

Are architects and planners part of the solution or the problem?

The role of professionals in facilitating or constraining access by the urban poor to land and housing in developing countries.

Presentation by Geoffrey Payne
to the ArcPeace seminar, Barcelona,
18 April 2008

To begin with, what's the issue?

- In 2008, the world population became more urban than rural for the first time
- At present, about 1 billion people live in slums and informal settlements
- This is forecast to increase to 1.5 billion by 2020
- And to 2 billion by 2030.
- The MDGs aim to reduce this by at least 100 million by 2020, an *increase* of 40%!

First, the good news

- **ArcPeace and related groups, especially those reaching out to other professions and aware of their limitations as well as their strengths, *are* making a valuable contribution to the development and application of enabling housing strategies.**
- **Younger professionals, especially students, are generally keen to make such a contribution.**
- **Some professions are better than others. Planners appear particularly positive in my experience.**

... then the bad

- Architects tend to be the fly in the ointment
- Urban designers are missing opportunities
- Educational curricula inhibit awareness and divide professionals from each other
- Professional institutes reinforce separation
- Senior administrators are often anti-poor
- Professional concepts serve the elite

More specifically,

- Housing and affordability a key issue
- However, not all aspects of housing are financially determined or market based
- People use land and other resources not wanted by more affluent groups
- Social solidarity partly compensates for market failures and government policies





Tenure security

- Policy makers and professionals must not see unauthorised settlements as legal or illegal, formal or informal, but as a continuum
- Important to separate tenure and rights
- Everyone needs adequate security, but not necessarily a long term commitment.

Proportion of each category to the total stock (indicative)

High Security										
Degree of security										
Low security										
Tenure category	Pavement dweller	Squatter tenant (Partial Possession)	Squatter 'owner'	Tenant in unauthorised subdivision	Urban legalisation	Owner in unauthorised subdivision (Declaration possession)	Legal owner Unauthorised construction	Tenant with contract	Leaseholder	Freeholder
Property rights										
Occupy/use/ enjoy	/# \									
Restrict										
Dispose, buy, inherit		\								
Develop/improve				X*						
Cultivate/produce										
Sublet										
Sublet and fix rent					\				*	
Pecuniary			v							
To access services									X	
To access formal credit									X	

To own or not?

- Recent research on titling programmes shows they can do more harm than good – especially for tenants, and owners displaced by market forces, though women benefit in theory. Titling does *not* ‘enliven dead capital’
- The best approach is a range of tenure options

What about standards?

- Conventional planning and building standards, regulations and administrative procedures contribute to unauthorised settlements
- De Soto did excellent research in Peru – but the problems remain ...

The case of Peru

Beginning with the initial consultation and ending with the issuance of an Automatic Building License (Work begins) 107 working days
To execute the project, a parallel process is in effect that involves the Project Qualification procedure and the issuance of a building license (20 days. Estimated project completion time: 5 months and 110 working days. 110 working days
Certificate of Building Completion and Building Plan Certification (Project completed without variations in the plans presented) 5 working days
Total time required under optimum conditions: 222 working days= 311 calendar days

REQUISITOS (Obra nueva dentro del Centro Histórico no es Monumento Histórico)		TRAMITES					
		Certificación Parametros Urbanísticos y Edificatorios	Certificación Adecuada en Obras (C/Obras)	Licencia de Obra para Edificación Nueva	Ordenanza Licencia Autorización	Certificación Prehabilitación Obra y Zonificación	Declaración de Impacto
1	Carpeta de trámite		x	x			
2	Hoja de Trámite		x	x			
3	FOM, debidamente llenado y firmado por el arquitecto proyectista o el propietario	x	x			x	
4	FUO Parte 1 (3 juegos) firmado por el profesional responsable de la obra, el propietario, el abogado			x			
5	Comprobante de pago de derecho de trámite (CPUE) 5.806 % de la UIT.	x					
6	Comprobante de pago de derecho de trámite (Proy en Consult) 5.968 % de la UIT.		x				
7	Comprobante de pago por Derecho de Revisión de planos (antiproyecto o camb de uso) por mt2 de área construida: 0.010% de la UIT. Mínimo: 2.419 % de la UIT (1)		x				
8	Comprobante de pago por Derecho de Revisión de planos(proyecto) por mt2 de área construida: 0.022 % de la UIT. Mínimo: 5.645 % de la UIT (2)			x			
9	Por Licencia de Obra 0.4% del valor de la Obra Mínimo 3.226% de la UIT.			x			
10	Comprobante de pago por Tres controles de Obra 0.1% valor de Obra. o/u. Mínimo 1.813 % de la UIT (opcion b)			x			
11	Comprobante de pago por Deterioro de Pistas y Veredas 0.4% del valor de la Obra. Mínimo 3.226% de la UIT.			x			
12	Comprobante de pago de derecho por Certificado de Numeración. 1.613% de la UIT			x			
13	Comprobante de pago de derecho de trámite (Cert Fin obra) 3.871 % de la UIT.					x	
14	Comprobante de pago de derecho de trámite (Dec Fab): 8.064 % de la UIT.						x
15	Título de propiedad y/o copia literal de dominio actualizada		x	x			
16	Plano de ubicación y localización (1 copia)	x	x	x (4)			x
17	Planos de arquitectura (1 copia).		x	x			
18	Planos de Estructuras (1 juego)			x			
19	Planos de instalaciones sanitarias. (1 juego)			x			
20	Planos de instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y especiales. (1 juego)			x			
21	Fotografías a color: para mostrar la relación del inmueble con la volumetría de los inmuebles vecinos		x	x (4)			

