

# Economía Urbana: ¿que se necesita saber para gestionar mejor las Ciudades?

## Sesión IV: Vivienda, informalidad y financiamiento urbano

Anacláudia Rossbach

Directora América Latina y Caribe, Lincoln Institute of Land Policy



## Contenido

1. Contexto
2. El ecosistema de financiamiento urbano en LAC
3. El predial y su potencial en LAC
4. Políticas de vivienda e informalidad en América Latina y Caribe
5. Conclusión

# Contexto

# América Latina es una región altamente urbanizada

Region	Urban population (million)								Percentage urban							
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
World	3 981	4 378	4 774	5 167	5 555	5 938	6 312	6 680	53.9	56.2	58.3	60.4	62.5	64.5	66.4	68.4
More developed regions	979	1 003	1 027	1 049	1 070	1 090	1 108	1 124	78.1	79.1	80.2	81.4	82.7	84	85.4	86.6
Less developed regions	3 002	3 375	3 747	4 117	4 485	4 847	5 204	5 556	49	51.7	54.3	56.7	59	61.3	63.4	65.6
Africa	491	587	698	824	966	1 125	1 299	1 489	41.2	43.5	45.9	48.4	50.9	53.6	56.2	58.9
Asia	2 119	2 361	2 589	2 802	2 998	3 176	3 335	3 479	48	51.1	54	56.7	59.2	61.6	63.9	66.2
Europe	547	556	565	572	580	587	593	599	73.9	74.9	76.1	77.5	79	80.6	82.2	83.7
Latin America and the Caribbean	505	539	571	600	626	649	669	685	79.9	81.2	82.4	83.6	84.7	85.8	86.9	87.8
North America	290	304	319	334	349	362	375	386	81.6	82.6	83.6	84.7	85.8	86.9	88	89
Oceania	26	28	30	32	34	36	39	41	68.1	68.2	68.5	68.9	69.4	70.2	71.1	72.1

Fuente: UNDEASA (2019). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, United Nations, New York.

Más del 80% de la población de LAC vive en ciudades.

En 2030 la población urbana podría alcanzar los 600 millones de hab.

Para el 2050 cerca del 88% de la población vivirá en zonas urbanas.

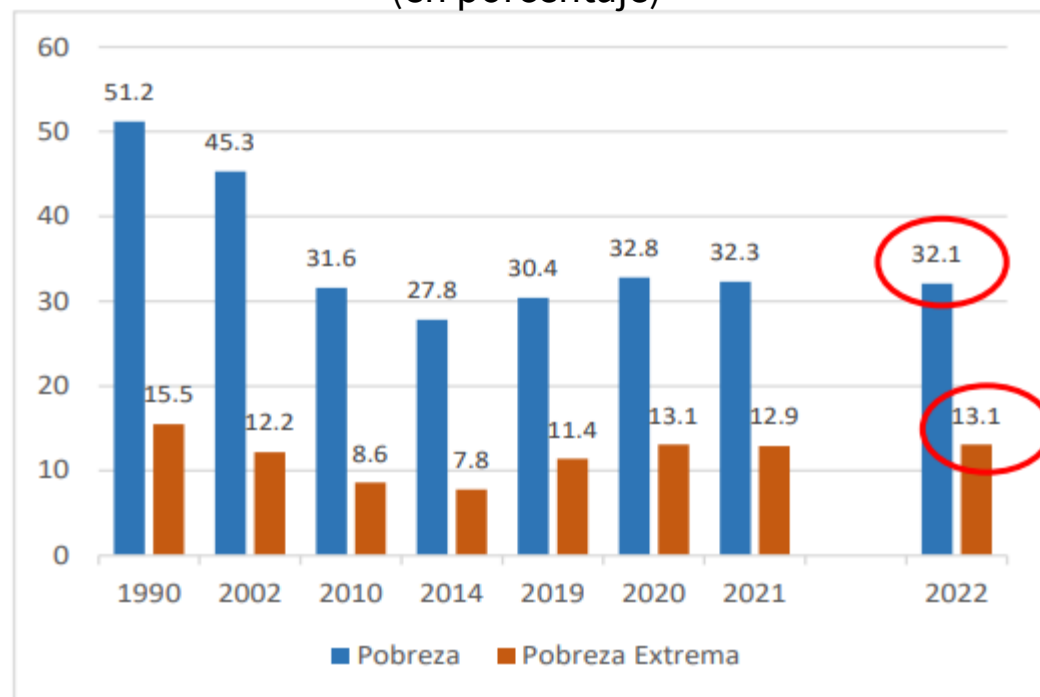
Es la región con la mayor población concentrada en mega ciudades

# América Latina es una región altamente polarizada

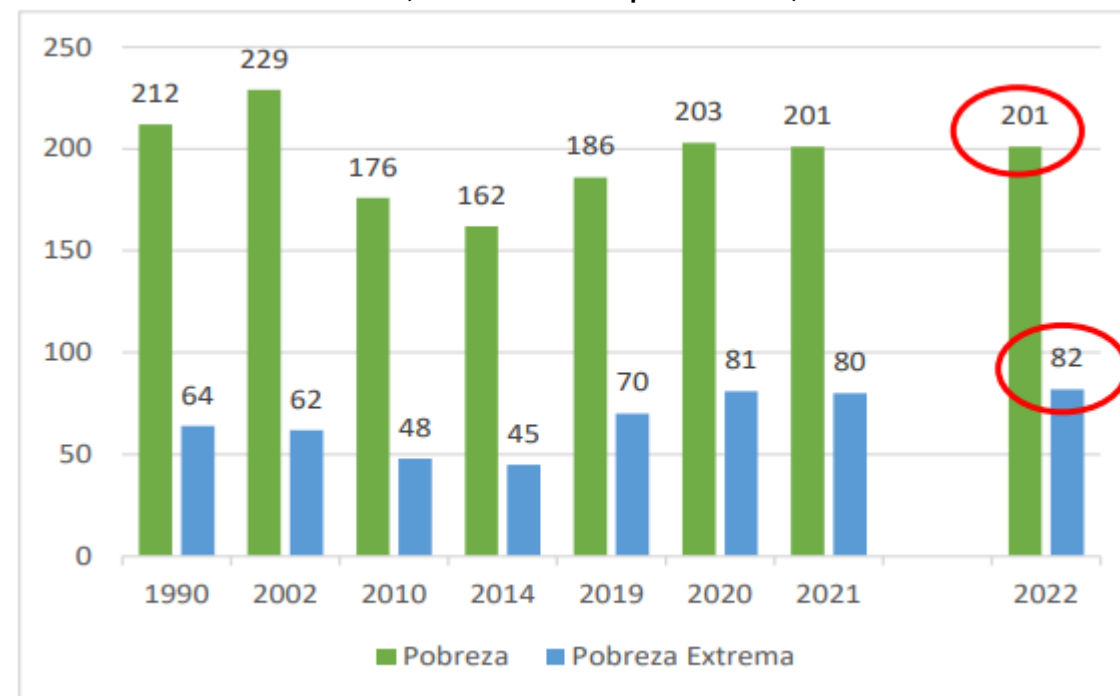
En 2022:

- **32,1%** de la población en situación de pobreza (201 millones de personas)
- **13,1%** en condición de pobreza extrema (82 millones de personas).

Pobreza y pobreza extrema en LAC, 1990, 2022  
(en porcentaje)



Pobreza y pobreza extrema en LAC, 1990, 2022  
(millones de personas)



## La expansión urbana en LAC como expresión física del fenómeno **urbanización + polarización**

En **todo el mundo**, se ha estimado que tres cuartas partes de todo el crecimiento de la población en las ciudades estaban fuera de los límites de la ciudad y la **densidad fue 60% menor** (Angel et al. 2021)

En LAC, la expansión de las ciudades ha sido dirigida por:

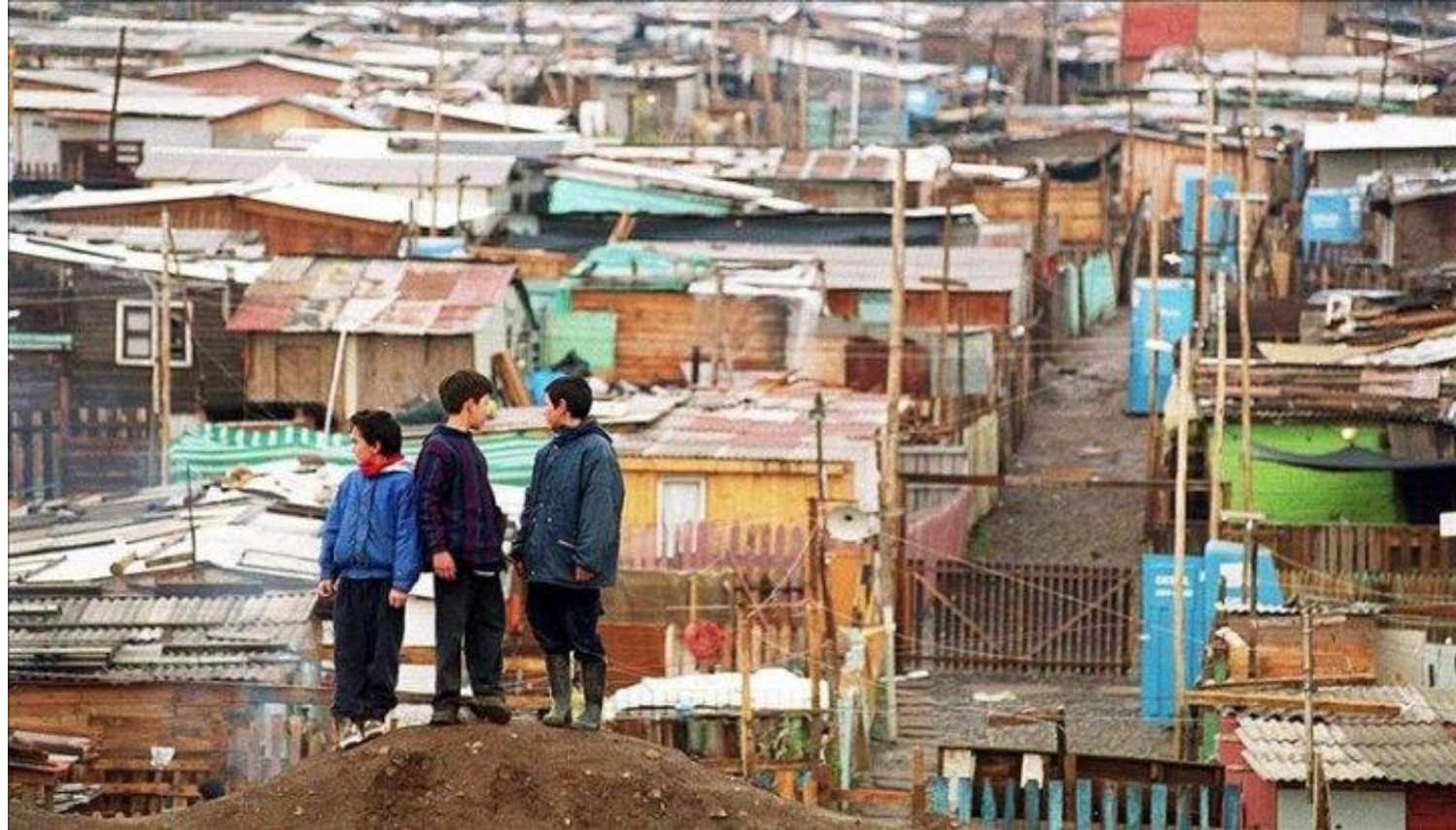
- (i) **desarrolladores privados, y**
- (ii) cumple una **función social** (**pública, auto-producción formal e informal a hogares de bajos ingresos**)



Fuente: METROPOLIS,2022. Image: [São Paulo/Brazil](#)

## Expansion Urbana en América Latina

**Informalidad del  
suelo es una  
característica  
común y prevalente  
en la region de LAC**



# Urbanización y polarización en América Latina

## 5 puntos clave

1. Cambios en los modelos de urbanización: estabilización del crecimiento urbano y reconfiguración territorial.
2. Los cambios de composición de hogares cambian las necesidades de la demanda de vivienda.
3. Deficiencias estructurales en el stock de viviendas, limitaciones del mercado formal y la persistencia de la informalidad urbana.
4. Inestabilidad macroeconómica e informalidad laboral como barreras para el acceso a viviendas adecuadas \*50% de informalidad económica.
5. Vulnerabilidad ambiental y social provocada por la crisis del cambio climático.





