

## UNA REVISIÓN DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS CONTEMPORÁNEAS

### A REVIEW OF URBAN TRANSFORMATIONS IN CONTEMPORARY LATIN AMERICAN CITIES

**Rene Antonio Romero Álvarez**

Filiación: Profesional en ejercicio libre de la Ingeniería

MAIL: [zreneromero@gmail.com](mailto:zreneromero@gmail.com)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2693-746X>

#### Resumen

El desarrollo capitalista en América Latina y la urbanización que se generó a partir del mismo, ha dado lugar a un sistema de ciudades muy diverso donde subyace una compleja problemática socio-residencial que afecta la calidad de vida de un gran porcentaje de la población en la región. En este artículo proponemos una revisión de las transformaciones urbanas en las ciudades latinoamericanas contemporáneas, interesados especialmente en lo sucedido desde 1950 hasta 2020. Creemos necesario abordar la incidencia del modelo capitalista en la configuración de las ciudades, la especificidad de las transformaciones urbanas en América Latina, así como los inicios de las políticas y proyectos de vivienda en la ciudad contemporánea y modos de abordaje público de la problemática habitacional en la región. Con el propósito de colaborar en la comprensión de tal objeto, se realiza una revisión de antecedentes de autores europeos, norteamericanos y latinoamericanos.

Palabras clave: ciudad, capitalismo, transformaciones urbanas, urbanización, políticas de vivienda.

#### Abstract

Capitalist development in Latin America and the urbanization that was generated from it, has given rise to a very diverse system of cities where there is an underlying complex socio-residential problem that affects the quality of life of a large part of the population in the region. In this article we propose a review of urban transformations in contemporary Latin American cities, focused on what happened from 1950 to 2020. We believe it is necessary to address the incidence of the capitalist model in the configuration of cities, the specificity of urban transformations in Latin America, as well as the beginnings of housing policies and projects in the contemporary city and modes of public approach to housing problems in the region. With the purpose of collaborating in the understanding of such object, a literature review of European, North American and Latin American authors is carried out.

Keywords: city, capitalism, urban transformations, urbanization, housing policies.

Fecha de recepción: 12 de septiembre de 2022

Fecha de aceptación: 03 de noviembre de 2022

## Introducción

La problemática socio-residencial es un objeto de investigación que ha sido abordado desde distintas disciplinas –como la sociología, economía, política, geografía, antropología, demografía, arquitectura, entre otras– del campo académico (Cortés Alcalá, 1995), y en los últimos años, han cobrado relevancia sobre todo en países donde las políticas de vivienda han sido promovidas desde el propio Estado (Sturzaker, 2008; Young, 2009; Manoochehri, 2009; Ibem, 2011).

En América Latina, los estudios en torno a la problemática habitacional y su abordaje desde las políticas de vivienda se han enfocado en el análisis de: los impactos de estas políticas en la configuración de las ciudades (Abramo, 2012; Pirez, 2013; Pradilla Cobos, 2014), las propias políticas como objeto central de preocupación, especialmente de la cuestión que intenta resolver (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006; Coulomb, 2012; Olejarczyk, 2015; Cohen, Carrizosa y Gutman, 2016), o en el papel que juegan actores sociales que intervienen en el proceso social de la vivienda con énfasis en los destinatarios (Montoya, 2008; Elorza, 2014; Pelli y De Manuel, 2017), entre otros aspectos.

Existen numerosos trabajos en el país sobre producción y transformación de la ciudad en general, y de políticas de vivienda en la región en particular, en una orientación común e integrada. En particular, la exploración de antecedentes sobre tales procesos en la ciudad contemporánea latinoamericana ha sido poco relevada de manera abarcadora y sintética.

Dicho esto, el escrito se interesa desde una perspectiva teórica-analítica con propósito comprensivo, a reconocer las transformaciones urbanas en las ciudades latinoamericanas contemporáneas, focalizadas especialmente en lo sucedido desde 1950 hasta 2020. Se aborda la incidencia del modelo capitalista en la configuración de las ciudades, la especificidad de las transformaciones urbanas en América Latina, inicios de las políticas y proyectos de vivienda en la ciudad contemporánea y modos de abordaje público de la problemática habitacional en la región. Así, teniendo en cuenta nuestro enfoque, podríamos reflexionar y recomendar nuevas políticas surgidas del análisis de la situación relevada.

Con una orientación interdisciplinar, la información aquí reflejada es producto de una amplia recopilación, análisis y síntesis de información principalmente bibliográfica (desde autores europeos, norteamericanos y latinoamericanos) que contienen saberes sobre la realidad abordada a fin de articular y construir el núcleo comprensivo de la misma.

## La incidencia del modelo capitalista en la configuración de las ciudades

Las ciudades, se han reestructurado a partir de la concentración geográfica de la producción excedente que los capitalistas producen perpetuamente en su búsqueda de beneficios. Esto es, “una circulación geográfica de servicios y bienes excedentes, un movimiento de gente y, en una economía monetaria, una circulación de inversiones, dinero y crédito” (Harvey, 1977, pp. 257-258).

Harvey señala que el avance expansivo –o reubicación– del capital encuentra en el proceso de urbanización espacial un especial dispositivo a la hora de absorber el producto excedente –o excedente de capital–, dispositivo que ha llevado a modificar los espacios geográficos, estilos de vida y los sujetos ubicados en él. Así entendido, el urbanismo como fenómeno general “no debe ser observada como la historia de las ciudades particularmente consideradas, sino como la historia del sistema de ciudades, dentro de las cuales, entre las cuales y alrededor de las cuales circula el excedente” (1977, p. 261).

La economía espacial, estructurada de esta manera, está sujeta a constantes sustituciones, interrupciones, colapsos, cambios y crecimientos de la circulación geográfica del excedente (Harvey, 1977). Para el investigador, el significado y reputación de cada ciudad se basan principalmente en su localización con respecto a la circulación geográfica del excedente, igualmente por el aumento y descenso de la cantidad total de excedente, así como también por el grado en el cual el excedente es producido en una forma susceptible de ser concentrada<sup>1</sup>.

Harvey advierte también acerca de la tendencia histórica de crisis de reproducción del capital. Por un lado, la permanente necesidad de encontrar sectores rentables para la producción y absorción de capital excedente conforma la política del capitalismo y enfrenta al capitalista con diversas barreras a la expansión continua y libre de inconvenientes. Aporta Harvey (2004) sobre esta especial dialéctica de atracción y repulsión que muestra la acumulación del capital,

Gran parte de la destrucción creativa que estamos presenciando dentro del proceso urbano debe entenderse en función de tales contradicciones internas dentro de la dinámica de la acumulación de capital en general. Pero otra parte proviene de la competencia cada vez más ruinosa entre lugares (sean estados-nación, regiones, ciudades o incluso jurisdicciones locales menores), que se ven forzadas a venderse a un coste mínimo a fin de atraer un capital de alta movilidad. (p. 185)

Este proceso, inherente al capitalismo, no resuelve el problema de la desigualdad social establecida en ella, pues la expansión del capital es un proceso dinámico que transforma y traslada el valor, y siembra las contradicciones sociales que, si bien pueden resolverse momentáneamente, estas vuelven a replicarse en nuevas formas. La modernización de lugares con precariedad estructural desplaza a los sujetos que antes residían en ellos, que ya no pueden cubrir los costos de revalorización del espacio; como resultado, estos sujetos pasan a crear nuevos espacios precarios generalmente periféricos. De esta manera, la lucha por el espacio en las ciudades se encuentra imbricada en la lucha de clases, es decir, una lucha entre ricos y pobres (Terán, 2012; Secchi, 2015).

