



CONSTRUIR

CIUDADES

Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana

Eduardo Rojas, Editor



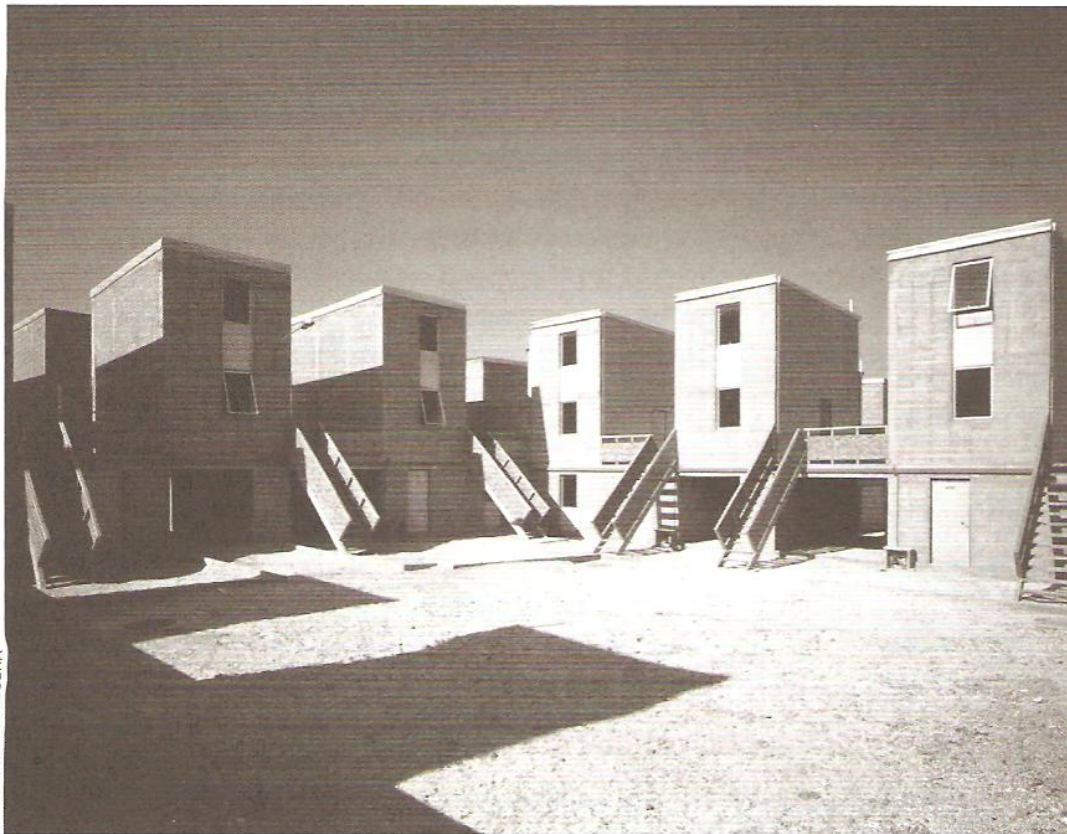


FOTO: TADEUZ JALOCHA

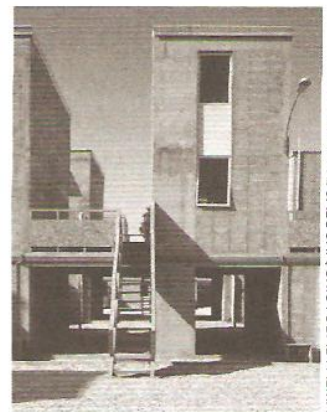


FOTO: TADEUZ JALOCHA/CRISTOBAL PALMA

El apoyo público a la construcción progresiva de viviendas debe centrarse en los componentes que las familias tienen dificultades en construir, los núcleos húmedos y las escaleras.
Quinta Monroy, Iquique, Chile

Estado en apoyo de los hogares que no pueden resolver sus problemas de vivienda en el mercado formal. El caso de Chile es demostrativo de la validez de esta conclusión. En los últimos 30 años el Estado ha ejecutado una política de fomento al desarrollo de los mercados formales de vivienda, con una activa y eficiente intervención en apoyo de los hogares de menores ingresos que no pueden financiar una vivienda con sus ahorros y capacidad de endeudamiento (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2004.) Esta política ha conducido a que desde 1998 en Chile se hayan construido más viviendas que las necesarias para satisfacer el crecimiento vegetativo de los hogares, reduciendo el déficit acumulado y el tiempo que tienen que esperar las familias para acceder a una vivienda producida por el sector formal (Rojas, 2001). Uno de los resultados de este esfuerzo ha sido la casi desaparición de la ocupación ilegal de suelo para vivienda. Además, los programas de mejoramiento de barrios ejecutados desde 1986 permiten que Chile aspire a erradicar los asentamientos irregulares antes del fin de la década de 2000.

No siempre las condiciones de funcionamiento del sector vivienda y el contexto de política pública para el sector ayudan a las ciudades a resolver el problema. Muchos países no han emprendido acciones decididas en apoyo al desarrollo del sector ni tampoco han modificado en profundidad los programas públicos de vivienda. Como resultado, el sector formal continúa sin proveer soluciones habitacionales accesibles a un gran número de hogares, los que se ven forzados a resolver su problema por



FOTO: TADEUZ JALOCHA/CRISTOBAL PALMA

El apoyo público conduce a mejores resultados en la construcción progresiva y permite a los beneficiarios ampliar sus viviendas sobre la base de los componentes entregados al inicio por un programa público. **Quinta Monroy, Iquique, Chile**



FOTO: TADEUZ JALOCHA

medios informales: acceder a tierra de uso residencial en forma ilegal y construir gradualmente.

Mientras el sector formal de vivienda continúe enfrentando dificultades para satisfacer las necesidades de toda la población, será necesario adoptar medidas para prevenir la proliferación de los asentamientos irregulares. Una estrategia promisoría es enfocarse en mejorar el acceso progresivo de los hogares a la vivienda, en particular los de quienes viven en asentamientos informales, poniendo en ejecución programas que apoyen este proceso para hacerlo más eficiente y corto. Un análisis de la construcción gradual de viviendas conduce a identificar dos actividades que, con apoyo suficiente, pueden hacerla menos onerosa para las familias: el acceso a tierra de uso residencial y la construcción de un albergue básico. El presente capítulo se centra en el primero de los procesos. Para mayores detalles sobre el segundo, vale ver Greene y Rojas (2007).

El aspecto más crítico para reducir la cantidad de asentamientos informales es fomentar la producción de suelo de uso residencial con servicios a precios accesibles para los hogares de bajos ingresos. La experiencia indica que el comportamiento espontáneo de los mercados de suelo no genera suelo accesible a los más pobres (Smolka, 2005). Se requiere entonces la intervención pública para lograrlo. En la primera parte de este capítulo, Smolka y Larangeira analizan las opciones que existen en América Latina, subrayando sus virtudes y limitaciones. Destacan los programas de reducción de las normas de urbanismo —como las Áreas