

COMISION ECONOMICA PARA EUROPA DE LA NACIONES UNIDAS

# La Carta de Ginebra de Naciones Unidas sobre vivienda sostenible

Garantizar a todos el acceso a una vivienda digna, adecuada, accesible y salubre.







La **Carta de Ginebra de Naciones Unidas** sobre Vivienda Sostenible es un documento no vinculante. Su objetivo es asistir a los Estados miembros en sus esfuerzos para garantizar una vivienda digna, adecuada, accesible y salubre para todos.

La Carta de Ginebra de Naciones Unidas sobre vivienda sostenible fue aprobada por la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas el 16 de abril de 2015 (E/ECE/1478/Rev.1).

La Carta está disponible en inglés, francés y ruso.

Se puede descargar una copia de la Carta en [www.unece.org/housing/charter](http://www.unece.org/housing/charter) o escanear el código QR



# Capítulo 1.

Desafíos de la vivienda  
sostenible



## Los Estados miembros de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas constatan que:

1. La vivienda sostenible desempeña un papel fundamental en la calidad de la vida humana. El impacto positivo de la vivienda puede aumentar con la aplicación de principios de: protección medioambiental, eficacia económica, inclusión y participación social y adecuación cultural. El desarrollo de un hábitat sostenible en la región de la CEPE se enfrenta a numerosos retos que son principalmente consecuencia de la globalización, el cambio climático y la crisis económica.
2. La construcción, gestión y demolición de viviendas tiene un impacto sobre el medio ambiente. Estos procesos consumen recursos (tierra, agua, energía y materiales de construcción) y producen, por ejemplo, emisiones de gases de efecto invernadero. Para reducir este impacto se necesita el compromiso de los Gobiernos y la sociedad civil, así como la movilización de la CEPE y otros organismos internacionales. Las prioridades políticas serán las siguientes: conseguir una gestión eficaz de las viviendas, invertir en renovaciones a gran escala para mejorar la eficacia energética y desarrollar mecanismos financieros para favorecer el acceso a la vivienda. Uno de los medios para reducir el impacto de este sector en el medio ambiente será utilizar un enfoque de ciclo de vida en el diseño.
3. Un entorno urbano degradado, con contaminación atmosférica y sonora y carente de espacios verdes y opciones de movilidad plantea riesgos para la

salud de la población. Las viviendas inadecuadas causan o contribuyen a causar muchas enfermedades que se pueden prevenir, como enfermedades respiratorias y del sistema nervioso, enfermedades cardiovasculares y cáncer.

4. La crisis económica y financiera de 2008 ha puesto de manifiesto el importante papel que desempeña un mercado inmobiliario estable y transparente en la economía. Como resultado de la crisis, algunos países han sufrido desequilibrios en sus mercados inmobiliarios con ejecuciones hipotecarias, personas sin hogar, excedente inmobiliario y falta de viviendas asequibles.
5. Los grupos pobres, desfavorecidos y vulnerables<sup>1</sup> pueden carecer de vivienda asequible y adecuada, y pueden tener que vivir en alojamientos insalubres e inseguros enfrentándose a barreras físicas y/o a la discriminación y la exclusión que ello provoca. Aquellos que viven en asentamientos deficientes e informales a menudo carecen de agua, saneamiento y otros servicios públicos.

<sup>1</sup>La definición de grupos y personas vulnerables es distinta en cada país y puede incluir a: jóvenes, personas mayores, familias numerosas con niños y familias uniparentales, víctimas de la violencia doméstica, personas con discapacidades físicas o intelectuales o enfermedades mentales, inmigrantes, refugiados, comunidades romanés y otros grupos minoritarios.

