

# Política de Suelo y Vivienda: experiencia internacional

por Alain Bertaud

Ciudad de México

Julio 3, 2003

Email :[Duatreb@msn.com](mailto:Duatreb@msn.com)

[HTTP://alainbertaud.com](http://alainbertaud.com)

# Resumen

- La vivienda es el producto de la interacción de los mercados con las intervenciones del gobierno
- No hay mercados sin intervención del gobierno de una manera u otra.
- Las reacciones del mercado a las iniciativas del gobierno no siempre se pueden anticipar.

# Mercados e intervención del gobierno

- ¿cuáles son las formas más eficaces de intervención del gobierno para permitir acceso al suelo urbano y a la vivienda para todos?

# El papel del gobierno debe ser enfocado sobre 5 áreas:

1. garantizar la tenencia y los contratos privados, distribuir/vender suelo del gobierno en dominio pleno
2. establecer un marco legal mínimo, simplificar las reglas, evitar regular el consumo mínimo.
3. promover y construir infraestructura troncal en lugares donde hay demanda
4. crear un sistema financiero abierto que sostenga el sector habitacional
5. ayudar con subsidios directos a las familias más pobres para que aumenten su consumo de tierra y de vivienda

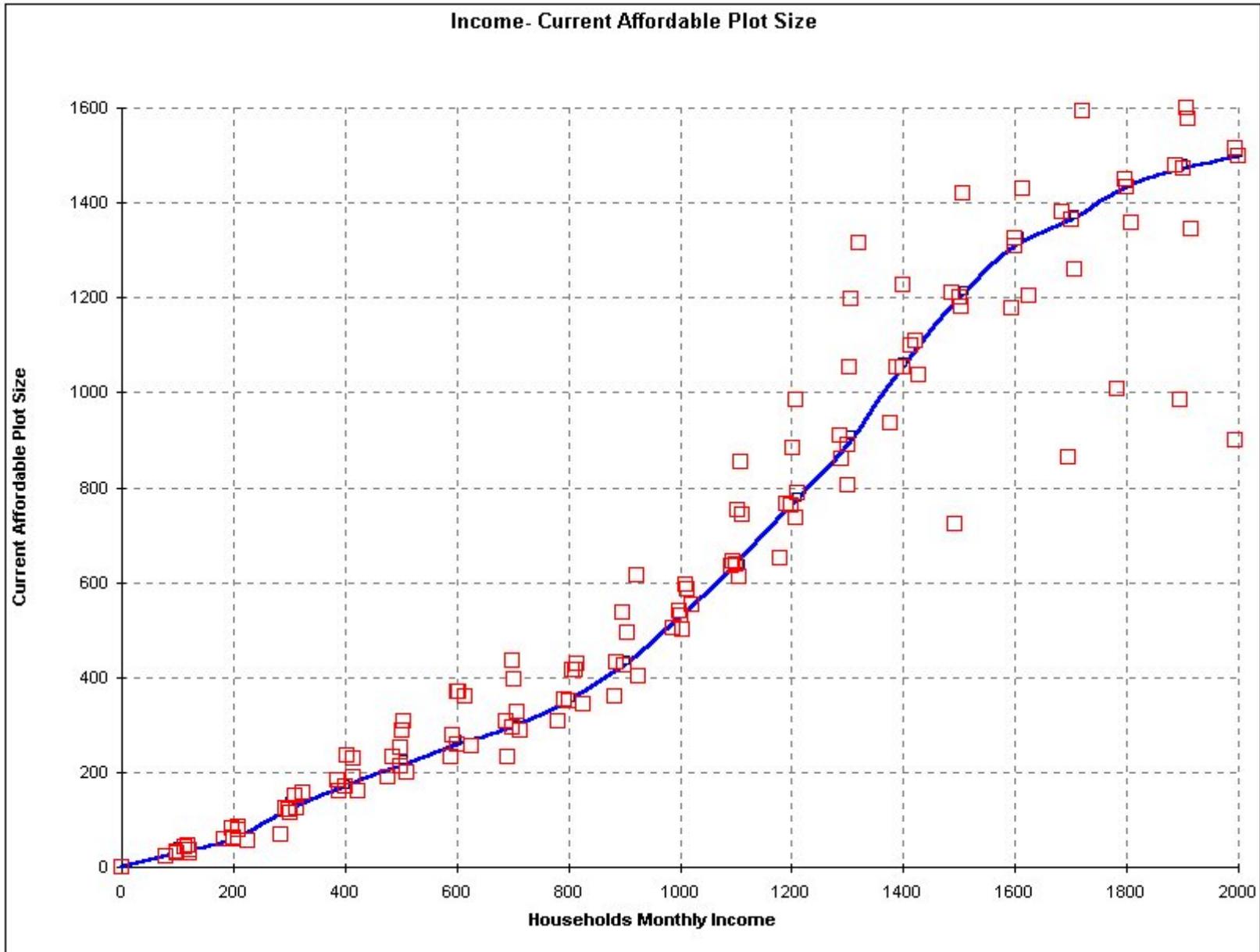
La experiencia internacional sugiere que el gobierno nunca tiene mucho éxito cuando se trata de:

1. desarrollar suelo urbano
2. establecer un consumo mínimo estándar de consumo de suelo, vivienda e infraestructura
3. construir viviendas
4. alquilar viviendas a familias de bajos ingresos
5. constituir reservas territoriales para arreglar o influir sobre los mercados de suelo

