

BARRERA 5: PROMOCIÓN Y PRODUCCIÓN

Viernes, 20 de Mayo, 2022
10 a.m. – 12 p.m.

También se emite a través de la
plataforma virtual del Foro AHA.
Acceso en ahamadrid.org

Palabras clave: modos de desarrollo y producción de viviendas; promoción pública; asociaciones público-privadas; promoción privada; innovación; materiales; tecnología; sitio y servicios de autopromoción; vivienda progresiva; regeneración; rehabilitación; transformación y adaptación; gestión y mantenimiento; favelas/chabolos.

En la mayoría de los casos, la eficiencia de las viviendas asequibles ha estado asociada a una disminución de la calidad de las mismas: se producen viviendas más pequeñas, a veces con una calidad de construcción inferior y, sobre todo, situadas en zonas alejadas de los núcleos de población y de las oportunidades de trabajo, con difícil acceso a los servicios urbanos. En las últimas décadas, la promoción de las Asociaciones Público-Privadas (APP) para la construcción de viviendas asequibles ha ido ganando relevancia. Los modelos de APP han tenido un largo y exitoso historial en diferentes sectores, incluyendo la construcción y gestión de infraestructuras y la prestación de servicios urbanos, sin embargo, las experiencias exitosas de estas asociaciones en la vivienda asequible se han limitado a la ejecución de proyectos específicos.

Los programas de autoconstrucción, que en cierto modo imitan los procesos tradicionales de construcción en los asentamientos informales, promueven que sean las propias familias las que construyan directamente sus viviendas, generalmente de forma progresiva, acompañadas normalmente de ayudas públicas. Existen diversas formas de este proceso, como los programas de "solar y servicios", en los que las familias reciben una parcela urbanizada con las conexiones a los servicios básicos. Las familias, a medida que aumentan sus capacidades, completan la construcción con el tiempo. La idea de la vivienda progresiva puede adoptar diversas formas y alcances, dependiendo de los recursos públicos existentes, de la propia capacidad de pago de las familias y de las tecnologías empleadas. En cualquier caso, los programas de autoconstrucción han demostrado ser uno de los mecanismos más eficaces para proporcionar viviendas asequibles a los grupos sociales más desfavorecidos.

Por otro lado, otro mecanismo alternativo de promoción son las cooperativas de vivienda, donde grupos de familias con necesidades habitacionales se constituyen como una asociación social sin ánimo de lucro con el objetivo de generar recursos -a menudo a través del ahorro, pero también mediante la obtención de ayudas- para construir y/o mejorar sus viviendas. Aunque las experiencias de cooperativas de vivienda se han llevado a cabo en muchos países, sólo en unos pocos casos tuvieron un impacto significativo en relación con la magnitud del problema de la vivienda.

Del desarrollo público al privado

Hasta los años 80, el impulso a la producción de viviendas sociales, sobre todo en Europa, América del Norte, Oceanía y algunos países de Asia y América Latina, procedía del sector público, que ejecutaba los proyectos directa o indirectamente. Esta tendencia cambió en los años 80, cuando, en el contexto de la aparición de las políticas económicas "neoliberales", las políticas de vivienda se orientaron hacia la promoción del "enfoque de entorno favorable". Bajo este enfoque, el sector público debía concentrarse en facilitar las mejores condiciones para que los diferentes actores, y sobre todo el sector privado, pudieran operar de manera más eficiente. A partir de este momento, y prácticamente en todo el mundo, el sector público se retiró progresivamente de su papel de promotor de viviendas sociales, transfiriendo esta responsabilidad al sector privado.

Sin embargo, este cambio en el enfoque de las políticas gubernamentales no ha demostrado ser más eficaz en la provisión de viviendas sociales. Aunque, en términos cuantitativos, en algunos contextos -como Chile o México- el número de viviendas construidas ha aumentado. Pero, en la mayoría de los casos, esta eficacia ha ido asociada a una disminución de la calidad de las viviendas: se producen viviendas más pequeñas, a veces de menor calidad constructiva y, sobre todo, situadas en zonas alejadas de los núcleos de población y de las oportunidades de trabajo, con difícil acceso a los servicios y equipamientos urbanos.