6. En algunos casos la urbanización ha llevado a la expansión ininterrumpida de zonas urbanas. Esto ha tenido un impacto negativo en los asentamientos existentes y ha reducido los terrenos disponibles para otros fines. En otros casos, la urbanización se ha producido sin control, creando y expandiendo asentamientos informales, que no ofrecen a sus habitantes ni la seguridad de la tenencia ni infraestructuras sociales y físicas.
7. Los desastres naturales como terremotos, inundaciones y desplazamientos de terrenos, y los desastres provocados por los seres humanos han generado enormes daños a viviendas en toda la región de la CEPE y son un gran desafío para los gobiernos y la región. A menudo, las políticas nacionales y de planificación son inadecuadas para prevenir y minimizar los daños ocasionados por los desastres y las situaciones de emergencia. Las poblaciones afectadas tienen que disponer de soluciones temporales de alojamiento, si fuese necesario, mediante la asistencia internacional y humanitaria.
8. El cambio climático se ha convertido en una realidad tangible, con temperaturas mundiales en aumento, inundaciones, tormentas y deslizamientos de tierras que afectan a las vidas y los bienes de las personas y causan pérdidas económicas y sociales. Las viviendas y los asentamientos urbanos tienen que resistir a los fenómenos meteorológicos extremos, incluidos aquellos provocados por el cambio climático.

# Capítulo 2.

Objetivo, ámbito de aplicación y principios

9. La Carta es un documento jurídicamente no vinculante. El objetivo de la Carta es asistir a los Estados miembros en su esfuerzo por garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada, asequible y salubre para todos, prestando debida atención a la reducción del impacto del sector inmobiliario en el medio ambiente.
10. La carta está destinada a mejorar la sostenibilidad de las viviendas en la región de la CEPE mediante políticas eficaces y acciones a todos los niveles, con el apoyo de la cooperación internacional y el objetivo de contribuir al desarrollo sostenible en la región.
11. La Carta contribuye a conseguir los Objetivos del Desarrollo Sostenible pertinentes para las ciudades y asentamientos humanos<sup>2</sup> y a poner en marcha el documento marco de la Estrategia Mundial de la Vivienda de Naciones Unidas HABITAT<sup>3</sup>.
12. Para hacer frente a los desafíos mencionados en el Capítulo 1, es necesario hacer referencia a los cuatro principios siguientes y sus fundamentos ya que son la base de una vivienda sostenible:
  - a) Protección del medio ambiente;
  - b) Eficacia económica;
  - c) Inclusión social y participación;
  - d) Adecuación cultural.

---

<sup>2</sup> Introducción a la propuesta del Grupo de Trabajo Abierto para los Objetivos de Desarrollo Sostenible del 19 de julio de 2014. En <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

