasifica cuatro pilotes de segregación y disparidad espacial: el crecimiento urbano; tasa de crecimiento; factores de uso del suelo, tales como falta de coincidencia espacial de densidad entre el empleo y la vivienda; y, por último, la vivienda las características del mercado, incluida la vivienda de alquiler, calidad de la vivienda, y la financiación. Dentro de este subgrupo de bibliografía, cabe resaltar el análisis riguroso, en términos cuantitativos, de Maria da Piedade Morais et al. (2003) sobre una serie de indicadores (que incluyen la condición migratoria, el nivel de ingresos, el número de integrantes del hogar, el desempeño educativo, la tenencia, el género, la raza y la edad) y sus efectos relativos en la formación de barrios marginados en Brasil. Los resultados indican que el tamaño de las ciudades y otras variables de la ubicación inciden de manera considerable en la existencia de barrios marginados y segregación residencial.

La bibliografía, centrada en actores que influyen en la naturaleza de la desigualdad espacial se asemeja al subconjunto anterior que detalla las causas, en cuanto a asignar la responsabilidad principal al estado (tanto a nivel municipal, estatal, como nacional). En general, los estudios concuerdan en que las políticas de vivienda no pueden por sí solas revertir la desigualdad espacial sin políticas adicionales que mejoren el acceso y la confiabilidad de los servicios sociales para aminorar las consecuencias de vivir en la periferia (Fix 2001; Rodríguez y Di Virgilio 2007; Pequeno 2008; Pinheiro de Oliveira and Pedlowski 2012; Monkkonen 2012b). Otros autores se centran específicamente en determinados aspectos de la responsabilidad del estado, como la falta de capacidad en los profesionales dedicados a la planificación y construcción (Klaufus 2012a), la desactualización de los códigos de urbanización (Santo Amore 2013) y la descentralización de controles de planificación y regulación que han permitido el crecimiento de comunidades cerradas en toda la región (Libertun de Duren 2006; Mussato 2011), y en la influencia desproporcionada del capital financiero internacional en el desarrollo de viviendas (De Mattos 2010). Una línea interesante de estudios más exploratorios, aunque todavía poco desarrollados, se centra en la acción de los residentes (sobre todo los residentes de sectores demográficos urbanos de bajos ingresos) y en las estrategias de defensa, organización y autoconstrucción en respuesta a la segregación (Klaufus 2012b; Simpson 2013; Murillo 2014a).

Si bien todas las fuentes citadas mencionan hasta cierto punto las consecuencias de la creciente desigualdad, el último subconjunto de esta bibliografía aborda expresamente las consecuencias de la segregación de viviendas y la desigualdad espacial. En el análisis de las desigualdades, el género es el factor que más rigurosamente se ha evaluado. Gandelman (2009) demuestra que las familias encabezadas por mujeres tienen menor probabilidad de acceder a la propiedad de una vivienda en 13 de 17 países latinoamericanos, mientras que MacDonald (2004) ofrece tablas estadísticas exhaustivas para cuantificar las conexiones entre hogares encabezados por mujeres y diferentes indicadores de pobreza. Otro objeto cada vez más presente en las investigaciones es la calidad (y la percepción de la calidad) de la seguridad para los grupos de bajos recursos que viven en la periferia (Di Virgilio y da Representação 2005; Villagran 2012; Ploeger 2012), en particular, las mujeres y los niños. Por último, algunos estudios han comenzado a detallar los efectos de las viviendas segregadas en los mercados de tierras, la movilidad y el empleo informal (Arriagada y Simoni 2000b; Duhau 2003; Monkkonen 2011a), pero todavía se tienen que describir mejor los mecanismos de causalidad.

En general, la bibliografía basada en esta área se encuentra en una etapa incipiente. Las investigaciones son muy descriptivas y en este momento se encuentran en una fase de incidencia más que de evaluación. Los estudios futuros deberán centrarse en el análisis riguroso de políticas para poder intercambiar el uso de mejores prácticas que permitan revertir la segregación espacial en toda la región.

Asimismo, para poder comprender el impacto en los subgrupos marginados, la raza o condición migratoria, como factor que incide en la segregación de viviendas, no ha sido lo suficientemente estudiada en comparación con otros indicadores como el género y los ingresos. Otros factores a explorar con respecto a sus implicaciones en la accesibilidad y las condiciones de vivienda son la edad, la orientación sexual, la ciudadanía, y la etapa del ciclo de vida de los hogares.

2E. Distribución espacial de las viviendas y las oportunidades

La ubicación de la vivienda tiene implicaciones no solo en términos de segregación a nivel urbano, sino también en el acceso a oportunidades por parte de los diferentes hogares. La bibliografía en este ámbito se centra en la distribución espacial de las viviendas y sus interacciones oportunidades para individuales, tales como el transporte, el empleo, los servicios públicos y los servicios urbanos, entre otras. En un estudio de caso de dos barrios Carman (2011) examina de qué manera la ubicación de las viviendas, junto con factores históricos, afecta el acceso a oportunidades y, finalmente, la dinámica social. La mayor parte de la bibliografía aborda este tema de forma descriptiva, analizando el desarrollo histórico de las condiciones que afectan dichas interacciones, aunque un subgrupo significativo lo hace mediante un análisis detallado de políticas.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU 2005) de Chile identificó las necesidades habitacionales de todo el país, incluidas las necesidades estructurales de las viviendas y su acceso a servicios públicos, como el sistema de eliminación de aguas residuales. Para poder atender estas necesidades, el MINVU recomienda usar programas dirigidos por el gobierno para mejorar no solo las viviendas, sino también sus alrededores, con el énfasis puesto en las poblaciones vulnerables. Otros análisis abarcan una infinidad de ejemplos de cómo se ha hecho uso de la planificación estratégica para resolver los problemas de espacio y mejorar el acceso de las personas a oportunidades (Alcaldía de Medellín 2011). En algunos casos, las estrategias implican mejorar el sistema de transporte público de la ciudad, lo que a su vez repercute en las oportunidades laborales (Lago 2007; Dureau et al. 2015). Otras estrategias se centran en mejorar el acceso a oportunidades académicas (Ribeiro y Katzman 2008). En su estudio de la frontera al norte de México, Peña (2005) descubre una mejora cuantitativa en el suministro de servicios en lugares donde el acceso y la distribución eran desiguales y afectaban principalmente a los grupos de bajos ingresos. Duarte y Malheiros (2012) remarcan la importancia de la colaboración interdepartamental a nivel municipal para integrar de mejor manera los actores relevantes en el proceso de planificación urbana y reducir, finalmente, la posibilidad de problemas como la distribución desigual de servicios que Peña encuentra en el norte de México.

Otro subgrupo de la bibliografía sobre este tema examina la forma urbana de las ciudades, es decir, el espacio, los lugares y los límites de la ciudad, sobre todo para abordar la cuestión del policentrismo, a saber, si una ciudad tiene o no diferentes centros socioeconómicos. La mayor parte de la bibliografía se centra en México, donde la Ciudad de México es evaluada como policéntrica. Lombardo et al. (2003) y Monkkonen (2011a) tienen una perspectiva más amplia en torno a la cuestión del policentrismo, al reflejar cómo se transforma el espacio urbano. Monkkonen (2011a), en particular, estudia de qué manera las ciudades mexicanas se expanden y concluye que las nuevas viviendas adquiridas a través del financiamiento hipotecario a menudo tienen un mejor acceso a la infraestructura urbana básica en comparación con las viviendas construidas de forma incremental a través de estrategia de auto-construcción. A pesar de esto, otros autores concluyen que la Ciudad de México sigue siendo monocéntrica (Garrocho y Campos 2007; Suarez y Delgado 2009; Alvim, Kato, and Rosin 2015). Suarez y Delgado (2009), por ejemplo, hallan que, si bien la ciudad tiene subcentros menores de empleo, la mayoría de los trabajos se concentran en grandes aglomeraciones junto a corredores centrales.

El acceso a oportunidades impacta en la calidad de vida, y este es un tema sobre el que se pone mucho énfasis en la bibliografía revisada para esta sección. Hall, Madrigal, and Robalino. (2014), Di Virgilio (2013) y Ferre, Gandelman y Piani (2010) abordan la cuestión de los impactos que tiene la ubicación y el acceso a oportunidades en la vida y en la satisfacción con la vida de las personas. Sin embargo, en su análisis econométrico, Ferre, Gandelman, y Piani (2010), advierten que la satisfacción con la vida depende principalmente de las características de la vivienda, y sólo mínimamente en las características del barrio. Por lo tanto, sostienen que no se puede usar la satisfacción con la vida para valorar los bienes públicos relacionados con el barrio.

Otros estudios hacen más hincapié en resultados específicos. Di Virgilio (2011a) examina la complejidad del modo en que las oportunidades y las limitaciones afectan la movilidad habitacional. Celhay y Sanhueza (2011) analizan los resultados en la situación laboral de los habitantes de barrios marginados y arrendatarios de viviendas sociales en Santiago de Chile. Curiosamente, llegan a la conclusión de que, para los hombres, vivir en barrios informales se correlaciona con mejores resultados laborales, incluyendo tasas más altas de participación en el mercado laboral y mayores tasas de empleo, incluso luego de controlar por la ubicación geográfica. Centrándose en las poblaciones con bajos ingresos, Winchester (2008) también sostiene la hipótesis de que las políticas urbanas no han incorporado totalmente un conocimiento de la vulnerabilidad económica de los sectores urbanos con bajos ingresos, lo que limita las oportunidades y el acceso a ingresos y a empleos estables. Rojas (2008) analiza los resultados en materia de salud para las comunidades marginadas y concluye que la mejor manera de mejorar la situación es mediante un enfoque holístico que tenga en cuenta variables sociales

y habitacionales para dar fundamento a las políticas de desarrollo comunitario. En resumen, si bien el objeto de las investigaciones es heterogéneo en su naturaleza, hay un consenso de que el acceso a las oportunidades tiene un impacto real en los resultados para las personas y, por lo tanto, debe tenerse en cuenta a la hora de formular una política de viviendas.

3. Financiamiento e inversión

El aporte económico es fundamental para todas las intervenciones relacionadas con la vivienda y el uso de la tierra. Las instituciones y herramientas que generan estas condiciones financieras e intervenciones han sido el eje de programas de subsidios sociales, fiduciarios y legales durante siglos, desde los bancos hipotecarios hasta el financiamiento de déficits en programas de viviendas asequibles. En la región de LAC, sobre todo con la aparición de hipotecas y otras ayudas institucionales del sector bancario en la década de los noventa (sin embargo, se mantiene niveles de participación relativamente bajos en los sistemas de la hipoteca), este tema cobra una importancia crucial en la revisión de la bibliografía. Los investigadores identificaron y clasificaron 89 documentos sobre este tema, en su gran mayoría centrados en contextos generales de hipotecas y financiamiento de la vivienda y productos dirigidos a hogares con bajos ingresos.

3A. Incentivos financieros para la construcción de viviendas

Un aspecto de la política de viviendas que ha recibido considerable atención en LAC ha sido la incentivación y, en algunos casos, el subvencionamiento de la construcción de viviendas asequibles entre desarrolladores privados y cuasiprivados, y entidades relacionadas. A nivel regional, se han llevado a cabo muy pocos estudios sobre incentivos para la vivienda y la mayor parte de la bibliografía se centra en contextos particulares de países o ciudades. En este sentido, este subtema se aborda principalmente a través de estudios de casos, pero también existen trabajos más exploratorios y análisis de políticas. En general, las fuentes persiguen alguno de los siguientes tres objetivos: (1) demostrar las justificaciones de los incentivos y examinar la estructura de los incentivos que se ofrecen, (2) describir los productos y resultados de dichos incentivos y los efectos en el mercado de la vivienda a nivel general, y (3) hacer una crítica conceptual más amplia u observaciones sobre las consecuencias imprevistas de los incentivos financieros del sector público.

A pesar de utilizar diferentes enfoques para demostrar la necesidad de incentivos para la construcción de viviendas (que van desde análisis de políticas hasta argumentos más teóricos), los autores parecen concordar en que tales incentivos son absolutamente necesarios para desarrollar el mercado financiero de la vivienda en América Latina. Por ejemplo, en México, los incentivos son necesarios para realinear el tipo de vivienda que demanda el mercado con el tipo que se promueve mediante subsidios del gobierno, teniendo en cuenta los cambios en el sector de construcción de viviendas que se han experimentado en la última década (Vargas- Hernández y Hayashi Vega 2014). A

nivel regional, Lovera (2013a) ofrece una revisión bibliográfica útil de estudios sobre construcción y desarrollo inmobiliario entre mediados del siglo XX y 2010, e identifica líneas de investigación que deben ser más desarrolladas, incluida la relación entre el capital del sector inmobiliario y el capital financiero, y el modo en que la producción de espacio se ve afectada por patrones dominantes de desarrollo inmobiliario.

La bibliografía que estudia los incentivos se centra en una serie de resultados que abarcan el crecimiento del mercado de financiamiento de la vivienda, la expansión geográfica de la construcción y la calidad habitacional (Córdova 2015; Fernanda da Silva y Wickstrom Alves 2013; y Maya y Cervantes 1999, respectivamente). Los autores centran la atención en la interacción que existe entre los nuevos actores privados de estos mercados y las intervenciones y regulaciones tradicionales del gobierno que persisten desde hace décadas. Dicha interacción tiene como resultado la creación de cuasimercados, los cuales han diluido algunos de los efectos de los sistemas de incentivo implementados para estimular la construcción, a la vez que han mejorado otros (Córdova 2015).

La compensación entre los efectos que se logran en el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo se examinan con más detalle en términos de desarrollo geográfico. Con respecto a lo anterior, académicos evalúan el programa de incentivos más importante de Brasil, Minha Casa Minha Vida (MCMV), el cual combina el acceso al crédito de las poblaciones con bajos ingresos con incentivos a la construcción para los desarrolladores. Con la meta de construir 1 millón de unidades durante dos años (el 40 por ciento de las cuales estaban destinadas a poblaciones con bajos ingresos que cumplieran con ciertos requisitos mínimos de salario), el programa MCMV logró incrementar la diversidad regional de la construcción, incentivando el desarrollo en zonas con subinversión y aumentando el valor de dichos desarrollos. Sin embargo, el programa no logró mejorar el acceso a la vivienda para familias de muy bajos ingresos, lo que indica que se deben modificar los criterios de solvencia, un argumento que reaparece en toda la bibliografía (Fernanda da Silva y Wickstrom Alves 2013; Cardoso 2013; Santo Amore, Shimbo, and Rufino 2015; Rolnik 2015)..

Por último, los autores adoptan un enfoque más conceptual para comprender la creciente tensión que existe entre la entrada de capital privado en los mercados de vivienda de toda la región y las creencias arraigadas sobre la vivienda social -- más específicamente sobre la vivienda como un derecho humano. Estos estudios son exploratorios en su mayoría, y utilizan marcos conceptuales como la producción del espacio y el derecho a la ciudad de Lefebvre para dar cuenta de cómo los desarrolladores privados están transformando de manera radical la fisonomía de las ciudades latinoamericanas (Lefebvre 1991; Rufino 2012; Sanfelici y Halbert 2015).

3B. Impuestos

La política fiscal de los gobiernos, tanto a nivel local como nacional, ha sido otro objeto importante de cambio institucional financiero en relación con la vivienda debido a su contribución al bien general (es decir las viviendas de calidad regularizadas se pueden gravar) y a su producto (es decir los impuestos a la propiedad generan ingresos para programas sociales, lo que incluye asistencia en materia de vivienda). Los organismos multilaterales del mundo han fomentado de manera activa mejoras en las políticas fiscales de LAC durante las últimas décadas para que saquen provecho de la creciente productividad económica de la región y incremento en la regularización de tierras, sin alentar regímenes tributarios regresivos. En particular, la bibliografía sobre impuestos a la propiedad es consecuente en su llamado a mejorar la capacidad técnica y administrativa de las municipalidades, para que los sistemas impositivos de toda América Latina sean más rentables. De Cesare (2010 ;2012) se basa en los resultados de un estudio exploratorio de sistemas impositivos de toda América Latina para hacer recomendaciones, sosteniendo que los impuestos a la propiedad no constituyen aún fuentes de ingresos significativos para las municipalidades debido a la necesidad de implementar desarrollos en la capacidad, donde lo más importante es formalizar la tasación de inmuebles y los registros catastrales. Smolka y De Cesare (2006), en su análisis de políticas de estructuras fiscales para la propiedad, también destacan a las poblaciones que residen en viviendas informales como un mercado no explotado por los sistemas impositivos, el cual podría ofrecer una vía para la tenencia de tierras y la posterior integración en la población empleada que reside en viviendas formales.

Además de la necesidad de más y mejores programas fiscales, gran parte de la bibliografía sobre el potencial de los impuestos a la propiedad en LAC subraya la falta de transparencia y claridad en torno a estos impuestos y recomienda iniciativas para aumentar el conocimiento público sobre la captura y valorización de tierras, y fomentar la aceptación de los residentes (Arriagada y Simoni 2001; Smolka 2013). La transparencia en la valuación de las tierras fue motivo de particular inquietud, respecto de lo cual Domingos (2011) sugiere que se convoquen comités externos a los gobiernos municipales para despolitizar e institucionalizar este proceso. Uribe y Bejarano (2009) ofrecen una bibliografía anotada útil de los sistemas de impuestos a la propiedad de América Latina, país por país. Las dificultades que enfrentan los regímenes impositivos actuales, tal como se describen en estos estudios, probablemente limiten la eventual expansión de estos como herramientas financieras

3C. Microfinanzas

Las microfinanzas, o el sistema de préstamos para catalizar la autosuficiencia de personas con bajos ingresos o escasos recursos, han experimentado un enorme crecimiento a nivel mundial en los últimos años. Este crecimiento hace que el subsector de microcréditos destinados a financiar la propiedad de viviendas y las mejoras en estas (denominado microfinanzas para la vivienda) sea un importante aspecto de las políticas a evaluar en la región de LAC.

Debido a la diversidad y al volumen de la bibliografía sobre microfinanzas que existe en América Latina en general, es difícil identificar estudios relacionados con brechas, desarrollos y resultados en las microfinanzas para la vivienda. En los estudios publicados, se identifican cuatro temas generales: (1) descripciones del crecimiento y la enorme escalada de las microfinanzas para la vivienda (en Perú y México en particular, con una posterior expansión en América Central y Brasil); (2) descripciones de la práctica e implementación de las microfinanzas para la vivienda, que incluyen críticas a su aplicación similares a las críticas que reciben las microfinanzas generales a nivel mundial; (3) análisis de los entornos propicios que hacen que las microfinanzas para la vivienda sean sostenibles tanto para el prestamista como para el prestatario (muchos de los cuales son pertinentes a otros temas de esta revisión bibliográfica, como la regularización de tierras y los subsidios públicos); y por último, (4) resultados de programas de microfinanzas para la vivienda en la región en cuanto a la calidad habitacional, la situación económica de los hogares y la comunidad financiera.

Con respecto a la escalada de las microfinanzas para la vivienda, los investigadores acuerdan, en su mayoría, que ampliar el acceso a opciones de crédito sin garantía es la clave para crear un mercado más accesible en LAC (Hoek-Smit 2008). En el caso de poblaciones con bajos recursos, las microfinanzas para la vivienda como herramienta para el mejoramiento de barrios marginados también se han identificado como un área donde profundizar la investigación, sobre todo cuando se utilizan modelos económicos (Stein y Vance 2008). Las críticas a la implementación de las microfinanzas para la vivienda se asemejan a las relacionadas con las microfinanzas en general: los académicos demandan más capacidad técnica y administrativa, así como un mayor nivel de transparencia en los préstamos para la construcción y la mejora de viviendas (Ferguson 1999; Anderson et al. 2002; Stein y Castillo 2005; Hokans 2008).

En los diferentes estudios de casos sobre la implementación de microfinanzas para la vivienda en América Central y América Latina, se pone de manifiesto la necesidad urgente de un mejor entorno propicio a nivel institucional. Las microfinanzas no pueden lograr su cometido sin una mayor formalización de los derechos de propiedad de los prestatarios y más garantías legales para los

prestamistas (Ferguson 1999). A medida que se acelera su escalada, las instituciones de microfinanzas para la vivienda podrían considerar regulaciones eficaces y asociaciones con agencias de informes de crédito para mejorar el flujo de información entre los prestamistas y los prestatarios (Valdivia et al. 2003). La percepción general que los académicos tienen de las microfinanzas para la vivienda es positiva. Los estudios de casos señalan la enorme oportunidad que presentan los prestatarios con bajos ingresos, sobre todo si el sector busca aumentar su capacidad para dar préstamos en el largo plazo, pero advierten que equilibrar los incentivos para prestatarios y prestamistas será una tarea compleja (Mesarina y Stickney 2007; Young, Hokans, y Ahern 2009).

En particular, cabe resaltar la evaluación que hace Stickney (2014) de las inversiones para la vivienda en la “base de la pirámide” en toda la región de LAC, por el énfasis puesto en cómo pueden funcionar las microfinanzas en la informalidad. Aunque muchos autores plantean los problemas de riesgo crediticio y de garantía que surgen con la informalidad, Stickney describe cómo se maneja la cuestión de la garantía en cada una de las inversiones relacionadas con la vivienda que se hacen en toda la región. A pesar de su evaluación, hasta la fecha no se han realizado análisis experimentales o cuasiexperimentales de los programas de microfinanzas para la vivienda en la región. Para resumir, en las últimas tres décadas, se han implementado eficazmente las microfinanzas para la vivienda en varios países de LAC, pero el crecimiento de otros incentivos financieros ha sido igual de importante.

3D. Contextos de préstamos e hipotecas

La expansión de los préstamos hipotecarios y la titularización en toda América Latina y el Caribe es la última área a considerar en la bibliografía sobre financiamiento de la vivienda. Al igual que los impuestos y las microfinanzas, el acceso a préstamos hipotecarios también se ha ampliado en las últimas décadas. La investigación se concentra en los siguientes tres temas dominantes y a menudo de mutua aplicación: (1) estudios que abordan el estado general del mercado de hipotecas y titularización, (2) estudios que analizan y ofrecen recomendaciones para el crecimiento de estos mercados, y (3) estudios que se centran especialmente en prestatarios con bajos ingresos y en mejorar el acceso a las hipotecas. En general, las publicaciones incluidas en esta subsección se encuentran entre las más rigurosas en cuanto al abordaje del financiamiento y la inversión. Estos estudios son mucho menos exploratorios que los de otros subtemas analizados en la revisión bibliográfica, y suelen utilizar modelos sofisticados para extraer conclusiones sólidas.

El primer subconjunto de la bibliografía sobre contextos de préstamos e hipotecas consta de descripciones generales de los mercados de hipoteca y titularización en la región de LAC en su conjunto

y en algunos de los países con más población, como Argentina, Brasil, Chile y Colombia. La bibliografía describe la creación de estos mercados en los años ochenta y noventa (Angel 2002b; Banzas y Fernández 2007; Jha 2007), rastrea los actores clave en el desarrollo del mercado (López Piñeros 2004; Pardo y Velsaco Sanchez 2006; Alarcón, Demaestri, y Piedrabuena 2014) y hace una crítica de los mercados tal como existen en la actualidad (Cristini y Moya 2004; Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos 2008; Auguste, Bebczuk, y Moya 2011; Sancho, Rivera, and Rosales 2012).

