

DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN PAÍSES EN DESARROLLO. ASPECTOS TEÓRICO METODOLÓGICOS Y ESTUDIOS DE CASO



VEIZAGA ROSALES, Jorge Miguel
QUILLAGUAMÁN LEYTÓN, Katrin
JIMENEZ CLAROS, Sonia Elizabeth
RUBIANO BRÍÑEZ, Melba
BURBANO, Andrea Milena
ORTIZ JIMENEZ, Isabel Andrea
LOPEZ TERRAZAS, Javier Adolfo

**DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN
PAÍSES EN DESARROLLO. ASPECTOS
TEÓRICO-METODOLÓGICOS Y ESTUDIOS DE CASO**

DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN PAÍSES EN DESARROLLO. ASPECTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS Y ESTUDIOS DE CASO

VEIZAGA ROSALES, Jorge Miguel
QUILLAGUAMÁN LEYTÓN, Katrin
JIMENEZ CLAROS, Sonia Elizabeth
RUBIANO BRÍÑEZ, Melba
BURBANO, Andrea Milena
ORTIZ JIMENEZ, Isabel Andrea
LOPEZ TERRAZAS, Javier Adolfo





CENTRO DE ESTUDIOS DE POBLACIÓN

Coordinación Katrin Quillaguamán Leytón

Comité Evaluador:

Luis Ramírez Velarde
Yolanda Rentería Solano
Bianca De Marchi Moyano

Primera Edición: 2015

© Universidad Mayor de San Simón
Centro de Estudios de Población
Calle Calama E-235 2º piso
Telf. Fax: 591-4250686 / 591-4504678
Telf. 591-4232540 al 44 int. 51
Casilla 992
E-mail: cep@umss.edu.bo
Cochabamba – Bolivia

D. R. © Centro de Estudios de Población

Fotografías de portada:

Melba Rubiano (2014-CC BY)
Sonia Jiménez
Jorge Miguel Veizaga

Depósito Legal: 2-1-375 -15 PO.

ISBN: 978-99974-54 -12-6

Impresión: Editorial Serrano

Impreso en Bolivia / Printed in Bolivia

INDICE DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| PRESENTACIÓN..... | 15 |
| INTRODUCCIÓN. <i>Quillaguamán Leytón, Katrin</i> | 19 |
| I. LAS DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LAS ZONAS METROPOLITANAS DE LOS PAÍSES EN DESARROLLO. <i>Veizaga Rosales, Jorge Miguel</i> | 31 |
| Resumen..... | 31 |
| Abstract..... | 32 |
| Introducción..... | 33 |
| 1.1. Las perspectivas teóricas respecto de los procesos de urbanización..... | 33 |
| 1.1.2. El hilo conductor: ciudades globales..... | 35 |
| 1.2. La relación entre urbanización y desarrollo..... | 40 |
| 1.3. La crisis mundial de 2008 y su relación con los mercados inmobiliarios..... | 42 |
| 1.3.1. Acerca de los orígenes de la crisis..... | 42 |
| 1.3.2. La crisis en los mercados inmobiliarios: contextos y alcances..... | 44 |
| 1.4. Interacciones entre mercados inmobiliarios y dinámicas urbanas en el mundo en desarrollo..... | 45 |
| 1.4.1. Nuevos patrones urbano-residenciales: transiciones desde la pre-modernidad hasta la pos-modernidad... .. | 45 |
| 1.4.2. Elementos para el estudio de los mercados inmobiliarios..... | 46 |
| 1.5. Elementos teóricos que aportan a los marcos teóricos existentes y modelos correspondientes..... | 47 |
| 1.6. Re-consideraciones teóricas acerca de la urbanización en los países en desarrollo..... | 50 |
| Bibliografía..... | 51 |

| | |
|---|-----|
| II. PATRONES DE HABITABILIDAD Y SU RELACIÓN CON LA DINÁMICA DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS: METODOLOGÍA DE ANÁLISIS. <i>Quillaguamán Leytón Katrin</i> | 57 |
| Resumen..... | 57 |
| Abstract..... | 58 |
| Introducción..... | 58 |
| 2.1. Marco teórico..... | 60 |
| 2.1.1. Análisis ecológico de la vivienda y su relación con la dinámica del mercado inmobiliario..... | 61 |
| 2.1.1.1. Organización material..... | 62 |
| 2.1.1.2. Organización moral..... | 69 |
| 2.1.2. La vivienda como necesidad social..... | 72 |
| 2.1.2.1. Protección contra el medio exterior..... | 72 |
| 2.1.2.2. Preservar y mantener la salud física, mental y social de las personas..... | 74 |
| 2.1.3. La sociología de la familia..... | 76 |
| 2.1.3.1. Composición familiar y dimensión psicosocial de la familia..... | 77 |
| 2.1.3.2. Composición familiar y accesibilidad a la vivienda..... | 86 |
| 2.1.4. Sub-mercados..... | 87 |
| 2.2. Bases metodológicas para determinar patrones de habitabilidad con relación al mercado inmobiliario..... | 92 |
| 2.2.1. Indicadores de déficit habitacional según la base censal. Nivel de hogar y vivienda..... | 92 |
| 2.2.2. Indicadores de déficit habitacional según la base censal. Nivel urbano..... | 104 |
| 2.2.3. Entrevista semiestructurada..... | 106 |
| 2.2.4. Indicadores para la identificación de sub-mercados... | 114 |
| Bibliografía..... | 119 |

| | |
|---|-----|
| III. DISCURRIENDO SOBRE LA CUESTION URBANO HABITACIONAL. <i>Jiménez Claros, Sonia Elizabeth</i> | 123 |
| Resumen..... | 123 |
| Abstract..... | 124 |
| 3.1. Aproximaciones a las políticas sociales..... | 125 |
| 3.2. Sobre la pobreza y exclusión social..... | 130 |
| 3.3. Sobre la segregación residencial y fragmentación urbana.. | 138 |
| 3.4. Sobre el derecho a la vivienda y a la ciudad..... | 142 |
| Bibliografía..... | 149 |
| | |
| IV. LA DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ, COLOMBIA: ANÁLISIS EN EL CONTEXTO DE LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁMBITO METROPOLITANO. <i>Rubiano Briñez, Melba y Burbano, Andrea Milena</i> | 155 |
| Resumen..... | 155 |
| Abstract..... | 156 |
| Introducción..... | 157 |
| 4.1. Ciudad Verde: ¿política de vivienda?..... | 158 |
| 4.2. Los MISN ¿Una política habitacional que segrega?..... | 159 |
| 4.3. La metropolización y los MISN en el contexto metropolitano..... | 162 |
| 4.4. La realidad de Ciudad Verde. Un macroproyecto en construcción..... | 165 |
| 4.5. El desarrollo residencial formal promovido por el Macroproyecto Ciudad Verde en Soacha..... | 170 |
| 4.6. La producción de vivienda en cinco ejes de expansión popular metropolitana..... | 173 |
| 4.7. El espacio público como indicador de habitabilidad..... | 179 |
| 4.8. Ciudad Verde: reflexiones sobre una política habitacional.. | 184 |
| Bibliografía..... | 186 |

| | |
|---|-----|
| V. LA ECONOMÍA INFORMAL EN BOLIVIA Y SU VÍNCULO CON LOS ASENTAMIENTOS POPULARES. <i>Ortiz Jiménez, Isabel Andrea</i> | 189 |
| Resumen..... | 189 |
| Abstract:..... | 190 |
| Introducción..... | 191 |
| 5.1. Contexto latinoamericano..... | 193 |
| 5.2. Contexto boliviano y algunos indicadores sociales..... | 195 |
| 5.3. Nociones teóricas de la informalidad..... | 200 |
| 5.3.1 Comprendiendo el fenómeno de la informalidad y sus implicaciones..... | 200 |
| 5.3.1.1. Escuelas dominantes del pensamiento..... | 200 |
| 5.3.1.1.1. Enfoque dualista..... | 201 |
| 5.3.1.1.2. Enfoque legalista..... | 202 |
| 5.3.1.1.3. Enfoque estructuralista..... | 202 |
| 5.3.2. La informalidad como una estrategia de supervivencia o una iniciativa empresarial..... | 204 |
| 5.3.3. Consideraciones sobre pobreza..... | 207 |
| 5.3.3.1. La pobreza: ¿una causa o una consecuencia de la informalidad?..... | 207 |
| 5.4. Nociones teóricas de los asentamientos populares o ilegales..... | 209 |
| 5.4.1. Asentamientos populares, ilegales o informales..... | 210 |
| 5.4.2. Acceso al suelo..... | 213 |
| 5.4.3. Vivienda y habitabilidad..... | 215 |
| 5.5. Conclusiones..... | 217 |
| Bibliografía..... | 220 |

| | |
|---|-----|
| VI. CONSTRUCCIÓN EN ALTURA, MERCADO INMOBILIARIO Y CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN LA ZONA SUD DEL MUNICIPIO DE COCHABAMBA. <i>López Terrazas, Javier</i> | 223 |
| Resumen..... | 223 |
| Abstract:..... | 223 |
| Introducción..... | 224 |
| 6.1. Marco conceptual..... | 225 |
| 6.2. El municipio de Cochabamba..... | 230 |
| 6.3. La zona Sud de Cochabamba..... | 239 |
| 6.4. La construcción en el área urbana de Cochabamba..... | 241 |
| 6.5. Edificaciones en altura en la ciudad..... | 246 |
| 6.6. Servicios financieros y bancarios en la ciudad..... | 250 |
| 6.7. Mercado inmobiliario en la zona Sud..... | 252 |
| 6.8. Conclusiones..... | 255 |
| Bibliografía..... | 257 |

ÍNDICE DE CUADROS

| | |
|---|----|
| Cuadro 2.1. Recodificación del tipo de vivienda en adecuada e inadecuada..... | 93 |
| Cuadro 2.2. Relación de parentesco con jefa o jefe de hogar.... | 94 |
| Cuadro 2.3. Tipos de hogar..... | 95 |
| Cuadro 2.4. Criterios para definir el hacinamiento: Hijos y familiares menores y mayores a 12 años de edad..... | 96 |
| Cuadro 2.5. Calificación de hacinamiento por dormitorio. Casos: Jefe más hijos mayores de 12 años de edad y Jefe más familiares mayores de 12 años de edad..... | 96 |
| Cuadro 2.6. Calificación de hacinamiento por dormitorio. Todos los casos no especificados en el cuadro 2.5..... | 96 |

| | |
|--|-----|
| Cuadro 2.7. Hogar extendido. Caso: Jefe y Familiar mayor a 12 años de edad..... | 97 |
| Cuadro 2.8. Hogar extendido. Caso: Jefe, Hijos menores y Familiar mayor a 12 años de edad..... | 97 |
| Cuadro 2.9. Hogar extendido. Caso: Jefe, Hijos menores, Familiar menor y Familiar mayor a 12 años de edad..... | 98 |
| Cuadro 2.10. Hogar extendido. Caso: Jefe, Hijos mayores y Familiar mayor a 12 años de edad..... | 98 |
| Cuadro 2.11. Hogar extendido. Caso: Jefe, Cónyuge, Familiar menor y/o Familiar mayor a 12 años de edad..... | 98 |
| Cuadro 2.12. Hogar extendido. Caso: Jefe, cónyuge, hijos menores y/o hijos mayores y Familiar menor a 12 años de edad..... | 98 |
| Cuadro 2.13. Hogar extendido. Caso: Jefe, Cónyuge y/o Hijos menores y Familiar..... | 99 |
| Cuadro 2.14. Déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo según tipo de hogar y condición de hacinamiento..... | 100 |
| Cuadro 2.15. Requerimiento de ampliación para viviendas con y sin hacinamiento..... | 101 |
| Cuadro 2.16. Puntaje ilustrativo de disponibilidad de espacios. Cocina y servicio sanitario..... | 102 |
| Cuadro 2.17. Requerimiento de mejoramiento para viviendas con y sin hacinamiento..... | 102 |
| Cuadro 2.18. Puntaje ilustrativo para el requerimiento de mejora en la vivienda..... | 103 |
| Cuadro 2.19. Variables relacionadas con el valor del suelo..... | 104 |
| Cuadro 2.20. Puntaje otorgado a los servicios urbanos según sus características..... | 105 |
| Cuadro 2.21. Variables (ilustrativas) relacionadas con la solidaridad familiar, organización moral y preferencias de localización residencial..... | 106 |
| Cuadro 2.22. Entrevista cualitativa..... | 108 |
| Cuadro 2.23. Desplazamiento poblacional. Nivel ciudad..... | 114 |
| Cuadro 2.24. Desplazamiento poblacional 2007-2012. Nivel ciudad..... | 114 |

| | |
|---|-----|
| Cuadro 2.25. Variables a considerarse en la conformación de los precios de demanda..... | 115 |
| Cuadro 2.26. Variables que estructuran la oferta de venta: Costo promedio por m2 según tipo de inmueble y tipo de ofertante por barrio..... | 117 |
| Cuadro 2.27. Variables que estructuran la oferta de alquiler: Costo promedio por cantidad de dormitorios según tipo de inmueble y tipo de ofertante por barrio..... | 118 |
| Cuadro 4.1. Oferta reciente de VIS en Bogotá y Soacha..... | 173 |
| Cuadro 5.1. Viviendas particulares ocupadas y disponibilidad de servicios básicos, Bolivia (Censo 2012) (en número de viviendas y porcentaje)..... | 216 |

ÍNDICE DE IMÁGENES

| | |
|--|-----|
| Imagen 4.1. Contraste entre lo urbano y lo rural..... | 160 |
| Imagen 4.2. Panorámica de la entrada a Ciudad Verde sobre la Autopista del Sur y vista interior del macroproyecto..... | 164 |
| Imagen 4.3. Mapa según Localidad donde vivían antes..... | 168 |
| Imagen 6.1. Región metropolitana de Kanata: Ubicación del Municipio de Cochabamba..... | 236 |
| Imagen 6.2. Municipio de Cochabamba: Ubicación de edificaciones en altura..... | 248 |
| Imagen 6.3. Municipio de Cochabamba: Red de transporte público (flujos)..... | 250 |
| Imagen 6.4. Municipio de Cochabamba: Ubicación de servicios financieros y bancarios..... | 251 |
| Imagen 6.5. Municipio de Cochabamba: Precios de departamentos por distrito (\$us/m2)..... | 253 |
| Imagen 6.6. Municipio de Cochabamba: Precios de terrenos por distrito (\$us/m2)..... | 254 |

ÍNDICE DE GRÁFICAS

| | |
|--|-----|
| Gráfica 4.1. Distribución según nivel de ingreso del hogar en Ciudad Verde, 2013..... | 166 |
| Gráfica 4.2. Municipio donde residía antes de vivir en Ciudad Verde..... | 167 |
| Gráfica 4.3. Localidad donde residía en Bogotá (distribución porcentual)..... | 167 |
| Gráfica 4.4. Razón de cambio de acuerdo a ubicación donde residía antes..... | 169 |
| Gráfica 4.5. Evolución del área de vivienda en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012..... | 175 |
| Gráfica 4.6. Evolución del área (m2) de la vivienda de interés prioritario en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012..... | 176 |
| Gráfica 4.7. Evolución del área (m2) de la vivienda de interés social en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012..... | 176 |
| Gráfica 5.1. Incidencia de la pobreza moderada, por área geográfica, Bolivia (2000 – 2012)..... | 196 |
| Gráfica 5.2. Incidencia de la pobreza extrema, por área geográfica, Bolivia (2000 – 2012)..... | 196 |
| Gráfica 5.3. Tasa de desempleo abierta, Bolivia (2000 - 2013)..... | 198 |
| Gráfica 5.4. Economía informal, Bolivia (1996 - 2012)..... | 199 |
| Gráfica 6.1. Bolivia: Permisos de construcción aprobados por año en las ciudades capital (en metros cuadrados)..... | 243 |
| Gráfica 6.2. Bolivia: Permisos municipales para construcciones nuevas en las ciudades capital (en metros cuadrados)..... | 243 |

PRESENTACIÓN

La presente compilación se enmarca dentro de un proyecto más amplio denominado *Mercado inmobiliario habitacional y exclusión residencial en el área metropolitana del departamento de Cochabamba*, seleccionado por la Universidad Mayor de San Simón en el marco del Sistema de Gestión de Proyectos de Investigación (SIGESPI) y de la 7ma. Convocatoria Proyectos I+H financiados por ASDI, con el propósito de alcanzar los siguientes objetivos:

- Determinar las características de la oferta habitacional, sus particularidades físicas y de localización en relación con la conformación de sub-mercados.
- Determinar las características de la demanda habitacional, sus particularidades físicas y de localización (incluyendo la exclusión residencial)
- Establecer los parámetros más importantes para un Modelo de Localización Residencial

Esta obra se centra en el análisis del estado del arte y de estudios de caso en el campo de los mercados inmobiliarios en países en desarrollo, con la finalidad de construir un fundamento teórico que permita alcanzar los objetivos específicos del proyecto de investigación mencionados previamente, sobre todo por la complejidad de los mercados inmobiliarios que implica abordar diversos enfoques que permitan explicarlos, como el demográfico, geográfico, económico, financiero, social y político-institucional.

Por ello, las investigaciones desarrolladas en este estudio consideran las múltiples dimensiones del fenómeno, de modo que posibiliten proponer un diálogo amplio y profundo a la vez. Al mismo tiempo, los contenidos de los artículos facilitan articular sus resultados y conclusiones al estudio de un caso específico, es decir, que el aporte

teórico, metodológico y empírico sirve de sustento al diagnóstico del área metropolitana del departamento de Cochabamba.

El proyecto de investigación está representado por su investigadora principal Ph.D. Katrin Quillaguamán Leytón, con unidad sede en el Centro de Estudios de Población (CEP), y sus investigadores asociados Ph.D. Jorge Miguel Veizaga Rosales (CEP), Ph.D. Javier Adolfo López Terrazas del Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Ciencias del Habitat (IIACH) y M.Sc. Sonia Elizabeth Jiménez Claros (IIACH), instituciones dependientes de la Universidad Mayor de San Simón. Cuenta, asimismo, con la participación de las siguientes organizaciones externas: Universidad Piloto de Colombia-Maestría en Gestión Urbana, representada por M.Sc. Mayerly Rosa Villa Lozano (Asesora Científica), M.Sc. Melba Rubiano Briñez (Investigadora Adscrita) y M.Sc. Andrea Milena Burbano Arroyo (Investigadora Adscrita); Organización Latinoamericana del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), representado por M.Sc. Jaime Fabián Erazo Espinosa (Asesor Científico). Por último, con la investigadora independiente M.Sc. Isabel Andrea Ortiz Jiménez (Investigadora Adscrita).

Las organizaciones asociadas al proyecto de investigación corresponden al Gobierno Autónomo Municipal de Sipe Sipe, Gobierno Autónomo Municipal de Vinto, Gobierno Autónomo Municipal de Tiquipaya y Gobierno Autónomo Municipal de Colcapirhua.

El Comité Editorial externo está integrado por el M.Cs. Luis Ramírez Velarde, Miembro del Comité Editorial de la Revista INVI de Chile; M.Sc. Yolanda Rentería Solano de la Universidad Autónoma de Baja California; y la Dra. Bianca De Marchi Moyano de la Universidad Mayor de San Simón.

El apoyo financiero y administrativo para la realización del proyecto de investigación está a cargo de la Dirección de Investigación Científica y Tecnológica (DICyT), en el marco de la cooperación internacional entre la Agencia Sueca para el Desarrollo Internacional (ASDI/SAREC) y la Universidad Mayor de San Simón.