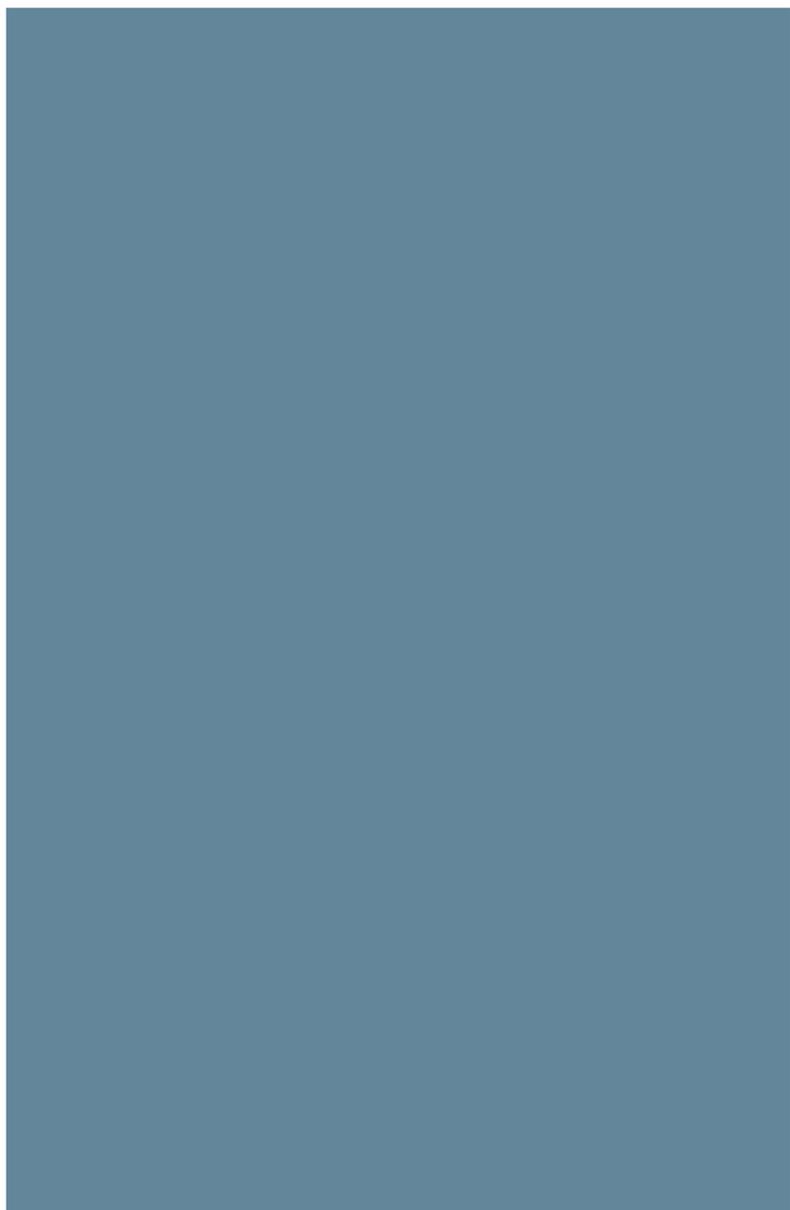
<sup>3</sup> Véase el documento HSP/GC/24/2/Add.6 y, para decisiones relacionadas, <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/02/Decisions-and-resolution-GC-24th-session.pdf>



### a) Protección del medio ambiente

13. Las viviendas tienen que estar planificadas, construidas y utilizadas de forma que minimicen el impacto medioambiental y promuevan la sostenibilidad. Esto requiere:
- i. Prácticas que contribuyan a reducir la huella de carbono de las viviendas en todo su ciclo de vida, desde su diseño, suministro de materiales, fabricación y construcción hasta su uso, mantenimiento, rehabilitación y demolición.
  - ii. Mayor eficacia energética y medioambiental de las viviendas. Ello contribuye a combatir la pobreza energética, a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y a reducir los problemas de salud.
  - iii. Asentamientos urbanos resistentes que, cuando sea posible, utilicen energías renovables y tengan en cuenta de forma proactiva el cambio climático.
  - iv. La renovación de viviendas en la medida de lo posible para poder utilizar los recursos de forma eficiente;
  - v. Un parque de viviendas que sea resistente a los peligros naturales y antropogénicos, gracias a una planificación y diseño adecuados y una construcción segura;
  - vi. Espacios verdes en las áreas residenciales y sus alrededores, con zonas que

- preservan el hábitat para la fauna silvestre, zonas de ocio, deporte y agricultura urbana;
- vii. Asentamientos humanos compactos que limiten, gracias a la planificación del crecimiento urbano, la expansión ininterrumpida de zonas urbanas;
  - viii. Asentamientos humanos que den prioridad a los sistemas de transporte sostenibles e integrados y que estén dotados de infraestructuras verdes;
  - ix. El fomento de una forma de vida saludable gracias a un buen diseño de las viviendas, de su mantenimiento y renovación;
  - x. La gestión de residuos considerada como parte integral de las estrategias de vivienda sostenible, incluida durante su construcción y demolición y en la vida de los hogares, fomentando la reutilización, el reciclaje y el compostaje.