Las críticas se dirigen principalmente a las características del crecimiento del mercado hipotecario en muchos países de LAC, el cual ha tendido a propiciar el acceso a préstamos por parte de las poblaciones de clase media y adineradas que tienen ingresos formales. Esta situación ha dificultado el acceso a hipotecas asequibles por parte de las poblaciones con bajos ingresos. Mientras que la mayoría de los autores atribuyen la existencia de mercados hipotecarios limitados en la región a las restricciones en la oferta de créditos, Auguste, Bebczuk, and Moya (2011) son los únicos en señalar la falta de demanda de hipotecas asequibles en Argentina debido a la volatilidad macroeconómica y a la insuficiencia de derechos relacionados con la propiedad. También se establecen relaciones con la necesidad de una mejor política de vivienda de alquiler en el caso de que los mercados de hipotecas sigan siendo insuficientes (Coulomb y Schteingart 2006).

El siguiente subconjunto trata sobre el crecimiento de los mercados de hipotecas y titularización, y los obstáculos que impiden su expansión, con un énfasis especial en el rol que cumplen los organismos multinacionales como el Banco Mundial y el BID para contribuir a dicho crecimiento o a la falta de este. A nivel regional, la bibliografía identifica una compensación entre el crecimiento de los mercados de financiamiento de la vivienda a través de una mayor participación del sector privado y la promulgación de políticas orientadas a reducir la pobreza (Buckley y Kalarickal 2006; Zanetta 2004; Bouillon 2012).

Esta compensación también se analiza a nivel nacional, aunque las recomendaciones se centran en hacer que determinados países sean más competitivos con respecto a la región. Las recomendaciones incluyen aumentar la transparencia de los entornos legales y normativos, y priorizar la colaboración entre el sector público y el privado al promulgar políticas que afecten el mercado hipotecario (Rojas 2001; Boils 2004; Palomino y Wong Barrantes 2011; Bebczuk y Demaestri 2014; Sancho, Rivera y Rosales 2016). Estas recomendaciones también se hacen eco de evaluaciones de programas nacionales, como el Sistema de Financiamiento de la Vivienda y el Sistema de Financiamiento Inmobiliario de Brasil, el modelo hipotecario de INFONAVIT en México y el sistema UPAC de Colombia (Royer 2014; Pardo y Sanchez 2006; Serrano Rodríguez 2011, respectivamente).

Si bien gran parte de la bibliografía en esta área es bastante reciente, algunos autores abordan específicamente los efectos de la crisis económica mundial de 2008. Cardoso y Leal (2010) sostienen que el mercado de titularización incipiente de Brasil sirvió de protección frente a las serias consecuencias que trajeron los préstamos hipotecarios a los países que practican la titularización de forma más generalizada; mientras que Micco et al. (2012) elogia la eficaz colaboración entre el sector público y el sector privado de Chile para hacer frente con éxito a la volatilidad de la crisis económica. Los autores concuerdan en que los análisis comparativos de patrones en los préstamos bancarios públicos y privados después de la crisis debe ser una prioridad en la investigación.

El último subconjunto de estudios sobre el contexto de préstamos e hipotecas aborda directamente la compensación mencionada arriba: es decir, la bibliografía trata sobre las alternativas de financiamiento para las poblaciones con bajos ingresos. En términos generales, este subconjunto se puede dividir en dos categorías, las cuales comprenden estudios empíricos que ofrecen soluciones de políticas para financiar viviendas de hogares con bajos ingresos y trabajos más teóricos que describen el desarrollo de los mercados sesgados.

En la bibliografía con mayor trabajo metodológico, los autores han creado diferentes modelos para comprender mejor el modo en que las poblaciones con bajos ingresos interactúan con el mercado de préstamos hipotecarios. López-Silva et al. (2011) utilizan una base de datos de características de prestatarios suministrada por el INFONAVIT de México para analizar la relación entre los prestatarios que reciben subsidios y el incumplimiento de pago en los préstamos, para llegar a la conclusión de que dichos prestatarios no incurren en incumplimientos antes que aquellos que no reciben subsidios. Carvajal Calderon et al. (2015) utilizan modelos para predecir la probabilidad de acceder a la vivienda en Colombia teniendo en cuenta las diferentes características de la población, y concluyen que un mayor número de integrantes en el hogar, un mayor número de ancianos y pagos de alquileres más altos constituyen obstáculos significativos para acceder a la propiedad de una vivienda. Ambos estudios (junto con otros que se centran a nivel regional) sirven para promover políticas de reducción de la pobreza a nivel macro y programas de subsidios a nivel más específico (Held 2000; Cohen et al. 2007).

En particular, cabe observar el trabajo heterogéneo de Monkkonen sobre el mercado de préstamos hipotecarios de México y sus efectos en el empleo informal, la segregación residencial y los índices de unidades desocupadas. De los resultados se desprende que el programa INFONAVIT ha sido particularmente exitoso al atender las necesidades de los clientes con bajos ingresos desde la crisis financiera mundial debido a sus productos hipotecarios más flexibles (Monkkonen 2011b); que el incremento drástico de financiamiento disponible para la vivienda ha tenido el efecto secundario de contribuir a la segregación socioeconómica de los barrios más allá de la clasificación “natural” según los

ingresos (Monkkonen 2012a); y que los préstamos hipotecarios, en mayor medida que la migración internacional o la guerra del narcotráfico, se asocian al vaciamiento de ciudades centralizadas a medida que las casas financiadas con hipotecas se construyen en la periferia urbana (Monkkonen 2014). En general, el trabajo de Monkkonen advierte acerca de los efectos imprevistos del mayor financiamiento de viviendas y asigna prioridad a los gobiernos, en especial a los gobiernos locales de las ciudades, en las iniciativas para corregir los efectos adversos en el entorno urbano de México.

La bibliografía teórica es menos variada en cuanto a que los autores suelen utilizar un enfoque marxista para dar cuenta de la financiarización del suministro de viviendas en la región de LAC. Estos análisis parten de la idea comúnmente sostenida en América Latina de que tener una vivienda digna es un derecho universal, y describen la naturaleza contradictoria de las políticas de vivienda desde la década de los noventa, las cuales han allanado el acceso a la propiedad de viviendas para algunos, pero no para las poblaciones más vulnerables (Fix 2012; Rolnik 2013; Royer 2014; Soederberg 2015). Esta línea de estudios no es optimista en cuanto a que un mayor acceso a hipotecas pueda ser la solución definitiva para ofrecer viviendas dignas a todas las personas, sobre todo sin intervenciones sólidas por parte del gobierno para volver a priorizar los objetivos de reducción de la pobreza.

La bibliografía que se presenta en esta sección concuerda en su evaluación de un mercado de préstamos hipotecarios en crecimiento, donde se reconoce el mérito de la participación del sector privado de créditos como catalizador. También hay un consenso en cuanto a los riesgos que conlleva este crecimiento, en particular, para los prestatarios con bajos ingresos cuyo acceso a préstamos asequibles sigue siendo limitado en toda la región. Al igual que otros mecanismos de financiamiento de la vivienda analizados, el rápido crecimiento de los mercados hipotecarios se ha alcanzado a costa de perder la orientación históricamente en beneficio de las poblaciones de bajos ingresos en el suministro de viviendas de la región. Es probable que este efecto se haya exacerbado tras la reciente crisis financiera internacional, pero se requieren más estudios sobre este contexto específico.

4. Las políticas de viviendas y el ambiente posibilitador de las políticas

Los investigadores identificaron y clasificaron 323 documentos sobre este tema general, el segundo mayor volumen de los temas estudiados. La mayoría de estos documentos, a su vez, se centraron exclusivamente en subsidios para la vivienda basados en la demanda. Este subtema superó a todos los demás en toda la revisión bibliográfica. Una causa lógica de este crecimiento en la investigación ha sido la proliferación de revisiones de las condiciones habitacionales a nivel nacional para diseñar programas de subsidios (así como los programas de subsidios en sí mismos) en las últimas dos décadas. Varias evaluaciones y revisiones auspiciadas por organismos multilaterales y gobiernos nacionales han ayudado a evaluar la eficacia de estos programas. Este fenómeno se da especialmente en las economías más avanzadas de la región. Debido a la abundancia de estudios en esta área, a continuación se procede a una subclasificación entre el déficit y los programas de subsidios para mayor claridad.

4A. Cuantificación del déficit y las condiciones habitacionales para informar los abordajes de las políticas

Todos los países recaban información sobre el estado y la calidad de las viviendas a través de censos nacionales. En la mayoría de los países, los censos se llevan a cabo cada diez años. La mayor parte de los estudios que se citan en esta sección hacen uso de datos censales de acceso público para el análisis del déficit y las necesidades habitacionales a nivel regional, nacional o municipal, y resaltan la importancia de hacer cálculos precisos de las condiciones habitacionales para diseñar políticas y programas adecuados. Si bien los autores concuerdan en que los datos censales son la mejor (y con frecuencia la única) fuente de información disponible para determinar el total de viviendas y también su distribución espacial, varios de los estudios incluidos establecen metodologías alternativas para obtener datos sobre déficit y condiciones habitacionales en contextos informales.

Un estudio reciente del BID recopiló cálculos rigurosos del déficit y las necesidades habitacionales en la región (Bouillon 2012), estimando que el 32 por ciento de las familias de la región que viven en ciudades sufren algún tipo de déficit habitacional. Los organismos multilaterales como la CEPAL o el BID publican regularmente informes con síntesis, integración, y análisis de información sobre demanda y déficit habitacional de los distintos países de la región (Szalachman 2000; Arriagada 2003b, 2005; CEPAL 2009; Rojas y Medellín 2011). En general, los resultados muestran que la proporción de hogares

urbanos con déficit habitacional está disminuyendo en toda la región, sobre todo en aquellos con bajos ingresos.

Este conjunto de estudios establece una fuerte conexión entre las definiciones de déficit habitacional y las metodologías asociadas para la medición y el diseño de políticas para el sector de la vivienda. Muchos estudios se inclinan por métodos diversificados para registrar la demanda de unidades nuevas y la mejora de unidades existentes. Los autores resaltan la importancia de cálculos confiables del déficit, tanto cuantitativos (es decir la diferencia entre la cantidad de unidades habitacionales y la cantidad de hogares en el país) como cualitativos (es decir el grado en que las unidades existentes cumplen con normas básicas de calidad). Mediante el análisis del déficit en cuatro países, Szalachman (2000) sugiere la necesidad de llevar a cabo estudios desagregados según las características socioeconómicas de la familia, incluyendo: género, la estructura de edad de la casa, nivel de educación, la ocupación, la discapacidad o movilidad reducida - para asegurar que programas como subsidios basados en la demanda estén correctamente dirigidos para garantizar la equidad en el acceso a dicho beneficio. Tras reconocer diferencias en las condiciones habitacionales y las dificultades entre los distintos países, Rojas y Medellín (2011) abogan por soluciones locales adecuadas y contextualizadas, y concluyen que en determinados países se necesitan nuevas construcciones, mientras que en otros contextos se debe poner énfasis en mejorar la calidad de las viviendas. Debido a los problemas de infraestructura en la región, los autores apoyan los programas de mejoramiento de los asentamientos como parte de la estrategia de políticas de viviendas en todos los países.

A nivel nacional, las agencias gubernamentales y las instituciones de investigación independientes, junto con las universidades locales, abordan con matices los problemas de déficit habitacional y demanda de viviendas para sugerir mejoras en las políticas y los programas de vivienda. Varios de los estudios revisados incluyen un análisis secundario de los datos censales y evalúan el grado en que la producción de viviendas sociales ha cubierto esas brechas. Si bien esta revisión no da cuenta de resultados a nivel nacional sobre déficit habitacional, los trabajos citados sobre estos temas incluyen: para México González Tejeda 2006, para el Caribe, McHardy y Donovan 2016, para el Cono Sur, Capello y Galassi 2011, Chamorro 2015, para la región andina Castillo 2004.

En algunos casos, como Brasil, la comunidad de investigadores ha trabajado junto con oficinas de censos y agencias de gobierno para agilizar este proceso. La Fundação João Pinheiro es la responsable de suministrar cálculos oficiales del déficit habitacional junto con el Ministerio de las Ciudades y la Oficina de Censos de Brasil. La metodología adoptada es la suma de cuatro partes: hogares precarios, cohabitación familiar, carga excesiva de alquiler, y densidad excesiva de viviendas alquiladas. El déficit

total de Brasil para 2010 se calculó en 6,4 millones de unidades, lo que representa el 12 por ciento del país. También se presentó información a nivel municipal (Fundação João Pinheiro 2010).

A nivel municipal, el análisis de la demanda, el déficit y el suministro de viviendas ofrece un panorama más detallado de las condiciones sociales, políticas y económicas y de los enfoques de la política. Rodríguez y Di Virgilio (2009), por ejemplo, presentan las condiciones del hábitat popular y las viviendas de hogares con bajos ingresos en Buenos Aires. Otros estudios analíticos y exploratorios a nivel municipal incluyen los de Pasternak y D'Ottaviano (2016), Pasternak (2001), Amaral de Sampaio y Pereira (2003), y Souza (2001).

Aunque existe un amplio uso y reconocimiento de los datos censales, algunos investigadores y organizaciones sin fines de lucro han cuestionado la confiabilidad de dicha información debido a sus limitaciones en cuanto a la incorporación de áreas informales, enfatizando que la falta de información precisa o suficiente deja afuera de los procesos de políticas públicas a estas comunidades. A través de una metodología de campo que implica la recolección voluntaria de datos y métodos de investigación participativos, el Centro de Investigación Social de la organización sin fines de lucro TECHO ha llevado a cabo censos alternativos en toda la región para determinar las características de los asentamientos informales en términos de tenencia de tierras, tamaño, forma y riesgos físicos, así como el nivel de organización de la comunidad. Hasta el momento, se han realizado estudios en Chile (TECHO 2015b), Nicaragua (TECHO 2015a), Argentina (TECHO 2013) y Colombia (TECHO 2015C). Para el estudio de asentamientos informales realizado por TECHO en la región, dichas áreas se definen como un grupo de al menos 8 familias, sin acceso regular a por lo menos uno de los siguientes servicios básicos (agua, electricidad, sistema de eliminación de aguas residuales) y en situación irregular de tenencia de tierras. Además, Ferreira et al. (2007) propone una metodología para calcular la población que vive en asentamientos precarios, basada en análisis estadísticos para corregir la tendencia a la infravaloración.

En resumen, la investigación revisada en esta sección presenta cálculos de demanda, dificultades y necesidades habitacionales en diferentes países de la región, lo que se considera un aporte esencial para el diseño y la implementación de políticas apropiadas, tema que se aborda en las siguientes secciones.

4B. Abordajes de la política de viviendas

Esta sección consta, principalmente, de evaluaciones de enfoques tanto históricos como contemporáneos de políticas de viviendas en LAC. Mientras en su mayoría, abordan la política de viviendas a nivel nacional; se incluye también estudios de la implementación local de los planes

federales o las políticas municipales de vivienda en grandes ciudades como São Paulo y Buenos Aires. Si bien estos estudios no son evaluativos por naturaleza, algunos ofrecen un análisis sobre la capacidad de los gobiernos para implementar los programas de vivienda, sobre todo los diseñados para ser ejecutados por municipalidades. Varios de los estudios revisados en esta sección proponen políticas alternativas a partir de las evaluaciones de las políticas y necesidades habitacionales. Si bien estos artículos se presentan en un formato específico altamente contextualizado (centrados en un país o ciudad en particular), las políticas implementadas en diferentes partes de la región comparten muchas características. Este resumen muestra una tendencia general hacia programas de subsidios diseñados para alentar la producción de *nuevas* unidades de vivienda accesibles para las familias con bajos ingresos, aunque en determinadas ciudades también se han implementado proyectos de urbanización y mejoramiento barrial de forma simultánea. En la sección 4c, se indaga en los estudios que evalúan el desempeño de dichas políticas a través de investigaciones evaluativas, exploratorias y de estudios de casos. Dentro del análisis general de estrategias de políticas en la región, también son relevantes varios modelos de políticas alternativas, tales como programas de alquiler o mejoramiento barrial, los cuales se revisan en las secciones 4d y 4f, respectivamente.

Varios de los estudios que examinan las tendencias a nivel regional remarcan las semejanzas y diferencias en la política de viviendas, sobre todo en países con políticas y programas más sólidos, como Brasil, México, Argentina, Chile y Colombia (Buckley y Kalarickal 2005; Jha 2007). Murray y Clapham (2015) hallan que estos países atravesaron tres fases en común: (1) intervención mínima del gobierno y expansión de la informalidad, (2) programas con financiamiento bancario durante el período del Consenso de Washington, y (3) una fase de producción liderada por el sector de la construcción y financiada con subsidios. Gran parte de la investigación contemporánea sobre políticas de vivienda en LAC centra la atención en la tercera fase. Gilbert (2004) registra la difusión de este enfoque, que se originó en Chile a finales de la década de los setenta, mientras que Sepúlveda Ocampo y Fernández Wagner (2006) ofrecen una perspectiva latinoamericana conceptual sobre la promoción de un facilitamiento del mercado y la adopción del modelo de subsidio basado en la demanda.

Las grandes áreas metropolitanas que han implementado políticas y programas de vivienda que complementan o se desvían del enfoque nacional también han sido objeto de una revisión significativa de políticas y bibliografía de documentación. Por ejemplo, los estudios sobre Buenos Aires (Dunowicz et al. 2000; Rodríguez et al 2007, 2015; Rodríguez y Di Virgilio 2011), São Paulo (Cities Alliance 2008), y Fortaleza (Maximo 2012; Freitas y Pequeno 2015) comienzan a abordar la capacidad municipal para el diseño y la implementación de políticas. Además, investigación ha enfocado en Arretche (2012) en la capacidad municipal, incluyendo el trabajo de Arretche (2012) sobre la evolución de los instrumentos de

gestión utilizados durante la fase de descentralización en la primera década del 2000 y Reese (2011) sobre la planificación y descentralización en Quilmes, Argentina.

Por último, hay un grupo de monografías producidas a nivel nacional para documentar y reflejar los cambios ocurridos en los enfoques de las políticas con el paso del tiempo; más que evaluaciones de programas, estos documentos presentan ideas críticas sobre los problemas de vivienda. En México, (Puebla 2002; Coulomb y Schteingart 2006; Iracheta 2011) el sector de viviendas para hogares con bajos ingresos y las políticas dirigidas a este han atravesado un período de desregulación estatal y mayor participación del sector privado desde los años noventa en adelante. El desarrollo de políticas brasileñas en materia de vivienda ha sido ampliamente documentado, pero gran parte de este trabajo solo está disponible en portugués (Lopes 2000; Maricato 2005; Bonduki 2008, 2011, 2012; Bonantes 2009; Valença y Bonates 2010; Bonduki y Koury 2010; Secretaria Nacional de Habitação 2010; IPEA 2011; Almeida 2012; Junqueira de Andrade 2013; Rubin y Bolfe 2014; Aguiar 2014; Freitas, Whitehead y Santa Rosa 2015). Rodrigues y Moreira (2015), en particular, compilaron una revisión de bibliografía científica sobre políticas de viviendas de Brasil desde 1964 hasta 2014. También se ha producido un volumen significativo de estudios para documentar las experiencias de Colombia con la política de viviendas para hogares con bajos ingresos (Escallón 2012; Baena y Olaya 2013; Gilbert 2014a, 2014b), y de otros países de la región andina (Angel 2000a; Fernandez-Maldonado y Breednord 2010). En el Cono Sur, la bibliografía de análisis de políticas documenta de buena manera la trayectoria de Chile (Arriagada et al 2004; Siclari 2012; Chamorro 2015) y de Argentina (Cuenya 2000; Zanetta 2002; Angel 2001a; Banco Mundial 2006; Zavala 2010; Kullock y Murillo 2010; Barreto 2012; Rodolfo 2015) en el área de viviendas para hogares con bajos ingresos, y en menor medida, la de Uruguay (Magri 2015). En América Central, Angel (2000b; 2002^a; 2010;) dirigió las tareas de investigación del BID para realizar un diagnóstico de políticas y formular directrices para la acción. De manera similar, en la cuenca del Caribe, casi todos los estudios que documentan las necesidades, los enfoques y las políticas en materia de vivienda han sido llevados a cabo por instituciones multilaterales (Angel 2001b; McHardy y Donovan 2016), a excepción de Cuba y Venezuela, cuyas políticas de vivienda dirigidas por el estado han sido objeto de mayor investigación teórica y académica (Lovera 2007, 2013b, 2015; Uzcátegui 2008; González Couret 2009).

La investigación revisada es mayormente descriptiva y en ella se basa el trabajo de la siguiente sección, a través de la documentación de políticas para evaluar el desempeño de programas de subsidios basados en la demanda, de los cuales se puede decir que son los más utilizados en la región actualmente.

4C. Subsidios para viviendas basados en la demanda

La investigación revisada en esta sección tiende a evaluar y a valorar la implementación de programas de subsidios basados en la demanda a nivel local, nacional o regional. Si bien los mecanismos de los programas varían en cada país, los subsidios para la vivienda están diseñados para proveer recursos a los hogares que de otro modo no podrían acceder a unidades habitacionales formales. En muchos países, se utiliza el modelo ABC (“ahorro, bono, crédito”), que requiere del ahorro familiar para acceder al subsidio de hipotecas. En otros, se ofrecen subsidios sin hipoteca dirigidos a familias con ingresos muy bajos. En las últimas décadas, muchos países latinoamericanos se han alejado de la construcción y gestión directa de unidades de vivienda social, optando por delegar esa responsabilidad al sector privado.

Si bien este volumen de investigación ofrece lecciones sobre ciertos aspectos de este modelo de suministro de viviendas en diferentes contextos, hay solo dos evaluaciones de resultados hasta la fecha (Marcano y Ruprah 2008; Pecha-Garzón 2011), que abordan la eficacia del programa de subsidios para llegar a la población objetivo y miden el grado en que mejoran las condiciones habitacionales. Otros académicos presentan resultados cuantitativos y cualitativos sobre el desempeño de estos programas, basados en la producción de viviendas, en la ubicación y calidad de las unidades, y en la percepción de los residentes, entre otros. En términos de cantidad, es abrumador el número de estudios recientes en portugués realizados sobre la eficacia de programas de subsidios basados en la demanda de Brasil. Esto se debe, en parte, a una importante iniciativa del Ministerio de las Ciudades para incorporar a una red de académicos en la investigación y evaluación del programa MCMV en todo el país así como la voluntad de participar en el tema mostrada por investigadores y centros de investigación nacionales

A nivel regional, a través de un análisis empírico de la pobreza inducida por la vivienda, Ruprah (2010), halló que los programas de vivienda ABC, en su diseño actual, incrementan aún más los índices de indigencia y pobreza ya que los hogares beneficiarios no siempre tienen la capacidad para pagar las hipotecas, los impuestos del hogar y otros costos y cargos. En consecuencia, el autor concluye que en el análisis de pobreza se debe tener en cuenta el factor de la vivienda, y que los programas deben aumentar el número de subsidios existentes para iniciativas dirigidas a los hogares con muy bajos ingresos, a fin de evitar un mayor incremento de la pobreza inducida por la vivienda. Buckley, Kallergis y Wainer (2016a y 2016b) documentan el surgimiento de programas de vivienda de gran escala a nivel mundial, incluso en LAC; pero a pesar de su implementación amplia en el sur global, los autores advierten que dichos programas tienen grandes deficiencias y que no resuelven adecuadamente los problemas de asequibilidad. En su lugar, estos sugieren que los gobiernos deben procurar diferentes

modelos de política que estén vinculados con el entorno de políticas urbanas, los ingresos, y los marcos normativos.