INTRODUCCIÓN

En la compilación no se trata de representar en profundidad la dimensión del perentorio e inclusive desesperante problema que significa para las familias no poder acceder a una vivienda y un entorno en condiciones adecuadas, y que se agrava aún más para las personas en situación de calle. En ese caso, se tendría que considerar el efecto psicológico negativo que provoca tal situación en los jefes de familia, quienes se ven perturbados al no poder brindar a sus hijos mejores condiciones para habitar, los que a su vez recuerdan el lugar donde residieron vinculándolo con las consecuencias físicas y psicológicas que representó para ellos vivir en circunstancias deficientes; pues, la vivienda además de ser un refugio se constituye en una puerta hacia la sociedad, por lo que sus condiciones físicas sumadas a la convivencia familiar deberían contribuir al estado mental de las personas para relacionarse con otras y adonde estas últimas puedan acudir sin mostrar mayores prejuicios, de modo que el lugar de residencia no debería constituirse en objeto de desmoralización para sus habitantes ni de discriminación por parte de los demás.

La investigación se enfoca en discernir las causas de aquellas consecuencias al determinar los factores que inciden en los procesos y tendencias de urbanización, en el incremento o descenso de los precios del suelo y la vivienda, en los desajustes entre la necesidad de residencia y la satisfacción de la misma, en los procesos de segregación y exclusión residencial, en la pobreza y en el consumo de las familias y, en última instancia, en la eficacia de las políticas públicas y de los derechos ciudadanos. Todo lo cual insta a preguntarse: ¿Qué papel juegan las dinámicas del sector inmobiliario residencial en el orden material de las ciudades y en la distribución de la población urbana en países en desarrollo?

El estudio de las dinámicas de los mercados inmobiliarios encierra diversos aspectos que incluyen los ámbitos local y global. Así, la ciudad

como espacio de aglomeración de una población, es el lugar privilegiado para el desenvolvimiento de los procesos de producción, circulación y consumo, por lo tanto también para la reproducción de las condiciones de vida (empleo, vivienda, recreación, educación, salud, etc.). En este contexto, de acuerdo a Fernández y García (2014), “el negocio inmobiliario es uno de los motores fundamentales del siglo XXI. [...] Unido indisolublemente a la consolidación de la explosión urbana que se viene produciendo desde hace una década, es uno de los mayores negocios actuales” (p. 2).

Por una parte, el crecimiento de la construcción, al responder a una demanda de vivienda estimulada por el crecimiento económico, por la compra de inmuebles por parte de familias no residentes o por la reducción de los tipos de interés hipotecarios y facilidades en el acceso a crédito bancario o por el aumento de hogares inmigrantes, produce mercados segmentados orientados a determinados tipos de población.

Por otra, desde una perspectiva global, en la medida en que la ciudad esté ubicada estratégicamente, afirma Yory (2006), mayor es la oportunidad de relacionarla con otras ciudades con las que puede establecer redes de intercambio, comunicación y consumo, además con la efectiva posibilidad de constituirse en centro de mercados más pequeños, y que a través de ella puedan proyectarse al mundo (para. 145). De otro lado, según aparezcan nuevas industrias y un mayor incremento en el sector de servicios potenciando el crecimiento económico, atraerá también población migrante demandante de empleo, servicios o placer, lo que desembocará en una demanda de vivienda ya sea en un mercado de venta o de alquiler; mientras que otras ciudades, carentes de estas características ventajosas, se convertirán más bien en expulsoras de población. No obstante, como la ciudad global se conecta con otras, esta no está exenta de las crisis económicas mundiales que, según Guerra y Olivo (2009), se manifiestan en los países en desarrollo a través de la disminución de los flujos comerciales y de la caída de los precios de las exportaciones, situación que compromete muy seriamente

la generación de ingresos, con lo cual se compromete la estabilidad cambiaria y la ejecución de los niveles de gasto público (para. 14), reduciendo también la inversión en el mercado inmobiliario.

A nivel local o al interior de las ciudades, sean estas principales o parte de zonas metropolitanas, se produce un efecto similar (mercados segmentados y barrios ventajosos o desventajosos) debido a que las dinámicas de los mercados inmobiliarios se establecen conforme al lugar estratégico y la posibilidad de los promotores e inversionistas de incrementar los precios del suelo y de la vivienda a un nivel máximo. En esta dinámica local también entra en juego la organización moral, los vínculos profesionales y económicos de los habitantes y compradores de viviendas que, según Wassmer, eligen no solo una casa y su terreno, sino también un diverso grupo de ventajas que varían según el sitio; sin embargo, no todos los ciudadanos tienen las mismas oportunidades para hacer las selecciones de su preferencia (en Calder y Greenstein, 2001, para. 1).

Siendo así, la relación entre la organización material dirigida por los inversionistas y la organización moral y social de los habitantes configura patrones de habitabilidad que develan enormes diferencias entre asentamientos urbanos. Al respecto, Fernández y García (2014) afirman que “el mercado inmobiliario ha desencadenado una grave crisis habitacional y un espacio social cada vez más segregado y estratificado” (p. 3).

La segregación es explicada por Villaça dentro de un marco conceptual de clases, en donde los factores principales que influyen en los patrones residenciales son el nivel de ingresos y el estatus social. En muchos casos, la actividad del mercado del suelo, las regulaciones y los códigos urbanos se han aplicado de manera furtiva e incluso abiertamente para crear vecindades selectas, bien dotadas de servicios y separadas del resto de la sociedad (en Calder y Greenstein, 2001, para. 1), mientras que los pobres se encuentran relegados en zonas con

escaso acceso a servicios urbanos. Por lo tanto, la pobreza es también un factor condicionante en la conformación de patrones residenciales, ligada a la población urbana ocupada en empleos que presentan condiciones poco favorables desde el punto de vista de los salarios, que repercuten en los recursos económicos disponibles y en el consumo de la población; así, los ingresos familiares reducidos suponen precariedad habitacional.

De esta manera, el proceso de crecimiento urbano en los países en desarrollo se muestra caracterizado por el distanciamiento, segregación y disociación entre los componentes del espacio urbano, impulsados por las dinámicas de los mercados inmobiliarios y condicionados por las características socio-económicas de la población; pero, al mismo tiempo, se observa también una potenciación de nuevas centralidades, de acuerdo a Mayorga y Fontana (2012), materializadas con el resto de la ciudad, gracias a las infraestructuras de transporte (para. 124). Panerai y Mangin señalan que igualmente pueden aparecer polaridades secundarias que conforman sub-centros: centros del barrio, pequeños ejes comerciales, nuevos centros administrativos, o centralidades emergentes con potencialidades aún débilmente reconocibles que acabarán reforzándose como nuevas centralidades o se incorporarán a los centros existentes (en Mayorga y Fontana, 2012, p. 124).

Las tendencias de creación de áreas de nueva centralidad, son pensadas como estrategias orientativas para la localización de actividades terciarias y como alternativas de renovación urbana de áreas deficitarias y/o desarticuladas al interior de las ciudades. De acuerdo a Beuf (2012), “bajo la influencia de modelos extranjeros, varios planes urbanos han propuesto las centralidades como una respuesta a los problemas del subdesarrollo y del crecimiento rápido, pero estos discursos urbanos, poco adaptados a las condiciones locales, se han enfrentado a las resistencias de la sociedad local y a la débil capacidad operacional del Estado” (p. 1).

Frente a la amplia problemática descrita en esta introducción, se hace necesaria una reflexión sobre los procesos y tendencias de urbanización resultado de múltiples factores de desventaja sobre determinados grupos de personas y que pueden extenderse a colectivos más amplios, y principalmente sobre la eficacia de las políticas sociales y de los derechos ciudadanos en el ámbito de la habitabilidad.

Los artículos expuestos en este libro, problematizan aquel contexto a partir de la descripción y el análisis teórico-empírico sobre la incidencia de las dinámicas del sector inmobiliario en los procesos de urbanización considerando los niveles global y local. Bajo este eje transversal, el libro se compone de dos partes. Los tres primeros artículos de la primera parte, se apoyan en ideas teóricas para definir la influencia de la globalización, de los patrones de habitabilidad y de las políticas sociales en las tendencias de urbanización de los países en desarrollo. Mientras que los tres artículos de la segunda parte se orientan al análisis de estudios de caso relacionados con la segregación, la pobreza y economía informal y la configuración espacial expresada en la centralidad.

El estudio de *Jorge Miguel Veizaga* aborda *Las dinámicas de los mercados inmobiliarios en las zonas metropolitanas de los países en desarrollo*, en función de indagar sobre las tendencias económicas y de urbanización derivadas de los procesos globales y de la crisis económica mundial de 2008 en relación a los mercados inmobiliarios.

Su objetivo consiste en recapitular las argumentaciones y enfoques teóricos respecto a los procesos urbanos y su nexos con otros procesos principalmente sociales y económicos. Resaltando la importancia de las ciudades como espacios principales para aquella articulación –en tanto que en estas se promueven relaciones de producción, distribución, consumo, gestión, innovación e intermediación–, su análisis se focaliza en determinar la inserción de estas ciudades en sistemas globales, anotando la existencia de una gran diversidad de formas de articulación en diferentes escalas geográficas.

De este análisis se desprende que la globalización también implica efectos negativos y contradictorios al observar expansiones urbanas precarias. La investigación describe esta tendencia, al analizar el vínculo entre urbanización y desarrollo socio-económico, advirtiendo un incremento de los problemas urbanos actuales en los países en desarrollo.

Al insertarse las ciudades en la red global, se asocian a procesos económicos que, según explica el autor, “tienen efectos importantes en la configuración urbana”. Consecuentemente, las crisis económicas mundiales repercutirán en las finanzas, en la adquisición de bienes, en la devaluación de la moneda nacional, en la desaparición de empresas y en la falta de inversión. En este sentido, Veizaga aborda esta situación a partir del estudio de las características de la crisis económica de 2008, remitiéndose al caso de Estados Unidos, y su relación con los mercados inmobiliarios.

Asimismo, observa que al consolidarse los sistemas urbanos se da lugar “al fenómeno denominado como metropolización que ha implicado la emergencia de nuevos patrones urbano-residenciales”, los que a su vez se ven influenciados por las particularidades de los mercados inmobiliarios. Finalmente, el autor aporta elementos teóricos a los estudios realizados desde esta perspectiva, que permiten avanzar hacia la comprensión de la problemática planteada.

Desde un marco teórico que recupera el enfoque sociológico para el análisis de los mercados inmobiliarios, el artículo bajo mi autoría expone los *patrones de habitabilidad y su relación con la dinámica de los mercados inmobiliarios* del cual deriva una *metodología de análisis* que integra variables significativas a nivel urbano, de vivienda y de hogar.

A partir del análisis ecológico de la vivienda, el artículo aborda la interacción entre la conformación de sub-mercados y las características socioeconómicas de una comunidad localizada geográficamente en un área determinada, para inquirir sobre la conformación de precios de

oferta y demanda y sobre los patrones de habitabilidad que se generan a raíz de esta segmentación del mercado.

La vivienda, entendida como una necesidad social, es planteada en el artículo con el objeto de indagar las condiciones objetivas que garanticen a las familias viviendas y entornos urbanos adecuados y que, al mismo tiempo, satisfagan las necesidades subjetivas de los moradores. Relacionado con este último punto, se complementa el estudio recurriendo al enfoque de la sociología de la familia, constatando una diferenciación entre los grupos familiares a través de diversas tipologías que tienen que ver con: 1) la composición familiar y la dimensión psicosocial de la familia; 2) la composición familiar y su accesibilidad a la vivienda.

Del análisis teórico, el artículo concluye planteando una base metodológica ajustada a dos factores que inciden en el mercado: los patrones de habitabilidad analizados a partir del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), y los sub-mercados estudiados conforme a tipologías de barrios. La fuente de información considera una base censal, un cuestionario de entrevista de carácter cualitativo y anuncios de periódicos.

Los procesos de transformación de la vida urbana no se producen independientemente de las políticas sociales. En este contexto, el artículo de *Sonia Jiménez discurre sobre la cuestión urbano habitacional*. A partir de una revisión teórica, la autora se cuestiona sobre el alcance efectivo de las políticas sociales al abordar diferentes conceptos y perspectivas relacionadas con la pobreza, exclusión social, segregación residencial, fragmentación urbana y derechos ciudadanos.

Siendo que los objetivos de las políticas sociales son los de mejorar las condiciones de vida de la población y, en los países en desarrollo, de aminorar o regular los embates de las políticas económicas o de reducir y eliminar las inequidades sociales a través de la redistribución de los

recursos, servicios, oportunidades y capacidades, Jiménez observa que durante mucho tiempo estas políticas han estado ligadas a la superación de la pobreza; no obstante, en la práctica no necesariamente han producido efectos positivos, particularmente en el ámbito socio-habitacional. La investigación se centra en explicar las consecuencias de la pobreza expresadas en la exclusión social; de esta manera, analiza esta noción desde la perspectiva de negación de los derechos ciudadanos resultado de la imposibilidad de participar plenamente en la sociedad, esto es, desde una ruptura gradual entre el individuo con la sociedad. La autora sostiene que la exclusión afecta a los sectores más pobres en particular y advierte que amenaza a la sociedad en su conjunto en cuanto supone una situación procesual, mudable e inestable.

Asimismo, indaga sobre la segregación partiendo de un análisis del espacio físico contenedor de determinados símbolos, los cuales develan determinadas diferencias sociales y que dan lugar a oposiciones espaciales. La autora observa que esta fragmentación urbana recae en la profundización de distancias entre los ciudadanos de acuerdo a sus características socio-económicas, produciendo un aumento en las desigualdades sociales.

Finalmente, expone el derecho a la vivienda y a la ciudad desde el marco internacional que insta a los Estados a aplicar una serie de medidas a favor de dichos derechos, resaltando la necesidad de que entre esas medidas se presenten soluciones integrales, principalmente en la promoción de viviendas sociales.

Enmarcado en los procesos de segregación residencial, *Melba Rubiano* y *Andrea Burbano* presentan su artículo *La dinámica del mercado inmobiliario en Bogotá, Colombia, a través de un análisis en el contexto de la segregación socioespacial y del espacio público en el ámbito metropolitano*.

El estudio presenta la interacción entre el planteamiento de políticas habitacionales y el funcionamiento del mercado inmobiliario a partir de un estudio de caso: Macroproyecto Ciudad Verde en Soacha (Colombia). En la investigación se consideran las posibles implicaciones sobre el bienestar de la población en términos de habitabilidad. Para el análisis se toma como referencia: las estrategias seguidas por constructores y desarrolladores del proyecto inmobiliario; los ejes de expansión popular metropolitana; y el espacio público como un indicador de habitabilidad.

La política habitacional en Colombia, señalan las autoras, es reconocida como una “locomotora de crecimiento de la economía enfocada en promover la vivienda de interés social y prioritario para la población más vulnerable”; en ese sentido, el Gobierno se plantea la premisa de desarrollar macroproyectos que garanticen operaciones urbanas integrales. El artículo de Rubiano y Burbano, en ese contexto, se interroga: ¿El desarrollo de un Macroproyecto como Ciudad Verde será generador de segregación socio-espacial? ¿En qué medida los procesos de metropolización influyen y/o generan cohesión, polarización o exclusión social en las metrópolis latinoamericanas y en sus áreas de influencia directa?

Partiendo de un enfoque cualitativo se aplica un instrumento diseñado para levantar información primaria sobre las causas y efectos de la segregación espacial y cuál es su relación con las estrategias seguidas por los constructores y desarrolladores del proyecto inmobiliario. La investigación se complementa con el estudio de la oferta en cinco ejes de expansión popular metropolitana y los resultados impulsan a colocar en relevancia el espacio público como un componente esencial del bienestar de las personas, esto es, como un indicador de habitabilidad.

En un contexto donde el sector informal en los países en desarrollo – y en países desarrollados– es creciente, *Isabel Ortiz*, en su artículo *La economía informal en Bolivia y su vínculo con los asentamientos populares*, muestra que la segregación y la precariedad residencial no

solo son consecuencia del mercado inmobiliario, sino que están ligadas fuertemente con la pobreza –misma que se relaciona con los efectos negativos de la globalización–.

Esta investigación plantea la problemática de la pobreza y la privación de la vivienda y entorno urbano adecuados, a través de una revisión teórica sobre la informalidad y su relación con los asentamientos populares o ilegales. El artículo contribuye en la comprensión de la persistente presencia de la economía informal en Bolivia, que según señala la autora es el “país con el nivel más alto de informalidad en Latinoamérica (2007)”, y al mismo tiempo se cuestiona ¿cómo los asentamientos populares o ilegales se constituyen en expresiones físico-espaciales de la economía informal?

El estudio rescata argumentos desde diferentes enfoques teóricos de la informalidad, haciendo una distinción en su composición: Por una parte, un nivel relacionado a emprendimientos en el que los individuos entran voluntariamente, y por otra un nivel vinculado con una estrategia de supervivencia donde los individuos han sido racionalizados fuera del mercado laboral formal. Este análisis se extiende al contexto particular de Bolivia, cuyos datos estadísticos muestran que durante décadas la economía informal se ha constituido en una de las fuentes de empleo más importantes en Bolivia; sin embargo, la autora resalta que está vinculada más con la estrategia de supervivencia.

Para explicar este vínculo desfavorable, Ortiz realiza una relación entre el grado de pobreza de los hogares y los bajos salarios vinculados a la economía informal, puesto que estos últimos determinan si los individuos son capaces o no de satisfacer sus necesidades básicas (educación, salud, suelo, vivienda, servicios, etc.), siendo una expresión de aquel vínculo los asentamientos populares o ilegales. En ese sentido, la investigación se focaliza en el acceso al suelo, a la vivienda y a su habitabilidad, concluyendo que una vivienda barata tiende a edificarse en un terreno de bajo precio, esto es, alejado de la ciudad, de baja calidad

para la construcción, sin provisión de infraestructura básica y con diversas carencias.

Dentro de una dinámica que genera importantes efectos de fragmentación residencial, se puede determinar, en contraste a esta, nuevos y diferentes tipos de centralidad y de sistemas de organización de la centralidad. En el artículo presentado por *Javier López* se aborda la temática *Construcción en altura, mercado inmobiliario y configuración espacial en la zona sud del municipio de Cochabamba*, por constituirse en un caso en el que se observa el surgimiento paulatino de una nueva centralidad relacionada con la dinamización del mercado inmobiliario.

El autor, presenta conceptos complementarios e interdependientes que permiten comprender las nuevas centralidades como “espacios urbanos que nacen de la superposición, condensación, diversidad y multiplicidad de actividades en el espacio y en el tiempo, basados principalmente en los poderes del comercio, los servicios y la comunicación (transporte)”.

A partir de aquella concepción –y de su vínculo con otros conceptos teóricos–, López identifica, dentro del proceso de crecimiento y densificación urbana, una centralidad emergente en la zona Sud del municipio (urbano) de Cochabamba (Bolivia), que no cuenta con instrumentos de planificación vigentes en el ámbito del ordenamiento territorial y urbano, pese a ser la capital del departamento.

La zona Sud, señala el autor, abarca más del 60% de superficie del municipio y es receptora de una gran cantidad de población emigrante; presenta, por una parte, carencia de servicios básicos, servicios de salud y estructuras de desarrollo económico, y, por otra, asentamientos ilegales, contaminación e inseguridad. No obstante, se observa la construcción de edificios en altura, megapuentes, parques, plazas y el crecimiento del sector de comercio. Para explicar esta situación, el investigador indaga sobre la importancia del sector de la construcción y

del mercado inmobiliario en la configuración urbana del municipio y particularmente de la zona Sud.