## b) Eficacia económica

14. La vivienda es, y ha sido, un sector influyente en las economías nacionales. La vivienda tiene que ser un elemento sostenible en una economía dinámica y a la vez un sector que cubra las necesidades de las personas. Esto requiere:
  - i. La seguridad de la tenencia sin obstáculos (es decir, flexibilidad entre la propiedad y el alquiler);
  - ii. Información catastral y de registro de tierras y servicios que favorezcan la inversión en vivienda y que promuevan la seguridad de la tenencia de tierras y viviendas.
  - iii. Una contabilidad transparente, eficaz y eficiente, procedimientos regulatorios y normas hipotecarias que garanticen una disponibilidad adecuada de hipotecas, protejan a los consumidores, aumenten la seguridad de la tenencia, amplíen la disponibilidad de viviendas y reduzcan el riesgo de pérdida del hogar;
  - iv. Fomentar una mayor inversión en viviendas sostenibles a través de inversiones públicas y privadas, incluidas las asociaciones público-privadas y otros instrumentos financieros;
  - v. La construcción y rehabilitación de viviendas y la renovación del parque de viviendas existente para combatir la pobreza energética, favoreciendo la eficiencia energética (lo que también ayudará a mitigar el cambio climático y a adaptarse a él);
  - vi. Construir viviendas respetando los códigos y las

normas de la edificación, lo que favorece la armonización de prácticas, procedimientos y especificaciones comunes, garantizando así la compatibilidad transfronteriza y mejorando la seguridad de las edificaciones;

- vii. La construcción de un parque de viviendas que utilice en la medida de lo posible soluciones locales, mano de obra y materiales autóctonos para su diseño, construcción, renovación y mantenimiento, contribuyendo así al empleo local.
- viii. La renovación de viviendas existentes utilizando tecnologías apropiadas y de tal forma que genere empleo;
- ix. Ofrecer infraestructuras y servicios a las personas con pocos recursos y de asentamientos informales, cuando sea posible y adecuado;
- x. Promover políticas y programas nacionales que favorezcan, cuando sea posible y adecuado, que los habitantes de viviendas informales puedan regularizar y mejorar sus construcciones, siempre que la ubicación geográfica y otros factores cumplan los requisitos mínimos de seguridad;
- xi. Integrar el desarrollo y la regeneración de las ciudades acercando los lugares de trabajo y los servicios a las viviendas, considerando los riesgos y peligros potenciales;
- xii. Una ordenación del territorio que incluya políticas destinadas a distribuir de forma eficaz las actividades económicas, a mejorar las

infraestructuras y servicios sociales y técnicos, a favorecer la renovación urbana, a proporcionar viviendas asequibles y a combatir la expansión ininterrumpida de zonas urbanas.



### c) Inclusión y participación social

15. Las políticas y los debates sobre la vivienda deberían avanzar dando mayor importancia a la participación negociada y comprometida de la ciudadanía, a la inclusión social, la salud pública, la transparencia y a una preocupación por los procesos éticos. Esto requiere:
- i. Una asistencia del Estado para crear viviendas adecuadas, salubres, seguras y asequibles, con un acceso a los suministros básicos y a servicios públicos que promuevan la cohesión social y contribuyan a cubrir las necesidades de alojamiento de varios grupos sociales, incluidos los grupos y personas marginados y vulnerables<sup>4</sup>;
  - ii. Una mayor variedad de tipos de vivienda, especialmente viviendas sociales y viviendas más asequibles, gracias al uso de distintos instrumentos incluidos aquellos que favorecen la seguridad de la tenencia;

---

<sup>4</sup> La definición de grupos y personas vulnerables es distinta en cada país y puede incluir a: jóvenes, personas mayores, familias numerosas con niños y familias uniparentales, víctimas de la violencia doméstica, personas con discapacidades físicas y mentales, inmigrantes, refugiados, comunidades romanés y otros grupos minoritarios.

