



# LA VIVIENDA “INFORMAL”. LA MAS AVANZADA TECNOLOGIA EN AMERICA LATINA: POLITICAS PARA FACILITAR LA CONSTRUCCION DE ALOJAMIENTOS

(“INFORMAL” HOUSING. THE MOST ADVANCED TECHNOLOGY IN LATIN AMERICA: POLICIES FOR FACILITATION)

127-19

Ernest R. Alexander

Departamento de Planificación Urbana  
Universidad de Wisconsin-Milwaukee  
P.O. Box 413, Milwaukee, WI 53201, USA

(Department of Urban Planning  
University of Wisconsin-Milwaukee  
P.O. Box 413, Milwaukee, WI 53201, USA)

## Keywords

Housing, Housing Policy, Spontaneous Housing, Land Regulation, Planning, Latin America, Developing Countries.

extends implementation time and makes the housing provided inaccessible to the really poor. A policy limiting planning regulation to serviced and developed areas is proposed, including a trust to internalized and distribute the value increment from informally or clandestinely developed land.

## Abstract

In the last three decades, “informal” housing and invasion neighborhoods have made up the bulk of urban development in the major cities of Latin America. Statistics are presented that show that informal housing is the major contribution addressing the growing housing deficit of less developed countries. However, public policy has barely shifted from active opposition to acceptance or benign neglect. To constructively respond to the “informal” settlement process it is necessary to understand its complexity. There are three types of “invasion”: 1) the “Communal” or classic spontaneous invasion; 2) the “organized” invasion stimulated by politicians, the church, or other activists; 3) clandestine developments: unauthorized sale of unzoned and unserviced land. Current policy responses are evaluated: sites-and-services, land regulation, subminimum development, legalization and upgrading, planning and administration. These all include planning as a common characteristic, which adds to the costs of the developed neighborhood and its housing,

## Palabras clave

Vivienda, Política de Vivienda, Alojamiento Espontáneo, Ordenamiento de las tierras, Planificación, América Latina, Países en vías de Desarrollo.

## Resumen

En las últimas tres décadas, la vivienda “informal” y los barrios formados por invasión han constituido la mayor parte del desarrollo urbano en las ciudades más grandes de América Latina. Se presentan estadísticas que muestran que la vivienda informal es la contribución más importante al creciente déficit de viviendas de los países menos desarrollados. Sin embargo, la política estatal apenas ha pasado de la oposición activa a la aceptación o tolerancia. Para encontrar una respuesta constructiva al proceso de asentamiento “informal”, es necesario comprender su complejidad. Se dan tres tipos de “invasión”: 1) la invasión



Fotos: M. PEÑA

“municipal” o espontánea clásica; 2) la invasión “organizada” estimulada por políticos, la iglesia u otros activistas; 3) los desarrollos clandestinos: venta no autorizada de terreno no dividido en zonas y sin servicios. Se estudian y valoran las respuestas políticas actuales: “sites-and-services” (emplazamientos y servicios), ordenación del terreno, desarrollo sub-mínimo, legalización y mejora, planificación y administración,

todo esto incluye la planificación como una característica común, lo cual incrementa los costes del vecindario desarrollado y sus viviendas, amplía el tiempo necesario para la puesta en práctica y hace que las viviendas ofrecidas sean inaccesibles a los realmente pobres. Se propone una política que limite el ordenamiento de planificación a zonas desarrolladas y con servicios y que incluya un fideicomiso para incorporar y distribuir el incremento de valor de los terrenos desarrollados de modo clandestino o informal.

## INTRODUCCION

Los problemas de vivienda de los países poco desarrollados han producido una profusión de propuestas tendentes a mejoras tecnológicas que permitan suministrar viviendas de bajo coste, de forma más fácil y más barata. Pero el “asentamiento informal” se reconoce como uno de los factores más importantes en la urbanización del tercer mundo: esto tiene implicaciones importantes en relación con la producción convencional de viviendas. Se ha comprobado ahora que el asentamiento informal es la forma dominante de vivienda de renta baja en países en vías de desarrollo y que esto puede constituir al menos una parte de la solución del problema de la vivienda (1), pero estas constataciones no han venido acompañadas de propuestas específicas.