Los análisis por país, que se detallan abajo, destacan logros importantes en los programas de subsidios basados en la demanda, sobre todo en relación con la reducción del déficit habitacional cuantitativo y la mejora de las condiciones básicas de vida. Sin embargo, muchos estudios abordan los posibles problemas y consecuencias de dichos programas, como la ineficacia para atender las necesidades de familias con ingresos bajos o muy bajos, la pobreza inducida por la vivienda, la mala calidad de las viviendas, las ubicaciones aisladas y los problemas secundarios relacionados con el delito, las drogas y las conductas de riesgos en barrios emergentes. Aun así, no existe un consenso acerca de cómo aplicar este modelo para lograr resultados positivos, ni de cuál es el desempeño esperado de dichos programas.

Chile fue el primer país latinoamericano en implementar subsidios basados en la demanda desde finales de la década de los setenta, y existe un gran volumen de investigación que evalúa el desempeño de los programas, a través de estudios cuasiexperimentales rigurosos y estudios de casos muy detallados (Rodríguez y Sugranyes 2005a, 2005b, 2009; Ruprah y Marcano 2007; Marcano y Ruprah 2008; Salcedo 2010; Siclari 2012). Con respecto a los destinatarios objetivo del programa, una evaluación rigurosa halló que el modelo ABC era inadecuado para los hogares con bajos ingresos, y por lo tanto, la selección del objetivo fue ineficaz con altas tasas de subcobertura y filtración (Marcano y Ruprah 2008). Asimismo, la evaluación del impacto reveló que si bien el programa tuvo efectos positivos significativos en las condiciones de vida (acceso a agua, electricidad y servicios de eliminación de aguas residuales), tuvo como efecto negativo el hacinamiento y no tuvo efectos perceptibles en torno a indicadores de bienestar (pobreza, asistencia escolar, índice de ocupación, etc.). Los autores atribuyen este hecho al alto nivel de segregación residencial y localización periférica que favorecen los desarrolladores debido al menor costo de las tierras. Estos resultados también son reflejados también por Rodríguez y Sugranyes (ed. 2005b) que revelan que la calidad habitacional de las unidades producidas con este modelo es deficiente y no es adecuada para resolver las necesidades de las familias, las cuales terminan por adaptar y ampliar las unidades sin tener en cuenta las normas reglamentarias y las cuestiones de seguridad. Los relevamientos posteriores a la ocupación documentados por Rodríguez y Sugranyes (2005b) muestran que dos tercios de los residentes desean abandonar la unidad, a pesar de no tener otras alternativas. En respuesta a estas demandas, en los últimos 10 años, el gobierno chileno ha invertido recursos en dichos barrios para mitigar muchos de los problemas; este programa se analiza con más detalle en la sección 4g.

A pesar de que el principal programa de subsidios basados en la demanda de Brasil, Minha Casa Minha Vida (MCMV), comenzó en 2009, existe un amplio volumen de bibliografía que documenta la implementación del programa hasta la fecha, gracias a un estudio encomendado por el gobierno que involucró a universidades y centros de investigación de todo el país. Al igual que el caso de Chile, los estudios sobre el programa MCMV arrojan resultados heterogéneos, en tanto los autores intentan sopesar la importancia de reducir el déficit cuantitativo junto con problemas relativos a la ubicación, la calidad, la seguridad pública y el capital comunitario, entre otros. La cobertura de temas de la investigación sobre MCMV también es bastante amplia e incluye: estudios de implementación o proceso general (ONU-Habitat 2014; Santo Amore, Shimbo y Rufino 2015); evaluaciones del impacto social y territorial (Corrêa 2012; Cardoso 2013; Denaldi 2013; Kalil et al 2013; Vasconcellos 2015; Santo Amore, Shimbo y Rufino 2015; Oliveira de Menezes 2016; Carvalho y Caxeiro Stephan 2016), evaluaciones de la orientación al mercado (Cardoso, Aragão y Souza Araújo 2011; Krause, Balbim y Lima Neto 2013; Nascimento 2016), y análisis de la estructura política e institucional y del grado de conexión entre el programa y el plan nacional de vivienda (Neto, Moreira y Schussel 2012a, 2012b; Klintowitz 2016; Pequeno y Rosa 2016). Las críticas al programa sostienen que este es motivado por una lógica de crecimiento económico y que la falta de regulación causa problemas de calidad, distribución espacial y escala. Además, la investigación ha documentado que la orientación del programa a los grupos de ingresos más bajos (0-3 salarios mínimos), quienes tienen el mayor número de necesidades de vivienda, no ha tenido éxito.

En México, la investigación documenta de qué modo la producción de viviendas para hogares con bajos ingresos se ha ampliado enormemente en las últimas dos décadas a través de los préstamos de financiamiento de INFONAVIT y FOVISSTE, pero advierten sobre los efectos espaciales de dicha producción, en particular, la expansión urbana generalizada (Durán Contreras 2003; Villavicencio y Hernández 2004; Tamayo 2007; Lopez Estrada y Leal Iga 2012; Herbert, Belsky, y DuBroff 2012; Ziccardi 2012; CIDOC y SHF 2011). La mayoría de los estudios identificados observan que la producción de una cantidad tan elevada de unidades habitacionales en la periferia urbana ha creado varios problemas en la calidad de vida de los beneficiarios, y ha excedido la capacidad de los gobiernos locales para ofrecer la infraestructura necesaria y mitigar los efectos socioambientales de esta forma fragmentada de desarrollo urbano.

Una evaluación cuasiexperimental del programa de vivienda de interés social de Colombia (Pecha-Garzón 2011) registró resultados mejorados en el grupo de beneficiarios en relación con el grupo de control, que incluyeron: unidades habitacionales en mejores condiciones con paredes y techos de materiales mejores, más espacio y habitaciones ocupables y a su vez menos densidad residencial por

dormitorio, mejora en la seguridad de la tenencia y reducción de hogares que viven cerca de peligros naturales. Sin embargo, se registró hacinamiento en hogares de beneficiarios que compartían su unidad con otras familias, un fenómeno común dentro del grupo de beneficiarios. Además, el estudio reveló que la selección de beneficiarios objetivo funcionó relativamente bien en el programa, al filtrar personas que no reunían las características de la población objetivo pero que recibían un nivel bajo de servicios. No obstante, al parecer los hogares de muy bajos ingresos no accedían a este crédito debido al obstáculo que representaban los requisitos de ahorro e hipoteca. Basándose en los resultados, el autor propone ampliar el programa y aumentar el subsidio para los grupos con ingresos más bajos. Varios estudios diferentes han analizado esta política en el área metropolitana de Bogotá (Jolly 2007a y 2007b; Agudelo 2013). Un problema similar en el uso del programa por los grupos con menor nivel de ingresos también se documentó en Uruguay (Garabato y Ramada-Sarasola 2011).

En Perú, Calderón (2015) llevó a cabo una evaluación con una combinación de métodos sobre el Programa Techo Propio Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), para destacar las dificultades que había para implementar estos programas a la escala deseada. Perú enfrenta un déficit cuantitativo de casi 400 000 unidades, de las cuales los programas han podido cubrir el 25 por ciento; sin embargo, Perú tiene un déficit cualitativo más importante aún que los programas solo han podido reducir en menos del 5 por ciento. Esto a pesar del hecho de que el Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 proponía dar prioridad al déficit cualitativo. Uno de los impedimentos clave para implementar el programa a escala se atribuyó a los altos precios de las tierras. A partir de los resultados, el autor propone un rol más activo del estado en el programa de vivienda para estructurar financieramente los proyectos, integrar mejor un uso de la tierra adecuado para este propósito, brindar infraestructura y servicios básicos, y gestionar la demanda a través de una administración pública más eficiente.

Los resultados sobre programas de subsidios basados en la demanda en el contexto de otros países son similares. En materia de producción, en todos los países salvo en Perú, muchos estudios reconocieron que este modelo ha logrado el objetivo de producir una gran cantidad de unidades, es decir, el déficit habitacional cuantitativo. Sin embargo, la mayoría de los programas han tenido dificultades para dirigirse a hogares con ingresos bajos o muy bajos que experimentan el mayor déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Con respecto a la calidad de las viviendas, los estudios revelan mejores condiciones de vida en casas nuevas. No obstante, se observa un deterioro significativo con el paso del tiempo, tal como se documenta en el caso de Chile cuando los hogares amplían informalmente sus unidades. La ubicación es un problema central que se registra en torno a este modelo, ya que las decisiones de planificación y localización se dejan en manos del sector privado, el que se ve racionalmente motivado a construir en tierras periféricas baratas. Como se examina en la sección 2,

este patrón de localización aumenta la segregación y reduce el acceso a oportunidades sociales y económicas, y también a la infraestructura urbana como el servicio de transporte y los espacios públicos. Basándose en estas conclusiones, varios investigadores hacen propuestas de políticas para atender los problemas emergentes. Si bien algunas recomendaciones son solo modificaciones del esquema de subsidio basado en la demanda, muchas sugieren políticas y programas de vivienda alternativos como el alquiler o el desarrollo barrial, tal como se examina en los temas 4d y 4f. En general, la eficacia de los programas de subsidios basados en la demanda definitivamente merece más investigación, en especial, las evaluaciones longitudinales de los resultados de estos programas para las familias beneficiarias.

4D. Política de viviendas de alquiler

Tradicionalmente, los países de LAC han centrado sus políticas y subsidios en la propiedad de la vivienda (ONU-Habitat 2003b; Moya 2011; Gilbert et al. 2011; Baird-Zars et al. 2013; Brain, Mora, Y Sabatini. 2014). Un grupo más reciente de estudios está investigando los patrones y beneficios de la vivienda de alquiler para los hogares con bajos ingresos. Estos académicos siguen la observación de que el alquiler de viviendas está en aumento. En pocas palabras, comprar una casa se hace más difícil en los países latinoamericanos a medida que los precios de las viviendas aumentan y las hipotecas son inalcanzables (Moya 2011). Los inmuebles de alquiler son una alternativa para ayudar a los hogares con bajos ingresos en términos económicos y en el acceso a servicios urbanos y de transporte. Una revisión de políticas de alquiler de los países de LAC llevada a cabo por Blanco, Fretes, y Muñoz (2014) muestra que los arrendatarios suelen comprender hogares de una sola persona, jóvenes y ancianos, y a personas divorciadas en entornos urbanos. Las personas alquilan por diferentes razones: momentos de transición en la vida, incapacidad para pagar una vivienda, movilidad, acceso al empleo y conveniencia de la ubicación (Parias Durán 2008; Blanco, Fretes, y Muñoz).

En LAC, existe un gran déficit habitacional cuantitativo, pero el alquiler formal a menudo se ve dificultado porque los arrendatarios tienen que obtener la garantía de un tercero de que no incumplirán con el pago, lo que puede ser particularmente complicado para los trabajadores móviles y otras poblaciones no bancarizadas con ingresos bajos (Briceño-León 2007; Moya 2011; Calderón 2014; Blanco, Fretes, y Muñoz). Debido a estas circunstancias, la mayoría de las personas con bajos ingresos alquilan viviendas de manera informal. Los alquileres informales incluyen unidades, habitaciones e incluso partes de habitaciones que no se encuentran registradas formalmente como viviendas de alquiler, o que quizá no son unidades habitacionales regularizadas. En la actualidad, los hogares con

ingresos medios y bajos proveen una buena parte de inmuebles en alquiler (ONU-Habitat 2003b; Briceño-León 2007; Peppercorn y Taffin 2013).

La vivienda de alquiler suele estar ubicada en un lugar céntrico. González-Tejada (2006) muestra que el costo del uso del stock residencial es idéntico a la función de suministro de alquileres de la industria de la vivienda. Por lo tanto, los precios se determinan según la distancia al centro de la ciudad, lo que demuestra por qué es más deseable una vivienda de alquiler con ubicación céntrica. Por ende, la planificación urbana y un mercado importante de alquileres puede derivar en ciudades más accesibles y compactas (Blanco, Fretes, y Muñoz). Dado que las unidades de alquiler asequibles podrían tener una ubicación céntrica, las comunidades podrían beneficiarse con la integración de ingresos y las oportunidades de transporte (Gilbert et al. 2011).

Los académicos que estudian la vivienda de alquiler y los analistas de políticas de viviendas de la región proponen aumentar el suministro de viviendas de alquiler. Algunos países han subsidiado la construcción de viviendas de alquiler (Argentina, Colombia, Jamaica y México), pero como es frecuente la evasión de impuestos, los desarrolladores suelen ignorar este incentivo (Blanco, Fretes, y Muñoz 2014). Por ejemplo, durante los últimos tres décadas, Argentina tuvo varios incentivos fiscales para fomentar las viviendas de alquiler, pero el alto nivel de evasión impositiva limitó el efecto positivo que tenían las leyes (Reese et al. 2012). En México, los propietarios de viviendas de alquiler pueden deducir un 35 por ciento fijo de los costos operativos en lugar de los costos reales. Tienen una tasa de depreciación del 5 por ciento para construcciones nuevas, pero el 95 por ciento de las viviendas de alquiler están bajo contratos privados y nunca se registran o pagan impuestos (Salazar et al. 2014).

Los países de LAC podrían incentivar a los propietarios de viviendas creando subsidios para reformas en las propiedades que alquilan, creando subsidios fiscales u ofreciendo ayuda legal. Académicos sugieren que los gobiernos deben intentar lograr que las grandes corporaciones desarrollen viviendas; no obstante, reconocen que no hay información significativa sobre el impacto que tienen los proveedores comerciales de gran escala (Blanco, Fretes, y Muñoz 2014).

Algunos países de LAC han intentado crear viviendas de alquiler públicas. Sin embargo, enfrentan problemas para mantener los inmuebles, que ponen en peligro la inversión inicial importante. Tipologías alternativas como la venta de viviendas de alquiler a los arrendatarios (modelo de alquiler para comprar). Pero esto solo funciona si los arrendatarios pueden pagarlas. El gobierno también puede intentar vender las viviendas a una organización sin fines de lucro, pero esta debe ser una entidad consolidada (Villoria Siegert 2004; Blanco, Fretes, y Muñoz 2014).

Dado que los países de LAC se han centrado en la propiedad de viviendas, no existen políticas importantes que ayuden a las personas a alquilar inmuebles. La única política de alquiler de Uruguay es el Fondo de Garantía de Alquiler, el cual ayuda a los arrendatarios que pueden pagar un alquiler pero que carecen de garantía o aval (Peppercorn y Taffin 2013). En México, el FOVIMI del ISSFM solo ofrece financiamiento para el alquiler de viviendas de personal militar, lo que representa únicamente el 0,01 por ciento del financiamiento total de viviendas públicas (Salazar et al. 2014). Varios académicos sugieren que los subsidios para viviendas de alquiler destinados a hogares con bajos ingresos podrían incrementar la demanda (Reese et al. 2012). Sin embargo, Moya (2011) sostiene que los subsidios no llegarían a los hogares más vulnerables ya que estos no podrían demostrar ingresos formales. En 2013, Chile fue el primer país latinoamericano en crear un programa de subsidios para alquiler con el objetivo de contribuir a la movilidad (Ross y Pelletiere 2014). Este subsidio fue considerado un programa puente hasta que los hogares pudieran acceder a la propiedad de una vivienda; el programa ofrecía un subsidio fijo de 140 USD durante 5 años. Salvi Del Pero (2016) analizó el programa y arribó a la siguiente conclusión: de los beneficiarios, el 44 por ciento solían ser ocupantes ilegales, el 46 por ciento vivían en condiciones de hacinamiento y la mayoría se encontraban en el cuartil inferior de ingresos. Salvi del Pero (2016) analizó las dos primeras rondas del programa piloto, encontrando que por lo general se logró el objetivo del gobierno: casi la mitad de los beneficiarios (46 por ciento) fueron previamente allegados, o vivieron en condiciones de hacinamiento; para aquellos que eran inquilinos anteriormente, la proporción de sueldo dedicada al alquiler se redujo de 40 por ciento a 16 por ciento; y el 73 por ciento de los beneficiarios eran del primer quintil de ingresos.

Por definición, el alquiler informal no está regulado. Los estudios de casos de Baird-Zar y colegas (2013) sobre Bogotá, Buenos Aires, Ciudad de México, Recife y Santiago demuestran una falta de regulación y políticas para arrendadores y arrendatarios. Además, las cuestiones legales pueden llevar mucho tiempo; ONU-Habitat (2003b) sugiere la creación de concejos comunitarios o la promoción de contratos escritos estandarizados. En los casos en que había regulación, esto constituía un freno para ingresar en el mercado formal. Por ejemplo, en México, las leyes generalmente favorecen a los arrendatarios y muchos inversionistas ven esto como un gran obstáculo que inhibe el deseo de crear desarrollos (Peppercorn y Taffin 2013). En su análisis de políticas, González Tejada (2006) señala los altos costos de transacciones para el alquiler de inmuebles en México, un hecho que incrementa la depreciación de estos.

A pesar del enfoque tradicional en la propiedad de la vivienda, la vivienda de alquiler se está convirtiendo en un complemento viable y alternativa a las estrategias de vivienda existentes en LAC. Debido a la etapa relativamente infantil de muchas propuestas y programas de vivienda de alquiler,

estudios todavía no han sido capaces de evaluar el impacto que la vivienda de alquiler podría tener. Más investigación es necesaria sobre la forma en que diferentes incentivos (por ejemplo, los subsidios, exención de impuestos y ayuda legal) afectan a los mercados formales e informales de alquiler.

4E. Política de planificación urbana y rural

La bibliografía sobre políticas de planificación urbana y rural en América Latina se centra, en su mayoría, en las políticas de planificación urbana, probablemente debido a que el 80 por ciento de los habitantes de la región vive en ciudades (ONU-Habitat 2012; Irazábal 2009). Una gran parte de los estudios, en su mayoría análisis de políticas y estudios de casos, examina el accionar de los gobiernos municipales. De estos estudios, la mayoría concluye que los actores municipales han fracasado debido a que tienen una estructura de incentivos deficiente (Rolnik, Iacovini y Klintowitz 2014), están mal organizados, muestran discordancia entre la política y la acción (Maya Sierra 2007) y carecen de coordinación (Rojaset al. 2006). Un conjunto de trabajos relacionados analiza la participación cívica. Según estudios existentes, algunos intentos para mejorar la participación cívica logran funcionar, como el de Distrito Federal: Programa de Vivienda en Lote Familiar de Ciudad de México, pero la relación cívico-social permanece diluida (Sánchez-Mejorada y Fernández 2004). Además, un análisis de políticas ofrece una descripción amplia de la participación cívica en 45 ciudades importantes (Cardoso y Lago do Valle 2000), mientras que otro concluye que las ciudades latinoamericanas deben aumentar la democracia y la participación cívica para poder hacer frente con éxito a la urbanización en el futuro (CEPAL 2000; Irazábal 2009).

En respuesta a esta investigación, otro gran volumen de estudios destaca a Bogotá como una ciudad que ha tenido éxito tanto en el ámbito del gobierno municipal como en el de la acción cívica. Un estudio de caso señala la continuidad de la gestión y la política de Bogotá, así como sus intervenciones en la cultura cívica, el transporte y el espacio público, como motivos de su éxito en la urbanización (Duque 2008). Tras reconocer que la especulación inmobiliaria representaba una condena para el mercado de la vivienda, en los años noventa, Bogotá comenzó a hacer intervenciones en su propio mercado de viviendas que tuvieron un gran éxito e incluyeron programas como el Eje Ambiental y el Parque del Tercer Milenio, aunque el desplazamiento y la falta de planificación adecuada para la reubicación cuestiona la narrativa de éxito (Jaramillo 2006, Maya Sierra 2007, Escallón 2014).

A diferencia del caso de Bogotá, los académicos señalan numerosos problemas en materia de política y vivienda en México. Si bien el gobierno mexicano creó una comisión para la vivienda, la presión del sector inmobiliario interfirió en las cuestiones de crecimiento urbano, y por ende, la política no

incorporó debidamente planes de desarrollo para las ciudades (Maycotte y Sanchez 2010). Ciudades Mexicanas están experimentando un aumento en la segregación, aunque siguen siendo menos segregados que otras ciudades de la región (Monkkonen 2009, Maycotte y Sánchez 2010, Sánchez y Salazar 2011, Sánchez 2012), además de tener un estancamiento en la productividad de la mano de obra (OCDE 2015).

Otra gran parte de la bibliografía sobre políticas de planificación urbana y rural se centra en las condiciones sociales y en los aspectos sociodemográficos, nuevamente haciendo más hincapié en las ciudades que en las zonas rurales (Cardoso y Gonçalves 2012). Los estudios plantean de qué manera las ciudades pueden crear valor social en zonas urbanas donde parece haber una falta de cohesión social, y concluyen que las ciudades deben fomentar nuevos programas (Pérez-Valecillos et al. 2013) e incorporar variables sociodemográficas en el sector de la vivienda como un mecanismo de integración (Arriagada 2003a). Otros estudios aluden a la necesidad de aumentar la participación cívica para fomentar la cohesión social (CEPAL 2000), y también a la importancia de resolver la segregación (Wojtowicz 2014).

Un subconjunto de estudios sobre la vivienda urbana se centra en la organización y distribución de las viviendas, y pone énfasis en la segregación (Wojtowicz 2014) (por ejemplo, en ciudades mexicanas) y en los problemas de densidad (Sánchez y Salazar 2011). Además, si se tienen en cuenta los problemas de expansión y organización, puede ser importante consolidar el espacio regional (CEPAL 2000) y abordar la densidad en la política de viviendas de aquí en adelante (Sánchez y Salazar 2011). La política de viviendas ofrece uno de los puntos de conexión más fuertes entre la política de planificación urbana y la rural, a medida que la expansión urbana llega a las zonas rurales. En general, los países deben recordar la interacción entre la política rural o peri-urbano y la urbanización, y no descuidar la primera (Miranda 2008).

Los problemas de medio ambiente y sostenibilidad son un tema común en la investigación sobre vivienda en América Latina, la cual se centra principalmente en las ciudades y no tanto en las zonas rurales. En general, la bibliografía es prescriptiva y remarca la importancia de dar prioridad a ciudades sostenibles que no dañen el medio ambiente en las políticas de desarrollo urbano del futuro (Lungo 2004; Sánchez 2012; Lopez et al. 2013; Maycotte 2014). Los estudios señalan que, también en términos de desarrollo de ciudades sostenibles, la participación cívica es de particular importancia (Díaz et al. 2012). Como se discutió en la sección 1e, adaptación al cambio climático y la mitigación es un tema de creciente importancia para la política de planificación urbana en la región, con implicaciones para la vivienda.

4F. Programas de desarrollo barrial

Tras reconocer la proliferación de la expansión urbana y de viviendas inadecuadas en términos estructurales y de servicios sociales, además de prever una continua urbanización, los países latinoamericanos han emprendido diversas iniciativas de desarrollo barrial y revitalización de viviendas. Históricamente, los enfoques han incluido el suministro de infraestructura física, la planificación de acciones comunitarias, o una combinación de estos dos (Trujillo 2012). Sin embargo, gracias a estudios que indican que el hecho de construir más casas termina agravando problemas como la expansión urbana, el deterioro de estructuras y la falta de servicios sociales, en las últimas dos décadas, ha habido un cambio en la política nacional y municipal orientado a mejorar los asentamientos metropolitanos existentes con servicios sociales y de infraestructura (Brakarz, Greene y Rojas 2002; Magalhães 2012; Trujillo 2012).