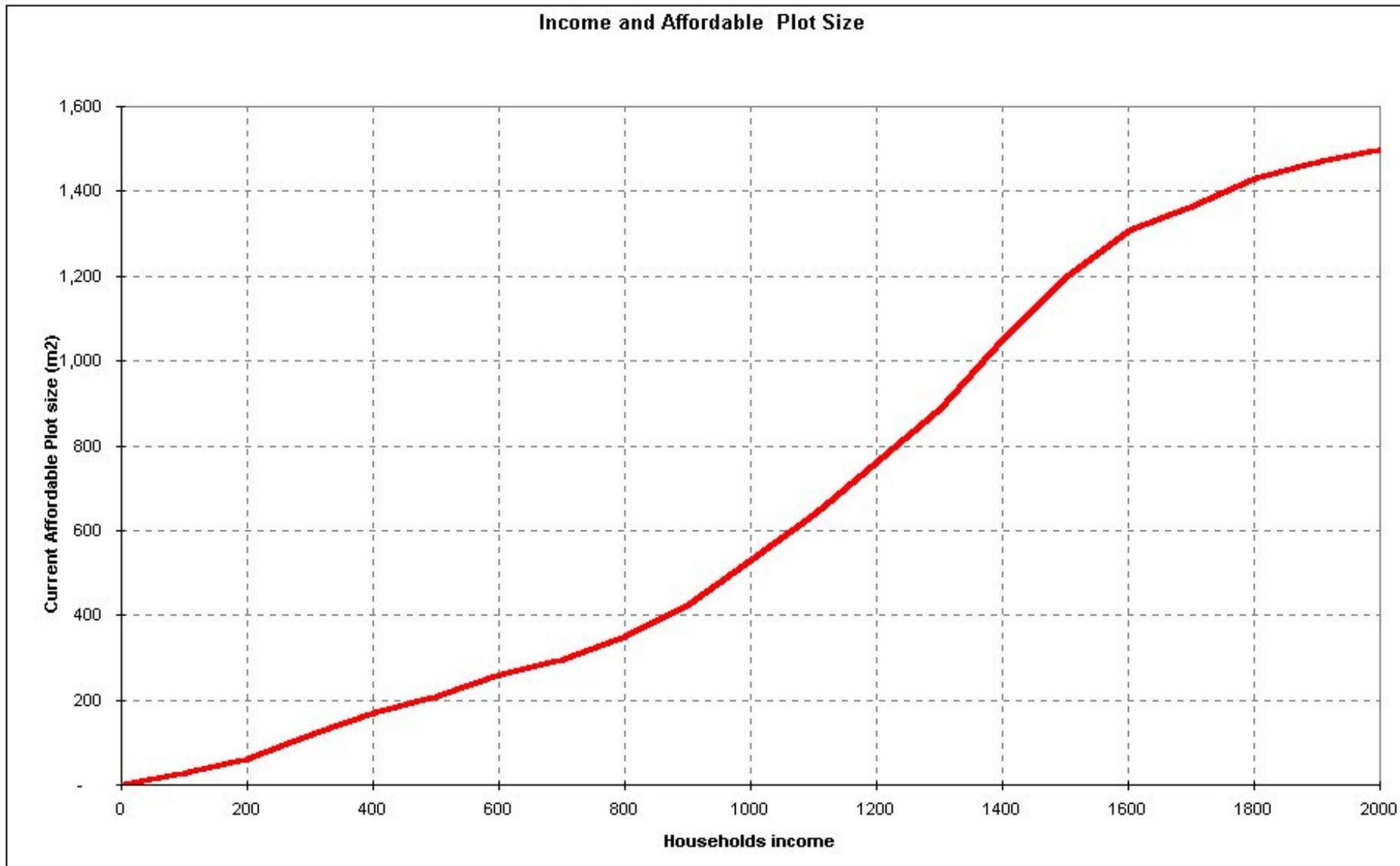
# Impacto de varias políticas del Gobierno sobre los mercados

- Vamos a analizar los impactos sobre los mercados de:
  - Estándares legales de consumo mínimo
  - Restricciones sobre la oferta de suelo
  - Construcción directa de vivienda popular subsidiada
  - Construcción de lotes con servicios
  - Mejoramiento de asentamientos informales
  - Ampliación del sistema financiero de la vivienda

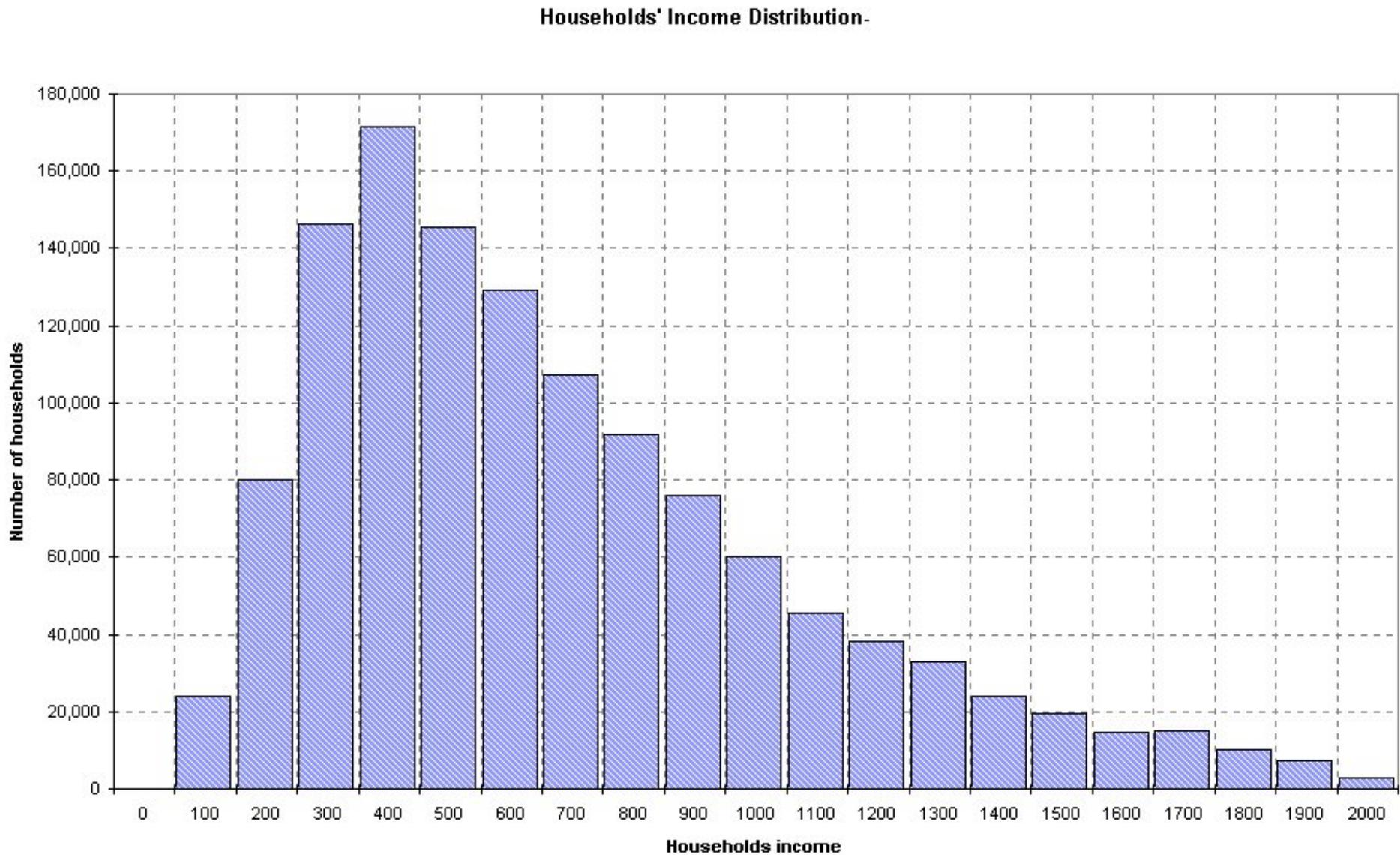
# Análisis del mercado: el consumo de suelo en relación con los ingresos de los hogares