En algunos contextos excepcionales, sobre todo en Singapur, el sector público ha seguido desempeñando un papel predominante en la producción de viviendas sociales. Otros casos particulares, especialmente en el contexto europeo, han demostrado que el sector público como promotor de viviendas puede facilitar la asequibilidad de muchos hogares, incluso cuando compite en igualdad de condiciones con el sector privado.

Además, en las últimas décadas, la promoción de las APP para la construcción de viviendas asequibles ha ido ganando relevancia. Los modelos de asociación público-privada tienen una larga y exitosa trayectoria en sectores como la construcción y gestión de infraestructuras, la prestación de servicios urbanos y, en menor medida, la prestación de servicios sociales como la educación y la sanidad. Incluso en el ámbito del desarrollo urbano, las asociaciones público-privadas son quizás uno de los mecanismos más aplicados.

Formas alternativas de producción

Además de los actores convencionales que desarrollan y promueven la vivienda "formalmente", existen formas alternativas de desarrollo, que han facilitado el acceso a la vivienda, aunque no siempre en condiciones adecuadas.

Hasta la llegada de la Revolución Industrial, por ejemplo, la autoconstrucción ha sido históricamente la forma en que los seres humanos se han provisto de un techo, y sigue siendo habitual en gran parte de las zonas rurales de los países de renta baja y media. Del mismo modo, la mayoría de las viviendas existentes en las zonas informales (chabolas, favelas, barrios marginales) han sido construidas por las propias familias. Y, según las proyecciones de crecimiento demográfico en los países de bajos ingresos, en las próximas décadas la gran mayoría de las nuevas viviendas que se construyan en el mundo seguirán este camino.

En este contexto, desde los años 70 se ha promovido la idea de que una forma de facilitar la asequibilidad de la vivienda debe ser reinterpretar y formalizar los mecanismos a través de los cuales los propios hogares pueden contribuir, directa o indirectamente, a la construcción de su propia vivienda. Estas formas alternativas, asociadas en muchos casos -aunque no necesariamente- a mecanismos de financiación alternativos, podrían agruparse en dos tipos de modalidades, no excluyentes entre sí.

Por un lado, los programas de autoconstrucción, que de alguna manera imitan los procesos naturales de construcción en las barriadas, promueven que sean las propias familias las que construyan directamente sus viviendas, generalmente de forma progresiva, acompañadas habitualmente de ayudas públicas. Existen diversas formas de este proceso, como los programas de "solar y servicios", en los que las familias reciben una parcela urbanizada con la provisión de conexiones a los servicios básicos. Las familias, a medida que aumentan sus capacidades, completan la vivienda con el tiempo. La idea de la vivienda progresiva puede adoptar diversas formas y alcances, dependiendo de los recursos públicos existentes, de la propia capacidad de pago de las familias y de las tecnologías empleadas. En cualquier caso, los programas de autoconstrucción han demostrado ser uno de los mecanismos más eficaces para proporcionar viviendas asequibles a los grupos sociales más desfavorecidos.

Por otro lado, otro mecanismo alternativo de promoción son las cooperativas de viviendas, donde grupos de familias con necesidades habitacionales se constituyen como una asociación social sin ánimo de lucro con el objetivo de generar recursos -normalmente a través del ahorro, pero también mediante la obtención de ayudas- para construir y/o mejorar sus viviendas. Si bien las experiencias de cooperativas de vivienda se han implementado en muchos países, sólo en algunos casos han tenido un impacto significativo en relación a la magnitud del problema habitacional. Quizás la experiencia de Uruguay sea la más avanzada.

Asequibilidad mediante la mejora del parque de viviendas existente

El problema de la escasez de viviendas adecuadas y asequibles suele abordarse únicamente desde la perspectiva de la producción de nuevas viviendas. Esto es ciertamente muy relevante, especialmente en algunos contextos de rápida urbanización o de un parque de viviendas claramente insuficiente. Sin embargo, es importante señalar que, más allá de los casos de personas sin hogar (que no son pocos, y que requerirían una reflexión aparte), el resto de los seres humanos viven actualmente en algún tipo de vivienda, por muy inadecuadas que sean sus condiciones. Por ello, sobre todo en las últimas décadas, se ha destacado la importancia de las políticas, planes y proyectos destinados a mejorar, adaptar y/o ampliar las viviendas existentes. Esto tiene varias ventajas sobre la construcción de nuevas viviendas: desde el punto de vista financiero, es más económico y, en consecuencia, tiene el potencial de impactar a más familias; desde el punto de vista ambiental, permite reutilizar algo ya creado, evitando la producción de nuevo material y la expansión de las ciudades; y desde el punto de vista social, quizás el más relevante, permite a los individuos y a las familias preservar los vínculos tanto sociales como económicos que han ido consolidando a lo largo de su vida.