## **El ecosistema de financiamiento urbano en LAC**

## ¿Cuáles son las palancas disponibles para el financiamiento de las ciudades?

Cada vez más, el financiamiento del desarrollo urbano por el sector público lo llevan a cabo las autoridades locales.

### Financiamiento urbano local

```
graph TD; A[Financiamiento urbano local] --- B[1. Subvenciones y transferencias gubernamentales]; A --- C[2. Movilización de capitales y de mercados financieros]; A --- D[3. Captación de Plusvalías e impuestos prediales locales]; A --- E[4. Impuestos y tarifas a los usuarios de servicios públicos]; A --- F[5. Asociaciones con el sector privado];
```

1. Subvenciones y transferencias gubernamentales

2. Movilización de capitales y de mercados financieros

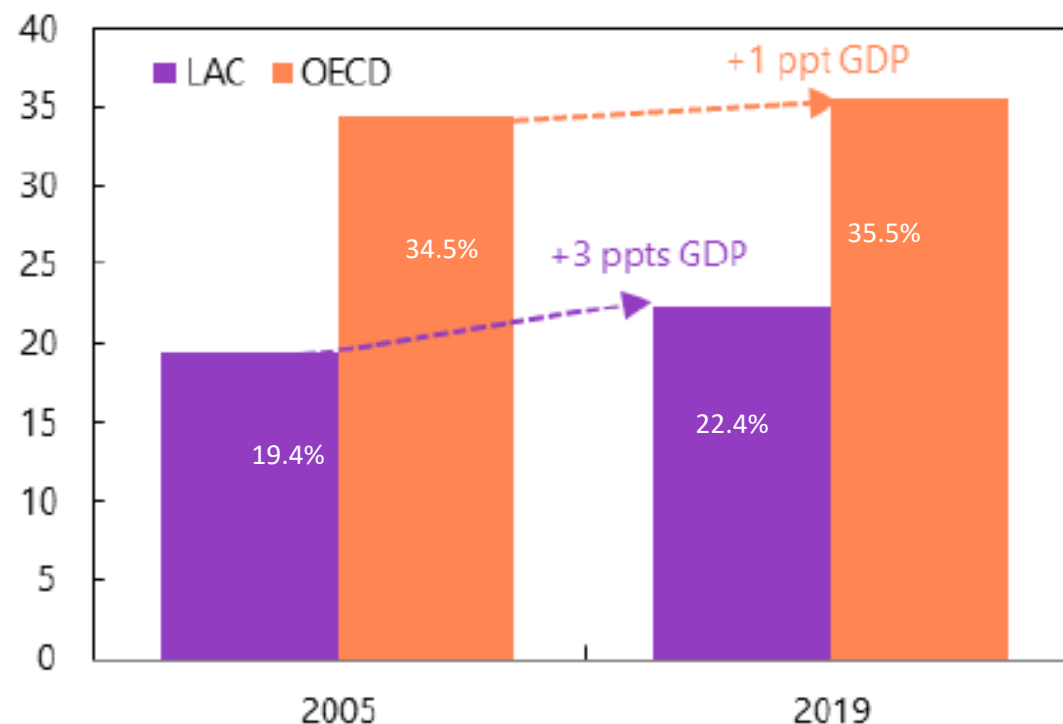
3. Captación de Plusvalías e impuestos prediales locales

4. Impuestos y tarifas a los usuarios de servicios públicos

5. Asociaciones con el sector privado

## Estructura tributaria actual de los países de ALC vs OCDE

- Los países de ALC muestran una brecha sustancial con relación a los países de la OCDE.
- De 2005 a 2019 la recaudación total de impuestos en LAC ha aumentado del 19.4 al 22.4% del GDP.
- En la actualidad, en los países de la OCDE este porcentaje es de 35.5%.



Acosta-Ormaechea, *et al.* (2022) Tax Policy for Inclusive Growth in Latin America and the Caribbean. International Monetary Fund

## ¿Cuáles son las palancas disponibles para el financiamiento de las ciudades?

Cada vez más, el financiamiento del desarrollo urbano por el sector público lo llevan a cabo las autoridades locales.

### Financiamiento urbano local

```
graph TD; A[Financiamiento urbano local] --- B[1. Subvenciones y transferencias gubernamentales]; A --- C[2. Movilización de capitales y de mercados financieros]; A --- D[3. Captación de Plusvalías e impuestos prediales locales]; A --- E[4. Impuestos y tarifas a los usuarios de servicios públicos]; A --- F[5. Asociaciones con el sector privado];
```

1. Subvenciones y transferencias gubernamentales

2. Movilización de capitales y de mercados financieros

3. Captación de Plusvalías e impuestos prediales locales

4. Impuestos y tarifas a los usuarios de servicios públicos

5. Asociaciones con el sector privado

## Breve muestra de instrumentos de financiamiento base de suelo implementados en LAC

### Fiscales

- Impuestos
- Contribución por mejoras

### Financieros

- Participación o Exacciones sobre derechos de construcción
- Participación o Exacciones sobre el cambio de uso del suelo
- Operaciones urbanas
- Transferencias de derecho de construcción

### Gestión

- Reajuste de suelos

Tipo	Instrumento	Caso de implementación
<b>Impuestos</b>	Al valor del suelo	Mexicali, México
	Predial progresivos inmuebles ociosos	São Paulo, Brasil
<b>Tasas</b>	Contribución de Mejoras	Medellín
	Exacciones	Impacto vial en Guatemala
<b>Asociación PP</b>	Reajuste de Suelo	Bogotá, Colombia
	Operaciones Urbanas	DUIS, México, São Paulo, Brasil
<b>Prevención y atención de desastres</b>	Otorgamiento de derechos edificatorios	Ciudad de México, luego del sismo de septiembre de 2017
	Adquisición Pública de suelo	Operación Nuevo USME, Bogotá, Colombia
<b>% Vivienda social</b>	% obligatorios de suelo destinado a vivienda social (planeación/gestión) – Zonas especiales de interés social – Cuotas obligatorias de vivienda social	Bogotá y ciudades en Brasil

# **El predial y su potencial en LAC**

¿Por qué tributar al patrimonio inmobiliario?



Impuesto Predial

PROGRESIVIDAD



Capacidad Contributiva

EXTRAFISCALIDAD



Desarrollo urbano

**IMPUESTO PREDIAL**

ESTABILIDAD COMO FUENTE DE INGRESOS



Gastos de carácter continuo

TRANSPARENCIA Y UNIVERSALIDAD



Ciudadania Fiscal

## ¿Cuál es la importancia del Impuesto Predial en América Latina?

1. Baja participación como fuente de ingresos, ¿es cierto esto?

2. Alto potencial “oculto” de mejoría

3. Forma parte de la base fiscal

↑ Carga tributaria

↑ Progresividad

Impuesto predial: baja sensibilidad a las fluctuaciones cíclicas y otros choques exógenos, y capacidad de producir ingresos estables y previsibles (Bird 2001a; Slack 2009; and Ter-Minassian 2012).