Los partidarios de políticas más efectivas y realistas para las viviendas de renta baja en países en vía de desarrollo pocas veces han hecho algo más que dar indicaciones vagas relativas a la política. Estas políticas, cuando se han puesto en práctica, han sido por lo general ineficaces (2). El asentamiento informal en América Latina no es “informal” (excepto en el sentido de que se sitúa fuera del mercado formal y del sistema institucional) y dista mucho de ser “espontáneo”.

Los asentamientos informales son todos similares en sus poblaciones básicas. Son familias emigrantes que aspiran solamente a poseer una casa en propiedad y a tener mejores condiciones de vida a largo plazo que en sus miserables y superpobladas casas alquiladas en los suburbios (*inquilinato*). Demasiado pobres para realizar sus aspiraciones en el mercado formal de la vivienda y ante la imposibilidad de obtener créditos, estas familias disponen sin embargo de recursos que movilizan en el proceso de desarrollo progresivo que produce los asentamientos informales (3).

Los asentamientos informales presentan también otros rasgos similares. Son invasiones de terrenos pertenecientes a otros: A órganos gubernamentales, e instituciones públicas, al gobierno local o a un propietario particular. Son raras las invasiones verdaderas de terrenos privados (es decir, sin la complicidad del

propietario del terreno) ya que los riesgos y sanciones asociados a dicha acción pueden evitarse simplemente apoderándose de terrenos públicos o institucionales. Finalmente aunque pueda ser similar al vecindario legal, la comunidad producida por invasión no ha sido planificada formalmente ni aprobada por las autoridades locales y por lo tanto carece (al menos en sus comienzos) de infraestructura municipal y servicios.

Existen tres tipos diferentes de asentamientos informales que se pueden distinguir por sus diferentes motivaciones y forma de organización (4):

— *La invasión municipal*: Esta es la invasión clásica “espontánea” basada en una comunidad, iniciada por lo general por un grupo de activistas entre un gran número de familias unidas por vínculos de parentesco u origen. Se organiza en el sentido de que se tiene que coordinar el programa de ocupación original del terreno y se tiene que llegar a un acuerdo acerca de la subdivisión en parcelas. Sin embargo este tipo de asentamiento informal es cada vez más raro y van predominando los otros tipos.

— *La invasión organizada*: El estímulo para la invasión organizada procede del exterior de la comunidad de invasores. Muchas veces es político, convirtiéndose la ocupación informal de terrenos públicos en una fuente de apoyo para los políticos gobernantes. Las invasiones organizadas políticamente no se limitan a las grandes ciudades y otra fuente del activismo político que ha estimulado invasiones organizadas es la iglesia.

— *Desarrollo clandestino*: El tercer tipo de asentamiento informal no puede denominarse invasión ya que lo organiza el propietario de terreno. Por consiguiente, denomino a estas comunidades: “desarrollo clandestino”. Existen diferencias entre estos desarrollos y las urbanizaciones abiertas del mercado formal pero el vecindario resultante muchas veces no se puede distinguir después de pocos años.

Los desarrollos clandestinos se sitúan por lo general en la periferia de la ciudad en terrenos en los que no se ha autorizado el desarrollo urbano. Por consiguiente carecen de infraestructura urbana o servicios y sus residentes carecen de títulos legales para sus parcelas. Sin embargo, diversos factores atenúan estas distinciones aparentes entre desarrollos clandestinos y formales. En sus fases previas, las inversiones y los desarrollos clandestinos se van procurando ellos mismos los servicios que los gobiernos locales les rehusan: Van trayendo con camiones agua o torres-depósitos de agua corriente, electricidad ilegal, aceras rudimentarias, y transporte con camiones privados y taxis (o jeeps cuando las carreteras son intransitables con otros medios de locomoción). Las necesidades principales de infraestructura que no quedan cubiertas hasta que no se

lo facilitan las agencias gubernamentales son calzadas pavimentadas y alcantarillado. Se hace sentir especialmente, por supuesto, la carencia de este último servicio.

