

# SOBRE EL FRACASO DE LA CONSTRUCCIÓN MASIVA DE VIVIENDAS COMPLETAS

Alfredo Cilento Sarli<sup>1</sup>

## PREFACIO

Durante más de 30 años, desde el IDEC-UCV, hemos sostenido que la construcción masiva de viviendas completas (o terminadas) por parte del sector público, o promovidas-estimuladas por este, ha sido un error de todos los gobiernos que lo han intentado, particularmente de aquellos en los que esta política produjo centenares de miles de viviendas, supuestamente para acabar con el llamado “déficit habitacional” y que hoy constituyen un problema: **el problema de los “con techo”** acertadamente calificado por el arquitecto chileno Alfredo Rodríguez, como veremos más adelante.

En agosto de 1996 en el artículo “¿Déficit de viviendas o déficit de condiciones?”<sup>2</sup>, planteé que la batalla contra el “déficit de viviendas” era una batalla perdida, señalando que:

El incumplimiento de todos los Planes de Vivienda formulados por todos y cada uno de los gobiernos democráticos, no ha sido obstáculo, para que todavía persista como una gran preocupación de políticos, gobernantes y técnicos la necesidad de calcular minuciosa y en forma detallada el *déficit habitacional* del país, y eventualmente del continente y del mundo. Esta preocupación cuantitativista, en sintonía con la idea del Estado proveedor, hace concebir los programas de vivienda como programas de obras públicas: número de unidades de viviendas o kilómetros de carreteras; y enmascara a través del anuncio de metas inalcanzables, las falsas ilusiones, sino la incompetencia o la ignorancia de funcionarios, políticos y técnicos. Con esta apreciación, la gestión del Estado se concentra en tratar de inaugurar tantas nuevas viviendas acá y acullá, para repartir contratos y cumplir (¿?) promesas electorales, independientemente de si solucionan un problema o crean uno mayor, propiciando antes que evitando, la dispersión y desestructuración de los centros urbanos.

Así, la mala calidad y ubicación de muchos desarrollos habitacionales, públicos y privados, produce graves deseconomías generales, por ejemplo

---

<sup>1</sup> Profesor Titular Investigador, IDEC-UCV.

Individuo de Número de la Academia Nacional de la Ingeniería y el Hábitat.

<sup>2</sup> *Revista entre rayas*, Año 4, No 18, agosto-octubre de 1996. Este artículo recogió mis argumentaciones publicadas originalmente, con el mismo título, en el diario *Economía Hoy* el 11-06-1990 y el 12-07-1990.

en la dotación y operación de los servicios públicos y en el coste del transporte; y son muchos los casos en que mejorar las condiciones de los servicios de transporte contribuye más eficientemente a resolver un problema de hábitat que la construcción de nuevas “soluciones habitacionales, de tan baja calidad e inadecuada localización, que los ocupantes forzosos, por no tener otra opción, continúan aspirando a una vivienda de mejor calidad y en un mejor lugar. De esta manera la necesidad de viviendas que es un *déficit expectante* no disminuye y más bien continúa creciendo debido a la ineficiencia del gasto. Además de que las necesidades de vivienda de las familias afectadas por la dinámica del tamaño familiar, cambian en el tiempo, independientemente de que en algún momento pudiesen haber estado satisfechas y, de todas formas, el proceso de *filtración descendente* es imperfecto.

En 2006, en el artículo “Penuria Habitacional y Vulnerabilidad Urbana. Una revisión necesaria”<sup>3</sup> señalábamos que la cuestión del “déficit de viviendas” es un mito, y que lo que existe es un enorme déficit de condiciones para que la gente pueda acceder a un alojamiento apropiado, en un entorno urbano asequible y ambientalmente sano. Lo cual implica fuentes permanentes de trabajo, acceso a tierra urbanizada (agua potable, cloacas y drenajes), eficientes servicios de vialidad, transporte y comunicaciones, servicios educacionales y médico-sanitarios bien atendidos, equipados y mantenidos, seguridad de bienes y personas, seguridad jurídica, instalaciones recreativas, deportivas y culturales, entorno urbano sano y seguro... Ahora, pasados 12 años, todas esas carencias se han agravado<sup>4</sup> y se ha sumado una hiperinflación creciente, que en 2017 cerró por encima de 2.600 %, generando adicionalmente una grave crisis de suministro de alimentos y medicinas.

...La gente sabe construir su propio alojamiento con, e incluso sin la asistencia técnica necesaria, ya sea individualmente o a través de sus propias formas organizativas, como lo han demostrado por siglos, desde los primeros asentamientos humanos en el valle del Indo, hace más de 10.000 años. Lo que la gente no puede conseguir con su propio esfuerzo, son los servicios infraestructurales y comunales, así como los medios públicos de movilización desde y hacia su sitio de trabajo, de educación y salud, de cultura y recreación. Antes del inicio del siglo XX no existían instituciones públicas de vivienda, ni promotores mercantiles inmobiliarios, ni crédito de largo plazo... En Venezuela, el Banco Obrero (institución pionera en América Latina) fue fundado en 1928; la banca hipotecaria y las entidades de ahorro y préstamo (crédito de largo plazo) nacieron en 1960, y fue

---

<sup>3</sup> “Penuria habitacional y vulnerabilidad urbana. Una revisión necesaria”. En: Equipo Acuerdo Social. Venezuela: Un acuerdo para el desarrollo. Caracas: Publicaciones UCAB. 2006: 263-278.

<sup>4</sup> Ver informes de la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida ENCOVI, 2014, 2015, 2016 y 2017.

entonces cuando apareció la intermediación de los promotores privados mercantiles en la oferta de alojamiento en el mercado inmobiliario.

Señalábamos que el problema de alojamiento de la población va más allá de la simple obtención de una vivienda terminada de “interés social”, porque las necesidades de las familias son dinámicas. Las familias se constituyen, crecen, se expanden, se contraen, modifican sus expectativas, se mudan, se trasladan, emigran...Por eso la gente está permanentemente reconstruyendo su hogar, puesto que no puede cambiarlo por otro, cada vez que tiene la necesidad. Y esa reconstrucción permanente es un proceso costoso, dispendioso en recursos y generador de desperdicios y escombros, que constituyen una enorme fuente de contaminación y agresión a la calidad de vida, es decir es insostenible.

Entonces, para que la vivienda pueda adaptarse a las necesidades y expectativas cambiantes de las familias, y para que su vida útil se prolongue, debe tener la capacidad de crecer, transformarse, restaurarse y mejorar su calidad y confort a lo largo del tiempo...Este es un planteamiento del problema completamente distinto al que orienta a los tradicionales luchadores contra el “déficit de vivienda”, que en resumidas cuentas no ha resultado más que el aprovechamiento del supuesto déficit para hacer negocios rápidos con la construcción y venta de seudoviviendas en “cualquier lugar de ninguna parte”, o para que los gobernantes de turno, o candidatos a gobernantes, anuncien grandes planes de construcción de “soluciones habitacionales” o “viviendas dignas”, con metas que jamás han sido o serán cumplidas.

El negocio de construir-vender tales construcciones ha hecho que políticos, funcionarios nacionales e internacionales, promotores, constructores y comunicadores sociales se deslumbren con la idea de la existencia de un enorme “déficit de viviendas” que debe ser combatido construyendo instantáneamente nuevas viviendas completas, sin importar su calidad, ubicación o su eficacia como solución. Alojar apropiadamente a millones de familias, no es “el problema de vivienda”, ni se resuelve construyendo masivamente nuevas viviendas en cualquier lugar para eliminar el supuesto déficit. El llamado problema de vivienda es, en todo caso, un problema para muchos empresarios y políticos que perderían vigencia si no existiera.<sup>5</sup>

## **LOS “MILAGROS” EN LA LUCHA CONTRA EL “DÉFICIT HABITACIONAL”**

Se ha hecho una larga revisión documental de algunos de los llamados “milagros” en la lucha contra el déficit de vivienda, que en su tiempo y todavía, han sido utilizados por gobiernos, constructores, promotores, políticos y comunicadores

---

<sup>5</sup> “Penuria habitacional y vulnerabilidad urbana. Una revisión necesaria”. En: Equipo Acuerdo Social. Venezuela: *Un acuerdo para el desarrollo*. Caracas: Publicaciones UCAB. 2006: 263-278.

sociales, para justificar la necesidad de emprender grandes programas de construcción de “viviendas de interés social” es decir viviendas pobres para familias pobres.<sup>6</sup>

Se han seleccionado y se han transcrito largas partes de artículos originales de investigadores de los países analizados, sin incluir las referencias de los textos, las cuales se pueden consultar a través de los enlaces (*links*) respectivos. De lo que se trata es de exponer directamente y sin enrevesadas explicaciones los efectos de las políticas mencionadas. Es un recuento largo pero testimonial del fracaso de las políticas de construcción masiva de “viviendas para pobres”. Con la presentación de estos testimonios, definitivamente ya no me ocuparé más del tema al que he dedicado demasiados años de mi vida académica.

Las negritas en el texto son mías.

## **EL CASO MEXICANO**

### **Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate.**

Catherine Paquette Vassalli y Mabel Yescas Sánchez Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 3, abril 2009, pp. 15-26 © OLACCHI

[http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/divers1012/010047762.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers1012/010047762.pdf)

Las autoras plantean que la política de vivienda implementada en Mexico a principios de este siglo fue considerada como un gran éxito por parte del gobierno federal, lo cual motivó su desarrollo.<sup>7</sup> Sin embargo no estaba exenta de críticas especialmente por su importante responsabilidad en materia de crecimiento urbano extensivo así como sus limitaciones en cuanto a quiénes pueden ser sus beneficiarios. Existen, además, otros problemas a destacar, algunos de los cuales se relacionan con los fundamentos que legitiman ese dispositivo masivo de ayuda para el acceso a la vivienda, que coinciden con nuestras viejas críticas a tales programas.

El impacto más tangible de la política habitacional mexicana en materia de vivienda social terminada es el crecimiento poblacional y espacial importante que se puede observar en las periferias de las ciudades mexicanas, en particular en Ciudad de México, fomentando y acelerando un proceso de urbanización extensiva presente desde hace mucho tiempo. Dado el esquema general mencionado, basado en una producción masiva a

---

<sup>6</sup> El 20 de marzo de 2018 el presidente Maduro twitteo “Hoy es un gran día para Venezuela, estamos de fiesta porque cumplimos uno de los sueños de nuestro Comandante Chávez y de 2 millones de familias que hoy tienen un hogar gracias a la Gran Misión Vivienda Venezuela. ¡Orgullo nacional! #2MillonesYVamosPorMás” Desde luego, se trata de una falsa cifra desmentida por distintas fuentes, principalmente por los informes de ENCOVI. Ver cuadro No.1 al final del artículo.

