

PROMOVER VIVIENDAS ADECUADAS EN

PROPIEDADES DESOCUPADAS DE CENTROS URBANOS

ANTECEDENTES

“**Demasiadas personas sin vivienda; demasiadas viviendas sin personas**”. Esta frase captura una paradoja que ha hecho eco en varias ciudades de América Latina y el Caribe. Por un lado, las personas viven en condiciones precarias en asentamientos informales, sin acceso a infraestructura y lejos de trabajos y servicios; innumerables familias están siendo desalojadas; y la falta de vivienda está aumentando a tasas alarmantes. Por otro lado, terrenos y edificios bien ubicados y atendidos se encuentran vacíos o infrautilizados, sin cumplir una función social. Según la Fundação João Pinheiro (2018), 6,3 millones de familias carecen de una vivienda adecuada en Brasil; sin embargo, 6,8 millones de unidades de vivienda permanecen vacías.

Hábitat para la Humanidad Brasil ha estado desarrollando y mejorando su estrategia de incidencia desde 2008, en paralelo con su trabajo de construcción y mejoramiento de viviendas. Originalmente, la incidencia de Hábitat Brasil se centró en promover la tenencia segura y mejorar de forma integral los asentamientos informales, principalmente a través de redes y espacios institucionales (como foros y conferencias de múltiples actores involucrados) que permitieron la participación democrática de la sociedad civil en la formulación de políticas urbanas. No obstante, el entorno político turbulento que el país experimenta no solo pone en peligro las estructuras democráticas para la participación cívica en las políticas urbanas nacionales, sino que también desafía la asignación de recursos para la construcción y el mejoramiento de viviendas. **A medida que Hábitat Brasil revisó su estrategia de incidencia ante esta crisis política y de políticas de vivienda, la idea de promover la vivienda adecuada en las propiedades desocupadas existentes surgió como un enfoque innovador para construir ciudades más compactas.**

METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS DE INCIDENCIA

Un estudio de línea base fue el primer paso para comprender mejor el contexto, los desafíos y las oportunidades de incidir para mejorar la propiedad desocupada existente para vivienda. Iniciando en el centro de la ciudad de Recife, donde se encuentra la oficina nacional de Hábitat Brasil, y trabajando con una red de aliados y voluntarios, el estudio incluyó una evaluación de campo en el vecindario con la mayor concentración de propiedades desocupadas. Se realizó una revisión bibliográfica de la legislación y las políticas locales, así como de las experiencias y mejores prácticas nacionales e internacionales. Los resultados mostraron que solo en Santo Antonio de Recife, al menos 40 edificios de varios pisos estaban desocupados, en condiciones razonables, y con millones de reales brasileños (BRL) en impuestos de propiedad adeudados al municipio. En solo un vecindario de una ciudad, había suficiente área construida para albergar a 2.000 familias.

Al **difundir los resultados del estudio en un taller** e invitar a varios actores involucrados y canales de medios, Hábitat inició diálogos con representantes del gobierno, llamó la atención de los medios de comunicación, y comenzó a generar apoyo público para la causa. **Se llevaron a cabo una serie de reuniones con representantes del gobierno local**, incluyendo desde el departamento de patrimonio histórico hasta los departamentos de vivienda y los cuerpos legislativos. Hábitat Brasil organizó **visitas de campo** para que las autoridades gubernamentales pudieran ver la propiedad desocupada por sí mismas. Los problemas se volvieron claros e innegables para todos los actores involucrados.