Así, cuando el mantenimiento de la tasa de ganancia media capitalista y el proceso de acumulación entra en una crisis geográfica, y por ende histórica, los mecanismos de desposesión se agudizan (Terán, 2012). Esto implica que el “derecho a la ciudad”, la calidad de vida urbana, como también la misma ciudad, se han convertido en mercancía. Especialmente

---

<sup>1</sup> Harvey también advierte sobre “la tendencia a que la circulación del excedente sea minada por el fallo económico y social de los mecanismos que permiten la creación de excedente” (1977, p. 259).

en la globalización del neoliberalismo<sup>2</sup>, el capitalismo ha encontrado variables de estabilización como resultado de la privatización, la desregulación, la apertura de las economías nacionales a empresas extranjeras y la creciente participación de los agentes económicos nacionales en los mercados globales. Particularmente la reproducción de la vivienda, la infraestructura, los servicios y de los suelos urbanos dependen de nuevos dispositivos financieros, y estos a su vez son impulsados por los sectores inmobiliarios que presionan a una desposesión del espacio.

Otros trabajos (Sassen, 2003, 2006, 2009) han analizado ampliamente la globalización de la economía en su fase actual fuertemente influenciada por las tecnologías de la telecomunicación e información y el incremento asociado de la movilidad del capital<sup>3</sup>. La incorporación de los nuevos elementos resulta en la neutralización de las distancias geográficas con una reorganización de los territorios que articulan el nuevo sistema económico. A manera general, esto ha llevado a un debilitamiento de lo nacional como unidad espacial y la prevalencia de otras unidades como: subnacionales (ciudades y regiones), las regiones transnacionales (dos o más ciudades subnacionales) y las entidades supranacionales (mercados digitalizados y bloques de libre comercio).

Precisamente las tecnologías de comunicación e información han dado lugar a nuevos correlatos espaciales de centralidad y desigualdad entre ciudades y en el seno de las mismas (Sassen, 2009). Por un lado, en los correlatos espaciales se identifican hasta tres formas de constitución de centralidad: el distrito financiero de las ciudades continúa siendo una forma clave de centralidad pero está profundamente reconfigurado por los cambios tecnológicos y económicos; el centro puede extenderse hasta abarcar un área metropolitana en forma de retícula con nodos de intensa actividad financiera articulados mediante ciberrutas o autopistas digitales; la formación de centros transterritoriales constituidos sobre la telemática e intensas transacciones económicas especialmente de mercados financieros, servicios y de inversiones.

Por otro lado, sin obviar las mejoras de infraestructura y conectividad entre circuitos globales con una expansión de las áreas urbanas y redes metropolitanas de los centros de negocios, así como un dinamismo económico considerable, el problema de la desigualdad socio-residenciales continúa intacto. La marcada orientación a los mercados financieros de estas ciudades plantea cuestiones relativas al funcionamiento de las naciones-Estados, sus regiones y las estructuras económicas y sociales de las ciudades mismas. Se ha producido una profunda desigualdad en la concentración de los recursos y la actividad estratégica dentro de cada una de las ciudades y en relación con otras de sus mismos países, al mismo tiempo que se observa la transnacionalización de la mano de obra y la aparición de comunidades e identidades

---

<sup>2</sup> Para Harvey (2004, 2007) el proyecto neoliberal que se consolidó a principios de las décadas de los ochenta pretendía fundamentalmente restablecer el poder de clases dominantes. Este modelo desencadenó presiones competitivas y la utilización del capital financiero como medio para asegurar la consecución de las tasas de beneficio más elevadas posibles, apoyándose para ello, en aparatos estatales dóciles colaborando en tal expansión previa a sufrir importantes presiones que supuso el abandono del estado de bienestar. Este proceso de transformación estatal ha permeado hasta llegar al nivel de los gobiernos locales, especialmente allí se han visto obligados en diversos grados a asumir iniciativas más propias de empresas privadas creando buenos climas para los negocios –a cualquier precio– que fomentan la competencia entre ciudades y regiones metropolitanas.

<sup>3</sup> Para Sassen (2009) el auge de los mercados de valores ha supuesto el aumento del capital susceptible de ser movilizad.

translocales que han dado lugar a consecuencias como el desempleo, las migraciones, la destrucción de la tierra y el agua, entre otros.

Más recientemente Sassen (2015), en el contexto de crecimiento urbano global generado por la globalización de la economía, considera que este crecimiento “tiene límites” a nivel de recursos, como se comienza a ver en áreas del sur global como África, Asia y Latinoamérica. La limitación tiene que ver con que más de 150 multinacionales y 36 gobiernos del norte global se basan en un modelo de producción que depende de los recursos de países del sur global, y para extraerlos, expulsan a poblaciones periféricas hacia las ciudades. Estas alteraciones geográficas de las ciudades generadas por el sistema capitalista, en coincidencia con los análisis de Harvey (1977; 2004), son complejas y difíciles de resolver. No obstante, la autora valora como positivo avanzar sobre prácticas y proyectos locales, capaces de lograr avances parciales de ciudades y barrios, que aspiran a cambiar el sistema económico del capital.

### **Especificidad de las transformaciones urbanas en América Latina**

Abordamos estas cuestiones a partir de la consideración de tres aspectos. En primer lugar, ubicamos históricamente la configuración urbana de las ciudades en América Latina (AL) en el contexto de desarrollo capitalista desde un enfoque estructuralista. En segundo lugar, ahondaremos sobre los procesos de configuración urbana del sistema de ciudades en América Latina junto a los rasgos con que se presenta. En tercer lugar, presentaremos las principales lógicas desde las cuales se fue produciendo en las ciudades el acceso al suelo urbano y la vivienda.

#### ***La configuración urbana: tendencia sumida al desarrollo capitalista***

Distintos trabajos (Kalmanóvitz, 1977 y 1982; Singer, 1973; Castells, 1973; citados en Pradilla Cobos, 2014) señalan que, ni el desarrollo capitalista<sup>4</sup> en América Latina ni la urbanización que generó, han seguido el mismo camino histórico, iguales modelos, tiempos y ritmos seguidos por estos procesos en Europa o EUA en los siglos XIX y XX, ni han dado lugar a ciudades y sistemas urbanos similares. Tales argumentaciones se fundamentan en: a) el papel diferenciado que asumen unas y otras sociedades en sus relaciones (colonizadores o dominantes, colonizados o dominados); b) las diferentes estructuras económicas, sociales, culturales y políticas que se conformaron en unas y otras sociedades, en su relación conflictiva con las sociedades pre-existentes, y las diferencias de sus condiciones de desarrollo; c) el papel activo de las clases sociales colonizadas o dominadas frente a las colonizadoras o dominantes, y sus conflictos, evidentes en la historia; d) las distintas temporalidades de los procesos en unas y otras sociedades; y e) las diferencias geográficas, medioambientales y territoriales pre-existentes o que se configuraron en estos procesos.

---

<sup>4</sup> Para Pradilla Cobos (2009) el desarrollo de las formas y relaciones sociales y de los modos de producción que conforman es desigual, y por tanto combinado, en el tiempo, la intensidad, la profundidad y el territorio.

La presencia histórica en América Latina de formas y procesos socio-territoriales particulares<sup>5</sup>, para Pradilla Cobos (2014) sirven para mostrar que las teorizaciones y modelos urbanos globales homogeneizantes no tienen total validez para el caso de América Latina. A su vez, que existen rasgos generales propios de la región, gestados históricamente y agudizados en el neoliberalismo, que hacen viable la construcción de explicaciones desde una perspectiva latinoamericana de esas particularidades comunes.

### ***Los procesos de configuración urbana: continuo crecimiento y profundización de las desigualdades***

Las transformaciones urbano-habitacionales de las ciudades y sus relaciones respecto a las políticas nacionales de vivienda en América Latina presentan una configuración histórica tardía y diferenciada en comparación a ciudades de otras regiones del mundo (Europa, Asia y EEUU), explicada en parte por el carácter económico periférico del sistema global, de la configuración de los Estados y las necesidades de la población.