<sup>7</sup> En Venezuela esa política fue alabada incansablemente, especialmente por el sector privado de la construcción.

cargo de los desarrolladores privados y con los objetivos de rentabilidad que esto conlleva, no extraña que las viviendas de interés social se ubiquen principalmente en conjuntos habitacionales de gran tamaño, localizados en la periferia de la ciudad: es aquí donde existe el suelo más barato, donde se encuentran grandes superficies disponibles que permiten realizar importantes economías de escala (generalmente, antiguos ranchos o haciendas), y son, además, espacios rurales donde la definición de normas, en materia de construcción, es poco clara y exigente.

Si en Chile –país en el cual se implementa una política habitacional muy similar desde hace tiempo– los conjuntos pudieron llegar a tener, en algunos casos, hasta más de 2 mil viviendas, en México hablamos de otra escala, como lo demuestran, por ejemplo, los casos de Santa Bárbara (13 mil viviendas), Los Héroes (19 mil) o San Buenaventura (26 mil), que se ubican en la periferia oriente de la ciudad de México, en el Estado de México.

Mencionar el tamaño de estos fraccionamientos es suficiente para explicar el impacto urbano que pueden tener estas verdaderas nuevas ciudades construidas en los márgenes de la metrópoli; ciudades que, en realidad, no lo son pues no cuentan con suficiente equipamiento, infraestructura y servicios para atender a los nuevos pobladores.

...Residir en estos conjuntos habitacionales conlleva importantes consecuencias para los habitantes en la medida en que se encuentran verdaderamente relegados en periferias lejanas, con dificultades mayores para acceder a los recursos urbanos, en particular las zonas de empleo. Por lo tanto, si acceder a una vivienda representa un importante beneficio para estos hogares, las dificultades que deben afrontar en cuanto a insuficiencia de equipamientos y servicios, así como de movilidad (tiempos y costos de desplazamiento) reducen mucho la ganancia.

Se fomenta así una dinámica de exclusión socio-espacial (reforzando un patrón de desarrollo urbano ya muy marcado en la ciudad), con todas las consecuencias que esto posiblemente traerá en el futuro. En México... existe, un riesgo importante de que las viviendas se transformen, con el paso del tiempo, en guetos urbanos en donde, como ocurre en Chile (y ocurrió en Europa en los grandes conjuntos habitacionales construidos en la década de los años sesenta), se presentan problemas de deterioro material y social, seguridad, violencia y drogadicción. En Chile, esto motivó que investigadores y especialistas en vivienda hablaran del “**problema de vivienda de los con techo**”, parafraseando la expresión consagrada de los “sin techo”. Según una encuesta realizada por ellos, el 64,5% de los habitantes de los conjuntos de vivienda social en Santiago de Chile quería cambiarse a otro lugar (Rodríguez y Sugranyes, 2004, transcrito más adelante). Sin embargo, tanto en Chile como en México no es fácil vender

estas viviendas debido a su ubicación y por la existencia de una oferta equivalente muy importante y con el beneficio de créditos.

Continúa el artículo señalando que el alcance de esas políticas es muy limitado en cumplir con el importante objetivo de contrarrestar, a través de la construcción masiva de conjuntos habitacionales formales, el proceso de producción de viviendas informales, considerado por las autoridades como generador de un hábitat de mala calidad y de un crecimiento urbano expansivo y anárquico. Señalan las autoras que nuevos barrios irregulares “se cuelgan” en el entorno inmediato de los conjuntos de vivienda de interés social, además de vastas zonas de equipamiento comercial que están surgiendo para atender a la población, y que suelen estar construidas por los propios promotores que edificaron las viviendas formales.

...La política mexicana para la vivienda de interés social terminada es limitada cuando se examinan sus alcances con respecto a quién va dirigida. A diferencia de lo que ocurre en Chile, donde el beneficio de las viviendas sociales llega a los hogares modestos, en México, la política de vivienda de interés social deja fuera a los estratos más bajos de estos prototipos de vivienda, siendo estos los sectores que más requieren de un apoyo para hacerse de una vivienda independiente.

Ello se debe, por una parte, a que los créditos otorgados a través de los organismos de vivienda están dirigidos a individuos formalmente asalariados, es decir que los empleados cotizan a estos mismos organismos a través de la empresa que los contrata. En un país en el cual la informalidad laboral no deja de crecer (en todas las ramas de actividad), esto representa un porcentaje cada vez más reducido de los trabajadores...En este contexto, la solvencia de los beneficiarios se convierte en su barrera. Se considera que las viviendas de interés social difícilmente son accesibles a hogares que cuentan con menos de cinco salarios mínimos, lo que deja fuera a más del 75% de las familias del país. Existe, por lo tanto, una contradicción patente entre el universo reducido de los beneficiarios y el fundamento de la política habitacional, que es construir millones de casas nuevas para permitir que cada familia cuente con una vivienda independiente (y en particular los de menores economías, tal como lo afirma el nuevo Programa Nacional de Vivienda). Algo que, sin lugar a dudas, conduce a preguntarnos: **¿por qué tantas viviendas financiadas y construidas, y por qué tantos impactos urbanos si, al final, esto beneficia solo a una parte de la población?**

El artículo aborda dos postulados clave de la política: por una parte, el concepto de hogar nuclear como modelo universal, a partir del cual se determinan, tanto el volumen del déficit de vivienda y las metas cuantitativas que alcanzar, como el tipo de solución habitacional que promueve el gobierno; por otra parte, la vivienda nueva terminada como solución casi única a la demanda habitacional. Ambos postulados son altamente cuestionables.

En cuanto al primero, basta con haber visitado brevemente la realidad de los sectores populares para saber que los arreglos residenciales que se observan con mucha frecuencia (cohabitación de varios hogares o núcleos familiares en una misma vivienda), y que involucran, en su mayoría, a los padres y a sus hijos adultos, no traducen únicamente la falta de alternativas para que las nuevas generaciones accedan a una vivienda. Es cierto que el modelo de la familia nuclear tiende a generalizarse en América Latina, en particular en el contexto urbano, y que la casa independiente representa una aspiración indudable. Sin embargo, en la práctica, **compartir la vivienda es también el reflejo de respuestas y estrategias desarrolladas por los grupos familiares** para: a) afrontar mejor las situaciones de precariedad o vulnerabilidad económica, optimizando la economía familiar; b) tener la posibilidad de trabajar más lejos para ganar mejores sueldos, en el caso de las mujeres, contando con alguien que pueda cuidar a sus hijos; c) apoyarse entre las distintas generaciones no solo desde el punto de vista material y financiero sino también social es algo muy importante en la sociedad mexicana; y d) prepararse mejor, en el caso los jóvenes, para la independencia residencial futura, evitando pagar una renta y aprovechando para ahorrar. Reconocer esta realidad no significa minimizar ni negar la gravedad de las situaciones de cohabitación y de sus consecuencias en la vida cotidiana, sino hacer un esfuerzo para acercarse a la problemática de la vivienda en toda su complejidad, algo indispensable para tratar de resolverla.

Considerar que a cada hogar nuclear le tiene que corresponder una vivienda nueva independiente es un razonamiento parcialmente equivocado porque niega la importancia de estas estrategias familiares y, finalmente, la existencia de una realidad social ineludible en México (como en otros países emergentes o en desarrollo) existe todavía una proporción muy elevada de la población en situación de pobreza<sup>8</sup> o de importante vulnerabilidad económica, y para la cual los arreglos residenciales tienen que ver también con mecanismos de adaptación eficientes.

Continúa el artículo señalando que lo anterior cuestiona el segundo postulado de la política habitacional: el tipo de solución que se ofrece para pretender resolver masivamente el problema de la vivienda. Dado el empeño en producir enormes cantidades de viviendas, sus estándares de calidad son muy bajos. Los grandes conjuntos habitacionales están formados por miles de viviendas individuales concebidas para hogares nucleares, con superficies habitables inferiores a los 50 m<sup>2</sup> y terrenos muy pequeños, lo cual limita mucho las posibilidades de ampliación para responder a las evoluciones futuras de las familias y, en particular, a las necesidades de darles alojamiento a los hijos.

---

<sup>8</sup> En Venezuela la pobreza alcanzó en 2017 al 87 % de la población (ENCOVI 2017) (ACS)

Para muchos hogares, este tipo de opción obviamente no constituye una respuesta satisfactoria dado que, al problema del tamaño de las casas y de los predios, se suma la localización geográfica en las periferias. El hecho de residir cerca de sus familiares es un recurso importante para la población vulnerable y constituye otra vertiente de las estrategias de apoyo intergeneracional que existen en las grandes metrópolis de América Latina. ... Lo que está detrás de esta política habitacional masiva es meramente una lógica económica basada en el factor cuantitativo: producir muchas casas, cada vez más, con base en las necesidades existentes (estimadas de manera muy global) para generar empleo y dinamismo económico, sacrificando la dimensión cualitativa. **Tal como se ha señalado, los principales ganadores no han sido los hogares ni mucho menos la ciudad, sino los desarrolladores.** En México, el mercado de la vivienda está dominado por unas veinte firmas que construyen vivienda a gran escala, dentro de las cuales destacan cinco empresas que se han convertido en verdaderos “titanes de la vivienda”, como lo demuestran sus niveles de construcción, ventas, utilidades netas y su exitoso desempeño en la bolsa de valores. Para ellas, al igual que en Chile, no existen riesgos sino puras ganancias... El otro ganador es, por cierto, el gobierno: la vivienda es y será en México “un sector de alta rentabilidad política”

En otro artículo, Maura Chávez Farías de la UNAM-MEXICO escribe sobre el tema del abandono de las viviendas de interés social en los grandes conjuntos de viviendas construidos en Morelia, Michoacán. Como en varios otros países donde se han aplicado políticas de construcción masiva de viviendas completas de interés social, en México el abandono de un elevado porcentaje de esas viviendas constituye un efecto colateral de la política, de complejas implicaciones.

### **Vivienda en abandono en fraccionamientos periféricos de Morelia Michoacán.**

Maura Chávez Farías. “Análisis y crítica de la vivienda abandonada de interés social”. Tesis de Maestría Universidad Nacional Autónoma de México.1916.