Pero la infraestructura y los servicios no se rehusan durante mucho tiempo: En Bogotá las invasiones y los desarrollos clandestinos han sido tradicionalmente legalizados por las autoridades y los desarrollos clandestinos iniciados por los propietarios de terrenos con buenas relaciones políticas tienen su “regularización” virtualmente asegurada después de pocos años (5). La distinción entre título legal y los derechos de propiedad de que gozan los residentes de desarrollos clandestinos no es tampoco muy importante. Los residentes no suelen ser molestados ni desplazados por las autoridades y sus acuerdos de compra les confieren cierta seguridad que se puede negociar en el mercado informal (6). La regularización ulterior les confiere un título legal en toda regla.

Los desarrollos clandestinos se han convertido en la forma dominante de asentamiento informal en Colombia y en otros países de América Latina. En la actualidad constituyen aproximadamente un tercio de las zonas residenciales de Bogotá, 26% de la expansión de Cali en los años 60 y el 31% (el segmento individual más amplio) de las viviendas informales de El Salvador en 1975. Aunque las subdivisiones clandestinas imponen costes importantes tanto a sus residentes como a la sociedad (7), al fin y al cabo se tienen que considerar positivamente. Carroll menciona al respecto:

“...Las subdivisiones piratas cumplen una función útil al facilitar a decenas de millares de familias parcelas de terreno que no podrían obtener de otro modo sin recurrir a la invasión. Los compradores pocas veces pierden sus parcelas, a pesar de que su posesión es ilegal. Las familias construyen viviendas en las parcelas y muchas veces las van mejorando sustancialmente a lo largo de los años. Los servicios inexistentes van llegando gradualmente y con el tiempo algunos *barrios* empiezan a tener un aspecto de “clase media” (8).

### Implicaciones políticas y respuestas

Los programas convencionales de construcción de viviendas públicas a bajo coste no constituyen una respuesta adecuada al enorme y creciente déficit de viviendas en los países en vías de desarrollo (9). Lo que se necesita es el tipo de movilización de recursos municipales y no formales que representa el proceso de asentamiento informal. Existen básicamente dos formas diferentes de lograrlo.

Uno de ellos es que el gobierno estimule el proceso informal de asentamiento. Esto es lo que se intenta con los programas de “sites-and-services” (emplazamien-

tos y servicios). Con todas sus ventajas (y hay muchas), sugeriré que estos programas tienen demasiado en común con los convencionales de construcción de vivienda para lograr hacer algo más que otra ranura en la creciente demanda de refugio urbano.

La segunda estrategia política puede consistir en incorporar el proceso mismo de asentamiento informal. La política estatal puede intervenir reduciendo los obstáculos y facilitando un proceso que constituye —todo el mundo está de acuerdo— un bien social. Dentro del contexto del segundo enfoque, ya se ha intentado la regulación del mercado de los terrenos y la regularización y mejora de los asentamientos informales. A continuación se da una panorámica y evaluación de todas estas políticas.

— *Sites-and-Services* (emplazamientos y servicios): Muchos observadores han apoyado los programas de sites-and-services por considerarlos una inversión más adecuada de recursos limitados que la construcción convencional de viviendas estatales a bajo costo (10). No cabe duda de que son mejores. Pero tienen también sus limitaciones.

En primer lugar siguen siendo mucho más caras que las viviendas informales verdaderas y por esta razón están fuera del alcance de las personas realmente pobres. En segundo lugar corren el peligro de elegir a la “crema” de la población no atendida por el mercado de vivienda formal y sustituir a los proveedores y talleres más organizados por los empresarios y artesanos más marginales que se benefician de la construcción genuinamente informal (11). Finalmente comparten con los programas similares de obtención de viviendas convencionales un rasgo importante que constituye tanto una virtud como una limitación: la planificación.

La planificación y el proyecto aportan elementos críticos a la calidad tanto de la vivienda convencional como de los proyectos de “emplazamientos y servicios” y ponen en práctica normas que aseguran la sanidad, la seguridad y el confort de los residentes finales. Pero estos valores también tienen su coste: la adición directa a lo que sumarían los costes del terreno y la casa si no alcanzaran estas características ideales y los costes indirectos en tiempo y esfuerzo dedicados a la planificación y los procedimientos administrativos y plazos burocráticos que constituyen una parte integrante de los sistemas formales de entrega en todo el mundo.