Entre sus reflexiones finales, el autor subraya como características relevantes de la zona, la articulación con el resto de la ciudad a través de redes de transporte público, la densificación de nuevos y viejos barrios por intermedio del mercado inmobiliario y el crecimiento de las actividades económicas, condicionantes que, según él, deben ser articuladas a través de la generación de una o varias nuevas centralidades.

Bibliografía

- Beuf, A. (2012). *Concepción de centralidades urbanas y planificación del crecimiento urbano en la Bogotá de Siglo XX*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Calder, A. y R. Greenstein. (2001). Política del suelo, mercados inmobiliarios y segregación espacial urbana. LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.
- Fernández, C. y E. García. (2014). *Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Guerra, J. y V. Olivo. (2009). *La crisis económica global y su impacto en América Latina*. Caracas: ILDIS.
- Mayorga, M. y M. Fontana. (2012). *Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Yory, C. (2006). *Ciudad, consumo y globalización*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

I. LAS DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LAS ZONAS METROPOLITANAS DE LOS PAÍSES EN DESARROLLO

VEIZAGA ROSALES, Jorge Miguel¹

¹ Doctor en Estudios del Desarrollo, Universidad Autónoma de Zacatecas, México D. F. Magister en Población, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales - México. Economista, Universidad Mayor de San Simón, Cochabamba. Actualmente es docente - investigador en el Centro de Estudios de Población, Cochabamba.

Resumen

Los procesos urbanos contemporáneos pueden ser comprendidos como contenidos e influidos por la existencia de una red global de ciudades, a la cual, la mayoría de las principales urbes de los países en desarrollo, se articulan en mayor o menor grado, según las especificidades de los procesos productivos, de comercialización y/o consumo en ellas existentes. Dichas ciudades devienen complejas metrópolis en las cuales se han desarrollado mercados inmobiliarios que reflejan la estructura urbana y económica de las ciudades-regiones, siendo al mismo tiempo: mercados segmentados, complejos y sensibles a las dinámicas y tendencias económicas tanto locales como globales.

La crisis económica global de 2008 ha sido calificada como una de las más críticas y sus orígenes han sido rastreados en la crisis del mercado inmobiliario norteamericano. Aunque esto parece confirmar la interrelación de los mercados inmobiliarios con la dinámica y tendencia de la economía local, no se han desarrollado argumentos orientados a explicar los posibles efectos de difusión de las crisis inmobiliarias ni tampoco la influencia de las crisis económicas globales sobre los mercados inmobiliarios locales. Este documento sugiere que si bien los mercados inmobiliarios parecen estar desconectados unos de otros entre ciudades y metrópolis globales, existe una relación indirecta y heterogénea (temporal y espacialmente) entre las crisis económicas

globales y las crisis de los mercados inmobiliarios locales siendo los contextos económicos locales los elementos que fungen como catalizadores y/o intermediarios entre la red global y muchas de las metrópolis de los países en desarrollo.

Palabras clave: ciudades globales, metrópolis, países en desarrollo, globalización, mercados inmobiliarios, crisis.

Abstract

Contemporary urban processes take place within a global cities network, to which most urban agglomerations in developing countries are related to somehow according to their productive, trade and/or consumption capabilities. Those cities have become complex metropolis in which real-estate markets have developed reflecting the urban and economic structures of cities and regions to which they belong, those markets are segmented and sensitive to both local and global economic and urban tendencies.

The 2008 global economic crisis has been described as hard one and their origins were found in the US real-estate market crisis. Although this seems to confirm what has been stated before, no arguments have been developed to explain possible diffusion effects of real-estate market crisis. Indeed, there are not enough arguments to explain the effects of global economic crisis in local real-estate market crisis. This paper suggest that although real-estate markets seem to be completely disconnected, there is an indirect linkage, which is heterogeneous (in time and space) between global economic crisis and local real-estate market crisis and local economic contexts are the key elements serving as catalysts for all kind of processes between the global cities network and most of metropolis in developing countries.

Key words: global cities, metropolis, developing countries, globalization, real-estate markets, crisis.

Introducción

El objetivo principal de este artículo es recapitular de modo conciso las argumentaciones y enfoques teóricos respecto de los procesos urbanos y – por otro lado – del papel específico de los mercados inmobiliarios en la crisis económica; a partir de ello, se ofrecen algunas interpretaciones alternativas de los procesos y tendencias económicas y de urbanización en el caso de los países en desarrollo en los que los procesos de metropolización son cada vez más significativos, en términos de la **interrelación** entre los procesos y tendencias tanto urbanas como económicas y de los mercados inmobiliarios en particular.

Consecuentemente, en este artículo, se parte de una rápida y concisa revisión de las perspectivas teóricas y fundamentalmente, de las categorías conceptuales propuestas para el estudio de los procesos urbanos. Más adelante, se reconsidera la relación entre urbanización y desarrollo. La sección siguiente presenta los argumentos elaborados respecto de la relación entre la crisis de los mercados inmobiliarios y la crisis económica mundial de 2008. A continuación, se plantean los rasgos distintivos de los mercados inmobiliarios que en el contexto de la metropolización en los países en desarrollo determinan procesos y tendencias diversas y al mismo tiempo, que son diferentes de las condiciones observadas en la crisis de 2008. Finalmente, se sintetizan los elementos teóricos que son considerados como un aporte al debate académico.

1.1. Las perspectivas teóricas respecto de los procesos de urbanización

Desde las diversas disciplinas que estudian lo urbano y las ciudades, se han planteado diversas argumentaciones orientadas a explicar la historia, situación actual y tendencias de la urbanización así como sus nexos con otros procesos sociales, políticos, económicos, etc. No es posible afirmar que exista “una” teoría de lo urbano, existiendo tantas

definiciones de ciudad como perspectivas teóricas se han desarrollado, la mayoría de las definiciones aluden a la concentración de población, recursos, procesos, etc., de hecho, para efectos de los censos y otros ejercicios prácticos relacionados con la operacionalización del concepto de lo “urbano” se ha utilizado algún umbral para el volumen de población (algunos miles de habitantes), pero esta práctica no es sino un ejemplo más de la importancia que se da a la concentración de algunos factores como parámetro esencial para la definición de lo urbano. Por supuesto, no han faltado perspectivas que proponen ir un poco más allá de la concentración poblacional, para ilustrar esto, a continuación se ofrecen algunas definiciones:

- Área Económica Funcional (AEF), o campo de desplazamientos habituales (Richardson, 1986: 206)
- Unidad compleja, compuesta de actividades y comunicaciones humanas altamente interrelacionadas, que se desarrollan dentro de ciertos espacios físicos (BID, 1984: 13)
- (Metrópolis:) Espacio en el que adquiere mayor velocidad la circulación, distribución y consumo de los bienes, servicios y los hombres (Liernur, 1991: 107)
- Las ciudades son históricamente concentraciones de poder que controlan los flujos económicos, sociales, culturales y políticos que constituyen centros de acumulación de riqueza y conocimientos (Neira, 1996: 17)
- Conjunto de edificaciones, actividades y población, agrupados y localizados en un mismo espacio. Puede distinguirse de otras formas de asentamientos en términos de la densidad de concentración de estos atributos. (Clark, 1982: 17)

Como se puede ver, existen varias escuelas y tradiciones teóricas, sin embargo, una arriesgada síntesis de las principales perspectivas teóricas podría contener dos grandes tendencias:

- a) La que a partir de un enfoque positivista, funcionalista se concentra en explicar la urbanización como una expresión físico-espacial (material, infraestructural, etc.) de procesos sociales y económicos principalmente que pueden ser caracterizados como el desarrollo de nuevos sistemas productivos y nuevas formas de organizar la vida en sociedad. Más específicamente, se ha denominado a este conjunto de procesos como la modernización de las sociedades. En tal sentido, las ciudades representan el avance y la consolidación de la modernidad como proyecto civilizatorio.
- b) La perspectiva teórica crítica, que a partir de un análisis histórico-estructural de tipo marxista, caracteriza el fenómeno urbano como la expresión espacial de los procesos de expansión del sistema capitalista, de la acumulación de riquezas y de la desposesión al mismo tiempo. En efecto, desde esta perspectiva, las ciudades son funcionales a los requerimientos del sistema económico capitalista (producción y consumo) y se consolidan sobre la base de la lógica de la propiedad privada y el uso exclusivo e intensivo del suelo.

En todo caso, las dos perspectivas o tendencias planteadas reconocen la estrecha relación con los procesos sociales, económicos, políticos, etc., y los aspectos físico-espaciales de las urbes así como sus dinámicas territoriales (tanto entre ciudades/regiones, como al interior de ellas y con su medio ambiente natural). Adicionalmente, se ha aceptado que esas relaciones son interactivas, acumulativas y complejas en diversos sentidos.

1.1.2. El hilo conductor: ciudades globales

Las múltiples conexiones entre la cuestión urbana y otros procesos sociales y económicos podrían ser explicadas siguiendo algún hilo conductor. En ese sentido, antes que formular un nuevo modelo teórico, se hace necesario vincular las teorías o modelos existentes de modo que

integralmente sea posible construir una comprensión más completa de la realidad.

Entre las propuestas teóricas que vale la pena destacar y que pueden servir como punto de partida, está la que ha sido formulada en sus inicios por Sassen (1998) que en el contexto de lo que se ha denominado como globalización, describe las estructuras sociales y económicas como basadas en una red global de ciudades (y sus correspondientes áreas de influencia), jerárquicamente ordenadas y funcionalmente vinculadas entre sí (Bobek et al, 2015). Así, la sub-valoración de los Estados – Nación y sobre-valoración de las ciudades concentra la atención en los procesos urbanos contemporáneos y en la importancia de las ciudades como espacios esenciales para la articulación de ciertos procesos clave tanto de producción, distribución y consumo como de gestión, innovación e intermediación.

Quienes han estudiado la Globalización como concepto clave para la comprensión de las dinámicas y tendencias socio-económicas de las últimas décadas han considerado algunos modelos en que las regiones sub-nacionales y no los Estados-Nación son los elementos fundamentales detrás de una nueva era de producción, distribución y consumo (Niemann, 2000). Bowles (2004) ha clasificado las teorías sobre globalización y ha identificado una perspectiva que enfatiza el rol de ciertas ciudades como importantes nodos en los que se articulan flujos de producción, riqueza y conocimiento a escala global. En este esquema, la participación y funciones de las ciudades se organiza de manera jerárquica de modo tal que no existiría ningún espacio por muy local que sea, que no se vincule con el sistema capitalista global.

Para David Harvey (2001), las ciudades operacionalizan los procesos de expansión espacial, de contracción y/o ajuste del sistema capitalista global y en ese mismo sentido Peet (1975) ha argumentado que el desarrollo del sistema capitalista desde una perspectiva geográfica no solamente tiene que ver con la extensificación y la intensificación del

modo de producción sino también con la re-localización de los recursos, las ganancias y las crisis a una escala cada vez más global. Esto último contrasta con las visiones convencionales acerca de la globalización que tienden a definirla como un proceso inevitable y generalmente asociado a importantes beneficios económicos y sociales¹. A partir de las posturas apoloéticas de la globalización, muchos gobiernos (nacionales y locales) han procurado establecer una mejor inserción en los sistemas globales. Empero, desde ciertas perspectivas críticas, se ha cuestionado el carácter supuestamente universal, inevitable y homogeneizante de la globalización, resaltando además la existencia de efectos negativos y/o perversos tanto para los países en su conjunto como para sus habitantes. Para Smith (2012), los procesos económicos tienen efectos importantes en la configuración urbana, en sus términos: “Existen dos tendencias contradictorias, inherentes a la estructura del capitalismo, que se orientan, por un lado, hacia la igualación de las condiciones y niveles de desarrollo y, por el otro, hacia su diferenciación” (Smith, 2012: 141).

Desde la perspectiva de las ciudades globales es posible plantear una explicación más precisa acerca de la vinculación entre los procesos urbanos y los económicos; al mismo tiempo, ha sido posible comprender tanto la evolución histórica de dichos procesos urbanos, como sus tendencias a futuro y sus cambiantes características (Urrutia, 2001).

El trabajo pionero de Sassen (1999, citado en Quintero, 2000) se refiere específicamente a tres ciudades (Nueva York, Londres y Tokio) lo que implica en cierta forma que tales ciudades serían las más importantes. Pradilla (2008) cuestiona el concepto de “ciudad global” de Sassen al igual que el concepto muy cercano de “ciudad-mundo” de Abramo y otros (1995, citado en Pradilla, 2008: 3). Ambos conceptos, solo pueden ser aplicables a un número limitado de ciudades. Sugiere también que las relaciones entre ciudades en el contexto de la

¹ Una revisión acerca de las teorías de la globalización, también se encuentra en el trabajo de Temkin y Veizaga (2010).

globalización nunca resultan en beneficios mutuos y por el contrario, existen resultados negativos y es posible que se consoliden situaciones de sub-ordinación y dependencia (Ibídem, pp. 2 – ss.).

En efecto, tal como se ha visto, el paradigma de la globalización ha sido cuestionado desde diversas perspectivas y parece consolidarse el consenso respecto de la necesidad de tener cautela al manejar esa teoría. Así, respecto de la manera y la medida en que las ciudades se encuentran integradas a la red global, es necesario reconocer que existe una enorme diversidad de configuraciones de la red tanto a nivel regional como nacional. En cualquier caso, en mayor o menor medida, las ciudades tenderán a vincularse a la red global aunque sea a través de circuitos secundarios y/o marginales posibilitando de ese modo la expansión del sistema capitalista.

Si se reconsidera la crítica de Pradilla, ésta implicaría el suponer que existen en el mundo tan solo dos situaciones (opuestas entre sí): global o no-global. Por su parte, el concepto de Abramo de ciudad-mundo tiene una clara correspondencia con la teoría del sistema-mundo (Wallerstein, 1976) que partiendo de dos categorías extremas (centralidad y periferia) incluye una tercera categoría intermedia que da cuenta de la existencia de nexos entre los agentes del sistema, que desde la perspectiva de Abramo, serían las ciudades. Así, existirían ciudades globales centrales y muchas otras ciudades periféricas, vinculadas entre así por medio de un conjunto de ciudades cuyo “grado de globalización” es intermedio.

Por otro lado, se ha visto que la globalización también implica efectos negativos y/o contradictorios. Para ilustrar los efectos contradictorios de la globalización, algunos autores se han referido desde hace bastante tiempo ya al problema de la dualidad de las ciudades; entre otros, el trabajo de Davis (2004) “Planet of slums”, da cuenta de la realidad actual caracterizada por la expansión urbana precaria. Otros autores sugieren que la condición de una gran parte de la población urbana puede

describirse como “vidas desperdiciadas”². Para efectos de contribuir a la búsqueda de alternativas para el cambio, se han realizado propuestas que se basan en nuevos modelos de gestión pública que buscan mayor autonomía, participación ciudadana, gobernanza, rendición de cuentas, etc.

Sin embargo, el carácter dual de las ciudades no solamente se remite a los aspectos socio-económicos. Así por ejemplo, un trabajo acerca de la ciudad dual (Borja y Castells, 2003), propone que las ciudades son esencialmente duales en la medida en que contienen realidades diametralmente opuestas que se pueden identificar espacialmente y que ilustran las tensiones y contradicciones entre la riqueza y la pobreza, lo moderno y lo tradicional pero que además son el resultado de ciertos modelos de gestión y planificación, por lo que los gobiernos responsables aparecen como agentes clave para generar y/o promover cambios esenciales en las ciudades.

A partir de lo expuesto, es posible identificar y asumir como hilo conductor, el modelo que propone la teoría de la ciudad global, es decir, asumir – en líneas generales – que la mayor parte de los procesos económicos, sociales, culturales, institucionales y políticos más importantes tanto a nivel local y nacional como a nivel regional y global, tienen lugar y están mutuamente influidos por una red global de ciudades en la que existen diversos modos de articulación tanto entre ciudades como al interior de ellas. Esta red, operacionaliza y condiciona los procesos de expansión y re-localización del capitalismo en diferentes escalas geográficas.

² Bauman (2005), observa la existencia de una cultura del desecho y explica la condición de desperdicio de la vida en la modernidad, lo que sin duda tiene que ver con el concepto marxista del “ejército industrial de reserva”, reconsiderado – entre otros – por Peet (Op. Cit., 1975: 567).

1.2. La relación entre urbanización y desarrollo

Existen varios trabajos que han explorado la relación entre urbanización y desarrollo y una buena parte de ellos sugiere que existe una relación causal directamente proporcional, o bien, que a mayor urbanización, se espera que exista un mayor desarrollo (social, económico, etc.). Tal como se ha mencionado, esta relación se ha verificado en el mundo desarrollado pero no en el caso del mundo en desarrollo (cf. Richardson, 1986; Butler, 1994; CELADE, 1996).

En efecto, la experiencia de los países en desarrollo muestra que han existido intensos procesos de urbanización que en el mejor de los casos han sido acompañados por procesos limitados de industrialización y más bien, se han generado procesos de marginalización, precarización, segregación y exclusión social (Ibídem).

Tanto más preocupante es el panorama cuanto más precisamente se toman en cuenta las tendencias en el mediano y largo plazo. Así, se espera que en breve la población urbana de los países en desarrollo sea mayor que la de los países en desarrollo lo que implicaría un incremento en la escala de los problemas urbanos actuales (Yusuf, 2007).

Las caracterizaciones de los procesos de desarrollo experimentados en el mundo en desarrollo son diversas. Algunas interpretaciones señalan que el capitalismo se desarrolló tardíamente, incompletamente, imperfectamente, dependientemente y desordenadamente. Otras lecturas enfatizan las inconveniencias de ciertos rasgos culturales o las especificidades de ciertas coyunturas nacionales. Por ejemplo, para Fajnzylber (CEPAL, 2006), el desarrollo de América Latina puede calificarse como “trunco” (p. 148).

Por otro lado, la tendencia secular del cambio demográfico, caracterizada como “transición demográfica”, tuvo lugar en el mundo en desarrollo y sucedió en algunos casos tan tempranamente como a inicios

del siglo XX y en otros casos ha sido mucho más tardía. Como se ha argumentado, la transición demográfica ha implicado la creciente urbanización de las sociedades reflejándose en cambios significativos no solamente en el tamaño / extensión de las urbes sino también en la configuración de los sistemas urbanos nacionales y regionales y también en las condiciones de vida de la población urbana.

La urbanización del mundo en desarrollo ha tenido que enfrentar las enormes limitaciones de los gobiernos a la hora de atender las crecientes demandas de infraestructura urbana (pública y de servicios) y tampoco han logrado mucho éxito los esfuerzos por articular las estructuras productivas generándose así mercados laborales limitados. Lo anterior ha consolidado la condición de pobreza y vulnerabilidad de grandes sectores urbanos.

A pesar de que las ciudades y la urbanización implican problemas estructurales y no reflejan en absoluto procesos de desarrollo, las tendencias de urbanización han permanecido en ese sentido (aunque a un ritmo decreciente) y esto se ha debido a la persistencia de niveles salariales o bien expectativas de ingreso relativamente superiores a las de las áreas rurales, lo que se ha traducido en la promoción de la migración rural-urbana (Harris y Todaro, 1970; CELADE, 1996).