Los procesos de mejora y adaptación pueden abarcar desde intervenciones puntuales en edificios y viviendas existentes hasta barrios enteros de la ciudad. En los últimos años, por

ejemplo, y sobre todo en el contexto europeo, gran parte de la política de vivienda se ha centrado en la mejora de las condiciones de las viviendas existentes, fundamentalmente para adaptarlas en términos de accesibilidad -respondiendo en cierta medida al envejecimiento de la población, así como a la ampliación de la atención a las personas con movilidad reducida- y, más recientemente, en términos de eficiencia energética. Por otro lado, las ampliaciones de viviendas se han mostrado como un mecanismo eficaz para, por un lado, paliar la situación de hacinamiento que pueden sufrir las familias y, por otro, proporcionar nuevos espacios para las familias en expansión.

Por otro lado, los procesos de mejora de los barrios marginales son esfuerzos eficaces para atender las necesidades de vivienda adecuada de una parte de la población, teniendo en cuenta sus vínculos sociales, culturales y económicos y los hábitos establecidos en la comunidad.

Por último, los procesos de regeneración urbana constituyen oportunidades para mejorar no sólo el parque de viviendas existente, sino también, y sobre todo, el entorno urbano en el que se construyen. En línea con lo señalado anteriormente, la regeneración urbana, en sí misma, es un mecanismo especialmente eficaz para garantizar la adecuación de los espacios públicos, mejorar los servicios públicos, aumentar el acceso a los equipamientos urbanos y generar oportunidades de empleo en el contexto del barrio. En combinación con las propuestas de mejora de la vivienda, constituyen una palanca eficaz para garantizar una vivienda adecuada en los entornos construidos existentes.

CRUZANDO LA BARRERA 5:

Los ponentes proceden de los gobiernos nacionales, del mundo académico, así como de fundaciones y organizaciones de profesionales. Además, el sector privado participará en esta sesión. A continuación, se reflexionará y se analizarán casos prácticos de Austria y Tailandia.

Objetivo de la sesión

Proponer tres acciones prioritarias para acelerar el paso de la barrera.

Preguntas Orientativas

- ¿Qué mecanismos orientados a la acción podrían implementarse para resolver algunas barreras como la falta de flexibilidad de la administración pública más el riesgo de corrupción en cuanto a los fondos públicos y el ejecutor directo de las viviendas asequibles?
- ¿Cómo enfocar el proceso de desarrollo de capacidades necesario para garantizar que las empresas públicas puedan ofrecer viviendas adecuadas y asequibles a su población?
- ¿Existen experiencias de financiación que funcionen bien a la hora de involucrar al sector privado en el desarrollo de viviendas asequibles?
- ¿Por qué es tan difícil ampliar las experiencias exitosas de asociación? ¿Cómo resolver este reto?
- ¿Cómo podemos garantizar que las viviendas de autoproducción, así como los proyectos de vivienda asequible, estén conectados a un desarrollo urbano sostenible y a ciudades compactas?

- ¿Son comunes las asociaciones público-privadas en su país/región para la construcción de viviendas asequibles?
- ¿Se enfrenta su país a una disminución de la calidad de la vivienda?
- ¿Los proyectos de vivienda asequible de nueva producción están ubicados dentro de las zonas urbanas de la ciudad o están alejados de los centros urbanos y de las oportunidades de empleo?
- ¿Existen programas de autoconstrucción de los que tenga conocimiento que hayan tenido resultados positivos?
- ¿Existen cooperativas de vivienda y otras organizaciones en su país/región que trabajen en el ámbito de la vivienda asequible? ¿A qué retos se enfrentan?