El caso de Ciudad Bolívar, un amplio proyecto de desarrollo en Bogotá ilustra gráficamente el impacto de dichos costes. La planificación y la adquisición del terreno se inició hace aproximadamente 2 años. Antes de poder ofrecer realmente parcelas es preciso haber acabado la planificación y el diseño de la infraestruc-

tura y la construcción tiene que estar lo suficientemente avanzada para que se disponga de carreteras y servicios en el momento de ocupar las parcelas. Mientras va avanzando este proceso de diseño y planificación administrado formalmente, el proceso de asentamiento informal va ofreciendo sin embargo sus propias respuestas a las presiones por un mercado de tierras urbanas por una parte, y las necesidades de refugio de los pobres por la otra.

En unos terrenos previstos para una inclusión ulterior en Ciudad Bolívar pero que no habían sido adquiridos todavía, se produjo una gran *invasión* que está creciendo rápidamente. Esto se ha institucionalizado ahora de tal modo que la venta de parcelas en la zona de *invasión* se anuncia abiertamente y ha sido aprobada por la Superintendencia Bancaria (que regula el mercado de los terrenos). Mientras los planificadores, arquitectos e ingenieros están trabajando, el proceso de asentamiento informal está planificando por su cuenta y produciendo viviendas en una fracción de tiempo y a un coste considerablemente inferior que la parcela más barata con casa en Ciudad Bolívar.

— *Normativa del suelo*: Ha habido peticiones constantes en el sentido de obtener una normativa eficaz para el suelo. Pero hasta la fecha el control del desarrollo del suelo ha fracasado totalmente y no ha hecho más que empeorar el problema y aumentar la especulación (13).

En Colombia ha ocurrido lo mismo. Hasta 1978, los especuladores ilegales podían ser sancionados con un 10% del valor de la transacción prohibida; posteriormente esta sanción se aumentó al 100% del valor con la adición de una pena de prisión para el promotor. Algunos observadores afirman que la ejecución de estas sanciones ha tenido como consecuencia una notable reducción de los desarrollos clandestinos (14). Otros no ven sin embargo ningún desarrollo notable. La reducción observable en el ritmo de formación de los desarrollos clandestinos pueden atribuirse con toda seguridad al retraso en la urbanización que alcanzó su punto máximo durante y después de la “Violencia” (los disturbios civiles de los años 40 y 50). Por consiguiente, los efectos disuasivos, si los hay, de estas sanciones potenciales (que se aplican de hecho raras veces) son difíciles de valorar. De hecho, los desarrollos clandestinos en Bogotá y en Cali siguen produciéndose de modo acelerado y la Superintendencia Bancaria encargada de controlar las transacciones de suelo no ha ejecutado nunca las leyes de modo riguroso (15).

— *Legalización y mejora*: La legalización y mejora de los asentamientos informales existentes requieren máxima prioridad en la asignación de recursos en una futura política de vivienda para ingresos bajos (16). No cabe duda de que la necesidad y el potencial se en-

cuentran allí. En Colombia los vecindarios informales en 69 asentamientos contenían 617.000 casas y daban vivienda a una población de 4.500.000 (17). La legalización y mejora de los asentamientos informales existentes deberá reclamar una parte importante de los recursos públicos asignados a viviendas de bajo coste. Pero esta política se ve limitada en dos sentidos.

En primer lugar, la legalización y mejora o *regularización* de las viviendas existentes resulta difícil y cara aunque mucho más barata que las viviendas públicas. El proceso de legalización en sí requiere una considerable inversión de recursos públicos, ya que la dificultad y complejidad de los procedimientos impide que los propietarios puedan realizar ellos mismos la transferencia de títulos legales sin gran parte de asistencia (18). La *regularización* implica también ajustes de subdivisión, obtención de infraestructura y servicios y acceso al crédito público y a la asistencia técnica para mejorar las casas y hacer que cumplan los estándares mínimos.

