

Vivienda en Centroamérica



INCAE
BUSINESS SCHOOL

CLACDS

Centro Latinoamericano
para la Competitividad y
el Desarrollo Sostenible



Vivienda en Centroamérica



INCAE

CLACDS
Centro Latinoamericano
para la Competitividad y
el Desarrollo Sostenible



VIVIENDA EN CENTROAMÉRICA ¹

Introducción

Numerosas investigaciones sugieren el papel destacado de la vivienda para influenciar las condiciones de vida presente y futura de la población. La vivienda es el mayor (y tal vez el único) componente de la riqueza para muchas familias, en particular las de menores ingresos, y varios estudios sugieren que también tiene efectos positivos en los ingresos familiares a través de una mayor productividad laboral (Glaeser, Gyourko y Saks 2006) y una mayor posibilidad de inserción en el mercado laboral (Liu, Miao y Zha 2013); todos ellos, factores determinantes en el bienestar familiar (Case, Quigley y Shiller, 2013). Por su parte la vivienda adecuada, como bien de uso, provee condiciones físicas para el desenvolvimiento de la salud, la educación y la productividad familiar. Por lo tanto, el acceso a una vivienda digna, segura y con servicios básicos es un medio de promover la movilidad intergeneracional de las futuras generaciones.

Sin embargo, contar con una vivienda digna en Centroamérica es una posibilidad que no se encuentra al alcance de importantes sectores de la población de la región. Lo demuestra la cantidad, la extensión y comportamiento de los asentamientos informales en zonas urbanas y rurales, ya sea en forma de precarios o barrios pobres o en las subdivisiones ilegales de tierras.

El principal problema, es que el sistema de vivienda formal no da muestras de cerrar la brecha de oferta y demanda en el tiempo, en cantidad y calidad. En tres de los cinco países analizados: El Salvador, Guatemala y Honduras, se reportan

déficits habitacionales que superan, en cada uno de los países, el millón de unidades. La mayor parte de este déficit habitacional es de carácter cualitativo² y se encuentra concentrado en sus áreas periurbanas y rurales. Sin embargo, los programas del sector vivienda centroamericano están dirigidos principalmente al financiamiento y construcción de vivienda que permiten la reducción de unidades faltantes y en menor medida a la mejora del parque habitacional existente. En tal sentido, cobran importancia iniciativas como las acciones de mejoramiento integral de barrios y créditos de mejora que empiezan a tomar impulso en la región.

Las soluciones a la problemática requieren un esfuerzo articulado. Del lado institucional implica el fortalecimiento, coordinación y multiplicación de las capacidades de diversos agentes ejecutores y financiadores, públicos y privados, que en el corto plazo podrían incrementar sus esfuerzos hacia acciones de micro financiamiento y asistencia técnica que apunten hacia los sectores más pobres y/o la informalidad. Del lado de la demanda, esto requiere de una organización y participación más activa de los mismos hogares y comunidades.

Cerrar la brecha de vivienda en Centroamérica es un reto de gran magnitud cuyo abordaje efectivo trasciende las fronteras de los países y sus ciclos políticos internos. Lograr este objetivo, aún en forma parcial, representa también una enorme oportunidad para sentar las bases para un desarrollo sostenible e incluso de las próximas generaciones.

¹ Desarrollado por Porfirio Guevara, y Ronald Arce del Centro Latinoamericano para la Competitividad y el Desarrollo Sostenible (CLACDS) de INCAE Business School. Se agradecen los comentarios y retroalimentación de Mónica Ramírez de Hábitat para la Humanidad. Asimismo los autores reconocen el excelente trabajo del equipo de investigadores en Costa Rica: Luis A. Sancho; El Salvador: Carlos Ferrufino y Alex Renderos; Guatemala: David Navichoc; Honduras: Claudia Vanessa Funes-Matute y Carlota Valladares y Panamá: Carlos E. Gordon. Este estudio se realizó bajo el auspicio de Hábitat para la Humanidad. Este documento es base para discusión y no pretende prescribir modelos o políticas, ni se hacen responsables el autor ni CLACDS-INCAE ni Hábitat para la Humanidad de una incorrecta interpretación de su contenido, ni de buenas o malas prácticas administrativas, gerenciales o de gestión pública que se deriven de su uso.

² El déficit cualitativo se refiere a las carencias materiales de la vivienda, la informalidad en la tenencia de la vivienda y acceso a servicios básicos y, en general, a las precarias condiciones de la vivienda.

El Contexto de la Región

En 1997, la población urbana de los países Centroamericanos, aproximadamente 16.5 millones de personas, superó por primera vez en su historia el umbral del 50% de su población total, unos 33 millones. La región se convirtió así oficialmente en un área predominantemente urbana en la que las familias abandonaron las zonas rurales y optaron mayoritariamente por vivir en ciudades. Individualmente, países como Costa Rica, El Salvador y Panamá alcanzaron esa categoría casi una década antes, alrededor de 1990. Otros países como Honduras y Guatemala lo hicieron recientemente, en 2008 y 2012, respectivamente.

A partir de ese momento hubo una consolidación en las decisiones de asentamiento de la población de los respectivos países, la población urbana centroamericana ha venido aumentando hasta alcanzar un 60 por ciento de los 45 millones de habitantes en 2015 (IDM, 2015). La tasa de crecimiento de la población total de Centroamérica pasó de 2% anual a 1.4% entre 1990 y el 2015, aunque el crecimiento de la población urbana se redujo de un 3.5% anual en 1990 a un 2.3% en 2015 sigue siendo superior al crecimiento total de la población, lo que implica que la proporción de la población urbana seguirá en aumento en la región.

La acelerada urbanización de la región centroamericana ha generado efectos positivos y ha creado oportunidades de progreso en muchos casos, pero también ha tenido impactos negativos en los países. Entre los primeros puede mencionarse el aumento en la productividad y el crecimiento económico como resultado de las economías de aglomeración (Kolkko, 2010), economías de escala, la innovación y la adopción de ideas que las zonas urbanas potencian (Gleaser, 2011). La mano de obra, al igual que el resto de los otros factores de producción, es más productiva en las ciudades y la concentración de capital humano y físico en espacios urbanos tiene un efecto positivo en el ingreso percibido por los trabajadores, en particular aquellos mejor calificados (Dobbs et al, 2014).

Sin embargo, ese mismo sesgo urbano trae también aparejado consecuencias negativas para la población, como son los efectos de la contaminación, congestión y crimen (Kahn, 2010). En el caso particular de Centroamérica, la migración ha aumentado la pobreza urbana - que ronda entre un 20 y el 60 por ciento de la población urbana h- y ha acentuado la desigualdad (Bouillon, 2012; Jaitman y Brakarz, 2013). La falta de recursos económicos en conjunto con la presión demográfica en las urbes ha contribuido a la escasez relativa de suelo urbano y a la falta de una vivienda digna para una gran cantidad de personas, por lo que la informalidad en áreas urbano-marginales ha sido la única opción viable para muchas familias. En 2015, alrededor de 7.5 millones de personas, cerca de un 17% de la población total de la región centroamericana, se encontraba viviendo en hogares informales o tugurios, esto comparado con unos 7 millones de personas en la misma situación en 2005 (UN-Habitat, 2015). De continuar la tendencia, más de 8 millones de personas enfrentarán la misma situación antes del año 2025 con un alto riesgo por su sobreexposición a eventualidades económicas, sociales y naturales.

