



XI
SEMINARIO
DE INVESTIGACIÓN
URBANA Y REGIONAL
-ACIUR-

Dos décadas de
procesos territoriales
en Colombia y América Latina:
Balance y perspectivas.

Mesa 2. Hábitat, mercado y política de vivienda

Prácticas sociales dirigidas al aumento de valor de uso de la vivienda de producción social

Teresa del Rosario Argüello Méndez



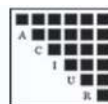
Facultad de Arquitectura - Universidad Autónoma de Chiapas

Cuerpo Académico

"Patrimonio, territorio y sustentabilidad"



1, 2 & 3 - septiembre - 2014
Bogotá DC, Colombia.

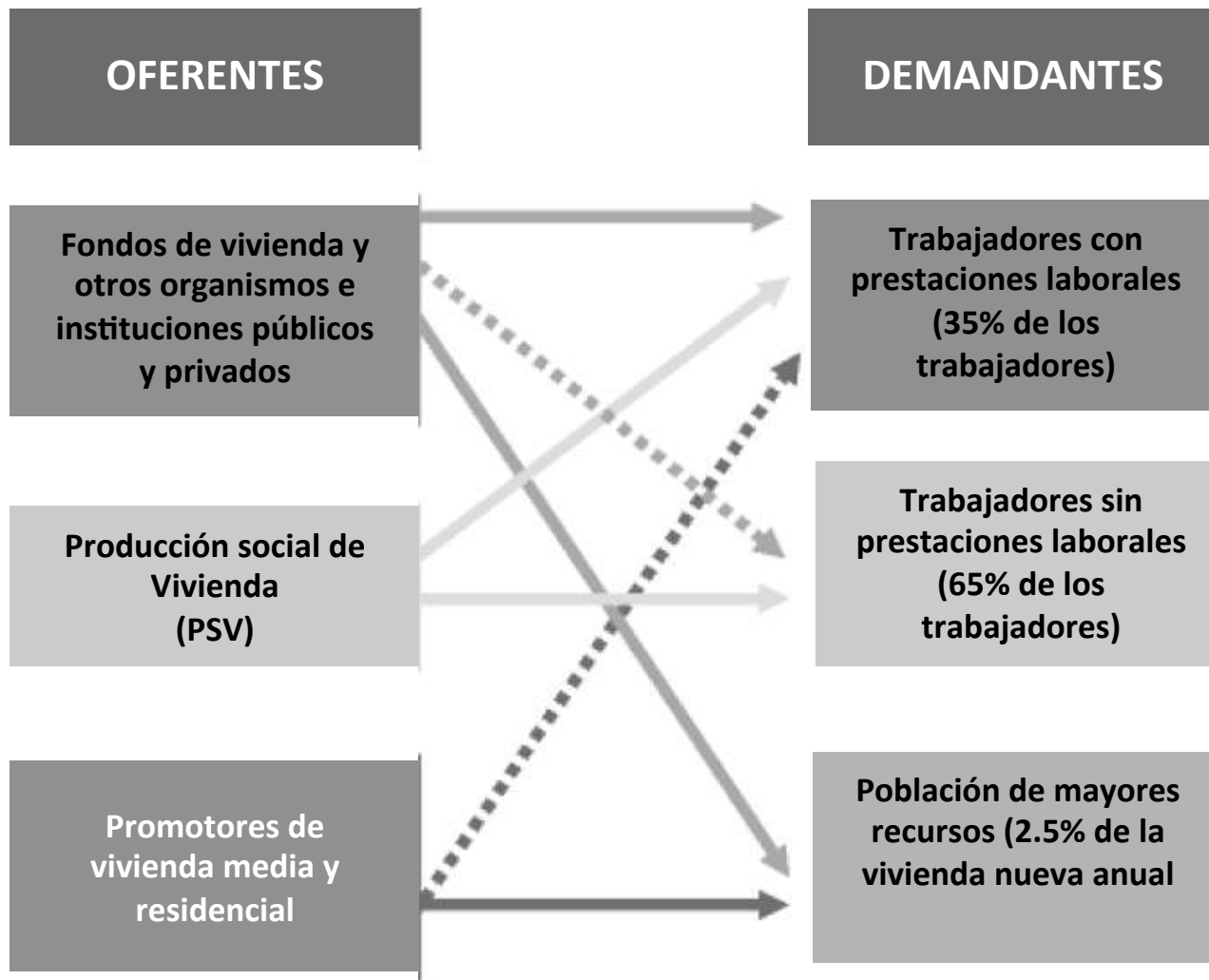


ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE
INVESTIGADORES URBANO REGIONALES