En el contexto de la globalización y a partir de la teoría de las ciudades globales, es posible suponer que la correspondencia entre los procesos y las oportunidades de desarrollo con los procesos de urbanización dependerá del lugar que ocupe cada ciudad en la red global de ciudades, es decir, de la importancia, grado de articulación, situación estratégica y – en resumen – de la función de la ciudad en el contexto de la citada red global. Así, es posible suponer que cuantas más y mejores posibilidades tenga una ciudad de generar y participar de los procesos de organización, gestión y creación de riqueza, más posibilidades tendrá de ser elegida como locus de inversiones y más frecuente e intensamente intercambiará información lo que a su vez podría reflejarse en la generación de mejores

condiciones para la innovación, difusión y la competitividad. A su vez el desarrollo económico promoverá el desarrollo urbano en general estableciéndose un círculo virtuoso que influya a diversas esferas de la realidad social de la urbe en cuestión y por extensión, se esperaría algún efecto de “derrame” positivo para el conjunto de ciudades conectadas directamente a ella antes que a la red global.

Por supuesto, existen ciertos eventos como las crisis económicas que eventualmente podrían determinar un reacomodo y/o reconfiguración de la red global de ciudades. Los mecanismos a través de los cuales dichos eventos podrían actuar son diversos, así como los períodos de tiempo de reacción y reajuste.

Por lo que ha argumentado, es posible comprender que la relación entre urbanización y desarrollo socio-económico es diversa y si bien ésta relación ha sido inversa en el caso del mundo en desarrollo, en el contexto actual, es posible que eventos críticos en el sistema económico global puedan modificar la configuración y tendencias de la red global de ciudades.

1.3. La crisis mundial de 2008 y su relación con los mercados inmobiliarios

En esta sección se presentan las características de la crisis económica mundial de 2008 y se recapitulan las relaciones de ésta con los mercados inmobiliarios a partir de algunos estudios y ensayos que en su mayoría se refieren al caso de los Estados Unidos, para de ese modo, proponer una especie de generalización al respecto.

1.3.1. Acerca de los orígenes de la crisis

La historia económica ha registrado la existencia de diversos episodios de crisis a nivel mundial, unos más severos que otros,

existiendo también épocas con mayor o menor frecuencia de dichos episodios (Bordo, 2008).

La más reciente de las crisis económicas mundiales, ocurrida en 2008, ha sido también una de las más drásticas de la historia. De hecho, la crisis fue tan profunda que entre quienes la han estudiado, hay algunos que afirman que se trató de una crisis sistémica y hasta civilizatoria (Márquez y Delgado, 2011). Como quiera que sea, el proceso de recuperación de muchas economías ha sido lento y existen casos que aún hoy no pueden considerarse como “fuera de la crisis”.

Al explorar en los orígenes de la crisis, varios trabajos sostienen que los mercados inmobiliarios jugaron un papel importante. En efecto, se ha observado que la crisis se manifestó inicialmente en la ruptura de lo que se denominó como “burbuja inmobiliaria”, un auge precario en los mercados inmobiliarios que se vincularon con mercados financieros altamente especulativos (Case, 2010: 9-ss).

Aunque otras explicaciones se concentran en las deficiencias de los sistemas de regulación y control financiero, es importante reconocer el papel del mercado inmobiliario en el marco del sistema capitalista en general³ y en el caso de los procesos y tendencias de urbanización en particular.

El análisis del papel de la burbuja inmobiliaria en la crisis se ha remitido al caso de los Estados Unidos y muy poco se ha estudiado en otros casos. Sin embargo, es posible suponer que la dinámica del sector inmobiliario pudiera afectar de modo similar a otras economías y al mundo (Daher, 2013; Egan y Soos, 2013).

³ Aunque Harvey (2010) también concuerda con Case (op cit), observa que las limitaciones de los sistemas de regulación financiera también han jugado un papel importante en la crisis.

1.3.2. La crisis en los mercados inmobiliarios: contextos y alcances

Así, lo que se ha observado en el caso de los países en desarrollo es que los procesos de expansión y densificación urbana son cada vez más intensos, observándose en algunos casos un auge relativo del sector inmobiliario ya sea a nivel local o incluso nacional, involucrando las principales ciudades de cada país (Cesa, 2012).

Además, en tal contexto, las políticas públicas que pudieran desarrollarse para promover la adquisición de bienes inmuebles, podría derivar en el auge de algunos sectores de la economía dinamizándola eventualmente sobre la base de un equilibrio precario (Cesa, 2012: Daher, 2013: 47).

La urbanización en algunos países en desarrollo ha sido tan intensa que ha incidido en el incremento de los precios de los materiales de construcción, en el incremento en los precios del suelo urbano, ha generado conflictos legales-institucionales, y también ha incidido en alguna medida en los mercados financieros locales. Los nexos del sector de la construcción en auge con otros sectores de la economía han dinamizado las inversiones, incrementando la producción retroalimentando así la dinámica inmobiliaria.

En el caso específico de los Estados Unidos, el sector financiero ha alentado el desarrollo del sector inmobiliario hasta que eventualmente los créditos se hicieron más riesgosos generando inestabilidad en todo el sistema. Algunos autores han señalado que eventualmente ciertas rigideces en la política migratoria de los Estados Unidos, derivó en el rechazo o abandono de las iniciativas de inversión inmobiliaria de los migrantes lo que se tradujo en una sobre oferta de inmuebles y la imposibilidad de obtener los réditos esperados de las inversiones en el rubro (Kahn, 2008), consecuentemente, el trasfondo financiero no pudo estabilizarse y en su caída arrastró el resto de los mercados financieros y de valores.

Si bien, se puede afirmar que la crisis descrita ha tenido implicaciones ciertas, directas y significativas en diversas regiones del globo (Europa sería el ejemplo más claro), no es posible afirmar de manera tan precisa sus efectos en algunas otras regiones del mundo en desarrollo (América Latina por ejemplo). De hecho, los mecanismos específicos a través de los cuales el “contagio” de la crisis se difunde, no han sido identificados y menos aún evaluados.

1.4. Interacciones entre mercados inmobiliarios y dinámicas urbanas en el mundo en desarrollo

Esta sección explora las posibles interacciones entre los mercados inmobiliarios en el marco de la red global de ciudades destacando los cambios esenciales en las dinámicas urbanas en el mundo en desarrollo.

1.4.1. Nuevos patrones urbano-residenciales: transiciones desde la pre-modernidad hasta la pos-modernidad

La tendencia generalizada de crecimiento de ciudades que históricamente han sido importantes en el contexto nacional y regional, además de reflejarse en la consolidación de sistemas urbanos nacionales con una clara primacía urbana, ha implicado una mayor complejidad en los procesos urbanos dando lugar a un fenómeno denominado como “metropolización” que ha implicado entre otras cosas, la emergencia de nuevos patrones urbano-residenciales caracterizados por el abandono progresivo de las formas tradicionales (pre-modernas) de residencia, lo que incluye aspectos como los de la tenencia, el diseño arquitectónico y urbanístico⁴ y hasta las formas de concebir y experimentar la vecindad, es decir, cambios en la concepción de los espacios públicos y privados (Vidal, 2010).

⁴ C.f. Capel (2003).

En efecto, no ha sido tan solo la escasez relativa del suelo urbano sino también la necesidad de readecuar los esquemas valorativos individuales de modo tal que sea posible enfrentar la complejidad urbana emergente y optar por nuevas condiciones tales como el anonimato y la diversidad y lo que ello conlleva, es decir, una creciente rapidez en los procesos y las necesidades de adaptación: en la identidad, en la participación, en la movilidad, etc.

En el contexto global se ha propuesto la existencia de un proceso de globalización cultural, referido a la estandarización de patrones culturales, valores, instituciones, etc. (Ritzer, 1998) Otras perspectivas enfatizan la creciente aceptación y tolerancia del otro, promoviendo así la formación de sociedades multiculturales y mentalidades cosmopolitas. Desde cierto punto de vista, se ha sugerido que se trata de una tendencia hacia una sociedad posmoderna cuyas especificidades no dejan de ser difusas.

En todo caso, las ciudades del mundo en desarrollo y en particular, las metrópolis han experimentado importantes cambios en los patrones de residencialidad, los mismos que no dejan de ser diversos en su sentido y profundidad tanto entre ciudades como al interior de las mismas.

1.4.2. Elementos para el estudio de los mercados inmobiliarios

Teniendo en cuenta los cambios arriba descritos, las metrópolis del mundo en desarrollo han visto ciertos ajustes en sus mercados inmobiliarios⁵. Así, uno de los primeros efectos ha sido la segmentación de los mercados inmobiliarios, surgiendo por un lado sectores de alcance global, vinculados grandes desarrollos inmobiliarios y orientados a una población de elevados niveles de ingreso. Por otro lado, se han desarrollado sub-mercados inmobiliarios de tipo más bien local, tendiente

⁵ Uno de los pocos estudios respecto de los tipos de mercado al interior de las urbes es el de Altuzarra y Esteban (2010).

a la informalidad o vinculado con procedimientos no del todo legales y orientados más bien a la población con menores niveles de ingreso.

A su vez, las particularidades de los mercados inmobiliarios han sido influidas por los cambios en las estrategias y los mecanismos a través de los cuales se configura la demanda de vivienda. En este sentido un documento reciente del Banco Interamericano de Desarrollo propone abandonar las aspiraciones tradicionales orientadas a la adquisición de un bien inmueble y sugiere que la estrategia de alquilar la vivienda es una alternativa adecuada para resolver el problema de déficit de vivienda en algunos países de la región (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014). El alquiler, la autoconstrucción y otros tipos de estrategias junto con los programas y políticas de vivienda social promovidas por el estado y las regulaciones al respecto, limitan el campo de los mercados inmobiliarios formales e informales.

Finalmente, los ciclos de auge y depresión de los mercados inmobiliarios así como su relación con el desempeño macroeconómico nacional y regional están relacionados. Para Daher (2013), el mercado inmobiliario juega un papel central en la economía ya que articula el sector financiero con el sector real por lo que podría provocar tanto el crecimiento de la economía como la recesión de la misma (p. 1-2).

1.5. Elementos teóricos que aportan a los marcos teóricos existentes y modelos correspondientes

La vivienda como bien que se consume, posee ciertas características que requieren un análisis particular: Por un lado es un bien duradero y dependiendo de sus especificidades, su adquisición implica la orientación de una parte importante de los ingresos de las familias. Por otro lado, tanto las características técnicas de la vivienda, como su localización (y las condiciones del entorno) son factores importantes a la hora de la elección de una vivienda. Aún más, se ha observado que tanto el tipo de vivienda demandada como su localización preferente, han ido cambiando

en el tiempo y en función de diversos procesos sociales, económicos, culturales, etc., de modo tal que si bien es posible afirmar que existe un patrón convencional y general de vida urbana y de vivienda, en el ámbito de contextos más locales, existe en realidad una diversidad notable de demandas. El proceso de urbanización moderna ha pasado desde un énfasis en los predios extensos y las viviendas unifamiliares aisladas hacia nuevos esquemas, más densos y formas de propiedad compartida. La transición también ha implicado la mayor relevancia del anonimato como valor para la vida urbana.

Por otro lado, la demanda de vivienda ha implicado ciertos cambios en la racionalidad del consumo de la vivienda, misma que no necesariamente debe ser comprada sino también puede ser alquilada (Blanco et al, 2014).

Además, es importante mencionar que aunque teóricamente se ha supuesto la existencia de mercados inmobiliarios tan extendidos que incluyen todas las viviendas, en realidad esto no ha sucedido en el caso de la urbanización en países en Desarrollo, donde la demanda de vivienda ha sido atendida de diversas maneras y sin necesidad del mercado. En efecto, desde las políticas públicas orientadas a la provisión de vivienda social hasta los procesos de auto-construcción, una gran parte de la demanda en el mundo en desarrollo ha pasado por alto el mercado inmobiliario formal.

Respecto del mercado inmobiliario formal vale la pena notar que éste se encuentra críticamente influido por problemas como la información imperfecta y/o asimétrica lo que da lugar a lógicas especulativas en la formación de precios.

Al interior de este mercado formal, los procesos de producción de vivienda, es decir, los proyectos de desarrollo inmobiliario han sido determinados por las condiciones del contexto macro-económico pero

también por la evolución y los niveles de los precios de los materiales de construcción

Así, al retomar el panorama completo de la urbanización en el mundo en desarrollo, se puede constatar que entre los dos extremos que son por un lado el mercado inmobiliario formal y por el otro, las iniciativas de auto-construcción en terrenos usualmente adquiridos informal y hasta ilegalmente, existe una diversidad de formas en que la oferta y la demanda inmobiliaria se encuentran. Esta diversidad refleja de alguna manera los rasgos estructurales de la sociedad y las ciudades, y dichos rasgos resultan correspondientes entre sí, es decir, las opciones que puede tener un hogar para atender su necesidad de vivienda son correspondientes con sus condiciones socio-económicas y con determinados espacios en la ciudad.

¿Pero cuáles son las implicaciones de este sistema? Cualquiera podría estar tentado a concluir que se trata de un sistema eficaz de equilibrio entre demanda y oferta. Sin embargo, es importante notar que se trata de un sistema eficaz en la reproducción del orden dominante, es decir, la reproducción de los consabidos procesos de urbanización sin desarrollo que permiten contener y manejar los inherentes problemas de pobreza, vulnerabilidad y marginación⁶.

En todo caso, las posibles soluciones no necesariamente pasan por la ampliación del mercado formal ni por la gestión de sus imperfecciones. El desafío para la política pública consiste en implementar mecanismos que amplíen y diversifiquen las opciones de los hogares de modo tal que independientemente de su condición socio-económica, éstos puedan acceder a viviendas de tipo adecuado. Al mismo tiempo, otro desafío no solamente para los gobiernos sino también para las comunidades urbanas, consiste en construir y mantener entornos urbanos que

⁶ Desde una perspectiva crítica, se han caracterizado estos aspectos como resultado de un modelo específico de política: el neoliberal (Méndez, 2012).

promuevan la inclusión e integración social de modo tal que la localización de la vivienda sea prácticamente irrelevante.

1.6. Re-consideraciones teóricas acerca de la urbanización en los países en desarrollo

A lo largo del documento se ha argumentado acerca de la existencia de una red global de ciudades y de las tendencias y transformaciones urbanas haciendo énfasis en el caso del mundo en desarrollo. Por otro lado, se ha descrito la conexión entre la crisis económica mundial de 2008 y la crisis en los mercados inmobiliarios, abundando en torno a la complejidad de analizar dichos mercados.

Por otro lado, se ha sugerido que el nexo entre las dinámicas urbanas en la red de ciudades globales y la dinámica de los mercados inmobiliarios depende de diversos factores entre los que se cuentan: el rol y la importancia de cada ciudad en la red global, la escala y/o magnitud del mercado inmobiliario y el grado en el que se vincula y/o depende de dinámicas y circuitos económicos globales.

En tal sentido, la difusión de las crisis económicas, en particular, de aquellas asociadas a las crisis de los mercados inmobiliarios no necesariamente es automática ni se reproduce con la misma intensidad que la crisis original y – dependiendo de las posibilidades de acción de los respectivos gobiernos – sería posible atenuar los impactos de la crisis.

En resumen, según se ha visto, el auge o crisis de los mercados inmobiliarios y en general, sus trayectorias han de tener un impacto mayor cuanto más conectada se encuentre la economía urbano-regional con los procesos económicos de orden mundial / global. Asimismo, los efectos al interior de las ciudades podrían ser muy diferentes entre sí.

Si bien existen algunos estudios aislados que indirectamente han trabajado la compleja relación entre los mercados inmobiliarios y las

dinámicas urbanas, no existen aún propuestas teóricas que expliquen sus nexos o los procesos que conectan – por ejemplo – las tendencias globales de la economía con las tendencias de mercados inmobiliarios particulares en las ciudades más o menos globales del mundo en desarrollo. En ese sentido, este documento solo pretende aportar al debate teórico a través de las argumentaciones y reflexiones realizadas.

Por supuesto, los avances en la comprensión de la problemática planteada requieren todavía más esfuerzos investigativos. Del mismo modo también se hace necesario intentar vincular las nuevas comprensiones con lo que podría denominarse “lineamientos de política pública”, orientados a procurar la construcción de ciudades y sociedades más inclusivas y menos desiguales.

Bibliografía

ABRAMO, P. y otros. (1995). *La ville-monde aujourd'hui*. En *Futur Antérieur* No 30/31/32. Paris: L' Harmattan.

AGUILAR, A. (2002). *Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México*. Revista EURE (Vol. XXVIII, N° 85), pp. 121-149, Santiago de Chile, diciembre 2002.

ALTUZARRA, A. y M. ESTEBAN. (2010). *Identificación de submercados de vivienda en España*. Revista de métodos cuantitativos para la economía y la empresa 10, pp. 19-42.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO – BID. (1984). *Proyectos de Desarrollo Urbano (planificación e Implementación)*. México: Ed. LIMUSA.

- BLANCO, A.; FRETES, C. y A. MUÑOZ. (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe*. Monografías del BID 181, Washington DC: BID.
- BOBEK, V.; MACEK, Anita y P. JANKOVIC. (2015). *Cities in the global economy*. Bookboon.
- BORDO, M. (2008). *An historical perspective on the crisis of 2007-2008*. NBER Working Paper 14569, Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- BORJA, J. y M. CASTELLS. (2003). *Local y global, la gestión de las ciudades en la era informática*. Madrid: Taurus.
- BOWLES, P. (2004). *Globalization and Neoliberalism: A Taxonomy and some Implications for 'Anti-Globalization'*. Inaugural Surendra Patel Lecture in International Development studies. Halifax – Canada.
- BUTLER, J. (1994). *Geografía Económica*, México: Ed. LIMUSA.
- CASE, K. (2010). *Housing, land and the economic crisis*. Land Lines January 2010, Lincoln Institute of Land Policy.
- CAPEL, H. (2003). *Redes, chabolas y rascacielos. Las transformaciones físicas y la planificación en las áreas metropolitanas*. Mediterráneo Económico 3.
- CELADE. (1996). *Impacto de las Tendencias Demográficas sobre los Sectores Sociales de América Latina*. Santiago de Chile: CELADE.
- CEPAL. (2006). *Fernando Fajnzylber. Una visión renovadora del desarrollo de América Latina*, Libros de la CEPAL 92, Santiago de Chile: CEPAL – Naciones Unidas.
- CESA, B. A. (2012). *Housing cycles and macroeconomic fluctuations: A global perspective*. IBD Working Paper Series, 343.
- CLARK, D. (1982). *Urban Geography (An Introductory Guide)*. UK: Croom Helm.