El proyecto *Las Colinas* de Bogotá, realizado por la *Caja de Vivienda Popular* entre 1967 y 1975 (19), es un ejemplo de regularización de este tipo llevado a cabo con éxito y que se pensó sería el prototipo de otros muchos. Pero esto no ha ocurrido y las razones son obvias. Una de ellas es que no se dispone de fondos cuando la *regularización* tiene que competir con otros programas de vivienda para obtener fondos limitados. La otra es que, si se diera máxima publicidad a las *regularizaciones*, esto sólo supondría un incentivo para más invasiones y desarrollos clandestinos.

La segunda limitación intrínseca de la política de legalización y mejora es que se dirige solamente al déficit existente. Por consiguiente, una política de vivienda de bajo coste debe incluir un mecanismo que tenga en cuenta estos dos defectos. Un mecanismo de este tipo debe poder intervenir retrospectivamente en el proceso de desarrollo clandestino con el fin de minimizar las recompensas e incentivos de los desarrollos clandestinos y generar por lo menos algo del dinero que se necesita para financiar los servicios públicos implicados en la *regularización*. Este mismo mecanismo deberá ser capaz de realizar un despliegue hacia el futuro, que ofrezca un marco de incentivos y sanciones que incluya toda construcción informal y asegure la financiación eventual y obtención de infraestructura y servicios. Un mecanismo de este tipo es el que se esboza más abajo.

— *Planificación y administración*: La normativa sobre planificación y ocupación del terreno parece ser más parte del problema que una solución. Las normas de planificación usuales reflejan los valores de la sociedad de clase media occidental. Por consiguiente se proponen normas reducidas como una forma de hacer la vivienda más accesible a las familias de ingresos

reducidos (20). Muchas ciudades de Colombia, inclusive Bogotá, han aplicado políticas de normas reducidas ("*normas mínimas*"), pero han tenido poco impacto en el suministro de viviendas urbanas de bajo coste.

El problema es que el coste, la complejidad y los plazos necesarios para la administración de la planificación excede con mucho los posibles beneficios prometidos por el proceso de planificación mismo. Los planes no se ponen en la práctica o cuando así ocurre, se produce este hecho con varios años de retraso. La planificación ha demostrado no tener poder alguno para dirigir o regular el proceso de urbanización y desarrollo en ciudades como Bogotá y Cali. Al mismotiempos la burocracia reguladora como por ejemplo la Oficina de Supervisión y Registro implica retrasos que incrementan el coste de las viviendas (21). Por término medio transcurren 3 años entre el momento en que se transmite una propuesta de construcción de vivienda y la posible disponibilidad de emplazamientos desarrollados para su ocupación y se necesitan 500 "pasos" administrativos para urbanizar una parcela y transferirla a su residente último (22).

El hecho de que se reconozcan estos defectos en la planificación no parece impedir que se abogue por más planificación, mejor planificación o más coordinación. Es sorprendente encontrar esta contradicción entre muchos observadores objetivos, empezando con la conclusión de John Turner de que "los países de urbanización rápida necesitan desesperadamente planificación urbana" (23), y terminando con el mismo colombiano citado más arriba. Si queremos sacar las inferencias lógicas de la impotencia y el coste de la planificación, la conclusión ineludible es que hay que renunciar o reducir de modo significativo los poderes de la planificación; no más planificación ni un grado utópico de coordinación. Es la planificación la que crea la distinción entre los mercados legales e informales de vivienda. Por consiguiente la modificación de la función planificadora en la normativa sobre ocupación del terreno deberá ser el elemento de toda política que tienda a movilizar los recursos informales de las sociedades del tercer mundo.

### **Conclusión: Una posible política para vivienda de bajo coste**

Podemos inferir ahora algunas de las dimensiones de una política factible que asegure el proceso de asentamiento informal como un elemento importante, quizás el elemento más importante de un esfuerzo nacional en el sector de la vivienda que se dirija seriamente a resolver las necesidades de refugio de las personas realmente pobres, que son la población

mayoritaria del tercer mundo. Estos elementos para dicha política son:

A. Una reorientación de las prioridades desde los programas de obtención de viviendas convencionales hacia programas que faciliten asentamiento y construcción informales. Los primeros fondos asignados para viviendas de ingresos bajos se destinarían a créditos para construcción de *autoconstructores*, asistencia a artesanos y pequeños proveedores de material (*microempresas*), y asesoramiento técnico para autoconstrucción y proyectos de (*autogestión*).