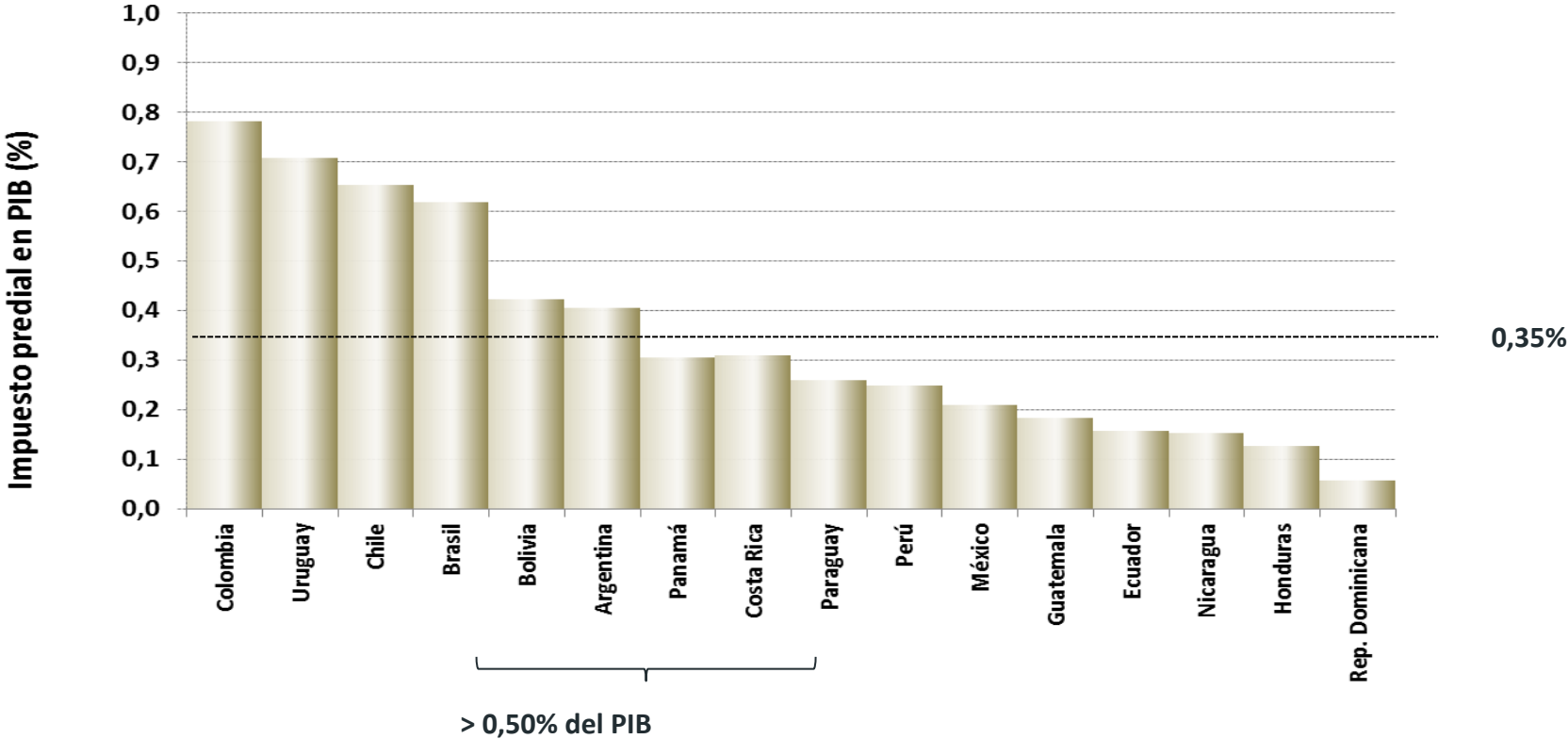
4. Efectos extrafiscales

5. Descentralización fiscal mayor



# IMPORTANCIA COMO FUENTE DE INGRESOS

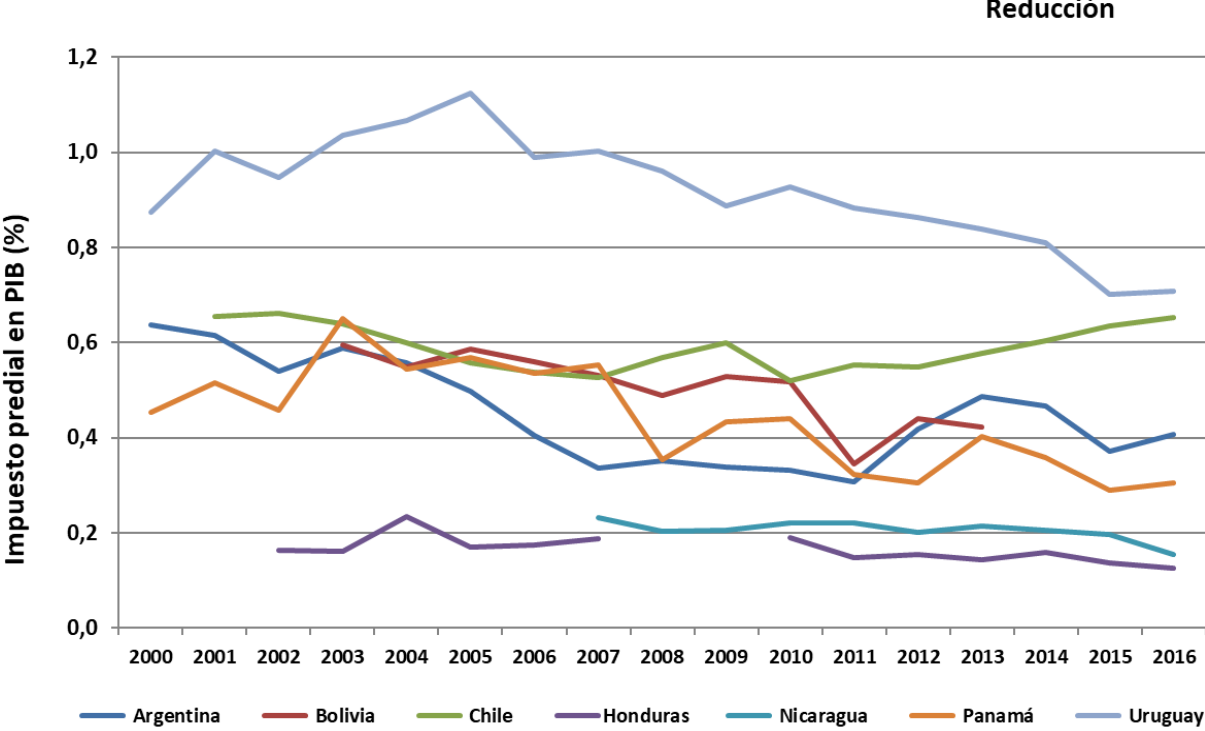
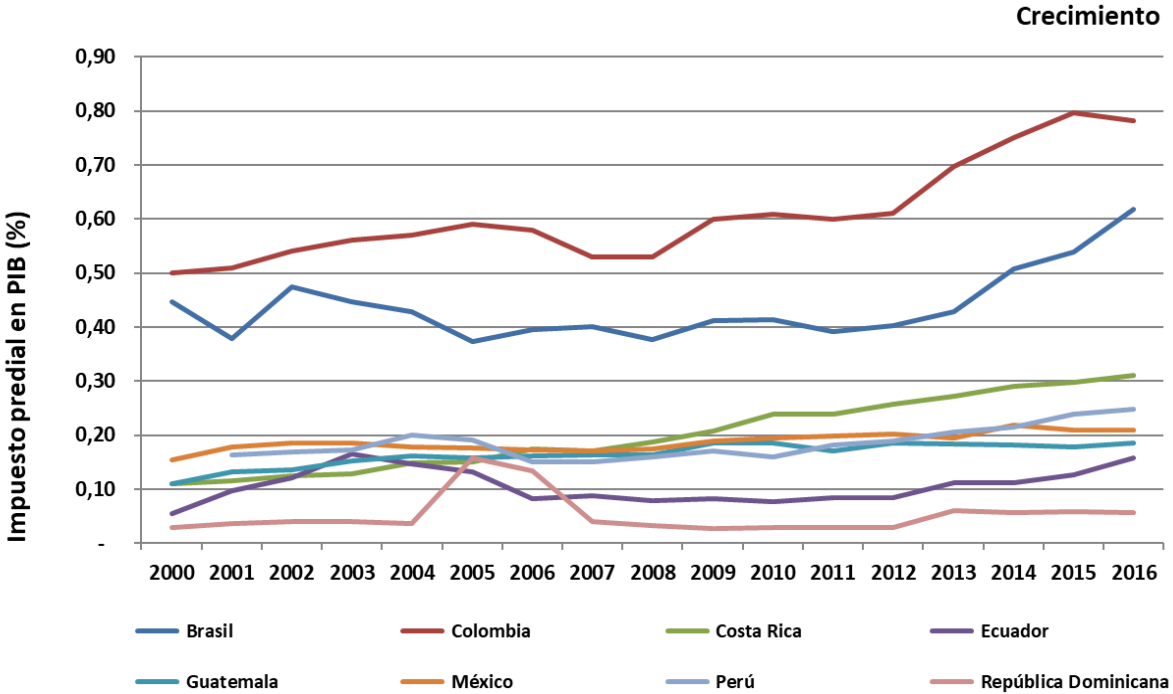
Impuesto predial en (% PIB) en países latinoamericanos



Fuente: Lincoln Institute of Land Policy. 2018. Tributación inmobiliaria en América Latina: Un análisis comparativo. Base de datos. Nota: 2013 para Bolivia, 2016 para los demás países.

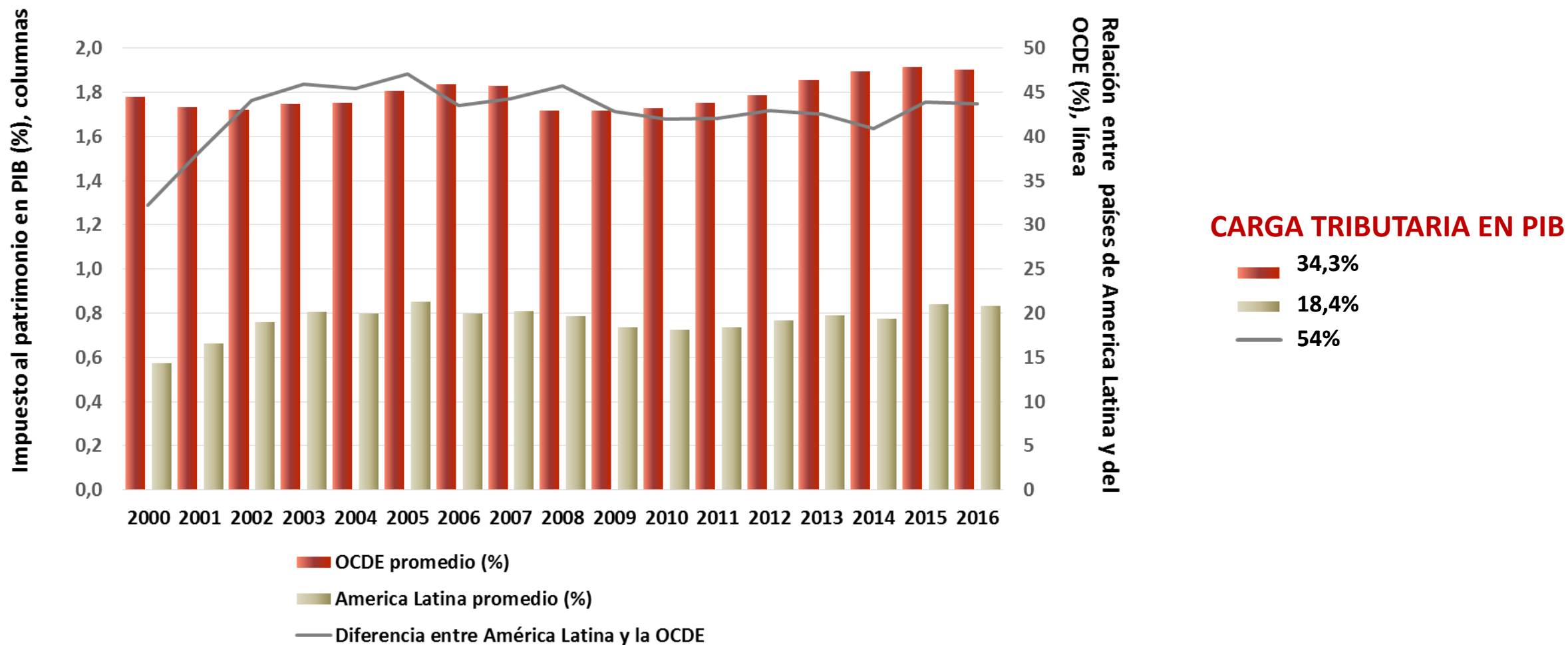
# ESFUERZO FISCAL DE LOS PAÍSES DE ALC

## Impuesto predial en PIB (%), 2000-16



Fuente: Lincoln Institute of Land Policy. 2018. Tributación Inmobiliaria en América Latina: Un análisis comparativo. Base de datos.

## Promedio de los tributos al patrimonio como %PIB



Fuente: OECD's Revenue Statistics

# **Políticas de vivienda e informalidad en América Latina y Caribe**

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Contexto histórico

- Inestabilidad política y económica
- Mercados formales limitados
- Institucionalización progresiva de políticas de vivienda
- Marcos legales de vivienda y urbanos: función social del suelo, vivienda como derecho social y humano, y bien de mérito (económico que presta servicios)
- La informalidad del suelo es una cuestión prevalente y en expansión (?)