- DA CUNHA, J. M. (2009). *Urban growth and population mobility in Latin America*. En Suzana Cavenaghi (Ed.) *Demographic transformations and inequalities in Latin America*, ALAP, Serie de Investigaciones 8, Río de Janeiro.
- DAHER, A. (2013). *El sector inmobiliario y las crisis económicas*, EURE Vol. 39 No 118, pp. 47-76.
- DAVIS, M. (2004). *Planet of Slums*. New Left Review 26, pp. 5-34.
- EGON, P. y P. SOOS. (2013). *Bubble economics. Australian Land Speculation 1830-2013*. UK: World Economics Association.
- HARRIS, J. y M. TODARO. (1970). *Migration, Unemployment & Development: A Two-Sector Analysis*. American Economic Review, Marzo 1970; 60(1) pp.126-42.
- HARVEY, D. (2001). *Spaces of capital, towards a critical geography*, Routledge, New York.
- _____ (2010). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Madrid: Akal.
- KAHN, J. (2008). *What drives housing prices?*. Staff Report No 345, Federal Reserve Bank of New York.
- LIERNUR, F. (1991). *Réquiem para la Plaza y la Fábrica*. Nueva sociedad N° 114, 105-112.
- MÁRQUEZ, H. y R. DELGADO. (2011). *Signos vitales del capitalismo neoliberal: imperialismo, crisis y transformación social*, *Estudios Críticos del Desarrollo*, Vol. 1, No 1, p. 11-50.
- MÉNDEZ, R. (2012). *Transformaciones económicas de la metrópoli neoliberal en América Latina y Europa: tendencias comunes vs. trayectorias locales*. En CAIRO, H.; CABEZAS, A.; MALLO, T.; CAMPO, E. y J. DEL CARPIO. *XV Encuentro de Latinoamericanistas Españoles*, Nov 2012, Madrid - España. Trama editorial; CEEIB, pp.796-805.

- NEIRA, E. (1996). *Hacia un Nuevo Paradigma Urbano*. En *Segundo foro del Ajusco: El Desarrollo Sustentable y la Metrópolis Latinoamericanas*. México: ECM
- NIEMANN, M. (2000). *A spatial approach to regionalisms in the global economy*. Hampshire: Macmillan.
- PEET, R. (1975). *Inequality and Poverty: A Marxist-Geographic Theory*. Annals of the Association of American Geographers, Vol. 65, No. 4 (Dec., 1975), pp. 564-571.
- PRADILLA, E. (2008). *¿Existen ciudades globales en América Latina?*, Ciudades 77, enero-marzo 2008.
- QUINTERO, S. (2000). Reseña de: *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio*. De Saskia Sassen, *Economía, Sociedad y Territorio* Vol II, No 7, pp. 575-578.
- RICHARDSON, W. H. (1986). *Economía Regional y Urbana*, Ed. Alianza, España.
- RITZER, G. (1998) *The McDonaldization Thesis – Explorations and Extensions*. California: Sage Publications.
- ROBERTS, B. (1989). *Urbanization, migration and development*. Sociological Forum Vol. 4 No 4, pp. 665-691.
- SASSEN, S. (1998). *Ciudades en la Economía Global: enfoques teórico y metodológicos*. EURE N° 71, Santiago de Chile.
- SASSEN, S. (1999). *Ciudades globales: Nueva York, Londres y Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- SOJA, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.

- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid: Traficantes de sueños.
- TEMKIN, B. y J. VEIZAGA. (2010). *The Impact of Economic Globalization on Labor Informality*. New Global Studies, Vol. 4, Issue 1.
- URRUTIA, V. (2001). *Las ciudades globales: Redes y regiones urbanas*. Azkoaga 11, 2001, pp. 491-499.
- VIDAL, S. (2010). *Las ciudades valladas y su relación con el entorno. Una aproximación a las transformaciones socio-territoriales de la expansión metropolitana de Buenos Aires*. En VIDAL, S. y R. PERAHIA (Comp.). *Cuestiones territoriales en la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: FADU- Nobuko Editorial, 2010, p. 57-67.
- WALLERSTEIN, I. (1976). *The Modern World System*. New York: Academic Press.
- YUSUF, S. (2007). *About urban mega regions*. World Bank Policy Research Working Paper, 4252. Washington DC: World Bank.

II. PATRONES DE HABITABILIDAD Y SU RELACIÓN CON LA DINÁMICA DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS: METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

QUILLAGUAMÁN LEYTÓN, Katrin ¹

¹ Doctora en Estudios Urbanos y Ambientales de El Colegio de México, México D.F. Magister en Gestión del Patrimonio y Desarrollo Territorial, Universidad Mayor de San Simón, Cochabamba. Licenciada en Arquitectura por la misma universidad. Actualmente es docente investigadora en el Centro de Estudios de Población, Cochabamba.

Resumen

Centrado en los problemas de habitabilidad de los países en desarrollo, se plantea, desde la perspectiva sociológica, analizar la influencia de la dinámica de los mercados inmobiliarios en los patrones de habitabilidad y cómo estos últimos retroalimentan a los mercados inmobiliarios. Con tal fin, el estudio parte de tres enfoques teóricos: El análisis ecológico de la vivienda, La vivienda como necesidad social y La sociología de la familia. De su integración se extraen variables significativas a nivel urbano, de vivienda y de hogar, las cuales sirven de fundamento para proponer una base metodológica ajustada a dos factores que inciden en el mercado: los patrones de habitabilidad analizados a partir del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), y los sub-mercados estudiados conforme a tipologías de barrios. Los indicadores serán construidos considerando la fuente de información, esto es, la base censal con la que cuentan los países en desarrollo, las entrevistas de carácter cualitativo que complementan los datos no captados en la base censal y los anuncios recolectados de periódicos relacionados con la oferta inmobiliaria.

Palabras clave: déficit habitacional, sub-mercados, familia, vivienda, barrios.

Abstract

Influence of the dynamics of housing markets on standards of habitability and vice versa will be investigated based on problems of habitability in developing countries. Research will be addressed from a sociological perspective. In this regard, this study will take into account three theoretical points of view: ecological analysis of housing, housing as a social need and sociology of the family. Integration of these perspectives may reveal significant variables in an urban level, housing and home. These variables should serve as a framework to propose methodological bases that will be adjusted to two factors that have an effect on market; they are standards of habitability – analyzed with focus on housing deficit – and sub-markets – studied according to typologies of neighborhoods -. Moreover, indicators related to the two standards will be selected considering source of information, that is, census data bases of developing countries, qualitative-related interviews that considered data not reflected in the census data and announcements collected from newspapers that are related to housing.

Key words: housing shortage, sub-markets, family, housing, neighborhoods.

Introducción

La forma de operación del mercado inmobiliario habitacional produce, socio-espacialmente, un orden residencial basado en la formación de los precios de demanda y oferta. Los inversionistas privados, las agencias inmobiliarias (promotores) y las entidades gubernamentales se enfrentan a preguntas tales como ¿Qué tipo de vivienda(s) producir? ¿En qué lugar de la estructura residencial construir? ¿Cuál la población meta a considerar?, todo con el fin de maximizar las ganancias o beneficios y reducir los costos de inversión. Al resolver estas preguntas, indica Alfonso (2012), aquellos se encaminan a producir un nuevo orden residencial o a ratificar el existente. El resultado es la segmentación del

mercado inmobiliario residencial, es decir, la edificación de vecindarios arreglados para alojar familias relativamente homogéneas, pero bastante diferenciadas de las que residen en otros vecindarios (para. 100), provocando la valorización “subjetiva” de los mismos.

La conformación de vecindarios heterogéneos en países en desarrollo se expresa en diferentes grados de habitabilidad, entendiéndose por habitabilidad la satisfacción de necesidades objetivas y subjetivas que obtienen los individuos o grupos de individuos en el o los espacios que ocupan (a nivel de vivienda o a nivel urbano). Por lo tanto, a mayor satisfacción del espacio construido mayor precio (de compra o renta), lo cual limita el acceso solo a sectores favorecidos económicamente; siendo así, los demandantes buscan lugares de residencia más económicos y, por tanto, de menor calidad y/o adecuación a sus requerimientos familiares. La situación descrita genera, en un extremo, exclusión residencial, precariedad habitacional y crecimiento urbano no planificado, y, en otro, elegantes zonas residenciales, inclusive con acceso restringido.

Simultáneamente, así como la variación de los precios de la vivienda depende de las variaciones de la calidad de la residencia, también está relacionada con las decisiones de localización de los inversionistas (promotores), propietarios y destinatarios, las que a su vez responden a sus condiciones e intereses económicos y sociales. El estudio de los sub-mercados y de sus relaciones da cuenta de esta situación, al observar la dinámica del mercado habitacional con base en el estudio de la formación de los precios de demanda y oferta, de la movilidad residencial y de las tipologías de barrios o patrones de habitabilidad en áreas urbanas relativamente homogéneas.

Con el objetivo de comprender cuáles son las causas que condicionan la heterogeneidad de los vecindarios (barrios) y cuál es su relación con los sub-mercados, este trabajo comprende, en una primera parte, un marco teórico estructurado a partir de tres enfoques sociológicos: 1) El

análisis ecológico de la vivienda, 2) La vivienda como necesidad social y 3) La sociología de la familia. Tales enfoques sustentan la conformación de tipologías de barrios, viviendas y hogares, considerando las preferencias objetivas y subjetivas tanto de los consumidores como de los ofertantes en países en desarrollo. A partir de dichas tipologías, se identifican, a través de ejemplos, patrones de habitabilidad y se observa cuál es su relación con la dinámica de los mercados inmobiliarios. A continuación, en una segunda parte, se presenta una base metodológica que determina variables e indicadores cuantitativos y cualitativos de déficit, demanda y oferta residencial, a partir de fuentes como los censos de población y vivienda, entrevistas cualitativas y anuncios de periódicos. Por último, el estudio se complementa con las citas bibliográficas.

2.1. Marco teórico

El análisis sociológico permite determinar qué motivos pueden existir en el desajuste entre el orden residencial, la necesidad de residencia y la satisfacción de la misma.

Para determinar dichos motivos, es importante observar las dinámicas de los mercados inmobiliarios a través del estudio de sub-mercados, puesto que estas propician notables diferencias entre zonas urbanas (según la evolución de los precios en cada zona), las cuales pueden llegar a ajustarse, o no, a los requerimientos y expectativas de la población.

Asimismo, es necesario considerar el déficit habitacional, puesto que dentro de los estudios de ciudades en los países en desarrollo, uno de los problemas más apremiantes es la existencia de un número de viviendas sin condiciones de habitabilidad, lo cual se constituye en una demanda efectiva de la sociedad. Si bien satisfacer las condiciones mínimas de habitabilidad en la vivienda (oferta) es uno de los principales objetivos de la política habitacional de estos países, de acuerdo a Gazmuri (2013), el limitado alcance de la dimensión familiar en el diseño

de la vivienda –y del espacio urbano–, dificulta la eficacia del mismo (para. 34).

Siendo así, para considerar la dimensión familiar, tanto en la evaluación de la calidad de la vivienda como en la conformación de barrios o zonas urbanas, que dé cuenta del déficit habitacional y de las preferencias de localización de sus residentes y, al mismo tiempo, que determine cómo las dinámicas de los mercados influyen en la conformación de aquellos mismos barrios a partir del establecimiento de los precios de demanda y oferta, este trabajo parte de tres enfoques teóricos de la perspectiva sociológica: 1) El análisis ecológico de la vivienda, 2) La vivienda como necesidad social y 3) La sociología de la familia.

2.1.1. Análisis ecológico de la vivienda y su relación con la dinámica del mercado inmobiliario

El interés del trabajo por abordar este enfoque deriva en observar no solo la vivienda, sino también la distribución de la población considerando la dimensión urbana y la posición del individuo con respecto a los demás en una comunidad. El análisis de dichas características, permite establecer una diferenciación en el espacio urbano (sub-zonas, barrios o comunidades) de acuerdo a las decisiones de localización residencial tomadas tanto por los ofertantes como por los residentes.

Al respecto, se retoma el estudio de Park (1999), exponente de la ecología humana¹, quien señala que “dentro de los límites de una

¹ Tomando el modelo naturalista, Park (1999) observa que la comunidad urbana (un superorganismo, en términos spencerianos) presenta una clara partición, en lo que él da en llamar áreas funcionales o naturales, cuya existencia está ligada directamente al principio natural de la competencia y (a) la dominación. La ciudad es un mosaico de tales áreas segregadas: barrios comerciales, residenciales de clase media, guetos étnicos, barrios bajos, zonas industriales, etc. [...] Las ciudades de gran dimensión ofrecen al observador un paisaje fragmentado en pequeños sectores diferenciados y típicos. De esta manera, determinada

comunidad urbana, operan fuerzas que tienden a producir un agrupamiento ordenado y característico de su población y de sus instituciones” (p. 49). De su teoría se entiende que dichas fuerzas generan emplazamientos o barrios ventajosos o desventajosos, que atraen en torno a ellos ciertas categorías de población asumiendo un modelo típico para cada emplazamiento, sobre la base de que cada grupo social muestra una configuración más o menos definida de sus componentes individuales. En su estudio, se distinguen dos fuerzas interrelacionadas que controlan la distribución de la población: 1) La organización material y 2) La organización moral.

2.1.1.1. Organización material

La organización material, siguiendo a Park (1999), hace referencia a la realidad objetiva y tangible de una organización espacial de la sociedad. Así, el plano de la ciudad establece límites y medidas, fija de manera general la localización, la funcionalidad urbana y el carácter de las construcciones urbanas, e impone dentro del área urbana una disposición ordenada de los edificios erigidos por la iniciativa privada o por las autoridades públicas. Sin embargo, dentro de tales límites, los inevitables procesos de la naturaleza humana confieren a estas áreas y a esos edificios un carácter no fácilmente controlable (para. 51, 52).

Por una parte, según Gobard (s/año), una nueva funcionalidad o una actividad urbana específica crea nuevas formas urbanas, altera las antiguas y modifica, profundamente a veces, el espacio urbano original, en tanto que estos cambios favorecen el nacimiento de unos barrios y la disolución de otros (para. 197).

Así, en las ciudades latinoamericanas se observan barrios o subzonas delimitados y caracterizados por su funcionalidad. En los centros

población, determinadas profesiones y usos ocuparán distintos emplazamientos en función de su capacidad económica (para. 28 y 29).

históricos, por ejemplo, los inversionistas pierden el interés en una zona patrimonial cuyo carácter supone respetar límites de altura y de forma en las edificaciones. Sin embargo, en los centros o zonas donde no existe historia que preservar, como manifiesta Gobard (s/año), las manzanas son arrasadas poco a poco y las casas pobres son reemplazadas por edificios en altura. Por lo mismo, los barrios aledaños al centro histórico se caracterizan por el predominio de la función comercial, construcciones en altura, sedes de bancos, embajadas y comercios de lujo. De otro lado, también se encuentran zonas mixtas caracterizadas por las funciones residencial y comercial, con tendencia a que las últimas reemplacen a las primeras. Se encuentran igualmente zonas caracterizadas por el predominio de la función residencial. Tanto en las zonas mixtas como en las residenciales se distingue una transición entre el lujo y la pobreza (para. 205-207).

A nivel metropolitano, un ejemplo particular, sobre desplazamiento residencial desde comunas ubicadas en el centro hacia comunas periféricas, se observa en Chile. Valenzuela (2008), en su estudio referente a la migración intraurbana, señala que en áreas metropolitanas la descentralización en su poblamiento va acompañada de avances en infraestructura y transporte, lo que facilita la movilidad entre municipios y permite reducir tiempos de viaje. De esta forma, para las familias, es una alternativa viable el trasladarse a vivir a zonas periféricas de la ciudad, donde pueden encontrar mayores espacios a un costo probablemente menor (para. 14).

Esta situación, en las zonas metropolitanas de Chile, trae como consecuencia un estancamiento o descenso en la población de las comunas centrales y un incremento acelerado en la población de las comunas periféricas. La migración respondería más al traslado de residencia de sectores altos hacia la periferia en barrios semicerrados y con mayor seguridad, que al traslado de sectores de bajo nivel socioeconómico que deben buscar terrenos menos costosos en lugares más alejados (para. 15).

Cuando el desplazamiento se produce en cantidades elevadas provoca presiones en los sub-mercados, ya que favorece fluctuaciones en los precios debido al aumento o disminución de la demanda hacia cierto grupo de inmuebles. De acuerdo a Fernández-Huertas, Ferrer y Saiz (2010), los flujos migratorios a nivel metropolitano implican subidas en el precio de la vivienda y saturación del suelo urbano, el cual se ve parcialmente compensado siempre y cuando exista una salida de los residentes originales de las zonas donde los inmigrantes se concentran (para. 6-7) (*cf. infra*).

Por lo tanto, el plano de la ciudad, según Park (1999), no puede controlar los valores del suelo y en buena medida se deja a la iniciativa privada la tarea de determinar los límites urbanos y la localización de los distritos residenciales y económicos (para. 52). Los sectores de alto nivel socioeconómico, los comercios y los sectores financieros, buscan emplazamientos ventajosos y atraen en torno a ellos ciertas categorías de población. Ahí surgen los elegantes barrios residenciales y el incremento del valor del suelo que excluye a las clases pobres. El emplazamiento ventajoso otorga un valor elevado al suelo, el cual, según Torres y Rosas (2010), puede incrementarse exponencialmente al atribuirle mejoras como la construcción de viviendas y la dotación de infraestructura y equipamientos urbanos (para. 59), variables que son consideradas principalmente por los promotores inmobiliarios que esperan incrementar su ganancia al máximo, al invertir en la construcción y dirigir su esfuerzo a la compra de un terreno ventajoso y a bajo costo.

En México, por ejemplo, específicamente en Valle de Bravo, los mencionados autores afirman que la presencia de la actividad económica (principalmente turística), complementada con elementos naturales, genera una alta demanda de suelo, provocando un aumento en su valorización y por tanto en el precio, lo que resulta atractivo para el sector inversionista privado, que puede multiplicar la inversión realizada en la compra del terreno a través de la construcción de la vivienda. A ello se

suma la intervención del gobierno mediante la ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento urbano concentrados en ciertos espacios de Valle de Bravo, con lo que se inicia la fase de renovación de la zona. Sin embargo, ese proceso resulta en una reducción de las oportunidades de acceso, siendo el sector conformado generalmente por la población no originaria con mayor poder adquisitivo el único en condiciones de adquirir dichos bienes, lo que a su vez genera segregación (para. 57-61).

Rescatando las nociones planteadas por Topalov (1979), se puede explicar por qué la originaria no puede acceder a los nuevos bienes. La población originaria es considerada como “propietaria no capitalista”, su lógica de venta no se basa en la valorización del capital, sino de la reconstitución del valor de uso, es decir, el propietario venderá su tierra para comprar otra; mientras que un “propietario capitalista” o un promotor vende para transformar un capital o un inmueble en capital-dinero, que a su vez va a ser transformado en cualquier otra forma de capital, en lo que sea más rentable para él en ese momento (para. 660). Empero, si bien la población originaria obtendrá dinero por la venta de su propiedad, este será insuficiente para acceder a las nuevas viviendas ubicadas en esta misma zona renovada, provocando su desplazamiento residencial hacia zonas periféricas, lo que también conlleva romper todas las relaciones sociales que había sostenido con sus vecinos, más aún si manejaba un taller o tienda, puesto que podría perder también a su clientela. Entonces, el propietario presentará una resistencia a vender su inmueble, lo que a su vez ocasionará un aumento en su precio (*cf. infra*).

Continuando con el problema de la segregación, otro ejemplo notable de este proceso corresponde al caso de Argentina, también observado en varios países de América Latina, donde se evidencia la fragmentación espacial y la segregación; por una parte, aparecen urbanizaciones cerradas, habitadas por sectores con mejor condición económica, y, por otra, en contraposición, ocupaciones formales e informales de

condiciones precarias, quienes quedan al margen del mercado de tierras e inclusive de la política social.

Peor aún, la ineficiencia en el orden residencial se ahonda debido a que las ocupaciones formales precarias se convierten en barrios expulsores de una población que busca en la ilegalidad del mercado habitacional reducir sus costos de vida o, más importante para ellos, lograr cierta estabilidad laboral. Carcedo (2013) explica esta situación como sigue.