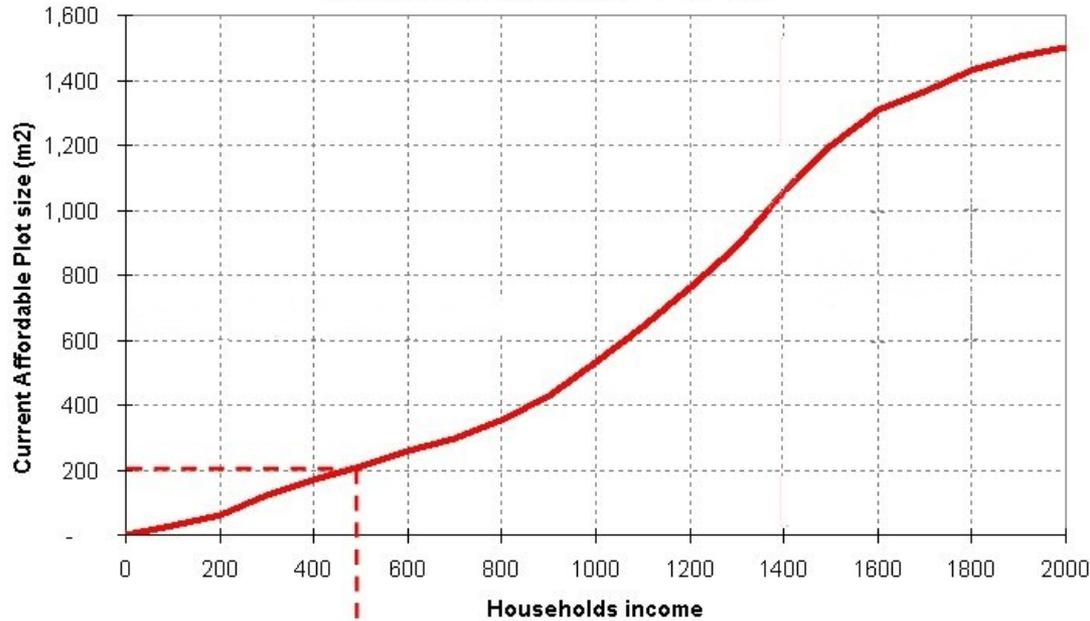
# Análisis del mercado: el consumo de tierra en relación con los ingresos de los hogares



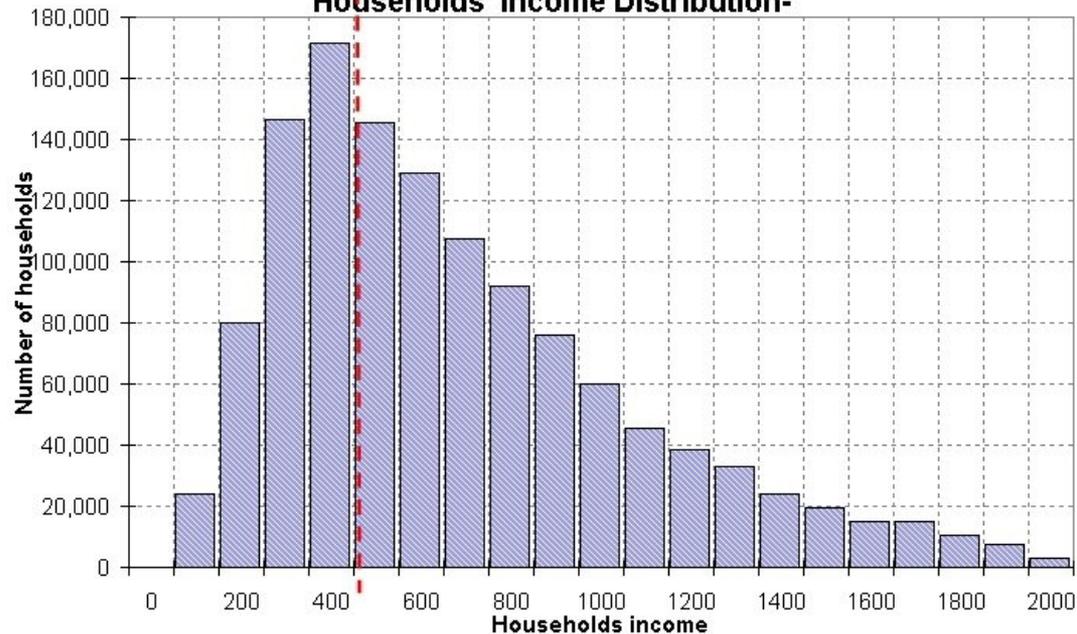
# El tamaño de los sub-mercados: distribución de ingresos



