



# Vivienda sostenible y desarrollo urbano en Latinoamérica

Este artículo se basa en el Foro Regional Financiamiento Urbano y de Vivienda, organizado por el Ministerio de Vivienda de Ecuador. El encuentro, celebrado en Quito del 27 al 29 de septiembre, contó con la participación de expertos en materia de hábitat, vivienda y desarrollo urbano provenientes de organismos nacionales, internacionales y multilaterales, como el BID, la Agencia Francesa de Desarrollo, la ONU, el Banco Mundial y CAF.

En materia de hábitat, vivienda y desarrollo urbano, los países de la región compartimos problemáticas comunes que deben abordarse con total rigurosidad para continuar implementando soluciones efectivas, consensuadas y de largo plazo. El Foro Regional Financiamiento Urbano y de Vivienda fue una oportunidad para analizar estos temas de interés, y unir a la región para enfrentar los desafíos que permitan asegurar un futuro más equitativo, solidario, verde, con ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

El sector de construcción y vivienda es crucial en ALC, representando el 13,1% del PIB regional, del cual la construcción residencial representa el 45%, siendo las viviendas de interés social un componente importante. Algunos ejemplos son: en el primer semestre de 2023, en Colombia, el 62% de las planificaciones de construcción fueron destinadas a vivienda social; en Perú, el 34% del acceso al financiamiento de vivienda social es atendido por el Fondo Mi Vivienda, y en Ecuador están fomentando el acceso a este tipo de vivienda mediante el Plan 5/25/5,

La dinamización de la oferta y la demanda de vivienda social en ALC requiere soluciones financieras innovadoras, que faciliten el acceso a la vivienda a sectores de la población de ingresos limitados.

que busca fomentar el acceso a financiamiento para poblaciones vulnerables.

En línea con el problema de déficit habitacional, es necesario el incremento del número y calidad de las viviendas sociales en la región. Sin embargo, muchas veces no se le da la atención debida con los recursos necesarios para hacer posible este cambio.

La dinamización de la oferta y la demanda de vivienda social en ALC requiere soluciones financieras innovadoras, que faciliten el acceso a la vivienda a sectores de la población de ingresos limitados. Frente a esto, es necesario que los bancos de desarrollo, sociedades privadas y públicas se unan en esfuerzos conjuntos que busquen el acceso de toda la población a la vivienda, lo cual ayudaría a ir acortando la creciente brecha de vivienda.

#### NUEVAS FORMAS DE ATENCIÓN AL DÉFICIT HABITACIONAL CON ENFOQUE EN EL ESTUDIO DE CADENA DE VALOR Y FINANCIAMIENTO

En América Latina y el Caribe (ALC) existe una mayor demanda de viviendas que la disponibilidad de viviendas adecuadas. Este fenómeno se conoce como déficit de vivienda o déficit habitacional, que puede manifestarse tanto en términos cuantitativos como cualitativos. La dimensión cuantitativa se refiere a la necesidad de hogares de nuevas viviendas, mientras que el déficit cualitativo incluye unidades habitacionales en condiciones

precarias y/o aquellas que carecen de servicios esenciales, como agua potable y alcantarillado.

En torno a esto, en la región existe un déficit habitacional cuantitativo estimado en más de 23 millones de hogares, y un déficit cualitativo (casas en condiciones deficientes) de más de 43 millones de viviendas (BID, 2022). Los problemas en torno al déficit habitacional en la región requieren soluciones comunes y aplicables a todos los países; estas deben lograr mejoras en la calidad de vida de la población.

Para combatir esta problemática, el BID realizó un análisis sectorial de la vivienda para la región, buscando combatir el persistente déficit en esta. Específicamente en Ecuador, en febrero 2022 realizó un diagnóstico real de la situación en el sector de vivienda y construcción en el país, encontrando, a su vez, la magnitud del déficit habitacional (US\$1,55 miles de millones de déficit cualitativo y US\$496 millones de déficit cuantitativo). Una vez identificado el problema se tomó la decisión de combatir el déficit habitacional mediante nuevas soluciones de atención, tomando como base las cadenas de valor y el financiamiento, entre las cuales se encuentran: a) Dotación de viviendas gratuitas;

Fuente: ISTOCK





b) Alianzas público-privadas junto al sector de construcción y promotores inmobiliarios; c) Tasas preferenciales para compras de vivienda, y d) Implementación de una política urbana nacional.