**El déficit cualitativo es significativamente mayor que**

**el déficit cuantitativo: 94% del déficit habitacional en áreas urbanas,**

**Entre 2000 – 2019**

**90% de la inversión en vivienda se ha destinado a viviendas nuevas,**

**principalmente de baja densidad, en la periferia,**

**desarticuladas a redes de capital social y empleo (BID, Foro de Vivienda, 2022).**



This Photo by Unknown Author is licensed under [CC BY](#)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Mercados formales limitados

- En Belo Horizonte, Bogotá, Buenos Aires, Montevideo y Rio de Janeiro el precio de mercado de una vivienda es equivalente a 20 a 30 veces el ingreso promedio. Las áreas metropolitanas de LAC son las menos asequibles del mundo o (19,98). Como referencia, el promedio internacional es 3 y aún en la región más asequible, América del Norte, el valor es considerablemente alto (8,0). (Metropolis, 2022. Informe Metropolitano Panamericano)

## **Políticas de vivienda en América Latina y Caribe**

### **De cuestión social a políticas de estado**

- 1930 – 2023 - Marcos legales: de habitabilidad mínima y parámetros urbanísticos hasta reformas urbanas y temas contemporáneos como promoción de la equidad y preservación del medio-ambiente
- Décadas 1950 – 60: Institucionalización: ministerios, sistemas de financiamiento, capacidad local
- 1900 – 50: políticas pioneras, foco en trabajadores y acción social higienista
- Programas habitacionales de escala

(Greene & Mora, 2020)

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Programas habitacionales: 4 etapas

1. Grandes conjuntos producidos por el gobierno
2. Vivienda incremental
3. Estado subsidiario
4. Necesidad de intervención gubernamental e integralidad de soluciones

(Greene & Mora, 2020)



Fuente: Observatório das Metrôpoles

<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/os-programas-de-urbanizacao-de-favelas-no-rio-de-janeiro/>



## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Formas de acceso

1. Vivienda propia formal, producida por el sector privado;
2. Vivienda propia formal, producida (o apoyada) por el sector público;
3. Construcción incremental de viviendas: formal e informal;
4. Arriendo formal e informal; y
5. Allegamiento y autorización no onerosa de uso.

(Rojas, 2016 y 2020)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Arreglos y agentes de producción

ACTORES SOCIALES	ACTIVIDADES
<b>Sector privado</b>	
Propietarios del suelo	Venden suelo para uso residencial (generalmente con título)
Desarrolladores de suelo	Subdividen suelo para usos residenciales (generalmente de acuerdo con las regulaciones)
Emprendedores inmobiliarios	Invierten en viviendas nuevas para venta en los mercados formales
Empresas constructoras	Construyen viviendas nuevas para venta en los mercados formales, rehabilitan o reparan viviendas existentes
Instituciones de financiamiento	Proveen préstamos a constructores y compradores de viviendas (préstamos hipotecarios). Transan títulos de deuda respaldados por préstamos hipotecarios en el mercado de capitales (titulización)
Corredores de propiedades	Facilitan la compra y venta de viviendas
Compradores de viviendas	Compran casas con ahorros y préstamos hipotecarios
Arrendadores	Arriendan viviendas (generalmente con contratos de arriendo)
Allegados	Viven en las casas de familiares o amigos (generalmente en forma temporal)
<b>Sector público y semipúblico</b>	
Empresas de utilidad pública	Proveen electricidad, agua potable, alcantarillado y disposición de residuos sólidos (empresas públicas o privadas bajo el régimen de concesión)
Entidades de gobierno (local, regional, o nacional)	Proveen calles, autopistas, drenaje, disposición de residuos sólidos, educación, salud y recreación
Instituciones públicas de vivienda	Construyen, distribuyen y financian directamente viviendas terminadas y lotes residenciales, en cumplimiento de políticas y programas públicos de vivienda (la construcción de viviendas puede ser contratada con empresas privadas). Proveen apoyo financiero a hogares de ingreso bajo para adquirir viviendas producidas por el sector privado

Tabla 2: Actores sociales en la producción y consumo formal de viviendas.  
Fuente: Rojas (2016)

(Rojas, 2020)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Arreglos y agentes de producción

ACTORES SOCIALES	ACTIVIDADES
<b>Hogares</b>	
Hogares	Usan los albergues Expanden los albergues mediante autoayuda o ayuda comunitaria Pagan los microcréditos para compra de materiales y contratación de mano de obra especializada
Familia y comunidad	Proveen mano de obra en el proceso de autoconstrucción Proveen financiamiento
<b>Organizaciones</b>	
Organizaciones de la comunidad	Proveen mano de obra en el proceso de construcción a través de miembros de la comunidad Organizan la demanda por suelo, materiales de construcción o microcrédito Representan a los hogares autoconstructores ante las agencias de gobierno Adminstran los bancos comunitarios de materiales de construcción Adminstran programas de microcrédito con garantías comunitarias
Organizaciones de la sociedad civil	Apoyan a las organizaciones de la comunidad Proveen asistencia técnica a los constructores incrementales Adminstran los bancos comunitarios de materiales de construcción
<b>Sector privado</b>	
Desarrolladores inmobiliarios legales	Proveen tierra de uso residencial que se ajusta a las normas urbanísticas y otorgan un título de propiedad legal
Desarrolladores inmobiliarios ilegales	Proveen tierra de uso residencial que se no se ajusta a las normas urbanísticas y no otorgan un título de propiedad legal
Minoristas de materiales de construcción	Venden materiales de construcción Proveen crédito de corto plazo para compra de materiales de construcción Proveen asistencia técnica a constructores incrementales financiada por industria de materiales
Instituciones financieras	Proveen microcréditos para mejoramiento de viviendas
Pequeñas empresas de la construcción	Ejecutan las operaciones de construcción más complejas bajo contrato de hogares individuales u organizaciones de la comunidad
Industria de la construcción	Producen materiales de construcción tradicionales. En algunos casos, desarrollan nuevos materiales adecuados a la autoconstrucción Proveen asistencia técnica a autoconstructores a través de sus redes de distribución de materiales
<b>Academia</b>	
Institutos de investigación y escuelas de formación profesional	Desarrollan estudios especializados en los procesos urbanos, sociales y económicos, diseño de arquitectura, ingeniería estructural, diseño y planificación urbana relativos a la construcción incremental de viviendas
<b>Sector público</b>	
Municipalidades	Proveen asistencia técnica a los autoconstructores Facilitan la provisión de tierra de uso residencial a hogares de bajo ingreso Supervisan el cumplimiento de las regulaciones de uso del suelo y edificación Proveen servicios de salud, educación, y servicios sociales a los hogares en asentamientos de autoconstrucción Adminstran los servicios de saneamiento, agua potable y recolección y disposición final de residuos (a través de concesiones o provisión directa de los servicios)
Gobierno central (o estadual)	Determinan y ponen en práctica los marcos regulatorios de vivienda, desarrollo urbano y gestión del sector financiero urbano Proveen de financiamiento a las municipalidades para mejorar la infraestructura y los servicios urbanos en el territorio de su jurisdicción Proveen subsidios directos de apoyo a la adquisición de viviendas a los hogares de bajos ingresos
Instituciones internacionales de cooperación técnica	Análisis y diseminación de estudios de buenas prácticas en construcción incremental de viviendas Desarrollan estudios comparados de soluciones habitacionales
Bancos multilaterales de desarrollo	Proveen préstamos para financiar programas públicos y privados en apoyo a la construcción incremental de viviendas Proveen asistencia técnica para la reforma y desarrollo del sector

Tabla 3: Actores sociales en el proceso de construcción informal e incremental de viviendas.  
Fuente: elaboración del autor, con base en Greene y Rojas (2018)

(Rojas, 2020)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Financiamiento

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN
<b>Instrumentos monetarios de financiamiento de viviendas</b>	
Provisión directa y gratuita de viviendas a hogares	Construcción y distribución sin costo de viviendas asequibles por parte de entidades públicas
Préstamos concesionales por parte de entidades públicas a hogares	Préstamos a plazos mayores y tasas de interés menores a los ofrecidos en el mercado privado de financiamiento hipotecario por parte de entidades públicas financiadas por el presupuesto nacional
Transferencias a gobiernos subnacionales para provisión de viviendas asequibles	Fondos del presupuesto nacional transferidos a municipalidades o gobiernos regionales para la provisión de viviendas asequibles
Subsidios para la compra de viviendas a hogares elegibles (subsidio a la demanda)	Transferencia a hogares elegibles para aumentar sus ahorros y permitir acceso a financiamiento hipotecario privado para la compra de viviendas
Préstamos concesionales a hogares por parte de entidades semipúblicas	Préstamos con altos niveles de apalancamiento o a tasas de interés menores a los ofrecidos en el mercado privado de financiamiento hipotecario financiados con ahorros de los trabajadores por parte de entidades administradoras de fondos de seguridad social
Préstamos concesionales a constructores	Préstamos con altos niveles de apalancamiento o a tasas preferenciales para incentivar a los constructores a producir viviendas asequibles
Participación de capital público en empresas mixtas de vivienda asequible	Aportes de capital público a empresas de capital mixto dedicadas a la construcción de viviendas asequibles
Provisión de capital semilla a empresas y organizaciones privadas para la provisión de vivienda asequible	Aportes al capital inicial de organizaciones o empresas sin fines de lucro, o con objetivos sociales o misión de producir viviendas asequibles, para apoyar su creación y desarrollo
Provisión de microcréditos para la ampliación y mejoramiento de viviendas de construcción incremental	Créditos individuales o comunitarios para la ampliación o mejoramiento de viviendas incrementales por parte de entidades de gobierno, bancos especializados o proveedores de materiales con apoyo público
Subsidios de arriendo a hogares elegibles	Suplementa los recursos de los hogares elegibles para viviendas de arriendo reducido
Subsidios de operación y mantenimiento para arrendadores de viviendas asequibles	Reduce el canon de arriendo cobrado a los hogares elegibles cubriendo los costos de operación y mantenimiento de viviendas de arriendo reducido

<b>Instrumentos no monetarios de financiamiento de vivienda</b>	
Provisión de tierra pública de uso residencial	Reduce la incidencia del costo del suelo en el costo final de las viviendas al proveer tierra de uso residencial sin costo o a precios por debajo del mercado para proyectos de vivienda asequible
Zonificación y uso del suelo	Normas de uso y ocupación de suelo especiales para proyectos que proveen vivienda asequible, permitiendo una mayor ocupación del suelo debido a mayores densidades o volúmenes de construcción
Reajuste inmobiliario	Consolidación y subdivisión de tierra urbanizable o reciclable en asociación con los propietarios para proveer servicios e infraestructura para uso residencial con recurso públicos; reparto de suelo urbanizado entre los participantes en proporción a sus aportes; entidades públicas usan suelo para vivienda asequible
Mejora crediticia	Entidades públicas proveen garantías directas o contingentes del riesgo financiero de préstamos a proveedores privados o comunitarios de viviendas asequibles
Reducción de impuestos de bienes raíces	Reducción o exención de impuestos de bienes raíces a viviendas asequibles
Beneficios tributarios directos a proyectos de construcción de viviendas asequibles	Reducción de impuestos devengados por empresas en la ejecución de proyectos de vivienda asequible. Rebajas pueden incluir al impuesto al valor agregado o a utilidades generadas por el proyecto
Transferencia de beneficios tributarios generados por la construcción de viviendas asequibles	Créditos tributarios transables otorgados a empresas por la construcción de viviendas asequibles
Reducción de costos municipales	Reducción o exención de tasas municipales para proyectos de vivienda asequible
Provisión de asistencia técnica a constructores incrementales	Provisión de servicios de asistencia técnica o contratación de servicios especializados a constructores incrementales
<b>Provisión de servicios urbanos</b>	
Provisión de infraestructura troncal	Construcción, con financiamiento público, de vías, redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, y electricidad en áreas de expansión urbana para incrementar la oferta de tierra de uso residencial
Provisión de infraestructura de sitio	Construcción, con financiamiento público, de vías, redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, y electricidad, en subdivisiones de suelo para vivienda asequible
Transferencias a gobiernos subnacionales para la provisión de servicios residenciales	Aporte de recursos del presupuesto nacional a municipios y gobiernos regionales para la provisión de suelo, servicios urbanos e infraestructura para proyectos de vivienda asequible
Financiamiento de programas de mejoramiento de barrios	Financiamiento público (nacional o subnacional) de proyectos de regularización de tenencia, infraestructura básica y servicios urbanos, en asentamientos informales o con carencias
Precios concesionales para los servicios de utilidad pública	Provisión, a precios reducidos, de servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad, recolección y disposición de residuos sólidos a viviendas asequibles