**Income and Affordable Plot Size**

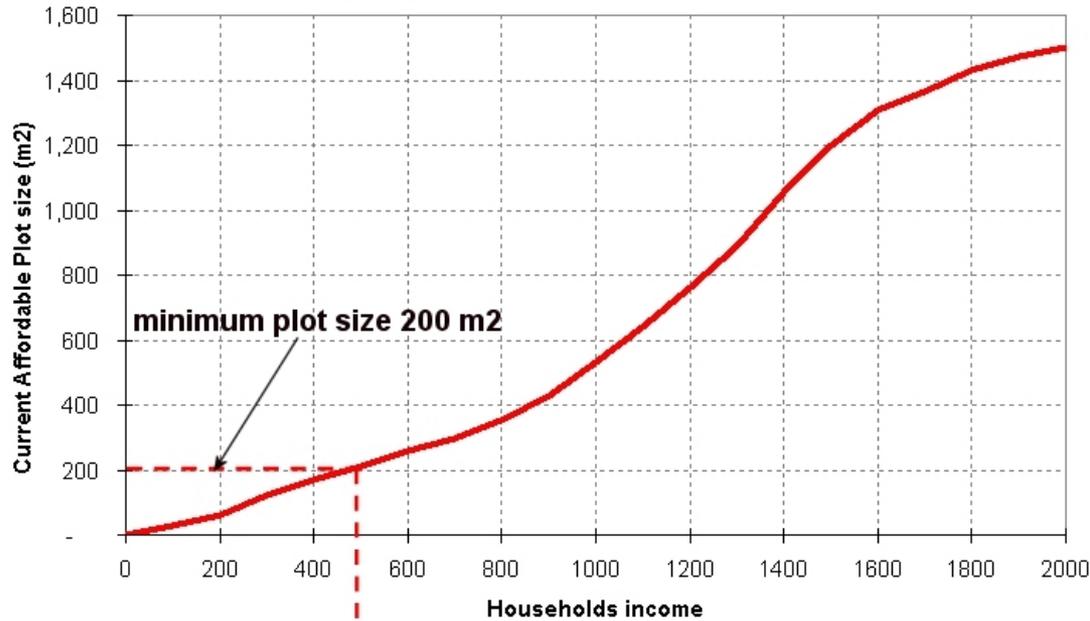


**Households' Income Distribution-**

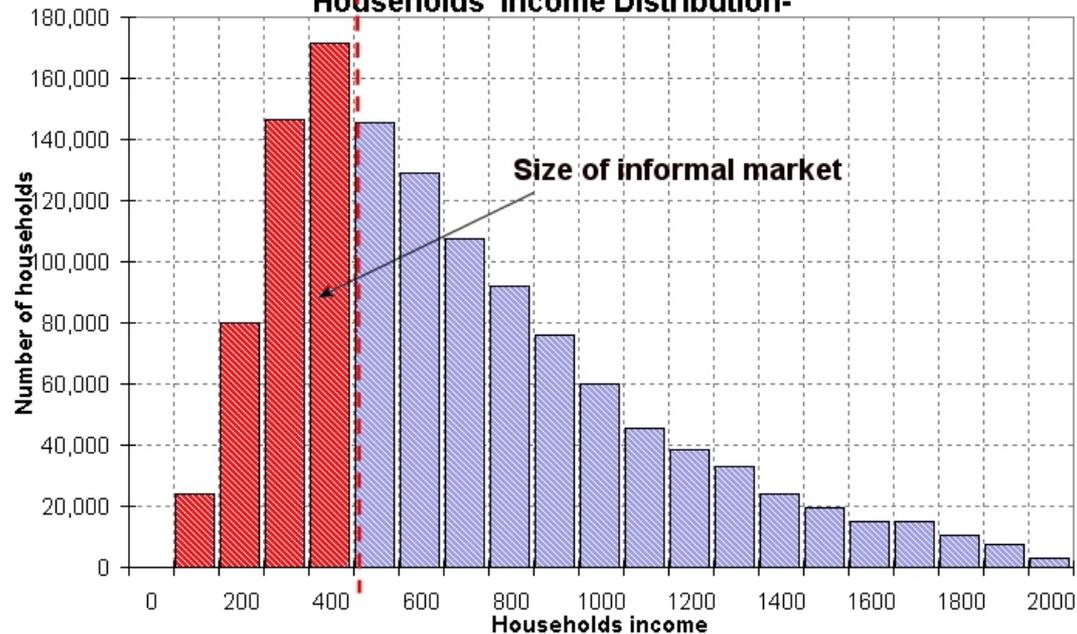


Representación  
esquemática de los  
mercados de suelo:  
Relación entre  
consumo de suelo y  
tamaño de grupos de  
ingreso

**Income and Affordable Plot Size**

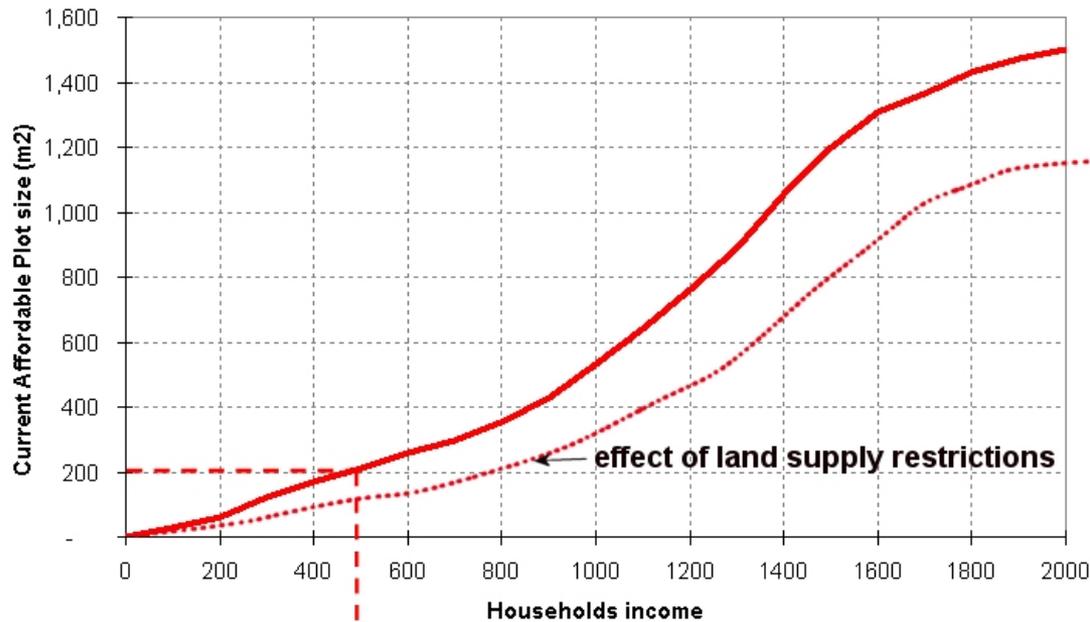


**Households' Income Distribution-**

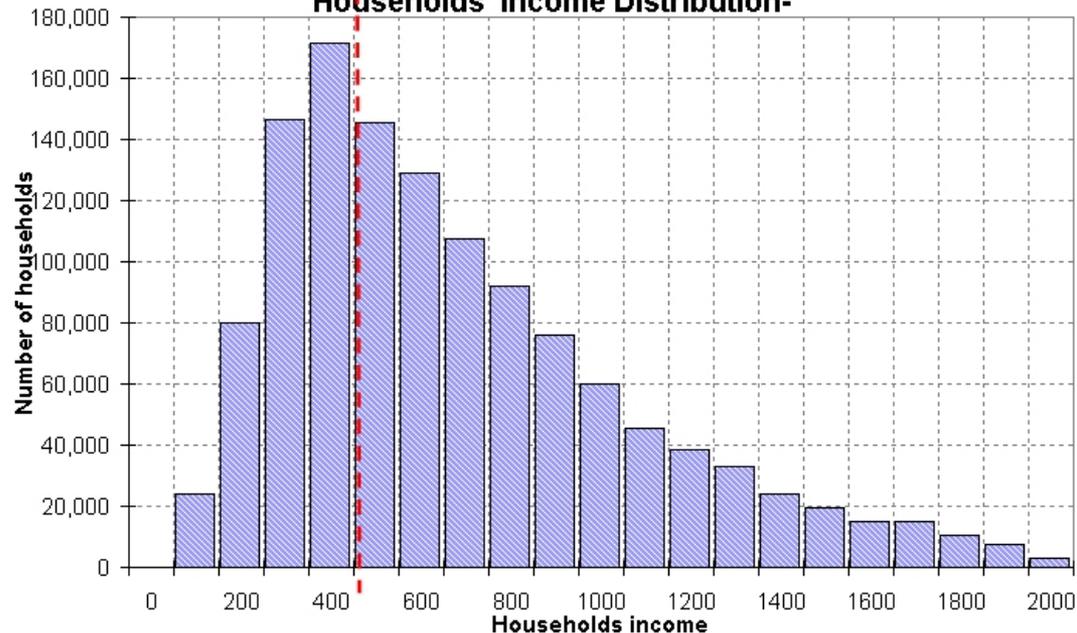


Impacto de las reglamentaciones de estándares mínimos sobre el tamaño de la construcción ilegal o el sector informal