En su mayoría, la investigación se centra en la mejora de infraestructura y servicios sociales en asentamientos informales urbanos, la relación entre la política gubernamental y los actores locales, y la institucionalización de la política. Salvo un manual detallado sobre desarrollo y arquitectura que destaca doce lugares de São Paulo, Brasil, (Brillembourg et al. 2010), la mayor parte de la bibliografía sobre diseño e implementación en relación con barrios marginados son análisis académicos y de políticas que hacen énfasis en lecciones aprendidas (Brakarz, Greene y Rojas 2002; Magalhães 2012; da Silva 2013; Leitão y Delecave 2013; Becerril 2015; Rufino 2016). Una serie de estudios de casos investigan la teoría y el proceso que subyacen a programas de mejora barrial específicos: un proyecto de vivienda en Cuernavaca, México (Inclan 2013); el Programa de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários (Programa de Aceleración del Crecimiento para la Urbanización de Barrios Marginados) en São Paulo, Brasil (Denaldi et al. 2016); el asentamiento de Guarituba en la región metropolitana de Curitiba, Brasil (Medeiros 2015); el Programa Mejoramiento de Barrios en la ciudad de Resistencia, Argentina (Romagnoli 2006); y la Villa 31 en Buenos Aires, Argentina (Trujillo 2012). En general, estos estudios de casos revelan que la política gubernamental no se ha alineado a la acción local para generar resultados que sean satisfactorios para los residentes, los actores locales o la política nacional o municipal.

Los programas de desarrollo barrial, como los que se citan anteriormente, han mejorado las condiciones habitacionales de manera objetiva en términos de reducción de la pobreza y mejora de la salud y seguridad (Galiani, Gertler y Undurraga 2014 y 2015; Aduan y Brakarz 2004). Sin embargo, teniendo en cuenta la desconexión relativamente frecuente entre las políticas de desarrollo y otras características urbanas (transporte, salud, educación, recreación) (Rojas 2014), los estudios no concuerdan en que haya habido una mejora real en la calidad de vida. A partir de su estudio

cuasiexperimental del programa de la ONG TECHO en El Salvador, México y Uruguay, Galiani et al. concluyen que una vivienda mejor aumenta el bienestar general. Otros cuestionan el verdadero impacto que tiene el mejoramiento de barrios marginados en la calidad de vida de los residentes (Riley, Fiori y Ramirez 2000; Morim 2003; Galiani, Gertler y Undurraga 2014 y 2015).

Una buena parte de la investigación se centra en los diferentes aspectos del rol del gobierno en los programas de desarrollo barrial, lo que incluye el análisis de la eficacia, el objetivo y la función de iniciativas gubernamentales, y de los límites de la política. En las últimas décadas, las ciudades han intentado incluir a los residentes en la planificación y ejecución de planes de desarrollo barrial, al reconocer que, después de todo, los residentes son los más conocedores del tema y serán quienes vivan con los resultados de las políticas. Aun así, un considerable volumen de trabajos cuestiona la eficacia del gobierno (Siclari 2004; Tonella 2010; da Silva 2013; Medeiros 2015; Denaldi et al. 2016). Dos análisis de políticas, por ejemplo, basados en entrevistas personales a residentes afectados por el programa Favela Bairro de Río de Janeiro y un análisis comunitario del programa Chile Barrio, señalan el fracaso de las políticas de viviendas públicas para alinearse a los deseos de los residentes y generar resultados beneficiosos (Riley, Fiori y Ramirez 2001; Siclari 2003). El tema sigue siendo motivo de debate, pero algunos estudios indican que la asistencia del gobierno es necesaria (Trujillo 2012; Leitão y Delecave 2013), e incluso afirman que es imprescindible contar con líderes locales (Cities Alliance 2010). Esta discrepancia sugiere que resta más trabajo por hacer en torno a herramientas específicas para mejorar la política pública local en términos de satisfacción y participación de residentes.

El BID ha desempeñado un rol esencial en el financiamiento de programas de desarrollo barrial (Magalhães 2012; Rojas 2014), sobre todo en Chile, Colombia, Brasil, Argentina y Bolivia. El BID es mayormente conocido por el financiamiento del programa Favela-Bairro en Río de Janeiro, un programa de urbanización de favelas que marca el inicio de la participación del gobierno nacional en la renovación de barrios marginados urbanos. Fuera de los estudios académicos generales sobre el enfoque teórico que subyace al programa Favela Bairro, la investigación sobre dicho programa revela que para reducir la pobreza a gran escala y de manera perdurable, las políticas deben basarse en la participación democrática, pero también concluyen que es poco convincente, por decirlo de alguna manera, que los gobiernos locales o nacionales asignen la responsabilidad sobre las políticas a las comunidades urbanas de bajos ingresos, y que es sumamente difícil para estos fomentar la participación cívica. Esta contradicción entre democratización y éxito de políticas requiere más estudio sobre la manera de resolver el conflicto.

Los estudios sobre el diseño y la ejecución del mejoramiento de barrios marginados, en general, concluyen que los enfoques de colaboración son necesarios y son la mejor opción (Rojas 2014). Esto

incluye la colaboración entre las políticas públicas y sociales a nivel nacional y local, además de una integración holística (física, social y económica) de los desarrollos de vivienda en las ciudades con el resto de la zona urbana. No obstante, queda pendiente la investigación de programas de desarrollo barrial fuera de los programas populares, sobre todo la realización de estudios empíricos.

5. Organización social

En la temática general de organización social en torno a la vivienda, se halló un gran número de documentos (107 para ser exactos). Los objetos de estudio dentro de esta temática abarcan desde estudios sobre la dinámica social de la vivienda y el desarrollo barrial para comunidades con bajos ingresos hasta el hecho de que el desarrollo sea autogenerado por los miembros de la comunidad o generados de manera externa (por ejemplo, por un programa nacional). La gran mayoría de los estudios se centra en esto último, es decir, en el modo en que influyen los programas o políticas de viviendas públicas en el capital social de las comunidades objetivo. Bajo el tema general de capital social y organización, también se consideran modelos de participación y compromiso comunitario.

5A. Soluciones habitacionales basadas en la comunidad

En esta revisión, las soluciones habitacionales basadas en la comunidad incluyen una serie de acciones relacionadas con la tierra, el diseño, la construcción, la asignación de viviendas y otras acciones no limitadas por el gobierno o las políticas, o dependientes de los mercados de tierras y viviendas. Por el contrario, estas incluyen acciones relacionadas con la vivienda y el uso de la tierra que provienen de iniciativas de autoempoderamiento u organización comunitaria. Como resultado, revisamos un número variado, pero reducido, de estudios que se centran en dichos fenómenos. Las monografías revisadas son, en su totalidad, estudios de casos o estudios exploratorios de origen académico.

La bibliografía sobre soluciones de vivienda basadas en la comunidad es escasa y se concentra mayormente en asentamientos informales, es decir, allí donde hay ausencia de actividades públicas y comerciales formales relacionadas con la vivienda. Tal como reconoce Cubillos (2006), la mayoría de los estudios sobre este tema se ha centrado en la transformación de los asentamientos informales y solo unos pocos examinan la transformación de los formales. En el sector informal, Lomnitz (2003) se aboca a las comunidades marginadas y a los actores que conforman el núcleo de los asentamientos informales en el México del siglo XX. Reiterando los resultados anteriores, Lomnitz sostiene que la creación de dichos asentamientos es un mecanismo de supervivencia frente a las condiciones de vida externas de las personas marginadas, y que se ve facilitada por la red de pares y la asistencia mutua en un sistema económico informal.

No obstante, Giraldo (2012) sostiene que, en general, los asentamientos informales carecen del desarrollo de una comunidad participativa, en parte debido a la falta de un estatus formal o legal. García (2006) también señala que los habitantes de estos asentamientos se transforman en constructores de

su propio hábitat a través de acciones colectivas, pero añade que en este proceso participan diferentes actores sociales, tanto públicos como privados. Esto se debe a que el mercado informal llena el vacío que dejan las políticas públicas y el mercado formal, y así suplementa el proceso de suministro de tierras (Cravino 2006; Bolívar y Erazo 2013; Yory 2015). Murillo et al. (2012) sostienen que las interacciones de estas fuerzas tienden a legitimar la dualidad de los asentamientos informales y formales. En resumen, un subconjunto de los estudios en esta área se centra en las motivaciones psicosociales que subyacen a las soluciones de vivienda basadas en la comunidad.

Otro subconjunto analiza los procesos relacionados con intervenciones llevadas a cabo con el impulso de la comunidad. El mejoramiento colectivo de barrios marginados es una de las soluciones que han sido impulsadas por la participación de dichas comunidades (Landaeta 2004; Cravino 2008; Tudino et al. 2014)., Di Virgilio (2015) y Florencia et al. (2016) concluyen que para lograr el mejoramiento de viviendas – ya sea en barrios marginados o en comunidades formales, es necesario para la comunidad fortalecer sus vínculos con el gobierno local, a través de organizaciones comunitarias. Además, es necesario que los actores involucrados fomenten la colaboración; los actores deben estar dispuestos a colaborar y debe haber recursos o necesidades que motiven o que requieran la vinculación de los actores (Florencia et al. 2016). También existen otras soluciones además del mejoramiento. Los programas de reasentamiento impulsados por la comunidad, por ejemplo, pueden ser difíciles de implementar, ya que las personas se resisten a la idea de abandonar sus hogares a causa de los vínculos que han establecido en sus comunidades, o porque las nuevas redes sociales se perciben como una amenaza importante (de Santana 2003).

Más allá del sentido de acción colectiva o capital comunitario que reafirman, no hubo estudios que revisaran el producto o los resultados de las soluciones de vivienda impulsadas por la comunidad. Aun así, estos estudios ratifican la importancia de dicho factor específico como una oportunidad crucial para soluciones impulsadas por el mercado y el sector público.

La producción social del hábitat ha ganado apoyo como un componente necesario de los asentamientos formales. Shimbo e Ino (2005) sostienen que, en la producción de viviendas, se deben incorporar los aspectos ideológicos y culturales a través del diálogo entre los habitantes y los arquitectos. En términos de mejoramiento de viviendas, Cubillos (2006) y Di Virgilio (2008) reconocen la heterogeneidad de los casos. Cubillos (2006) concluye que, teniendo en cuenta que las necesidades de las personas cambian de manera constante, los residentes de las comunidades deben tener la flexibilidad y el control para hacer cambios espaciales a fin de que su vivienda satisfaga sus necesidades. Finalmente, la composición de los actores que generan el cambio y la duración de su participación en este proceso determinan el nivel de desarrollo de los barrios (Prates 2009; Cosacov et al. 2011). Estas

lecciones, aunque son exploratorias y se derivan de unos pocos estudios, cobran relevancia en otros subtemas relacionados con el capital comunitario.

5B. El impacto del capital social en los programas de vivienda

Las características y condiciones del barrio y la vivienda pueden incidir en el capital social de los residentes. Esta revisión examina la bibliografía sobre cómo los programas de vivienda y las iniciativas dirigidas por el gobierno que afectan las condiciones habitacionales influyen en las redes sociales, económicas y culturales de las comunidades.

La mayor parte de la bibliografía disponible sobre este tema abarca los programas de vivienda como parte de intervenciones mayores del gobierno. Di Virgilio (2009; 2012; 2014), en particular, se centra en el modo en que estas intervenciones afectan la movilidad, y por consiguiente, la construcción social y la dinámica de un barrio. En algunos casos específicos, la construcción social de un barrio puede verse afectada por un acontecimiento determinado, tal como un auge en la construcción incentivado por el estado (Cavalcanti 2008), que atrae a nuevos residentes y desplaza a otros. Sin embargo, Di Virgilio (2014) descubre que las trayectorias residenciales y las estrategias de vivienda se estructuran en relación con una gran variedad de intervenciones estatales que no son necesariamente o exclusivamente sectoriales. Esto se debe, en parte, a que el comportamiento de una familia es influido por la estructura de oportunidades políticas, sobre todo las definidas por políticas de hábitat, y a medida que se desarrolla, recibe la influencia de organizaciones sociales y redes de ayuda mutua (Di Virgilio 2011b). En un estudio de caso que examina la historia de Mangueiras, Río de Janeiro, Fernandes y Costa (2012), en concordancia con las conclusiones de Di Virgilio, observan que las políticas de urbanización, de las cuales son parte los programas de vivienda, junto con otros factores contextuales como las características geográficas y las interacciones comunitarias, consolidan a las comunidades y crean lazos y tensiones en torno a la identidad. En resumen, esta bibliografía remarca la importancia de tener en cuenta el contexto y las políticas generales en las que se enmarcan los programas de vivienda para poder evaluar el impacto de estos en el capital social.

Otros estudios examinan el vínculo más directo que existe entre los programas de vivienda y su impacto en el capital social. La bibliografía afirma que las políticas de vivienda pueden tener un impacto tanto positivo como negativo en el capital social de las comunidades. Posner (2012) examina de qué modo los años de políticas de viviendas que reprimían la acción colectiva y el desarrollo de capital social en la población urbana de bajos ingresos de Chile exacerbó la estratificación social, afianzó la

vulnerabilidad de los trabajadores y socavó la confianza social, lo que a su vez corrompió el capital social y deterioró el sentido de acción propia (self-agency) para repararlo.

Otros estudios hallan que existe una fuerte correlación entre la ubicación de viviendas precarias y el delito o la tensión social. Con condiciones habitacionales, desempeño educativo y tasas de empleo más desfavorables, los barrios marginados y lugares similares son especialmente vulnerables a las tasas de homicidios (Rodrigues 2006). Romaña y Marina (2011) advierten sobre las complejidades que se deben tener en cuenta para el desarrollo de soluciones de vivienda. Por ejemplo, su estudio halla que la mezcla de culturas diferentes en programas de viviendas públicas sin una planificación y gestión adecuada puede generar problemas en la coexistencia de los beneficiarios, tales como relaciones comunitarias más frágiles y una fragmentación general del tejido social.

Sin embargo, las intervenciones gubernamentales destinadas a asistir a las comunidades vulnerables a través de programas de vivienda parecen tener impactos positivos en su capital social. En un cuasiexperimento, Kast (2009) examina el impacto que tienen las unidades de vivienda suministradas por el sector público en el logro educativo de hogares con bajos ingresos de Chile, y encuentra que aquellos que recibieron unidades de vivienda experimentaron un aumento de 0,39 años en el nivel de educación de la población menor de 25 años. La bibliografía concuerda en que, al igual que otras formas de intervención gubernamental, los programas de vivienda pueden tener un impacto importante en el capital social de las comunidades.

5C. Participación de la comunidad en programas de vivienda

Compuesta mayormente de estudios exploratorios y de casos, la bibliografía que aborda la participación comunitaria en los programas de vivienda analiza de qué modo se utiliza el capital comunitario y la participación en los programas de vivienda pública formales. En algunos casos, la bibliografía revela que el capital comunitario y la participación no se utilizan de manera eficiente, ya que el capital social existente es complejo. Además, capital comunitario y participación suelen ser ignorados o interpretados incorrectamente durante la implementación de los programas formales de uso de la tierra o de vivienda (Romero 2003; Saraiva y Marques 2004; Di Virgilio et al. 2010; Ribeiro 2014).

Sin embargo, existe un amplio número de ejemplos, en su mayoría estudios de casos, donde los programas de vivienda y uso de la tierra intentan hacer esto o lo hacen con éxito. Parte de la bibliografía examina las iniciativas de participación comunitaria en los programas de vivienda dirigidos con un enfoque descendente, donde el estado o la ciudad son los principales catalizadores de dicha

participación, en su intento por lograr una mayor democratización de los procesos de gobierno (Denaldi 2008; de Moura 2009; Gondim y Gomes 2012; Klein et al. 2012; Lima 2014; Torrico y Walnicky 2016). Denaldi (2008), por ejemplo, se centra en el mejoramiento de barrios marginados en la municipalidad de Santo André, Brasil, donde la participación comunitaria se manifiesta a través de sesiones plenarias organizadas por el gobierno de la ciudad, para identificar prioridades y elegir un consejo que revisa las propuestas y la capacidad de inversión de la ciudad para determinar las prioridades de inversión de esta. Otros estudios examinan la participación comunitaria en programas de vivienda dirigidos con un enfoque ascendente, donde los residentes, las organizaciones comunitarias y las entidades privadas del lugar son los principales catalizadores de dicha participación, al obtener reconocimiento por parte del gobierno e involucrarse finalmente en los programas de vivienda (Valverde 2006a; Atria 2007; Oliveira 2010; Herzer et al. 2011; Balbim y Krause 2014). Las cooperativas de viviendas son un ejemplo relevante de este enfoque ascendente. En un análisis global de las alternativas de vivienda, Bredenoord, Van Lindert, y Smets (2014), tienen que el modelo de cooperativa de vivienda uruguayo, la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, es reconocido como un modelo de asistencia mutua. El sistema cooperativo uruguayo ya ha sido emulado en muchos otros países, como un ejemplo de la transferencia de políticas en este espacio. Por ejemplo, en el diseño del programa Minha Casa Minha Vida, el gobierno brasileño incluye un subprograma Entidade, con el objetivo de subsidiar a las cooperativas de viviendas en lugar de subsidiar a los hogares individuales. Bajo esta estructura todas las acciones relativas a la organización de los residentes, la adquisición de tierras, y desarrollo ejecutivo se realiza mediante organizaciones comunitarias, permitiendo una mayor autonomía sobre el producto y el proceso (ONU-Hábitat 2014).

Lobo et al. (2010) ofrecen una descripción general de cómo estos actores comunitarios definen sus objetivos y planes de acción, crean redes y logran sus objetivos. Ceballos-Ramos (2012), por su parte, indaga en el rol directo que estos tienen en el proceso de planificación de los programas de vivienda, para sostener que los procesos participativos permiten a los actores obtener información que desconocían anteriormente, lo que les ayuda a generar alternativas nuevas y mejores para resolver los problemas inmediatos de vivienda. En su investigación, Rotondaro y Cacopardo (2012) hacen eco de este argumento, pero se centran en tecnologías de construcción para viviendas de sectores urbanos de bajos ingresos. No obstante lo antedicho, Murillo (2016) plantea reparos en torno a la implementación de enfoques participativos para la producción de hábitat, advirtiendo que la planificación participativa descendente puede tener resultados contradictorios, como el de legitimar la segregación. Pero por otro lado, cuando son impulsados por los propios habitantes, los procesos se legitiman y abordan adecuadamente las necesidades de estos (Murillo 2016; Castillo Couve 2014). A pesar de la creciente popularidad de los procesos participativos en los programas de vivienda formales, Landaeta (2005) halla

que las personas pueden tener actitudes negativas hacia estos debido a la gestión ineficaz y a los logros limitados que generan. Sigue habiendo poca evidencia sobre el impacto medible que pueden tener estos procesos en los beneficiarios de los programas de vivienda (Ceballos-Ramos 2012).

Sin embargo, hay concordancia entre diferentes estudios de casos y cuasiexperimentos que muestran que cuando no hay participación comunitaria en los programas de vivienda, se genera descontento entre los beneficiarios (Márquez 2004; Hataya 2007; Rangeli y Fonseca da Costa 2013). Aunque no examina la participación comunitaria en programas de vivienda específicamente, la evaluación que llevan a cabo Calderón y Marulanda (2002) de los procesos participativos en un distrito de Lima, Perú, muestra que cuando los procesos participativos forman parte de los programas de gobierno, traen como resultado una mayor legitimidad para el gobierno local y organizaciones comunitarias más fuertes que se sienten fortalecidas por una autoridad dispuesta a escucharlas. Si bien gran parte de la atención suele dirigirse a la participación de beneficiarios durante la construcción de proyectos, Lizarralde (2011) concluye que el éxito de un proyecto de vivienda social está fuertemente relacionado con la coordinación adecuada de las partes involucradas formales e informales después de la ocupación de las unidades. Además de indagar en los beneficios de la participación comunitaria, algunos estudios exploratorios y monografías de incidencia sostienen que la inclusión social en estos procesos es, ante todo, un derecho, y que la participación comunitaria en los programas de vivienda debe ser una práctica generalizada (Whitaker Ferreira 2003; Earle 2012).

Conclusión

La presente revisión bibliográfica brinda una visión sobre el estado de la infraestructura general de la investigación sobre vivienda en la región de América Latina y el Caribe, además de describir su esencia actual de y las brechas que existen en los temas investigados. En primer lugar, existe un marcado crecimiento en el índice de investigación, evaluación y monitoreo de la producción de viviendas, uso de la tierra y temas relacionados para esta región durante las últimas dos décadas. Gran parte de este crecimiento se puede atribuir al estímulo recibido de los gobiernos nacionales en los países más ricos de la región, sobre todo en Brasil, Chile y México, y a través de organismos multilaterales de ayuda y desarrollo como el BID, el Banco Mundial, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, TECHO y Hábitat para la Humanidad. El Lincoln Institute of Land Policy también ha apoyado la producción de un importante volumen de estudios. En forma conjunta, estas organizaciones han incentivado las innovaciones en programas y políticas de viviendas de la región, e instaurado medidas para la rendición de cuentas, como la evaluación de programas que ha dado origen a la bibliografía. Además, un mayor énfasis en la investigación en las áreas de planificación urbana, arquitectura, sociología y economía en las universidades de la región, así como el número creciente de investigadores interesados en estos temas fuera de América Latina, han contribuido al crecimiento de la investigación en este campo.

A pesar del volumen de publicaciones que revisaron los investigadores, aún existe una escasez general de evidencia de producción rigurosa respecto de los problemas de vivienda en la región de América Latina y el Caribe. Al igual que la investigación sobre vivienda en otras regiones, existen pocos recursos para llevar a cabo estudios experimentales o cuasiexperimentales a nivel de hogares, sumado a las numerosas dificultades que presenta el diseño de investigaciones a escala urbana cuando no existen ciudades y metrópolis “comparables”. Hay una necesidad imperiosa de continuar observando muchas de las intervenciones de políticas y programas de las últimas tres décadas, para determinar si persisten resultados a largo plazo junto con consecuencias imprevistas. Estos estudios también ayudan a superar el reto de generalizar conclusiones a toda la región, teniendo en cuenta las particularidades, y los contextos de políticas urbanas nacionales. Sin embargo, estos diseños de investigación son de ninguna forma el único vehículo para la presentación de pruebas sobre la vivienda en la región, sobre todo una prueba cuya finalidad es la de informar a las políticas de vivienda que requieren retroalimentación términos de eficiencia de costo y tiempo. Como esta revisión sugiere, hay una necesidad de incrementar los esfuerzos de investigación de todo tipo de metodologías.

Con respecto a la producción de investigaciones, ciertas subregiones siguen siendo ignoradas. En particular, fue difícil hallar estudios e informes de evaluación sobre la cuenca del Caribe. Los informes sobre condiciones básicas de vivienda en los países del Caribe eran escasos, sin mencionar las revisiones académicas y evaluaciones de programas y políticas de vivienda. Una consecuencia de esto ha sido el volumen comparativamente reducido de investigación sobre vivienda en países con menor población o capacidad económica de la región, incluso teniendo en cuenta su tamaño. La infraestructura necesaria para recabar datos suficientes y realizar análisis rigurosos simplemente excede la capacidad de las instituciones de dichos países.