Es fundamental para la región la construcción de instrumentos y soluciones que apunten a un desarrollo urbano inclusivo con miras a solucionar el déficit habitacional. Algunos ejemplos se materializan en las distintas estrategias que siguen los programas de organismos multilaterales como el BID, la AFD de Francia, CAF y el Banco Mundial, las cuales han sido desarrolladas junto a gobiernos de la región. Entre otros ejemplos, se tiene:

- ◊ Diseño de tipologías de vivienda social inclusiva y sostenible.
- ◊ Priorización de programas para poblaciones en situación de pobreza, en los que personas con discapacidad han llegado a formar parte mediante criterios claros y ejecutables.
- ◊ Atención al déficit cualitativo de vivienda facilitando financiación para la vivienda y enfoques en reutilización de edificios en desuso.
- ◊ Mejoras de integración urbana y procesos de urbanización, asegurando que las operaciones de vivienda social tengan conexiones con la provisión de servicios básicos.

## LA MODERNIZACIÓN DE LA BANCA DE DESARROLLO Y LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA PARA LA ATENCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

La modernización de la Banca de Desarrollo y los organismos nacionales de vivienda no solo impulsa la eficiencia en la entrega de soluciones habitacionales, sino que también fortalece su capacidad para enfrentar los desafíos actuales y futuros en el ámbito de la vivienda asequible y sostenible. Instituciones financieras de desarrollo y organismos de cooperación se encuentran brindando apoyo a ministerios en sus esfuerzos para abordar el déficit habitacional.

No obstante, la necesidad de recursos requeridos para atender el déficit habitacional es tan grande que no es suficiente con los recursos del sector público que se puedan tener por parte de los ministerios para poder atender dicho déficit. Es así como el financiamiento por parte de la Banca de Desarrollo y otros organismos del sector público y social, aparece como una importante fuente de recursos para combatir este problema.

Representantes de Infonavit de México, Fondo Mi Vivienda de Perú y Conafips de Ecuador han llegado a las siguientes conclusiones sobre la importancia del apoyo en la financiación de los bancos de desarrollo que atiendan particularmente al sector vivienda para la atención del déficit habitacional:

- ◊ **Fondo Mi Vivienda:** el sector privado no es suficiente para alcanzar la dinámica que se requiere en el ámbito de vivienda. Los déficits son grandes en el Perú, siendo un aproximado de 1,5 millones de viviendas. Atendiendo a esto, el sector privado en Perú genera unas 20000 viviendas al año y el sector público a través del Fondo Mi Vivienda genera 50000. Siendo más de dos veces la oferta respecto del sector privado, es fundamental la acción del sector público y de la Banca de Desarrollo para combatir el déficit habitacional en el país, pero hay que escalarlo a un nivel mucho mayor.
- ◊ **Conafips:** es importante el accionar de la Banca de Desarrollo en cuanto a financiamiento a vivienda. En Ecuador, cuando una persona obtiene un crédito productivo de vivienda, el 55% desarrolla actividades productivas dentro de esta, el 49% de estas personas, a su vez, son mujeres. Por lo tanto, el accionar de la Banca de Desarrollo debe ser también el de generar valor

Aún existen muchos desafíos en el camino para lograr reducir el déficit habitacional; por tanto, es imperativo que la Banca de Desarrollo y los organismos nacionales de vivienda se reconfiguren para hacer frente a un mundo en constante cambio.

agregado al apoyar actividades o sectores que se deriven de estos créditos productivos a vivienda y permitan dinamizar la actividad productiva del país.

- **Infonavit:** en México, la vivienda es considerada un tema social equiparable con, por ejemplo, el sector salud. El sector privado no puede satisfacer por sí mismo estos temas sociales; por eso, es importante tener a nivel de política de gobierno a la vivienda y hacerlo un derecho para toda la población. Se necesita dar flexibilidad a los productos ofertados en este sector, financiando no solo vivienda nueva sino existente o construcción de terrenos.
- **Banco Nacional de Costa Rica:** el 30% de la cartera crediticia del Banco se destina a financiar vivienda para personas de bajos a medianos ingresos. Se ha creado una línea especializada para la atención de este sector, esta busca reducir los costos de financiamiento a la población de bajos ingresos y que la cuota a pagar por el crédito sea la más baja posible. Dentro de algunos mecanismos de innovación, el Banco está evaluando la estructuración de un fondo cerrado para vivienda de US\$20 millones, dirigido a familias o personas que busquen primas para acceder a un crédito pero que tengan suficiente capacidad de pago. Mecanismos como bonos familiares para la vivienda a poblaciones de bajos ingresos son otro tipo de instrumentos que ayudarían a reducir el déficit habitacional.