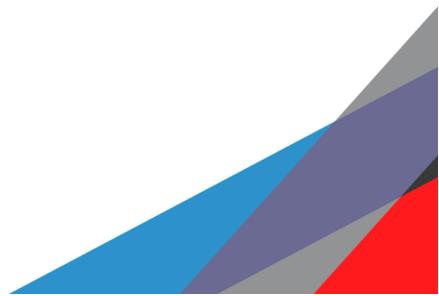
Pregunta final

Por favor, proporcione tres propuestas orientadas a la acción que, desde su punto de vista, aceleren la superación de la barrera 5 sobre Promoción y Producción.

Agenda de la sesión

- 10 a.m. Intervención de apertura del Moderador de la sesión.
Ishtiaque Zahir Titas, Vicepresidente de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA)
- 10:15 a.m. Propuesta inicial de acciones prioritarias para hacer frente a la barrera por parte de cada ponente:
- *Güldehan Atay*, Universidad de Bellas Artes Mimar Sinan
 - *Johann Baar*, Director de Vivienda Asequible y Tecnología, Fundación Hilti
 - *Reinhard Goethert*, MIT Architecture
 - *José María Lapuerta*, Fundador y Codirector del Máster en Vivienda Colectiva de la UPM
 - *Sergio Magalhaes*, ex Secretario de Vivienda de Río de Janeiro
 - *Mona Rady*, Presidenta del Foro Profesional del Hábitat
- 10: 45 a.m. Reacciones del Moderador/ponentes a las observaciones introductorias y a la primera ronda de preguntas orientativas para centrar el debate en propuestas concretas.
- 10: 55 a.m. Presentación del primer caso: Vienna
Silvia Hofer y *Nicole Büchl*, *wohnfonds_wien*
- 11:10 a.m. Reflexiones sobre el caso presentado y segunda ronda de preguntas orientativas
- 11:20 a.m. Presentación del segundo caso: Thailand
Thipparat Noppaladarom, Asesor del proyecto Baan Mankong
- 11:30 a.m. Reflexiones sobre el caso presentado y tercera ronda de preguntas orientativas

- 11:45 a.m. Recapitulación y resumen de las acciones prioritarias propuestas para la Declaración de Madrid del Foro AHA
- 12:00 p.m. Fin de la sesión



Biografías del moderador y ponentes invitados

Ishtiaque Zahir Titas, Vicepresidente de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA), es un arquitecto y diseñador urbano de Bangladesh. Es miembro honorario del Instituto Americano de Arquitectos (FAIA) y cofundador de VITTI, un estudio galardonado en Dhaka desde hace 31 años. Hizo un máster en arquitectura en la UEL de Londres. El diseño de la sostenibilidad a través de un proceso participativo y el diseño de espacios públicos son los puntos clave de su interés. Representó a la UIA en ONU-Hábitat, defendiendo los intereses de los profesionales en la Nueva Agenda Urbana (NUA). En la 7ª reunión plenaria de la conferencia Hábitat III, celebrada en Quito en 2016, realizó la declaración oficial y trabajó como experto de la Unidad de Políticas. Como codirector de la Comisión de la UIA sobre los ODS, intervino y organizó múltiples eventos paralelos en Hábitat III, el WUF9 en 2018, el WUF10 en 2020, la COP21 en París, la COP 24 en Katowice y la COP26 en Glasgow.

Güldehan Atay imparte clases en la Universidad de Bellas Artes Mimar Sinan. En 2011 se graduó en el Programa de Doctorado con una tesis titulada "Participación del usuario en la producción arquitectónica". Ha sido profesora en el programa de grado y postgrado de la MSFAU-Arquitectura desde 2002. Es ejecutiva en el estudio de diseño de diferentes niveles del programa de arquitectura. Es profesora en los programas de postgrado y coordina las tesis de maestría y doctorado.

Johann Baar, Director de Vivienda Asequible y Tecnología de la Fundación Hilti. En su cargo, impulsa iniciativas a gran escala en todo el sur del mundo con el objetivo de cambiar la forma de construir y vivir de las familias con bajos ingresos. Una de sus prioridades es el desarrollo de soluciones técnicas para conseguir viviendas mejores y más seguras. En 2019, Johann fue nombrado administrador de la Fundación Base Bahay en Manila, Filipinas. También es miembro de los Consejos Asesores de Architecture in Development y del Urban Housing Partitioners Hub. Anteriormente, Johann trabajó con la Fundación Robert Bosch, donde estableció la Academia Robert Bosch como un espacio para que los responsables de la toma de decisiones a nivel internacional realicen un intercambio confidencial sobre temas de relevancia mundial. Anteriormente ocupó puestos en la Cancillería Federal alemana y en el Ministerio Federal de Asuntos Exteriores. Tras sus estudios en Alemania, Polonia y Hungría, Johann obtuvo un máster en políticas públicas en la Hertie School of Governance de Berlín.