Desde la perspectiva de los actores de bajo nivel económico, la valorización que se le da a la localización estratégica respecto de la fuente de ingresos es más importante que continuar residiendo en otros puntos de la ciudad, donde las escasas posibilidades laborales dificultan la reproducción de la unidad doméstica. Las escasas oportunidades laborales en los lugares habituales de residencia, influyeron para que cada vez más familias argentinas ocupen terrenos fiscales aledaños al relleno sanitario municipal y recurran al reciclado en pos de garantizarse una subsistencia mínima. Asimismo, el surgimiento de un mercado informal, vinculado con estos espacios, funciona como un refugio para muchos desocupados urbanos (para. 45).

Pero la dinámica del mercado informal también está sujeta a los inevitables procesos de la naturaleza humana. Según Abramo (2012), el mercado de tierras informal puede ser clasificado en dos grandes sub-mercados inmobiliarios: sub-mercado de loteos clandestinos e irregulares y sub-mercado en los asentamientos informales consolidados en sus dimensiones residencial y comercial. El sub-mercado de loteos es, en gran medida, definido por una estructura oligopólica de mercado. En cambio, el sub-mercado en áreas consolidadas presenta una estructura competitiva, pero con una oferta racionada, es decir, la oferta no sufre un incremento, lo que provoca el aumento de los precios, induciendo a que las familias prefieran redirigir la demanda al sub-mercado de loteos (para. 46-47). Pero el creciente gasto familiar en relación con los costos de viaje puede resultar en la decisión de cambiar

su domicilio o regresar a las áreas consolidadas, observándose en estudios recientes que el sub-mercado dominante en estas áreas es el alquiler² (para.52).

Respecto al sub-mercado de loteos, el patrón de habitabilidad que se observa –al igual que en las grandes ciudades latinoamericanas– es la inexistencia o precariedad de infraestructuras, servicios y accesibilidad, esto porque el loteador ilegal siempre buscará parcelas baratas y con poca accesibilidad e infraestructura que minimicen los costos de fraccionamiento y maximicen los factores que les permiten apropiarse de las riquezas producidas por una posterior dotación de servicios por parte de los gobiernos locales –o de los mismos residentes organizados–. A ello se debe sumar el escaso control que pudieran tener las tierras fiscales o privadas susceptibles de ocupación (para. 48).

El sub-mercado de asentamientos consolidados muestra características distintas al de loteos, son las externalidades endógenas positivas las que tienen mayor influencia en la formación de los precios. Entre estas resaltan la libertad constructiva del comprador, al no estar regida por la normativa urbana, y la externalidad comunitaria, sustentada por redes sociales donde no se desembolsan valores monetarios para acceder a ciertos bienes y servicios (para. 50) (*cf. infra*).

El patrón de habitabilidad que se observa en los inmuebles de los asentamientos ilegales consolidados es una fuerte densidad habitacional, lo que da origen a una precarización de lo que ya era precario. El predominio de pequeñas unidades habitacionales en el

² La explicación del crecimiento del mercado de alquiler informal, según Abramo (2012), está asociado a la precarización del mercado de trabajo, así como a la capacidad de ahorro familiar que es prácticamente inexistente. El alquiler, en estas áreas, es lo suficientemente elevado como para impedir que la familia compre un lote e inicie un proceso de construcción progresiva en áreas ilegales de loteo.

mercado informal de locación se debe, primero, al fraccionamiento que algunos moradores realizan en sus viviendas o lotes con objeto de atender a una creciente demanda de locatarios; segundo, a la preferencia de los locatarios informales por pequeñas unidades, en función de su reducida capacidad adquisitiva. Tanto esta oferta como la demanda potencian la tendencia hacia la compactación de las áreas informales consolidadas (para. 52 y 53).

De lo expuesto, Abramo (2012) colige la existencia de una tendencia de retroalimentación entre sub-mercados, donde el sub-mercado de loteos genera una demanda para el sub-mercado en las áreas consolidadas, y viceversa. Si los precios aumentan, incrementa también la intención de las familias que ofrecerán sus inmuebles o lotes en las áreas consolidadas, pero si el precio es muy alto los demandantes buscarán una vivienda en la periferia. La retroalimentación entre mercados, a causa de la movilidad residencial, promueve un cambio en los precios de la vivienda. Observa, además, que el funcionamiento del mercado de loteos, impone un creciente costo de transporte a la población que decide habitar en una periferia que es cada vez más distante de su lugar de trabajo (para. 47, 56).

Por lo tanto, la evolución de los precios en cada zona urbana, dependerá de los factores favorables de localización y de si se recibe o pierde población.

Asimismo, considerando la limitada renta de los hogares, la cercanía al lugar de trabajo aparece como un factor fundamental. Si el morador no encuentra un trabajo cercano al lugar donde vive, lo más probable es que prefiera cambiar de residencia. De ahí la importancia del mercado de alquiler o arrendamiento, que posibilita a la gente movilizarse conforme a sus necesidades. Sin embargo, al no estar controlado este mercado, provoca, entre otras consecuencias, una baja capacidad de ahorro familiar.

En suma, la intervención de los inversionistas y de los propietarios, sea en el mercado formal o informal, condiciona los precios del suelo y de las edificaciones (*cf. infra*), estableciendo una segmentación residencial expresada en espacios urbanos o barrios diferenciados por el nivel económico de los hogares. Sin embargo, el factor económico no es el único que influye en la formación de precios y en la organización y distribución de la población urbana. De la teoría de Park (1999), se tiene que la *organización moral* es también determinante en el proceso de segmentación del espacio urbano y en la formación de los precios de oferta.

2.1.1.2. Organización moral

En la organización y distribución de la población siguiendo un proceso no previsto ni controlado por el plano de la ciudad, son factores que influyen, indica Park (1999), “los referentes a las conveniencias, los gustos personales, la simpatía y los intereses profesionales y económicos que tienden infaliblemente a segregar a la población.” (p. 52).

A las conveniencias, gustos personales y simpatía, Park las denomina organización moral, indicando que la distribución de la población resultante de esta puede ser por completo diferente de la que producen las condiciones económicas y los intereses profesionales. A medida que la población de la ciudad aumenta, la organización moral tiende a controlar la distribución de la población creando nuevos barrios con características propias, es decir, cada barrio adquiere algo del carácter y de las cualidades de sus habitantes (para.52).

La elección residencial dependerá, en mucho, de las relaciones vecinales establecidas en dichos barrios. En cada vecindad existen relaciones que se esperan sean desarrolladas por los moradores, las cuales varían en cuanto al grado de ayuda material o espiritual que se requiera del otro y que este esté dispuesto a brindar. Según Keller (1979),

donde la necesidad de estos servicios es grande y, por tanto, la contribución de los vecinos es indispensable o irremplazable, la relación está rígidamente definida y anclada firmemente en costumbres y hábitos locales; este suele ser el caso donde la gente, abandonada a sus limitados recursos, puede mostrar suficiente espíritu de colectividad como para movilizar al vecindario en casos de emergencia. La desesperanza o la pobreza pueden llevar a esa peculiaridad de los lazos sociales, característica de algunos barrios marginales de las ciudades (para. 27-28).

La asociación con otros individuos de la misma condición, según Park (1999), no solo les proporciona un estímulo, sino también un sostén moral para los rasgos que comparten y que no encontrarían en una sociedad menos selecta. Una región moral se diferencia de otras agrupaciones sociales por el hecho de que sus intereses son más inmediatos y más profundos. Por eso sus diferencias se deben con toda probabilidad a un aislamiento moral más que intelectual o económico (para. 82-83).

La simpatía entre vecinos es tan fuerte que un cambio de residencia significaría la pérdida de las relaciones mutuas, que sirven de red de protección o prestación de servicios ante el costo de las enfermedades, la pérdida de ingresos o el desempleo e inclusive de los trabajos comunitarios autogestionados. Por lo general, de la misma manera sucede cuando los vecinos mantienen relaciones de parentesco, es decir, dichas relaciones mantienen una carga de intimidad y profundidad de compromisos mutuos, de manera que estos familiares no desean cambiar de localización o vender su propiedad así les ofrezcan un precio elevado.

No obstante, también se observa dentro de aquellas áreas o barrios marginales, otros procesos de selección que, a su vez, conducen a una segregación fundada sobre los intereses profesionales, la inteligencia o la ambición personal. De acuerdo a Park (1999), a medida que los vínculos raciales, culturales y lingüísticos se debilitan, los individuos que

triumfan se mudan y terminan por encontrar eventualmente un lugar en el ámbito de los negocios o entre profesionales, integrándose en una población más antigua que ha dejado de identificarse con cualquier agrupación racial o lingüística (para. 93); también sus exigencias y aspiraciones residenciales son más elevadas –debido a los conocimientos que va adquiriendo– que el de los habitantes de barrios más degradados.

De la misma forma, los individuos pueden no mostrar conformidad con su entorno más inmediato (barrio), porque no comparten los mismos valores, cultura o preferencias de los vecinos, o por cualquier otra causa que impida ver cumplidas sus aspiraciones (seguridad, calidad de la vivienda); sin embargo, carecen de los medios o recursos para cambiar de ambiente, lo que limita su derecho a la libre elección del lugar de residencia. Además, las personas que no prosperan en el bienestar social presentan altas posibilidades de tener efectos negativos en su salud, al sentir estrés por su situación.

Por lo tanto, no obstante que la elección y la movilidad residencial están ligadas al factor económico, al lugar de trabajo o a las decisiones de los inversionistas, como se observó en el acápite anterior, también tienen relación con las características morales de los habitantes y con los vínculos profesionales. Así, cada emplazamiento mostrará la satisfacción o insatisfacción de sus habitantes con respecto a su localización, a sus estrategias de vecindad y a sus condiciones económico-sociales, características que determinarán los precios del suelo y de las edificaciones. Es decir, la lógica de los propietarios arraigados a sus inmuebles será la de no vender, provocando la subida de precios; otro sector de la sociedad, por su parte, buscará barrios cuya población posea similares características profesionales, sociales o culturales, otorgando un valor subjetivo a las áreas residenciales que a su vez influirán en el precio de los inmuebles, puesto que la población podrá rechazar o no la oferta residencial en los diferentes barrios de la ciudad.

2.1.2. La vivienda como necesidad social

Considerando a la vivienda como una necesidad social fundamental para las familias, Chombart de Lauwe (1970) señala que uno de los objetivos prioritarios desde esta perspectiva es la conexión entre el estudio de la vivienda y la familia. Por lo tanto, la investigación debe determinar cuáles son sus necesidades y en cómo se pueden establecer para que la vivienda se ajuste a ellas. (En Cortés, 1995, para. 84)

Para cada tiempo y lugar se señalan requerimientos mínimos indispensables para la satisfacción de las necesidades. Así, la vivienda debe poseer un conjunto de condiciones objetivas en su configuración física y en sus dotaciones, no solo internas sino también urbanas, que garanticen el suministro a los hogares de viviendas adecuadas y que al mismo tiempo satisfagan las necesidades subjetivas de sus moradores. Más adelante se profundiza sobre este último tema, al analizar la sociología de la familia.

Las condiciones que deben cumplir las viviendas para ser habitadas y garantizar la satisfacción de sus ocupantes son, por una parte, ofrecer protección contra el medio exterior y, por otra, contribuir a preservar la salud física y mental de las personas.

2.1.2.1. Protección contra el medio exterior

La construcción de la vivienda debe responder principalmente a dos componentes: 1) Estructura y materiales de construcción, deben ser durables protegiendo a los moradores de temperaturas extremas y de peligros recurrentes de la naturaleza (terremotos, huracanes, tormentas); por lo tanto, el estado de conservación y mantenimiento de los materiales de construcción es indispensable para brindar un lugar seguro donde vivir. 2) Lugares escogidos para la construcción de viviendas, deben minimizar la exposición a ruidos, emisiones industriales, residuos peligrosos, así como las posibilidades de inundaciones o avalanchas.

Con referencia a la estructura y los materiales de construcción, Rivera (s/año) resalta que “las técnicas de construcción son aceptadas y adoptadas por un grupo de individuos por su funcionalidad” (p. 25). Consecuentemente, si se desea evaluar la calidad de la estructura y de los materiales de la vivienda, es pertinente estudiar las razones por las cuales se emplearon dichas técnicas y materiales de construcción en determinadas regiones. De ese modo, es posible saber si aquellas son eficaces como protección a su medio exterior e incluso si es viable adaptarlas o no a situaciones particulares, ya que cada lugar posee características diferentes, no solo climáticas y geológicas, sino también culturales.

De la misma manera, la evaluación de la vivienda debe considerar si la estructura y los materiales de construcción se encuentran en buen estado. En Costa Rica, por ejemplo, de acuerdo a la Fundación Promotora para la Vivienda (2014), más de la mitad de las viviendas sufren deterioro por la falta de reparación, incluso algunas requieren una reconstrucción total. Entre las causas se citan la falta de dinero de las familias, el alto costo de las reparaciones y la ausencia de inversión de los propietarios para las viviendas en alquiler. (En La Nación, 27/01/2014).

En tanto que el deterioro de las viviendas no tiene control estatal – peor aún en áreas ilegales– y que su oferta en el mercado puede ser realizada en esas condiciones, las familias con recursos económicos no suficientes –que por lo general son las que cuentan con un número elevado de miembros– rentarán aquellas viviendas que, por sus condiciones precarias, tienen un precio menor que las demás, y si la demanda incrementa en cuanto a su ocupación, la tendencia es la subida de los alquileres.

Siguiendo el enfoque ecológico de la vivienda, McKenzie señala que los cambios en el tipo de ocupación se deben al proceso de caducidad y

deterioro físico de los edificios que inciden en el descenso de rentas, seleccionando una población de niveles de renta cada vez más inferiores; así, hasta el inicio de un nuevo ciclo de uso del suelo o mediante un nuevo desarrollo del antiguo uso (en Leal, s/año, para. 91). No obstante, se debe considerar que un cambio en el uso de suelo o un nuevo desarrollo de este, pueden significar la expulsión de sus habitantes. Es por eso que las políticas sociales insisten en la otorgación de una vivienda adecuada que satisfaga las necesidades de la población, es decir, para asegurar la tenencia de la vivienda de forma que su deterioro no signifique la expulsión de la familia de su lugar de residencia.

En ese mismo sentido, los lugares escogidos para la construcción de las viviendas deben minimizar las amenazas naturales e industriales, primero, con objeto de preservar la vida y salud de las personas y, segundo, para evitar los desalojos.

2.1.2.2. Preservar y mantener la salud física, mental y social de las personas

Contribuir a preservar la salud física y mental de las personas, fundamenta a los indicadores de satisfacción de las necesidades humanas. La salud física está relacionada con las necesidades sanitarias de la vivienda, mientras que la salud mental tiene un vínculo directo con las tensiones psicológicas derivadas de la convivencia familiar e interfamiliar, de las condiciones espaciales y ambientales requeridas y de la accesibilidad a los centros de trabajo y a los equipamientos urbanos.

Los principios relativos a las necesidades sanitarias de la vivienda, correspondiente a la protección contra enfermedades transmisibles, de acuerdo a Appleton (1987), son: el abastecimiento de agua potable, la eliminación higiénica de excretas, la higiene personal y doméstica y la preparación higiénica de los alimentos (p. 2). A ello se debe agregar que la falta de electricidad dificulta almacenar los alimentos de manera segura. La ausencia de desagüe pluvial crea charcos que se convierten

en criaderos de insectos vectores de enfermedades. La ausencia de recolección y/o tratamiento de basura, fomenta la transmisión de enfermedades contagiosas. Finalmente, los pisos o muros de tierra, sin terminación superficial, se constituyen en indicadores que agravan los problemas al propagar enfermedades parasitarias.

Por otra parte, para minimizar las tensiones psicológicas que atentan contra la salud, Appleton (1987) indica que las viviendas deben: suministrar un espacio apropiadamente ventilado e iluminado, decentemente equipado y amoblado, con un grado razonable de privacidad y comodidad; proporcionar una sensación de seguridad personal y familiar, integrada en una estructura comunitaria; estar ubicadas de tal manera que se reduzca la exposición al ruido; brindar contacto con áreas de recreación; estar administradas de tal manera que se mantenga la limpieza y el buen orden (para. 4).

Además, el ambiente de la vivienda debe ser estéticamente agradable y facilitar a los residentes el acceso a centros de trabajo potenciales, servicios comerciales y culturales y oportunidades de educación formal e informal. Desde el punto de vista de la salud, son de particular importancia los servicios de seguridad y emergencia para proteger a los residentes contra daños físicos, agresiones de delincuentes y amenazas ambientales a la salud, así como para responder ante incendios, emergencias médicas o necesidades de rescate de personas. Los servicios sociales deben estar bien organizados, contar con personal adecuado y estar ubicados de tal manera que sean fácilmente accesibles, lo cual plantea al sistema de transporte exigencias que van más allá de la de brindar acceso a los centros de trabajo.

También la seguridad jurídica de la tenencia se constituye en otra de las condiciones fundamentales para proteger la salud de las personas, porque conlleva una serie de beneficios en cuanto a la regularización de los asentamientos humanos y a la garantía de acción gubernamental a través de la dotación de equipamientos e infraestructura sanitaria, así

como la adecuada planificación y protección en áreas no aptas para la instalación de asentamientos. Al mismo tiempo, la seguridad jurídica significa protección frente al desalojo forzoso.

Por lo tanto, la vida en la vivienda, entendida esta como una necesidad social, demanda no solo el adecuado funcionamiento estructural, físico y espacial dentro la vivienda, sino también de las redes de infraestructura, de los equipamientos urbanos y de la seguridad social y jurídica, de forma que favorezcan la salud física y mental de los habitantes.

En síntesis, para considerar a la vivienda como una necesidad social y no como un simple objeto aislado de la ciudad y del sentir de las personas, es necesario tomar en cuenta a las variables referidas en este acápite. Su análisis permitirá determinar patrones de habitabilidad en relación a zonas urbanas conformadas de acuerdo a las características socio-económicas de los habitantes, las mismas que deben ser complementadas con la dimensión psicosocial de la familia, como se expone más adelante.

2.1.3. La sociología de la familia

Para complementar el análisis de habitabilidad en sus dimensiones urbana y de vivienda, y extraer de estas variables que permitan establecer patrones, se recurre al estudio sociológico de la familia para observar principalmente las necesidades subjetivas de las familias respecto a los espacios que habitan.

La familia, según Arés, es “una unidad social constituida por un grupo de personas unidas por vínculos consanguíneos, afectivos y cohabitacionales. La familia es una categoría psicológica que se define como un sistema de relaciones cualitativamente diferente a la simple suma de sus miembros”. (En Gazmuri, 2013, p. 39)

El bienestar que ofrecen las condiciones de habitabilidad de la vivienda, influye de manera fundamental en la realización de las funciones familiares, la estabilidad, el equilibrio emocional, el estado de salud y la capacidad de trabajo de sus moradores. Por consiguiente, la habitabilidad no solo está condicionada a los componentes físicos de la vivienda, sino además a aspectos psicosociales que delimitan el nivel de satisfacción de las necesidades habitacionales de las personas, por lo que su integración, expresada a través de la composición y preferencias familiares, se hace necesaria en el análisis de la vivienda y su entorno urbano.

Teniendo en cuenta la gran diversidad de grupos familiares, sus preferencias y capacidad económica, en este estudio se consideran algunos elementos que permiten constatar la diferenciación entre los grupos familiares a través de diversas tipologías que tienen que ver con:

- La composición familiar y la dimensión psicosocial de la familia.
- La composición familiar y su accesibilidad a la vivienda.