Tomando en cuenta que existen sinergias importantes entre los niveles de ingreso, la tenencia de vivienda y la calidad de vida (Larios y Robalino, 2014), no debería sorprender que los países de la región centroamericana enfrenen un elevado déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. El déficit cuantitativo de vivienda se define como el número de viviendas nuevas que en principio deberían construirse para dotar a cada hogar de una unidad habitacional. Este número, por lo tanto depende tanto del número de familias que hay en la población así como del número de casas existentes. El déficit cualitativo hace referencia a las viviendas que deben rehabilitarse para mejorar la calidad de vida de sus ocupantes, por ejemplo: piso, paredes, área construida, disponibilidad de servicios públicos y seguridad en la tenencia de la propiedad (ONU Hábitat, 2015).

Sin embargo, aún dentro del contexto latinoamericano, los problemas de vivienda de las familias más pobres de Centroamérica son mayores a lo esperado. Por ejemplo, se estimó que en 2011 el déficit total de vivienda en América Latina era de 34.3% por ciento mientras que para Centroamérica el mismo valor correspondía a un 47.7% (Bouillon, 2012).

Estimación del déficit habitacional en Centroamérica

En Centroamérica se estima que aproximadamente 1.25 millones de viviendas nuevas deben ser construidas, esta cifra indica que un 13.5% de los hogares centroamericanos no residen en una vivienda de forma independiente. Además del faltante de viviendas, 4.3 millones de las viviendas existentes necesitan rehabilitar alguna o varias de sus características lo cual representa el 52.4% de las viviendas existentes en la región (Tabla 1).

En términos absolutos Costa Rica³ cuenta con el déficit total

de menor magnitud: 313,240 unidades (22% en total), 31,759 de déficit cuantitativo y 281,480 de déficit cualitativo. Su zona urbana registra la mayor participación en el déficit cualitativo con 157,630 unidades mientras que las 123,850 unidades restantes pertenecen al área rural. En orden de magnitud creciente le siguen Panamá con 114,167 de déficit cuantitativo y 370,088 unidades de déficit cualitativo para un déficit total de aproximadamente 485 mil unidades habitacionales, de las cuales 151,736 unidades del déficit cualitativo están en la zona urbana y 218,350 en el área rural. Es preciso recalcar que el dato de Panamá corresponde al año 2010 y por lo tanto está desfasado en comparación con los otros países.

En comparación, los países del triángulo del norte - El Salvador, Guatemala y Honduras - presentan, cada uno, un déficit total de vivienda que supera en buena medida el millón de unidades habitacionales. El Salvador tiene un déficit total de 1,388,500 viviendas de las cuales 245,369 deben construirse nuevas y 1,143,100 deben renovarse, divididas aproximadamente

Tabla 1. Centroamérica 2015: Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda

	TOTAL HOGARES	TOTAL VIVIENDAS	DÉFICIT		TOTAL	DÉFICIT CUALITATIVO (ZONA GEOGRÁFICA)		DÉFICIT		TOTAL
			CUANTITATIVO	CUALITATIVO		URBANA	RURAL	CUANTITATIVO	CUALITATIVO	
Costa Rica ^a	1,462,135	1,436,120	31,759	281,480	313,239	157,629	123,851	2%	20%	22%
El Salvador ^b	1,722,075	1,530,265	245,369	1,143,108	1,338,477	582,985	560,123	16%	75%	91%
Guatemala ^b	3,250,000	2,516,540	733,460	1,542,639	2,276,099	447,365	1,095,274	29%	61%	90%
Honduras ^c	1,881,577	1,838,527	125,784	969,639	1,095,423	397,552	572,087	7%	53%	60%
Panamá ^d	912,590	896,098	114,167	370,088	484,255	151,736	218,352	13%	41%	54%
Total	9,228,377	8,217,550	1,250,539	4,306,954	5,557,493	1,737,267	2,569,687	15%	52%	68%

a: 2015 b: 2014 c: 2013 d: 2010

Fuente: Cálculo de los autores con base en Encuestas de Hogares y Censos de Vivienda (Honduras y Panamá).

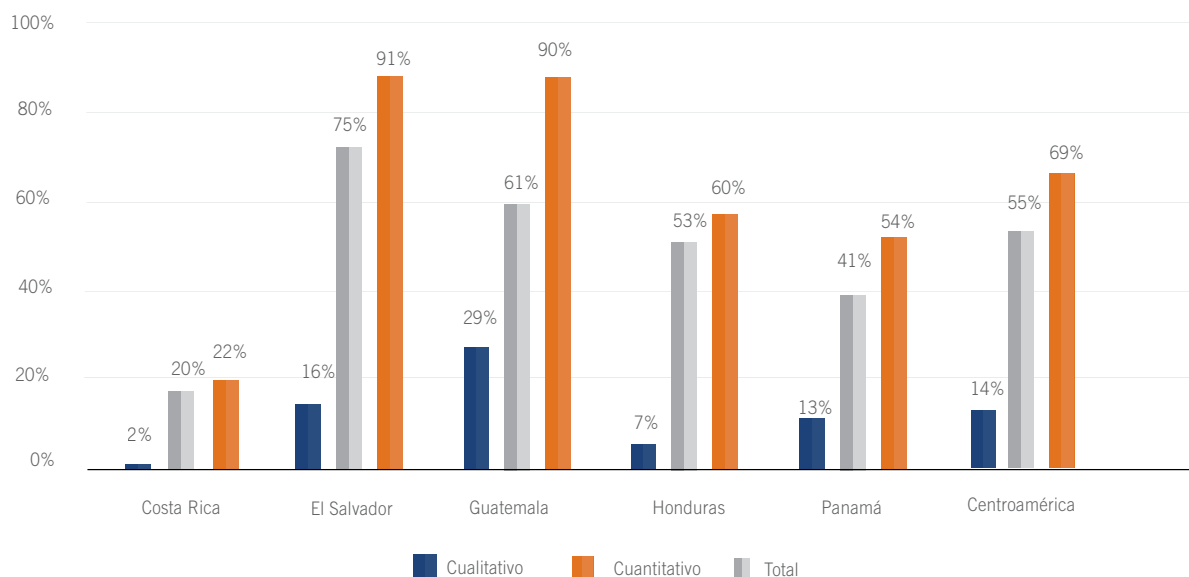
³ La estimación del déficit cualitativo para Honduras debe tomarse con mucha precaución pues la base de datos utilizada muestra 25,500 observaciones no disponibles de un total de 32,686 y sólo 7,186 observaciones válidas.

igual entre áreas urbanas (583,000) y en el interior del país (560,000). Honduras requiere alrededor de 126,000 unidades nuevas y debe mejorar 970,000. Guatemala es el país con mayor población y el mayor déficit de la región con más de 2,275,000 viviendas, de las cuales 733,500 corresponden al déficit cuantitativo y 1,542,600 al cualitativo. La gran mayoría de las viviendas que en este país requieren aumentar de calidad están concentradas en el área rural con 1,095,000 unidades y 450,000 en el área urbana.