B. Legalización y mejora de asentamientos informales.

Deberán ser más frecuentes los proyectos de *regularización*; en la escala prioritaria de la atención y de las inversiones públicas, deberían tener más importancia que los proyectos de viviendas convencionales y de "emplazamientos y servicios" juntos. Los pocos proyectos de este tipo que se han puesto en práctica, como *Las Colinas*, demuestran que es posible realizarlos y que cada *peso* gastado en la legalización y mejora de asentamientos informales tiene una eficacia muy superior en cuanto a soluciones para obtener vivienda que el dinero gastado de cualquier otro modo.

C. Revisión de la función de planificación urbana en la normativa de ocupación de terreno. La planificación deberá renunciar a su intento fútil de anticipar, dirigir y controlar el proceso de urbanización. La normativa y planificación convencional de ocupación de terreno debería limitarse al mercado formal definido de acuerdo con una estimación realista de la relación entre la planificación municipal y capacidad de ejecución. El resultado de una modificación de este tipo sería limitar el mercado "informal" con efecto tanto futuro como retrospectivo. En este último sentido operaría en la forma (de poco) y que dispone de infraestructura urbana. Al mismo tiempo, debería desregularse y despenalizarse (24) el desarrollo de suelo "no planificado" en la periferia urbana.

¿Cómo realizar lo anterior? Propongo la adopción de una versión modificada del modelo descrito por Gilbert and Ward que se utilizó en Méjico para la *regularización* de los asentamientos informales de Netzualcoyotl y Ecatepec en los años 70: Un *fideicomiso* (trust) que ejecutaría y administraría todas las ventas de suelo en el mercado "informal" con efecto tanto futuro como retrospectivo. En este último sentido operaría en la forma del actual proceso de *regularización* y todo asentamiento futuro informal que evitara su intervención pasaría automáticamente bajo su jurisdicción retrospectiva. Como en el caso mejicano, el *fideicomiso* distribuiría el producto de la venta de terrenos entre las partes interesadas, proporcionando a los residentes títulos legales de posesión de sus terrenos y financiaría la

obtención de infraestructuras y servicios. Las familias compradoras obtendrían un descuento importante del 20% sobre sus pagos. Esto, unido a la perspectiva de obtener un título legal constituiría un incentivo poderoso para que cooperaran e hicieran sus pagos a través del *fideicomiso*. El promotor recibiría, digamos un 50% del precio de compra. La parte restante, en esta distribución, el 30% del precio de compra se mantendría en *fideicomiso* para el barrio, para la infraestructura y los servicios necesarios y se abonaría a la futura valorización del residente (estimación de la base impositiva por mejora de la propiedad).

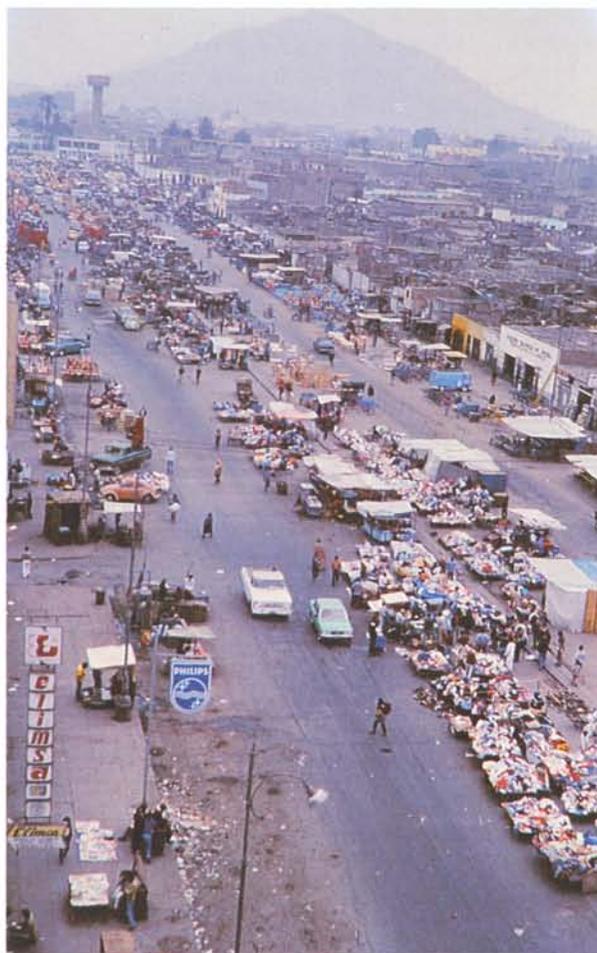
Las futuras transacciones del terreno únicamente se podrían hacer a través del *fideicomiso* y el producto de la venta se asignaría nuevamente como se ha sugerido anteriormente. Toda venta no realizada de este modo, que sería un desarrollo clandestino, caería bajo el paraguas retroactivo del *fideicomiso* y pasaría por su proceso de *regularización*.