Sin embargo, aún existen muchos desafíos en el camino para lograr reducir el déficit habitacional; por tanto, es imperativo que la Banca de Desarrollo y los organismos nacionales de vivienda se reconfiguren para hacer frente a un mundo en constante cambio. Entre los consensos a los

cuales han llegado instituciones de desarrollo de la región se tienen:

- Realizar cambios estructurales en las instituciones buscando atraer directivos con pensamientos más acordes a las necesidades actuales y que logren un cambio institucional.
- Reorganizar y revisar el modelo de negocio de los bancos de desarrollo y organismos de vivienda hacia un modelo más acorde con los desafíos actuales que plantea el déficit de vivienda en la región.
- Explotar los bancos de datos mediante modelos de IA o machine learning que permitan una mejora en la toma de decisiones.
- Buscar alternativas de financiamiento innovando mediante los instrumentos ofertados y formando alianzas con organismos multilaterales.
- Desarrollar modelos de riesgo más acentuados con la realidad de la región que busquen evaluar la capacidad de ingreso más allá de los medios tradicionales.

## RETOS Y OPORTUNIDADES DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA

A futuro aún quedan diversos retos y oportunidades en el ámbito del desarrollo urbano y la vivienda, reflejando la complejidad de las ciudades y la diversidad de sus



Aún existen muchos desafíos en el camino para lograr reducir el déficit habitacional; por tanto, es imperativo que la Banca de Desarrollo y los organismos nacionales de vivienda se reconfiguren para hacer frente a un mundo en constante cambio.

realidades. A continuación se exploran algunos de los principales en este campo a nivel global:

- ◉ El cambio climático plantea una gran amenaza para los objetivos de desarrollo a largo plazo, las pérdidas causadas por desastres naturales entre 1998 y 2020 se estiman en 1,85 millones de viviendas y US\$6,1 mil millones. Los bienes públicos y el uso de suelo deben ser cuidados frente a esta problemática. En cuanto a planeación, desarrollo y ordenamiento urbano se debe apoyar a los gobiernos con planes de acción climática e inversión.
- ◉ Las transiciones sectoriales con la movilización del sector privado crean oportunidades para reducir emisiones de gases de efecto invernadero y contribuyen al desarrollo. Esto genera oportunidades para: planificar hacia un crecimiento compacto, brindar eficiencia energética en el sector de vivienda, protección de áreas naturales y cadenas de valor verdes en construcción y vivienda.
- ◉ Las acciones en áreas urbanas son críticas para alcanzar el crecimiento, reducción de pobreza y mitigación del cambio climático.

En cuanto a ALC, se tienen los siguientes retos y oportunidades en el diseño de programas de mejoramiento de vivienda y entorno:

- ◉ El déficit cualitativo de vivienda es superior que el déficit cuantitativo, las políticas públicas se enfocan más en la promoción de vivienda nueva dejando en segundo plano el mejoramiento de vivienda. Así, tenemos que, en Guatemala, hasta el 2021 fue de 99% para vivienda nueva y 1% para mejoramiento; similar en Costa Rica

hasta el 2022, fue de 93,3% para vivienda nueva y 6,7% para mejoramiento.

- ◉ Mitigar el riesgo en los nuevos programas de mejoramiento realizando verificaciones de vivienda y disminuir los riesgos en la construcción.
- ◉ Fortalecer programas de renta, en particular para poblaciones vulnerables. A 2019, de 500 000 hogares migrantes en Colombia, el 90,9% reside en unidades de alquiler. A 2021, en Colombia y Perú casi el 40% de familias habitan en viviendas arrendadas o subarrendadas.
- ◉ El déficit habitacional en áreas rurales sigue siendo bastante significativo y se carece de políticas consolidadas que estén articuladas con políticas agropecuarias que atiendan las realidades del campo.

Algunas reflexiones para la región que pueden ayudar frente a estos retos y explotar las oportunidades para el desarrollo urbano y de vivienda, son:

- ◉ Aumentar las inversiones en programas de mejoramiento de vivienda y entorno como una estrategia para el incremento de la resiliencia.
- ◉ Consolidar los mercados de adquisición de vivienda social para la población más vulnerable.
- ◉ Definir estrategias de financiamiento público para vivienda y desarrollo urbano.
- ◉ Avanzar en el diseño y consolidación de programas de vivienda en áreas rurales.
- ◉ Consolidar mecanismos de respuesta frente al cambio climático y la gestión del riesgo de desastres.
- ◉ Diseñar estrategias de participación comunitaria en la autogestión y construcción de vivienda.
- ◉ Avanzar en la generación de información granular de calidad sobre el desarrollo urbano de vivienda.

La dinamización de la oferta y demanda de vivienda social en la región requiere un enfoque integral que combine estrategias financieras creativas, participación gubernamental y colaboración entre diversos actores del sector. Estas soluciones deben ser adaptables a las necesidades específicas de cada país y comunidad, y deben estar respaldadas por políticas públicas sólidas y un marco regulatorio que fomente la inversión en vivienda asequible.