Los temas y objetos de estudio específicos tienden a seguir las tendencias en la formulación de políticas a nivel nacional y multilateral. Por ejemplo, el crecimiento de la investigación sobre mejoramiento de barrios marginados fue posterior a la ampliación de la legislación sobre derechos de propiedad en los años noventa, mientras que los estudios sobre infraestructura hipotecaria y microfinanzas para la vivienda afloraron a principios de la década del 2000 durante la implementación de reformas bancarias y de titularización en muchos países latinoamericanos. A menudo, las agendas de investigación son temporales. En este sentido, las observaciones sobre áreas temáticas clave y brechas visibles en la investigación que se hacen en este documento también deben verse dentro del contexto de políticas y programas contemporáneos.

Brechas en la investigación y oportunidades para el futuro

Al igual que las condiciones, los programas y las políticas de vivienda revisados en los estudios, el estado de la investigación sobre vivienda evoluciona. En América Latina y el Caribe, se requieren evaluaciones continuas de las nuevas políticas y programas, así como de las condiciones habitacionales subyacentes. Además de brechas en la investigación académica, existen varias oportunidades clave para estudios de investigación que sean pertinentes a las necesidades y prácticas actuales en materia de vivienda.

Las brechas en los diferentes subtemas se observan en el informe y se sintetizan en el resumen ejecutivo. Entre estas, surgen las siguientes como oportunidades clave:

- **Políticas y programas de vivienda de alquiler.** Debido a las tasas de urbanización y a la creciente desigualdad espacial, es claro que el subtema de la vivienda de alquiler adquirirá mayor importancia como una cuestión de política en el futuro de la región de LAC. Sin embargo,

primero se debe resolver la escasez de información sobre este sector y de datos sobre los mercados de alquiler informales.

- **Énfasis en políticas de tenencia de viviendas.** Una consecuencia de la recomendación para incrementar la investigación sobre vivienda de alquiler es la necesidad de investigar las diferencias entre los resultados de las políticas sobre propiedad de la vivienda del pasado y las políticas de vivienda de alquiler del presente y del futuro. Los resultados de interés deben incluir los relacionados con los diferentes hogares en términos de calidad de las unidades habitacionales, su situación económica y los resultados en sus vidas. También son cruciales los resultados a nivel comunitario, sobre todo en lo que respecta a planificación urbana y segregación. También se deben revisar los costos y la eficiencia de los medios del gobierno en ambos enfoques de la política.
- **Asequibilidad de la vivienda.** La urbanización masiva y la menor disponibilidad de tierras seguirán exacerbando la asequibilidad de la vivienda tanto en ciudades grandes como de tamaño medio en la región de LAC. Las políticas orientadas a cubrir las brechas en los costos para el desarrollo de viviendas asequibles y hogares con bajos ingresos deben basarse en información precisa sobre condiciones habitacionales y un análisis adecuado de los efectos de las distintas intervenciones.
- **Financiamiento de viviendas asequibles.** De manera similar, surge una brecha significativa en los efectos de las iniciativas de políticas que utilizan herramientas basadas en el mercado, como productos hipotecarios y de microfinanzas. En algunos casos, estos productos financieros han generado consecuencias positivas tanto como negativas (como la pobreza inducida por hipotecas). Un área que no ha recibido demasiada atención es la integración del financiamiento de infraestructura (generalmente, bonos) con el financiamiento de vivienda para generar programas de mejoramiento de barrios marginados que proporcionen viviendas con servicios.
- **Segregación y desconexión espacial.** La combinación de políticas de propiedad de la vivienda y la mayor urbanización han perpetuado la segregación de viviendas, la desigualdad en el acceso a servicios relacionados con la vivienda como el financiamiento, y una desconexión entre las comunidades de hogares con bajos ingresos y las oportunidades y servicios urbanos. Algunos programas destinados a promover la propiedad de la vivienda y brindar techo han aumentado la segregación y la carga para la población de bajos ingresos. Es probable que esta área de investigación tenga que ser más profundizada y examinada para conocer la situación de las ciudades más grandes de la región.

- **Regulaciones edilicias y de la tierra.** El déficit cualitativo en la vivienda ha mejorado en la región, pero siguen existiendo brechas en nuestro conocimiento sobre si los códigos de construcción y planificación de suelo más rigurosos y mejor aplicados han tenido un rol en esa mejora, junto con otros factores contribuyentes, como el precio de la tierra y valoración. De manera similar, las regulaciones en el uso de la tierra están aumentando a medida que las viviendas de la región se regularizan y las comunidades adquieren un mayor nivel de formalidad. Es necesario estudiar las diferencias en la aplicación de reglas, sus costos y beneficios. Una mayor investigación en esta área también puede contribuir a definir el diseño arquitectónico, los materiales de construcción y las tecnologías de construcción que generen los entornos habitacionales más ideales.
- **Calidad de la vivienda rural y peri-urbana.** Gran parte del objeto de la bibliografía, y de las brechas identificadas, se centra en las ciudades en crecimiento de la región. Con la mayor parte de población viviendo allí, tanto las políticas como los proyectos de investigación subsiguientes ignoran cada vez más las zonas rurales y peri-urbanas, las cuales tienden a presentar los problemas más severos en calidad habitacional y de pobreza persistente.

Sugerencias adicionales para tipos de estudios y métodos para el estudio de estas áreas de contenido fueron proporcionadas por investigadores contribuyentes y patrocinadores del proyecto. Se resumen en el cuadro 2.

Finalmente, todas las áreas sobre las que se sugiere una investigación rigurosa e inmediata señalan la necesidad de una mayor exploración de las necesidades, las conductas, las condiciones y los contextos habitacionales de las comunidades con bajos ingresos que viven en la región de América Latina y el Caribe. Una infraestructura de investigación ideal en toda la región recopilará datos precisos, incluso en asentamientos informales, e identificará los resultados de las intervenciones públicas, privadas y filantrópicas. Solo si se conocen estos resultados, es decir, la experiencia que viven las poblaciones de bajos ingresos, se podrán crear y perfeccionar políticas y programas adecuados.

CUADRO 2

Prioridades de Investigación Emergentes de la Comunidad de Práctica de la Iniciativa de Investigación Mundial para la Vivienda

El 26 de agosto de 2016, más de 40 profesionales e investigadores de vivienda de América Latina y el Caribe se reunieron para discutir los resultados de este informe y para establecer una agenda para la investigación futura de la vivienda, para llenar las brechas y promover la práctica de vivienda basada en evidencia en la región. Entre las cinco áreas temáticas de este informe, las siguientes áreas fueron identificadas como prioridades claves.

- Tema 1: condiciones de vivienda de bajos ingresos
 - » Datos comparables para establecer tendencias en la producción y persistencia de los asentamientos informales, incluyendo información sobre los constructores.
 - » Mapeo de los asentamientos informales a nivel regional con variables definidas en común e integración dentro de los procesos del censo nacional.
 - » Identificación de la dinámica de regularización de la tierra para apoyar la mejora en la calidad de vida en los asentamientos informales.
- Tema 2: uso de la tierra y administración
 - » Comparación de los contextos normativos de la administración de la tierra y de los instrumentos de recuperación e impactos sobre la disponibilidad de viviendas.
 - » Funcionamiento de los mercados de suelo en relación con los programas de vivienda, en particular, el impacto de la localización en la vulnerabilidad de las familias.
 - » Estudios de los resultados de modelos alternativos de tenencia y cómo esos resultados se comparan con los modelos de alquiler o de propiedad.
- Tema 3: financiación de la vivienda
 - » Viabilidad de escalar los modelos del sector social, como las remesas o cooperativas.
 - » El impacto de microcréditos en la calidad de vida, los presupuestos familiares, y la calidad de vivienda.
 - » Vínculos entre las estructuras de incentivos y la promoción de la equidad.
 - » Estudios comparativos de los instrumentos de la fiscalidad territorial y contribución a la equidad.
- Tema 4: políticas de vivienda
 - » Aplicabilidad de modelos internacionales para la vivienda de alquiler en el contexto de LAC.
 - » Metodologías sistemáticas para el análisis de impacto de las intervenciones de vivienda.
- Tema 5: organización social
 - » Programas de vivienda dirigidos a fomentar el capital social.
 - » Viabilidad de las estrategias para la integración social, como la vivienda de ingresos mixtos, en el contexto de LAC.
 - » Consideraciones de movilidad de los programas de vivienda.

Fuente: Acta de la Reunión de la Iniciativa de Vivienda Global Research en Santiago, Chile, en agosto 26, 2016.

Apéndice

TABLA A1

Miembros del consejo asesor de investigación

Nombre	Organización
Ana Claudia Marinheiro Centeno Rossback	Cities Alliance
Marie-Alexandra Kurth	Cities Alliance
Hana Haller Crowe	Habitat for Humanity International
Monica Ramirez	Habitat for Humanity International
Stephen Seidel	Habitat for Humanity International
Jorge Larenas Salas	Instituto de Vivienda, Universidad de Chile
Mariela Gaete Reyes	Instituto de Vivienda, Universidad de Chile
Andrés Blanco	Inter-American Development Bank
Ines Magalhaes	Ministério das Cidades, Brazil
Júnia Santa Rosa	Ministério das Cidades, Brazil
Barbara Richards	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Claudia Bustas Gallardo	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Jose Luis Sepúlveda	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Claudio Acioly	UN Habitat
Elkin Velásquez	UN Habitat

TABLA A2

Investigadores contribuyentes

Nombre	Organización
Ana Paula Koury	Universidade de São Paulo
Asad Mohammed	University of the West Indies
Alan Graham Gilbert	University College London
Camilo Arriagada Luco	Universidad de Chile
Clara E Irazábal Zurita	University of Missouri–Kansas City
Eduardo Rojas	Consultor independiente
Edith Jimenez	Universidad de Guadalajara
Elda Margarita Hernández	Universidad Autónoma de Tamaulipas
Fernando Murillo	Universidad de Buenos Aires
Héctor Becerril Miranda	CONACYT- Universidad Autónoma de Guerrero
Juan Pablo Duhalde	Centro de Investigación Social - TECHO
Laura Wainer	Massachusetts Institute of Technology
Leonel Miranda Ruiz	Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano
Lucia Zanin Shimbo	Universidade de São Paulo
Luis Renato Bezerra Pequeno	Universidade Federal do Ceará
Mercedes Di Virgilio	Universidad de Buenos Aires
Michael Donovan	Inter-American Development Bank
Paola Siclari	Consultor independiente
Paavo Monkkonen	University of California, Los Angeles
Porfirio Guevara	INCAE Business School
Ronald Acre	INCAE Business School
Susana Lastarria-Cornhiel	University of Wisconsin-Madison

Referencias

- Abiko, A. et al. 2007. "Basic Costs of Slum Upgrading in Brazil." *Global Urban Development*: 3(1).
- Abramo, P. (Ed.). 2009. "Favela e mercado informal." *Coleção Habitar*.
- Aduan, W. E. and Brakarz, J. 2004. "Favela-Bairro-Scaled-up urban development in Brazil." Inter-American Development Bank.
- Agudelo, C. et al. 2013. "Modelo de producción social de habitat frente al modelo de mercado en la construcción de vivienda de interés social." *Tecnura*: 17 (38), pp.27-52.
- Aguilar, A. 2004. "Los asentamientos humanos y el cambio climático global" in *Cambio climático: una visión desde México*: Instituto Nacional de Ecología.
- Aguirm, M.H. 2014. "Políticas de provisão habitacional no Brasil: contradições e limites à integração social." *Revista Tamoios*: 10 (2), pp. 22-34.
- Alarcón, A., Demaestri, E.C. and Piedrabuena, B. 2014. "Financiamiento de la vivienda en Chile." Inter-American Development Bank.
- Alcaldía de Medellín. 2011. "Laboratorio Medellín. Catálogo de diez prácticas vivas." *Mesa Editores*.
- Almansi, F. 2009. "Regularizing land tenure within upgrading programmes in Argentina; the cases of PROMEBA and Rosario Hábitat." *Environment and Urbanization*: 21(2),pp.389-413.
- Almeida, C. 2012. "Habitação social no nordeste: a atuação das CAPs e dos IAPs (1930-1964)." Universidade de São Paulo.
- Alonso N. et al. 2016. "¿La tecnología es la solución? Evaluación integral de las viviendas realizadas por el MVOTMA (1993-2002) empleando sistemas innovadores." CSIC-Udelar.
- Alvim, A., Kato, V., and Rosin, J. 2015. "A urgência das águas: intervenções urbanas em áreas de mananciais." *Cadernos Metrópole*: 17 (33), pp.83-107.
- Alzate, E. et al. 2012. "Vivienda nueva rural enmarcada en la estrategia de vivienda saludable: Copacabana, Antioquia (Colombia)." *Hacia la Promoción de la Salud*: 17 (2), pp.40-59.
- Amaral de Sampaio, M.R. and Pereira, P. 2003. "Habitação em São Paulo." *Estudos avançados*: 17(48), pp.167-183.
- Anderson, T., Daphnis, F., Fullhauber, I., Tilock, K. 2002. "FUNHAVI's Housing Microfinance Program in Mexico." Cities Alliance.
- Angel, S. 2000a. "Housing policy in Ecuador: Diagnosis and proposed actions." Inter-American Development Bank.
- . 2000b. "Políticas y programas de vivienda en Guatemala: Diagnósis, evaluación y guías de acción." Inter-American Development Bank.
- . 2001a. "Housing Policy in Argentina: Preliminary Diagnosis and Guidelines for Action." Inter-American Development Bank.
- . 2001b. "Política de Vivienda en La Republica Dominicana: Diagnósis y Guias de Accion." Inter-American Development Bank.
- . 2002a. "Housing Policy in Honduras: Diagnosis and guidelines for action." Inter-American Development Bank.
- . 2002b. "The IDB Housing Sector Strategy: Diagnosis And Evaluation." Inter-American Development Bank.
- . 2010. "Housing policy in Belize: Diagnosis and guidelines for action." Inter-American Development Bank.

- Aragón-Duran, F. 2015. "Adaptación al cambio climático y gestión del riesgo de desastres en México: obstáculos y posibilidades de articulación" in *Cambio climático, amenazas naturales y salud en México*: El Colegio de México.
- Araque, A. and Caballero, Y. 2009. "La encrucijada de la Vivienda de Interés Social en Bogotá: Los precios del suelo." *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*: 9(16), pp.127-152.
- Araujo, M.C. 2016. "Entre as estatísticas e a cidade: o cadastramento e a produção da demanda social por apartamentos, no Programa Minha Casa Minha Vida." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.237-256.
- Aravena, A. and Iacobelli, A. 2013. *Elemental: Incremental Housing and Participatory Design Manual*. Hatje Cantz.
- Aravena, S. et. al. 2014. *La vivienda, entre el derecho y la mercancía : las formas de propiedad en América Latina*. Trilce.
- Arbelaz, M.A. et al. 2011. "Housing Tenure and Housing Demand in Colombia." Inter-American Development Bank.
- Aristizabal, N.C. and Ortiz, A. 2004. "Improving security without titles in Bogotá." *Habitat International*.
- Arlindo dos Santos Silva, R. 2009. "O cooperativismo autogestionário na produção da habitação popular." Universidade Federal de Minas Gerais.
- Arretche, M. (Org.) 2012. "Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional." Secretaria Nacional de Habitação.
- Arriagada, C. 2003a. "América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional." CEPAL.
- . 2003b. "La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina." CEPAL.
- . 2005. "Déficit habitacional México y Brasil y sus dos mega ciudades." CEPAL.
- Arriagada, C. and Rodríguez, J. 2003. "Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución, e implicaciones de política." CEPAL.
- Arriagada, C. and Simoni, D. 2000a. "Access to Land, Local Taxes, and Financing of Urban Development: The Case of Santiago, Chile." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2000b. "Land and Housing Indicators Database in Selected Cities in Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- . 2001. "Dinámica de Valorización del suelo en el AMGS y desafíos del financiamiento urbano." CEPAL.
- Arriagada C., Sepúlveda Swatson, D., Cartier Roviroso, E. and Gutiérrez Vera, C. 2004. "Chile: un siglo de políticas de vivienda y barrio." MINVU Chile.
- Assies, W. 2008. "Land tenure and tenure regimes in Mexico: an overview." *Journal of Agrarian Change*: 8(1), pp. 33-63.
- Atria, J. 2007. "Capital Social y Voluntariado: claves para un financiamiento solidario de la vivienda social. El caso de la fundación Un Techo para Chile." *Revista INVI*: 22 (61).
- Auguste, S., Bebczuk, R., and Moya, R. 2011. "The Demand for Mortgages under Macro Volatility: The Argentine Case." Inter-American Development Bank.
- Baena, A. and Olaya, C. 2013. "Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral." *Sistemas & Telemática*: 11(24).
- Baird-Zars, B. et al. 2013. "Using Evidence-Based Global Housing Indicators for Policy Evaluation of Rental Housing and Vacant Properties." Habit for Humanity International.
- Balbin, R. and Krause, C. 2014. "Produção social da moradia: um olhar sobre o planejamento da Habitação de Interesse Social no Brasil." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 16 (1), pp. 189-201.

- Ballén, S. 2009. "Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá." Universidad Nacional de Colombia.
- Baltrusis, N. 2004. "O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Banzas, A. and Fernández, L. 2007. "El financiamiento a la vivienda en Argentina. Historia reciente, situación actual y desafíos." Centro de Economía y Finanzas para el Desarrollo de la Argentina (CEFID-AR).
- Baravelli, J.E. 2010. "O cooperativismo uruguaio na habitação social de São Paulo. Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha." Universidade de São Paulo.
- Barraza, O. 2014. "Análisis de la gestión del hueco de la vivienda de interés social en clima cálido-seco: Ciudad Juárez, México." Universitat Politècnica de Catalunya.
- Barreto, M.A. 2012. "Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007)." *Cuadernos de vivienda y urbanismo*: 5(9), pp.12-30.
- Barreto Silva, H. 2000. "Programas de urbanização e desenvolvimento do mercado em favelas brasileiras." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Bebczuk, R.N. and Demaestri, E.C. 2014. "Restricciones al financiamiento de la vivienda en América Latina: Enfoque metodológico y resultados de encuesta." Inter-American Development Bank.
- Becerril, H. 2015. "Slum upgrading role for housing policy and governance [trans]formation[s]: from Favela Bairro to Morar Carioca, investigating the case of Rio de Janeiro in Brazil." University College London.
- Beltrame, G. 2013. "Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano." *Interseções*, 15 (1), pp. 113-139.
- Blanco, A., Fretes, V., and Muñoz, A. . 2014. *Rental Housing Wanted: Policy Options for Latin America and the Caribbean*. Inter-American Development Bank.
- Blanco, A., Gilbert, A., and Kim, J. 2016. "Housing tenure in Latin American cities: The role of household income." *Habitat International*: 51, pp.1-10.
- Bodsford, A. and Hidalgo, R. 2008. "New Dimensions of Social Exclusion in Latin America: From Gated Communities to Gated Cities, the Case of Santiago de Chile." *Land Use Policy*: 25(2), pp.153-160.
- Boils, G. 2004. "EL Banco Mundial y la política de vivienda en México." *Revista Mexicana de Sociología*, 66(2), pp.345-367.
- Bolívar, T. and Erazo, J. (Cords.) 2013. "Los lugares del hábitat y la inclusión." FLACSO.
- Bomfim, V.C. 2004. "O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana." *Cadernos Metrôpole*: 12, pp.27-48.
- Bonantes, M.F. 2009. "Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática." *Cadernos Metrôpole*: 21, pp. 105-129.
- Bonduki, N. 2008. "Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula." *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*: 1, pp.70-104.
- . 2011. "La nueva política nacional de vivienda en Brasil: Desafíos y limitaciones." *Revista de Ingeniería*: (35), pp.88-94.
- . 2012. "Os Pioneiros da Habitação Social no Brasil - 100 Anos de Política Pública no Brasil." UNESP.
- Bonduki, N. and Koury, A.P. 2010. "Das reformas de base ao BNH as propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana." *Virtruvius*.

- Botelho, A. 2007. "O Urbano em Fragmentos— a Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário." Universidade de São Paulo.
- Bouillon, C. (Ed.) 2012. "Room for Development: Housing Markets in Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- Brain, I., Mora, P. and Sabatini, F. 2014. "El alquiler en una política habitacional dinámica en Chile" in *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- Brakarz, J., Greene, M., and Rojas, E. 2002. "Ciudades para todos. La experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios." Inter-American Development Bank.
- Brandão, D.Q. and Mählmann Heineck, L.F. 2003. "Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais." *Ambiente Construído*.
- Brandão, I. 2013. "Por que falha a regularização: fragilidade institucional e (in)capacidades estatais no Distrito Federal." Universidade de Brasília, Instituto de Ciência Política.
- Bredenoord, J., Van Lindert, P., and Smets, P. 2014. *Affordable Housing in the Urban Global South: Seeking Sustainable Solutions*.
- Briceño-León, R. 2007. "Freedom to rent in the informal housing sector of Caracas." Lincoln Institute of Land Policy.
- Brillembourg, A. and Klumpner, H. 2008. "Oficina de Ideias Urbanização de Favela Informal Toolbox Slum Paraisópolis." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Brillembourg, A., França, E., Zacarias, E. and Klumpner, H. 2010. "São Paulo: projetos de urbanização de favelas." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Buckley, R.M. and Kalarickal, J. 2005. "Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations." *The World Bank Research Observer*: 20(2), pp.233-257.
- . 2006. "Thirty Years of World Bank Shelter Lending: What Have We Learned?" World Bank Publications.
- Buckley, R.M. Kallergis, A. and Wainer, L. 2016a. "Addressing the housing challenge: avoiding the Ozymandias syndrome." *Environment and Urbanization*: 28(1), pp.119-138.
- . 2016b. "The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective." *Habitat International*: 54, pp. 199-209.
- Budds, J. and Teixeira, P. 2005. "Ensuring the right to the city: pro-poor housing, urban development, and tenure legalization in São Paulo, Brazil." *Environment and Urbanization*: 17(1), pp.89-114.
- Calderón, J. 2004. "The Formalisation of Property in Peru 2001–2002: the Case of Lima." *Habitat International*: 28(2), pp.289-300.
- . 2006a. "Considerations on Illegal and Informal Urban Land Markets in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2006b. "Mercados de tierras urbanas, propiedad y pobreza." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2010. "Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario." *Estudios Demográficos y Urbanos*, pp.625-661.
- . 2013. "Los pobres urbanos y la propiedad." Editorial Académica Española, Madrid.
- . 2014. "El potencial del alquiler en la política de vivienda del Perú" In *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- . 2015. "Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú." *EURE*: 41(122), pp.27-47.
- Calderón, J. and Marulanda, L. 2002. "Evaluación del proceso consultivo ciudadano en Villa el Salvador, Lima, Perú." Instituto de Estudios de Vivienda y Desarrollo Urbano (IHS SINPA).