Podría desarrollarse, aunque esto es improbable, un mercado "negro" del terreno con pagos adicionales ilegales a propietarios y promotores. La gran oferta de terrenos potencialmente desarrollables reducirá el precio en el mercado informal a los niveles en que se realizaría a través del *fideicomiso*. Los compradores carecerían de incentivos y los vendedores del mecanismo de ejecución para celebrar contratos de compra-venta a precios más elevados. La intervención del *fideicomiso* no incrementaría el coste del suelo para asentamientos informales; resulta más bien probable el efecto contrario. En último lugar, la tecnología del diseño institucional puede tener más impacto en proporcionar viviendas a los pobres en América Latina que las tecnologías más convencionales de diseño arquitectónico, estructura y materiales.

## Referencias

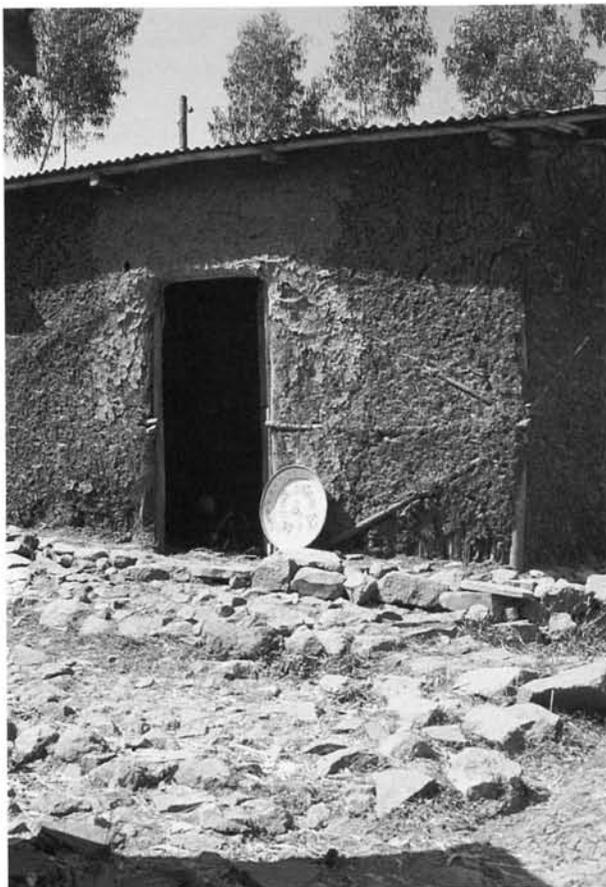
1. D.M. Hill, La Planificación y Administración de Asentamientos Humanos con especial énfasis en la participación (La Haya: Unión Internacional de Autoridades Locales, 1976) páginas 27-28.
2. J.E. Hardoy y D. Satterthwaite, Shelter (refugio): necesidad y respuesta; terreno para viviendas y políticas de asentamiento en 16 países del tercer mundo, (Wiley, Nueva York, 1981), páginas 234-236.
3. D. Drakakis-Smith, Urbanización en el proceso de desarrollo (Londres, Croon-Helm, 1981), páginas 59-66.
4. E.R. Alexander, "Planificación sin planificadores: Asentamiento informal en América Latina y sus implicaciones políticas" en vivienda espontánea en el tercer mundo, editado por C.V. Patton (1986, se publicará en breve).