Reinhard Goethert enseña en el MIT Architecture. Está reconocido internacionalmente en planificación física y mejora de asentamientos de baja renta y técnica participativa en el desarrollo. Enseña y dirige el SIGUS (Special Interest Group in Urban Settlement), citado por el American Institute of Architects Education Honors. Goethert diseña proyectos de "emplazamiento y servicios" y asesora a organismos internacionales de desarrollo. Gran parte de su enfoque está documentado en URBANIZATION PRIMER, con Horacio Caminos (MIT Press, 1978), y MAKING MICRO PLANS: A Community Based Process in Programming and Development (Intermediate Technology Publications, 1988); y ACTION PLANNING FOR CITIES: A PRACTICAL GUIDE, (con Nabeel Hamdi) John Wiley & Sons Press. Se doctoró en planificación urbana y regional en la Rheinisch-Westfälische-Technische Hochschule (Dr.-Ing.) de Aquisgrán (Alemania), obteniendo el premio Friedrich-Wilhelm-Preis por su excelente tesis sobre el sector del desarrollo informal de El Cairo. En octubre de 1997, el Dr. Goethert recibió el Pergamino de Honor de Hábitat de las Naciones Unidas por su "destacada contribución al desarrollo de

metodologías innovadoras, formación y práctica sobre el terreno en la planificación de la acción comunitaria".

José María Lapuerta, Fundador y Codirector del Máster en Vivienda Colectiva, UPM. Profesor de la Cátedra de Diseño Arquitectónico de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, ETSAM, UPM. Profesor honorario de la Universidad de Montevideo. Director del Máster en Ciencias de la Ciudad (MCS), ETSAM, UPM. Además de su cargo como profesor titular de la ETSAM y director del Master en Vivienda Colectiva, es director y coordinador de los cursos de doctorado del convenio del programa de doctorado entre la Universidad de la República de Uruguay y la Universidad Politécnica de Madrid. También ha sido director de la Escuela de Verano de la UPM, coordinador del Master en Diseño de Interiores de la ETSAM y coordinador del convenio Sócrates-Erasmus con la Universidad Tecnológica de Eslovaquia. Ha sido director de doctorado de varias tesis y tutor de tesis finales en la ETSAM, UPM. Ha sido miembro del Consejo de Cultura de Madrid, miembro de la Junta de Gobierno del COAM y representante del Consejo Superior de Arquitectos. También ha participado como jurado de varios premios y concursos de arquitectura y ha sido ponente en conferencias por todo el mundo. Es miembro del Grupo de Investigación sobre Vivienda Colectiva de la ETSAM, UPM y ha participado en diferentes proyectos de investigación. Sus escritos han sido publicados en libros y revistas como *Arquitectura Viva*, *Habitação e Cidade* o *Ciudad y Territorio*, entre otros. Es autor de los libros *Vivienda colectiva: un manual* y *Vivienda, envolvente, marco*. En el ámbito profesional, es fundador y director general de DL+A arquitectos, un estudio que lleva más de 25 años en funcionamiento. El trabajo del estudio ha sido publicado y premiado en concursos nacionales e internacionales y han abierto una nueva sede en Brasil para el desarrollo del primer premio que ganaron en un concurso para la CDHU de Brasil.