Tabla 5: Instrumentos monetarios y no monetarios de apoyo público a la provisión de viviendas asequibles.  
Fuente: elaboración del autor, con base en Ferguson et al. (2013)

Tabla 5: Instrumentos monetarios y no monetarios de apoyo público a la provisión de viviendas asequibles.  
Fuente: elaboración del autor, con base en Ferguson et al. (2013)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

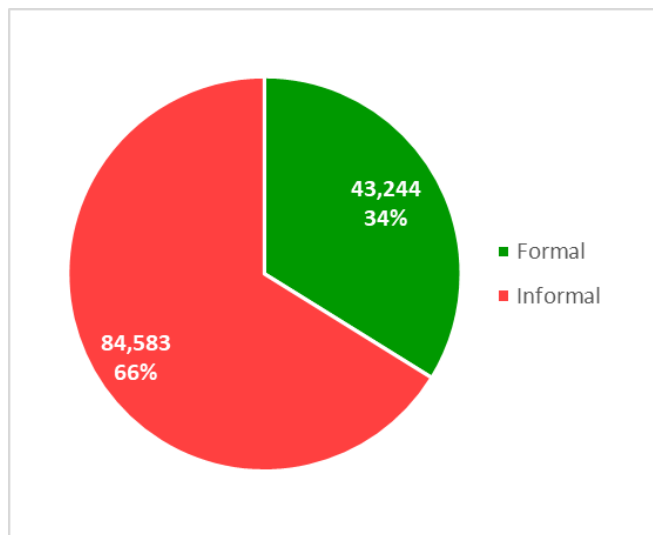
### El rol y relevancia de los subsidios

- Alguna forma de subsidio explícito o implícito (incentivos) existe en todos los sistemas de financiación a vivienda en el mundo.
- La crisis global de vivienda está ampliando la brecha ingreso x precio de la vivienda
- En LAC las brechas estructurales imponen un desafío adicional, regulación urbana aisladamente no es suficiente para atender las necesidades de vivienda en la emergencia y escala
- ¿Como superar estas brechas? En el corto plazo el posible es via subsidio. ¿Y en el largo plazo?
- El impacto en el mercado inmobiliario es bajo en los casos (prevalentes) de producción periférica, versus los emprendimientos centrales, políticas continuadas y sostenibles en el tiempo conllevan a ajustes entre las curvas de demanda y oferta

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

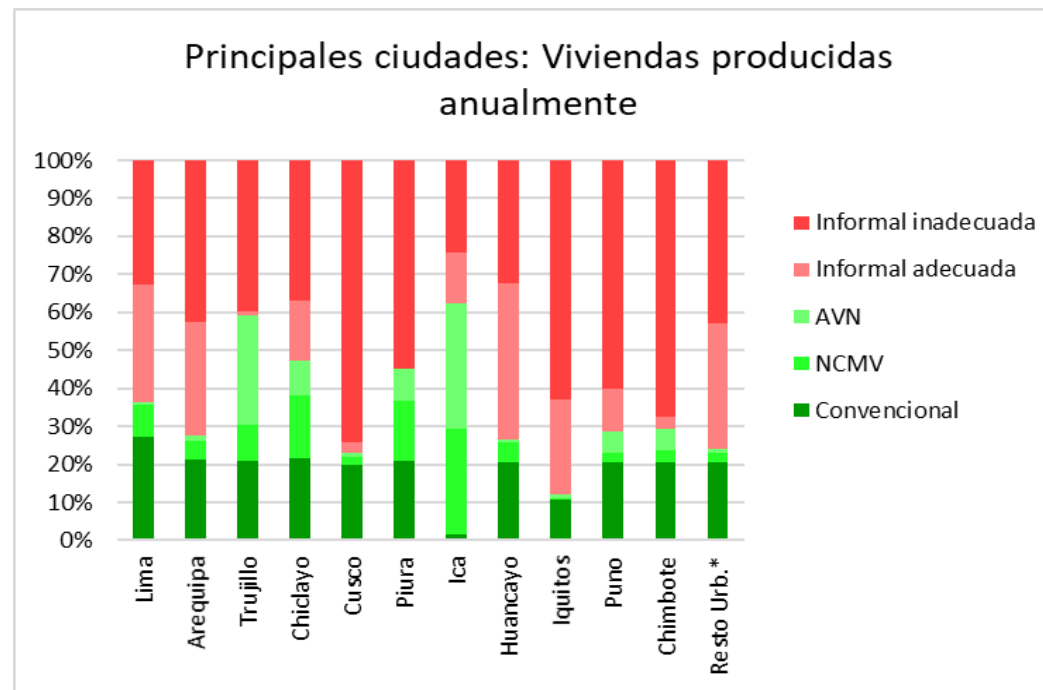
## El rol y relevancia de los subsidios - el caso Perú

Estructura de la oferta de vivienda en el Perú urbano



Fuente: Espinoza y Fort (2021)  
Elaboración propia

Estructura de la oferta de vivienda en el Perú urbano, por ciudades principales



\*56 ciudades con más de 20.000 habitantes  
Fuente: Espinoza y Fort (2021)

(IADB, 2023)

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## El rol y relevancia de los subsidios - el caso Perú

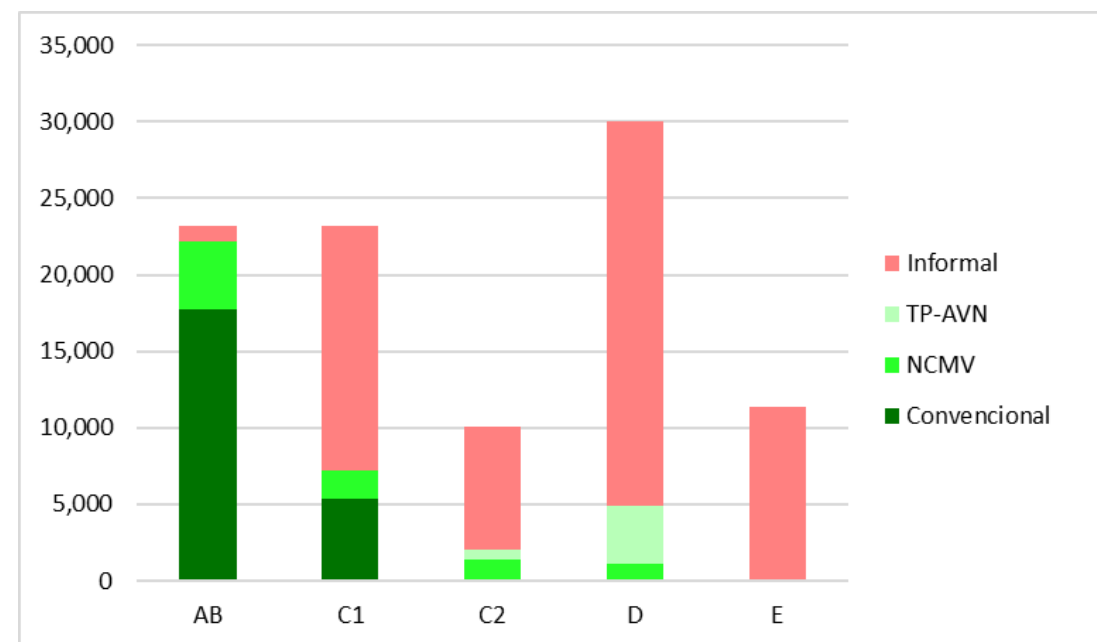
### Recuadro 1. Los niveles socioeconómicos (NSE) en el Perú

A diferencia de otros países de la región, el Perú no cuenta con un dispositivo oficial que permita realizar la estratificación de su población de acuerdo a sus niveles de ingresos o calidad de vida. Ante esta situación, la herramienta que se utiliza en la práctica para estos fines es la fórmula de clasificación de niveles socioeconómicos (NSE) desarrollada por la Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados (APEIM), la cual es actualizada cada año por dicha entidad, en base a los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO). La siguiente tabla muestra la distribución estimada de la población del Perú Urbano para el año 2020 por NSE, que es la que ha sido utilizada de referencia en este documento (la estimación para 2021 se descartó por contener distorsiones generadas por la crisis sanitaria global).

NSE, Perú Urbano, 2020

NSE	% Población	Ingreso familiar mensual (S./)
A	2.1%	7,780
B	13.8%	
C1	20.4%	4,516
C2	14.7%	3,582
D	29.4%	2,638
E	19.6%	1,596

Distribución de la producción de vivienda, por NSE y tipo de producción (11 ciudades principales)



Fuente: Espinoza y Fort (2021)

La producción informal de vivienda es, de lejos, la principal proveedora de soluciones habitacionales en todos los niveles socioeconómicos, con excepción de los segmentos A/B.