Claramente la escala del país tiene influencia directa en el déficit de vivienda. Guatemala, por ejemplo, tiene más de tres millones de hogares mientras que el resto de países superan ligeramente el millón y ninguno alcanza los dos millones. Complementar el análisis con valores relativos permite reducir la influencia de la dimensión del país en los resultados.

Al analizar el déficit cualitativo y la contribución de los factores en términos relativos, el panorama tiene otras implicaciones para la región (Figura 1).

Figura 1. Centroamérica 2015: Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda (porcentajes)



A nivel regional, el déficit cuantitativo alcanza un 14% y el cualitativo un 55% para un total del 69%. El país con el menor déficit (cuantitativo y cualitativo) sigue siendo Costa Rica con 22% de su parque habitacional, mientras que El Salvador ahora presenta el déficit más alto, con un 91%, seguido por Guatemala (90%), Honduras (60%) y Panamá (54%).

Analizar comparativamente los distintos componentes del déficit cualitativo en forma individualizada (Tabla 2), permite observar que la **calidad de los materiales** de construcción en el techo, paredes y piso es un asunto de gran relevancia en el Salvador, Honduras y Guatemala, mientras que en Costa Rica y Panamá es de menor cuantía.

Un aspecto relevante para varias organizaciones que velan por la calidad de la vivienda en la región, incluyendo Hábitat para la Humanidad, es la utilización de asbesto en los materiales de construcción de techos y paredes de las viviendas. Este material se considera tóxico para la salud y un objetivo específico es su eliminación tanto del stock existente de viviendas como de las nuevas viviendas construidas o rehabilitadas. Los resultados muestran que la mayor parte del porcentaje de paredes y techos con calidad deficitaria es

producto de la utilización de este material. El caso de El Salvador es representativo, el 99% de las casas con techo deficitario (25%, ver Tabla 2) contienen asbesto y en Honduras 85% (del 11% con déficit en esta característica particular), mientras que en Costa Rica un 80% (de un 0.5%), en Guatemala 3% (de 2.8%) el problema es aparentemente menor.

En relación con el acceso domiciliario a **agua potable** a través de tuberías y con servicio regular es un problema crítico en El Salvador, donde 27% de los hogares reporta este problema. Honduras (17%) y Guatemala (9%) tienen también importantes carencias en el mismo sentido pero en menor magnitud. Finalmente contar con un servicio sanitario que provea condiciones higiénicas adecuadas a la vivienda, por estar conectado a un tanque séptico o a una tubería de alcantarillado, está ausente en una gran medida en Guatemala (44%), Panamá (31%) y Honduras (25%) donde una elevada proporción de los hogares no lo tiene o usa un sistema de letrina sin tratamiento. Aunque en El Salvador existe una proporción relativamente menor de casas con este problema (8%), el asunto todavía es de gran relevancia.

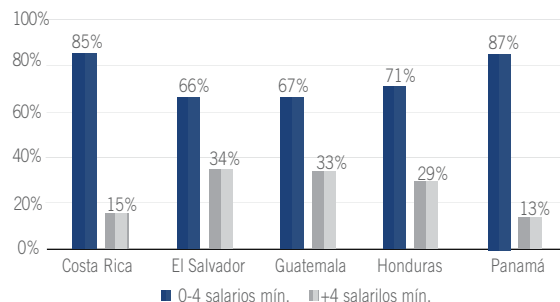
Tabla 2. Centroamérica: Déficit cualitativo y las contribuciones porcentuales

	CARACTERÍSTICAS	CALIDAD DE MATERIALES			SERVICIOS BÁSICOS		DÉFICIT CUALITATIVO
		Tenencia	Techo	Paredes	Piso	Agua potable	
Costa Rica	11.7%	0.5%	5.4%	1.3%	0.4%	2.2%	20%
El Salvador	24.0%	25.0%	24.0%	20.0%	27.0%	8.0%	75%
Guatemala	12.6%	2.8%	22.4%	29.0%	9.5%	44.4%	63%
Honduras	6.4%	10.7%	31.2%	23.0%	16.8%	25.1%	55%
Panamá	5.4%	2.9%	6.2%	8.0%	4.8%	31.1%	38%

Fuente: Cálculo de los autores con base en Encuestas de Hogares y Censos de Vivienda (Honduras y Panamá).

El déficit cualitativo de vivienda se concentra en los segmentos más pobres de la población pero es transversal a niveles de ingreso superior (Figura 2). Como es de esperar, en todos los países las viviendas con familias extremadamente pobres (0-2 salarios mínimos) o pobres (2 a 4 salarios mínimos) concentran entre un 65 y un 87 por ciento del déficit cualitativo. Las familias que no se encuentran en condición de pobreza, porque perciben más de 4 salarios mínimos por unidad de tiempo, registran entre un 13 y un 35 por ciento del déficit.

Figura 2. Centroamérica 2015: Déficit cualitativo de vivienda y nivel de ingreso del hogar



¿Por qué es tan alto el déficit de vivienda en Centroamérica?

Al menos tres razones podrían explicar un déficit de vivienda de la magnitud como el observado en Centroamérica: La precariedad de los presupuestos públicos centroamericanos que limita la capacidad de los gobiernos para desarrollar la infraestructura de vivienda y para la vivienda, o sea la provisión de servicios públicos conexos. La precariedad de la población misma que excluye a una gran parte de los hogares de los esquemas tradicionales de financiamiento para construcción y mantenimiento de la vivienda, y finalmente, un débil desempeño institucional o marco regulatorio que inhibe la inversión privada en vivienda.

Baja e ineficiente inversión pública. Cerrar la brecha de vivienda en Centroamérica es sin duda alguna todo un reto, dadas las severas restricciones fiscales en la mayoría o todos los países de la región (BCIE, 2015; Larios y Robalino, 2014). Si bien, el gasto público dedicado al sector vivienda en Centroamérica ha aumentado en términos reales desde 2010 a 2014 (Tabla 3), lo que sugiere un paso en la dirección correcta, dicho gasto sigue siendo muy reducido, menos de un 2 por ciento del PIB en países como El Salvador, Guatemala y Honduras, dado el crecimiento poblacional de estos países. Esto sumado a una débil coordinación de los actores del sector vivienda ha tenido un impacto muy reducido en la atención al déficit habitacional.