- iii. Una planificación, diseño, mantenimiento y renovación de viviendas que promuevan una forma de vida saludable, que fomenten la aplicación de los principios de diseño universales para que las viviendas sean más adecuadas para todas las personas, de distintas generaciones, sexos y discapacidades, y que fomenten la diversidad social en las comunidades;
- iv. Asistencia para ofrecer soluciones de alojamiento a personas afectadas por desastres naturales y provocados por el hombre.
- v. Políticas de vivienda y de modalidades de tenencia que favorezcan la justicia social;
- vi. Políticas nacionales de vivienda elaboradas mediante procesos deliberativos y democráticos basados en el asesoramiento de expertos, en una amplia recogida de datos, una publicación transparente de las estadísticas y un debate público amplio y participativo sobre todos los aspectos del desarrollo urbanístico;
- vii. Investigación e intercambio de conocimiento sobre todos los aspectos de la vivienda sostenible;
- viii. Una gobernanza eficaz, clara, transparente a todos los niveles, incluidos los procedimientos institucionalizados para presentar recursos a decisiones tomadas sobre viviendas.





#### d) Adecuación cultural

16. Las políticas de vivienda deben tener en cuenta las cuestiones de identidad cultural y el bienestar emocional. Esto requiere:
  - i. Políticas nacionales de vivienda que tengan en cuenta las especificidades sociales y territoriales y ayuden a promover y conservar los paisajes y el patrimonio histórico y cultural;
  - ii. Dar mayor importancia a la creación de espacios públicos para actividades sociales y culturales;
  - iii. Viviendas que tengan en cuenta las experiencias y cultura de sus habitantes;
  - iv. Viviendas y barrios que estén diseñados y conservados de forma activa para mejorar el bienestar emocional de las personas, haciendo que las comunidades locales participen también en este proceso;

# Capítulo 3.

Principales ejes de trabajo y medidas para promover una vivienda sostenible

17. Los Estados miembros tienen la intención de actuar en los cuatro ejes de trabajo siguientes para avanzar hacia una vivienda sostenible:
  - a. Limitar el impacto negativo de la vivienda en el medio ambiente y mejorar la eficiencia energética en el sector de la vivienda;
  - b. Promover el acceso a la vivienda en un marco de desarrollo económico sostenible;
  - c. Promover viviendas dignas, adecuadas, salubres, accesibles y seguras;
  - d. Promover la aplicación continuada de los principios de vivienda sostenible.
  
18. Los Estados miembros apoyan las siguientes acciones:
  - a. Limitar el impacto negativo de la vivienda en el medio ambiente y mejorar la eficiencia energética en el sector de la vivienda tomando medidas para:
    - i. Reducir la huella de carbono del sector de la vivienda disminuyendo el consumo de energía durante todo el ciclo de vida de los edificios, desde el diseño de la vivienda, el suministro de materiales y la producción, hasta la construcción, mantenimiento y procesos de rehabilitación y demolición;
    - ii. Disminuir el impacto negativo medioambiental de las ciudades por habitante, prestando especial atención a la calidad del aire y del agua y a la gestión de residuos;

- iii. Aplicar códigos y normas de eficiencia energética y seguridad ambiental para los edificios residenciales nuevos y los ya existentes;
- iv. Aumentar la proporción de viviendas de bajo consumo energético como parte de un plan integrado de renovación urbana;
- v. Aumentar el uso de tecnologías de baja emisión de carbono y de energías renovables en las viviendas;
- vi. Rehabilitar y renovar el parque actual de viviendas con criterios favorables para el medio ambiente, de eficiencia energética, asequibilidad y eficiencia de costes, utilizando soluciones y recursos autóctonos en la medida de lo posible;
- vii. Poner en marcha estrategias que garanticen que en el diseño y la construcción de los edificios se aplican los principios de sostenibilidad medioambiental, considerando de forma especial como mitigar los efectos del cambio climático y como adaptarse a ellos;
- viii. Adoptar políticas de vivienda ecológicas e integrarlas dentro de las políticas de desarrollo urbano y territorial sostenible;
- ix. Integrar la gestión de los residuos y del agua dentro de las estrategias y políticas de vivienda sostenible;
- x. Favorecer la construcción de viviendas colectivas, promover el transporte público integrado y facilitar la utilización de vehículos no contaminantes para contrarrestar la expansión ininterrumpida de las ciudades y ahorrar energía;