- Camargo, A. and Hurtado, A. 2011. "Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá." *Cuadernos de vivienda y urbanismo*: 4(8).
- . 2013. "Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano." *Revista INVI*: 28(78), pp.77-107.
- Camargo, C.M. 2013. "Novas formas associativas na produção recente de moradia social no Brasil." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 15(2), pp.77-87.
- Canetti, T. 2015. "Uma nova segregação metropolitana: as periferias fractais—evidências encontradas na Região Metropolitana de Belo Horizonte." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 17(2), pp.25-39.
- Capello, M. and Galassi, G. 2011. "Problemas habitacionales e inversión en viviendas sociales en Argentina." *Estudios sobre la Realidad Argentina y Latinoamericana (IERAL)* de Fundación Mediterránea.
- Cardenas, V. et al. 2007. "Sovereign financial disaster risk management: the case of Mexico." *Environmental Hazards*: 7(1), pp: 40-53.
- Cardoso, A.L. (Org.) 2013. "O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais." Observatorio das Metrópoles.
- Cardoso, A.L. and Lago do Valle, C. 2000. "Habitação e governança urbana: avaliação da experiência em 10 cidades brasileiras." *Cadernos Metrôpole*: 4, pp.33-63.
- Cardoso, A.L. and Leal, J.A. 2010. "Housing Markets in Brazil: Recent Trends and Governmental Response to the 2008 Crisis." *International Journal of Housing Policy*: 10 (2)
- Cardoso, A.L., Aragão, T.A., and Souza Araújo, F. 2011. "Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano." *Anais: Encontros Nacionais da ANPUR*: 14.
- Cardoso Marra, N. and Gonçalves, R.G. 2012. "O acesso ao direito social à moradia nas metrópoles: a periferação da oferta de habitação da região metropolitana de Belo Horizonte." *Espaço Jurídico*: 13(1), pp.139-156.
- Caria, A. 2008. "Títulos sin desarrollos. Lo efectos de la titulación de tierras en los nuevos barrios de Lima." DESCO, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo.
- Carman, M. 2011. "Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires." CLACSO.
- Carolina, F. 2006. "Segregación Residencial y Resultados Educativos en la Ciudad de Santiago de Chile." CEPAL.
- Carrera, A. 2013. "Impacto de la política habitacional sobre la segregación espacial y la formación de guetos urbanos en la ciudad de Panamá." CLACSO.
- Carvajal Calderon, P, et al.. 2015. "Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009—2012." *Revista Investigacion Operacional*: 3(2), pp. 169-177.
- Carvalho, A.W. and Caixerio Stephan, I.I. 2016. "Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico." *Cadernos Metrôpole*: 18 (35), pp. 283-307.
- Carvalho, L. 2013. "As políticas públicas de localização da habitação de interesse social induzindo a expansão urbana em Aracaju- SE." Universidade de São Paulo.
- Carvalho, M. et al. 2009. "Metodologia para avaliação da sustentabilidade de habitações de interesse social com foco no projeto." Universidade de Brasília.
- Castagna, A., Raposo, I. and Woelfin, M. 2010. "Evolución de los asentamientos irregulares en Rosario. Análisis de una problemática compleja de revertir en el ámbito local." *Scripta Nova: electronic journal of geography and social sciences*: (14), p.81.
- Castillo, M. 2004. "Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia." *Bitácora Urbano Territorial*: 1(8), p.15.

- Castillo Couve, M.J. 2014. "Competencias de los pobladores: potencial de innovación para la política habitacional chilena." *Revista INVI*: 29(81), pp.79-112.
- . 2003. "Gestión del desplazamiento de población por construcción de obra pública en Bogotá." Universidad de los Andes.
- Cavalcanti, M. 2008. "Do barraco à casa: tempo, espaço e valor(es) em uma favela consolidada." *Revista Brasileira de Ciências Sociais*: 24(69), p.70.
- Ceballos-Ramos, O. 2012. "Diseño participativo: Estrategias efectivas para el mejoramiento ambiental y economía social en viviendas de baja renta." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5 (10), pp. 198-233
- Celhay, P. and Sanhueza, C. 2011. "Location, location, location: labor outcomes in urban slums of Santiago-Chile." Instituto de Políticas Públicas UDP.
- CEPAL. 2000. "De la urbanización acelerada a la consolidación de los asentamientos humanos en América Latina y El Caribe: El Espacio Regional." CEPAL.
- . 2003. "La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana." CEPAL.
- . 2009. "Urbanización en Perspectiva." CEPAL.
- Chamorro, C. D. 2015. "Política Habitacional de Chile: Historia, resultados y desafíos." Cámara Chilena de la Construcción.
- CIDOC and SHF. 2011. "Current housing situation in Mexico." Fundación CIDOC and Sociedad Hipotecaria Federal.
- Cities Alliance. 2007. "Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos." Cities Alliance.
- . 2008. "Habitação de interesse social em São Paulo desafios e novos instrumentos de gestão." Prefeitura do Município de São Paulo.
- . 2010. "Urbanização de Favelas em Foco: experiência em seis cidades." Cities Alliance.
- Clichevsky, N. 2000. "Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación." CEPAL.
- . 2003. "Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina." CEPAL.
- Cohen, R. et al. 2007. "Promoting Private Sector Participation in Low-Income Housing Finance: Diagnosis and Policy Recommendations for Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- Cohen, S.C., Bodstein, R., Klingerman, D.C., and Marcondes, W.B. 2006. "Habitação saudável e ambientes favoráveis à saúde como estratégia de promoção da saúde." *Ciência & Saúde Coletiva*: 12 (1).
- Córdova, M.A. 2015. "Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador." *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*: 53.
- Corrêa, G. 2012. "A habitação social em foco: uma abordagem sobre o programa Minha Casa, Minha Vida." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Cosacov, N. et al. 2011. Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo: Café de las Ciudades.
- Costa, B.A. and Hernández, A. "Análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina La cuestión de la tenencia segura de los asentamientos informales en tres realidades distintas: Brasil, Colombia y Perú." *Revista INVI*: 25 (68), pp. 121-152.
- Costa, M.C.L. and Pequeno, L. R. B. (orgs.) 2015. "Fortaleza: Transformações na Ordem Urbana." Letra Capital.
- Coulomb, R. and Scheingart, M. (Cords.) 2006. *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*: Universidad Autónoma Metropolitana.

- Cravino, M. 2006. "Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana." Instituto del Conurbano.
- . 2008. *Vivir en la villa: Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*: Libros de la Universidad - Cuestiones metropolitanas.
- . 2010a. "Percepciones de los nuevos espacios urbanos en Buenos Aires. Un análisis del Plan Federal de Viviendas desde la perspectiva de los receptores." *Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes*: (6), pp.20-31.
- . 2010b. "Políticas de hábitat y periferias. Los efectos del Plan Federal de viviendas en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)." Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización Y Territorio.
- Cristini, M. and Moya, R. 2004. "Las instituciones del financiamiento de la vivienda en Argentina." Inter-American Development Bank.
- Cubillos, R. 2006. "Vivienda social y flexibilidad en Bogotá. ¿Por qué los habitantes transforman el hábitat de los conjuntos residenciales?" *Bitácora Urbano Territorial*: 1(10), p.124.
- Cuenya, B. 2000. "Cambios, logros y conflictos en la política de vivienda en Argentina hacia fines del siglo XX." *Ciudades para un Futuro más Sostenible*.
- D'Ottaviano, C. and Pasternak, S. 2015. "Políticas recientes de melhorias urbanas: municípios pequenos e médios e favelas." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 17(1), pp.75-88.
- da Gama Torres, H. and Mirandola Bichir, R. 2006. "Residential Segregation in São Paulo: Consequences for Urban Policies." Centro de Estudos da Metrópole, USP.
- da Piedade Morais, M. and de Oliveira Cruz, B. 2015. "Demand for Housing and Urban Services in Brazil: A Hedonic Approach." IPEA.
- da Silva, F.R. 2013. "Novos desafios à gestão local: limites, avanços e perspectivas nos marcos das políticas habitacionais nos municípios da RMBH a partir do Estatuto da Cidade." Fundação João Pinheiro.
- De Almeida, R., D'Andrea, T., and De Lucca, D. 2008. "Situações periféricas: etnografia comparada de pobreza urbanas." *Novos Estudos-CEBRAP*; (82), pp.109-130
- De Cesare, C.M. 2010. "Overview of the Property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2012. "Improving the Performance of the property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- Deere, C.D., Alvarado, G.E., and Twyman, J. 2012. "Gender inequality in asset ownership in Latin America: female owners vs household heads." *Development and Change*: 43(2), pp.505-530.
- De la Espriella, C. 2007. "¿Una vivienda social incluyente en Liberia? El caso de una ciudad intermedia de Costa Rica." *Revista INVI*: 22(59), pp. 69-92.
- De Mattos, C. 2010. "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado." *Revista de Geografía Norte Grande*: (47), pp.81-104.
- de Moura, J. 2009. "O sentido da participação na construção da política urbana em Camaragibe." Universidade Federal do Pernambuco.
- de Queiroz Ribeiron, L.C. (ed.) 2014. *The Metropolis of Rio de Janeiro. A space in transition*: Letra Capital.
- de Santana, L. 2003. "Entre a Indignação e o Sonho: Representações Sociais da Moradia de Comunidades Ribeirinhas." Universidade Federal Do Pernambuco.
- De Soto, H. 1989. *The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World*. Harper Collins.
- De Soto, H. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- de Souza, F. 2001. "Perceived security of land tenure in Recife, Brazil." *Habitat International*:25(2), pp.175-190.

- . 2004. "Security of Land Tenure Revised: The Case of CRRU in Recife and Porto Alegre, Brazil." *Habitat International*: 28(2), pp.231-24
- Del Huerto, M. 2014. *La informalidad visible e invisible del hábitat popular en Montevideo*. Ediciones Abya-Yala.
- del Río, J.P. 2010. "El lugar de la vivienda social en la ciudad: Una mirada desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias habitacionales de los destinatarios." *Jornadas del Doctorado en Geografía* Universidad Nacional de La Plata.
- Denaldi, R. 2008. "Santo André: urbanizacao de favelas e inclusao social." *Ambiente Construído*: 4(4), pp.7-20.
- . 2013. "Trapped by the land? Change and continuity in the provision of social housing in Brazil." *International Journal of Urban Sustainable Development*: 5(1), pp.40-53.
- Denaldi, R., Moretti, R., Paiva, C., Nogueira, F., and Petrarolli, J. 2016. "Urbanização de favelas na Região do ABC no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento-Urbanização de Assentamentos Precários." *Cadernos Metr pole*: 18(35), pp.101-118.
- Di Virgilio, M. 2008. "La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas" in *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial, pp.157-172.
- . 2009. "Iguales pero diferentes: trayectorias residenciales, estrategias habitacionales y estratificación social entre familias residentes en el  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Pre-Til*.
- . 2011a. "La movilidad residencial: una preocupación sociológica." *Revista Territorios*: 2(25), pp.173-190.
- . 2011b. "La dimensión colectiva del hábitat: Pistas para pensar las relaciones entre estrategias habitacionales, redes sociales y políticas sociales en el hábitat popular urbano en el  rea Metropolitana de Buenos Aires" in *Caleidoscopio de las políticas territoriales Un rompecabezas para armar*. Prometeo.
- . 2012. "Participación social y organizaciones sociales en la implementación de políticas orientadas a la producción social del hábitat en el  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista SAAP: Sociedad Argentina de Análisis Político*: 6(1), p10.
- . 2013. "Saneamiento y renovación urbana." *Ciencia Hoy*: 22 (132).
- . 2014. "Diferencias sociales en los procesos de movilidad residencial intraurbana en el  rea Metropolitana de Buenos Aires (Argentina)." *Revista Qu vera*: 16 (1),pp. 11-37.
- . 2015. "Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda." *Estudios demográficos y urbanos de El Colegio de México*: 30(3), pp.651-690.
- Di Virgilio M. and Da Representa o, N. 2005. "Un largo camino a casa. Estrategias habitacionales y género: las vivencias de las mujeres en un contexto de crisis" in *Globalización y estrategias de resistencia de las mujeres*. Buenos Aires: CECyM: pp.251-287.
- Di Virgilio, M. and Perelman, M. 2014. "Ciudades latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas" in *Ciudades latinoamericanas Desigualdad, segregación y tolerancia*. CLACSO, pp.8-19.
- Di Virgilio, M., Guevara, T., and Arqueros Mejica, M.S. 2012. "Conflictos urbanos en los procesos de regularización de villas y asentamientos informales en la región metropolitana de Buenos Aires (1983-2011)." *Revista Urban*, (04), pp.43-60.
- Di Virgilio, M et al. 2010. "La Ciudad Al Sur De La Ciudad: Historia Socio-Urbana De Los Barrios Villa Lugano Y Villa Riachuelo." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 3(6).
- . 2012. "Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 14(1), pp.29-49.

- — —. 2014. "Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México." *Revista INVI*: 29 (80).
- Díaz, Y. et al. 2012. "Algunas consideraciones sobre desarrollo local." *Revista DELOS: Desarrollo Local Sostenible*: (14).
- Domingos, O.P. 2011. "Implementing Local Property Tax Reform in Brazil." Inter-American Development Bank.
- Dowall, D.E. and Monkkonen, P. 2007. "Consequences of the plano piloto: Urban land markets in Brasília." *Urban Studies*: 44(10), pp.1871-1887.
- Duarte, C. and Malheiros, T.F. 2012. "Habitação e Gestão Ambiental em Áreas de Mananciais: o caso do Município de Santo André (SP)." *Saúde e Sociedade*: 21, pp.82-95.
- Duarte, J.I. 2010. "Formas de adquisición y gestión pública de suelo par alas políticas de habitat. El caso de Conurbano Bonaerense 2003/2009." Lincoln Institute for Land Policy.
- Duhau, E. 2003. "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial." *Papeles de Población*.
- Dunowicz, R. et al. 2000. "90 años de vivienda social en Buenos Aires." Editorial FADU UBA.
- Duque, I. 2008. "La renovación urbana en Bogotá. Entre el modelo de planeamiento global y la dinámica local." Universitat de Barcelona.
- Durán Contreras, A.M. 2003. "Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: Nuevas Necesidades y Demandas." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (7), p.28.
- Dureau, F. et al. 2015. "Movilidades y cambio urbano. Bogotá, Santiago y São Paulo." Universidad Externado de Colombia.
- Earle, L. 2012. "From Insurgent to Transgressive Citizenship: Housing, Social Movements and the Politics of Rights in São Paulo." *Journal of Latin American Studies*: 44(01), pp.97-126.
- Echeverría, M. and Rincón, A. 2002. "Ciudad de Territorialidades. Polémicas de Medellín." Universidad Nacional de Colombia.
- Escallón, C. 2012. "La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos." *Revista de Ingeniería Universidad de los Andes*: 35, pp.55-60.
- — —. 2014. "Gobernanza en procesos de regeneración urbana: aproximaciones al caso de Bogotá." Universidad de los Andes.
- Escudero, A.P. 2012. "Derechos de propiedad, inversión en vivienda y desarrollo: teoría y evidencia en México." *Anáhuac Journal*.
- Falcão, L.D.S. 2014. "Assentamentos informais e regularização fundiária: o caso da comunidade Casa Branca, em Bayeux-PB." Universidade Federal da Paraíba.
- Fay, M. and Wellenstein, A. 2005. "Keeping a roof over one's head: improving access to safe and decent shelter." World Bank.
- Ferguson, B. 1999. "Microfinance of Housing: A key to housing the moderate or low income majority?" *Environment and Urbanization*: 11(1), pp.185-200.
- Ferguson, B. and Navarrete, J. 2003. "New Approaches to Progressive Housing in Latin America: A key to habitat programs and policy." *Habitat International*: 27(2), pp.309-323.
- Fernanda da Silva, C. and Wickstrom Alves, T. 2013. "Dinamica dos financiamentos habitacionais nos municipios do Rio Grande do Sul de 2006 a 2010: uma avaliacao do Programa 'Minha Casa, Minha Vida'." *Revista de Administração Pública*: 48(1), pp.27-54.
- Fernandes, E. 2008. "Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 34(102), pp. 25-38.

- Fernandes, E. 2011. "Regularización de asentamientos informales en América Latina." Lincoln Institute of Land Policy.
- Fernandes, T. and Costa, R. 2012. "As comunidades de Manguinhos na história das favelas no Rio de Janeiro." *Revista Tempo*:17(34), pp.117-133.
- Fernandez-Maldonado, A. and Breednord, J. 2010. "Progressive Housing Approaches in the current Peruvian Policies." *Habitat International*: 34(3), pp.342-350.
- Ferre, Z., Gandelman, N., and Piani, G. 2010. "Housing and Neighborhood Satisfaction in Montevideo, Uruguay" in *The Quality of Urban Life in Latin American Cities: Markets and Perception*. Inter-American Development Bank.
- Ferreira, M.P., Marques, E., Fusarom, E. and Minuci, E. 2007. "Uma metodologia para a estimação de assentamentos precários em nível nacional." Centro de Estudos da Metrópole, USP.
- Filho, A.R. and Caceres Cortez, A.T. 2010. "A problemática sócioambiental da ocupação urbana em áreas de risco de deslizamento da 'Suíça Brasileira'." *Revista Brasileira de Geografia Física*: 3(1), pp.33-40.
- Fitch, J. and Chávez, H. 2011. "Dinámica territorial segregativa en Monterrey, México: el caso de ciudad solidaridad." *ACE: Architecture, City and Environmen*: 6(16), pp.91-110.
- Fix, M. 2001. *Parceiros da Exclusão*. Ed. Boitempo.
- . 2012. "Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil." UNICAMP.
- Florencia, A. et al. 2016. "Desarrollando buenas relaciones de trabajo entre organizaciones comunitarias y gobiernos locales en programas de mejoramiento de hábitat y regularización dominial en el gran Buenos Aires." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.143-200.
- Flores Cerqueira, L.F. 2012. "Redesenho urbanístico de assentamentos informais com vistas à conservação da água e sustentabilidade ambiental." Universidade do Estado do Rio de Janeiro.
- Fontana, J. et al. 2015. "Cooperativas de reciclaje por ayuda mutua: ¿un alternativa a la gentrificación?" *Vivienda Popular*.
- Francisco da Silva, A. and Pedro da Silva, V. 2003. "Nos limites do viver: moradia e segregação socioespacial nas áreas metropolitanas do Nordeste brasileiro." *Scripta Nova*: 146 (129), pp.741-798
- Franco, A.M. 2010. "Impactos socioespaciales de la renovación urbana: la operación "Tercer Milenio" en Bogotá." Universidad del Valle.
- Freitas, C.S. and Pequeno, L.R. 2015. "Produção habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*:17(1), pp.45-59.
- Freitas, E.L.H. 2004. "Como Qualificar Conjuntos Habitacionais Populares." CEF.
- Freitas, F.G., Whitehead, C., and Santa Rosa, J. 2015. "Finance and subsidy policies in Brazil and European Union: a comparative analysis." Ministério das Cidades, Cities Alliance, Brasília, pp. 139-154.
- Fruet, G.M. 2005. "The low-income housing cooperatives in Porto Alegre, Brazil: a state/community partnership." *Habitat International*: 29(2), pp.303-324.
- Fundação João Pinheiro. 2010. "Déficit Habitacional no Brasil." Secretaria Nacional de Habitação.
- FUNDASAL and UNDP. 2006. "Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador." FUNDASAL.
- Furtado, F. 2010. "Colombia's experience in land value capture." *The American Journal of Economics and Sociology*.
- Galiani, S., and Schargradsky, E. 2004. "Effects of land titling on child health." *Economics & Human Biology*: 2(3), pp.353-372.

- Galiani, S., Gertler, P.J., and Undurraga, R. 2014. "Shelter from the Storm: Upgrading Housing Infrastructure in Latin American Slums." Inter-American Development Bank.
- . 2015. "The Half-Life of Happiness: Hedonic Adaptation in the Subjective Well-Being of Poor Slum Dwellers to a Large Improvement in Housing." National Bureau of Economic Research.
- Gallo, I. 2008. "Expansión regulada con bordes de ciudad consolidados." Cámara de Comercio de Bogotá.
- Gandelman, N. 2009. "Female Headed Households and Homeownership in Latin America." *Housing Studies*: 24(4), pp.525-549.
- Garabato, N. and Ramada-Sarasola, M. 2011. "Are Uruguayan Housing Policies Reaching the Poor? An Assessment of Housing Deficit, Housing Informality, and Usage of Housing Programs in Uruguay." Inter-American Development Bank.
- García, N. 2006. "La formación de asentamientos informales: Un proceso gestado por diferentes actores sociales." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (10), p.50.
- . 2007. "Asentamientos Precarios: ¿Erradicación y Mejora?." Universidad de Barcelona.
- García, R. 2001. "Asentamientos irregulares en Monterrey, 1970-2000. Divorcio entre planificación y gestión urbana." Colegio de la Frontera Norte.
- García-Ubaque C. et al. 2014. "Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: Análisis de caso." *DYNA: revista de la Facultad de Minas. Universidad Nacional de Colombia. Sede Medellín*: 81(184), pp.217-224.
- Garrocho, C. and Campos, J. 2007. "Dinámica de la estructura policéntrica del empleo terciario en el área metropolitana de Toluca, 1994-2004." *Papeles de población*: 13(52), pp.109-135.
- Gattoni, G. et al. 2012. "El Salvador: Auto-ayuda y vivienda incremental: Posibles direcciones y políticas futuras." Inter-American Development Bank.
- Gertler, P., Cattaneo, M., Galiani, S., Martínez, S. And Titiunik, R. 2012. "Evaluación de Resultados de Impacto del Programa Piso Firme Estado de Coahuila." SEDESOL.
- Ghesquiere, F. et al. n.d. "Caribbean Catastrophe Risk Insurance Facility: A Solution to the Short-Term Liquidity Needs of Small Island States in the Aftermath of Natural Disasters." World Bank.
- Gilbert, A. 2001. "¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos." *Territorios*.
- . 2002. "On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make?." *International Development Planning Review*: 24(1), pp.1-19.
- . 2004. "Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa." *Habitat International*: 28(1), pp.13-40.
- . 2009. "The rise (and fall?) of a state land bank." *Habitat International*: 33(4), pp.425-435.
- . 2014a. "Free housing for the poor: An effective way to address poverty?." *Habitat International*: 41, pp.253-261.
- . 2014b. "Urban governance in the South: How did Bogotá lose its shine?." *Urban Studies*: 52(4).
- Gilbert, A. et al. 2011. "A policy guide to rental housing in developing countries: Quick policy guide." UN Habitat.
- Giraldo, J. 2012. "Planeación insurgente en asentamientos informales: Un estudio de caso en Cali, Colombia." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10), pp.246-260.
- Gohn, M. 2010. "Morumbi: o contraditório bairro-região de São Paulo." Caderno CRH.