<http://132.248.9.195/ptd2016/noviembre/515009316/Index.html>

... Como primer acercamiento desde los datos estadísticos del número viviendas de estos conjuntos habitacionales se llegó a un primer resultado. De los 10 primeros conjuntos habitacionales mencionados, que nos dan un total de 22,301 viviendas 11,366 de ellas no se encuentran habitadas y de los otros 4 conjuntos habitacionales de Tarímbaro se tienen en total 9,706 viviendas construidas y un total de 4,420 desocupadas. Estos datos en términos porcentuales nos arrojan los siguientes números; de los 10 primeros, 4 de ellos rebasan el 50% con un 50.97% de abandono en general y, de los 4 de Tarímbaro 2 de ellos rondan por el 50% de desocupación, dando un promedio de un 45.54% de abandono en esas

viviendas. Lo que se concluyó hasta el primer semestre realizado con el levantamiento correspondiente a diciembre del 2014, fue que el panorama que presentaban los conjuntos habitacionales seleccionados hasta el momento, presentaron números agraviantes en ciertos conjuntos, tal es el caso de por ejemplo Fraccionamiento la Hacienda, Villas del Pedregal, Villa Magna y Valentín Gómez Farías, los cuatro, pertenecientes al municipio de Morelia, tienen un porcentaje de viviendas de deshabitadas mayor a la mitad del total de las viviendas; lo mismo sucede con el fraccionamiento Misión del Valle del municipio de Tarímbaro que rebasa la mitad de viviendas en desocupación con un 56.29%. Por otro lado, otras cinco unidades habitacionales de Morelia y Tarímbaro tienen entre un 30 y 40% de viviendas deshabitadas, estos fraccionamientos son los siguientes; Valle de los Reyes, Conjuntos habitacionales Torreón Nuevo I, II Y III, Villas de la Loma, Fraccionamiento Arcos San Antonio y Campestre Tarímbaro; esto no quiere decir que sea menos grave la situación en estos conjuntos o que se vaya a omitir por eso, más bien se tratará de rastrear el por qué se debe que en algunos de estos conjuntos sea más frecuente el fenómeno del abandono de estas viviendas y a qué razón corresponde que se presente en menor medida en otras. Por último, los cuatro conjuntos habitacionales restantes; Luis Córdoba Reyes, Loma Real, Puerta del Sol y Real Hacienda; presentan un menor porcentaje de viviendas desocupadas con un rango entre el 15 y 30%.

**Si nos ponemos a analizar esto, quiere decir que al menos 5 de cada 14 conjuntos habitacionales, o sea un 35.71%, que se están produciendo en fechas recientes en el municipio de Morelia y su Zona Metropolitana (Tarímbaro) sufren de más de un 50% de condiciones de viviendas deshabitadas”.**

La siguiente nota informativa ofrece razones para el abandono de viviendas recién construidas y adjudicadas en Morelia, complementando el artículo antecedente de Maura Chávez Farías.

### **Hay más de 4 mil casas abandonadas en Morelia<sup>9</sup>**

Por: Maribel Nieves Aguilar/@Mnievesa

<https://www.mimorelia.com/mas-4-mil-casas-abandonadas-morelia/>

Morelia, Michoacán (MiMorelia.com).- Hasta octubre de 2016 se registraron en Morelia 4 mil 300 casas abandonadas que fueron financiadas por el Infonavit<sup>10</sup>, de acuerdo con información del Infonavit y del Centro de

---

<sup>9</sup> La población de Morelia en 2014 era de 607.500 hab. (ACS)

<sup>10</sup> Infonavit: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Es una institución tripartita con la participación del sector de los trabajadores, el sector empresarial y el gobierno. Su función principal es proporcionar a los trabajadores créditos hipotecarios y no hipotecarios

Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), la cual revela que una de las principales causas es la lejanía respecto de los lugares de trabajo; es decir, que la inseguridad y los desastres naturales son menos relevantes al momento de decidir abandonar una vivienda.

**El gasto por el traslado de su residencia a su lugar de trabajo es mayor al ahorro que les significa pagar un inmueble propio.**

El Cidoc y el Infonavit a través de sus portales web coinciden en que las principales causas del abandono de las viviendas son que el gasto por el traslado de su residencia a su lugar de trabajo: es mayor al ahorro que les significa pagar un inmueble propio y no una renta.

**Invasores se adueñan de casas abandonadas en Morelia.**

El Cidoc detalla que para combatir el fenómeno del abandono de casas la Sedatu<sup>11</sup> realiza un mapeo para ubicar las unidades abandonadas en cada entidad federativa. Asimismo, explica que la Comisión Nacional de Vivienda desarrolla esquemas enfocados a la rehabilitación de viviendas en conjuntos habitacionales deteriorados o abandonados, “a fin de que sean reincorporados al parque habitacional y recuperen su entorno urbano”.

Esta es una de las consecuencias negativas de la política de vivienda: tener que **volver a gastar recursos escasos en reconstruir lo ya construido, sin generar ninguna nueva vivienda.** Por ello en muchos países europeos se ha preferido demoler los conjuntos de vivienda sub-estándar construidos en los años 50-60 (segunda posguerra) antes que invertir cuantiosas sumas en una falsa recuperación con el objeto de tratar de alcanzar los actuales requerimientos de habitabilidad.

## **EL CASO CHILENO**

El estudio del problema creado por la construcción masiva de viviendas de interés social (viviendas para los pobres) es tratado por María Elena Ducci, en el artículo “Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”, donde escribe sobre el tema de la creación de nuevos “ghettos” urbanos

**Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa**

Ducci, María Elena. *Revista EURE*, vol. XXIII, N°69, Julio 1997. Santiago de Chile. [http://www7.uc.cl/sw\\_educ/cyv/pdf/chile.pdf](http://www7.uc.cl/sw_educ/cyv/pdf/chile.pdf)

---

relacionados con la vivienda, así como obtener rendimientos de los ahorros de pensión de jubilación del Fondo Nacional de Pensiones. Es una institución promotora de viviendas públicas.

<sup>11</sup> SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Chile.

El concepto de *ghetto* corresponde originalmente al barrio o parte de la ciudad donde se obligaba a los judíos a vivir. En la época moderna se aplica al barrio o zona central de la ciudad donde vive cualquier grupo minoritario o marginado de la sociedad y son resultado de la segregación socioeconómica y, en algunos países, racial (Estados Unidos). En general, los *ghettos* se caracterizan por su deterioro y por ser (o parecer) lugares inseguros para otros grupos. La planificación urbana en todos los países ha intentado disminuir las deficiencias de estas zonas para impedir su permanencia, de ahí la gravedad de que la política habitacional moderna esté generando este tipo de elemento.

¿Por qué pensamos que los nuevos conjuntos de vivienda social son asimilables a estos *ghettos*? Por el aislamiento que los caracteriza, por el acelerado proceso de deterioro que experimentan, por la falta o insuficiencia de equipamiento (educación, salud, vigilancia) y la inexistencia o abandono de sus áreas verdes, la inseguridad de sus calles y espacios baldíos.

Estos conjuntos habitacionales (ya sean de edificios o de viviendas unifamiliares) **se caracterizan por una concentración de pobreza que se expresa físicamente en la imagen externa que ofrecen, caracterizada, en general, por un deterioro prematuro de las viviendas y un abandono de los espacios comunes.** Esta situación no proviene sólo del hecho de que los conjuntos se construyen para familias de escasos recursos ("falta de cultura" de los más pobres), sino que es producto de la ausencia de un proceso constante de mejoramiento que siempre se observa en las zonas populares irregulares (barriadas, villas miseria) de otros países en desarrollo. Aquí, por el contrario, se siente una situación de abandono, de desinterés, la cual se refleja en un entorno urbano poco grato.

Ducci hace pregunta muy importante al analizar el problema: ¿Dónde se desarrolla la vida social de los barrios pobres?

Es característico de los pequeños poblados y caseríos la existencia de espacios que acogen y facilitan el desarrollo de actividades sociales a nivel local. Pero en los conjuntos de viviendas para los pobres, la mayor parte de las áreas destinadas a "áreas verdes" nunca han logrado ese color ni un equipamiento adecuado, no cuentan con áreas deportivas ni lugares de reunión para los distintos grupos poblacionales.

Esto hace muy difícil el desarrollo de relaciones entre vecinos, indispensables para que exista un sentido de pertenencia e interés por mejorar la calidad de vida en el barrio. Como resultado, los niños juegan en la calle y los adultos se reúnen generalmente en espacios inadecuados y muchas veces improvisados. Asimismo, como los jóvenes no tienen dónde

reunirse y, lo que es básico, no existen programas que orienten su actividad, se "toman" la calle y suelen transformarla en un lugar peligroso para los residentes. Existe, sin duda, un grave problema de seguridad en los barrios populares que se ve ligado con el aumento de la drogadicción juvenil. Es este panorama el que nos lleva a plantear que, en muchos sentidos, los nuevos barrios creados por la política habitacional son asimilables a *ghettos*.

Sobre el tipo de solución entregado la autora escribe que otros mecanismos utilizados para disminuir el costo de las soluciones han sido reducir el tamaño de las parcelas y el de las viviendas, para abaratar los procesos de diseño y de construcción. Esto ha tenido efectos tanto sobre la calidad del producto entregado como sobre la calidad de vida de la población.

El tamaño de los terrenos se ha definido de acuerdo al mínimo permitido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de 100 M2 para viviendas de un piso y de 60 M2 para viviendas en 2 ó 3 pisos. Aunque no existen estudios que puedan demostrar científicamente que se requiere de un tamaño mínimo determinado para generar una calidad de vida adecuada para una familia, se ha encontrado, por ejemplo, que hay una fuerte relación entre hacinamiento al interior de las viviendas (medido en metros cuadrados por persona y en personas por cama) y aumento de problemas de salud.

Nuestra experiencia nos muestra que un lote de menos de 100 M2 no parece ser suficiente para generar un proceso de mejoramiento "espontáneo" de la vivienda en América Latina. La población valora fuertemente un terreno "de buen tamaño" y se observa en todas las invasiones o compras ilegales en otros países latinoamericanos que cada familia se instala en terrenos de, al menos, 100 M2.

El tamaño de las viviendas ha sido reducido en distintas formas. El programa de Vivienda Básica entrega **"viviendas terminadas" a los sectores de menos recursos, las cuales tienen una superficie promedio de entre 30 y 40 m2 en dos pisos**. Las dimensiones de estas viviendas son tan mínimas que no es raro que las familias descubran al trasladarse a ellas que **sus antiguos muebles no tienen cabida en la nueva vivienda y que deben "recortarlos" para poder utilizarlos**.

...Uno de los impactos más graves de este reducido tamaño de las viviendas es que los espacios son insuficientes para acoger la vida familiar, por lo que **los hijos permanecen constantemente en las calles, en contacto con las drogas, el alcohol y el pandillerismo**, lo cual es considerado en la actualidad como uno de los principales problemas vecinales por los habitantes de los asentamientos populares y tiende a crecer sin que se prevean soluciones para ello.

También existe un menoscabo de la privacidad relacionado con el reducido tamaño de las viviendas que está generando problemas tanto a nivel de las parejas como de la salud mental, especialmente entre las mujeres que son las que permanecen en el barrio y la vivienda constantemente.