La etapa más intensa de cambio territorial de la población rural a urbana en América Latina transcurrió entre 1940-1980, impulsado por la industrialización y su correlato, la penetración del capitalismo en el campo, lo cual generó una descomposición de las formas agrarias pre-capitalistas y la expulsión del campesinado hacia las ciudades, dando lugar a altas tasas de crecimiento poblacional (Pradilla Cobos, 1981; 2014)<sup>6</sup>.

Este fenómeno de urbanización no ha sido homogéneo, sino que fue progresivo y heterogéneo en los diversos países de la región. Las ciudades de América Latina que, desde principios del colonialismo ya se configuraban como abastecedoras de materias primas, potenciaron con la industrialización su carácter de economías periféricas del sistema mundial (Pirez, 2013; Jaramillo, 1988; 2009). Sobre este proceso, Pirez (2013) describe:

La subordinación de la acumulación de capital, y la transferencia de buena parte del excedente a las economías centrales, frenan el desarrollo de las fuerzas productivas y limitan el dinamismo local (...) una importante cantidad de población no incorporada en el mercado de fuerza de trabajo, o incorporada en forma precaria (...) Estados con limitada capacidad de captación fiscal, asociada a la acumulación subordinada y a la debilidad política frente a los sectores económicamente poderosos, muchos de ellos de base internacional. (pp. 48-49)

Comprendido esto, el proceso de industrialización explica la falta de correlación entre los indicadores de urbanización e industrialización y la no correspondencia del incremento demográfico con el crecimiento del empleo urbano, particularmente industrial. Esto derivó en precarización del empleo, trabajo informal, desocupación, familias sin acceso a créditos, falta de

---

<sup>5</sup> Para Pradilla Cobos (2014) estos han tenido que ver con "la subsistencia de núcleos indígenas en el campo y la ciudad, las formas de propiedad colectiva de la tierra periurbana en México (1917 a 1992), la urbanización acelerada entre 1940 y 1980, la autoconstrucción masiva de vivienda popular generalizada en la región desde 1940, la formación y presencia actual de un mercado informal de suelo urbano, la llamada informalidad como actividad laboral de subsistencia ante el enorme desempleo estructural y la pobreza, la presencia recurrente de dictaduras militares y regímenes de excepción en la región sobre todo en los años setenta, la actual diversidad –discursiva o real– de las posturas gubernamentales ante el neoliberalismo, o la violencia generalizada en las ciudades en la actualidad debida en gran medida al narcotráfico y su incidencia en la vida cotidiana urbana" (p. 39).

<sup>6</sup> La industrialización de la región para Pirez (2013) también se debió a la incorporación de sus sociedades en la división internacional del trabajo, que ya se consolidaba en otros territorios.

políticas públicas, entre otros, que implícitamente han llevado al empobrecimiento de la población, evidenciando que “la pobreza se construye socialmente. Ella no es un hecho natural” (Alternative sud citado por Houtart, 2007, p. 4).

Con el proceso de industrialización, las ciudades de América Latina fueron experimentando la localización de las actividades industriales-manufactureras, concentraciones poblacionales progresivas, urbanizaciones extendidas y de baja densidad, tejidos mixtos con usos residenciales e industriales, intervención estatal (producción de obras públicas, servicios del hábitat y regulación del mercado inmobiliaria), ocupación diferenciada centro-periféricos, conformación de cinturones de villas miserias, entre otros (Di Virgilio y Vio, 2009; Pulido, 2014; Aguayo, 2016; Münzenmayer, 2017).

Rodríguez y Villa (1998) explican que la localización de la población llevó a advertir una combinación de tendencias centrípetas y centrífugas. Las primeras correspondieron a procesos de concentración de la población en algunas localidades<sup>7</sup> que han experimentado un rápido crecimiento demográfico alcanzando crecientes umbrales de tamaño poblacional hasta devenir, en algunos casos, a metrópolis<sup>8</sup> y megápolis<sup>9</sup>. El segundo conjunto de tendencias se expresaron en una progresiva expansión del poblamiento<sup>10</sup> mediante el avance de las fronteras internas de recursos —especialmente agrícolas— lo que ha resultado en la ocupación paulatina de los tradicionales espacios vacíos de la región.

Así, el proceso de urbanización de América Latina articulado a movimientos de extensión, densificación y consolidación (Pradilla Cobos, 1981; Jaramillo, 1988; Pirez, 2013) han contribuido a complejos cambios demográficos, económicos, sociales, políticos, culturales y morfológicos de las ciudades.

De este modo, las ciudades crecieron en la heterogeneidad tanto de urbanizaciones regulares, cuasi-regulares (acompañadas de construcciones sin permiso) y de asentamiento precarios<sup>11</sup> conformando especies de ciudades informales (Fernández Wagner, 2007; Pirez, 2013). Los asentamientos informales generalmente se fueron localizando en áreas periurbanas, centrales deterioradas y de riesgo ambiental, en modalidades de ocupación ilegal hasta de alquiler informal, y en viviendas —en algunos casos— precarias y de limitaciones de servicios públicos e infraestructura urbana.

Más adelante, en los años noventa, las políticas neoliberales<sup>12</sup> fueron impuestas por organismos internacionales como el Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo

---

<sup>7</sup> Más de 490 millones de personas viven en espacios de urbanidad, existiendo ahora más de 42 núcleos urbanos que sobrepasan el millón de personas, y más allá de estas cifras, se advierte un recrudecimiento de la problemática de vivienda (CEPAL, 2020).

<sup>8</sup> Se forman en el proceso de urbanización de la unión de dos o más ciudades. Por ejemplo, Santiago de Chile (Chile), Buenos Aires (Argentina) y Monterrey (México) son metrópolis referentes en la región.

<sup>9</sup> Se forman en el proceso de urbanización de unión de dos o más metrópolis. Por ejemplo, San Pablo y Río de Janeiro (Brasil), Ciudad de México (México) y Caracas (Venezuela) son megápolis referentes en la región.

<sup>10</sup> Cabe citar que en 1960 el promedio porcentual de población urbana no superaba el 50%; en 1980 era del 65%; en el año 2000 el 75%; en 2010 cerca del 81%; y en 2020, superó el 84% (CEPAL, 2020).

<sup>11</sup> Son un fenómeno urbano mundial, en variadas formas y tipologías, dimensiones, ubicaciones y con diversos nombres: tugurios, villas, asentamientos ilegales, favelas, poblaciones, chozas, barrios marginales, *bidonvilles* (ONU-Hábitat, 2015).

<sup>12</sup> A finales de los setenta y en la década de los ochenta ya habían comenzado a implementarse las primeras prácticas político-económicas del neoliberalismo en la región, a través de gobiernos dictatoriales (como en Argentina y Chile) respaldados por las

(Harvey, 2007) como medios de superación de la crisis económica, las desigualdades funcionales y sociales, que tendían a profundizarse en los distintos países de la región debido al debilitamiento de los Estados de bienestar. Los cambios que introdujo esta nueva etapa del capitalismo son muy semejantes entre sí, apoyándose en un conjunto general de orientaciones políticas como: apertura comercial, liberalización financiera, regulación selectiva de mercados y refuncionalización del Estado (Cantamutto y Wainer, 2013), así como también, la progresiva privatización de las empresas nacionales de servicios públicos.

El proceso de neoliberalización acarreó un acusado proceso de destrucción creativa, no solo de los marcos y poderes institucionales previamente existentes, sino también de las divisiones del trabajo, de las relaciones sociales, de las áreas de protección social, de las combinaciones tecnológicas, de las formas de vida y de pensamiento, de las actividades de reproducción, de los vínculos de la tierra, entre otros (Harvey, 2007).