(IADB, 2023)

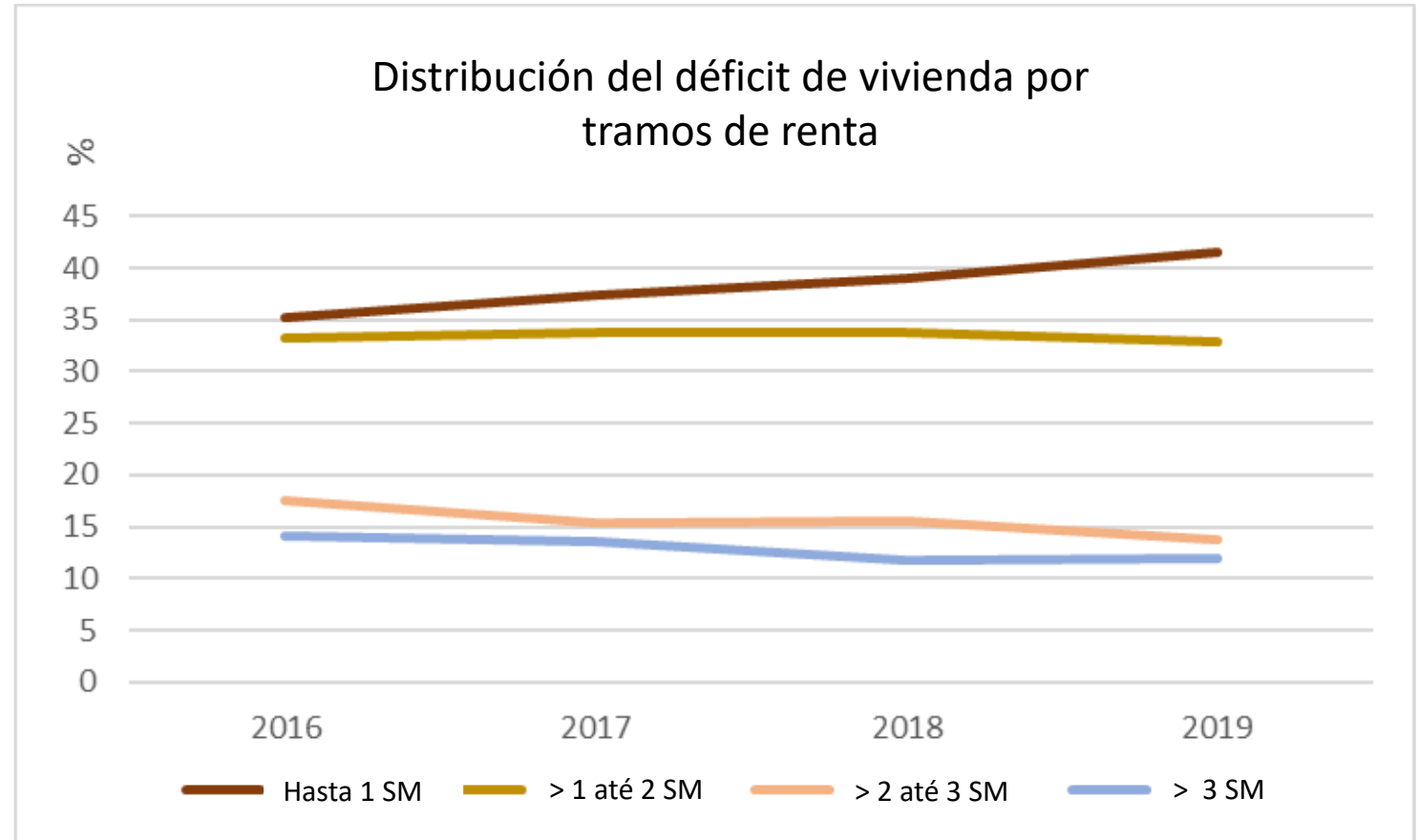
# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## El rol y relevancia de los subsidios: análisis del caso brasileño

**El déficit de vivienda es cada vez mayor:**

**74 % ingresos de hasta 2 SM**

**42 % ingresos de hasta 1 SM**



Elaboración: Claudia Magalhães Eloy a partir de datos de la Fundación João Pinheiro (2021, datos PNAD 2019)



Teniendo en cuenta los gastos:

**Alimentación 55%**

**Gastos del hogar 15%**

Quedan otros gastos:

**30%**

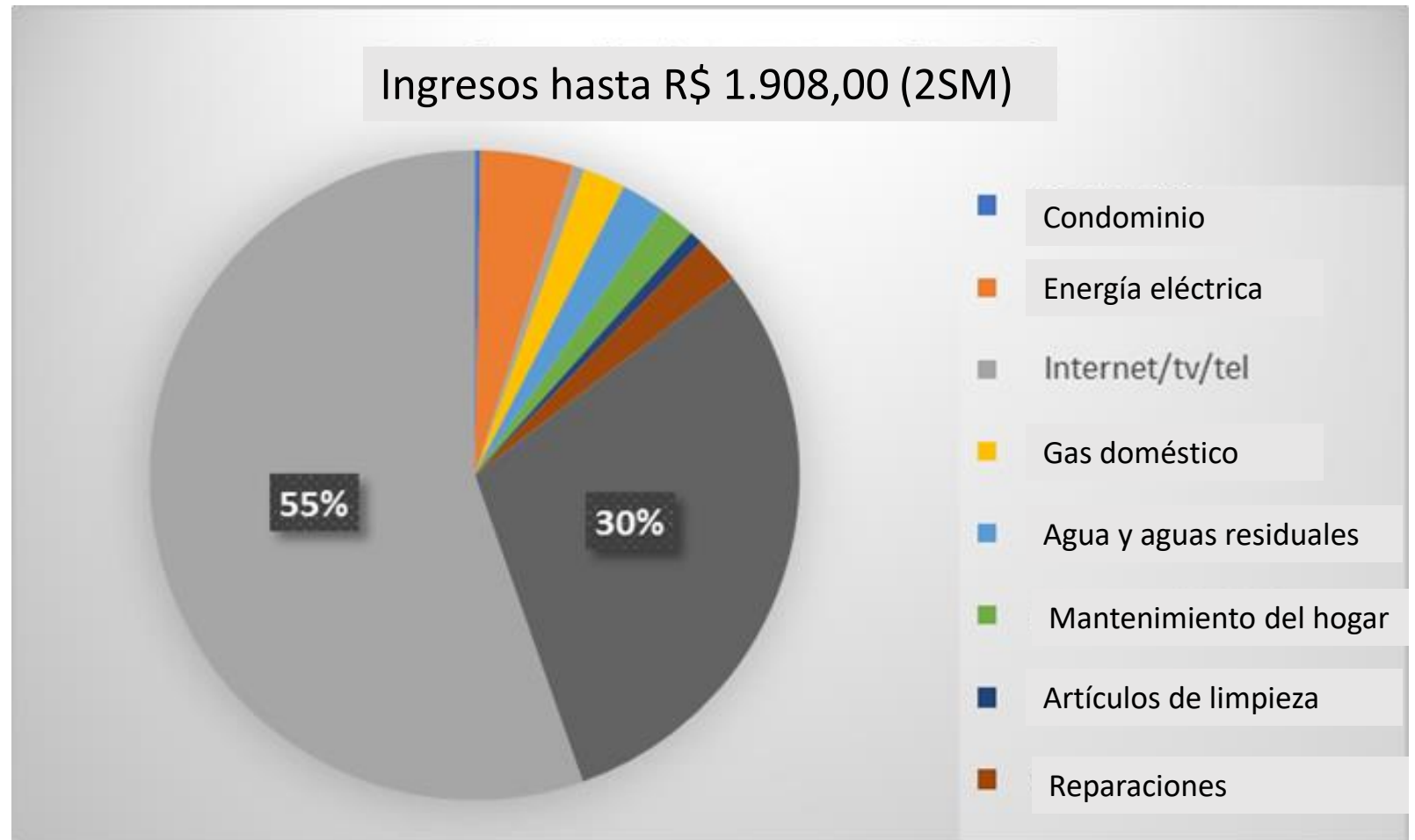
Alquiler de vivienda

Vestuário

Transporte

Salud

Ocio



Elaborado por: Claudia Magalhães Eloy con base en datos del POF/IBGE, 2017/2018

**Ingresos familiares:**

**R\$ 1.908,00**

**Condiciones de financiación:**

**Tasa de interés: 5% (mín FGTS, subsid)**

**Término: 360 meses**

**Sistema de Amortización: TP**

**Compromiso de ingresos: 25%**

**LTV: 72% (medio FGTS)**

**La familia recibe crédito:**

**R\$ 95.000,00**

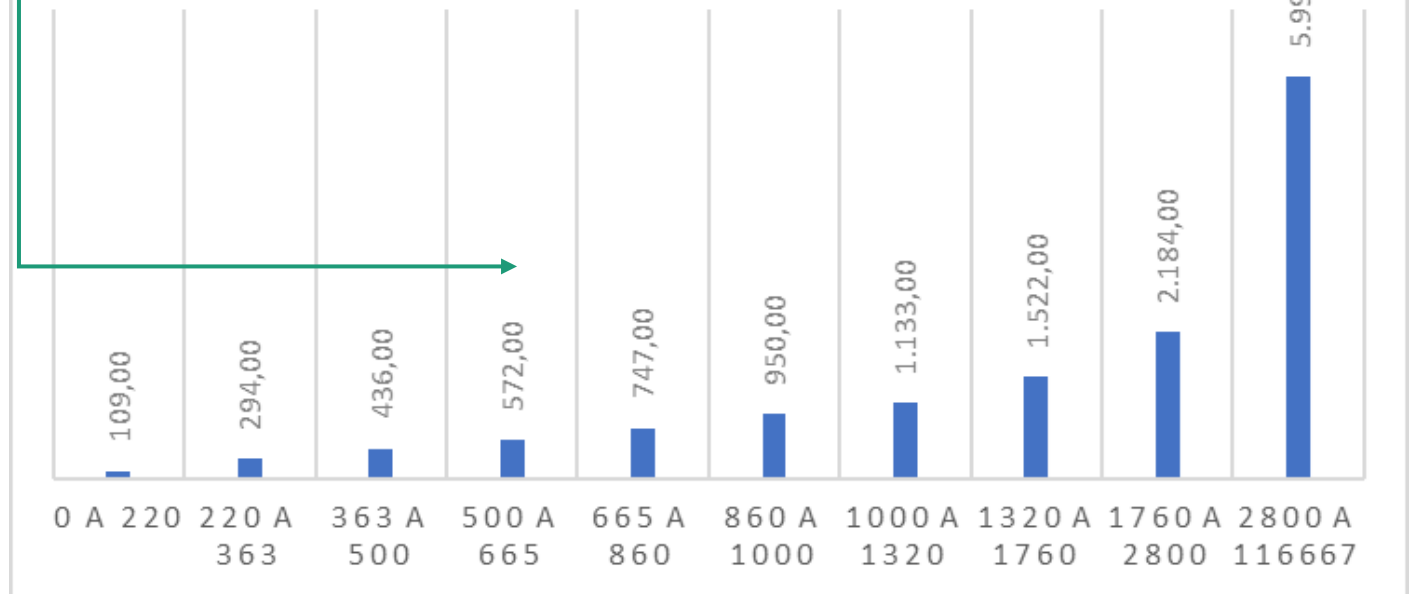
**Puede comprar un inmueble en:**

**R\$ 132.000,00**

**Siempre que tenga ahorros:**

**R\$ 37.000,00**

**BRASIL: INGRESO MENSUAL PROMEDIO PER  
CÁPITA POR DECIL  
R\$2019 (PNADC)**



Elaborado por: Claudia Magalhães Eloy con base en datos del PNADC/IBGE, 2019

La investigación del portal ZapImóveis mostró sólo 72,8 mil inmuebles con precio de venta de hasta R\$ 132.000,00 en todo el país.

**Brasil: 5 millones de  
viviendas**



**“Minha Casa, Minha Vida”**

## México: 7 millones de viviendas



Fonte: imagens extraídas da internet. À direita: site da empresa HOMEX.



## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### El tema del alquiler

1. Desafío de formar un mercado secundario de viviendas – la oferta: los sistemas de financiamiento a la vivienda, con limitaciones de fondeo y altas cargas de subsidios
2. Desafío relacionado a marcos legales y políticas públicas. En LAC, las experiencias son muy limitadas (Sao Paulo, Recoleta, Chile, Bogotá, Colombia, algunas ciudades en México) – complejidades de gestión: social, patrimonial, condominal, cartera de pago
3. Ecosistema de actores: falta diversificación, pero nuevos agentes desde el emprendimiento social (Alcanceable, Chile; FICA, Brasil)
4. Oportunidad no aprovechada por la política pública: mercados informales de alquiler

## 13 Vivienda para arriendo

Conjunto Justicia Social,  
Santiago, Chile, 2020  
Actores:  
Municipalidad de Recoleta,  
Inmobiliaria Popular  
Arquitecto: Juan Sabbagh  
Financiamiento:  
Gobierno central y municipal

El conjunto Justicia Social de Recoleta, diseñado por el arquitecto Juan Sabbagh, se emplaza en una comuna del pericentro de Santiago. A partir de un proyecto piloto en otras dos comunas de la ciudad, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MNVU) en asociación con el municipio decidieron financiar la construcción de un conjunto de viviendas para arriendo. Este caso es el primer ejemplo chileno de esta fórmula de financiamiento gubernamental. De esta forma se logró asegurar valores de arriendo asequibles para los residentes, evitando la especulación con el bien inmueble, o cambios de valor debidos al aumento de la plusvalía de los departamentos.

Con 38 departamentos, en cinco pisos, el conjunto ofrece viviendas sociales en arriendo con precios no mayores que 25% del sueldo de sus residentes, atendiendo a la población más vulnerable de la comuna. Los postulantes deben ser beneficiarios del subsidio de arriendo otorgado por el MNVU.



## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### El tema de mejoramiento de vivienda

1. Experiencias puntuales: asesoría voluntaria de profesionales, ONGs, municipios
2. Desafío relacionado a marcos legales y políticas públicas: necesidad de coordinación compleja de asistencia técnica, regularización de la tenencia, cadena productiva, crédito. (Plan Terrazas, Bogotá; programas en municipios de Brasil)
3. Ecosistema de actores: falta diversificación, pero nuevos agentes desde el emprendimiento social (Habitat para Humanidad, LAC; Instituto Vivenda, Brasil)
4. Industria por desarrollar (Rojas, 2020)



Fuente: <https://www.semana.com/economia/finanzas-personales/articulo/subsidios-en-bogota-como-acceder-al-programa-plan-terrazas-y-cuales-son-los-requisitos/202122/>



# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Financiamiento a infraestructura en asentamientos informales



Datos e información



Recursos financieros



Áreas de protección ambiental, públicas y privadas: múltiples desafíos



Reconocimiento: marcos legales nacionales y la función social del suelo, de la propiedad y de la ciudad: informalidad x ilegalidad



Procedimientos y circuitos legales



Aspectos económicos: elevados costos de desappropriación o adquisición de tierras privadas \*o públicas



Barrio Mujica, Buenos Aires. Foto: Anacláudia Rossbach

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Financiamiento a infraestructura en asentamientos informales

Informando lo informal: estrategias para generar información en asentamientos precarios



AUTOR: Acevedo, Paloma; Vera, Felipe; Zambrano-Barragán, Patricia; Poskus, Mariana A.; Alonso Pastor, Luis; Azcona, Ginnette; Babio, Guadalupe; Bazzucchi, Fabio; Bettencourt, Luis M. A.; Beukes, Anni; Bhatt, Antra; Duharte, Juan Pablo; Fortuny, Guillem; Fraser, Arabella; Gaarder, Marie Moland; Iruretagoyena, Maitane; Izquierdo, Leticia; Kallergis, Achilles; Larson, Kent; Lloyd, Scott; Rathinam, Francis; Ratti, Carlo; Sevtsuk, Andrés; Thissen, Paul; Wainer, Laura Sara

FECHA: Dec 2021

DESCARGA:  Español (2911 descargas)

DOI: <http://dx.doi.org/10.18235/0003784>

EDITOR:  
Acevedo, Paloma; Poskus, Mariana A.; Vera, Felipe; Zambrano-Barragán, Patricia

La falta de datos en las áreas informales de las ciudades es una gran limitación para la gestión de políticas públicas, afectando a todos los ámbitos de la gestión, desde la capacidad de hacer un buen diagnóstico de los problemas en la población más vulnerable, hasta la evaluación de la efectividad de los programas de desarrollo. Esta monografía aborda esta problemática con el objetivo de servir como un manual que ofrezca alternativas de diferentes metodologías de recolección de información en áreas informales a los gestores de políticas públicas. Esto incluye desde las metodologías más tradicionales (encuesta de hogar) a las más innovadoras pasando por fuentes secundarias. La monografía abordará las ventajas e inconvenientes de cada metodología y se proveerán ejemplos de aplicaciones reales en todo el mundo con el objetivo de orientar a los gestores de políticas públicas o investigadores en elegir la mejor metodología aplicada a su contexto específico, mejorando así sus herramientas de gestión. La primera parte de la monografía discutirá distintas metodologías de levantamiento de información. La segunda parte realizará una valoración del estado de la información en la región (LAC). Por último, se discutirá distintas metodologías de levantamiento de información y se recogerá casos a lo largo de todo el mundo de la aplicación de distintas metodologías.

**Confirmamos que a nivel regional no existe una definición estándar sobre qué constituye informalidad urbana.**

De modo más específico, se encuentra como común denominador que las definiciones incorporan los siguientes elementos:

- a) material de paredes, piso y techo;
- b) hacinamiento;
- c) provisión de servicios de energía, agua y saneamiento.

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Financiamiento a infraestructura en asentamientos informales: el caso de Brasil

#### Programa de aceleración del crecimiento - PAC



La Instrucción Normativa nº 01 de la Secretaría del Tesoro Nacional, que regula la celebración de convenios para proyectos financiados con recursos del **Presupuesto General del Gobierno Federal**, en alteración de 2007 admite el interés público o social, como hipótesis alternativa a la comprobación del ejercicio pleno de los poderes inherentes a la propiedad (...) inmueble ocupado que, **independientemente de su dominio, esté inserido en Zona Especial de Interés Social (ZEIS)**, instituida en la forma prevista en la Ley nº 10.257, del 10 de julio de 2001 (Estatuto de la Ciudad).

(Fuente: Magalhães & Rossbach, en [https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/estatuto\\_da\\_cidade\\_15\\_anos\\_sitell.PDF](https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/estatuto_da_cidade_15_anos_sitell.PDF))

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Casos & tendencias - Brasil

- (i) Uso de **patrimônio público** para **vivienda social**
- (ii) **Mejoramiento de viviendas**
- (iii) **Alquiler social** en São Paulo – política nacional
- (iv) Experiencia consolidada en proyectos de **mejoramiento integral** de asentamientos precarios y regularización del suelo
- (v) Dos generaciones de **planes maestros** con zonificación de interés social e instrumentos de gestión de suelo
- (vi) Reconocimiento constitucional de la **función social del suelo**



Fotos: Retrofit | Santos/SP | Marcelo Mendes  
Paraisópolis, São Paulo, Brasil | Maria Teresa Fedeli

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

### Casos & tendencias - Argentina

- (i) Programas de **integración sociourbana**
  
- (i) **RENABAP** – Registro Nacional de Barrios Populares y **Certificados de Vivienda Familiar**



**Certificados de Vivienda  
en Barrios Populares en  
EL ESTADO EN TU BARRIO**

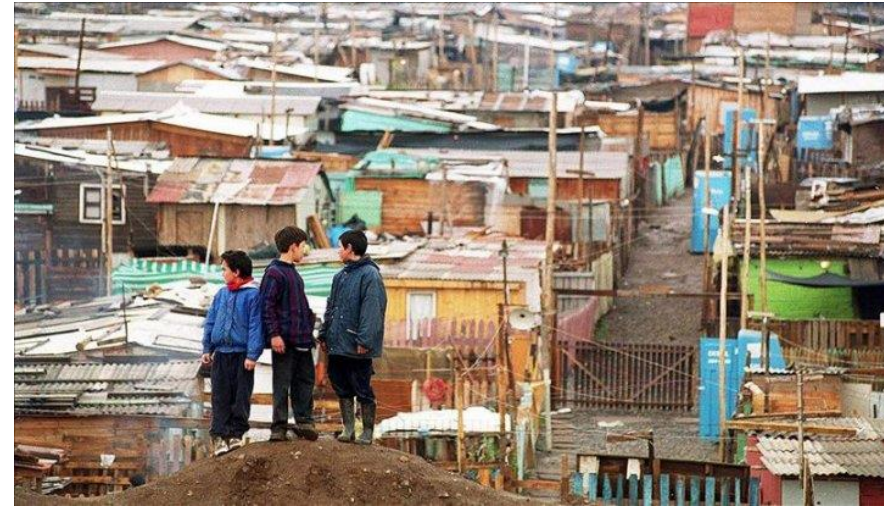
Las familias que fueron censadas previamente  
podrán retirar

This Photo by Unknown Author is licensed under [CC BY-SA-NC](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Casos & tendencias - Chile

- (i) Política histórica de subsidios a Vivienda
- (ii) Programa emergencial de **adquisición de tierras**
- (iii) **Campamentos**, cambios programáticos recientes
- (iv) **Mejoramiento de barrios**, (Quiero Mi Barrio)
- (v) **Políticas del suelo** en desarrollo



Picture: Región de Valparaíso/Chile <https://bit.ly/3DDDndJ>

Picture: Quiero Mi Barrio <https://bit.ly/3Qkjkch>

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias - México

- (i) **Redireccionamiento de la política de financiamiento y subsidios:** de viviendas nuevas a mejoramiento y ampliación
- (ii) Estrategia nacional de suelo
  - **Regularización**
  - Diseño y perímetros piloto, instrumentos de **gestión de suelo**
  - Metodología definición y mapeo **asentamientos informales**
- (iii) Apoyo nacional para **250+ planes urbanos**
- (iv) Programas de **mejoramiento urbano**
- (v) Inmuebles ociosos
- (vi) Experimentos alquiler social



Picture: GIZ 2020 | <https://bit.ly/3qeiDGu>



<https://decideyconstruye.gob.mx/>

# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Casos & tendencias - Paraguay

- (i) Planes de Ordenamiento Urbano y Territorial– “ POUT’s “ con “ zonas de concertaci[on”
- (ii) Proyecto piloto de mejoramiento integral de barrio
- (iii) Comunidad de práctica instrumentos gestión del suelo

**POUT** Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

**¿QUÉ ES EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL?**  
Es la acción de organizar el espacio y el desarrollo del distrito, a nivel urbano y rural dentro de los límites administrativos de cada municipio.

**TODA MUNICIPALIDAD DEBE CONTAR CON DOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**  
(Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10)

**PDS** PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPALIDAD  
Establece los objetivos económicos, sociales y ambientales del distrito.

**POUT** EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
Propone el ordenamiento territorial en relación con los objetivos del PDS.