Relacionado también con el tamaño está la incapacidad de acoger adecuadamente a otros miembros de la familia (abuelos, hijos casados), y la imposibilidad de realizar actividades familiares ampliadas, tales como organizar fiestas, celebrar los acontecimientos de la vida (bautizos, entierros, bodas). **Todo esto está cambiando radicalmente la forma de vida de los sectores populares, fomentando el individualismo, el pandillerismo y produciendo la ruptura de los lazos familiares.**

Por último, no puede dejarse de lado el grave problema de la calidad del diseño y la construcción. A pesar de que las viviendas sociales son producidas por distintas empresas y teóricamente su diseño es libre, se encuentra una sorprendente uniformidad en los miles de unidades producidas a lo largo del país. La razón de este fenómeno está en que, con el objetivo de reducir costos, los diseños están siendo definidos por los mínimos exigidos por los reglamentos de construcción y se repiten hasta el infinito en cualquier zona del país.

...La calidad de la construcción se ha transformado en los últimos años en uno de los motivos de insatisfacción más fuertes entre la población. Otra forma "no explícita" de abaratar los costos de producción ha sido la utilización de los materiales más baratos, para lo cual se usan muros divisorios de paneles simples ("internit")<sup>12</sup>. Esto determina una falta total de privacidad al interior de la vivienda y, como la unidad sanitaria (el baño) se coloca a la entrada de la casa para acortar la extensión de tuberías, una de las prioridades detectadas entre las familias beneficiarias de estas viviendas es cambiar la localización del baño hacia un sector más privado. La mala aislación entre viviendas vecinas ha acabado asimismo con la privacidad familiar en estos conjuntos de vivienda, en los que es imposible no enterarse de la vida de los vecinos. Esto se suma a la escasez de espacio antes planteada, como fuente de stress y de tensiones familiares y sociales que deterioran la calidad de vida de los residentes.

Al mismo tiempo, la reducción de los costos se ha conseguido por medio de una mala calidad del proceso de construcción: los pisos de *radier*<sup>13</sup> tienen tan poco cemento que se erosionan rápidamente, los ladrillos de los muros medianeros se sueltan, los techos no resisten más que cierto número de horas de lluvia, etc. Puede hablarse de una falta casi total de control de calidad, la cual se refleja en el acelerado deterioro que se observa en gran

---

<sup>12</sup> Internit: láminas de fibrocemento de 5 cms. de espesor.

<sup>13</sup> Radier: losa de piso de concreto sin armadura de bajo contenido de cemento.

parte de **las soluciones de vivienda producidas por el Estado que parecen reproducir en poco tiempo muchos de los problemas clásicos de los antiguos campamentos.**

Ducci plantea la pérdida del capital social, un aspecto fundamental, al cual no se le ha dado hasta ahora mayor importancia. Implica la destrucción de los lazos familiares que los sistemas de asignación de las soluciones habitacionales han estado produciendo.

...las jubilosas familias beneficiarias que por fin alcanzan el sueño de una vivienda propia, se encuentran repentinamente trasladadas a cualquier lugar de la periferia (donde se construyen las soluciones para los más pobres), lejos del lugar de origen, lejos de la familia y antiguas amistades. En un medio socioeconómico donde los gastos para transporte están restringidos al mínimo (para viajes al trabajo y a la escuela), la posibilidad de visitar a familiares y amigos es prácticamente nula, por lo que los lazos familiares y los sistemas de solidaridad y confianza desarrollados entre antiguos vecinos se ven rotos. El efecto más dramático de este cambio lo experimentan las mujeres, ya que son ellas las que permanecen en el hogar y resienten fuertemente el aislamiento y la pérdida del apoyo familiar.

...A lo anterior se agrega el que el tamaño mínimo de las soluciones recibidas hace prácticamente imposible acoger reuniones familiares, las cuales tienden a desaparecer de la rutina de los más pobres. No hay espacio suficiente para recibir visitas de familia, por lo tanto éstas pasan a ser cada vez menos frecuentes.

Puede verse lo anterior como una pérdida del capital social, entendido éste como redes de reciprocidad basadas en relaciones de confianza y en normas que forman parte de la organización social de las comunidades. Este concepto, tradicionalmente reconocido como necesario para el mantenimiento de la cohesión y el cambio social, está siendo reconsiderado recientemente como un elemento crucial para el desarrollo, ya que al facilitar el desarrollo de las actividades económicas, es un instrumento primordial para disminuir la vulnerabilidad que caracteriza las situaciones de pobreza.

El siguiente artículo de la Arq. Camila Cociña se refiere al tema de la demolición de conjuntos de viviendas de interés social deteriorados prematuramente, construidos por el Estado en su lucha contra el “déficit de vivienda”.

### **Por qué hemos construido guetos y lo seguimos haciendo**

Camila Cociña (CIPER CHILE) en *Opinión*. Publicado: 14.11.2012

<http://ciperchile.cl/2012/11/14/por-que-hemos-construido-guetos-y-lo-seguimos-haciendo/>

Hace algunas semanas el ministro de Vivienda y Urbanismo (de Chile) anunció el plan “Recuperación de blocks: segunda oportunidad” que busca demoler y transformar proyectos de vivienda construidos en las últimas décadas cuyos barrios se han deteriorado significativamente. Según lo anunciado, el plan comenzará a aplicarse en un sector de poblaciones de Puente Alto llamadas “Bajos de Mena”, tal como informó CIPER en uno de sus reportajes sobre las “zonas ocupadas” de Santiago. Se ampliarán los departamentos hasta 55 m<sup>2</sup>, relocalizando a una parte de los vecinos, de manera de enfrentar el fenómeno de guetnificación que ha afectado a estos barrios y a muchos otros en las grandes ciudades chilenas. Sólo en el rescate de los deteriorados “Bajos de Mena” se invertirán \$ 44 mil millones.

Más allá de la efectividad que pueda tener el plan propuesto, resulta pertinente preguntarse **qué ha ocurrido para que el Estado deba desarrollar un millonario proyecto cuyo objetivo es, básicamente, demoler y rehacer lo que el mismo Estado hizo hace menos de dos décadas.** ¿Cómo es posible que una inversión millonaria como la de la construcción de viviendas para miles de chilenos se desvalorice a tal punto que, en menos de 20 años, valga la pena deshacerla y reinvertir en las viviendas de familias que recibieron un subsidio diseñado para ser único en la vida?

... El imperativo de mantener costos bajos para dar cabida a los “afanes legítimos de lucro” de las compañías, ha dado pie a que el principal ahorro se dé en el suelo urbano, dado el rol protagónico que el suelo tiene en la estructura de costos de una inmobiliaria. Esto, sumado a las lógicas de economías de escala que obligan a construir viviendas en masivos volúmenes y grandes terrenos para maximizar las ganancias, ha llevado a la construcción de grandes paños de ciudad homogéneos social y funcionalmente, alejados de los servicios y oportunidades, en terrenos baratos y mal ubicados.

... Estos barrios son la consecuencia más nefasta y visible de la aplicación de dicha política. Y no pueden verse como una consecuencia desafortunada de la política de vivienda actual, sino como una de sus condiciones de factibilidad, es decir, como una condición necesaria para esa política, por lo que debe evaluarse como parte integrante de ella.

... El Estado sigue siendo un proveedor de subsidios, la sociedad civil meros consumidores (con más o menos participación en el proceso) y el sector privado el productor de viviendas y de barrios, de mano de los “afanes legítimos de lucro” durante el proceso. A nivel nacional, si bien la pobreza ha disminuido, la desigualdad sigue siendo el principal desafío para el desarrollo del país; la política de vivienda, en su actual estado, es una fuente de consolidación de desigualdades.

El caso de Bajos de Mena en Puente Alto no solo llama a escándalo sino que hace necesario responder a ciertas preguntas claves; la primera, **¿cómo es posible que sea necesario invertir millones de dólares para recuperar un barrio construido hace menos de 20 años?; ¿por qué la inversión hecha por el Estado y las familias se ha desvalorizado a tal punto que es más rentable social, política y económicamente volver a invertir en las viviendas de esas familias?** Esto, en el contexto de que el subsidio habitacional, diseñado para ser recibido una única vez, constituye posiblemente la inversión directa más significativa que una familia va a recibir en su vida.

... ¿Por qué la inversión hecha por el Estado y las familias se ha desvalorizado a tal punto que es más rentable social, política y económicamente volver a invertir en las viviendas de esas familias?

La suma es simple: **viviendas pequeñas y de mala calidad, sin espacios ni infraestructuras públicas de calidad; vecinos que no se conocen necesariamente ni pasan por un proceso de creación de cohesión y capital social; familias ubicadas en la periferia de la ciudad, sin acceso a servicios básicos, en barrios en que viven única y exclusivamente personas excluidas, sin acceso a oportunidades ni redes laborales y sociales.** No es difícil imaginar por qué barrios con estas características inician rápidamente un proceso de degradación física y social, que da pie a la creación de guetos, excluidos y estigmatizados; y con ello a la desvalorización económica y social de grandes áreas de la ciudad

El siguiente muy importante artículo de Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes, coincide con nuestro planteamiento de los años 90 en relación a los problemas generados por la construcción masiva de viviendas “de interés social” terminadas para familias pobres.

### **El problema de la vivienda de los “con techo”**

Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes. *Revista Eure* (vol.XXX, N°91): 53-65, Santiago de Chile, diciembre 2004.

<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1278>

El gobierno, los académicos y las ONG siguen mirando el tema habitacional desde la perspectiva de lo que fue en 1987 el Año Internacional de los Sin Techo: los allegados, el déficit acumulado, las "tomas de terreno", el tema de los "sin casa". Para muchos, el problema sigue siendo cómo dar techo, y para esto señalan que sigue siendo necesario construir más viviendas sociales nuevas. Sin embargo, hay indicios de que el problema está cambiando y que hay nuevos actores poblacionales. Por una parte, en los últimos diez años las organizaciones de allegados han tenido poca

presencia en la ciudad; en términos absolutos, el déficit cuantitativo se reduce anualmente; y ha ocurrido una sola "toma de terreno" de importancia.

Por otra parte, aparecen organizaciones de residentes de conjuntos de vivienda social que protestan contra las empresas constructoras y contra el MINVU por problemas relacionados con la calidad de las viviendas, de los servicios y equipamiento en los conjuntos habitacionales en donde viven. **También la violencia delictiva e intrafamiliar es un problema que aparece, relacionado con las grandes concentraciones de conjuntos de vivienda social.** Dado que tradicionalmente el problema habitacional ha sido concebido desde la perspectiva de cómo reducir el déficit y trasladar a las familias desde campamentos a viviendas nuevas, se da por supuesto que el stock construido es parte de la solución al problema.