Tabla 3. Centroamérica: Gasto Público en Vivienda

	2010		2011		2012		2013		2014	
	% PIB	Per cápita (US \$ 2010)	% PIB	Per cápita (US \$ 2010)	% PIB	Per cápita (US \$ 2010)	% PIB	Per cápita (US \$ 2010)	% PIB	Per cápita (US \$ 2010)
Costa Rica	2.3	177.1	2.2	176.2	2.2	182.9	2.2	190.2	2.3	199.1
El Salvador	1.2	41.5	2.0	68.1	2.0	70.9	1.8	63.8		
Guatemala	1.9	54	1.8	51.5	1.8	53.6	1.9	55.7	1.8	54.7
Honduras	0.3	5.9								
Panamá	2.6	206.6	2.6	228.6	3.0	278.1	3.0	292.8		

Fuente: <http://dds.cepal.org/>



Los servicios públicos también muestran grandes deficiencias producto de una baja inversión pública y débil coordinación de los gobiernos. En 2015 alrededor de un 30 por ciento de hogares en Guatemala carecían de una conexión adecuada de aguas servidas, cifra que se eleva alrededor del 50 por ciento en zonas rurales. Aunque en países como El Salvador, Honduras y Panamá estos números no son tan alarmantes, sí existe un porcentaje importante, de alrededor del 25 por ciento sin este servicio, lo que incide directamente en la salud de los habitantes y su calidad de vida (IDM, 2015). Si bien el acceso a electricidad ha mejorado notablemente en los últimos años y la mayoría de los países cuentan con este servicio en más del 90 por ciento de las zonas urbanas (DGECE El Salvador, EHPM 2014), en países como Guatemala, el acceso a la electricidad en zonas rurales es de alrededor de un 70 por ciento (IDM, 2015). De manera similar sucede con el acceso a agua potable a través de cañerías o fuentes similares de abastecimiento. En países como El Salvador y Honduras este servicio es proveído a alrededor del 80 por ciento de los hogares a nivel nacional y menos del 60 por ciento en áreas rurales.

Priorización de las decisiones de consumo sobre inversión de los pobres. Otra razón para observar un déficit de vivienda mayor al esperado está relacionado directamente con la incapacidad socioeconómica de la población para costear una vivienda. Centro América es una región con altos niveles de pobreza, desde un 23% en Panamá hasta más de un 60%

en Honduras. De este porcentaje, la población en pobreza extrema -que varía desde un 7.2% en Costa Rica a un 23% en Guatemala y Honduras- son personas cuyo gasto no alcanza a cubrir el costo de una canasta de alimentos, mientras que las personas en **pobreza no extrema** superan el costo de una canasta de alimentos, pero no logran satisfacer todas sus necesidades básicas, incluidas las de vivienda. Al tener que priorizar sus necesidades de consumo inmediatas sobre cualquier otra, la población pobre de la región debe posponer sus gastos de inversión como la construcción y reparación de viviendas. Esto conlleva a observar un elevado número de familias que, o bien no cuentan con una vivienda y se ven obligadas a alquilar en condiciones muy precarias, o que de contar con una, no supera las condiciones mínimas para garantizar un nivel de vida adecuado a sus ocupantes a través de un mantenimiento apropiado y la utilización de materiales durables y de calidad aceptable.

La población pobre, además, tiene un limitado acceso a los canales de financiamiento tradicionales que ofrece la banca al no tener, en su mayoría, un trabajo formal o permanente que le garantice un flujo de ingresos lo suficientemente alto para cubrir sus obligaciones financieras, o bien al no poseer activos que puedan ofrecer como garantía para respaldar una hipoteca. Dado el modelo tradicional de negocios de la banca, otorgarle un crédito a esta población conllevaría un riesgo muy alto que repercutiría en elevadas cuotas sobre la operación, lo que haría imposible para una familia honrar su deuda.

Tabla 4. Centroamérica 2014: Pobreza y Pobreza Extrema

	Total	POBREZA		NO POBREZA (=4 SAL. MÍN.)
		Extrema (0-2 sal. mín.)	No extrema (2-4 sal. mín.)	
Costa Rica	24.6	7.2	17.3	75.4
El Salvador	31.8	7.6	24.3	68.2
Guatemala	59.3	23.4	35.9	40.7
Honduras	62.8	23.1	39.7	37.2
Panamá*	23.2	12.2	11.0	76.8

*2013

Fuente: Instituto de Estadística de los respectivos países.



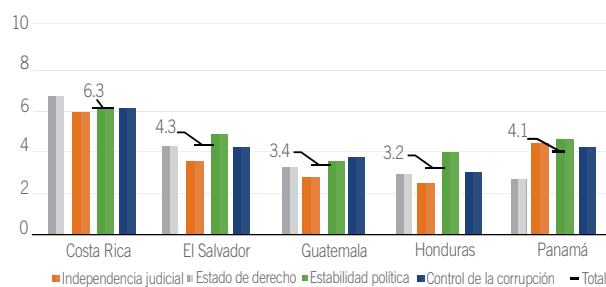
Pobre desarrollo institucional. Una tercera razón que explica la elevada magnitud del déficit de vivienda y su persistencia está asociada al mediocre desempeño institucional o estado de derecho de la región, en conjunto con un porcentaje importante de la población que vive en la informalidad. Un problema común que aparece cuando los derechos de propiedad no existen, no están claramente definidos o el estado de derecho se aplica en forma irregular, es que los individuos o las familias en cuestión no tienen los incentivos para invertir en adquirir o mejorar sus bienes duraderos, como una casa. En principio, una familia tendría una mayor disponibilidad para invertir en un activo como la vivienda si es posible para este hogar disfrutar de los servicios que provee durante un horizonte de tiempo razonable e incluso traspasar el activo a las generaciones futuras a través del derecho sucesorio o a quien el propietario elija. Este mismo razonamiento se extiende en las decisiones de compra de otros bienes suplementarios de consumo duradero que están dentro de la casa (refrigeradores, estufas, etc.).

Centroamérica tiene un largo camino por recorrer en materia de desempeño institucional. El desempeño institucional de la región, medido por el Índice Internacional de Protección de los Derechos de Propiedad (IPDP)⁴, es un indicador asociado al grado de desarrollo institucional de un país en una escala 0-10 e incluye dimensiones como la estabilidad política y legal, derechos de propiedad física y propiedad intelectual. Específicamente, el componente del índice relacionado con el **ambiente político y legal** (Figura 3) muestra en general un bajo desempeño en la mayoría de los países. Costa Rica recibe el puntaje más alto (6.3) seguido muy por debajo por El Salvador (4.3) y Panamá (4.1). Guatemala y Honduras, por otra parte, reciben la calificación más baja, todos con menos de 3.5 puntos en la escala.⁵ Dos factores que invitan a la informalidad de la vivienda en Centroamérica están relacionados con el poco

alcance de la seguridad jurídica y el costo asociado a la formalidad en la región, que a su vez atentan desproporcionalmente en contra de los sectores más desfavorecidos. Como muestra la Figura 3, una baja independencia judicial, un reducido estado de derecho, la poca estabilidad política y la elevada corrupción hacen que un título de propiedad inmobiliaria no sea garantía contra una futura expropiación si ocurre, por ejemplo, un cambio de Gobierno y/o de las reglas del juego.