**Income and Affordable Plot Size**

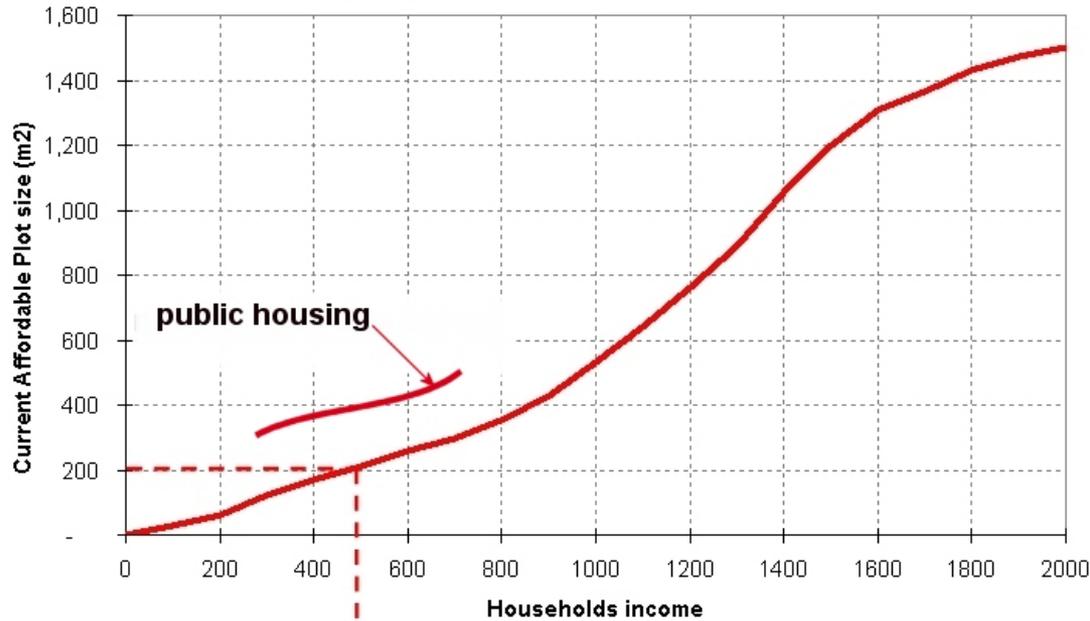


**Households' Income Distribution-**

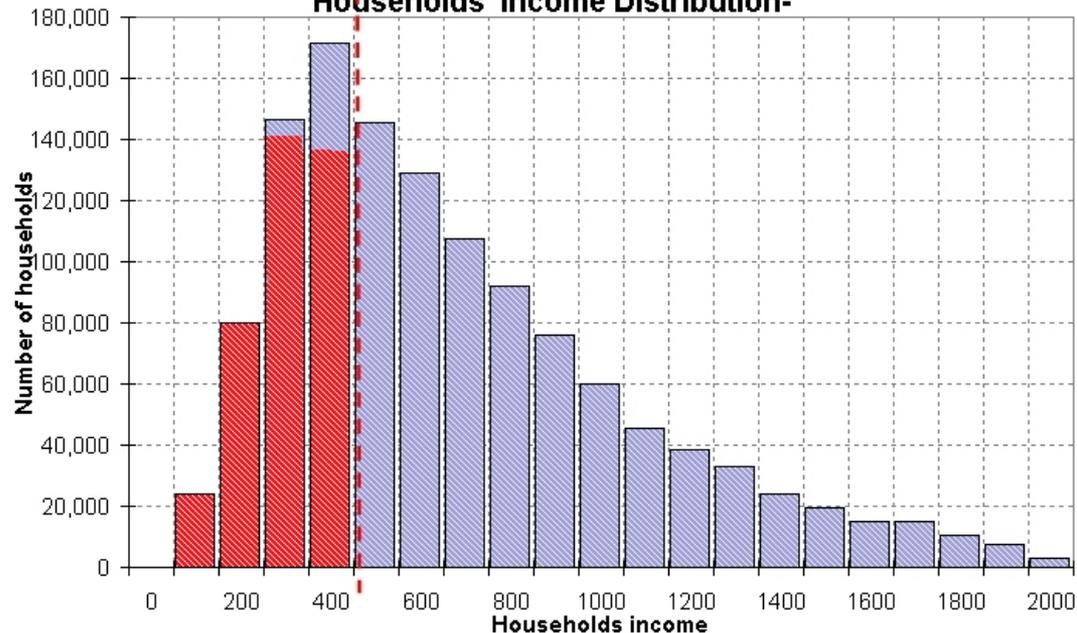


Impacto de  
restricciones  
legales  
(propiedad ejidal,  
por ejemplo)  
sobre la oferta de  
suelo e  
indirectamente  
sobre el consumo