Nuestra hipótesis es otra: lo que la realidad nos está mostrando es que una política exitosa de financiamiento de vivienda ha terminado creando un nuevo problema de vivienda y urbano: un enorme stock de viviendas sociales inadecuadas que requiere atención. **Nuestra comprobación empírica señala que hoy en Santiago el gran problema social habitacional es el de las familias "con techo".** Lo grave del asunto -que nos recuerda la fábula del traje nuevo del emperador- es que no hay política social, habitacional o urbana que atienda las demandas por mejores condiciones de vida de un millón de habitantes de los conjuntos de vivienda social en Santiago.

... Desde 1985, el Estado chileno ha centrado su política de financiamiento habitacional en la disminución del déficit acumulado, y lo ha logrado. La reducción del déficit se ha dado con tasas de construcción. Desde el momento de su compra, estos terrenos han sido pensados en función de la rentabilidad que sus dueños podían aprovechar de la política de financiamiento de viviendas de bajo costo. En Santiago, desde las primeras erradicaciones de campamentos hacia finales de los años '50, los intereses inmobiliarios han definido el asentamiento de los pobres en la periferia sur, del Zanjón de la Aguada a La Granja, La Pintana, y luego a Puente Alto y San Bernardo. Casi todos los pobres del país tienen techo en propiedad, en viviendas de muy bajo estándar y en terrenos urbanizados. Quedaron fuera del modelo los pobladores de "campamento", o asentamiento irregular, que representan tan sólo el 4% de la población total después de los planes radicales de erradicación de Pinochet. **El Programa "Chile Barrio" terminará de radicar o erradicar los habitantes de los campamentos. Tendremos así más pobres "con techo".** Similar a lo que conocieron los

Europeos después de la Segunda Guerra Mundial, a razón de la construcción anual de diez viviendas por cada mil habitantes<sup>14</sup>.

Pero después de más de veinte años de lo mismo, el objetivo de reducir el déficit ya no es suficiente. **El mayor déficit de calidad de vida se da ahora en los proyectos de vivienda social que el Estado ha financiado.** Es un problema que muchos otros países han conocido, especialmente los europeos, y lo han superado. En Chile, las posibilidades de formular una política de mejoramiento del parque acumulado aún son remotas.

Uno de los mayores obstáculos que impide innovar y proponer alternativas es que el modelo de producción de viviendas sociales en Chile está aprisionado en un mercado cautivo con protagonistas plenamente satisfechos. Las bases de entendimiento entre el Estado que financia y unas pocas empresas que producen sin riesgo son perfectas: el MINVU otorga subsidios y asigna las viviendas a quienes han postulado; y las empresas construyen y al final del año, el Estado les devuelve el 31% del IVA de los costos de construcción. Pero el Estado no sólo protege a las empresas, sino también al mercado financiero que ha aceptado financiar los créditos a los postulantes al subsidio. A los bancos que otorgan el crédito, el MINVU les financia los seguros sobre los préstamos y asume la responsabilidad por el remate del bien inmueble en caso de insolvencia del deudor.

... El stock de vivienda social está lleno de aparentes contradicciones. La satisfacción por la casa propia tan anhelada se desvanece rápidamente en el transcurso de los dos o tres primeros años de morar en la vivienda. La manifestación de querer irse de esta vivienda propia se cruza con poca capacidad de movilidad social y, por lo tanto, residencial; se cruza a la vez con un atavismo a la vivienda propia, "la casa para los hijos". El valor de uso, o el capital social de esta vivienda pasa por encima del comercial, y a este valor no se le pueden aplicar raciocinios de mercado. A pesar de la garantía de la tenencia de la vivienda en propiedad y a pesar de los niveles de urbanización exigidos por la normativa, el entorno corresponde a una zona marginada de la ciudad, como a una nueva expresión de marginalidad o informalidad a la chilena, ya que los asentamientos informales ya casi desaparecieron de la trama urbana.

Las posibilidades de movilidad habitacional en el stock de vivienda social están determinadas también por el proceso de producción. Estas posibilidades están limitadas porque el stock es el resultado de una base de entendimiento productivo entre una instancia sectorial y empresas, que da techo a los pobres –sin participación de éstos–, porque esta política

---

<sup>14</sup> La gran mayoría de las viviendas multifamiliares construidas en Europa luego de la segunda Guerra Mundial, especialmente en los años 50 y 60, han sido demolidas. Buena parte de las que quedan han sido ocupadas por inmigrantes de los países exsoviéticos y africanos. ACS.

localiza los conjuntos en función de la renta del suelo –sin tener en cuenta el territorio de la demanda y menos la repercusión de la oferta en la ciudad- **y porque define productos terminados –sin posibilidad de desarrollo progresivo en función de las necesidades y de los recursos de los usuarios-**. La realidad física del stock de vivienda social exige procesos de intervención, para rehabilitar las condiciones de convivencia, para facilitar la apropiación de los espacios públicos, para incentivar la conservación y mejoramiento de este patrimonio popular y para permitir las ampliaciones de las viviendas.

La conclusión inevitable del resultado de veinte años de una política exitosa de financiamiento de vivienda social es **que la cantidad por sí sola no basta, porque los efectos urbanos –segregación, fragmentación- y los efectos sobre las familias o las personas– inseguridad, difícil convivencia, hacinamiento- crean nuevos, caros y serios problemas a la gente, a la sociedad y al Estado**. Los temas de la calidad del entorno de los conjuntos habitacionales, de la flexibilidad de las unidades de vivienda, de la convivencia entre los residentes, de la localización, el diseño -entre otros- siguen ausentes en los predicados de la política habitacional. La "nueva política" no los menciona.

...¿Qué hacer? El stock de vivienda social construido en estos años está ahí, en la ciudad; las políticas de financiamiento y de construcción pueden ignorarlo y seguir buscando terrenos para construir cada vez más lejos. **Una política de vivienda social sensata reconocería haber dado el primer paso, el de la cantidad, y se propondría el de la calidad: recuperar y mejorar el stock existente.**

## ESPAÑA

### **El problema de la vivienda en España**

*Espacio Común*. Cooperativa Andaluza de Vivienda. 26 de abril de 2016.

<http://www.espaciocomun.org/el-problema-de-la-vivienda-en-espana/>

Antes de que existiera la vivienda como derecho existía la vivienda como problema, o dicho de otra forma la necesidad insatisfecha de tener un techo donde alojarse existía antes siquiera de que se hablara del derecho a la vivienda.

El problema de la vivienda en España ha sido históricamente el mismo: la falta de oferta de viviendas suficientes a precios razonables y acordes con la capacidad adquisitiva y de endeudamiento de los diferentes estratos sociales para que puedan acceder a ella, así como la existencia de una cantidad de viviendas de promoción directa, o parque público, para aquellos estratos o colectivos que por su situación de exclusión social están fuera de mercado.

...Como el ideal de integración social del régimen franquista era convertir a “los proletarios en propietarios”, la política de vivienda de esos años se centró en priorizar la tenencia de la vivienda en el acceso diferido a la propiedad y en la compra-venta más que en el alquiler, de ahí que el parque de vivienda en alquiler descendiera del 51,1% en la década de 1950 al 18,8% en la década de 1980.

La respuesta de los sucesivos gobiernos iniciado el régimen democrático fue ésta: recurrir a instrumentos monetarios, es decir, creando las condiciones para que el resto del mundo –incluido el resto de Europa– financiara un Estado del Bienestar políticamente impostergable. El modelo de financiación de éste basado en el endeudamiento abría esta prometedora perspectiva para hacer negocios financieros basados en préstamos masivos a gobiernos centrales y autonómicos, préstamos cuyos intereses serían financiados por los contribuyentes, préstamos seguros para los bancos que les permitieran recuperarse de la crisis bancaria de principios de los ochenta.

La década de 1980 fue la de la implementación de la nueva legitimidad democrática y del Estado de las Autonomías, por lo que la política de vivienda se va transfiriendo a las Comunidades Autónomas. La exclusividad competencial de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda se deriva de los artículos 47, 148 y 149 de la Constitución, y se consagra en los Estatutos de Autonomía (en Andalucía el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, desarrollándose en el Real Decreto 3481/1983, de 28 de diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad).

...Entre 1997 y 2008 se produce el fenómeno denominado como “capitalismo popular inmobiliario” y que consiste en utilizar la especulación con bienes inmuebles para provocar el mismo “efecto riqueza” que genera el aumento de la cotización de los activos financieros en los países anglosajones. En teoría, los valores de uso de los activos utilizados para generar el “efecto riqueza” son casi completamente indiferentes. Edificios, acciones, sellos u obras de arte pueden desempeñar una función semejante: generar “valor” para sus propietarios sin que éstos tengan que trabajar para ello. Lo que cambia es su significado en función de la clase social de su dueño. El capitalismo popular inmobiliario no es que sea un invento español, pero en pocos lugares del mundo se daban premisas tan favorables para ponerlo en funcionamiento. La primera es la excepcional estructura de la propiedad de los bienes inmuebles en España (en el año 2010, el porcentaje de propietarios roza el 90% de todos los hogares españoles. Además, de todas las viviendas principales, sólo el 23% están hipotecadas; el resto están completamente pagadas o han sido una donación familiar: 9% del total); la segunda, la excepcional anchura de su territorio, bello, extenso y abandonado sentimentalmente por su población;

y la tercera, el particular sistema español de finanzas populares, incluido su marcado carácter local: el fenómeno de las cajas de ahorros.

El alto valor que las familias atribuyen a esta propiedad inmobiliaria tiene un componente cultural, pero ya hemos dicho que no tiene nada de caprichoso. Es una estrategia popular de protección contra la precariedad, y no debería culparse a las familias de caer alegremente en la dependencia de los bancos y de las cajas, especialmente cuando éstas últimas se adaptan generosamente bien a sus deseos. Las nuevas edificaciones satisfacen así cada vez menos una demanda de uso residencial y cada vez más una necesidad obsesiva de inversión. Su funcionalidad cambia radicalmente: ahora los pisos son activos no financieros en el proceso general de financiación, se han convertido en un instrumento para el desarrollo de una economía de rentas en sustitución de una economía laboral destrozada. Sólo así se puede explicar que **casi 3,5 millones de viviendas estuvieran vacías en España en 2006, número que ha venido aumentando cada año en más de un 5% hasta 2008, mientras cientos de miles de jóvenes no pueden emanciparse por falta de vivienda asequible.**

... La política de vivienda en España a finales de 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención: por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo periodo de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un nuevo escenario económico financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

**La paralización del sector de la construcción debida a una sobreacumulación de activos inmobiliarios disparó el desempleo de la noche a la mañana. Esto deprimió bruscamente la demanda en todo el país, elevando los impagos y la morosidad,...** El fin de fiesta inmobiliaria ha afectado de lleno a las cajas de ahorros porque han abandonado su línea histórica de prudencia deslumbradas por las perspectivas millonarias que parecían abrir las rentas del ladrillo y seducidas por las perspectivas de prosperidad local que abrían las recalificaciones. Los créditos destinados a actividades inmobiliarias se multiplicaron por diez en tan solo ocho años, mientras que el patrimonio de las instituciones financieras sólo lo hizo por dos. Esto generó un problema de insolvencia de consecuencias devastadoras a medida que aumentaban los impagos de los promotores inmobiliarios pequeños y medianos.