- xi. Prestar asistencia técnica y financiera adecuada a los actores del sector de la vivienda y, en particular, garantizar que las medidas de eficiencia energética sean viables y asequibles, también para los grupos más vulnerables de la población;
  - xii. Integrar el desarrollo y la dinamización de las ciudades acercando los lugares de trabajo y los servicios a las viviendas, considerando los riesgos y peligros potenciales y mejorando la resistencia frente al cambio climático;
  - xiii. Garantizar un acceso universal a espacios verdes y a espacios públicos seguros, abiertos a todos y accesibles, especialmente para los grupos menos favorecidos de la población<sup>5</sup>.
- b. Promover el acceso a la vivienda en un marco de desarrollo económico sostenible tomando medidas para:
- i. Garantizar el acceso universal a una vivienda y servicios básicos de calidad adecuada, segura y asequible;<sup>6</sup>
  - ii. Promover la seguridad de la tenencia y la oferta de diferentes tipos de viviendas, incluyendo un trato imparcial de las distintas modalidades de tenencia (como la propiedad o el alquiler), para favorecer la construcción suficiente de viviendas asequibles;

<sup>5</sup> Introducción a la propuesta del Grupo de Trabajo Abierto para los Objetivos de Desarrollo Sostenible del 19 de julio de 2013, en <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

<sup>6</sup> Ibid

- iii. Promover un mercado de alquiler justo y transparente, con un equilibrio de derechos y obligaciones para propietarios e inquilinos, mediante una legislación adecuada y mecanismos de resolución de conflictos para facilitar la movilidad residencial y laboral;
- iv. Contribuir a la creación de mercados de viviendas y de tierras que funcionen bien y sean eficientes, equitativos y transparentes y den respuesta a las distintos tipos de demanda de viviendas, así como favorecer el acceso al crédito para los grupos de población social y económicamente vulnerables, también mediante nuevas formas de financiación como los microcréditos para viviendas;
- v. Elaborar y revisar las políticas y los procesos integrados de renovación urbana y de mantenimiento de viviendas incluyendo los sistemas de servicios públicos, y fomentar las inversiones ecológicas en este sector;
- vi. Favorecer una gestión eficaz del parque de viviendas y poner en marcha mecanismos asequibles de rehabilitación de viviendas;
- vii. Promover la inversión en vivienda sostenible mediante inversiones públicas y privadas, asociaciones público-privadas y otros medios de financiación;
- viii. Elaborar programas cuando sea necesario para ayudar a aquellas personas que corren el riesgo de no poder hacer frente al pago de sus hipotecas por motivos sociales o económicos y que pueden

- ix. Elaborar un marco jurídico que garantice los derechos y las obligaciones de todos los propietarios e inquilinos;
- x. Cuando sea posible y adecuado, ayudar a las personas con pocos recursos que viven en asentamientos informales a que tengan acceso a unas infraestructuras y servicios adecuados;
- xi. Promover políticas y programas nacionales que favorezcan, cuando sea posible y adecuado, que los habitantes de viviendas informales puedan regularizar y mejorar sus construcciones, siempre que la ubicación geográfica y otros factores cumplan los requisitos mínimos de seguridad;
- xii. Favorecer el uso de soluciones eficientes para el diseño, construcción, renovación y mantenimiento de viviendas sostenibles respetando las especificidades culturales y geográficas de los Estados miembros;
- xiii. Elaborar reglamentos y procedimientos eficaces, claros y transparentes y crear instituciones adecuadas para emitir los permisos de construcción que ayuden a garantizar la justicia y la no discriminación y luchen contra la corrupción en el sector de la vivienda;
- xiv. Promover el uso de los servicios y de la información catastral y de registro de tierras para crear un entorno que favorezca la inversión en la vivienda y la seguridad de la tenencia de tierras y viviendas;