Hábitat Brasil y sus aliados también comenzaron a **redactar propuestas de políticas**, aprovechando el momento en que se estaban revisando el Plan Maestro de la Ciudad y la Política de Vivienda Social. Hábitat Brasil organizó Action LABs en asociación con la oficina de área de Hábitat en América Latina y el Caribe. Los **Action LABs** son

una metodología desarrollada por la oficina de área para promover intercambios entre pares y diálogos informados para que las propuestas de políticas se diseñen de forma colaborativa, con base en lecciones y evidencia. Expertos de todo el país se reunieron con Hábitat Brasil y aliados de ONG, movimientos sociales, académicos y gobiernos locales para analizar los desafíos y las oportunidades de acción. Como resultado de este esfuerzo, los miembros de la coalición redactaron, difundieron y apoyaron mutuamente una serie de **recomendaciones de políticas** para garantizar el compromiso de convertir la propiedad desocupada en unidades de vivienda asequibles y adecuadas para los grupos más vulnerables de la ciudad y la región metropolitana.

Paralelamente, Hábitat Brasil estaba **generando apoyo público a través de una estrategia de comunicación** que incluía la difusión de información técnica e historias de interés humano a través de redes sociales, correo, televisión, radio y periódicos. Lo más destacado de esta estrategia fue la preparación del documental Quem Mora Lá (Quién vive allá), que cuenta la historia de familias en riesgo de desalojo que se organizan y ocupan un edificio desocupado en el centro de Recife.

IMPACTO, ÉXITOS Y LECCIONES

La **evidencia, los datos cuantitativos y cualitativos, y las historias de vida** respaldaron el trabajo de incidencia de Hábitat Brasil y sus aliados en la redacción de propuestas y recomendaciones de políticas más precisas, fortaleciendo su voz en los espacios públicos. “Con este estudio, estamos más preparados y seguros para participar en debates públicos sobre la propiedad desocupada, y los gobiernos locales no pueden negar la urgencia de actuar”, dice Socorro Leite, directora nacional de Hábitat Brasil. El estudio también señaló la oportunidad de participar con diferentes actores involucrados, como la iglesia católica, un importante titular de propiedades en Brasil. Junto con esta iniciativa de incidencia centrada en la propiedad desocupada, Hábitat Brasil ha estado monitoreando casos de conflictos del suelo y desalojos forzosos en Recife y la región metropolitana, lo que proporciona una perspectiva más integral de los problemas de vivienda que se abordarán.

La difusión del documental y de los hallazgos del estudio a través de diferentes canales también mejoró la imagen y legitimidad de Hábitat Brasil, fortaleciendo su función como institución de referencia en el tema. Cada vez más, Hábitat es invitada a hablar y participar en eventos locales y nacionales en universidades, audiencias públicas gubernamentales e, incluso, en algunos espacios generalmente inaccesibles para la sociedad civil, como las oficinas de las defensorías públicas. Esto ayudó a sensibilizar a los diferentes actores involucrados (incluidos los representantes gubernamentales y legislativos), y a generar apoyo público al desafiar los estereotipos e involucrar a nuevos públicos en la problemática de vivienda y suelo.

Este programa de incidencia también fue una oportunidad para discutir **formas de tenencia segura en las ciudades** más allá de los enfoques convencionales que tienden a centrarse en la propiedad privada individual. Se han explorado alternativas creativas durante la fase de propuesta de políticas, como la renta social o los acuerdos de propiedad colectiva o cooperativa, junto con otros enfoques que combinan la vivienda con oportunidades de medios de vida, y garantizan la sostenibilidad de los desarrollos de interés social.

El trabajo mediante una coalición fuerte y diversas redes de aliados respalda la estrategia de incidencia de Hábitat Brasil. Eso significa que las propuestas y recomendaciones políticas, y las posiciones tomadas en la coalición, se redactan y apoyan a través de un proceso colectivo, basado en diferentes perspectivas sobre el tema, e incluyendo a las voces de movimientos sociales, y sectores de base, académicos y profesionales. Como resultado, Hábitat Brasil ayudó a garantizar líneas programáticas para convertir la propiedad desocupada en unidades de vivienda asequible en el Plan Maestro de la Ciudad y en la Política de Vivienda Social de Recife. Además, el municipio aprobó recientemente un decreto que permite a la sociedad civil denunciar la propiedad desocupada que debería ser reclamada por el municipio. Este es probablemente un resultado indirecto del trabajo en incidencia de Hábitat Brasil.