La sobreoferta de pisos tenía, antes o después, que generar una destrucción de activos sobrevalorados: ésa es la esencia de todas las crisis cíclicas del capitalismo sin excepción. **Por tanto, la combinación entre**

**sobreoferta de pisos, precios inflados y aumento de los tipos de interés es un cóctel tan explosivo como inevitable.**

Como conclusión final a lo expuesto, podemos aseverar que las políticas de vivienda en nuestro país siempre han sido dependientes del sector financiero al que se encuentran unidas desde el principio. **La mayor parte de las ayudas públicas van dirigidas a subvencionar préstamos a promotores o personas, siendo el destinatario final de la ayuda la entidad financiera.**

El siguiente artículo de prensa se refiere también al problema de las viviendas desocupadas ya no en 2008 sino en 2014, tratado en el Congreso Internacional de Solidaridad Urbana celebrado en Bilbao.

**Más de 3,4 millones de viviendas vacías en España... pero “hay que seguir construyendo”**

El Diario.es

El Diarionorte Euskadi

[https://www.eldiario.es/norte/millones-viviendas-vacias-Espana-construyendo\\_0\\_265973674.html](https://www.eldiario.es/norte/millones-viviendas-vacias-Espana-construyendo_0_265973674.html)

El Congreso Internacional de Solidaridad Urbana celebrado en Bilbao en 2014, ha profundizado en la realidad de los desahucios y las necesidades de alojamiento actual, que suponen una paradoja frente a los más de 3,4 millones de inmuebles vacíos en España. “El problema no está en la vivienda vacía, sino en que no hay vivienda asequible”, declaraba Juli Ponce de la Universidad de Barcelona. “Hay una alarma por parte del poder central, y es que, pese a no tener necesidad, dicen que hay que seguir construyendo”.

España cuenta con más de 3,4 millones de viviendas vacías que chocan con la realidad de los desahucios.

**Más viviendas vacías, pero más problemas para acceder a un piso.**

En 2013 existía en Euskadi un total de 91.008 viviendas vacías, de las cuales un 8,7% correspondía al parque inmobiliario, según señalan las últimas estadísticas elaboradas por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno vasco. Las viviendas deshabitadas en la CAV crecieron entre 2011 y 2013, y en el total del Estado suman los 3.443.365, un hecho que choca frontalmente con la realidad de los desahucios y las necesidades de alojamiento actual. Ambas cuestiones, vinculadas a las políticas de vivienda y un mejor aprovechamiento de los recursos, han sido discutidas esta semana en Bilbao dentro del congreso ‘Solidaridad Urbana. Derecho al Alimento y a una Vivienda Digna’, organizado por el grupo Ekiten-Thinking de la UPV, en el que se han planteado soluciones alternativas para una gestión pública que debe garantizar un bien de primera necesidad como es el derecho humano al hogar.

### **... 700.000 viviendas deshabitadas en Andalucía**

Por su parte, la consejera de Fomento de la Junta de Andalucía, Elena Cortés, escenificaba la situación que se vive en su comunidad autónoma, que con ocho millones de habitantes “casi como un país”, el 35% de desempleo y 700.000 viviendas deshabitadas necesita nuevas políticas que contribuyan “a un cambio radical” en este sector. Para ello, Cortés ha explicado el plan que desde su consejería intenta cambiar lo que ella ha valorado como “las dos caras de una misma moneda: la burbuja de las viviendas y la burbuja de las infraestructuras innecesarias”. “Algo que hemos vivido prácticamente desde que estamos en democracia, aunque mucho más acelerado desde hace 20 años con el asalto al territorio, que tiene que ver con la alianza del bipartidismo con el capitalismo inmobiliario español”, aseguraba. En este sentido, Cortés defendía la vivienda como un derecho humano. “No es una mercancía; para especular uno puede comprar un lingote de oro pero no una vivienda, la vivienda es un bien de primera necesidad y un derecho humano. Por eso, la política de vivienda no es sectorial, es urbana”, argumentaba.

En palabras de la consejera “entregar la vivienda al mercado ha hecho que la función social de la vivienda no exista o se cuestione”. En Andalucía cuentan con 108.000 personas inscritas en los registros oficiales como demandantes de viviendas, algo que frente a las 700.000 viviendas desocupadas parece sencillo resolver, pero no lo es tanto, puesto que el 60% de los demandantes cobra menos de un IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) y la Junta no tiene constancia de la ubicación y situación de dichos inmuebles. “Es absolutamente increíble que un poder público que se supone que tiene que garantizar el acceso al derecho humano a la vivienda desconozca por qué no se dotó de herramientas necesarias para saber la ubicación y situación de las mismas”. Además, pese a su abultada población, en Andalucía solo existen 80.000 viviendas de parque público, “que es como si la ciudad de Granada fuera parque público”, compara Cortés que suma también a la complejidad de la situación “el drama de la infravivienda”.

Ante esta situación, la consejería de Fomento lanzó un plan para identificar las viviendas sin uso por más de seis meses y sancionar al propietario en caso de que no se pusieran en alquiler. Asimismo, las entidades financieras que se han quedado con VPO tenían la obligación de comunicarlo y ponerlas a disposición del registro de los demandantes de hogar. Sin embargo, el presidente del Gobierno, arguyendo que esto último provocaría un caos financiero, presentó un recurso ante el TC, que por el momento ha suspendido cautelarmente la ley. De modo que la Junta de Andalucía trata ahora de conseguir que no se construyan más viviendas, “salvo que esté acreditado en la orden de planes municipales”, porque según los últimos estudios, la comunidad cuenta con suelo y vivienda ya construida como para 75 años. Sin embargo, “hay una alarma por parte del poder central,

señala Cortés, y es que, pese a no tener necesidad, dicen que hay que seguir construyendo”.

En la misma ponencia, la activista antidesahucios Ada Colau culpaba a los expertos de viviendas de “usar un lenguaje que el ciudadano no entiende”. “Se puede ser riguroso y comprensible porque la lucha por los derechos es una lucha por definir la realidad”, reclamaba. Colau también condenaba la negación de la burbuja inmobiliaria por parte de los gobiernos que califica como una “estafa”. “Y no solo eso, indicaba la activista, nos hemos encontrado también con una recomendación a la población de que lo mejor que podía hacer era comprarse una vivienda porque era la mejor de las inversiones, la acción más segura y más prudente que podía hacer un ciudadano de este país”. **Así criticaba Colau que se dijera que “la cultura de la propiedad la llevábamos en la sangre”**. Una culpa también, en su opinión, de los medios de comunicación que reproducían ese mensaje. Sin embargo, “cuando nada invitaba, la ciudadanía se anticipó, denunció esa burbuja inmobiliaria y gracias a esto pudo también anticipar el estallido”, señaló Colau. “Y todo ello sin recursos, sin medios de comunicación, sin gabinetes económicos ni juristas, solo con el sentido común de la ciudadanía que hasta hoy sigue liberando la respuesta más efectiva”, sentenciaba.

## INDIA

El siguiente artículo de Rina Chandran de la Thompson Reuters Foundation también nos plantea, en otro ámbito, la paradoja de millares de viviendas desocupadas en un país con gran escasez de alojamiento.

### **Thousands of low-cost homes empty in India despite urban shortage**

by [Rina Chandran](#) | [@rinachandran](#)

Monday, 9 July 2018 12:59 BST

<https://www.reuters.com/article/us-india-housing-rights/thousands-of-low-cost-homes-empty-in-india-despite-urban-shortage-idUSKBN1JZ29L>

MUMBAI (Thomson Reuters Foundation) - Tens of thousands of low-cost homes are lying empty across India even as officials race to meet a deadline to provide housing for everyone by 2022, which analysts say highlights critical shortcomings in government policy. About 164,000 low-cost homes built under previous schemes are vacant, according to a housing ministry official.

“There is a process to allot them, and that takes time,” said the official, who asked not be named, as he is not authorized to speak to the media.

“We have been pushing state governments to allot these homes at the earliest, and we are focused on meeting the mission target.”

The government of Prime Minister Narendra Modi launched the Housing For All Mission in 2015, with a deadline of 2022. It aims to build 20 million urban housing units and 30 million rural homes.

More than 800,000 units have been completed, with about 2.8 million homes in various stages of construction, according to housing ministry data.

But activists say the program, which also offers subsidized loans, bypasses homeless people who cannot afford the mortgage payments.

**“Those who really need these homes cannot afford them, and those who can afford them don’t want them,”** (QUIENES REALMENTE NECESITAN ESAS VIVIENDAS NO PUEDEN COMPRARLAS, Y QUIENES PUEDEN NO LAS QUIEREN) said Harsh Mander, Director of the Center for Equity Studies. “So the program doesn’t serve its purpose. A far more effective solution would be affordable rental housing,” he told the Thomson Reuters Foundation.

A quarter of India’s urban population lives in informal housing including slums, according to social consultancy FSG. That number is set to rise as thousands of people leave their villages every day to seek better prospects in cities.

An affordable home is typically about 250 square feet (23 square meters) in size, and can cost up to 1.2 million rupees (\$17,500). It is usually located in the outskirts of the city where land is cheaper.

**“A significant number of them are in areas which lack the necessary support infrastructure - most importantly transport,”** said Anuj Puri, chairman of Anarock Property Consultants.

“One way to ensure these homes are occupied is to rapidly deploy the support infrastructure in these areas. These homes will deteriorate if they lie unoccupied much longer,” he said.

Freeing up surplus land owned by government agencies for affordable housing can also help, experts say.

Earlier this year, India’s top court said authorities should consider converting empty government properties in the cities into homeless shelters.

India is not the only country confronting this issue: thousands of homeless people in the Philippines have moved into empty government housing.

## ESTADOS UNIDOS

Este artículo de la AIA nos muestra de una forma directa y sin excesos tecnicismos el colapso inmobiliario de EEUU en 2008: la ruptura de la llamada “burbuja inmobiliaria”.

### **El mercado inmobiliario en Estados Unidos: El mapa de la miseria**

International Alliance of Inhabitants. IAI.