- xv. Apoyar a las ciudades y a los asentamientos humanos que adopten y apliquen los conceptos de ciudad inteligente, unas políticas integradas y planes para apoyar la inclusión, incluyendo comunidades socialmente diversas, la eficacia de recursos y la resistencia a los efectos del cambio climático y desastres.<sup>7</sup>
- xvi. Promover una planificación territorial integrada que favorezca la distribución espacial eficiente de las actividades económicas, la mejora de las infraestructuras técnicas y sociales, la dinamización y renovación urbana integrada, una vivienda asequible y que luche también contra la expansión ininterrumpida de zonas urbanas.

---

<sup>7</sup> Introducción a la propuesta del Grupo de trabajo Abierto para los Objetivos de Desarrollo Sostenible del 19 de julio de 2014. En <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>



- c. Promover viviendas dignas, adecuadas, salubres, accesibles y seguras, tomando medidas para:
- i. Mejorar el acceso universal a viviendas de buena calidad y salubres, reduciendo el número de personas sin hogar y mejorando el acceso a la vivienda sin obstáculos;
  - ii. Favorecer la diversidad social en las comunidades y evitar la segregación social, el aburguesamiento de los barrios y las comunidades cerradas;
  - iii. Instaurar formas de vida saludable mediante el diseño de las viviendas, su mantenimiento y renovación, creando espacios públicos y zonas verdes en las áreas de viviendas y en sus alrededores.
  - iv. Mejorar la resistencia de los edificios frente a los desastres naturales y provocados por el hombre mediante una planificación, diseño y construcción de conformidad con las normas de seguridad;
  - v. Elaborar estrategias de vivienda sostenible que mejoren el acceso a las infraestructuras y servicios básicos, incluido el agua potable y saneamiento;
  - vi. Promover el uso de los principios universales de diseño para mejorar el acceso universal a una vivienda adecuada y la posibilidad para todos de vivir de forma independiente;

- vii. Garantizar que la política y la legislación sobre vivienda, y su aplicación, no sean discriminatorias.

- d. Promover la aplicación continuada de los principios de vivienda sostenible tomando medidas para:
- i. Recoger datos sobre vivienda, incluidos datos sobre personas sin hogar, utilizando las normas internacionales habituales que garantizan la comparabilidad de los datos entre los Estados miembros, publicar estos datos y las estadísticas nacionales para favorecer la elaboración de políticas, la investigación y el desarrollo económico y utilizar las bases de datos mundiales y regionales para apoyar los procesos de formulación de políticas;
  - ii. Favorecer la inversión en investigación e innovación en todos los aspectos de vivienda sostenible;
  - iii. Apoyar una buena gobernanza en todos los niveles, la cooperación entre los organismos gubernamentales competentes en los países, la participación de los ciudadanos en los procesos de toma de decisiones y la legislación sobre la vivienda;
  - iv. Reforzar las capacidades en materia de planificación y gestión participativa e integrada de asentamientos humanos sostenibles;
  - v. Intensificar el intercambio de experiencias y la cooperación nacional e internacional en vivienda, planificación urbanística y gestión del territorio;
  - vi. Elaborar y poner en marcha programas para mejorar las capacidades en vivienda, planificación urbana y gestión del territorio para todas las partes interesadas.









Palais des Nations  
CH - 1211 Ginebra 10, Suiza  
Teléfono +41(0)22 917 44 44  
Fax +41(0)22 917 05 05  
E-mail [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Sitio web <http://www.unece.org>