**¿PARA QUÉ SIRVEN?**

- Establecer la visión de desarrollo del distrito ¿qué queremos para nuestro distrito?
- Evitar conflictos de intereses y conciliar el desarrollo económico entre sectores
- Garantizar el uso sostenible de los recursos del distrito armonizando las actividades humanas con el ambiente.
- Disminuir los impactos de los desastres naturales, inundaciones y sequías, en especial para los sectores más vulnerables.

**CONTENIDO MÍNIMO DE UN POUT (ARTÍCULO 226):** ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO, RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO Y DE LOTEAMIENTO INMOBILIARIO, DE CONSTRUCCIONES, LOS SISTEMAS VIALES, DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS BÁSICOS.

Fuente: Guía para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Urbano y Territorial. STP, MADES, PNUD, 2018

Logos: WWF, European Union, Ministry of Foreign Affairs of the Netherlands, GUYRA, IDEA, Ministry of Urban Planning and Construction of Paraguay, USAID, ALIANZA PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.



# Políticas de vivienda en América Latina y Caribe

## Casos & tendencias - Colombia

### Mejoramiento integral de barrios, Medellín



# 5 Intervención en la quebrada

Quebrada Juan Bobo, Medellín,  
Colombia, 2015  
Actores:  
Empresa de Desarrollo Urbano  
de Medellín  
Financiamiento:  
Empresa privada estatal

La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín realizó una intervención en la quebrada de Juan Bobo, desplazando a 1.260 habitantes que vivían en situación de alto riesgo, reubicándolos en viviendas nuevas en el mismo barrio. Esto permitió recuperar el valor medioambiental de la quebrada, dotar de espacios públicos de alta calidad a las viviendas, y proveer, además, un sistema de circulación.

El proyecto adoptó una estrategia de participación ciudadana que permitió a los pobladores expresar sus necesidades, y estas fueron consideradas en el desarrollo de la intervención.



Parque Urbano Andalucía, 2006  
Taller de Diseño Urbano EDU  
© Diana Moreno



Consolidación Habitacional Juan Bobo, 2008  
Taller de Diseño Urbano EDU  
© Diana Moreno



**Renacer  
Central**



**9.026 m<sup>2</sup>**  
Área del proyecto



**177**  
Viviendas

**88 VIS**  
**89 VIP**



**13 pisos**



Vivienda   
**Social**  
de Calidad

**RENOBO**

EMPRESA DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO  
DE BOGOTÁ

UNA EMPRESA DE





# Villa Javier



**5.561 m<sup>2</sup>**  
Área del proyecto



**102** | **50 VIS**  
Viviendas | **52 VIP**



**4 pisos**

Vivienda   
**Social**  
de Calidad

VERDULERÍA FRUTERÍA

**RENOBO**

EMPRESA DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLO URBANO  
DE BOGOTÁ

UNA EMPRESA DE



## 16 Cooperativa de vivienda

Cooperativa Tacuabé,  
Montevideo, Uruguay, 2001

Actores:  
Pobladores: Sindicatos de trabajadores,  
ex exiliados  
y ex presos políticos  
Asesoría: INVIPO, FUCVAM

Uruguay es sin duda el país latinoamericano en que mejor ha proliferado el sistema de cooperativas como forma de dar acceso a vivienda a la población. Desde los años 70 se han constituido cerca de 400 cooperativas en el país como parte de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FUCVAM). Estas han llevado a construir cerca de 17.000 viviendas. El caso de Tacuabé destaca en este sistema colaborativo y de autogestión para generar viviendas.

Esta cooperativa, conformada por sindicatos de trabajadores, ex exiliados y ex presos políticos, tiene un tamaño pequeño: sólo 42 viviendas. Pero es interesante detenerse en este caso de autoconstrucción, que con la asesoría de INVIPO enriqueció la construcción mediante soluciones como una cobertura de agua en las techumbres, que funciona como aislación térmica sustentable.



© Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)



© Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)



© Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – América Central y Dominicana

- (i) Glosario Anotado Terminológico: esfuerzo técnico y político para definir terminología relacionada a **asentamientos informales**, asociada a procesos de mapeo y capacitación
  
- (i) Programas de resiliencia y **mejoramiento de asentamientos informales** en la Área Metropolitana de San Salvador y Tegucigalpa



Photo by Spencer Platt/Getty Images <https://bit.ly/3rPwDqY>



<https://plataforma-mib-honduras.com/#programa>

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – América Central y Dominicana

- (i) **Proyectos pilotos mejoramiento integral** de asentamientos precarios en República Dominicana
- (ii) Programa nacional de **regularización de suelo** en Jamaica
- (iii) **Community land trust** en Puerto Rico



## **Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – America Central y Dominicana**

Políticas de suelo en México y Argentina – regularización y stock

Revisión de los programas de campamento y alquiler social en Chile: flujos migratorios y emergencia

Emprendedurismo social para alquiler: FICA/São Paulo; Alcanzable/Chile

Regulación para alquiler social: Rio de Janeiro

Plan Maestro/Director Belo Horizonte: fondos para vivienda social

Enfoque de genero en el Minha Casa, Minha Vida, y en productos hipotecarios

MUVIS – parámetros diferenciados en Ciudad de Guatemala

Programa ECO CASA, Hipotecas Verdes en México; Bonos Verdes en Perú

Plataforma Decide y Construye, Mexico

Fondo de Inversión Social Vivenda en São Paulo, Brasil

Mercado de capitales Brasil – 04 empresas y 20 interesadas en 2020

Marcos legales y regulatórios: Ley Desarrollo Sostenible / Perú, Regularización dominial /Argentina

PRINAU y Plan para la Recuperación, Reconstrucción Social y Resiliencia de Centroamérica y República Dominicana – CCVH-SISCA



## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – America Central y Dominicana

### 1. Cambio climático: Maximización del patrimonio construido & resiliencia con enfoque en la vulnerabilidad

**Densificación x expansión:** densificación equilibrada & respecto a los entornos y el patrimonio ambiental de las ciudades

**Eficiencia energética y sostenibilidad** de las edificaciones

Infraestructura, servicios & mejora de viviendas en **asentamientos precarios** (resiliencia)

Seguridad y **regularización del suelo:** reconocimiento de su función social

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – América Central y Dominicana

### 2. Renovación urbana – planificación urbana y ordenamiento territorial – maximización de la infraestructura construida & gobernanza

**Centros históricos & espacios vacíos y subutilizados** – reconversión (función social)

Apoyo a la **producción social de la vivienda y mejoramiento integral de asentamientos precarios e informales** (financiamiento, asistencia técnica, cadena productiva)

**Operaciones urbanas** integrales y estructurales

**Protagonismo local** – gobernanza participativa del territorio de las ciudades

Sistemas de ciudad, gobernanza metropolitana, vínculos urbano-rurales

## Políticas de vivienda en América Latina y Caribe Casos & tendencias – América Central y Dominicana

3. Ampliación del **ecosistema de financiamiento**: ampliando el mercado & fortaleciendo la política para superar las brechas estructurales y ofrecer respuestas al contexto y coyuntura de la región

### Ampliar el acceso a mecanismos financieros & reducción de costos

**Ampliación & diversificación de actores y mecanismos financieros** para superar las deficiencias crónicas de (i) disponibilidad de fondos & mismatching; (ii) aversión al riesgo y alcance. Cooperativas, banca digital, microfinancieras, inversiones sociales y verdes, crowdfunding, mercados de capital, valores.

**Financiamiento a base del suelo** y mecanismos de planificación y regulación urbana para complementar recursos fiscales y reducir costos (edificación y suelo)

### Alianzas público-privadas

### Garantías & seguros estatales

Diversificación y priorización de **subsidios**: vivienda en renta, propiedad, reciclaje, mejora de vivienda, integración con políticas sociales (acceso a salud, integración migrantes, población en vulnerabilidad, violencia y conflictos, accesibilidad digital, derechos humanos), vivienda productiva. Con acompañamiento social y asistencia técnica (coaching).

### Enfoque de género y derechos: equidad, acceso y protagonismo femenino

## Reflexiones finales

- El suelo es el insumo más caro y escaso en la producción de vivienda
- Hay muchas dificultades de acceso al suelo sea por costos o regulaciones restrictivas
- La informalidad del suelo es una cuestión prevalente y estructural en América Latina



Silvina Audi, São Bernardo do Campo, Brasil. Photo: Leonardo Finotti

## Reflexiones finales

- **El predial se presenta con potencial importante** a mediano y largo plazo para fortalecer las capacidades fiscales y ampliar la autonomía de municipios en LAC
- Es necesario **optimizar el ecosistema de financiamiento**, aún hay fuerte **dependencia de recursos nacionales** en forma de transferencia o subsidio, y grandes impactos por las dinámicas de los sistemas financieros: combinar gestión de suelo y los flujos de financiamiento público y privados & subsidios

## Reflexiones finales

- Es fundamental promover la convergencia entre los flujos financieros, las políticas y regulaciones del suelo bajo a una planificación estratégica de la ciudad.
- La **opción por vivienda en propiedad** tiene que ver con políticas e industrias desarrolladas, aspectos de una cultura patrimonialista, pero una necesidad real económica de la gente, especialmente mujeres jefas de hogar
- Hay **niches de mercado, agentes** emergentes y oportunidades de **política pública** para desarrollar la **industria de mejoramiento de vivienda y alquiler**

## **Y por fin**

- **El problema que enfrentamos, crisis de vivienda y expansión de la informalidad está relacionado fundamentalmente con la brecha entre ingresos y precios, podemos actuar en su disminución bajando costos y ampliando la capacidad de pago a través de políticas y regulaciones de suelo y urbanísticas que aliadas a políticas de vivienda puedan reducir esta brecha.**
- **Esto se sostiene bajo ambientes macroeconómicos favorables (empleo, inflación, tasa de interés), y tiene un carácter redistributivo importante, pero**
- **No suficiente en la ausencia de una combinación de políticas que tenga como objetivo superar las condiciones de pobreza y las desigualdades estructurales de ingresos, género, raza, violencia, educación, cultura, etc.**
- **Aún tenemos que enfrentar los temas de emergencia y urgencia en los territorios informales, mejorando las condiciones de vida y resiliencia, son los más afectados por la crisis climática.**

## Referencias bibliográficas

- Acosta-Ormaechea, *et al.* (2022) Tax Policy for Inclusive Growth in Latin America and the Caribbean. International Monetary Fund.
- Doughters, R y Harper, L (2007). Fiscal and Political Decentralization Reforms. En E. Lora (ed). The State of Reform in Latin America , 213-252. BID.
- Greene, M y Mora, R (2020). Políticas de Vivienda. En Hábitat Residencial, 48-89. CEDEUS, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable.
- Metropolis, 2022. Informe Metropolitano Panamericano.  
[https://www.metropolis.org/sites/default/files/resources/Informe-Metropolitano-Panamericano\\_2022.pdf](https://www.metropolis.org/sites/default/files/resources/Informe-Metropolitano-Panamericano_2022.pdf)
- OECD (2016). Subnational Governments around the world: Structure and Finance.
- Rojas, E (2020). Políticas de Vivienda. En Hábitat Residencial, 166-194. CEDEUS, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable.
- Rojas, E (2016) Housing policies and urban development: lessons from the Latin American experience, 1960-2010. En G.W.McCarthy, G.K. Ingram y S.A. Moody (eds), Land and the City, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.