De esta manera, elementos de la vivienda como el suelo, la infraestructura y los servicios públicos –provisión de agua, electricidad, cloacas, transporte, comunicación, recolección y disposición de residuos, entre otros– pasan progresivamente a ser incorporados al sistema de mercantilización (Pradilla Cobos, 2010) a través de mecanismos de privatización. También esta etapa neoliberal da entrada al capital financiero aliado al negocio inmobiliario nacional y transnacional, al mercado de la vivienda como elemento financiador y proveedor de soluciones habitacionales de las distintas categorías sociales de la demanda.

Como consecuencia, la participación de actores privados -principalmente del capital inmobiliario-financiero<sup>13</sup> expandió, casi sin límites, a las ciudades al adquirir terrenos baratos y construir viviendas para distintos sectores sociales, incluido el segmento de viviendas de interés social en mega-conjuntos de micro-viviendas en las periferias lejanas. Al mismo tiempo, se desarrollaron políticas de regeneración –o renovación– de las áreas centrales de las ciudades con sus productos emblemáticos: centros comerciales, torres de usos mixtos y conjuntos cerrados y segregados, entre otros, apoderándose de los incrementos de rentas del suelo generados colectivamente por el crecimiento metropolitano mismo (Pradilla Cobos, 2010).

Los resultados de la etapa neoliberal sobre los territorios de las ciudades desencadenaron en una especial profundización de la problemática urbano-habitacional con rasgos que la identifican: la segregación socio-residencial, expansión urbana, estigmatización social, degradación medio-ambiental, crecimiento de la inseguridad y violencia urbana (Larengeira, 2007; ONU-Hábitat, 2012; Pradilla Cobos, 2014).

En este sentido, se advierte el crecimiento del fenómeno de segregación residencial<sup>14</sup> que ha cambiado respecto a parámetros de escala geográfica y el aumento de su malignidad (Sabatini,

---

clases altas tradicionales, seguido de una represión salvaje de todos los vínculos de solidaridad de la fuerza trabajadora y los movimientos sociales.

<sup>13</sup> El capital inmobiliario-financiero para Pradilla Cobos (2010) tendió a convertirse en el único sector productivo de valor en las metrópolis y al hecho de que crea gran cantidad de empleo (aunque sea de baja calificación laboral).

<sup>14</sup> El término refiere a “aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definamos las diferencias sociales” (Sabatini y Cáceres, 2004, p. 4).

Cáceres y Cerda, 2001; Sabatini, 2003), así como también, el incremento de la violencia urbana con consecuencias en la interacción y convivencia social (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006).

La escala geográfica de la segregación residencial en las ciudades es contradictoria (Sabatini et al., 2001). Parece disminuir, ya que los estratos de altos ingresos tienden a modificar sus pautas residenciales al ocupar la periferia de las ciudades; aunque este fenómeno se da sin una verdadera integración con otros grupos sociales, y al mismo tiempo, tiende a aumentar las escalas de la segregación de los estratos de bajos ingresos, por la desregulación del mercado del suelo y la especulación que ello genera. El aumento de la malignidad se asocia al efecto negativo que supone la concentración de la pobreza, cuando una mayor escala agudiza los efectos de aislamiento físico, laboral y social de estos grupos y contribuye a la segregación subjetiva (Sabatini, 2003).

Por el otro lado, el incremento de la violencia urbana<sup>15</sup> se expresa en urbanismos del amurallamiento; en los comportamientos de la población ante la creciente percepción de inseguridad amplificada en casos por los medios de comunicación; en la reducción de la interacción social producto del incremento de la individualidad, nuevas formas de socialización y reducción del espacio público; y formas de las políticas policiales represivas. La violencia entonces tiende a privilegiar los espacios del ámbito urbano, especialmente si las ciudades son fragmentadas, excluyentes, segregadas o ineficaces, afectando la calidad de vida de los habitantes y la destrucción de sus espacios públicos que propenden a la interacción entre los componentes de la sociedad (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006).

En resumen, la etapa reciente de neoliberalización se traduce en la consolidación de nuevos fenómenos urbanos que caracterizan a las ciudades latinoamericanas como gigantescas, desordenadas, privatizadas (servicios de consumo colectivo), fragmentadas, excluyentes, conflictivas, violentas, y contaminadas (Pradilla Cobos, 1997, 2009; Elorza, 2014).

### ***Lógicas de producción de ciudades: la acción social como determinante de acceso al suelo urbano y la vivienda***

El proceso de producción de las ciudades modernas en América Latina, ha recibido atención académica desde diferentes posiciones históricas, morfológicas, económicas, políticas, urbanas, sociológicas y medio-ambientales, como se puede observar en diferentes estudios (Abramo, 2003<sup>a</sup>, 2003<sup>b</sup>, 2012; Pradilla Cobos, 2010, 2014; Jaramillo 1988, 2009; Pirez, 2013; Montero y García, 2017, entre otros).

---

<sup>15</sup> Un reciente estudio promovido por el BID señala que América Latina y el Caribe es la región más violenta del planeta, lo que se convertiría en un obstáculo para el desarrollo de sus ciudades. Las cifras hablan de una tasa de homicidio de 22 por cada 100.000 mil habitantes lo que equivale cuatro veces el promedio mundial, así como de tasas de robo de 321,7 por cada 100.000 mil habitantes, donde 6 de 10 son violentos. Además, advierte el trabajo, que la región alberga ocho de los diez países más peligrosos del mundo y 41 de las 50 ciudades más violentas (Alvarado y Muggah, 2018).

Algunos de estos trabajos (Abramo, 2003<sup>a</sup>, 2003<sup>b</sup>, 2012) coinciden en que este proceso ha tenido que ver principalmente con interacciones y relaciones de lógicas de acción social<sup>16</sup>: del mercado, de Estado y de las necesidades de la población.

En términos generales, retomando a Abramo (2003<sup>a</sup>, 2003<sup>b</sup>, 2012) estas lógicas de acción social operan de la siguiente manera:

En la lógica del mercado, éste se constituye en el mecanismo social que posibilita el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que disponen de este bien. Esta lógica puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad.

En la lógica de Estado, la sociedad civil y los individuos se someten -o no- a una decisión del poder público que asume la responsabilidad de definir la selección que garantice el mayor grado de bienestar social. En ese caso, el Estado define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano.

En la lógica de las necesidades de la población, existe una motivación condicionada por carencia económica (pobreza) dada la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permiten el acceso al mercado, a la que se suma una carencia institucional, ya sea por un déficit de capital institucional (inserción en un programa público) o por un déficit político (producto de una situación de conflicto o resultado de una práctica populista). Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscrito en la normalidad jurídica y urbanística, denominados mercados formales, y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, denominados mercados informales de suelo urbano.

Así contempladas, estas lógicas de acción social determinan tanto las particularidades en el proceso de toma de decisiones sobre acceso al suelo –y la vivienda– de los distintos grupos sociales, como también, la estructura de acción, localización y uso de los servicios públicos, infraestructura y de los bienes colectivos, lo que condiciona la evolución futura de las ciudades latinoamericanas.

En suma, el particular proceso de urbanización de América Latina observado como heterogéneo, desigual y extendido por distintos autores de la región (Pradilla Cobos, 1981; Jaramillo, 1988; Pirez, 2013) con un correlato de complejos cambios multidimensionales del sistema de ciudades, encuentran en lógicas de producción del mercado, del Estado y de las necesidades sus principales formas de acceso al suelo urbano y la vivienda para los distintos sectores sociales.

---

<sup>16</sup> Otra lógica que ha incidido es la de eventos extremos de la naturaleza, con fenómenos como inundaciones, deslizamientos, tormentas, sequías, temperaturas extremas e incendios a los que se suman terremotos y tsunamis. Estos se deben principalmente al fenómeno del cambio climático con efectos en el incremento de la frecuencia e intensidad de eventos extremos –catástrofes y desastres naturales– con considerables pérdidas materiales y vidas humanas. El efecto de los eventos extremos se ve potenciado en las ciudades con patrones de alta urbanización, inequidad y segregación socio-residenciales, aunado a una falta de conciencia respecto a factores de riesgos, provocando que estos sectores sean exponencialmente vulnerables. Algunos factores relevantes de riesgo de los desastres medioambientales en la región son la deficiencia de planificación y gestión urbana, fallas de gobierno y escasez de medios de subsistencia (Simioni, 2003, citado en Montero y García, 2017).