2.1.3.1. Composición familiar y dimensión psicosocial de la familia

Desde la visión familiar, la noción de habitabilidad en la vivienda tiene componentes objetivos y subjetivos, ambos tienen relación tanto con la composición familiar como con la dimensión psicosocial de la familia.

La composición familiar describe algunos elementos de la familia, como el tamaño, la distribución de sus miembros según distintas características demográficas (sexo, edad, estado conyugal, etc.) y las relaciones de parentesco de estos con el jefe del grupo familiar (parientes cercanos, parientes lejanos o no parientes). De acuerdo a las características de los residentes, será necesario un espacio adecuado para cada uno de ellos. Así, se observará, por ejemplo, qué tipo de personas pueden o no compartir una habitación para dormir; qué tan

adecuado es utilizar una misma habitación para varios usos; de qué manera afecta a las personas compartir el baño con otras familias.

En el intento de definir los límites adecuados para el espacio de residencia según el tipo de usuario, juega un papel preponderante la dimensión psicosocial de la familia que se expresa a través de las necesidades, preferencias y expectativas del grupo familiar. Las necesidades están relacionadas, como se mencionó en el acápite anterior, con la salud física y mental de los miembros de la familia. Las preferencias y las expectativas, por su parte, expresan la elección de los sujetos en cuanto a la localización de su vivienda y si estos están conformes con su elección.

Considerando lo señalado, y para propósitos de este estudio, el análisis de la habitabilidad residencial se concentra en la relación de los dos conceptos siguientes: 1) Hogar censal, comprendido por una persona o un grupo de personas, con o sin vínculo de parentesco, que tienen un presupuesto común, cocinan para el conjunto y conviven de forma habitual, ocupando una vivienda o parte de ella. Por lo tanto, los hogares pueden agrupar a varias familias y a personas que no constituyen familia, por lo que su composición es muy diversa. 2) Calidad del espacio³, que expresa la relación de la vivienda con sus ocupantes, esto es, describe el espacio del que dispone la familia para realizar sus actividades con un grado aceptable de privacidad y convivencia. La calidad del espacio reúne las siguientes variables: a) Número de personas por espacio habitable; b) Existencia de un espacio exclusivo para cocinar; c) Disponibilidad de sanitario(s) no compartido o exclusivo para la vivienda.

³ El filósofo y matemático alemán Gottfried Wilhelm von Leibniz (1646- 1716), sostenía que se alcanza una representación del espacio mediante un proceso de abstracción y que se define el espacio como relativo o relacional, es decir, como dominio de coexistencia entre seres posibles, lo cual genera un sentido que trasciende la mera localización de cada individuo u objeto por sí mismo, de manera aislada y condicionándolo frente a otros que simultáneamente hacen parte del mismo universo material e inmaterial.

a) Número de personas por espacio habitable

Desde un enfoque social, en la consideración del déficit, uno de los factores que interviene es la densidad habitacional, o sea, la relación entre el número de habitantes y el espacio disponible. La densidad se convierte en hacinamiento cuando se sobrepasa ciertos límites tolerables.

El hacinamiento, según Hombrados y Gómez (1998), se define como “una situación en la que las demandas de espacio por parte del individuo son superiores a las posibilidades ofrecidas o las situaciones en las que la presencia de los demás limita el campo de las posibles elecciones individuales”⁴ (p.243).

Dos de los factores vinculados con la calidad espacial de la vivienda se encuentran alterados en situaciones de hacinamiento: la privacidad y la convivencia. A continuación se detallan ambas, con el objeto de extraer variables que sirvan a la propuesta metodológica posterior.

Privacidad

De acuerdo a Chapin, una cierta privacidad es un bien necesario para la persona, para los grupos de pares, para la separación de sexos, para la familia como unidad social independiente y para la realización de determinadas actividades familiares, como dormir, estudiar, estar, etc. (en Lentini y Palero, 1997, p.23). Así, cada tipo de usuario demandará un

⁴ Considerando lo descrito, existen diversas formas de hacinamiento: de personas por cama, de personas por dormitorio, de personas por habitación, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son también conocidas otras acepciones del concepto de hacinamiento, por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para uso distinto (personas por cuarto multiuso), además de aquel para el cual fueron diseñadas. Otro indicador para medir el uso intensivo del espacio, lo constituye la cantidad en m² disponibles por persona.

espacio para sí y dependerá de su tolerancia, a nivel psíquico, para compartir la habitación con otras personas.

Berger (2007) señala que la mayor parte de las culturas de los Estados Unidos y Europa aprueban estas tres costumbres: a) el marido y la mujer duermen juntos; b) los niños no duermen con sus padres; c) los adolescentes necesitan privacidad por las noches, especialmente la separación de hermanos de sexo opuesto. En las culturas de Asia, África y América Latina, en cambio, el hecho de compartir las habitaciones es algo aceptado (para. 135-136). Es así que todas las culturas adoptan estrategias de convivencia familiar y al mismo tiempo justifican con razones que pueden considerarse extrañas para los demás.

Sin embargo, algunos estudios pueden develar la tolerancia de compartir una habitación de acuerdo al desarrollo físico y emocional de la persona. En el caso de los hijos en edad infantil, afirma Berger (2007), estudios revelan que los niños que duermen con sus padres pueden aprender a depender de ellos para encontrar calor y protección, los niños que duermen solos pueden llegar a ser más independientes. De hecho, ambas prácticas producen adultos razonablemente sanos (p. 136). En cualquier caso, mientras menor edad tenga el infante más dependiente será de las personas mayores, por lo tanto más tolerante a ellas.

No obstante, a medida que los hijos van creciendo, la falta de privacidad confluye de diversas maneras: en la intimidad y en las discusiones de los adultos, por ejemplo, o en las actividades que realiza cada persona, desde tomar una siesta en silencio, hasta la realización de deberes escolares o ver determinados programas de televisión, inclusive. De acuerdo a Marcús (2007), estos roces configuran un estado de conflictividad en la vida diaria de las familias (p. 139).

Conforme los hijos llegan a la adolescencia, se producen cambios bastante acentuados tanto físicos como psicológicos. Acorde a Yuni y Urbano (2005), “aparecen conductas de aislamiento, el adolescente

comienza a defender sus espacios de intimidad y expresa la necesidad de tener un cuarto para él solo o de delimitar territorios y objetos que sean de su exclusiva pertenencia” (p. 83). A ello, agrega Feixa (2005) que a falta de un espacio privado la vida se hace fuera de la casa, tratando de conquistar espacios de autonomía frente a la generación de los padres (para. 3).

Similar situación puede presentarse en las mujeres. Virginia Woolf (1929), en su libro *Una habitación propia*, pensaba sobre todo en la necesidad por parte de las mujeres de tener un espacio privado, no compartido, en el que poder empezar a construir una identidad personal autónoma e independiente en relación con la de sus padres, maridos y superiores. La reivindicación de una habitación propia no respondía tanto a unas necesidades materiales, sino a unas necesidades simbólicas. (En Feixa, 2005, para. 4). Lo que sucede es que la adultez es la etapa donde más clara y conscientemente puede ejercerse la privacidad, más aún si son personas no casadas y de diferente sexo.

Por lo expuesto, la privacidad depende de las oportunidades que ofrece el ambiente físico y de las necesidades personales y experiencias del individuo (cultura); en consecuencia, la delimitación en cuanto a condiciones mínimas de privacidad para definir el hacinamiento en un determinado lugar, debe estar acorde a dichas condiciones.

Convivencia

La convivencia pacífica es una aspiración socialmente compartida y representa un factor de bienestar. En la convivencia intervienen la educación y el espacio. La educación está relacionada con aprender a convivir y con el desarrollo de habilidades, competencias y valores que ayuden a las personas a concertar, hacer pactos, negociar, convenir propósitos y ajustar racionalmente disputas. Por otro lado, el reducido espacio en las viviendas y en los condominios afecta las relaciones interpersonales negativamente, generando el fenómeno de la violencia y

del malestar psíquico. Para efectos de este estudio, en este acápite se aborda la convivencia interfamiliar, es decir, la convivencia en un hogar compuesto de varias familias que habitan una vivienda o parte de ella⁵.

Dentro de la convivencia interfamiliar, algunos estudios (Meil (s/año), Sarrible, 1995; Abellán y Esparza, 2010) observan la solidaridad intergeneracional, la cual hace referencia a fortalecer los lazos familiares a lo largo de la vida, ya que muchas personas adultas mayores contribuyen de forma importante en la familia al cuidado de los nietos(as), por ejemplo, facilitando así la integración de sus hijos o hijas en el mercado laboral. Aportan también a la economía de los grupos familiares, ya sea con su trabajo y/o con sus pensiones. En otras situaciones, se hace presente la transferencia de conocimientos y experiencia de las personas con más trayectoria hacia los jóvenes. Estos pueden considerarse casos donde la familia nuclear básica (padre, madre y/o hijos) acepta a un familiar para habitar en la vivienda y este último expresa su deseo de no independizarse.

Otros estudios (Sarrible, 1995; Abellán y Esparza, 2010), por su parte, analizan el cuidado que brindan los hijos a las personas dependientes (padres o suegros, hijos o nietos) destacando que en la mayoría de los casos la solidaridad asienta en un familiar femenino y cercano. Por lo tanto, es usual encontrar dos, tres y hasta cuatro generaciones conviviendo en una misma vivienda. Sin embargo, Sarrible (1995) afirma que si bien existen personas que están siempre disponibles para encargarse de sus familiares e incluso de sus no familiares, también existen otras personas que no desean ayudar en dichas circunstancias (para. 45). Lo mismo sucede con las preferencias de algunas personas mayores; Meil (s/año) afirma que estas personas eligen vivir en su propio

⁵ El hogar puede estar comprendido por una persona o un grupo de personas, con o sin vínculo de parentesco, que tienen un presupuesto común, cocinan para el conjunto y conviven de forma habitual, ocupando una vivienda o parte de ella. Por lo tanto, los hogares pueden agrupar a varias familias y a personas que no constituyen familia, por lo que su composición es muy diversa.

hogar solos o en pareja durante cada vez más tiempo, pero manteniendo un contacto frecuente con sus hijos (p. 2). Estas son características que deben considerarse al momento de definir si una familia está dispuesta a compartir la vivienda con otros parientes. En este caso, la obligación moral en la prestación de servicios se constituye en el eje de la elección; pero también es necesario saber si las personas mayores expresan su conformidad de permanencia en la vivienda.

Otro caso de convivencia interfamiliar está relacionado con la emancipación de los jóvenes. Aunque Meil (s/año) también observa que los jóvenes permanecen períodos prolongados de tiempo en el hogar de sus padres a fin de que su emancipación no implique una reducción de su nivel de vida (para. 2). Por otro lado, señala Cornachione (2006), “las mujeres separadas y divorciadas, por lo general reciben ayuda de sus padres y de forma más significativa que las casadas o viudas” (p. 79), estos muestran una mayor disposición de acoger a aquellas en la vivienda y a ayudar con el cuidado de los hijos. Quecha (2010) observa la solidaridad de los padres hacia los yernos o nueras cuando sus hijos han emigrado; incluso cuando la pareja sale de su lugar de residencia los abuelos se quedan a cargo de los nietos, con la esperanza de que los emigrantes surjan económicamente y envíen remesas, principalmente destinadas a la construcción de sus propias viviendas (para 99-101).

En la convivencia interfamiliar, un caso más delicado se presenta cuando el hogar está compuesto por no familiares. Dos experiencias resultan de esta situación. La primera está relacionada con la obligación de vivir con personas desconocidas por la falta de recursos económicos, y la segunda corresponde a un acuerdo común generalmente de personas que prefieren la compañía a la soledad. De acuerdo a Plujà (2011), compartir la vivienda con personas ajenas ha sido una fórmula utilizada tradicionalmente, sobre todo, por estudiantes y personas separadas que no pueden afrontar económicamente el mantenimiento de una vivienda en propiedad o de alquiler, pero que con la actual crisis está tomando nuevas formas: existen personas que habiéndose quedado sin

trabajo o propietarios que por no poder hacer frente al pago de la hipoteca tienen que buscar la manera de compartir los gastos. Esto, en cuanto a quien paga por un techo. La otra cara de este fenómeno la protagoniza quien pone en realquiler su vivienda, ya sea de propiedad o alquilada. En este lado se encuentran las personas o familias que a raíz de la crisis económica no pueden hacer frente al pago de su vivienda y ven en el realquiler una puerta de salida, y también las que han convertido el subarriendo en una fuente de negocio (para. 29).

De otro lado, las familias con hijos pequeños intentan que vivir en una habitación sea una medida provisional y luchan para acceder a una vivienda en la cual puedan vivir solos como unidad familiar. Pero la precariedad hace que esta situación se alargue en el tiempo más allá de su voluntad (para. 66).

En cualquier caso, se debe considerar que para definir el déficit habitacional en relación al hacinamiento de hogares, es preciso comprender los patrones de comportamiento familiar que revelen el grado de tolerancia hacia otros miembros diferentes del núcleo familiar básico. Por consiguiente, conocer los requerimientos de privacidad y de convivencia de todos quienes conforman el hogar, puede evitar conflictos que separen a las familias innecesariamente o, en su caso, adviertan la necesidad de acceder a otra vivienda. Al mismo tiempo, todo este conocimiento sobre la familia también posibilita saber si existe o no un desajuste entre el lugar de residencia, la necesidad de vivienda y la satisfacción en relación a las mismas.

b) Existencia de un espacio exclusivo para cocinar

Para que una vivienda cumpla con los requisitos de funcionalidad, debe tener un orden espacial que respete los modos y los medios con los que la familia realiza sus actividades domésticas. El orden espacial se entiende como una concatenación de ambientes e instalaciones

acordes con las actividades específicas de la familia y su frecuencia de uso.

La necesidad de contar con un ambiente exclusivo para la cocina, tiene relación con el uso de la energía o combustible para cocinar que, de acuerdo a Arroba (2004), requiere que las estancias donde se produce la combustión estén considerablemente ventiladas, para que una hipotética fuga de combustible no eleve la concentración del mismo por encima de su límite de toxicidad, incendio y/o explosividad (para. 7-8).

Por dichas razones, la cocina no debe ser un espacio compartido, sobre todo con el dormitorio, ya que requiere la suficiente ventilación para eliminar cualquier rastro de gas⁶ y evitar accidentes.

Es también importante resaltar que compartir la cocina con otras familias genera problemas de salubridad e incluso seguridad (al no tener completamente controlada la emisión de combustibles), convirtiéndose en una práctica generadora de conflictos y división familiar.

c) Disponibilidad de sanitario no compartido o exclusivo para la vivienda

Cuando múltiples ocupantes de diferentes hogares tienen que compartir los servicios, esto puede interpretarse como un alto problema de hacinamiento.

De acuerdo a Cuervo (2009), los baños compartidos se definen como uno de los espacios que generan más conflictos y dificultades en viviendas compartidas. Conforman todo un sistema de hábitos, donde se transforman los ritmos, secuencias y regularidades de los habitantes, y donde los cuerpos no encuentran bienestar. Es uno de los espacios más

⁶ El óxido de carbono CO es un gas venenoso que se combina con la hemoglobina de la sangre formando un compuesto denominado carbohemoglobina, que reemplaza al oxígeno causando la muerte de las células por hipoxia. (Arroba, 2004, p.8)

inseguros y desequilibrados que priorizan urgentes intervenciones por parte de los propietarios. El baño considerado un espacio muy privado, en las viviendas compartidas, principalmente de inquilinato, pasa a ser un espacio muy público, donde los habitantes no tienen intimidad. Lo eminentemente funcional del baño, junto con la transformación de los ritmos y secuencias, como hacer las filas, esperar largos tiempos, madrugar más de lo necesario, llegar tarde a las actividades cotidianas, además de los problemas relacionados con la sanidad, es la evidencia más pública, respecto al resto de las demás habitaciones, de las necesidades al interior del espacio de la vivienda (para.53).

Por tales razones, el sanitario exclusivo es considerado como un indicador de habitabilidad, en el que también habría que considerar el número de personas por baño y la cantidad de baños por familia para un adecuado funcionamiento de la vivienda.

2.1.3.2. Composición familiar y accesibilidad a la vivienda

La independización de las familias obedece, por una parte, a los vínculos morales y afectivos de sus miembros, como se observó en un acápite anterior, y por otra a los ingresos o recursos económicos con los que cuentan. Respecto a esto último, Urresti y Cecconi (2007) señalan que los sectores más acomodados son los que disponen de recursos necesarios para independizarse o mantener un hogar en forma individual. Un indicador claro de la brecha que separa los hogares localizados en los distintos puntos de la ciudad es su tamaño medio, es decir, que los hogares de los habitantes más pobres tienden a ser más numerosos y, a la inversa, los hogares de los habitantes más ricos tienden a ser más pequeños. Situación que, a la vez, evidencia una disposición muy diferente de espacios para la privacidad de sus miembros (para. 56).

En consecuencia, para analizar la relación entre el requerimiento de independencia y la accesibilidad a una vivienda, es necesario considerar la composición de cada una de las familias y su renta correspondiente, y

de esa manera conocer si se encuentran en la capacidad de adherirse a la oferta del mercado.

Conforme señala Valiño (2012), no tener en cuenta el tamaño familiar sobrevalora las posibilidades de pago y distorsiona las conclusiones sobre el esfuerzo que han de realizar las familias (un adulto no consume lo mismo que un niño y una familia numerosa tiene mayores gastos que una reducida). Asimismo, ha de tenerse en cuenta las rentas que ponderan tanto las necesidades de gasto de sus miembros como el peso de las economías de escala en el consumo que realizan, derivadas de la vida común (p. 52-53). Igualmente, debe considerarse el número de perceptores de ingresos en la familia y las fuentes de ingreso⁷. En suma, se deberá estimar la renta disponible y su relación con el precio de las viviendas ofertadas. A todos estos indicadores familiares, además, se debe agregar el contexto donde se insertan y los posibles sucesos futuros: desempleo, facilidades para obtener financiamiento, variación en las tasas de interés bancario, enfermedad o defunción del sustentador principal, gastos coyunturales.

2.1.4. Sub-mercados

Complementando la afirmación de López (2003) –quien indica que la relación entre los diferentes sub-mercados se compone de la relación entre unidades individuales, por lo que no es un territorio determinado el que constituye el sub-mercado, sino los inmuebles residenciales (una colonia puede tener casas o departamentos pertenecientes a varios sub-mercados) (para. 2)–, este trabajo parte del supuesto, fundamentado en el marco teórico precedente, de que cada formación social ordena su espacio residencial con unas constantes determinadas y que atrae en torno a él un tipo de población específica; así, las unidades habitacionales de un barrio tendrán características similares, en tanto

⁷ Se distinguen las siguientes fuentes de ingresos: ingresos de trabajo por cuenta propia, ingresos de trabajo por cuenta ajena, ingresos por pensiones (jubilación), subsidios y prestaciones sociales, rentas de la propiedad y del capital, otros ingresos regulares.

presenten similitud en el costo por m² de suelo y por tipo de edificación, clasificados a la vez por tipo de ofertante y estado de conservación.

Bajo este postulado, dos o más barrios pertenecerán a un mismo sub-mercado cuando los tipos de inmuebles que los conforman compitan entre sí como alternativas (similares) para los demandantes de un espacio habitacional (mientras mayor sea la diferencia entre dos barrios, existe mayor probabilidad de que pertenezcan a sub-mercados distintos).