[https://esp.habitants.org/noticias/debate\\_como\\_hacer\\_estallar\\_la\\_burbuja\\_inmobiliaria/el\\_mercado\\_inmobiliario\\_en\\_estados\\_unidos\\_el\\_mapa\\_de\\_la\\_miseria](https://esp.habitants.org/noticias/debate_como_hacer_estallar_la_burbuja_inmobiliaria/el_mercado_inmobiliario_en_estados_unidos_el_mapa_de_la_miseria)

8 de mayo del 2008, WASHINGTON, DC

Más como un cartógrafo que como un ejecutivo del Banco Central, esta semana Ben Bernanke mostró con orgullo el último instrumento de la Reserva Federal estadounidense que servirá para seguir de cerca el colapso inmobiliario: unos mapas que, con un código de colores, indican tanto la caída de los precios como las ejecuciones hipotecarias y otros indicadores de la situación de desasosiego que hay en el campo de la vivienda en diferentes regiones del país.

El objetivo era demostrar que la caída de los precios implicaría más ejecuciones hipotecarias e **instar a los bancos acreedores a amortizar parcialmente el capital principal de los préstamos problemáticos, en los que el valor de la vivienda es inferior al de la hipoteca....** La mayor incertidumbre acerca de la economía es no saber hasta qué punto pueden empeorar las cosas.

La respuesta no es simple. Es difícil establecer con certeza cuánto ha bajado el precio de la vivienda. Estados Unidos tiene varios índices inmobiliarios y cada uno cuenta una historia diferente. A menudo, se citan las cifras mensuales de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces (National Association of Realtors –NAR) que muestran la mediana de los precios de la vivienda, pero tampoco han resultado de utilidad. Esas cifras indican que la media proporcional de los precios ha bajado alrededor de un 13% de su punto máximo; sin embargo, el hecho de que este promedio no refleje el cambio de mano de numerosas viviendas, que fluctúa mes a mes, hace que esas cifras no sean de fiar.

Los mapas del señor Bernanke utilizan la información proporcionada por la Oficina de Supervisión de Emprendimientos Federales de Vivienda (Office of Federal Housing Enterprise Oversight - OFHEO). Estas estadísticas tienen un gran alcance geográfico y registran las ventas repetidas de una misma vivienda. El índice nacional mensual sugiere que los precios promedio han caído sólo un 3% desde su valor máximo en abril del año 2007 y las cifras trimestrales todavía muestran índices positivos. Sin embargo, los datos de la OFHEO solamente incluyen las viviendas financiadas con hipotecas respaldadas por *Fannie Mae* y *Freddie Mac*, los dos gigantes patrocinados por el gobierno estadounidense y dejan fuera los rangos más altos y más bajos del mercado, donde los precios experimentaron la mayor subida y la distorsión de las hipotecas fue más importante. De esta manera, las cifras de la OFHEO subestiman la dimensión del problema inmobiliario. Otra serie de índices, desarrollados por Robert Shiller y Karl Case y producidos por Standard & Poor's (S&P), la agencia calificadora de riesgos, incluyen todo tipo de viviendas y muestran el rápido incremento del precio de la vivienda durante el auge económico y el veloz descenso en el momento actual. Aunque las estadísticas de Case-Shiller no sean perfectas, ya que no incluyen muchas zonas rurales, son un medio más fiable para determinar la caída de los precios en las grandes ciudades.

Evaluar cuánto más seguirán bajando los precios de la vivienda es todavía más complicado. A juzgar por los valores de los contratos futuros relacionados con el índice de Case-Shiller, algunos inversores esperan otra caída del 20%; pero el mercado a futuro es pequeño y falta de liquidez y tal vez sobreestime las posibles caídas.

Las discrepancias entre la oferta y la demanda indican que los precios pueden bajar mucho más todavía. Teniendo en cuenta las pautas históricas, el mercado inmobiliario registra actualmente un exceso de viviendas sin vender. **El índice de propiedades desocupadas ha alcanzado un nivel récord de 2.9%; el “exceso” de viviendas a la venta es de alrededor de 1,1 millones unidades en comparación con el promedio registrado entre 1985 y 2005. A pesar de que el número de viviendas nuevas está bajando debido al masivo recorte en la construcción, la oferta de viviendas en venta está subiendo debido a la ejecución de las hipotecas.**

De acuerdo con casi todos los indicadores, los precios todavía se encuentran por encima de los niveles lógicos. Utilizando un modelo que ata el precio de las viviendas a los ingresos disponibles y a las tasas de interés a largo plazo, los analistas de Goldman Sachs creen que el ajuste del precio nacional de las viviendas se encuentra a medio camino. Se espera un ajuste general de entre el 18% y el 20% y otra caída de los precios entre el 11% y el 13% a partir de ahora. Pero sus modelos sugieren que seis estados –Arizona, Florida, Virginia, Maryland, California y Nueva Jersey– podrían sufrir una caída de 25% o más. Los más optimistas señalan que algunas de las medidas tendientes a promover el acceso a una vivienda han mejorado de manera sustancial.

Según las cifras de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces, las cuotas mensuales de una vivienda típica (con una hipoteca a 30 años y una cuota inicial del 20%) representaban el 18.5% del ingreso promedio de una familia en el mes de febrero, en comparación con el 26% en su valor máximo y más cercano a la valor promedio histórico. Pero esta cuantificación es engañosa, principalmente porque las condiciones crediticias se han endurecido. Una encuesta realizada por la Reserva Federal entre los encargados de los préstamos el 5 de mayo sugería que, en los tres primeros meses de 2007, el 60% de los bancos había endurecido las condiciones crediticias de las hipotecas sobre la primera vivienda. Según Michael Feroli, de JP Morgan, el nivel de accesibilidad depende de cuál de los índices de precios de la vivienda se considere. De acuerdo con el índice de Case-Shiller, la accesibilidad a la vivienda empeoró bruscamente durante el auge económico y las cuotas hipotecarias eran más altas que los salarios.

El indicador más adecuado de los valores inmobiliarios lógicos es el que relaciona el precio de las viviendas con los alquileres. Se trata de un tipo de índice que relaciona el precio con los ingresos familiares: el precio de la vivienda refleja... el valor descontado de futuros propietarios, ya sea como

ingresos por alquiler o como el alquiler que se ahorra el propietario que vive en la vivienda.

Un análisis reciente realizado de manera conjunta por Morris Davis, de la Universidad de Wisconsin-Madison, y Andreas Lehnert y Robert Martin de la Reserva Federal, muestra que el rendimiento de la relación alquiler-precio de la vivienda en Estados Unidos osciló entre el 5% y el 5,5% desde 1960 hasta 1995, pero que a partir de ahí comenzó a caer rápidamente hasta llegar a su mínimo histórico de 3,5% durante el momento más alto del auge económico. Dado el típico ritmo del crecimiento de los alquileres, el señor Feroli opina que, según el índice Case-Shiller, el precio de las viviendas tiene que bajar entre el 10% y el 15% durante el próximo año y medio para que el rendimiento de la relación alquiler-precio vuelva a su media histórica. Como se dijo con anterioridad, todo esto sugiere que el colapso inmobiliario está a mitad de camino.

En efecto, en 2015 todavía las consecuencias de la crisis inmobiliaria del 2008 se dejaban sentir con dureza, tal como se desprende del siguiente escrito de Adriel Reyes Gonzalez.

### **3.8 millones de viviendas desocupadas en EE.UU.**

Publicado por: Adriel Reyes Gonzalez. Agosto 17, 2015

Bienes Raíces América.

<http://bienesraicesamerica.com/3-8-millones-de-viviendas-desocupadas-en-ee-uu/>

EEUU vive momentos de inventarios de venta limitados. Al mismo tiempo, existe un creciente número de viviendas desocupadas a nivel nacional. La mayoría de los 3,8 millones de viviendas desocupadas hoy en los EEUU son propiedad de bancos o casas en mal estado, necesitadas de urgentes reparaciones.

Algunas de estas propiedades, conocidas popularmente como “zombies *foreclosures*”<sup>15</sup>, fueron abandonadas por sus propietarios antes de que el proceso de ejecución hipotecaria concluyera. Según RealtyTrac, en el segundo trimestre de este año, existían más de 127.000 *zombies foreclosures*, lo que sumaba el 24% de todos los *desalojos* activos. Es decir, uno de cada cuatro.

La propia Oficina del Censo de los EEUU reconoce que, de una gran parte de estas viviendas desocupadas, se desconoce el estatus actual. Esos 3,8 millones de casas desocupadas casi duplican los anuncios totales de venta que aparecen en los listados de la MLS, en toda la nación.

---

<sup>15</sup> *Zombie foreclosure* (desalojo zombi) es una situación que ocurre cuando una vivienda es abandonada por su propietario que asume que debe mudarse inmediatamente al recibir la conminación de desalojo, pensando que el prestamista ahora es el responsable de la propiedad. Si este no completa el proceso de desalojo y vende la vivienda, esta queda abandonada y cae en deterioro, creando problemas de seguridad y ambiente que puede bajar los valores en la comunidad circundante.

Muchas de estas casas se encuentran localizadas en ciertas zonas de los EEUU. Casi el 40% de las viviendas desocupadas se encuentran en tan solo el 10% de todas las secciones censales, según HUD. Condados como Wayne (en Michigan), o Cook (Illinois), poseen más de 200 vecindarios con gran cantidad de propiedades vacantes. Solo en Cook hay cerca de 55.000 viviendas abandonadas, una de las cifras más altas del país.

Algunos economistas son optimistas. Creen ver mejoras en un número creciente de estados y ciudades de los EEUU donde se han promulgado políticas públicas para combatir el crecimiento de los *zombies foreclosurers*. Varios mercados afectados, como Chicago, Miami y Cleveland están viendo los resultados de esas políticas, según afirmó Daren Blomquist, vicepresidente de RealtyTrac.

Sin embargo, a pesar del optimismo, se observa en la actualidad un aumento sorprendente de los desalojos en mercados con tasas bajas de ejecuciones hipotecarias como Los Ángeles, Houston y Boston.

Las casas abandonadas siguen siendo un problema para las ciudades, sobre todo en un contexto de listados insuficientes. Detroit, por ejemplo, posee 16.000 casas vacías debido a ejecuciones hipotecarias por retención de impuestos.<sup>16</sup> Son propiedades donde los dueños no pudieron pagar los impuestos a la propiedad y otros cargos municipales.

Baltimore también tiene más de 16.000 viviendas vacías.<sup>17</sup> El dato en Filadelfia llega a las 40.000 unidades vacantes.<sup>18</sup>

Las ciudades enfrentan el problema de manera diferente. En Cleveland<sup>19</sup>, por ejemplo, cerca de 6.000 casas abandonadas y embargadas están siendo demolidas, en un intento de rescatar los barrios del crimen, las plagas o la caída de los precios.