A modo general, la lógica del mercado como elemento determinante de la producción, que presionan a la desposesión [mercantilización de ámbitos hasta entonces cerrados al mercado] de los espacios geográficos, materialidades urbanas y hasta de algunos servicios urbanos. La lógica del Estado facilitador frente a agentes financieros o inmobiliarios nacionales o internacionales. Aunado a la lógica de las necesidades de la población con acciones individuales y colectivas, con su habitual ciclo de ocupación, autoconstrucción y urbanización.

### **Inicios de las políticas y proyectos de vivienda en la ciudad contemporánea**

La problemática socio-residencial<sup>17</sup> es, algo relativamente reciente que cabe situar espacialmente en los países occidentales al comienzo de la revolución industrial (Cortés Alcalá, 1995). Tal proceso de industrialización capitalista inició en la segunda mitad del siglo XVIII en el Reino Unido, extendiéndose unas décadas después a parte de Europa (Bélgica, Francia y Alemania) y EEUU, y a finales del XIX a Japón, Rusia, España e Italia<sup>18</sup>.

En este sentido, el cambio de economía rural basada fundamentalmente en la agricultura y el comercio, a una de carácter urbana, industrializada y mecanizada llevó progresivamente al crecimiento de las ciudades, como también, de fenómenos asociados a la urbanización, el crecimiento poblacional, la desertización rural y emigración (Cortés Alcalá, 1995).

Las ciudades que consiguen constituirse en polos de industrialización, atrajeron inversiones capitalistas y experimentaron cambios en su configuración humana, demográfica y social. Así las ciudades existentes experimentan las presiones y demandas de los nuevos habitantes, evidenciando un sistema de producción de vivienda ineficaz e ineficiente de soportar tal presión. Cortés Alcalá (1995) sintetiza con claridad tal contexto:

El hacinamiento, las pésimas condiciones higiénicas, las personas sin viviendas, las enfermedades producidas por la falta de limpieza, las condiciones de habitabilidad de los tugurios (...) son características que definen el hábitat creado por el capitalismo para las masas obreras que soportan sobre sus hombros el triunfo social del progreso social. (p. 21)

El modelo residencial caracterizado por el deterioro de las formas de alojamiento y las malas condiciones de habitabilidad, van a determinar la sensibilidad y la preocupación en sectores de la sociedad a lo largo del siglo XIX, que implicaron las primeras «intervenciones públicas» en el territorio desde diferentes corrientes de acción: higienistas, duras, reformistas y radicales<sup>19</sup> (Cortés Alcalá, 1995). Obsérvese en la Figura 1, el ritmo comparado de implementación de políticas y proyectos de vivienda en Europa, EEUU y América Latina.

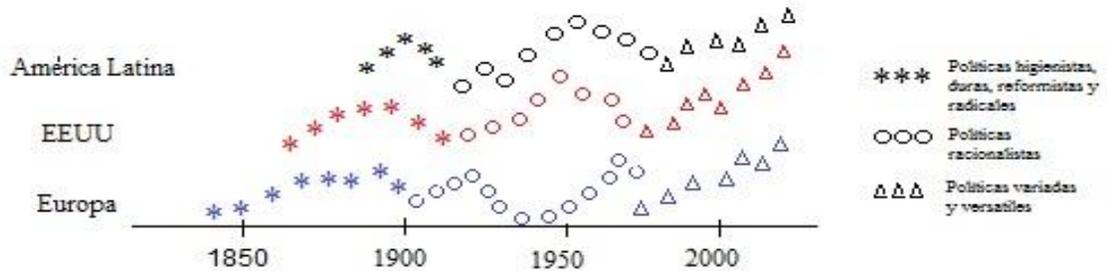
---

<sup>17</sup> Las expresiones “problemática socio-residencial”, “problemática habitacional”, “problemática de alojamiento” y “problemática de vivienda” son utilizadas de manera alterna en este escrito, y a efectos de este trabajo, refieren el mismo significado.

<sup>18</sup> Véase, por ejemplo, la descripción del proceso que hace Chaves Palacio (2004, pp. 95-101).

<sup>19</sup> Las acciones higienistas implicaron en medio abierto, derribar barrios, construir casas higiénicas y baratas que a la vez favorecieran la salud del obrero; las duras implicaron actuaciones de gran profundidad sobre la trama urbana de la ciudad – intervenciones físicas de ensanches y reformas interiores–, especialmente en espacios más conflictivos y problemáticos desde la perspectiva higiénica y social; el reformismo abordó el problema de la vivienda mediante soluciones que no implicasen cambios radicales en la estructura social y; las radicales unificaron la convicción que era posible transformar la sociedad introduciendo cambios radicales en sus estructuras, potenciando alternativas de convivencia y producción (Cortés Alcalá, 1995).

**Figura 1.** Evolución comparada de proyectos y políticas de vivienda en Europa, EEUU y América Latina tras el patrón capitalista



**Fuente:** Elaboración propia a partir de relevamiento histórico de políticas de La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar (pp.51-120), por L. Cortés Alcalá, 1995, Fundamentos y de La arquitectura de la vivienda colectiva (pp. 19-60), por J. M. Montaner, 2015, Editorial Reverte.

En efecto las acciones, experimentos, tanteos y propuestas, que incluían objetivos higienistas, criterios racionales, métodos científicos, el uso de nuevas técnicas y nuevos materiales, tuvieron influencia a principios del siglo XX en las normativas, políticas y proyectos con fuerte arraigo estatal en Europa (Holanda, Alemania, Austria, Italia, España, Suiza), RSFSR y EUA.

En este marco, Holanda en 1901 establece la *Woningwet* (Ley de la vivienda) que promovía la vivienda social, así como la tradición de creación y negociación comunitaria de los nuevos terrenos ganados al mar (los pólderes). Por su parte, en Alemania se definía el derecho a un alojamiento salubre para todo ciudadano alemán y la obligación del Estado en garantizarla, como se deja ver en la Constitución de la República de Weimar de 1919, para posteriormente en 1926 aprobar el Reglamento sobre la vivienda. En Austria (entre 1923-1933) se extendieron los *Höfe* (patios) vieneses, donde se evidencia el lugar especial concedido a la vivienda social desde la política nacional y municipal. En la República Socialista Federativa Soviética de Rusia (RSFSR), a partir de 1927 se comienzan a implementar como política los proyectos de “Casa Comuna”, incorporando avances en los nuevos tipos de vivienda que promovieron la vida en comunidad. En EUA se da apertura a las primeras leyes estadounidense de la vivienda (la *National Housing Act* de 1934 y la *Housing Act* de 1937, entre otras).

En América Latina, en las décadas primeras y centrales del siglo XX, también se promovieron políticas y proyectos sociales con ejemplos emblemáticos. En Venezuela, se crea el Banco Obrero (1928) desde donde se financia a obreros pobres la adquisición de viviendas, función que con el tiempo se fue ampliando a actividades de planificación, ordenación, diseño y construcción de infraestructura. En Cuba, el programa de construcción de barrios como el de la unidad vecinal Camilo Cienfuegos (1959-1963), realizado tras la Revolución Cubana por el Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda (INAV); En Uruguay, las experiencias de las Cooperativas de Viviendas dirigidas a las rehabilitaciones barriales. En Argentina, Villa Soldati (1973-1977) conjunto en altura construido en Buenos Aires para ser habitado tras la

erradicación de las villas de emergencias que impuso la dictadura de entonces. En Chile, las políticas de vivienda social barrios para la clase media (durante la presidencia de Eduardo Frei), viviendas populares construidas en edificios en altura (presidencia de Salvador Allende) y, de promoción privada y la ayuda directa entre promotores y compradores (en la dictadura de Augusto Pinochet), que a largo plazo se constituirían en grandes *guettos* de vivienda dada la baja calidad urbana respecto a la localización, movilidad, hacinamiento e insuficiencia de equipamientos<sup>20</sup>.