El bajo índice de protección de la propiedad física en la región refleja la baja capacidad que una familia tiene para crear (bajo acceso a préstamos sin garantía) y resguardar su patrimonio inmobiliario (Figura 3). Si bien todos los países obtienen un elevado nivel en el componente registro de propiedades (sobre los 9 puntos), este componente sólo registra la secuencia de los procedimientos necesarios para transferir un título formal de propiedad del vendedor al comprador cuando se realizan compras de tierra o edificaciones.

Figura 3. Centroamérica 2016: El ambiente político-legal y desempeño institucional



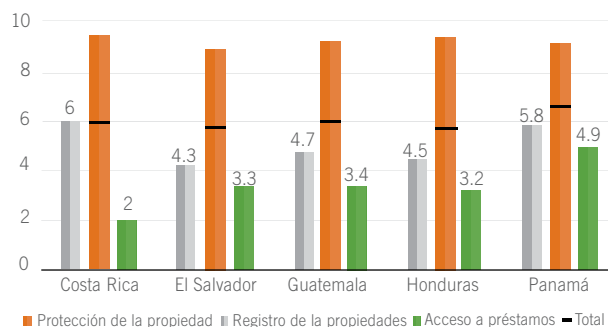
Fuente: <http://internationalpropertyrightsindex.org/countries> (2016).

⁴<http://internationalpropertyrightsindex.org/>

⁵Para contextualizar estos resultados, Chile, el país mejor calificado en Latinoamérica alcanza 7.1 puntos mientras que Nueva Zelanda obtiene 9.0 puntos.

Asimismo todos los países muestran una reducida calidad en el **sistema de administración de tierras**, obteniendo calificaciones, con la excepción de Costa Rica, por debajo de los 15 puntos en una escala de 0-30 (Tabla 5). Adicionalmente, el costo de acceder a un registro formal para la construcción y protección de la propiedad física en términos monetarios, la cantidad de trámites involucrados y el tiempo que toma el procedimiento representan una elevada proporción del ingreso de las familias pobres (Tabla 5). Por otra parte, con la excepción de Panamá y Costa Rica, todos los países muestran una baja calidad en la capacidad de protección de la propiedad física tal como se muestra en la Figura 4.

Figura 4. Centroamérica 2016: Índice de protección de la propiedad física.



Fuente: <http://internationalpropertyrightsindex.org/countries> (2016).

Tabla 5. Centroamérica: Procedimientos y costos para el registro de propiedades y la obtención de permisos de construcción.

	INDICADOR	COSTA RICA	EL SALVADOR	GUATEMALA	HONDURAS	PANAMÁ	ALC
Permisos de construcción	Procedimientos (número)	15	25	11	15	16	14.1
	Tiempo (días)	118	108	158	82	98	178
	Costo (% ingreso per cápita)	1.7	4.5	7.2	6.7	2.1	2.6
	Calidad de construcción (0-15)	11.0	8	10	10	9	8.3
Registro de propiedades	Procedimientos (número)	5	5	6	6	7	7.0
	Tiempo (días)	19.0	31	24	22	22.5	63.0
	Costo (% valor de la propiedad)	3.4	3.8	3.7	5.7	2.4	6.1
	Calidad sistema de administración de tierras (0-30)	17.0	12.5	13	14	11	11.5

Fuente: Banco Mundial. Doing Business (2016).

Como corolario a lo anterior, la vulnerabilidad a los embates de la naturaleza producto de las condiciones climáticas y geográficas de la región centroamericana impacta directamente a sus pobladores más pobres. Estas familias, en una gran mayoría, sólo tienen acceso a los terrenos con un elevado riesgo de sufrir la destrucción total o parcial de sus viviendas lo cual disminuye sustancialmente el valor y la vida útil de su inversión (Bouillon, 2012).

En resumen, las familias más pobres de la región encuentran un ambiente hostil a la inversión en construcción y mejoramiento de sus viviendas. Su ya de por sí reducida capacidad financiera para la inversión en bienes duraderos no encuentra un terreno fértil que les permita disfrutar de este activo por un periodo de tiempo lo suficientemente largo que justifique el esfuerzo pues la escasa o inexistente protección institucional de sus propiedades los hace

extremadamente vulnerables a los cambios políticos y climáticos que ocurren frecuentemente en Centro América. Como consecuencia, la opción de vivienda más viable para las familias más pobres, que sólo pueden optar por establecerse en asentamientos ilegales, es la (auto) construcción de unidades habitacionales que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, esto en concordancia con una elevada expectativa de desahucio y transitoriedad que pende sobre sus propiedades. Otras optan por el alquiler en condiciones de hacinamiento y precariedad como única opción a su alcance. Entonces, el elevado déficit de vivienda observado en la región es sólo un reflejo de su inherente fragilidad económica e institucional y vulnerabilidad a las condiciones ambientales.

Los programas de vivienda social en Centroamérica

En general, los programas de vivienda social de la región centroamericana están agrupadas en un conjunto de políticas y líneas de acción gubernamentales que apuntan a proveer una solución a distintos segmentos del mercado según sus características y posibilidades económicas. Este trabajo se centra en cuatro grandes programas que dan cuenta de los más utilizados en la región para atender el problema del déficit habitacional de los segmentos más pobres. Ilustran los enfoques básicos que se han utilizado para proporcionar asistencia social para la vivienda de manera formal, es decir, provistos por el gobierno, e informal: el programa ABC, el programa ABA de arrendamiento con opción de compra, la autoconstrucción asistida y la producción social de vivienda informal.

Programa Ahorro, Bono y Crédito (ABC)

El programa ABC es el más difundido en toda Centroamérica como estrategia principal para la reducción del déficit habitacional (Ruprah, 2010). Son generalmente administrados por los ministerios de vivienda en conjunto con instituciones financieras nacionales o regionales que proveen el financiamiento a las familias. El programa consiste en una

combinación de ahorro, subsidio (bono) y crédito que se otorga a la familia que cumple ciertos requisitos preestablecidos y brinda la opción de comprar, construir, ampliar o rehabilitar una unidad de vivienda básica con ciertos estándares mínimos de calidad. El subsidio o bono es una transferencia monetaria que se otorga a los hogares sin una vivienda, y cuyos ingresos no les permiten adquirirla, con distintos montos que dependen de la capacidad de endeudamiento del beneficiario. El propósito del subsidio es cerrar la brecha existente entre el valor de un modelo estándar de vivienda, que satisface las condiciones mínimas de calidad, y el ingreso máximo que un hogar puede disponer para pagarla sin sacrificar sus otras necesidades de consumo. Generalmente ese límite se establece en un 30% del ingreso del hogar y claramente, las familias de más bajos ingresos, ubicadas en los dos primeros quintiles, en la práctica no acceden al crédito y requieren el subsidio máximo. Es decir, el crédito no está planeado para estos hogares, que tendrían que asignar un alto porcentaje de sus fluctuantes ingresos a cancelar la hipoteca, lo que los hace altamente susceptibles de caer en morosidad. En principio el sistema es progresivo pues asigna el subsidio (crédito) de forma inversamente escalonada con el nivel de ingreso familiar. En la práctica el programa se concentra sólo en la aprobación y distribución de bonos o subsidios, dados los niveles de pobreza de la región.