Sérgio Ferraz Magalhães es arquitecto, doctor en Urbanismo, profesor del Programa de Posgrado en Urbanismo de la Universidad Federal de Río de Janeiro. Es autor de los libros "Reinventar la ciudad: interacción, equidad, planeta", 2021; "Sobre la ciudad - Vivienda y democracia en Río de Janeiro", 2002; "Favela-Bairro, otra historia de Río de Janeiro", 2004, en coautoría con Luiz Paulo Conde, prologado por Oriol Bohigas; "La ciudad en la incertidumbre - Ruptura y contigüidad en el urbanismo", 2007. Secretario de Vivienda de Río de Janeiro (1993-2000), fue responsable de la creación y coordinación de la Política de Vivienda de la ciudad, incluido el programa Favela-Bairro, que llegó a 155 favelas y 550.000 habitantes. Fue Presidente del Instituto de Arquitectos de Brasil, IA de 2012 a 2017 y del 27º Congreso Mundial de Arquitectos UIA 2021 RIO. Recibió el Premio América de Arquitectura / SAL 2017, Colombia (por el cuerpo de obra); el Premio FAD 2012, Barcelona (por el Programa Favela-Bairro) y los premios de proyectos del Instituto de Arquitectos do Brasil -RJ en los años 1991, 1986, 1977, 1975 y 1974.

Mona Rady, Presidenta del Foro Profesional del Hábitat. Es doctora en planificación urbana y regional. Presidenta del Foro Profesional de ONU-Hábitat (HPF). Miembro del Comité Consultivo sobre urbanización sostenible de PGA Presidenta de la 76ª sesión de la Asamblea General de la ONU. Comisario de la Comisión de Hábitat y Medio Ambiente de la AUA. Ex miembro del Comité Directivo de la Región V de África en la Comisión de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA) sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU. Presidenta de la Casa de Arte y Arquitectura para la Planificación y la Arquitectura. La Dra. Mona Rady se licenció en arquitectura en la Facultad de Bellas Artes de la Universidad de Alejandría (Egipto, 1998), y en

2001 creó su oficina, Art & Architecture House for Planning and Architecture, en la que durante los últimos 20 años Mona trabaja centrada en la planificación y el diseño de nuevos asentamientos residenciales sostenibles y asequibles y en el diseño de casas egipcias contemporáneas. En 2017, Mona finalizó su doctorado en filosofía (PHD) sobre ciudades globales y competitividad urbana en la Facultad de Bellas Artes de la Universidad de Alejandría. Actualmente trabaja en el ámbito de ONU-Hábitat, apoyando su papel en la planificación de asentamientos humanos sostenibles con respecto a los esfuerzos profesionales para apoyar la NUA y los ODS. Desde 2020 es la presidenta del Foro Profesional de ONU-Hábitat y en 2021 es miembro del Comité Asesor sobre Urbanización Sostenible del Presidente de la Asamblea General de las Naciones Unidas en su 76º período de sesiones.

Casos de Estudio

wohnfonds_wien se fundó en 1984. Está dirigido por Silvia Hofer y Nicole Büchl. De sus tareas originales de asesoramiento y apoyo a la reurbanización de edificios antiguos y provisión de parcelas para viviendas subvencionadas, ha pasado a ser un programa de expansión y renovación urbana que ha recibido atención mundial. Los amplios proyectos de reurbanización y los sofisticados edificios residenciales nuevos (resultados de los concursos de promotores introducidos en 1995, el consejo asesor de terrenos y el consejo asesor de calidad lanzados en 2021) son modelos reconocidos nacional e internacionalmente de una nueva urbanidad que merece la pena vivir. El Wohnfonds Wien es una organización sin ánimo de lucro y actúa como oficina de coordinación orientada al servicio, entre otros, entre los promotores, los propietarios de viviendas y sus representantes, así como los departamentos municipales, especialmente la oficina de financiación y las instituciones de servicios de la ciudad de Viena. Además, con la Hauskunft se creó una nueva plataforma para las reformas en Viena, que existe desde 2020.

Thipparat Noppaladarom, Asesora del proyecto Baan Mankong en el Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias (CODI) del Ministerio de Desarrollo Social y Seguridad Humana (Tailandia), así como asesora y miembro del subcomité de la Oficina de la Comisión Nacional de Salud. La Sra. Noppaladarom tiene más de 40 años de experiencia en el ámbito del desarrollo de la vivienda y la planificación urbana en Tailandia. Anteriormente fue Directora del Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias y de la División de Política y Planificación de la Vivienda de la Autoridad Nacional de la Vivienda de Tailandia. La Sra. Noppaladarom tiene un máster en planificación urbana por el Instituto Asiático de Tecnología y una licenciatura en arquitectura por la Universidad de Chulalongkorn, así como un certificado de estudios de vivienda y planificación por el Instituto de Estudios de la Vivienda de los Países Bajos.