En los años setenta cuando la tradición racionalista entró en crisis<sup>21</sup> y se buscó una mayor variedad y versatilidad de soluciones, se consolidaron cuatro aportaciones críticas, de distintas escala, para la transformaciones de los sistemas de proyectos de viviendas en la ciudad: 1) la contribución del organicismo para avanzar, hacia una arquitectura más viva y versátil, adaptable y bien orientada, acorde con los sentido y experiencias del ser humano; 2) el reconocimiento del urbanismo informal y el desarrollo de las diversas políticas de autoconstrucción y de participación de los usuarios en los países en desarrollo; 3) la consolidación de la denominada crítica tipológica que surgió en el contexto de la cultura de la Europa mediterránea, esencialmente en Italia y dentro del pensamiento estructuralista; 4) la evolución de la arquitectura neoplacista y estructuralista holandesa en favor del espacio libre y flexible (Montaner, 2015).

En síntesis, todas estas experiencias, independientemente de la diversidad resolutive y las críticas de las que pudieran ser objeto, muestran la aparición y evolución de las políticas públicas y proyectos de viviendas considerados en el marco de la producción de la ciudad contemporánea. Evidencian el pasaje de propuestas basadas en valores cuantitativos y productivos, hasta devenir en otras, de valores cualitativos y colectivos, visiones que hoy día coexisten y en casos se superponen.

### **Modos de abordaje público de la problemática de vivienda en América Latina**

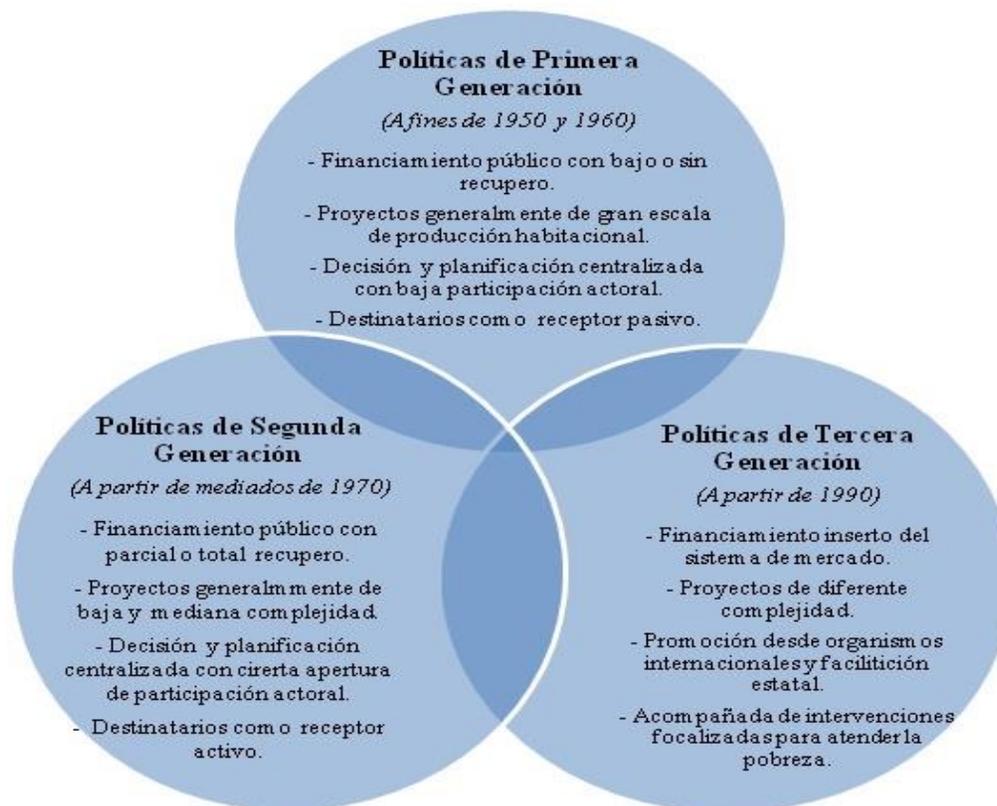
Un interesante trabajo (Fernández Wagner, 2007) realiza aportes en esta dirección situando con una mirada en conjunto, las formas y momentos de actuación en los países de la región sobre la cuestión socio-residenciales, que llega a redefinir como «generaciones de políticas de vivienda». Obsérvese en la Figura 2, las distintas políticas implementadas desde 1950 hasta la actualidad:

---

<sup>20</sup> Véase otros ejemplos, en Montaner (2015, pp. 56-60).

<sup>21</sup> Vinculada "a la manera centralizada y convencional, excesivamente definida y repetitiva, de proyectar la vivienda social" (Montaner, 2015, p. 62).

**Figura 2.** Generaciones de políticas de vivienda implementadas en el tiempo en América Latina



**Fuente:** Elaboración a partir de Elementos para una revisión crítica de las políticas habitacionales en América Latina (pp. 4-11), por R. Fernández Wagner, 2007, En Instituto de Pesquisa Económica Aplicada (IPEA). Asentamientos informales e Moradia Popular: subsídios para políticas habitacionais mais inclusivas. Ministerio de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Para el investigador, el contexto de informalidad de las ciudades en las décadas de los cincuenta y sesenta, da lugar a la implementación de una «primera generación de políticas de vivienda» de fuerte componente de financiación estatal de la oferta habitacional. Estas formas de acción estatal eran percibidas desde el propio Estado como modernas y ejemplificadoras del modo de vida civilizada que confrontaban al modo de vida primitivo y desordenado de los asentamientos informales (Fernández Wagner, 2007). Este conjunto de políticas se orientó especialmente a erradicar asentamientos, y también, a dirigir población a nuevos barrios planificados construidos generalmente en la periferia de las ciudades. También el modernismo (desde la arquitectura) influencia esta visión de producción de nuevos barrios de las ciudades, parte de ellos concebidos por la escala de intervención como megabarríos estatales.

La baja eficiencia de atención de la demanda y resolución de la estructura socio-residencial observadas a mediados de la década de los setenta, llevó a configurar una «segunda generación de políticas de vivienda» en la región, basadas en alternativas de acción desde los pobladores organizados que tuvo fuerte impulso en la Conferencia de las Naciones Unidas

Hábitat I, celebrada Vancouver en 1976. El reconocimiento de políticas de vivienda que acompañan, asisten y organizan la participación de los pobladores en sus problemas de hábitat, cobraron auge y consenso generalizado en ámbitos de organismo internacionales que promovían el financiamiento internacional –de desarrollo y caritativa– de distintas ONGs<sup>22</sup> en ámbitos locales de la región que trabajaban en el campo de la producción de viviendas desde los pobladores.

En el contexto de debilitamiento o fin de la provisión de lo estatal en la década de los noventa, entre ellas los sistemas nacionales de provisión de vivienda basadas en el financiamiento de la oferta, para el investigador dan apertura a la «tercera generación de políticas de viviendas» en la región<sup>23</sup> caracterizada por el reemplazo con el financiamiento de la demanda emuladas desde la agenda neoliberal acordada a través del Consenso de Washington.