**En Buffalo Nueva York<sup>20</sup>, funcionarios de la ciudad comenzaron a vender 4.500 viviendas vacías por 1 dólar cada una.**

## EPÍLOGO: PARAÍOS SINIESTROS

Sin más comentarios a continuación se presenta el trabajo fotográfico “Paraisos Siniestros” del del Arq Jorge Taboada que por si solo constituye el Epílogo del presente ensayo.

Como lo señalé al inicio, este documento representa una especie de testamento académico sobre un tema del cual no pienso ocuparme más.

---

<sup>16</sup> Población de Detroit en 2015: 676.336 hab. (ACS)

<sup>17</sup> Población de Baltimore en 2015: 621.402 hab.(ACS)

<sup>18</sup> Población de Filadelfia en 2015: 1.562.000 hab.(ACS)

<sup>19</sup> Población de Cleveland en 2015: 387.812 hab.(ACS)

<sup>20</sup> Población de Buffalo NY: 258.351 hab.

**Fotografías aéreas de viviendas de bajo costo en México**  
Ana Gabriela Rojas. Corresponsal de BBC Mundo en México.  
Fotografías de Arq. Jorge Taboada. 19 abril 2018. Proyecto Alta Densidad.



Escobedo, Nuevo León.

"Alta densidad" es un proyecto de fotografía aérea del arquitecto Jorge Taboada que documenta el hacinamiento y la uniformidad en que viven las personas en casas de bajo costo que se han multiplicado en los suburbios de las ciudades de México.

**"Estas imágenes retratan paraísos siniestros"**, dice Taboada a BBC Mundo.



Cadereyta, Nuevo León.

Paraísos porque tienen una perfección en su composición geométrica. También porque representan el sueño de muchos de tener una casa en la que se imaginan que vivirán felices.

Pero, por otra parte, son lugares siniestros: son muy pequeños, no tienen áreas verdes y están en los suburbios, muy lejos de las ciudades.

"Soy arquitecto, pienso en la funcionalidad. Me angustia mucho pensar que la gente pueda vivir ahí, en casas de menos de 50m<sup>2</sup>", dice .



Querétaro, Querétaro.

"Al ver esas construcciones que se hacen en serie pienso en grandes compañías constructoras haciendo mucho dinero, sin mucha regulación", dice.

Taboada, especialista en fotografía arquitectónica, comenzó a tomar esta serie de fotografías en 2010.

" Me di cuenta que es una realidad que no se puede ver a nivel de piso. Yo tengo el privilegio de verlo desde arriba, así que quise mostrarlo", dice.



Ciénaga de Flores, Nuevo León.

Las fotos de "Alta densidad" fueron tomadas desde un helicóptero sin puerta, con cámara réflex digital.

Dice que su trabajo ha cambiado en los últimos tres años, desde que se popularizaron los drones y se abarató la fotografía aérea.



Salinas Victoria, Nuevo León.

Antes pasaba mucho tiempo fotografiando desde helicópteros, ahora sólo vuela unas dos o tres veces al año.

"Ahora es más barato y fácil tomar fotos desde arriba con un dron. Sin embargo, se perdió en calidad y óptica", explica el fotógrafo originario de Monterrey.



Su proyecto es una "crítica silenciosa" a estos proyectos de casas de bajo coste.

**"No me interesan los temas políticos. No doy información de los desarrollos inmobiliarios. Sólo pongo sobre la mesa la situación y que la gente juzgue", dice.**

Este año su proyecto se presentará en la Trienal de Fotografía de Hamburgo.



Escobedo, Nuevo León.

A él, sus imágenes le causan sentimientos encontrados.

"Me fascinan las imágenes geométricas de estos lugares presentados sin escalas y con todos sus habitantes y a la vez ninguno. Por otra parte, me preocupa la despersonalización de la vivienda y extinción de la individualidad", dice.

Describe las viviendas como "bombas de tiempo": pequeñas cajas de concreto, sin patio trasero ni áreas verdes, que no están preparadas para los climas en los que fueron puestas.



García, Nuevo León.

El uso de todas estas fotografías es cortesía de Jorge Taboada. Instagram: @jorgetaboada

CUADRO No. 1

**VENEZUELA. VIVIENDAS NUEVAS CONSTRUIDAS ENTRE 1979-2016**

| PERÍODO   | 1979-83 | 1984-88 | 1989-93 | 1994-98 | 1999-2016 |
|---|---------|---------|---------|---------|-----------|
| S. PÚBLICO  | 186.673 | 262.291 | 231.865 | 258.409 | 903.855   |
| S. PRIVADO  | 205.220 | 105.448 | 82.168  | 83.259  | 437.782   |
| TOTALES   | 391.893 | 367.739 | 314.033 | 341.668 | 1.341.637 |
| VIV/AÑO Públicas  | 37.335  | 52.458  | 46.373  | 51.681  | 53.167    |
| VIV/AÑO Privadas  | 41.044  | 21.089  | 16.434  | 16.652  | 25.753    |
| VIV/AÑO TOTAL   | 78.379  | 73.547  | 62.807  | 68.333  | 78.920    |
| VIV/1.000 hab.(*)   | 4,84    | 3,97    | 2,99    | 2.95    | 2,50      |
| (*)Viviendas nuevas entre población del último año del período. |         |         |         |         |           |

NOTA: NO INCLUYE SUSTITUCIÓN NI REPARACIÓN DE VIVIENDAS, SOLO VIVIENDAS NUEVAS

Fuente / CVC. BCV. SIVS. Tibisay Ramírez, ACS.

REFERENCIAS NO CITADAS EN EL TEXTO

- 2012 - Viviendas deshabitadas. Un desafío para los Países. Acosta M., María Elena, MIDUVI, Ecuador, México.  
[http://www.minurvi.org/documentos/2\\_Asambleas/2012%20-%20VIVIENDA%20DESHABITADA-PONENCIA%20ECUADOR.pdf](http://www.minurvi.org/documentos/2_Asambleas/2012%20-%20VIVIENDA%20DESHABITADA-PONENCIA%20ECUADOR.pdf)
- 2010 - El modelo inmobiliario español y sus consecuencias Comunicación en Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010), Naredo, José Manuel, Université Paris 12 Val-de-Marne.  
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- 2008 - Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España, Álvarez Barbeito, Pilar.  
[https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7419/AD\\_12\\_art\\_1.pdf;jsessionid=D6341D5A7339D560E9A28318A9DF6903?sequence=1](https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7419/AD_12_art_1.pdf;jsessionid=D6341D5A7339D560E9A28318A9DF6903?sequence=1)
- 2008 - La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible, Vinuesa Angulo, Julio, UAM, España.  
<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/74.htm>
- 2008 - El fenómeno de las viviendas desocupadas, Vinuesa, Julio; J.M. Riva y A.J. Palacios. <https://repositorio.uam.es/xmlui/handle/10486/4114>
- 2009 - Vivienda vacía e intervención pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el contexto europeo, Etxezarreta, Aitziber, Universidad del País Vasco. [https://ideas.repec.org/a/ret/ecocri/rec10\\_01.html](https://ideas.repec.org/a/ret/ecocri/rec10_01.html)

## PUBLICACIONES ARBITRADAS DE ALFREDO CILENTO SARLI SOBRE EL TEMA DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN MASIVA DE VIVIENDAS TERMINADAS

- “Penuria habitacional y vulnerabilidad urbana. Una revisión necesaria”. En: Equipo Acuerdo Social. Venezuela: Un acuerdo para el desarrollo. Caracas: Publicaciones UCAB. 2006: 263-278.
- *Cambio de Paradigma del Hábitat*. IDEC-CDCH/UCV (ALEMO-CONAVI-FVP). Colección Estudios, 1999.
- Políticas de alojamiento en Venezuela: aciertos, errores y propuestas”. *Tecnología y Construcción 24 II*, 2008: 35-58.
- “¿Cual política de vivienda?” Revista *Veintiuno*, N° 2.03. Fundación Bigott. Caracas, 2005: 26-29.
- “Pobreza y vulnerabilidad. Habitar en riesgo”. *Concienciactiva21* N° 5, Caracas, 2004: 69-86.
- “Sobre un plan nacional de desarrollo urbano y vivienda”. Editorial. *URBANA* N° 30, Caracas, 2003: 7-12.
- Hogares sostenibles de desarrollo progresivo”. *Tecnología y Construcción* N° 18 III, 2002: 23-38. Reproducción autorizada en: AUC. *Vivienda Social y Desarrollo 24&25*. FAD, Universidad Católica de Guayaquil, 2008: 25-35; y en: *Venezuela en perspectiva*, Carlos Genatios (comp.), Fondo Editorial Question, Caracas, 2004: 308-330.
- “Notas sobre la Política Habitacional”. *Tecnología y Construcción* N° 17 III, 2001: 75-78.
- “Hacia una política de desarrollo urbano y vivienda”. *SIC* N° 624, Caracas, 2000: 157-159
- Reproducción del stock...
- “Retos del hábitat urbano venezolano” en: *Espacio Abierto*, Vol.9. N°3. Maracaibo, 2000: 101-117
- “Tendencias Tecnológicas en la Producción de Viviendas”. *Interciencia*. Vol.23, N° 1, Caracas, 1998: 26-32.
- “Oferta de Viviendas por Reproducción del Stock”. *URBANA* N° 22, Caracas, 1998: 45-58.
- Cilentto A. y Fossi V. “Políticas de Vivienda y Desarrollo Urbano en Venezuela (1928-1998): cronología crítica”. Conferencia Central de Venezuela en Congreso Internacional de Urbanización y Vivienda, URVI-98/9th. Annual Rinker International Conference on Building Costruction. Proceedings: 23-41. También en: *URBANA* N° 23, Caracas, 1998: 35-52
- “Mitos que se Derrumban: el cambio del paradigma de la vivienda”. *Tribuna del Investigador*, Vol. 3, N° 2. Caracas, 1996: 99-116.
- “Financiamiento de la Vivienda: del Banco Obrero a la Ley de Política Habitacional”. *La Vivienda Social y Urbana en Venezuela*. CONAVI-INAVI. 1993: 9-11.

- “Los Años Venideros: un escenario para la vivienda”. Segundas Jornadas de Investigación IDEC-FAU-UCV. Noviembre 1983. Caracas. *Tecnología y Construcción*, N° 1. 1985: 5-9.
- “Mitos del Financiamiento Habitacional”. La Vivienda. Un enfoque Multidisciplinario. F.V.P.- Editorial Interfundaciones. 1989: 62-66.
- “Autogestión en la Producción de Vivienda con Financiamiento a Corto Plazo: Un Programa a Largo Plazo”. *Tecnología y Construcción* N° 4, 1989: 15-20.

ACS/julio 2018