Sin embargo, los cambios en las políticas e incluso los compromisos públicos de los gobiernos para abordar un problema a veces están demasiado lejos de los cambios reales en la vida de las personas, sobre todo en contextos en desarrollo. “Con recursos limitados, nuestro rol era desencadenar un debate basado en información con los actores involucrados relevantes para posicionar el tema”, dice Socorro. “Pero todavía tenemos mucho trabajo por delante para garantizar el presupuesto para la implementación de políticas y para monitorear la acción del gobierno. Para eso, debemos seguir participando en los círculos de incidencia y estar ‘en la mesa’ para dar forma a las decisiones en vivienda asequible y a la asignación de recursos del gobierno en el ámbito local, estatal y nacional; y eso requiere recursos que no siempre están disponibles en la organización. Mientras tanto, también necesitamos indicadores para expresar mejor nuestros esfuerzos y éxitos, en un entorno donde los cambios en las políticas en sí mismas no representan necesariamente un impacto concreto para los grupos más vulnerables”.

PROPIEDAD DESOCUPADA: UNA PROBLEMA EMERGENTE DE POLÍTICA EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

Hábitat Argentina también está explorando formas de aprovechar la propiedad desocupada para promover viviendas asequibles. Después de llevar a cabo un proyecto piloto enfocado en la renta social, la organización nacional decidió incidir para escalar y duplicar la experiencia mediante políticas gubernamentales. Apalancando las relaciones existentes con agencias gubernamentales y organizaciones de la sociedad civil que participaron activamente en círculos de incidencia, Hábitat Argentina realizó un estudio de línea base centrado en la propiedad desocupada y la renta social, seguido de un Action LAB y una serie de seminarios web (Micro LABs), para promover diálogos con múltiples actores involucrados y extraer experiencias de toda la región.

El estudio de línea base y los Action LABs generaron información para desarrollar propuestas de políticas, identificar puntos de partida para un enfoque sostenible en incidencia, y establecer un grupo de trabajo en el tema. Desde entonces, Hábitat Argentina ha fortalecido su función como organización experta en el tema, y ha sido invitada a participar en varias discusiones dirigidas por el gobierno. Reconociendo las recomendaciones de Hábitat Argentina y sus aliados, el gobierno nacional está cambiando la forma en que mide las propiedades desocupadas en todo el país, y el gobierno de Buenos Aires ha lanzado varios programas para regular el precio del alquiler, estandarizar los acuerdos con inquilinos, y proporcionar garantías y asistencia legal a inquilinos. Hábitat Argentina ha sido invitada por el gobierno nacional para liderar un programa que adapte y duplique las evaluaciones y propuestas de políticas piloteadas en Buenos Aires a varias ciudades de todo el país.

Los esfuerzos en incidencia liderados por Hábitat para la Humanidad, tanto en Argentina como en Brasil, han contribuido a avanzar en el diálogo político y la práctica en torno a la función social del suelo, un concepto clave de los marcos mundiales para el desarrollo sostenible, como el de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y la Nueva Agenda Urbana. El concepto de función social del suelo ha estado implícito en los marcos legales de los países de América Latina y el Caribe durante bastante tiempo, pero ha faltado un medio factible de implementación. Hábitat Brasil y Hábitat Argentina están promoviendo formas de hacer realidad la función social del suelo para ayudar a más familias a satisfacer sus necesidades de vivienda en áreas centrales, cerca de oportunidades laborales, servicios públicos e infraestructura. Esto hará que las ciudades y los asentamientos humanos sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

LECCIONES DE SUELO SEGURO: ESTUDIO DE CASO DE PAÍS



SOLID GROUND CAMPAIGN: 1310 L St. NW, Suite 350 Washington, DC 20005 advocacy@habitat.org
285 Peachtree Center Ave. NE, Suite 2700, Atlanta, GA 30303-1220 USA
(229) 924-6935 (800) HABITAT fax (229) 928-8811 publicinfo@habitat.org habitat.org