El financiamiento a la demanda se articula desde dos ejes, por un lado, desde los organismos multilaterales –principalmente Banco Mundial (BM) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID)– como promotores de la política que abonan la entrada al capital financiero aliado al inmobiliario nacional y transnacional al mercado de la vivienda; y, por otro, desde el Estado en un rol de facilitador, ampliando la expansión del mercado de hipotecas bajo el supuesto resolutivo del problema de la vivienda (Pirez, 2013). Complementariamente a la influencia del capital financiero global y nacional sobre el mercado de hipotecas y la facilitación estatal como dispositivo del avance, se implementan intervenciones urbanas compensatorias de la pobreza generada, focalizadas en los sectores más pobres (Fernández Wagner, 2007).

Este repaso por las diferentes perspectivas y formas de actuación frente a la cuestión de la vivienda y hábitat en América Latina permiten identificar una variedad de posiciones a la hora de comprender y abordar la problemática urbana-habitacional. Estas posiciones, se relacionan con el rol del Estado, el mercado y la sociedad, donde es posible ver interacciones, relaciones y hasta determinaciones –especialmente del mercado financiero e inmobiliario– en la configuración de las políticas nacionales de vivienda en la región.

Las tendencias en las políticas de vivienda en la región en los últimos años, en base a la observación comparada entre países<sup>24</sup>, da claras señales de seguir operando en un contexto institucional poco maduro, mediante una política errática, circunstancial, donde cada gestión gubernamental organiza programas que luego tienen vida corta, o son sectoriales, o responden a formatos determinados por el financiamiento internacional (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006). Lo que, para los evaluadores, corresponden a políticas de gobierno y no a políticas de Estado.

---

<sup>22</sup> Ejemplos de organizaciones sociales que actualmente trabajan en la reivindicación del derecho a la vivienda en la región son: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), de más de medio siglo en Uruguay, aglutina actualmente a más de 600 cooperativas; la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS), surgida en 2010, con sede en países como Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica; Red HABITAR ARGENTINA conformada por organizaciones, instituciones académicas, movimientos sociales y legisladores.

<sup>23</sup> Para Fernández Wagner (2007) este cambio de políticas se enmarca en un proceso mayor de desfinanciamiento de las políticas públicas de todos los sectores: educación, salud, etc., desde los fundamentos de la focalización.

<sup>24</sup> Los países considerados en el estudio por los autores fueron: México, Guatemala, Costa Rica, Honduras, Nicaragua, El Salvador, Brasil, Chile, Bolivia, Uruguay, Paraguay y Argentina.

Otro trabajo (Cohen, Carrizosa y Gutman, 2016) evaluó el progreso obtenido por países como Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador y México al enfrentar los retos del crecimiento urbano acelerado en las últimas dos décadas, en el marco de los compromisos adquiridos por los gobiernos nacionales en la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat II, celebrada en Estambul en 1996. Los resultados advierten que existen progresos concretos de abordaje del déficit habitacional cuantitativo (en México y Chile), avances normativos en la función social de la propiedad, descentralización de la planeación territorial (en Brasil y Colombia) y de reducción de la pobreza, el desarrollo de infraestructura primaria e incluso una disminución modesta del déficit habitacional (en Argentina y Ecuador). No obstante, estos progresos no logran contrarrestar, en el desarrollo urbano de los países de la región la desregulación del mercado, falta de integralidad en las políticas sectoriales, debilidades de calidad y localización de la vivienda construida, financiamientos a las familias con mecanismos accesibles, entre otros factores, que han impedido hacer efectivos los compromisos asumidos respecto a mejorar la calidad de vida de la población en las ciudades.

Más recientemente (Romero Alvarez, 2020) que analizó el caso venezolano sobre políticas nacionales de vivienda, releva avances normativos en reconocimiento de derechos sociales, en producción de soluciones habitacionales, el desarrollo de infraestructura primaria, de intervenciones sobre elementos del mercado de la vivienda (suelo, materiales de construcción, alquiler, entre otros) e, inclusive, de reconocimiento de los sujetos destinatarios. También señala debilidades respecto a la falta de correspondencia con relación a la estructura del déficit habitacional (especialmente del componente cualitativo), que apuntan al desconocimiento de cualificación del entorno construido de las ciudades.

Este marco de contradicciones, de progresos y retrocesos para transformar la cuestión urbana, lleva a plantear si verdaderamente las políticas nacionales de viviendas implementadas en los países de la región a lo largo del tiempo, han llevado a sostener y/o profundizar las condiciones de pobreza y precariedad urbana sobre el territorio.

### **Reflexiones finales**

A lo largo de este trabajo se ha visualizado transformaciones, conflictos y políticas ocurridas en el sistema de ciudades de América Latina a partir de los cambios introducidos por el desarrollo capitalista. Se reconoce en el proceso de urbanización un dispositivo especial para absorber el excedente de capital (circulación geográfica de servicios, bienes, personas, inversiones, dinero y créditos), en su avance histórico y geográfico.

Más precisamente las ciudades latinoamericanas contemporáneas, en su configuración urbana, presentan transformaciones tardías y diferenciada en comparación a ciudades de otras regiones del mundo (Europa, Asia y EUA) explicadas por su carácter de economía periférica del sistema mundial (Pradilla Cobos, 2014). Este proceso de urbanización articulados a movimientos de extensión, densificación y consolidación, han dado lugar a ciudades completamente

heterogéneas y desiguales. Así, las ciudades de América Latina se estructuran y caracterizan, en términos generales como: segregadas, expandidas, desordenadas, privatizadas, estigmatizadas, degradadas medio-ambientalmente, inseguras y violentas (Pradilla Cobos, 2009; Elorza, 2014).

Se rescata en este marco de producción y transformación de ciudad, una problemática socio-residencial permanente dada la presión y demanda de la población, que han sido abordadas en el tiempo con variadas políticas estatales de viviendas (financiación de la demanda, financiación de la oferta, facilitación del mercado de hipotecas, intervenciones focalizadas, entre otras) con resultados diferentes entre los países. La evaluación de estos modos de abordaje público habitacional en AL, en términos generales, se han mostrado inapropiadas, insuficientes respecto de la estructura del déficit, y hasta ineficientes dado que parte de la población no pudo acceder a préstamos hipotecarios por su condición socioeconómica.

Este panorama, obliga a (re)pensar del rol y las acciones públicas de acceso a la vivienda promovidas hasta el presente en América Latina que pudieran proporcionar tratamientos más adecuados y trascendentes de las cuestiones socio-residenciales. El abordaje público de la vivienda en la región, debe ya dejar de actuar al margen de las reflexiones teóricas y los aprendizajes obtenidos de aciertos como de los desaciertos de las políticas implementadas.

En este sentido, sostenemos que los Estados pasen a desempeñar un rol de facilitador –más equilibrado– no sólo del mercado y sus agentes, sino también, desde y con los pobladores. Los resultados de distintas experiencias en la región de producción social del hábitat han mostrado su potencial de organización popular, el desarrollo de metodologías participativas, la gran implicación de los pobladores en sus problemas y eficiencia en la utilización de los recursos asignados.

También, sería necesario fortalecer la operación de la institucionalidad desde la administración pública que promueva un funcionamiento más razonable y efectivo en sus prestaciones; un cambio del enfoque vivendista de las acciones por uno integral que atienda las estructura cuantitativa como cualitativa del déficit habitacional; promover intervenciones sobre elementos del mercado de la vivienda (especialmente del suelo urbano); y finalmente, no desestimar alternativas creativas e innovadoras que coadyuven a un hábitat accesible y sostenida para todas las personas en las ciudades.