22	Memoria justificativa		x	x (4)				
23	Perfil Urbano, información del entorno y elevaciones de las edificaciones vecinas hasta 50 m de los límites del predio y perfil urbano incluyendo la elevación propuesta (3)		x	x				
24	Boleta de Habilitación del arquitecto proyectista.		x	x (4)				
25	Boleta de Habilitación del Ingeniero Calculista			x				
26	Boleta de Habilitación del Ingeniero Electromecánico			x				
27	Boleta de Habilitación del Ingeniero Sanitario			x				
28	Certificado de Parametros Urbanísticos y Edificatorios Vigente		x	x (4)				
29	Plano de Vías de Evacuación según lo indicado en el Título V del Reglamento Nacional de Construcciones y Señalización según normas de INDECOPH acompañada de Memoria Descriptiva		x	x				
30	Anteproyecto aprobado			x				
31	Declaración jurada de los proyectistas y del profesional responsable de obra, que el proyecto de arquitectura no presenta cambios con respecto al anteproyecto aprobado, que la cumplen con la reglamentación vigente y que la obra se ejecutará de conformidad con los planos presentados			x				
32	Anexo D del FUO-Parte1, debidamente llenado con la autoliquidación correspondiente			x				
33	Copia de la Licencia de Construcción					x		
34	FUO parte 1 (3 juegos) debidamente llenados y firmados por el área competente					x		
35	Declaración Jurada de no existir variación entre la obra ejecutada y los proyectos aprobados					x		
36	Formulario de adicthidad.							x
37	FUO-Parte 2 por triplicado debidamente llenado y firmado por el propietario y el profesional responsable de obra o constatación: arquitecto ingeniero civil colegiado.							x
38	Hoja de datos estadísticos publicada por MTC.							x
39	Copia simple del certificado literal de dominio en caso de no haberse presentado con el FUO -PARTE 1.							x
40	Planos de planta de arquitectura (distribución) de cada piso, iguales a los del proyecto que obra en el expediente. (30a Juegos)							x
41	Disco Compacto con Copia Digitalizada de los planos.							x

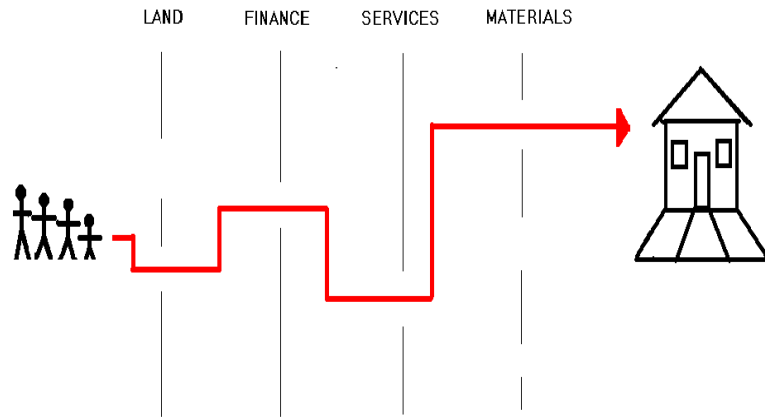
Reviewing regulatory frameworks

- All central and local governments need to review the regulatory framework for urban development and accept incremental development
- Requirements should focus on the public domain (eg public safety and health). Everything else (plot size, road width, land use, materials, etc) should be based on guidelines rather than requirements

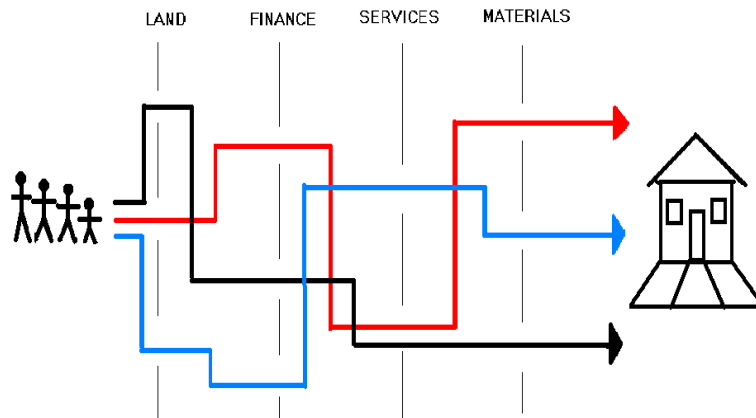
What needs to be done

- Promote local and inward investment
- Promote open land and housing supply systems in which the state is a referee, not a goal scorer
- Use structural regulation to achieve social and environmental policy objectives
- Relax regulatory constraints to affordable development by accepting incremental development
- Adopt and adapt innovative approaches and especially Multi-Stakeholder Partnerships

CLOSED OR RESTRICTED HOUSING SUPPLY SYSTEM



OPEN HOUSING SUPPLY SYSTEM



Sustainability:

- Sanitation – use composting toilets and stabilisation ponds
- Emphaise public transport
- Improve efficient energy supply and use
- Increase recycling

.....and finally

- Education, education, education! (ITS)
- We *must* campaign in favour of the right of the poor to the city
- Give more attention to political economy
- Governments have a vital regulatory role
- Flexible, innovative approaches needed
- Naming and shaming those acting as obstacles to helping the poor
- Supporting 'Champions of Change'