Programa Arrendamiento con Opción a Compra (ABA)

Es un programa de aplicación reciente en algunos países de la región como Panamá y Honduras. Brinda la posibilidad a las familias de bajos ingresos de adquirir la propiedad del inmueble arrendado al cumplir un plazo preestablecido. El programa consta de tres componentes: un aporte inicial equivalente a un número determinado de meses de arrendamiento, el cual corresponde al valor de una prima única de seguro de incumplimiento de pago por parte del beneficiario; un bono no reembolsable por parte del Estado, y el arrendamiento por un período de tiempo preestablecido, luego del cual se tiene la opción de adquirir el inmueble mediante escritura pública.

Autoconstrucción dirigida

Con esta estrategia los beneficiarios trabajan en la construcción de sus propias viviendas (ver siguiente apartado), muchas veces de forma comunitaria pero se sustituye la mano de obra no calificada en el diseño y acompañamiento técnico de las distintas etapas de ejecución de las obras. Generalmente este tipo de intervenciones se desestiman pues requieren de mayor tiempo para realizar procesos de concientización con las comunidades quienes deben comprometerse con su participación activa.

La producción de vivienda social progresiva o autoconstrucción

Si bien en este caso no se trata de un programa formal, es una realidad centroamericana la producción de vivienda social progresiva o autoconstrucción como alternativa para contar con una vivienda.

Cerca de un 17% de la población, unos 7.5 millones de personas viven hoy en día en condiciones de informalidad en Centroamérica lo que, en general, también corresponden a la población más pobre que habita en tugurios, ranchos o barrios marginales (UN-Habitat, 2014).⁶ Estos grupos no tienen la posibilidad de utilizar los mecanismos formales del mercado para acceder a una casa y quedan fuera del alcance de las políticas de gobierno que no llega a cubrirlos porque en la mayoría de los casos se necesita contar con una propiedad registrada, por lo que terminan construyendo un hábitat de manera informal en zonas que enfrentan riesgos naturales o son ambientalmente protegidas, ya que principalmente acceden al suelo en forma ilegal por invasiones o por la compra a un urbanizador ilegal. Desarrollan su vivienda por auto-construcción: empiezan con un núcleo muy básico, a partir de desechos materiales y de muy corta duración que después son sustituidos por otros de mejor calidad. En la medida de sus posibilidades van expandiendo su vivienda - dependiendo del tamaño de la familia y de los ingresos - por lo que básicamente distribuyen la inversión durante un lapso de tiempo que puede alcanzar los 20 años, en parte debido a la

ineficiencia, baja calidad y alto desperdicio del material y el tiempo durante el proceso, comparado con una vivienda construida en condiciones de formalidad.

El tema de la seguridad en la tenencia es particularmente relevante para la caracterización de un asentamiento en situación extra legal o informal. Por lo general, las viviendas en los asentamientos informales no cuentan con ningún título de propiedad, escritura pública, acuerdo o constancia municipal de adjudicación o concesión, o contrato privado de compra-venta otorgado por el propietario que asegure su tenencia y capacidad de transacción del bien. Al carecer de un documento legal que respalde la propiedad y que permitiría utilizarlo como garantía crediticia, las principales fuentes de financiamiento para la vivienda informal son las remesas, el ahorro propio y el crédito privado a través de instituciones microfinancieras o prestamistas.

Principales cuellos de botella para enfrentar el déficit de vivienda

1. Baja coordinación entre los agentes del sistema nacional de vivienda

Los sistemas de vivienda nacionales están fragmentados con importantes vacíos en su cobertura, con traslapes de sus funciones y bajo una fuerte influencia del gobierno de turno. En muchos casos los entes rectores del sector vivienda no cumplen su tarea coordinadora del sistema lo que impide integrar esfuerzos alrededor de toda la cadena - desde los entes encargados de la planificación, uso de tierras e infraestructura pública y servicios hasta los beneficiarios - alrededor de una política de vivienda con una visión clara y de largo plazo. Esto da como resultado una política pública que no es incluyente ni adaptativa a las necesidades cambiantes de la población y del territorio diferenciada para los distintos sectores: lo rural y lo urbano; lo formal y lo informal; y por niveles de ingreso.

2. Reducida oferta de vivienda de carácter social

La oferta de soluciones (terrenos y viviendas) aptas para los grupos de menores ingresos se encuentra restringida por aspectos relacionados con:

- Ausencia, desarticulación y falta de aplicación de los planes de ordenamiento territorial, fortalecimiento municipal y planes locales de hábitat de los países, lo que propicia un alto costo de la tierra principalmente en el área urbana y limita la disponibilidad de suelo servido y accesible.
- A falta de opciones de bajo costo, lo anterior además incentiva la invasión de tierras por las familias de más bajo ingreso y encarece el proceso de formalización de los asentamientos informales, lo que a su vez desincentiva la inversión en construcción y mantenimiento de una vivienda con estándares adecuados.
- Falta de mecanismos e de instrumentos de ordenación que permitan la estabilización del precio de la tierra en sectores asignados para este tipo de proyectos, con el fin de evitar un aumento de precio que haga inviable el desarrollo de los mismos (por ejemplo, un banco de tierras para la vivienda social).

3. Corrupción

El tema de la corrupción es un factor frecuentemente mencionado por los expertos como un obstáculo clave en la provisión de vivienda para las familias más pobres en la región, pues la distribución de recursos para este propósito es comúnmente utilizada con fines proselitistas. En general, la falta de transparencia en el manejo de fondos de las instituciones que otorgan subsidios y crédito para la vivienda involucra a todo el sector desde la

asignación de tierras para familias pobres hasta el desvío de fondos para construcción y mantenimiento de viviendas de carácter social a empresas privadas constructoras de viviendas y urbanizadoras ligadas a los gobiernos.

4. La eficiencia en las operaciones para la construcción y mantenimiento de las viviendas nuevas y existentes

- El esquema prevaleciente, basado en subsidios, no genera los incentivos adecuados para su cuidado y mantenimiento. Además puede generar incentivos contraproducentes en los niveles de ingreso superiores que no son cubiertos por el subsidio. Por ejemplo, los sectores de niveles medios de ingreso pueden reducir su ahorro o posponer su inversión para mejora de vivienda en espera de recibir también un subsidio estatal.
- La eficiencia de los programas de vivienda es un punto cuestionado. En términos generales se cuestiona:
 - a) su paternalismo, en el sentido de que dentro de su planificación y ejecución la participación de las comunidades es limitada.
 - b) su falta de transparencia al no permitir el acceso a información para evaluar el progreso y los resultados que se logran con las actividades realizadas.
 - c) la falta de pertinencia de las soluciones previstas en relación con la condición de los beneficiarios; sobrecostes en mano de obra y materiales utilizados.
- El otro elemento que los promotores y constructores relacionan con una falta de eficiencia para el desarrollo de los proyectos de vivienda social, se encuentra relacionado con el tiempo y burocracia involucrada en la obtención de los estudios, permisos y aprobaciones necesarias para el desarrollo de los proyectos.