La vivienda es una necesidad básica que provee de seguridad, tranquilidad y estabilidad al individuo, es para algunos un elemento clave para el combate a la pobreza.



Esquema general del mercado habitacional en México



Más del 60 % del espacio urbano está constituido por viviendas y la principal fuente de expansión de las ciudades proviene precisamente de la ocupación de nuevos terrenos para el desarrollo habitacional.



Fuente: Torre, 2006

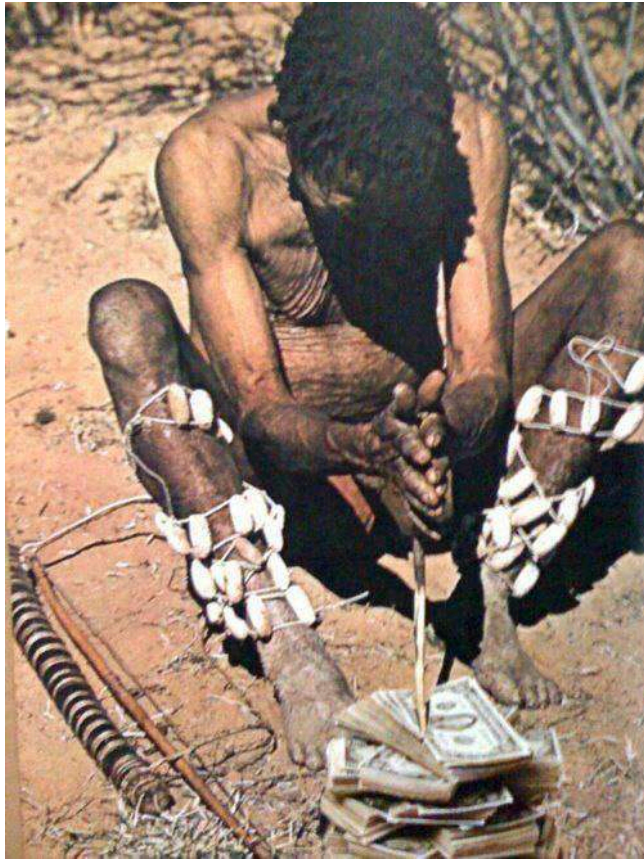


La Producción Social de Vivienda es la forma más antigua de construir vivienda

Es como se ha construido la mayor parte de la vivienda en México, auto-producidas por sus propios habitantes sin apoyos institucionales, técnicos y financieros, en largos y desgastantes procesos

**Las prácticas sociales que
posibilitan el
fortalecimiento y
consolidación del
esquema de la vivienda de
producción social, también
valorada como un espacio
para actividades
productivas, de servicios y
hasta de autoempleo para
la generación de recursos.**





No siempre las cosas de mayor valor de uso son las que tienen un mayor valor de cambio, aunque aquél sea el fundamento de éste.

El valor de uso es una estimación subjetiva e individual del valor del bien, pues sucede que un mismo bien tiene distinto valor para diferentes sujetos.



La capacidad de obtener satisfacción a través del disfrute de los recursos disponibles y no sólo de su mera posesión

« Para la mayoría de los mexicanos su vivienda no constituye una mercancía y menos aún un activo que pueda ser hipotecado para financiar otros proyectos. Para ellos, la vivienda constituye el principal componente del patrimonio familiar y a su construcción dedican los mayores esfuerzos bajo una lógica que escapa a la del mercado inmobiliario que prevalece en la actualidad. »



Fuente: Torre, 2006

La vivienda adquiere utilidad para la vida propia, por eso es que se privilegia el valor de uso, entendiéndose como soporte del patrimonio familiar y como espacio básico para el desarrollo armónico de sus integrantes.