**Income and Affordable Plot Size**



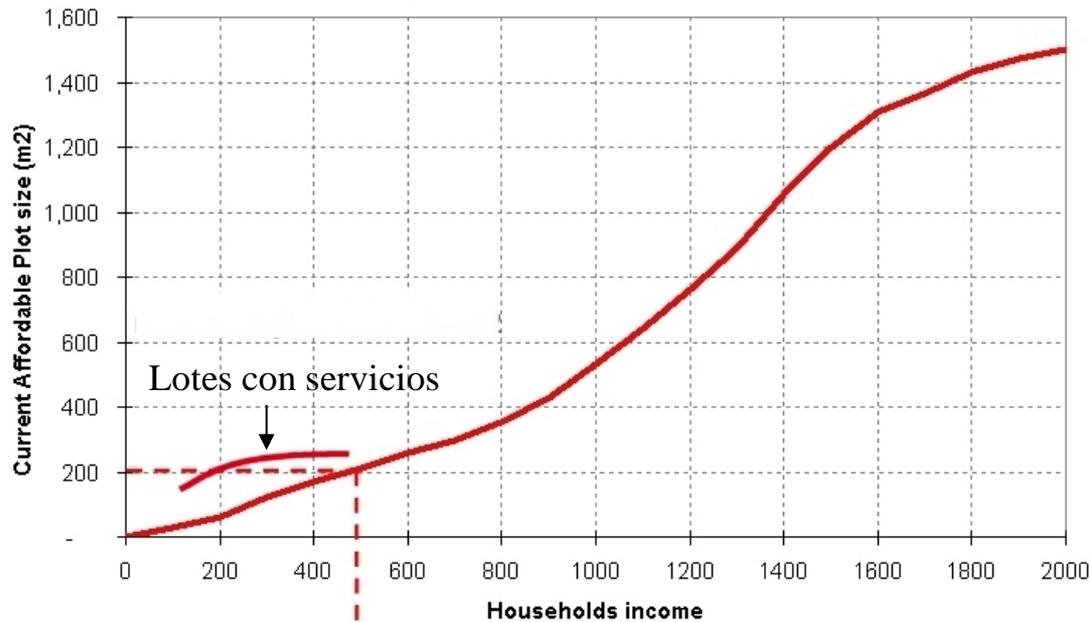
**Households' Income Distribution-**



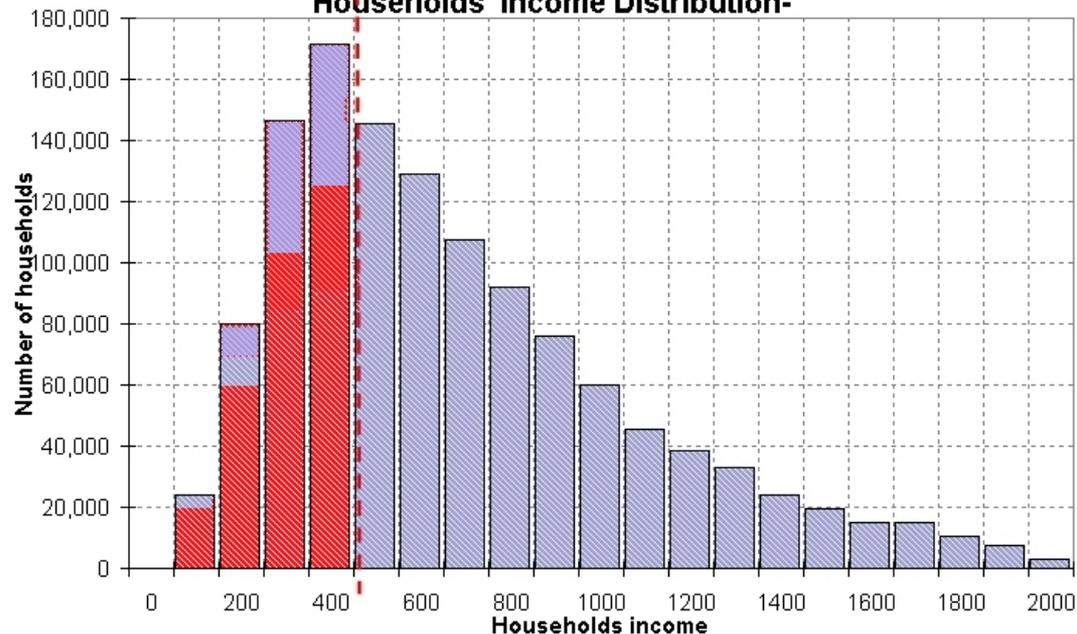
Impacto sobre los mercados-

Intervención del gobierno:  
construcción de vivienda de bajos ingresos

**Income and Affordable Plot Size**

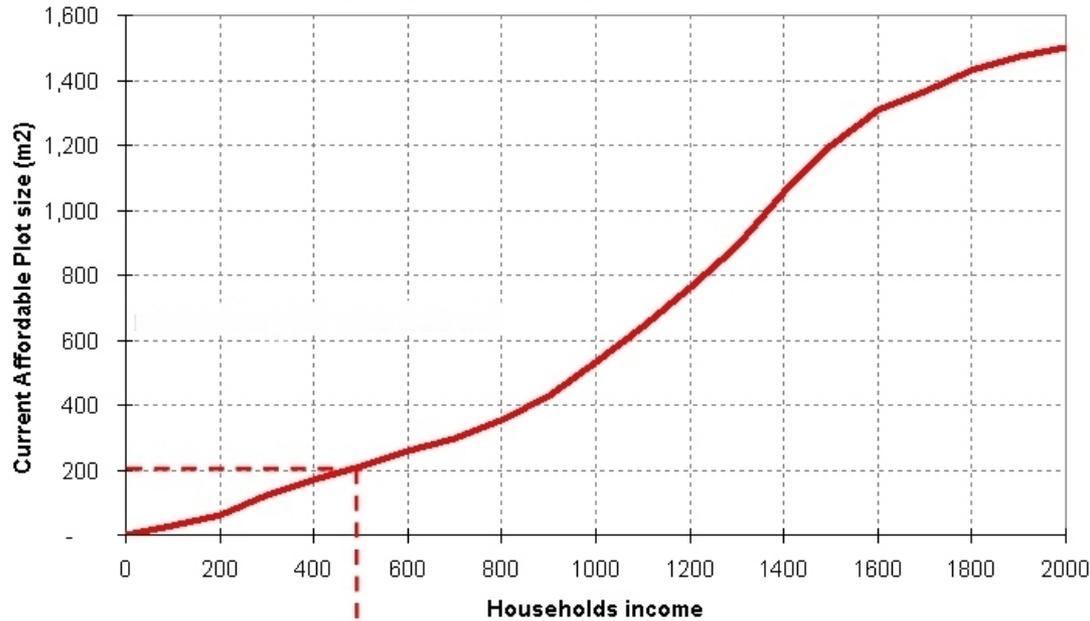


**Households' Income Distribution-**

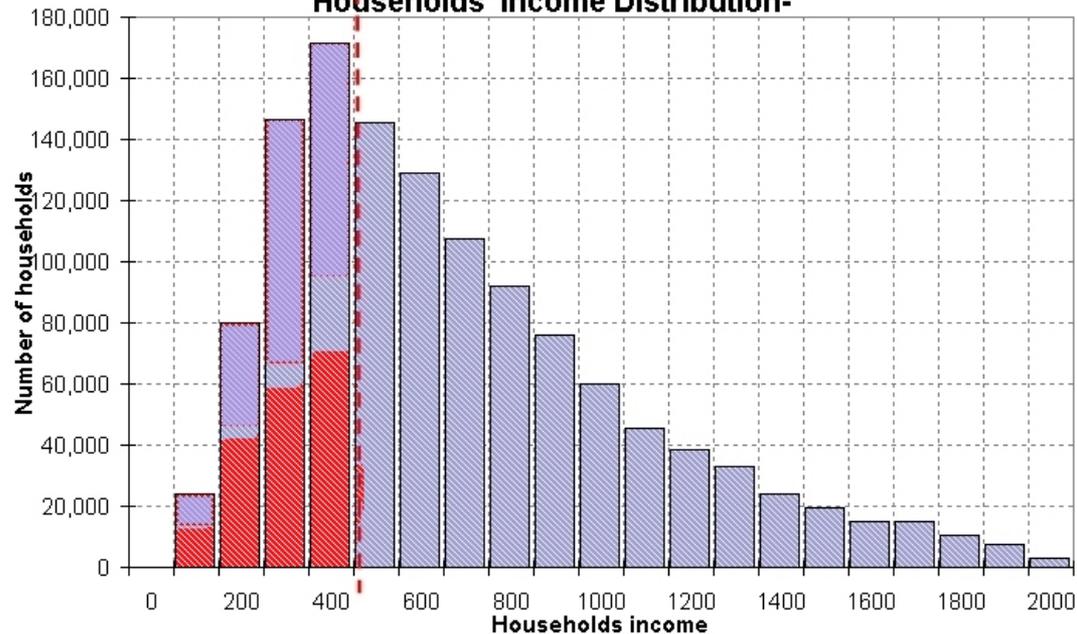


Impacto sobre los mercados-  
Intervención del gobierno:  
construcción de Lotes con Servicios