5. A. Gilbert, y P. Ward "Viviendas de ingresos bajos y el estado" en A. Gilbert, con J. Hardoy y R. Ramirez, Urbanización en América Latina de hoy: enfoques críticos al análisis de soluciones urbanas, (Wiley, Nueva York; 1982), páginas 92-93, 106, 110-111.
6. G.K. Ingram, A. Pachon, y J.F. Pineda, El Estudio de la Ciudad: resumen de resultados e implicaciones políticas (Proyecto de Investigación del Banco Mundial RPO 671-41: Washington D.C., 1982) página 11
7. A. Harth-Deneke, "Subdivisión de terreno urbano casi legal en América Latina: Una solución o un problema para familias de ingresos bajos en Centro de las Naciones Unidas para asentamientos Humanos (HABITAT), las Circunstancias residenciales de los Pobres en los Países en Vías de Desarrollo (Praeger: Nueva York, 1981), páginas 82-83.
8. A. Carroll, Subdivisiones piratas y el mercado de parcelas residenciales en Bogotá (World Bank Staff WP n.º 435: Washington D.C., 1980), página 7.
9. Hardoy y Satterthwaite (1981), páginas 254-255.
10. O. Gómez Villa, "La Política de Vivienda y la Reactivación Económica en Controversia sobre el plan de Vivienda sin Cuota inicial", editado por F.G. Isaza (CAMACO: Bogotá, 1983), páginas 195-196.
11. L.R. Peattie, Algunas reflexiones sobre "Emplazamientos y Servicios", Habitat International, 6 (1982), páginas 133-135.
12. H. Molina, "Vivienda, Reactivación y Crecimiento Económico" en Isaza, (ed.), páginas 63-64 (1983).
13. Molina (1983), página 159; Hardoy y Satterthwaite (1981), página 234.
14. PMC, Problemas Legales e Institucionales de la Vivienda Popular en Cali, (Planeación Municipal de Cali: Cali, 1979), páginas 57-60.
15. Gilbert y Ward (1982), páginas 112-113.
16. J.E. Perlman, "Estrategias para Asentamientos Ilegales: El Estado de la Cuestión en 1977) en United Nations Centre, (1981), página 185.
17. P.J. Soto Sierra, "Un Nuevo Enfoque en las Soluciones Habitacionales para Sectores de Muy Bajos Ingresos", páginas 45-55 en la Vivienda Popular Hy en Colombia, editado por R. Santana (CINEP: Bogotá, 1981) páginas 45-55.
18. PMC (1979), página 61.
19. L.R. Peattie, "Mejora de Asentamiento: Planificación y Asentamientos Ilegales, Bogotá, Colombia", Planificación, Educación e Investigación 2 (1982), páginas 27-36.
20. Magobunje et al. (1978), páginas 8-15; Hardoy y Satterthwaite (1981), página 268.
21. R. Aparicio Martínez, "La Nueva Vivienda Popular: Factor de Reactivación Económica y Nuevas Fuentes de Desarrollo Nacional" en Isaza (1983), páginas 50-51.
22. Gómez (1983), páginas 165-167.
23. J.C. Turner, "Prioridades en la Vivienda, Modelos de Asentamiento y Desarrollo Urbano en Países en Vías de Modernización", J. of the Am. Inst. of Planners, 34 (1968), página 354.
24. Ingram, Pachon y Pineda (1982), página 12.



*La espontaneidad como valor*

\*\*\*



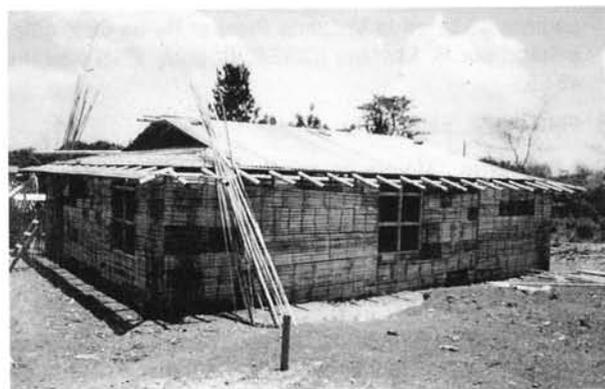
*Tapial*



*Adobes*



*Quincha*



*Madera*