- Gondim, L.M. and Gomes, M. 2012. "O direito à cidade em disputa: o caso da Zeis do Lagamar (Fortaleza-CE)." *Cadernos Metrópole*:14(28), pp.507-527.
- González Couret, D. 2009. "Medio Siglo de Vivienda Social en Cuba." *Revista INVI*: 24(67), pp.69-92.
- González Tejada, L. 2006. "Economía y Política de la Vivienda en México." Universitat Autònoma de Barcelona.
- Goytia, C., de Mendoza, C. and Pasquini, R. 2010. "Land Regulation in the Urban Agglomerations of Argentina and Its Relationship with Households' Residential Tenure Condition." Lincoln Institute of Land Policy.
- Graheda, E. and Ward, P.M. 2012. "Inheritance and Succession in Informal settlements of Latin American Cities: A Mexican Case Study." *Latin American Research Review*: 47(4), pp.139-162.
- Grassiotto, J. and Grassiotto, M.L. 2003. "Habitação social em São Paulo: alternativa em análise." *Semina: Ciências Sociais e Humanas*: 24(1), pp.131-140.
- Gray, A. 2014. "Incremental Social Housing in Chile." RCHI.
- Greene, M. and González, E. 2004. "El programa de vivienda progresiva en Chile 1990-2002." Inter-American Development Bank.
- . 2012. "Chile vivienda incremental: Una investigación del Banco Interamericano de Desarrollo." Inter-American Development Bank.
- Guarín, A. 2003. "Cartagena de Indias: Asentamientos informales en la década de los 90." *Revista Bitácora Urbano-Territorial*: (7), pp.101-109.
- Habitat for Humanity International. 2015. "Request for Proposals: Global Housing Research Initiative Phase One – Literature Review, Analysis and Dissemination." (October 30): page 1.
- Hall, L.J., Madrigal, R. and Robalino, J. 2014. "Quality of Life in Urban Neighborhoods in Costa Rica." Inter-American Development Bank.
- Hataya, N. 2007. "The illusion of community participation: experience in the irregular settlements of Bogotá." University College London.
- Held, G. 2000. "Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia." UN Habitat.
- Henao Padilla, M. 2011. "Análisis Del Proceso De Producción Privada De Vivienda De Interés Social (Vis) En Colombia En El Periodo 2007-2010 A Partir Del Macroproyecto De Interés Social Nacional Ciudad Verde." Universidad Colegio Mayor De Nuestra Señora Del Rosario.
- Herbert, C., Belsky, E., and DuBroff, N. 2012. "The State of Mexico's Housing—Recent Progress and Continued Challenges." Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Hernández, E. 2010. "El problema de la vivienda marginal en México. El caso de los asentamientos humanos periféricos en el sur de Tamaulipas, México." Universitat de Barcelona.
- Hernández, E. et al. 2014. "Asentamientos marginales resultado del poder local para el control socio-político en la Zona Metropolitana de Tampico, Tamaulipas, México." *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*: 18 (493).
- Herzer, H. et al. 2011. "Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca." *Población de Buenos Aires*: 8(14), pp.7-27.
- Hoek-Smit, M.C. 2008. "Subsidizing Housing Finance for the Poor." University of Pennsylvania.
- Hokans, J. 2008. "Maximizing Choice: Diverse Approaches to the Challenge of Housing Microfinance." USAID.
- Inter-American Development Bank (2013). "The Climate and Development Challenge for Latin America and the Caribbean: Options for climate-resilient, low-carbon development."

- Inclan, C. 2013. "The 'Casas GEO' movement: An ethnography of a new housing experience in Cuernavaca, Mexico." London School of Economics.
- IPEA. 2011. "O planejamento da habitação de interesse social no Brasil: desafios e perspectivas." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Iracheta, A. 2011. "Experiencias de política habitacional en México." Universidad de los Andes.
- Irazábal, C. 2009. "Revisiting urban planning in Latin America and the Caribbean." UN-Habitat.
- . 2010. "Retos Urbano Ambientales: Disturbio Climático en América Latina y el Caribe" in *State of Affairs in Cities of Latin America and the Caribbean*: UN Habitat.
- . 2016. "Public, Private, People Partnerships (PPPPs): Reflections from Latin American Cases" in *Private Communities and Urban Governance: Theoretical and Comparative Perspectives*: Springer, p. 191-214.
- Jaramillo, S. 2006. "Reflexiones sobre las políticas de recuperación del Centro y del Centro Histórico de Bogotá." Universidad de los Andes.
- Jardón, A. 2007. "Pobreza y vivienda: impacto social del Programa Tu Casa en Tijuana, Baja California, 2002-2003." *Quivera*: 9(1), pp.81-104.
- Jha, A.K. 2007. "Low-income Housing in Latin America and the Caribbean." World Bank.
- Jiron, P. and G. Fadda 2003. "A Quality of Life Assessment to Improve Urban and Housing Policies in Chile." World Bank.
- Jolly, J.F. 2007a. "Gobernanza de los territorios y gobierno del territorio en Colombia: el caso de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá y Chiquinquirá." *Papel Político*: 12(2), pp.417-458.
- . 2007b. "Gobernar mediante instrumentos Algunas reflexiones sobre el "instrumento Metrovivienda" como parte de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá." *Ciencia Política*: (3).
- Junqueira de Andrade, E.S. 2013. "Síntese histórica das políticas habitacionais no Brasil (1964 a 2010): avanços de antigas propostas e retorno a velhas práticas." *Anais: Encontros Nacionais da ANPUR*: 14.
- Kalil, R.M., Goelpo, A., Spielmann, T., and Oliveira, W.M. 2013. "Políticas públicas e habitação social: avaliando a inserção social e sustentabilidade urbana." Seminario de Construções Sustentáveis.
- Karina de Arruda Lima Brasil, F. 2003. "Arquitetura vernácula da habitação popular: análise das mudanças e permanências das características arquitetônicas da habitação popular decorrentes da intervenção de fatores financeiros." Universidade Federal do Pernambuco.
- Kast, F. 2009. "Housing Assistance and Student Achievement in Low-Income Households in Chile." The Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Kazttman, R. 2011. "Infancia en América Latina: privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano." CEPAL.
- Klaufus, C. 2012a. "Moving and improving: poverty, globalization, and neighborhood transformation in Cuenca, Ecuador." *International Development Planning Review*: 34(2), pp.147-166.
- . 2012b. *Urban residence: housing and social transformations in globalizing Ecuador*: Berghahn Books.
- Klein Jr, V.H., Salm, J.F., Heidemann, F.G. and Menegasso, E. 2012. "Participação e coprodução em política habitacional: estudo de um programa de construção de moradias em SC." *Revista de Administração Pública*: 46(1), pp.25-48.
- Klintowitz, D. 2016. "Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista?." *Cadernos Metrôpoles*: 18(35), pp.165-190.
- Kowaltowski, D.C.C.K. et al. 2006. "Quality of life and sustainability issues as seen by the population of low-income housing in the region of Campinas, Brazil." *Habitat International*: 30(4), pp.1100-1114.

- Krause, C., Balbim, R. and Lima Neto, R.C. 2013. "Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Kullock, D. and Murillo, F. 2010. "Vivienda social en Argentina. Un siglo de estrategias espontáneas." Universidad Católica de Salta.
- Lago, L. 2007. "Trabalho, moradia e (i)mobilidade espacial na metrópole do Rio de Janeiro." *Cadernos Metrópole*: (18).
- Landaeta, G. 2004. "Living in Unauthorized Settlements-Housing Improvement and Social Participation in Bolivia." Lund University Publications.
- . 2005. "Promoting social inclusion in urban areas through organisational changes The decentralised offices of the Municipality of Cercado in Cochabamba, Bolivia." N-Aerus Conference.
- Lanjouw, J. 2002. "Untitled: A Study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador." *The Economic Journal*: 112(482), pp.986-1019.
- Lastarria-Cornhiel, S. and Giovarelli, R. 2005. "Shared Tenure Options for Women: A Global Overview." UN-HABITAT.
- Lefebvre, H. 1991. *The Production of Space (1st Edition)*. Blackwell.
- Leitão, G. 2009. *Dos Barracos de Madeira aos Prédios de Quitinetes: Produção da Moradia na Rocinha ao longo de Cinquenta Anos*. EdUFF.
- Leitão, G. and Delecave, J. 2013. "O programa Morar Carioca: novos rumos na urbanização das favelas cariocas?." *O social em Questão-Ano XVI*: (29), pp.265-284.
- León, M. 2011. "La desigualdad de género en la propiedad de la tierra en América Latina" In *Du grain à moudre: genre, développement rural et alimentation*. UNESCO.
- Libertun de Duren, N. 2006. "Planning a` la carte: the location patterns of gated communities in a decentralized planning context." *International Journal of urban and regional research*: 30(2), pp.308-327.
- Lima, A. 2014. "O desafio da participacao popular na construcao e implementacao da Politica Estadual de Habitacao de Interesse Social do estado da Bahia." *Revista de Administração Pública*: 48(6), pp.1431-1450.
- Linke, C., Serra, B., Garrafa, F., Araújo, D., Barbosa Villa, S., Nadalin, V., and Krause, C. 2016. "Inserção Urbana de Habitação de Interesse Social: um olhar sobre mobilidade cotidiana e uso do solo." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Lizarralde, G. 2011. "Stakeholder participation and incremental housing in subsidized housing projects in Colombia and South Africa." *Habitat International*: 35(2), pp.175-187.
- Lobera, J. and Michelutti, E. 2007. "Construcción sostenible y construcción de la sostenibilidad: una experiencia en comunidades rurales de El Salvador." *Revista internacional de sostenibilidad, tecnología y humanismo*: (2), pp.53-68.
- Lobo, C. et al. 2010. "La acción colectiva en los asentamientos informales para la transformación del hábitat." Universidad de los Andes.
- Lombard, M. 2014. "Constructing ordinary places: Placemaking in urban informal settlements in Mexico." *Progress in Planning*: 94, pp.1-53.
- Lombardo, J. et al. 2003. "La conformación del espacio urbano en un país de economía emergente." *Cadernos Metrópole*: (06), pp.105-134.
- Lombardo, J., Di Virgilio, M., and Fernández, L. 2002. "Mercado de suelo, reproducción social y configuración del espacio urbano. El caso de cinco municipios de la región Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Quivera*.
- Lomnitz, L. 2003. "Cómo sobreviven los marginados." México: Siglo XX.

- Lopes, D.M. 2000. "Ações públicas em habitação popular." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Lopez, E. et al. 2013. "Chile urbano hacia el Siglo XXI: Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile." Universidad de Chile.
- Lopez Estrada, R.E. and Leal Iga, J. 2012. "Políticas de vivienda social en Mexico: El caso de una colonia periférica en Monterrey." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10).
- López Piñeros, M.R. 2004. "La vivienda como colateral : política monetaria, precios de vivienda y consumo en Colombia." Banco de la República.
- López-Silva, M. A., Abreu-Lastra, R., Saracho-Martínez, A., Paulín-Hutmacher, A. 2011. "Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability." Inter-American Development Bank.
- Lovera, A. 2007. "El trípode de la política de vivienda y hábitat: política económica, social y ambiental." *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*: 1(1), pp.181-198.
- . 2013a. "El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina" in *Teorías de la ciudad en América Latina*. UAM.
- . 2013b. "La Gran Misión Vivienda Venezuela: Más preguntas que respuestas." Jornadas de Investigación del IDEC.
- . 2015. "De espaldas a las barriadas populares. La política habitacional de Hugo Chávez" in *Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casas para todos?* CLACSO.
- . (Cord.). 2005. "Materiales y componentes para la construcción de viviendas. Una visión desde las empresas y los productos." Consejo Nacional de la Vivienda.
- Lungo, M. 2004. "Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos" in *El rostro urbano de América Latina*. CLACSO.
- MacDonald, J. 2004. "Pobreza y precariedad del habitat en ciudades de America Latina y el Caribe." CEPAL.
- Macedo, J. 2008. "Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy vs. legality in Brazilian cities." *Land Use Polic*: 25(2), pp.259-270.
- Magalhães, A.F. 2013. "O Direito das Favelas." Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- Magalhães, F. 2012. "Slum Upgrading: Lessons Learned from Brazil." Cities Alliance.
- Magalhães, F. and Rojas, E. 2007. "Facing the Challenges of Informal Settlements in Urban Centers: The Re-urbanization of Manaus, Brazil." Inter-American Development Bank.
- Magalhães, K.A., Minardi Mitre Cotta, R., Pereira Martins, T., Gomes, A. and Siqueira-Batista, R. 2013. "A Habitação como Determinante Social da Saúde: percepções e condições de vida de famílias cadastradas no Programa Bolsa Família." *Saúde e Sociedade*: 22(1), pp.57-72.
- Magri, A. 2015. "Historia política de la vivienda social en el Uruguay." *Vivienda Popular*: 27.
- Marcano, L. and Ruprah, I.J. 2008. "An Impact Evaluation of Chile's Progressive Housing Program." Inter-American Development Bank.
- Maria da Piedade Morais, M. et al. 2003. "Residential Segregation and Social Exclusion in Brazilian Housing Markets." IPEA.
- Maricato, E. 2000. "Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles Brasileiras." *São Paulo em perspectiva*: 14(4), pp.21-33.
- . 2003. "Conhecer para resolver a cidade ilegal." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- . 2005. "A nova Política Nacional de Habitação." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.

- Martin, C. et al. 2013. "Climate Change Mitigation & Adaptation through Publically-Assisted Housing." Inter-American Development Bank.
- Marques, E. 2015. "A Metrópole de São Paulo no século XXI. Espaços, heterogeneidades e desigualdades." UNESP.
- Márquez, F. 2004. "Márgenes y ceremonial: los pobladores y las políticas de vivienda social en Chile." Política.
- Masotti, C. et al. 2016. "Self-help Retrofitting Technologies for Low-cost Housing Construction: The Case study of Vila Novo Ouro Preto, Brasil." *Procedia Engineering*: 21, pp.625-632.
- Maximo, F.R.C.C. 2012. "Moradia, "Arquitetura e Cidade: Mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza." Universidade de São Paulo.
- Maya Sierra, T. 2007. "Áreas Residenciales en Bogotá." Universidad Nacional de Colombia.
- Maya, E., and Cervantes, J. (Eds.) 1999. "La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca, Estado de México." UNAM.
- Maycotte, E. 2014. "Impacto de las variables espaciales y territoriales en la calidad de vida de los residentes de vivienda social: una propuesta para su medición." El Colegio Mexiquense.
- Maycotte, E. and Sanchez, E. 2010. "Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas." *ACE: Architecture, City and Environment*: 5(13), pp. 19-32.
- McHardy, P. and Donovan, M. 2016. *The State of Social Housing in Six Caribbean Countries*. Inter-American Development Bank.
- Medeiros, W. 2015. "Intersectorialidade entre políticas urbanas: dilemas políticos, econômicos, institucionais e participativos." *Revista de Direito da Cidade*: 7(3), pp.922-939.
- Mejía-Escalante, M. 2012. "Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 38(114), pp.203-227.
- Mendez, F. 2006. "The value of legal housing titles: An empirical study." *Journal of housing Economics*: 15(2), pp.143-155.
- Méndez, L.A., et al. 2014. "Los macroproyectos de interés social nacional y su impacto frente al ordenamiento territorial: el caso de Ciudad Verde." Universidad de La Salle.
- Menna Barreto Silva, H. and Moreira Sigolo, L. 2007. "Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo." Lincoln Institute of Land Policy.
- Mera, G., et al. 2015. "Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires: Un análisis socioespacial de su distribución según tipos de hábitat." *Estudios demográficos y urbanos de El Colegio de México*: 30(2), pp.327-367.
- Mesarina, N. and Stickney, C. 2007. "Getting to Scale in Housing Microfinance: A Study of ACCION Partners in Latin America." *Accion Insight*, 21.
- Micco, A., Parrado, E., Piedrabuena, B., and Rebutti, A. 2012. "Housing Finance in Chile: Instruments, Actors, and Policies." Inter-American Development Bank.
- MINVU. 2005. "El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos habitacionales y su distribución espacial." MINVU Chile.
- Mitchell, J. and Acosta, P. 2009. "Evaluación Comparativa de Tipologías de Viviendas Sociales en la Provincia de Mendoza." *Avances en Energías Renovables y Medio Ambiente*: 13(5), pp.161-168.
- Miranda, I. 2008. "Produção do espaço e planejamento em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife—PE." Universidade Federal do Pernambuco.
- Monkkonen, P. 2009. "The Housing Transition in Mexico: Local Impacts of National Policy." University of California, Berkeley.

- . 2011a. "Do Mexican Cities Sprawl? Housing Finance Reform and Changing Patterns of Urban Growth." *Urban Geography*: 32(3), pp.406-423.
- . 2011b. "The Housing Transition in Mexico: Expanding Access to Housing Finance." Institute of Urban and Regional Development at UC Berkeley.
- . 2012a. "Housing Finance Reform and Increasing Socioeconomic Segregation in Mexico." *International Journal of Urban and Regional Research*: 36(4), pp.757-772
- . 2012b. "La segregación residencial en el México urbano: niveles y patrones." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 38(114), pp.125-146.
- . 2014. "The role of housing finance in Mexico's vacancy crisis." UCLA Ziman Center for Real Estate.
- Monkkonen, P., and Ronconi, L. 2013. "Land use regulations, compliance and land markets in Argentina." *Urban Studies*: 50(10), pp.1951-1969.
- Monteiro, R.R. 2006. "Habitação e integração urbana: um estudo de caso em programas habitacionais no município de Chapecó-SC." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Moreno, E.L. 2011. "Living with shelter deprivations: Slum dwellers in the World" in Population Distribution, Urbanization, Internal Migration and Development: An International Perspective. United Nations.
- Moreno, L. 2015. "Puerto Príncipe y el desastre. Siguiendo las huellas de una reconstrucción difusa." Universitat de Barcelona.
- Morim, J. 2003. "Mais além da rua do Bom Jesus: a revitalização do bairro do Recife, a população e outros usos do local." Universidade Federal do Pernambuco.
- Moya, R. 2011. "The Rental Market in Argentina." Inter-American Development Bank.
- Muñoz-Peña, C., de Janvry, A and Sadoulet, E. 2003. "Re-crafting rights over common property resources in Mexico." *Economic Development and Cultural Change*: 52(1), pp.129-158.
- Murillo, F. 2014a. "Proyectos de inclusión urbana-habitacional: Los Aportes de la "Brújula" de la planificación." *Revista Habitat Inclusivo*.
- . (ed.) 2014b. "Migraplan 1: Actas del 1 Simposio de la red Migraplan." Universidad Nacional de Colombia.
- . 2016. "Los Poderes de la Planificación Urbana Participativa: ¿Construcción de derechos o castigo?." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.9-32.
- . 2010. "La planificación urbana-habitacional y el derecho a la ciudad." Universidad de Buenos Aires.
- . 2012. "La dignidad humana: ¿responsabilidad urbana? planeamiento territorial y derecho a la ciudad." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10).
- Murray, C. and Clapham, D. 2015. "Housing Policies in latin America: Overview of the Four Largest Economies." *International Journal of Housing Policy*: 15(3), pp.347-364.
- Mussato, O.B. 2011. "Urbanização e segregação socioespacial : uma análise da área de ocupação irregular Monte das Oliveiras em Boa Vista (RR)." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Nahoum, B. (compilador) 2014. "La vivienda, entre el derecho y la mercancía. Las formas de propiedad en América Latina." Centro Cooperativo Sueco.
- Nascimento, D. 2016. "As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.145-164.
- Neto, P., Moreira, T. and Schussel, Z. 2012a. "Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 14(1), pp.85-98.

- — —. 2012b. "Housing Policy. A Critical Analysis on the Brazilian Experience." *Tema. Journal of Land Use, Mobility and Environment*: 5(3), pp.65-76.
- Niño, A. 2006. "When titles do not become loans: Property Rights and Slum Upgrading in Bogotá, Colombia." University of California, Los Angeles.
- Nuijten, M. 2003. "Family property and the limits of intervention: the Article 27 reforms and the PROCEDE programme in Mexico." *Development and Change*: 34(3), pp.475-497.
- OECD. 2015. "Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance." OECD.
- O'Hare, G. 2001. "New horizons for Rio's favelas." *Geography*: 86(1), pp.61-74.
- Olivera, G. 2001. "Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 27(81), pp.61-84.
- Oliveira, P.P. 2012. "Efeitos do número de unidades no desempenho da habitação de interesse social : o caso de moradias isoladas e concentradas no município de Santiago - RS." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Oliveira, F.M. 2010. "Ações coletivas, cultura política e movimentos sociais: disputas de significado e antagonismo no âmbito da reforma urbana." Universidade Federal do Pernambuco.
- Oliveira de Menezes, V.M. 2016. "Arranjos familiares de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida: trajetórias de benefício e percepções de bem-estar social." *Cadernos Metrópole*: 18(35), pp.257-284.
- Ortiz, C. 2012a. "Bargaining space: deal-making strategies for large-scale renewal projects in Colombian cities." University of Illinois at Chicago.
- Ortiz, E. 2012b. "Producción Social de la Vivienda y el Hábitat. Bases Conceptuales y Correlación con los Procesos Habitacionales." UN-Habitat.
- Palomino Bonilla, M. and Wong Barrantes, R. 2011. "Housing Finance in Peru: What is Holding It Back?" Inter-American Development Bank.
- PAOT. 2010. "Estudio sobre el ordenamiento, control y tratamiento integral de los Asentamientos Humanos irregulares, ubicados en suelo de conservación del Distrito Federal." PAOT.
- Pardo, M. and Velasco Sanchez, E. (Eds.) 2006. "El proceso de modernización del INFONAVIT 2001-2006. Estrategia, redes y liderazgo." El Colegio de México.
- Parias Durán, A. 2008. "El mercado de arrendamiento en los barrios informales de Bogotá, un mercado estructural." *Territorios*: (18), pp.75-101.
- Pasternak, S. 2001. "Favelas em São Paulo—censos, consensos e contra-sensos." *Cadernos Metrópole*.
- Pasternak, S. and D'Ottaviano, C. 2016. "Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010*." *Cadernos Metrópole*: (05), pp.09-27.
- Pecha-Garzón, C. 2011. "Programa de Vivienda de Interés Social de Colombia: Una Evaluación." Inter-American Development Bank.
- Peixoto, A.P. 2011. "Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social." Universidade Federal de Minas Gerais.
- Peña, S. 2005. "Recent developments in urban marginality along Mexico's northern border." *Habitat International*: 29(2), pp.285-301.
- Peppercorn, I.G. and Taffin, C. 2013. "Rental Housing Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets." World Bank.