Evaluación habitacionales



Aspectos de la vivienda que registran los problemas de habitabilidad

- Accesibilidad
- Disponibilidad de Servicios
- Calidad de vivienda

Situación jurídica de la tenencia, hacinamiento, servicios públicos y materiales constructivos



Evaluación habitacionales

Aspectos cualitativos de la vivienda

- Aceptabilidad
- Asequibilidad



*Necesidades y expectativas
Situación socioeconómica de los hogares (tipos, niveles y prioridad de ingresos, derechos a servicios y prestaciones)*

Evaluación habitacionales



Procesos de producción social de la vivienda

➤ Estructura y composición familiar

➤ Sistemas de sociabilidad

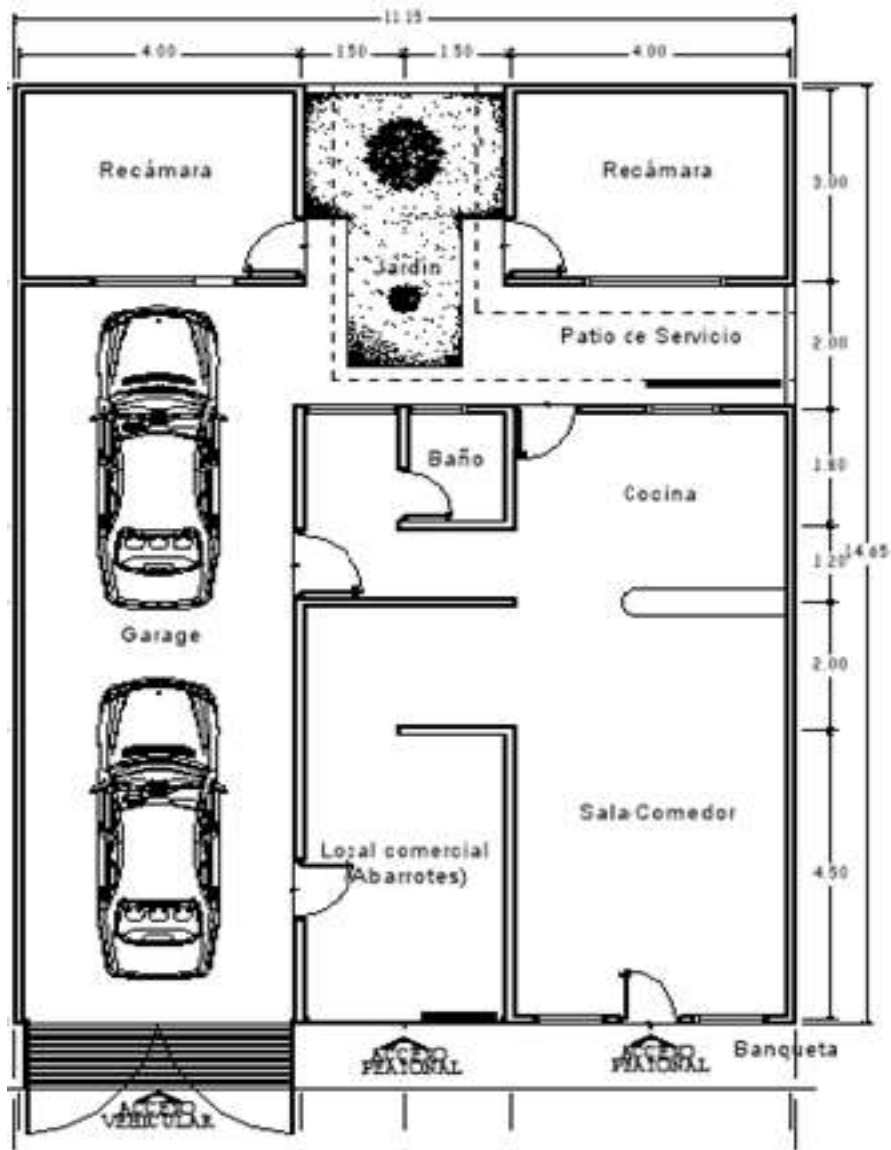
Acciones colectivas

Acciones individuales



- Existencia y variedad de actividades productivas asociadas a la vivienda
- El aumento de valor de uso de la vivienda depende más de la calidad y sensibilidad en la composición y organización de los espacios para adecuarlos a un resultado plenamente satisfactorio para los usuarios.