5. El acceso a préstamos y los costos financieros de las viviendas.

- **La informalidad:** Prácticamente no existen programas que permitan el acceso al crédito hipotecario a personas con ingresos de actividades informales, las cuales ocupan alto porcentaje de la población. De esta forma, aquellas personas fuera del sistema laboral formal y sin garantías colaterales por tener propiedades informales, tienen serias limitaciones para el acceso al crédito, aun cuando puedan comprobar tener los ingresos suficientes, ya que no cuentan con ninguno de los dos mecanismos que le aseguren al banco el cobro de la deuda.

- **Los bajos ingresos:** entre un 25% y un 60% de los hogares en Centroamérica no tiene los ingresos suficientes para pagar la hipoteca de la vivienda más barata del mercado. Con lo cual el principal elemento que configura el problema de la vivienda, es el de la pobreza y los bajos ingresos. Esto significa, que aun cuando se lograra solventar el problema del acceso al crédito hipotecario, existe una elevada proporción de la población que no lograría pagar la vivienda más barata del mercado debido a sus escasos ingresos, y que constituye en buena medida la población que reside en los asentamientos informales.

6. El acceso a servicios públicos y fuentes de empleo constituye una restricción a la demanda de proyectos habitacionales

Generalmente, las políticas públicas de vivienda en Centroamérica sólo tienen como prioridad aumentar el número de propietarios de la vivienda y en menor medida aumentar la calidad de las viviendas y proveer de soluciones subsidiadas para quienes no puedan acceder a soluciones privadas. Un reflejo de lo anterior es el énfasis en el discurso oficial sobre el número de viviendas y las metas cuantitativas sobre construcción de viviendas que se presentan regularmente no incluyen otros elementos relacionados con la mejora del entorno

y servicios públicos, la provisión de subsidios para alquiler de vivienda social, los asentamientos precarios que han adquirido un título de propiedad y los que resta formalizar.

7. Problemas de Información y Monitoreo

La información que existe sobre la eficacia y la eficiencia de los programas de vivienda social en la mayoría de los países de la región es nula o imprecisa para realizar un análisis de su impacto en la población y en el tiempo.

La ausencia de datos que permitan determinar con precisión las necesidades de vivienda en los diferentes sectores de la población se manifiesta en 3 dimensiones clave para la comprensión del problema de la vivienda en la región:

a) No existe información para la toma de decisiones: estimaciones precisas que permitan identificar el déficit de vivienda, la población y áreas en donde el mismo se concentra no se encuentran disponibles, de forma que faciliten la orientación de las políticas de vivienda. Las Encuestas de Hogares y los Censos de Población y Vivienda han sido los instrumentos más utilizados para ese fin, sin embargo la calidad y frecuencia de estas fuentes de información varía notablemente entre los países. En algunos países hay un sesgo claro en el cual los grupos poblacionales con mejores viviendas y nivel de ingreso están sobrerrepresentados en dichas encuestas.

b) No hay estudios que permitan caracterizar el mercado de la vivienda en Centroamérica, tanto del lado de la oferta como de la demanda: se desconoce cuáles son las preferencias, capacidad de pago o número de hogares que demanda proyectos de vivienda. Del lado de la oferta, se generan algunas estadísticas cuantitativas sobre la vivienda que se construye, pero no existen bases de datos que permitan comparar los diferentes proyectos en aspectos relacionados a la calidad del producto que se ofrece, la ubicación, el entorno y el acceso a servicios que pueda tener el mismo.

No existen organizaciones que recopilen, procesen y presenten datos confiables y sistemáticos con información relevante que le lleve el pulso a los mercados de vivienda y bienes raíces (precios y características de las viviendas y terrenos), principalmente los que involucran los sectores más desfavorecidos. La poca información que está disponible es principalmente la de unos pocos años y con énfasis en las grandes áreas urbanas.

c) No hay información disponible sobre los impactos derivados de las políticas, programas y proyectos ejecutados por los respectivos Ministerios de Vivienda. El BID ha publicado evaluaciones de las políticas y programas de vivienda social que se realizan en Centroamérica y los ministerios de vivienda presentan algunos datos sobre los proyectos y programas de vivienda que realiza, pero no se mantiene un sistema de indicadores que permita evaluar el progreso de las políticas públicas de vivienda, no sólo en términos del número de viviendas producidas, sino también de su calidad e impacto en el bienestar de las familias y comunidades beneficiadas con estos proyectos.

Recomendaciones generales

Los elementos principales que se derivan de este estudio pueden resumirse en 6 acciones concretas: inversión, información, incentivos, instituciones, integración e innovación.

Inversión. Las autoridades públicas de Centroamérica deberán aumentar el gasto público en vivienda e infraestructura sanitaria para reducir el déficit habitacional. Dada la realidad de las economías centroamericanas, la inversión pública por sí sola no será suficiente. El sector privado, en particular las comunidades de negocios de la región, tendrán que aumentar su involucramiento y aportar una parte sustancial de las necesidades de recursos financieros, operacionales y de gestión requeridos. Esfuerzos de los gobiernos por reducir los riesgos políticos y los costos de hacer negocios en Centroamérica podrían ayudar a

estimular considerablemente la inversión del sector privado en el sector vivienda.

Incentivos. Para asegurar que la nueva inversión se orienta adecuadamente hacia una infraestructura sostenible de vivienda, las autoridades también deben ajustar los incentivos del mercado y reglamentación más allá del simple hecho de permitir la participación del sector privado en calidad de actores del sector. Será necesaria una revisión de las cadenas de valor a nivel de las industrias relevantes - o incluso a nivel de ciudades - y sus interacciones incluyendo la de materiales y servicios de construcción, agua potable y aguas servidas, electricidad y desechos sólidos que permita una reforma de los precios en favor de un uso eficiente y diferenciado de los recursos renovables y no renovables utilizados de manera que el pago sea contingente a la capacidad económica de las familias. En este mismo sentido no debería obviarse de ninguna manera el debate sobre el tema de los costos de los terrenos urbanizables.

Información. Establecer precios adecuados y una reforma regulatoria que reduzca distorsiones pero que no excluya a las clases desfavorecidas en el mercado de la vivienda, de la tierra y servicios conexos requiere información cuantitativa y cualitativa precisa con cobertura nacional sobre lo que ocurre en esos mercados.

Es imperativo mejorar la rendición de cuentas sobre los resultados de los programas de vivienda social en la región: la población meta, la que están en proceso de recibir ayuda y la que ya la ha recibido. Es necesario levantar censos que permitan estimar las necesidades -cuantitativas y cualitativas- de vivienda a nivel comunitario y darle seguimiento en el tiempo. Esto facilitaría el diseño de políticas públicas más efectivas que además disminuyan la posibilidad de un comportamiento oportunista por parte de los mismos beneficiarios de los subsidios para vivienda y evaluar el nivel de satisfacción de las distintas iniciativas.