## Referencias Bibliográficas

- Abramo, P. (2003<sup>a</sup>). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, (136-137), 273-294.
- (2003<sup>b</sup>). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Ed. Sette Letras.
- (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38 (114), 35-69.
- Aguayo, A. (2016). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la ciudad de México. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidad*, (80), 101-123.
- Alvarado, H. y Muggah, R. (2018). *Crimen y Violencia: un obstáculo para el desarrollo de las ciudades de América Latina y el Caribe*. Publicación del Banco Interamericano de Desarrollo.
- Cantamutto, F. y Wainer, A. (2013). *Economía política de la convertibilidad: disputa de intereses y cambio de régimen* (1<sup>a</sup>. ed). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Capital Intelectual.
- Castells, M. (2004). *La cuestión urbana*. (6<sup>a</sup> ed.). Siglo XXI de España.
- CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (2020), *Anuario Estadístico de América Latina y el Caribe, 2020* (LC/PUB.2021/1-P). Santiago de Chile, 2021.
- Chaves Palacio, J. (2004). Desarrollo tecnológico en la primera revolución industrial. *Norba. Revista de Historia*, (17), 93-109.
- Cohen, M., Carrizosa, M. y Gutman, M. (2016). *Hábitat en deuda. Veinte años de políticas urbanas en América Latina* (1<sup>a</sup>. ed.). Café de las Ciudades.
- Cortés Alcalá, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del hábitat* (1<sup>a</sup>. ed.). Fundamentos Editorial.
- Coulomb, R. (2012). *Las políticas habitacionales de los estados Latinoamericanos*. Seminario Taller Internacional Teorías sobre la ciudad. Buenos Aires: Universidad Nacional de Sarmiento.
- Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009). *La geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires*. Versión preliminar. Julio 2009.  
<http://www.lahn.utexas.org/case%20Study%20Cities/Innerburb/BA/UrbanizacionAMBA.pdf>
- Engel, F. (1975). Contribución al problema de la vivienda. En Marx, C. y Engel, F. *Obras Escogidas* (Tomo I) (pp. 572-667). Akal

- Elorza, A. (2014). *Segregación residencial en la ciudad de Córdoba. Dinámica y efectos en la calidad de vida de la población pobre segregada*. [Trabajo Especial de Doctorado, Universidad Nacional de Cuyo].
- Fernández Wagner, R. (2007). Elementos para una revisión crítica de las políticas habitacionales en América Latina. En Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). *Asentamientos informales e Moradia Popular: subsídios para políticas habitacionais mais inclusivas*. Ministerio de Planejamento, Orçamento e Gestão.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI.
- (2004). Mundos Urbanos Posibles. En Ramos Ángel Martín (eds.). *Lo Urbano* (1ª ed.) (pp. 177-198). España, Barcelona: Ediciones Universidad Politécnica de Catalunya.
- (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.
- (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, 53 (1), 23-39.
- Houtart, F. (2007). El sentido de la lucha contra la pobreza para el neoliberalismo. En Plataforma 2015 y más (eds.). *El perfil social del desarrollo: situación y perspectiva de la lucha contra la pobreza mundial en 2007* (pp. 125-130). Icaria
- Ibem, E. (2011). *Evaluations of public housing in Ogun State*. [Doctoral Thesis, Covenant University].
- Jaramillo, S. (1988). Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. En Cuervo, L., Jaramillo, S., González, J. y Rojas, F. (comps.). *Economía política de los servicios públicos. Una visión alternativa* (pp. 15-37). CINEP.
- (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes. <https://cafedelasciudades.com.ar/entrevista12.htm>
- (2012). *Estrategia de articulación urbana*. (1ª ed.) Editorial Nobuko.
- Manoochehri, J. (2009). *Social Policy and Housing: Reflections of social values*. [Doctoral Thesis, University College London]. University College London Institutional Repository. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/19217/1/19217.pdf>
- Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea* (1a ed). Serie Estudios Universitarios de Arquitectura N° 26. Reverté
- Montero, L. y García, J. (comps.) (2017). *Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe*. Documentos de Proyectos. (LC/TS.2017/67). Publicación de las Naciones Unidas.
- Montoya, O. (2008). *Ciudad de mis Sueños: Vida en la periferia de Córdoba, Argentina*. [Proyecto de investigación de Maestría, Universidad de San Buenaventura Cali, Colombia y la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina].

- Münzenmayer, J. (2017). La expansión urbana y la segregación socio-espacial en Santiago. Dimensiones del fenómeno contemporáneo. *Revista de Geografía Espacios*, 7 (14), 4-21.
- Larangeira, A. (comp.) (2007). *Regularización de Asentamientos Informales en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy Cambridge.
- Lefebvre, H. (1972). *La revolución Urbana*. Alianza Editorial.
- (1998). *De lo rural a lo urbano*. (4ª ed.). Península.
- ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2012), *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*. Agosto, 2012.
- Olejarczyk, R. (2015). *Tiempos y lugares de la política de construcción de viviendas sociales*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires].
- Pelli, M.B y De Manuel, E. (2017). Universidad y producción social del hábitat: investigación, formación y acción. *Hábitat y Sociedad*, (10), 5-12.
- Pérez, P. (2013). La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. *Andamios*, 10 (22), 45-67.
- Pradilla Cobos, E. (1981). Desarrollo capitalista dependiente y proceso de urbanización en América Latina. *Revista Interamericana de Planificación*, 15 (57).
- (1987). *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*. Fontamara.
- (1997). Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: reflexiones críticas sobre el Estado de la teoría regional urbana. *EURE*, 22 (68), 45-55.
- (2009). La mundialización, la globalización imperialista y las ciudades latinoamericanas. *Bitácora*, (15), 13- 36.
- (2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 12 (24), 507-537.
- (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16 (31), 37-60.
- Pulido, N. (2014). Bordes urbanos metropolitanos en Venezuela entre nuevas leyes y proyecto inmobiliarios. *Cuaderno de Geografía. Revista Colombiana de Geografía*, 23 (1), 15-38.
- Rodríguez, J. y Villa, M. (1998). Distribución espacial de la población, urbanización y ciudades intermedias: Hechos en su contexto. En Jordán, R. y Simioni, D. (comps.). *Ciudades Intermedias de América Latina y El Caribe: Propuestas para la Prestación Urbana*. CEPAL.

- Romero Alvarez, R. (2020). Las políticas públicas de vivienda en Venezuela (1999-2013) desde la mirada del gestor público habitacional del estado Lara. [Trabajo Doctoral, Universidad Nacional de Córdoba]. Repositorio Universidad Nacional de Córdoba.  
<https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/17688>
- Sassen, S. (1999). *La ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*. 458 pp. Eudeba.
- (2003). *Los espectros de la globalización*. Fondo de la Cultura Económica.
- (2006). *Territorio, autoridad, derechos*. Katz Editores.
- (2009). La ciudad Global: Una introducción al concepto. En Broecker, W., Canals J., Dicken, P., Foa, R., Ghemmawat, P., Gonzalez, F., ... Singer, P. (eds.). *Las múltiples caras de la globalización*. pp. 50-62. BBVA.
- (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz Editores.
- Secchi, B. (2015). *La ciudad de los Ricos y La ciudad de los Pobres*. Catarata.
- Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. *EURE*, 27 (82), 21-42.
- Sabatini, F. y Cáceres, G. (2004). Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. En Cáceres, F. y Sabatini, G. (eds.). *Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial*. Lincoln Institute of Land Policy / Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sepúlveda, R. y Fernández Wagner, R. (2006). *Revisión crítica de las políticas nacionales de vivienda en América Latina* (1ª. ed.). Centro Cooperativo Sueco.
- Sturzaker, J. (2008). *Planning and affordable rural housing: the limits to rational policy*. [Doctoral Thesis, Newcastle University].
- Terán, E. (30 de abril de 2012). David Harvey y la Geografía del Capitalismo: Urbanismo, Modernidad y Desigualdad. <http://www.forajidosdelanetwar.wordpress.com>
- Young, J. H. (2009). *Understanding performance measurement in the social housing sector in England: The case of housing associations*. [Thesis of Doctor, University of Birmingham]. University of Birmingham Institutional Repository.  
<https://etheses.bham.ac.uk/id/eprint/381/1/Ham09PhD.pdf>