Los levantamientos arquitectónicos revelaron que para la realización del trabajo se ocupan áreas de la vivienda, generándose interferencias entre las distintas actividades de la familia por la superposición de actividades.

Los giros productivos más frecuente son:

- Prestación de servicios (peluquerías y *cibers*)
- Comerciales (abarrotes, frutas y verduras, mercerías, carnicerías, ferreterías, cervecerías)
- Talleres (mecánicos, herrerías, costura).



La necesidad de sostén económico de la familia se antepone a la disponibilidad de espacio físico para las actividades familiares

La producción de vivienda ha sido principalmente financiada por el ahorro de las familias,

- **Restringido acceso al financiamiento**
- **El carácter informal e inconstante de los ingresos familiares**
- **Sesgo en la orientación de las políticas crediticias**
 - **garantías de respaldo**
 - **altos costos y riesgos de las operaciones por montos bajos**
 - **un alto porcentaje de la población no utiliza servicios bancarios en sus transacciones y como medio para invertir sus ahorros.**

Un enfoque bajo en la rentabilidad social y alto en la rentabilidad financiera, mediante microfinanciamiento para mejoramiento, ampliación o remodelación de vivienda sin proporcionar asistencia ni profesional o técnica.

Sin conformación de redes sociales

Los créditos obtenidos en la microfinancieras posibilita a las familias a resolver en mayor medida sus necesidades de vivienda mediante la ampliación, mejoramiento o introducción de servicios, pero la falta de una estrategia de asesoría integral impide obtener soluciones de mayor calidad, menor costo y en el menor tiempo.



El proceso de producción social de la vivienda no es nunca completamente individual, las gestiones, tomas de decisión y la movilización de recursos son hechas básicamente por el grupo familiar o unidad doméstica auto-productora, de manera aislada de otros grupos familiares



La participación de la mujer es importante, sin embargo, estas actividades son consideradas poco relevantes, aun por ellas mismas.

Existió una gran red ciudadana en la consolidación de la colonia (toma de posesión de la tierra a la introducción de infraestructura, servicios y equipamientos).



Pero como la vivienda es percibida como un satisfactor individual, esta asociación comunitaria se diluye, limitándose a relaciones individuales-familiares de los habitantes de la vivienda (auto-ayuda).

Conclusiones

El proceso evolutivo de la vivienda progresiva, las familias construyen satisfactores sinérgicos, al usar la vivienda no solo como hábitat, sino también como una unidad económica, convirtiéndola en una estructura de usos mixtos para la producción, el empleo y el trabajo, que potencializan las relaciones de vecindad entre residentes y visitantes.



Conclusiones

No obstante la complejidad propia que reviste el tema habitacional en materia derechos humanos, se debe trascender de una visión sectorial –centrada en la vivienda- a una más general enmarcada en un contexto de hábitat (entorno y ambiente sociocultural).



Conclusiones

Es necesario sustituir el concepto de vivienda destinada a una sola familia y un solo uso por el de estructuras flexibles que evolucionan conforme a la dinámica de los hogares y proveen servicios habitacionales colectivos mezclados con otros usos; usos que generen oportunidades de empleo y consoliden los vínculos sociales en el barrio.



Conclusiones

En los asentamientos irregulares de la periferia de la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, la segregación y fragmentación en grupos de pobreza y de riqueza frena los esfuerzos de las familias por impulsar su economía mediante el incremento en el valor de usos de la vivienda ante la condición de satisfacer las necesidades básicas de abasto y servicios en el contexto inmediato, situación que impacta a la productividad y competitividad de la ciudad, que demanda modelos de desarrollo urbano más incluyentes, equitativos y eficientes para hacer de la ciudad un lugar de convivencia y de oportunidades.

Gracias

docente_unach4483@hotmail.com