**Income and Affordable Plot Size**



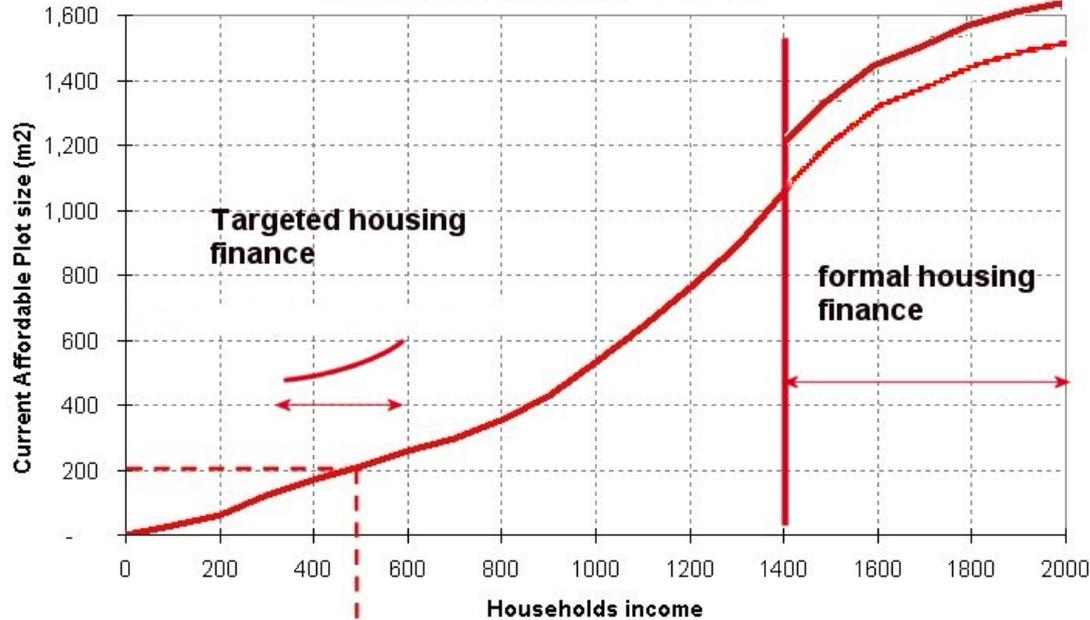
**Households' Income Distribution-**



Impacto sobre los mercados-

Intervención del gobierno: Mejoramiento de asentamientos informales

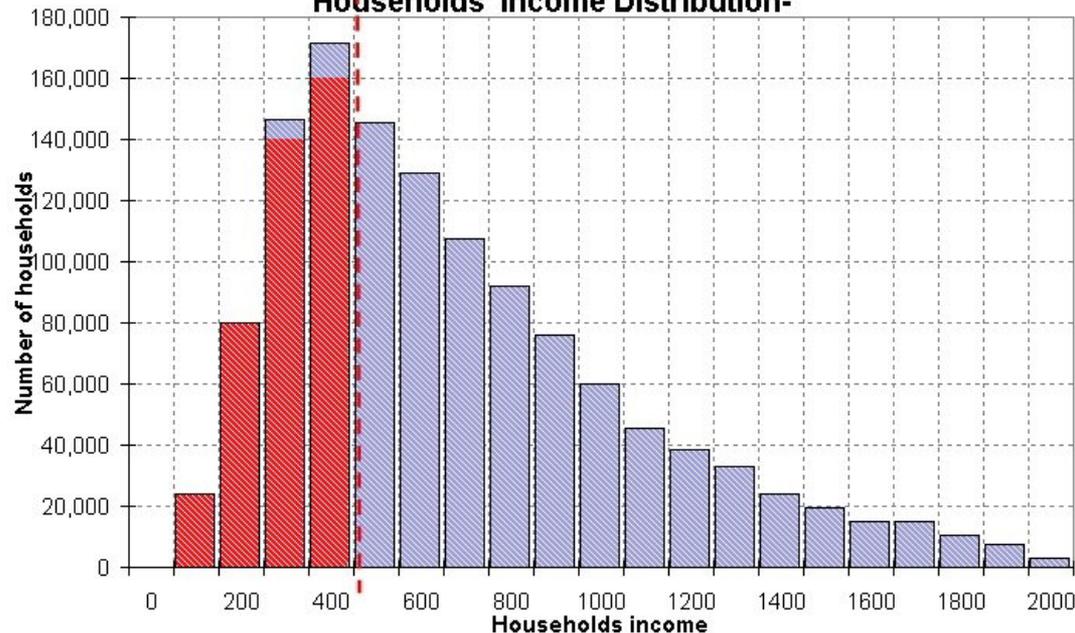
**Income and Affordable Plot Size**



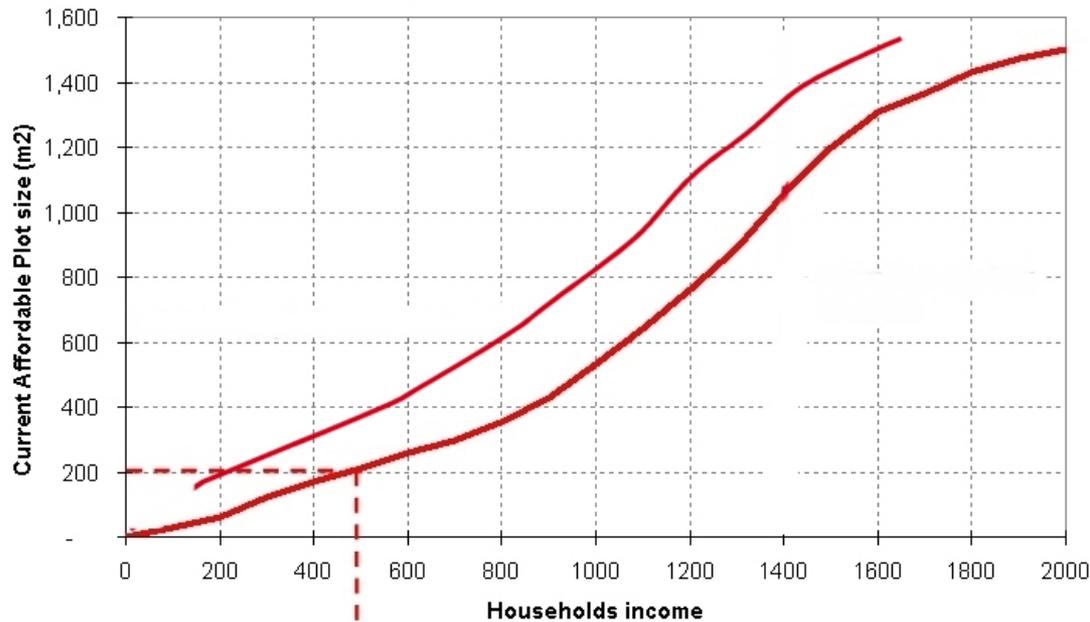
Impacto sobre los mercados-

Intervención del gobierno:  
subsidios al financiamiento de vivienda popular

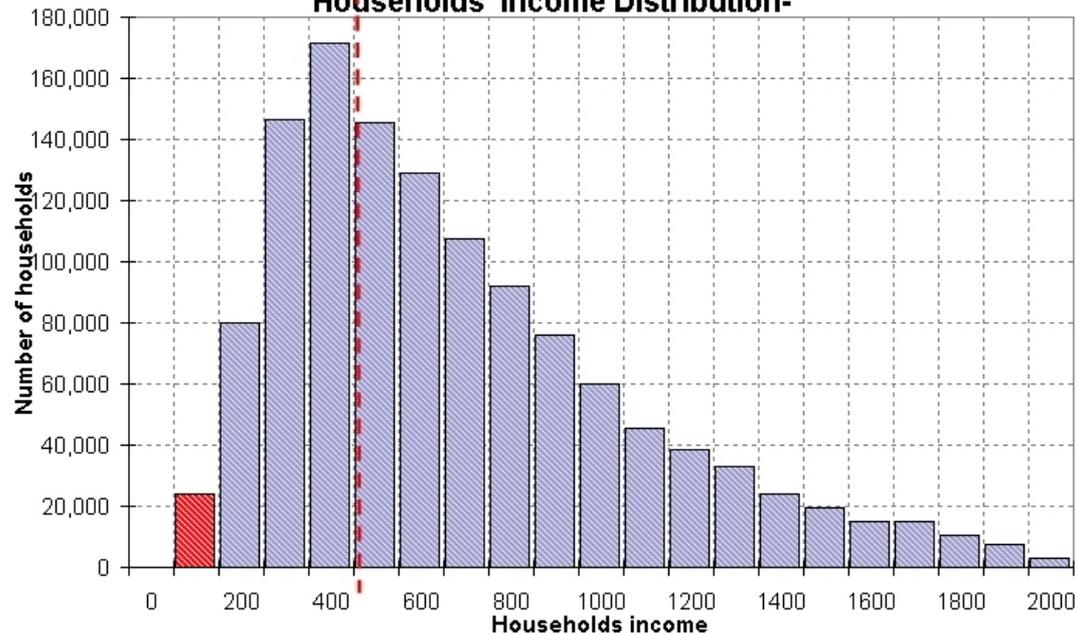
**Households' Income Distribution-**



**Income and Affordable Plot Size**



**Households' Income Distribution-**

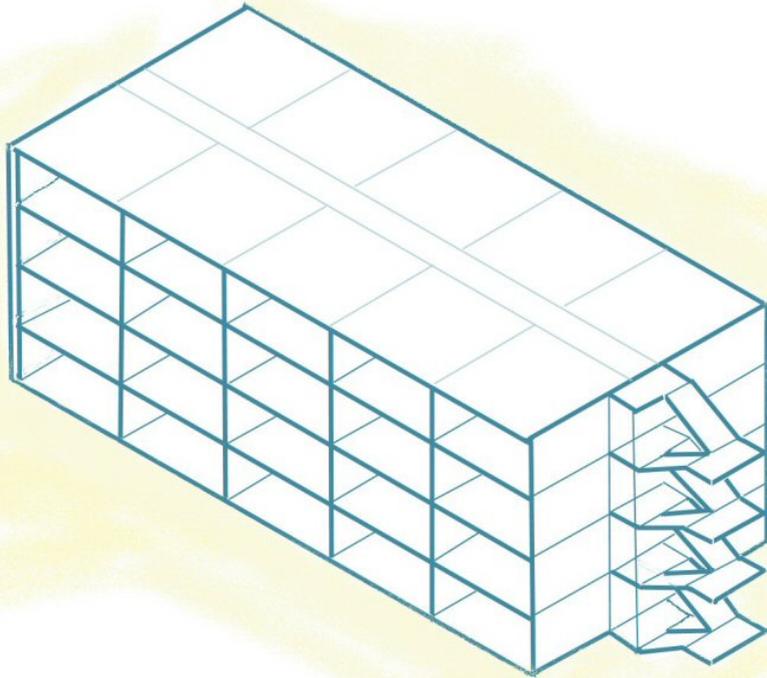


Impacto sobre los mercados-intervención del gobierno:

- Reducir obstáculos legales sobre la oferta de suelo,
- Suprimir reglas sobre el consumo mínimo,
- Revisar leyes de fraccionamientos

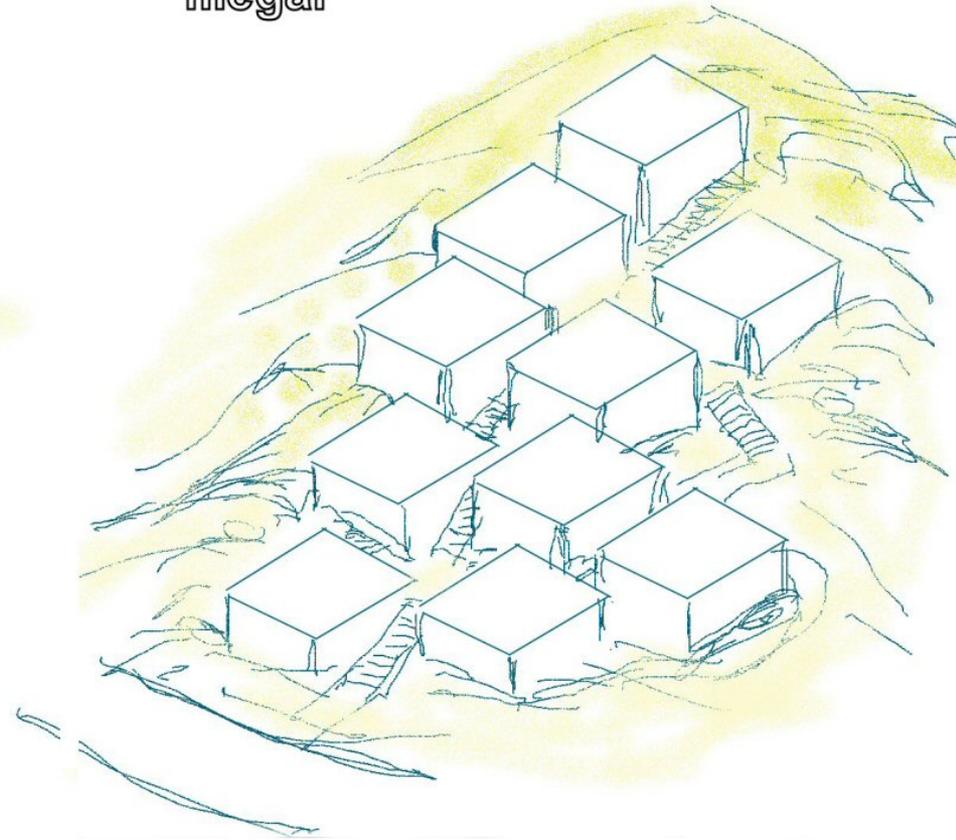
# Reforma de las leyes de fraccionamientos: se puede considerar todos los asentamientos informales como condominios

Legal



Apartments of about 36 m<sup>2</sup>, accessed through 1.60 m corridors and staircases

Illegal



Houses of about 36 m<sup>2</sup>, accessed through 1.60 m passageways and staircases

# Conclusiones:

## Tareas del gobierno:

### 1. Ampliar la oferta de suelo:

- a) garantizar la tenencia y los contratos privados, distribuir suelo del gobierno en dominio pleno;
- b) promover y construir infraestructura troncal en lugares donde hay demanda, establecer un sistema financiero para recuperar costos;
- c) establecer un marco legal mínimo, simplificar las reglas, evitar regular el consumo mínimo de suelo, de infraestructura y de vivienda. Proteger el medio ambiente de las zonas naturales prioritarias.

### 2. Ampliar la demanda de vivienda:

- a) crear un sistema financiero abierto que sostenga el sector habitacional;
- b) ayudar con subsidios directos a las familias más pobres para que aumentan su consumo de suelo y de vivienda

- Si se fomenta la demanda (con subsidio o financiamiento) antes de reducir los obstáculos en la oferta de suelo, el resultado podria ser un aumento de precios y no un aumento en la cantidad de viviendas.