Institucionalidad. Se necesitan asimismo instituciones fuertes para garantizar la viabilidad, calidad e impacto de la inversión en vivienda social. Particularmente importante es la capacidad de desarrollar proyectos y marcos institucionales que apoyen la gestión del suelo a nivel comunitario incluyendo una mejor zonificación, uso de suelo y definición de los derechos de propiedad. Con la preferencia de la población por la vida en zonas urbanas, se debe prestar mucha atención a la calidad de las instituciones municipales, así como las capacidades fiscales a nivel de ciudades. A nivel nacional, es necesaria la articulación efectiva de los distintos actores del sistema de vivienda alrededor de una sola visión compartida y que consolide los esfuerzos de las organizaciones bajo una única autoridad competente y con credibilidad, aislada de los vaivenes políticos.

Integración. Los países centroamericanos deben cerrar filas en torno a una integración efectiva del mercado de construcción, vivienda nueva o rehabilitable y terrenos urbanizables, algo que ha sido soslayado durante décadas y que representa un obstáculo clave para lograr economías de escala en el sector de la vivienda social. Mediante la cooperación y la integración de la demanda en un mercado de vivienda regional, principalmente la del segmento de ingreso más bajo, es posible explotar economías de escala en mayor medida que lo que se obtiene en mercados nacionales que se caracterizan por proyectos individuales, aunque si bien ello implicaría la adaptación y cambio de los modelos de negocios tradicionales. Un mercado integrado de compras de insumos de construcción y materiales para casas de interés social, por ejemplo, brindaría mayor poder de negociación a las familias más pobres, que son la mayoría en la región, lo que redundaría en menores costos de transacción, mejores precios y mayor calidad. Ello además aumentaría el atractivo y la confianza de los inversores privados en este nicho de mercado.

Integrabilidad / Interconexiones. Es necesario abordar la problemática de la vivienda bajo un enfoque integral que permita no solo dirigir las políticas a concentrarse en los objetivos (reducción del déficit), sino también el impacto integral sistémico que tienen esas políticas en términos sociales, económicos y ambientales dentro de la sociedad. Por ejemplo, ¿cómo balancear adecuadamente los imperativos de mayor accesibilidad al financiamiento de vivienda (hipotecas, subsidios, etc.) para las familias pobres y una estabilidad adecuada del mercado financiero? O la construcción de viviendas de interés social y sus efectos en el ambiente vía la generación de residuos sólidos, el uso de energía, consumo de agua, etc. Se requiere una formación de recurso humano con visión integral y experta del tema de vivienda que permita posicionar el sector dentro de un esquema más general y sus interrelaciones con los otros sectores para una mejor toma de decisiones.

Innovación. Finalmente, será necesaria la innovación técnica, financiera y fiscal para capturar el potencial de las nuevas tecnologías que apoyen la gestión de vivienda para los más pobres. Como punto de partida es necesario desarrollar y adaptar nuevas técnicas y materiales de construcción que permitan crear soluciones de bajo costo como ya se hace en otras partes del mundo. Además el uso creativo del espacio fiscal permitirá la movilización de más financiamiento para infraestructura sostenible para la vivienda. Un aspecto clave derivado de esta investigación es que si bien el déficit cualitativo de vivienda tiende a concentrarse en los niveles de ingreso más bajo, no es exclusivo de estos grupos, lo que sugiere que el uso de multas para los sectores de mayores ingresos cuyas viviendas no satisfagan el criterio de calidad mínima podría ser una forma de enfrentar el déficit y generar recursos públicos que podrían ser canalizados a los sectores más pobres.

Referencias Bibliográficas

Banco Centroamericano de Integración Económica (2015). Estrategia Institucional BCIE 2015-2019: Integrando el Desarrollo y la Competitividad Sostenible. <http://www.bcie.org/uploaded/content/category/626722686.pdf>.

Banco Mundial. Doing Business: Dealing with Construction Permits: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>.

Bouillon, P. 2012. Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo, 2012.

Case, K.E; Quigley, J.M.; Shiller, R.J. (2013). Wealth Effects Revisited: 1975-2012. NBER Working Paper No. 18667.

Dobbs, R. Smit, S., Remes, L., Manyika, J., Roxburgh, C. Restrepo, A. (2014). Urban world: Mapping the economic power of cities. The McKinsey Global Institute.

DGEC (2014). Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples de El Salvador 2014.

<http://www.digestyc.gob.sv/index.php/temas/des/ehpm/publicaciones-ehpm.html?download=559%3Apublicacion-ehpm-2014>

Glaeser, E. L. 2011. Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier. Nueva York: The Penguin Press.

Glaeser, E. L., Gyourko, J., and Saks, R. E. (2006). Urban growth and housing supply. Journal of Economic Geography, Oxford University Press, vol. 6(1), pages 71-89.

Indicadores del Desarrollo Mundial (2015). Datos obtenidos del sitio web <http://databank.worldbank.org/data/reports.aspx?source=world-development-indicators> en diciembre 2015.

Jaitman, L. y Brakarz, J. 2013. Evaluation of Slum Upgrading Programs Literature Review and Methodological Approaches. Inter-American Development Bank Institutions for Development Sector (IFD) Technical Note. IDB-TN-604.

Kahn, M.E. (2010). New Evidence on Trends in the Cost of Urban Agglomeration. Agglomeration Economics. Edward L. Glaeser, editor. The University of Chicago Press. Obtenido del sitio URL: <http://www.nber.org/chapters/c7988>.

Kolko, J. Urbanization, Agglomeration, and Coagglomeration of Service Industries Agglomeration Economics. Edward L. Glaeser, editor. The University of Chicago Press. Obtenido del sitio URL: <http://www.nber.org/chapters/c7983>.

Larios, J.; Robalino, J. 2014. Medición de la calidad de vida en la ciudad de Guatemala y su importancia en el diseño de una política pública municipal. División de Gestión Fiscal y Municipal Documento para Discusión #IDB-DP-366.

Liu, Z., Miao, J., Zha, T. (2013). Land Prices and Unemployment. NBER Working Paper No. 19382.

ONU-Habitat (2015). DENU: División de Estadística de las Naciones Unidas - Base de datos de indicadores de los objetivos de desarrollo del Milenio <http://mdgs.un.org/unsd/mdg/SeriesDetail.aspx?srid=711> obtenido en diciembre 2015.

ONU-Habitat (2015-b). Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una Herramienta para el Diagnóstico y el Desarrollo de Políticas Efectivas en Vivienda y Hábitat. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

Ruprah, I. (2010). The Transparency, Incidence, and Targeting Efficiency of Housing Programs in Latin America Working Paper: OVE/WP-04/10 Inter-American Development Bank. <http://www.iadb.org/ove/DefaultNoCache.aspx?Action=WUCPublications@ImpactEvaluations>.