- Pequeno, L.R. 2008. "Políticas Habitacionais, Favelização e Desigualdades Sócio-Espaciais nas Cidades Brasileiras: Transformações e Tendências." *Scripta Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (12), p.31.
- Pequeno, L.R. and Rosa, S.V. 2016. "O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza-CE: análise dos arranjos institucionais." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.191-216.
- Perez, R. 2007. "Derecho de superficie y dimensión social de la propiedad de suelo. Un instrumento para la implementación de políticas públicas activas de desarrollo urbano ambiental."
- Pérez-Valecillos, T. et al. 2013. "Creación del espacio público en asentamientos informales: Nuevos desafíos urbanos." *Bitácora Urbano Territorial*: 2(23).
- Perlman, J. 2010. *Favela: Four Decades of Living on the Edge in Rio de Janeiro*.
- Petrella, G.M. 2012. "Das Fronteiras dos Conjuntos ao Conjunto das Fronteiras." Universidade de São Paulo.
- Pinheiro de Oliveira, J.C. and Pedlowski, M.A. 2012. "Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes, RJ." *Análise social*: (204), pp.656-682.
- Plant, R. and Hvalkof, S. 2001. "Land titling and indigenous peoples in Latin America." Inter-American Development Bank.
- Ploeger, J. 2012. "Gated barrios: Responses to urban insecurity in marginal settlement in Lima, Peru." *Singapore Journal of Tropical Geography*: 33(2), pp.212-225.
- Posner, P.W. 2012. "Targeted Assistance and Social Capital: Housing Policy in Chile's Neoliberal Democracy." *International Journal of Urban and Regional Research*: 36(1), pp.49-70.
- Prates, A.A. 2009. "Redes sociais em comunidades de baixa renda: os efeitos diferenciais dos laços fracos e dos laços fortes." *Revista de Administração Pública*: 43(5), pp.1117-1146.
- Puebla, C. 2002. "Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: Cambios en la política de vivienda en México." El Colegio de México.
- Ramírez, R. 2002. "Evaluación social de políticas y programas de vivienda: Un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana." *Revista INVI*:17(45), pp.9-57.
- Rangeli, J.A. and Fonseca da Costa, S.M. 2013. "O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos no local: um estudo da pequena cidade de Ponta de Pedras, Pará, Brasil." *Acta Geográfica*: 7(14), pp.77-91.
- Reese, E. 2001. "Gestión urbana: plan de descentralización del municipio de Quilmes: Buenos Aires, Argentina." CEPAL.
- Reese, E., F. Almansí, J. del Valle, and A. Juan. 2012. "The Home Renting Market in Argentina." (Unpublished) Inter-American Development Bank.
- Ribeiro, L.C.Q. and Katzman, R. (Orgs.) 2008. "A Cidade contra a escola?: Segregação e desigualdades educacionais em grandes cidades da América Latina." Observatório das Metrôpoles.
- Ribeiro, M.T. 2014. "Os pontos de vista do morador da periferia: o outro lado da política urbana." *Interseções: Revista de Estudos Interdisciplinares*:16(1).
- Riley, E., Fiori, J., Ramirez, R. 2000. "Urban Poverty Alleviation through Environmental Upgrading in Rio de Janeiro: Favela Bairro." University College London.
- . 2001. "Favela Barrio and a new generation of housing programmes for the urban poor." *Geoforum*: 32(4), pp.521-531.
- Roberts, B.R. and Wilson, R. H. (eds.) 2009. *Urban Segregation and Governance in the Americas*: Palsgrave.
- Rodrigues, L.P. and Moreira, V. 2015. "Habitação e políticas públicas: o que se tem pesquisado a respeito." *Revista Brasileira de Gestão Urbana*: 8(2), pp.167-180.

- Rodrigues, R. 2006. "Moradia Precária e Violência na Cidade de São Paulo." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Rodríguez, A. and Sugranyes, A. 2005a. *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile* Ediciones SUR.
- . 2005b. *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*: Ediciones SUR.
- . 2009. "El traje nuevo del emperador: las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile." FLACSO.
- Rodríguez, M. and Di Virgilio, M. 2007. "Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires."
- . 2011. *Caleidoscopio de las políticas territoriales. Un rompecabezas para armar*: Prometeo.
- . 2013. "Efectos de inclusión/exclusión: políticas y procesos de regularización en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)" In *Los lugares del hábitat y la inclusión*. FLASCO.
- Rodriguez, M.C. 2008. "Asentamientos informales en el corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá."
- Rodríguez, M.C. and Di Virgilio, M.M. 2009. "Políticas de tierra y vivienda y déficit habitacional en el Área Metropolitana de Buenos Aires." *Estudios de Sociología*: 1(15), pp.57-83.
- Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M.M., Arqueros Mejica, S., Rodríguez, M.F., and Zapata, C. 2015. "Contradiendo la constitución de la ciudad. Un análisis de los programas habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires en el periodo 2003-2013." Documento de Trabajo IIGG.
- Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M.M., Vio, M., Procupez, V., Mendoza, M., Ostuni F., and Morales, B. 2007. "Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros." Universidad de Buenos Aires.
- Rodulfo, M. 2015. "Políticas habitacionales en Argentina estrategias y desafíos." Government of Argentina.
- Rojas, E. 2001. "The Long Road to Housing Reform: Lessons from the Chilean Housing Experience." *Housing Studies*: 16(4), pp.461-483.
- . 2014. "Housing Policies, Quality of Housing and Urban Development. Lessons from the Latin American Experience 1960-2010." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2016. "Housing Policies and Urban Development: Lessons from the Latin American Experience, 1960-2010." Lincoln Institute of Land Policy.
- Rojas, E. and Medellín, N. 2011. "Housing Conditions in Latin America 1995-2006." Inter-American Development Bank.
- Rojas, E. et al. 2006. "Gobernar las metrópolis." Inter-American Development Bank.
- Rojas, M. 2008. "La vivienda precaria urbana marginal y su relación con la salud de la población en el proceso de sustentabilidad." Centro de estudios avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba. Instituto de Planeamiento Urbano y Regional de la Universidad Nacional del Nordeste.
- Rolnik, R. 2013. "Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights." *International Journal of Urban and Regional Research*: 37(3), pp.1058-1066.
- Rolnik, R. 2015. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finança*.
- Rolnik, R., Iacovini, R., and Klintowitz, D. 2014. "Habitação em municípios paulistas: construir políticas ou "rodar" programas?." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 16(2), pp.149-165.

- Romagnoli, V. 2006. "Programa de mejoramiento barrial. Reflexiones sobre fundamentos y pertinencia de sus objetivos a partir de un análisis del Promeba (Argentina) y su Implementación en la ciudad de resistencia (provincia del Chaco)." *Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad*: (5), pp.151-176.
- Romaña, M., and Marina, E. 2011. "Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz en Medellín, Colombia." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 4(8).
- Romero, L. et al. 2005. "Vivienda y autoconstrucción: Participación femenina en un proyecto asistido." *Frontera norte*: 17(33), pp.107-131.
- Romero, Y. 2003. "Derecho a la ciudad: derecho a negociar por unas condiciones materiales de vida." *Territorios*: 9.
- Ross, L. and Pelletiere, D. 2014. "Chile's New Rental Housing Subsidy and Its Relevance to US Housing Choice Voucher Program Reform." *Cityscape*: 16(2), p.179.
- Rotondaro, R. and Cacopardo, F. 2012. "Propuesta de Gestión participativa para la vivienda en sectores urbanos pobres. Buenos Aires, Mar del Plata, Argentina." *Apuntes*: 25(2), pp. 278-291.
- Royer, L. 2014. "Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas." Universidade de São Paulo.
- Rubin, G. and Bolfe S.A. 2014. "O desenvolvimento da habitação social no Brasil." *Ciência e Natura*: 36, pp. 201-213.
- Rueda, N. 2011. "La integración de la demanda informal a la política de vivienda: algunas opciones iniciales." *Revista de Ingeniería*: (35), pp.108-116.
- Rufino, B. 2012. "Incorporação da Metrôpole: Centralização do Capital no Imobiliário e a Produção do Espaço em Fortaleza." Universidade de São Paulo.
- Rufino, M.B. 2016. "Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.217-236.
- Ruiz-Tagle, J. 2005. "Rehabilitación con vivienda social en Recoleta." *Revista INVI*: 20(55), pp.184-224.
- Ruprah, I. 2010. "Do Social Housing Programs Increase Poverty? An Empirical Analysis of Shelter Induced Poverty in Latin America." Inter-American Development Bank.
- Ruprah, I., and Marcano, T. 2007. "A Meta-Impact Evaluation of Social Housing Programs: The Chilean Case." Inter-American Development Bank.
- Sá, W.L.F. 2009. "Autoconstrução na cidade informal: relações com a política habitacional e formas de financiamento." Universidade Federal do Pernambuco.
- Sabatini, F. 2006. "The Social Spatial Segregation in the Cities of Latin America." Inter-American Development Bank.
- Sabatini, F. and Brain, I. 2008. "La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 34(103), pp.5-26.
- Sáenz, A. 2003. "La consolidación de asentamientos ilegales urbanos como expansión de la ciudad : proceso de legalización de la tierra de un barrio periférico de la ciudad de Mendoza (Argentina)." *Territorios*: (8), pp. 113-126.
- Salazar, C. et al. 2014. "Alquiler y mercado del suelo en México" in *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- Salcedo, R. 2010. "The last slum: Moving from illegal settlements to subsidized home ownership in Chile." *Urban Affairs Review*: 46(1), pp.90-118.
- Salvi del Pero, A. 2016. "Housing policy in Chile: A case study on two housing programmes for low-income households." OECD.

- Samora, P.R. 2010. "Projeto de habitação em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade." Universidade de São Paulo.
- Sanchez, J. 2012. "La Vivienda "Social en México." JSA.
- Sánchez, L. and Salazar, C. 2011. "Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010." *Coyuntura demográfica: 1*, pp.66-72.
- Sánchez-Mejorada Fernández, C. 2004. "De actores y programas sociales en la ciudad de México. El caso del programa de vivienda en lote familiar." *Revista Andamios:(1)*, pp.77-108.
- Sancho, F., Rivera, L. and Rosales, J. 2012. "Housing Finance in Central America: What is Holding It Back?." Inter-American Development Bank.
- Sanfelici, D. and Halbert, L. 2015. "Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account." *Urban Studies: 53(7)*, pp. 1465-1485.
- Santo Amore, C. 2013. "Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade. Um estudo sobre as ZEIS e os impasses da reforma urbana na atualidade." Universidade de São Paulo.
- Santo Amore, C., Shimbo, L., and Rufino, B. (Orgs.) 2015. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*: Letra Capital.
- Santoro, P.F. 2011. "O desafio de planejar e produzir expansão urbana com qualidade: a experiência colombiana dos planos parciais em Bogotá, Colômbia." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais: 13(1)*, pp.91-115.
- Santos, R.S. 2010. "A (Re)ordenação espacial do Bairro do Recife a partir da proposta do plano de revitalização turística." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Saraiva, C. and Marques, E. 2004. "A dinâmica social das favelas da região metropolitana de São Paulo." Universidade de São Paulo.
- Sattler, M.A. 2007. "Habitações De Baixo Custo Mais Sustentáveis: a Casa alvorada e o Centro Experimental de Tecnologias Habitacionais Sustentáveis." Finep Coleção Habitare.
- Secretaria Nacional de Habitação. 2010. "Avanços e desafios: política nacional de habitação." Secretaria Nacional de Habitação.
- Sepúlveda Ocampo, R. and Fernández Wagner, R. 2006. "Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina." Centro Cooperativo Sueco.
- Serrano Rodríguez, J. 2011. "Financiamiento de vivienda." *Revista de Ingeniería: (35)*, pp.61-78.
- Washington, DC: Inter-American Development Bank. Unpublished "O diálogo entre moradores e arquitetos sobre materiais construtivos sustentáveis para habitação: analisando um processo de pesquisa-ação." *Ambiente Construído: 5(2)*, pp.7-19.
- Siclarí, P. 2003. "La participación en el Programa Chile Barrio: evaluación en curso y propuestas de mejoramiento." *Revista INVI: 18(46)*, pp. 71-95.
- . 2004. "Recolección y selección de información sobre programas de regularización del suelo e informalidad en Chile." CEPAL.
- . 2012. "Política Habitacional Chilena hoy: advertencias para la réplica Latinoamericana." *NAU Social: 3(4)*, pp.201-223.
- Siclarí, P. (ed.) 2006. "Grupos vulnerables, déficit habitacional, espacio público." MINVU.
- Sierra, A. and Taarazona, A. 2013. "Informal Urbanization in Bogota: Agents and Production Philosophies of Urban Space." *Revista INVI: 28(78): 77-107.*

- Simoni, D. and Szalachman, R. 2007. "Primera evaluación del Programa Regional de Vivienda Social y Asentamientos Humanos para América Latina y Caribe." CEPAL.
- Simpson, M. 2013. "Urbanising favelas, overlooking people: Regressive housing policies in Rio de Janeiro's progressive slum upgrading initiatives." University College London.
- Smolka, M. 2003. "Informality, urban poverty and land market prices." *Land Lines*: 15(1), pp.4-7.
- . 2013. "Implementación de la Recuperación de plusvalías en América Latina. Políticas e instrumentos para el desarrollo urbano." Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. and Biderman, C. 2009. "Measuring Informality in Housing Settlements: Why Bother?." Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. and De Cesare, C.M. 2006. "Property Taxation and Informality." *Lincoln Land Lines*(July), pp.18-3.
- Smolka, M. and Furtado, F. (Eds.) 2002. "Mobilizing Land Value Increments for Urban Development: Learning from the Latin America Experience." *IDS Bulletin*: 33(3), pp.i-x.
- Smolka, M. and Furtado, F. (Eds.) 2014. "Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina." Lincoln Institute of Land Policy.
- Sobrino, L. J. 2014. "Housing prices and submarkets in Mexico City: A hedonic assessment." *Estudios Económicos*: 29(1), pp.57-84.
- Soederberg, S. 2015. "Subprime Housing Goes South: Constructing Securitized Mortgages for the Poor in Mexico." *Antipode*: 47(2), pp.481-499.
- Souza, Â.G. 2001. "Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras—(Re)Qualificando a questão para Salvador - BA." *Cadernos Metrópole*: (05), pp.63-89.
- Stein, A. and Castillo, L. 2005. "Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programmes in Central America." *Environment and Urbanization*: 17(1), pp.47-66.
- Stein, A. and Vance, I. 2008. "The role of housing finance in addressing the needs of the urban poor: lessons from Central America." *Environment and Urbanization*: 20(1), pp.13-30.
- Stickney, C. 2014. "Many Paths to a Home: Emerging Business Models for Latin America and the Caribbean's Base of the Pyramid." Inter-American Development Bank.
- Suarez, M. and Delgado, J. 2009. "Is Mexico city polycentric? A trip attraction capacity approach." *Urban Studies*: 46(10), pp.2187-2211.
- Sullivan, E. and Ward, P.M. 2012. "Sustainable housing applications and policies for low-income self-build and housing rehab." *Habitat International*: 36(2), pp.312-32.
- Szalachman, R. 2000. "Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa." CEPAL.
- Tamayo, S. (Coord.) 2007. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006." UACM.
- TECHO. 2013. "Relevamiento de asentamientos informales 2013." TECHO.
- . 2015a. "Censo de Asentamientos Informales (Nicaragua)." TECHO.
- . 2015b. "Datos Duros De Una Realidad Muchísimo Más Dura Informe Encuesta Nacional De Campamentos 2015)." TECHO.
- . 2015c. "Derecho a Bogotá." TECHO.
- Tonella, C. 2010. "Duas décadas de ocupações urbanas em Curitiba. Quais são as opções de moradia para os trabalhadores pobres, afinal?." *Cadernos Metrópole*: 12(23), pp.239-262.

- Torres, C. 2012. "Legalización de barrios: acción de mejora o mecanismo de viabilización fiscal de la ciudad dual." *Bulletin de l'Institut français d'études andines*: 41(3), pp. 441-471.
- Torrice, M.E. and Walnicky, A. 2016. "Popular participation in the city. 20 years of decentralization in Cochabamba barrios." IIED.
- Trujillo, T. A. 2012. "Spatial and process strategies toward the formalization and integration of the informal settlement, Villa 31, in Buenos Aires, Argentina." University of Washington.
- Tudino, L. et al. 2014. "La Gestión Urbana en la Comuna de Alvear." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.33-50.
- UN-Habitat. 2003a. "Guide to Monitoring target 11: improving the lives of 100 million slum dwellers. Nairobi, Kenya." UN-Habitat.
- . 2003b. "Rental Housing. An essential option for the urban poor in developing countries." UN-Habitat.
- . 2011a. "Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean." UN-Habitat.
- . 2011b. "Cities and Climate Change: Global Report on Human Settlements 2011." UN Habitat.
- . 2011c. "Adaptation Finance: Are Cities in Developing Countries Slipping Through the Cracks?" UN Habitat.
- . 2012. "Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe." UN Habitat.
- . 2014. "Scaling up affordable housing supply in Brazil. The 'my house my life' programme." UN-Habitat.
- . 2016. "World Cities Report 2016." UN-Habitat.
- United Nations Human Settlements Program. 2008. "Housing Finance Mechanisms in Peru." UN-Habitat.
- Uribe, M.C. and Bejarano, J.C. 2009. "Annotated Bibliography on property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- Uzcátegui, R. 2008. "Situación actual y desafíos del derecho a la Vivienda en Venezuela." *Revista del Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales*.
- Valdivia, M. et al. 2003. "Credit Bureaus and the Rural Microfinance Sector: Peru, Guatemala, and Bolivia." University of California, Berkeley.
- Valença, M. and Bonates, M. 2010. "The trajectory of social housing policy in Brazil: From the National Housing Bank to the Ministry of the Cities." *Habitat International*: 34(2), pp.165-173.
- Valença, M. M. (Org.) 2008. "Cidade Ilegal." Mauad.
- Valverde, J. 2006a. "Criterios Sociales aplicados por FUPROVI en la producción Social del Hábitat y la Vivienda." Fundación Promotora de Vivienda.
- . 2006b. "Experiencia de autoconstrucción de vivienda Nuestra Señora del Carmen." Fundación Promotora de Vivienda.
- Vargas, I. et al. 2010. "Procesos de mejoramiento barrial participativo en asentamientos informales: Propuestas de integración en la ciudad de Ibagué (Colombia)." *Revista INVI*: 25(68), pp.59-96.
- Vargas-Hernández, J.G. and Hayashi Vega, O.A. 2014. "Future development of social interest housing market in México: Homex, developer of Housing." *Journal of Asian Business Strategy*: 4(4), p.51.
- Varley, A. 2007. "Gender and Property Formalization: Conventional and Alternative Approaches." *World Development*: 35(10), pp.1739-1753.
- Vasconcellos, C.P. 2015. "As políticas públicas de habitação e o território : análise do Programa Minha Casa, Minha Vida nos municípios de Carazinho, Marau e Passo Fundo / RS." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

- Ventural, R.V., Menicucci de Oliveira, E., Mariko K. da Silva, E., Nunes da Silva, N., Fiorini Puccini, R. 2008. "Condições de vida e mortalidade infantil no município do Embu, São Paulo." *Revista Paulista de Pediatria*: 26(3), pp. 251-257.
- Villagran, P.S. 2012. "Women's Fear of Violence in Mexico City. A Matter of Spatial Justice." *Revista INVI*: 27(75), pp.145-169.
- Villavicencio, J. and Hernández, P. 2004. "Vivienda social y sectores de bajos ingresos en la Ciudad de México: un encuentro imposible." CLACSO.
- Villoria Siegert, N. 2004. "What to do with public rental housing? Challenges and options." Inter-American Development Bank.
- Vitta, J.F.R. 2012. "Land Readjustment Experience in Colombia." UN-Habitat.
- Ward, P.M. 2003. "Land Regularization in Latin America: Lessons in the Social Construction of Public Policy." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2011. "Self-help Housing Policies for Second Generation Inheritance and Succession of 'The House that Mum & Dad Built'." *Habitat International*: 35(3), pp.467-485.
- . 2012. "'A Patrimony for the Children': Low-Income Homeownership and (Im)Mobility in Latin American Cities." *Annals of the Association of American Geographers*: 102(6), pp.1489-1510.
- . 2015. "Housing Rehab for Consolidated Informal Settlements: A New Policy Agenda for 2016 UN-Habitat III." *Habitat International*: 50, pp.373-384.
- Ward, P.M., Jiménez, E., and Di Virgilio, M. (Eds.) 2014a. *Housing Policy in Latin American Cities A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-HABITAT III*: Routledge.
- . (Eds.) 2014b. "Intensive Case Study Methodology for the Analysis of Self-Help Housing Consolidation, Household Organization and Family Mobility." *Current Urban Studies*: 2(2), pp. 88-104.
- . (Eds.) 2014c. "Urban Regeneration and Housing Rehabilitation in Latin America's Innerburbs" in *Housing Policy in Latin American Cities: A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-HABITAT III*. Routledge.
- Werthmann, C. (Ed.) 2009. "Operações táticas na cidade informal: o caso do cantinho do céu." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Whitaker Ferreira, J.S. 2003. "Alcances e limitações dos Instrumentos Urbanísticos na construção de cidades democráticas e socialmente justas." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- . (Org.) 2012. "Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Winchester, L. 2008. "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas Implicaciones para las políticas del hábitat." *Revista EURE*: 34(103), pp.27-47.
- Wojtowicz, M. 2014. "Crecimiento de la población, cambios espaciales y cambios sociales en la ciudad de Curitiba" in *Ciudades Latinoamericanas. Segregación, desigualdad y tolerancia*. CLACSO.
- World Bank. 2002. "Mexico—Low Income Housing: Issues and Options." World Bank.
- . 2006. "Review of Argentina's Housing Sector: Option for Affordable Housing Policy." World Bank.
- Yory, C. 2006. "Ciudad y Sustentabilidad III. Estrategia de implementación de un proyecto de ciudad sustentable para el caso de la ciudad de Bogotá." Universidad Piloto de Colombia.
- . 2015. "La Construcción Social del Hábitat: conceptos, indicadores y consideraciones de política pública." Habitat International Coalition.

- Young, C., Hokans, J., and Ahern, B. 2009. "Capitalizing Housing for the Poor: Findings from Five Focus Countries." Habitat for Humanity International.
- Zanetta, C. 2002. "The Failings of Argentina's Reform Program: A View from the Municipal and Housing Sectors." *Cities*: 19(3), pp.173-182.
- Zanetta, C. 2004. *The Influence of the World Bank on National Housing and Urban Policies: A Comparison of Mexico and Argentina During the 1990s*: Ashgate.
- Zavala, J.R. 2010. "The re-shaping of housing policy in Argentina: moving towards a multi-dimensional approach?." Open University.
- Ziccardi, A. (Coord.). 2012. "México: perfil del sector de la vivienda." UN-Habitat.

Acerca de los autores



Sara McTarnaghan es investigadora asociada en el Centro Metropolitano de Políticas Comunitarias y de Vivienda del Urban Institute, donde lleva a cabo estudios y evaluaciones sobre programas de vivienda y desarrollo económico, e iniciativas locales en contextos nacionales e internacionales.



Dr. Carlos Martín es investigador asociado sénior en el Centro Metropolitano de Políticas Comunitarias y de Vivienda del Urban Institute, donde dirige estudios de investigación y evaluaciones sobre las características físicas de las viviendas y las comunidades, y sobre la industria que las construye.



Tanaya Srin es asistente de investigación en el Centro Metropolitano de Políticas Comunitarias y de Vivienda del Urban Institute. Trabaja en proyectos de investigación locales que se centran en temas nacionales e internacionales, como cierre de escuelas, planificación de la capacidad de adaptación y modelos de prestación de servicios para viviendas públicas.



Juan Collazos es investigador asociado en el Centro Metropolitano de Políticas Comunitarias y de Vivienda del Urban Institute. Ha trabajado en varias evaluaciones de programas y en proyectos de medición de resultados y desempeño relacionados con revitalización y desarrollo comunitario, barrios y desarrollo juvenil, y educación financiera.

DECLARACIÓN DE AUTONOMÍA

El Urban Institute se esfuerza por mantener los más altos estándares de calidad e integridad en sus investigaciones y análisis, y en las recomendaciones sobre políticas basadas en la evidencia que ofrecen sus investigadores y expertos. Creemos que actuar de conformidad con los valores de independencia, rigurosidad y transparencia es esencial para mantener estos estándares. Como organización, el Urban Institute no toma posición en los temas, pero sí faculta y apoya a sus expertos para que compartan sus propias opiniones y recomendaciones sobre políticas, las cuales se basan en la evidencia y se enmarcan en trabajos académicos. Los patrocinadores no determinan los hallazgos de la investigación ni las percepciones y las recomendaciones de nuestros expertos. Se espera que los académicos y expertos de Urban sean objetivos y se limiten a la evidencia adonde sea que esta conduzca.



2100 M Street NW
Washington, DC 20037

www.urban.org