De la misma manera, los casos atípicos a esta suposición merecen ser analizados debido a que pueden corresponder a barrios en transformación (cambio o desarrollo de uso de suelo).

Bajo estas consideraciones, el estudio de sub-mercados posibilita determinar si en cada barrio o sector urbano predomina un comportamiento del mercado de la vivienda específico.

El funcionamiento de los sub-mercados depende de la interacción de factores económicos, sociales y demográficos. Entre los factores económicos, influyen la conformación de los precios de demanda y oferta determinados por la organización material y moral (prevista y no prevista) de la ciudad, y los parámetros de accesibilidad a la vivienda. Entre los factores sociales, intervienen la organización moral, la necesidad social de la vivienda y la dimensión psicosocial de la familia. Entre los factores demográficos, actúan la migración, la separación o divorcio, las familias monoparentales y otras formas de hogares, que producen una demanda específica de residencia.

La interacción de estos factores posibilita identificar la existencia del déficit habitacional, del tipo de oferta y a quienes está dirigida y cómo el precio afecta a la capacidad de la población para acceder a una vivienda. A la vez, si se aborda el proceso de ocupación del territorio, se podrá estimar la demanda a partir de la relación entre sub-mercados, esto es, analizar lo que se denomina en estudios económicos un proceso de

“filtración”, donde las viviendas y su entorno inmediato, concebidos como espacios de uso, son susceptibles de una serie de transformaciones a través del tiempo por causa de desplazamientos poblacionales (migración intraurbana). Cuando esto se produce en cantidad suficiente provoca presiones en los sub-mercados relacionados, ya que favorece fluctuaciones en los precios debido al aumento o disminución de la demanda hacia cierto grupo de inmuebles.

Para complementar el análisis de la dinámica de los sub-mercados, es importante remitirse a Tomalov (1979), quien explica la conformación de los precios de demanda y de oferta, definiendo en primer lugar al *precio* como: “el punto de equilibrio instantáneo entre una ley de la oferta y una ley de la demanda” (p. 647). Es decir, el precio no puede existir si una de las dos leyes está ausente.

Bajo esta consideración, Tomalov (1979) estudia la formación de los precios de demanda a partir del cálculo económico del promotor inmobiliario, por ser este un agente determinante en el conjunto del precio. Indica que un promotor inmobiliario frente a un terreno que proyecta comprar, concibe un programa tomando en cuenta los productos inmobiliarios que podría construir sobre él y evalúa, a partir de la observación del mercado, los precios que va a poder cobrar para cada uno de sus productos. De esta facturación provisional, el promotor resta el costo de la construcción (considerada constante por m²) y el costo de acondicionamiento del terreno (que varía según la localización). Mientras más elevado sea el costo de acondicionamiento del suelo, menos queda para la ganancia y para el precio del terreno, y viceversa; de ahí la importancia de este componente, puesto que existe la posibilidad de una sobreganancia de localización (para. 651-652).

De esa manera, el promotor debe realizar una operación tal que le asegure una rentabilidad normal o mínima (ganancia) por vivienda, de lo contrario no se invierte. Esta ganancia mínima, al igual que los dos componentes anteriores, es sustraída de la facturación provisional. Lo

que queda es lo que realmente puede repartirse entre el promotor y el propietario del suelo (sobreganancia localizada). En todo caso, es desconocido si el propietario del terreno va a exigir o no la totalidad de la sobreganancia localizada, si va o no a reducir a cero la sobreganancia del promotor. Si existe resistencia por parte de los propietarios de vender sus inmuebles, los precios del mercado tienden a subir hasta absorber toda la sobreganancia localizada. Por consiguiente, la lógica de la competencia entre los promotores y los propietarios conduce a un aumento de los precios de oferta hasta el nivel del precio de demanda máximo, establecido por el futuro residente (para. 653-654).

De lo expuesto, Tomalov (1979) concluye que es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta, no obstante es el precio de demanda (establecido por el futuro residente) el que efectivamente delimita el precio de oferta (establecido por el propietario y los promotores) (para. 654).

Para explicar la formación de los precios de oferta, el mencionado autor se cuestiona ¿qué es lo que determina el comportamiento en el mercado de los propietarios del suelo?, es decir, ¿por qué los propietarios no venden o venden demasiado caro? Para responder plantea la existencia de dos grandes categorías de propietarios del suelo: los propietarios capitalistas y los propietarios no capitalistas.

El propietario capitalista, es un agente para el cual poseer la propiedad (terreno o inmueble) es el soporte de la valorización de un capital. Este propietario venderá, o no, según la rentabilidad relativa de su capital en relación a otras inversiones posibles; así, entregará el terreno si consigue el precio que exige la lógica de la maximización de la sobreganancia localizada, es más, venderá para transformar un capital, inmueble o terreno, en capital-dinero que, a su vez, va a ser transformado en cualquier otra forma de capital (para. 657, 660).

En cambio, el propietario no capitalista puede negarse a vender su inmueble, porque para él el valor de uso del bien está ligado a múltiples significaciones simbólicas y lazos sociales, y en caso de que venda su propiedad, lo hará bajo una lógica no de la valorización del capital, sino de la reconstitución del valor de uso, es decir, venderá una tierra o vivienda para comprar otra, quizás más alejada pero más confortable o más grande (para. 660).

En síntesis, los precios de los inmuebles son determinados por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo. En esta lógica entra en juego: 1) La valorización del capital por parte del propietario, que marcará un nivel bajo si este es no capitalista y un nivel alto si es un propietario capitalista, este último tratará de maximizar la sobreganancia localizada. 2) Los precios de demanda de los compradores (futuros residentes), que limitarán los precios de oferta. En tanto que el *precio* encontrará un punto de equilibrio entre las fuerzas descritas.

La intervención de los agentes inmobiliarios, bajo su lógica de obtener la mayor ganancia posible, siempre propiciará una transformación en el uso del suelo al producir productos de mayor valor que los anteriores. Situación que excluirá, primero, a quienes vendieron su propiedad, debido a la imposibilidad de volver a comprar una vivienda nueva en aquella zona renovada, por lo que deberán desplazarse hacia otros lugares más cercanos a la periferia, y, segundo, a aquellos que no cuentan con suficientes recursos económicos como para adquirir los mencionados inmuebles. Así, la población más pobre permanentemente tenderá a habitar los lugares más alejados de la ciudad, por tanto de difícil accesibilidad y carentes de servicios urbanos.

Siendo que las alzas de los precios no son iguales en el espacio, se conformarán sub-mercados para cada área residencial, observándose en cada una diferentes patrones de habitabilidad, que no solo atraerán o

expulsarán a cierto tipo de población, sino que también determinarán su forma de vida.

2.2. Bases metodológicas para determinar patrones de habitabilidad con relación al mercado inmobiliario

En conformidad al marco teórico planteado, la metodología comprende los niveles: hogar, vivienda y urbano. Su estructura se desarrolla a través de la construcción de indicadores de déficit habitacional, considerando como unidad de análisis a la familia, y como unidad de análisis de sub-mercados a los barrios. Las fuentes de información principal corresponden a censos de población y vivienda, entrevistas cualitativas y anuncios en periódicos. Para ilustrar la metodología, se utiliza como ejemplo el caso de Bolivia. Los mecanismos de conformación de los patrones habitacionales, utilizan datos agregados provenientes de registros en los que será necesaria la aplicación del programa REDATAM+SP.

2.2.1. Indicadores de déficit habitacional según la base censal. Nivel de hogar y vivienda

El análisis para construir los indicadores de déficit habitacional a nivel de hogar y vivienda, responde a la siguiente pregunta: ¿Cuál es la distribución de la población urbana considerando la correspondencia entre composición familiar y su nivel de vida (expresado en déficit cualitativo y cuantitativo)?

Esta construcción requiere una primera depuración en cuanto a casos que se deben contabilizar. Se considera, para este estudio, únicamente las viviendas particulares con habitantes presentes, porque de ellas se obtienen mayor cantidad de datos. A su vez, estas son recodificadas en dos grupos, según su tipo: adecuadas e inadecuadas. Como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro 2.1

Recodificación del tipo de vivienda en adecuada e inadecuada

| <i>Pregunta en la boleta censal</i> | <i>Respuesta</i> | <i>Calificación</i> | <i>Requerimiento</i> |
|---|--|---------------------|--------------------------------|
| Tipo de vivienda (Marque por observación) | <i>Particular</i> -Casa / Choza / Pahuichi. -Departamento. -Cuarto(s) o habitación(es) sueltas. | Adecuada | Evaluación por hacinamiento |
| | -Vivienda improvisada. -Local no destinado para vivienda. | Inadecuada | Vivienda nueva u otra vivienda |
| | <i>Colectiva</i> -Vivienda colectiva. | No contabilizada | Análisis específico |
| | <i>Sin vivienda</i> -En tránsito. -Persona que vive en la calle. | No contabilizada | Análisis específico |

Fuente: Elaboración propia con base en la boleta censal Bolivia, 2012.

Las viviendas inadecuadas son contabilizadas como la necesidad de adquirir otra vivienda (déficit cuantitativo), mientras que las viviendas adecuadas pasan a un siguiente filtro de evaluación que muestra la relación entre hogar y espacio.

El indicador más cercano que define la relación espacio-ocupante es el hacinamiento de hogares; sin embargo, su detección se dificulta porque la entidad núcleo familiar no está contemplada en el Censo, por lo que esta debe ser reconstruida al procesar la variable parentesco con el jefe de hogar.

Dicho procesamiento debe seguir la siguiente lógica: a) Definir los parentescos que estructuran el núcleo familiar básico; b) Establecer criterios para definir el hacinamiento de acuerdo a los factores de privacidad y convivencia; c) Clasificar núcleos familiares según patrones de compatibilidad considerando la privacidad y convivencia, con objeto de determinar qué tipos de núcleos familiares requieren otra vivienda o una ampliación.

a) *Definir los parentescos que estructuran el núcleo familiar básico*

Con base en la pregunta de los censos de población y vivienda de los países correspondientes: ¿Qué relación o parentesco tiene con la jefa o jefe del hogar? (ver cuadro 2.2), se construye una tipología de hogares para definir los casos en que corresponde distinguir núcleos familiares. Cabe señalar que no se consideran las personas clasificadas en las opciones: *Persona en vivienda colectiva*, *Persona en tránsito* y *Persona que vive en la calle*, puesto que este trabajo se centra en las viviendas particulares con habitantes presentes. Tampoco se considera la opción *Trabajador(a) del hogar*, pese a que existen estudios recientes que afirman que algunos de estos trabajadores son considerados como parte de la familia.

Cuadro 2.2

Relación de parentesco con jefa o jefe de hogar

| Código | Rótulo |
|--------|--------------------------------------|
| 1 | Jefa / Jefe |
| 10 | Otro no pariente |
| 11 | Persona en vivienda colectiva |
| 12 | Persona en tránsito |
| 13 | Persona que vive en la calle |
| 2 | Esposa(o), Conviviente, Concubina(o) |
| 3 | Hija(o) |
| 4 | Nuera / Yerno |
| 5 | Nieta(o) |
| 6 | hermana(o) / Cuñanda(o) |
| 7 | Padre / Madre / Suegra(o) |
| 8 | Otro pariente |
| 9 | Trabajador(a) del hogar |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Bolivia – CNPV 2012

El núcleo básico se puede descomponer en: 1) Hogares unipersonales, constituidos por una sola persona, en este caso el jefe de hogar, que constituye un núcleo en sí mismo; 2) Monoparental,

constituido por el padre o la madre con hijos; 3) Nuclear, compuesto por el jefe(a) y su esposa(o) o conviviente; 4) Nuclear con hijos, compuesto por los padres y los hijos.

Al núcleo familiar básico se puede agregar uno o varios familiares más, denominándose a este: “Núcleo familiar extendido”. Incluso se puede añadir una persona que no es familiar pero que vive en la misma vivienda, a este tipo de hogar se denomina núcleo familiar compuesto. (Ver cuadro 2.3)

Cuadro 2.3
Tipos de hogar

| Jefe | Cónyuge | Hijos | Familiar | No familiar | Excluidos |
|---------------------------|---------|-------|--|--|--|
| NÚCLEO BÁSICO | | | <ul style="list-style-type: none"> • Nuera / Yerno • Nieta(o) • Hermana(o) / Cuñada(o) • Padre / Madre / Suegra (o) • Otro pariente | <ul style="list-style-type: none"> • Otro no pariente | <ul style="list-style-type: none"> • Persona en vivienda colectiva • Persona en tránsito. • Persona que vive en la calle. • Trabajador(a) del hogar. |
| | | | NÚCLEO FAMILIAR EXTENDIDO | | |
| NÚCLEO FAMILIAR COMPUESTO | | | | | |

Fuente: Elaboración propia

b) Establecer los criterios para definir el hacinamiento de acuerdo a los factores de privacidad y convivencia

Primer criterio: Privacidad.- Clasificar a los hijos y a los familiares en personas hasta los doce años de edad (niños)⁸ y personas mayores de doce años de edad. Bajo la lógica de que los adolescentes requieren mayor espacio de privacidad a diferencia de los niños quienes tienden a requerir mayor cuidado. (*cf. Supra* – Marco teórico)

⁸ De acuerdo a la Ley N° 548 de 17 de julio de 2014, *Código Niña, Niño y Adolescente*, en Bolivia se considera niña o niño a todo ser humano desde su concepción hasta los doce años cumplidos y adolescente desde los doce años hasta los dieciocho años cumplidos.

Cuadro 2.4

Criterios para definir el hacinamiento: Hijos y familiares menores y mayores a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | | No familiar |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|-------------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores | |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años | |

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, la menor calificación para el hacinamiento se otorga de la siguiente manera: *Dos personas por dormitorio*, en los casos donde el núcleo familiar esté conformado por el jefe y por hijos mayores a 12 años de edad o donde el núcleo familiar esté compuesto por el jefe y familiares mayores a 12 años de edad o no familiares (ver cuadro 2.5). En los demás casos, el umbral de hacinamiento calificado como bajo corresponde a más de 2 personas por dormitorio. (Ver cuadro 2. 6)

Cuadro 2.5

Calificación de hacinamiento por dormitorio. Casos: Jefe más hijos mayores de 12 años de edad y Jefe más familiares mayores de 12 años de edad .

| Calificación de Hacinamiento | Número de personas por dormitorio |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Bajo | >1 y <=2 |
| Medio | >2 y <= 3 |
| Crítico | > 3 |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.6

Calificación de hacinamiento por dormitorio.
 Todos los casos no especificados en el cuadro 2.5

| Calificación de Hacinamiento | Número de personas por dormitorio |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Bajo | >2 y <=3 |
| Medio | >3 y <= 4 |
| Crítico | > 4 |

Fuente: Elaboración propia

Segundo criterio: Convivencia.- Sobre la consideración de que para cada núcleo familiar básico debería habilitarse una vivienda, la teoría sociológica (*cf. supra*) indica que existe un acuerdo entre familiares, de manera que no necesariamente las personas tienen el deseo de independizarse a objeto de ocupar otra vivienda, en cambio buscan el apoyo de sus familiares, tal es el caso de las madres o padres solteros, personas de la tercera edad solas que requieren de cuidado, madres o padres cuyas parejas emigraron, etc. Consecuentemente, en este trabajo, para evitar una sobreestimación de la demanda habitacional cuantitativa, se considera a este tipo de hogares no como demandantes de otra vivienda, sino más bien de una ampliación del espacio habitable (*cf. infra*). No obstante, por ser este un criterio de interpretación subjetiva, los resultados deberían comprobarse mediante el trabajo de campo, específicamente realizando entrevistas a las familias identificadas como de este tipo. Más adelante se observa una entrevista propuesta para este propósito.

A continuación se observan ejemplos de hogares extendidos por dos o más familias con escasas probabilidades de deseo de independización.

Cuadro 2.7

Hogar extendido. Caso: Jefe y Familiar mayor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.8

Hogar extendido.

Caso: Jefe, Hijos menores y Familiar mayor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.9

Hogar extendido. Caso: Jefe, Hijos menores, Familiar menor y Familiar mayor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.10

Hogar extendido.

Caso: Jefe, Hijos mayores y Familiar mayor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.11

Hogar extendido. Caso: Jefe, Cónyuge, Familiar menor y/o Familiar mayor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.12

Hogar extendido. Caso: Jefe, Cónyuge, Hijos menores y/o Hijos mayores y Familiar menor a 12 años de edad

| Jefe | Cónyuge | Hijos | | Familiar | |
|------|---------|------------|----------|------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.13

Hogar extendido

Caso: Jefe, Cónyuge y/o Hijos menores y Familiar

| <i>Jefe</i> | <i>Cónyuge</i> | <i>Hijos</i> | | <i>Familiar</i> | |
|-------------|----------------|--------------|-----------|-----------------|-----------|
| | | Menores | Mayores | Menores | Mayores |
| | | <= 12 años | > 12 años | <= 12 años | > 12 años |

Fuente: Elaboración propia

- a) *Clasificar núcleos familiares según patrones de compatibilidad considerando la privacidad y convivencia*

Tomando en cuenta los dos criterios descritos en el inciso b), en el siguiente cuadro se procede a la clasificación de núcleos familiares según su composición, se realiza la calificación de hacinamiento según parámetros de privacidad y se identifica si el requerimiento de las familias corresponde a adquirir otra vivienda o a la ampliación del espacio, de acuerdo al grado de convivencia.

Cuadro 2.14

Déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo según tipo de hogar y condición de hacinamiento

| <i>Tipo de Hogar</i> | <i>Composición</i> | <i>Personas a contar</i> | <i>Con hacinamiento Persona / dormitorio</i> | <i>Requerimiento</i> |
|--|--|--|--|----------------------|
| NÚCLEO BÁSICO | UNIPERSONAL | Jefe. | > 1 | Ampliación |
| | MONOPARENTAL CON HIJOS | Jefe, Hijos menores, Hijos mayores. | > 2 | Ampliación |
| | | Jefe, Hijos menores. | > 2 | Ampliación |
| | | Jefe, Hijos mayores. | > 1 | Ampliación |
| | NUCLEAR | Jefe, Cónyuge | > 2 | Ampliación |
| NUCLEAR CON HIJOS | Jefe, cónyuge, Hijos menores y/o Hijos mayores. | > 2 | Ampliación | |
| NÚCLEO FAMILIAR EXTENDIDO | UNIPERSONAL MÁS FAMILIAR MENOR | Jefe, Familiar menor. | > 2 | Ampliación |
| | MONOPARENTAL CON HIJOS MÁS FAMILIAR MENOR | Jefe, Hijos menores y/o mayores, Familiar menor. | > 2 | Ampliación |
| | NUCLEAR CON O SIN HIJOS MÁS FAMILIAR MENOR | Jefe, Cónyuge, Familiar menor. | > 2 | Ampliación |
| | | Jefe, Cónyuge, Hijos menores y/o mayores, Familiar menor. | > 2 | Ampliación |
| NÚCLEO FAMILIAR COMPUESTO | UNIPERSONAL MÁS FAMILIAR MAYOR Y NO FAMILIAR | Jefe, Familiar mayor y/o No familiar | > 1 | Ampliación* |
| | MONOPARENTAL CON HIJOS MÁS FAMILIAR Y NO FAMILIAR | Jefe, Hijos menores, Hijos mayores, Familiares menores, Familiares mayores y/o No familiar | > 2 | Otra vivienda |
| | | Jefe, Hijos menores, Familiar mayor y/o no Familiar | > 2 | Ampliación* |
| | | Jefe, Hijos menores, Familiar menor, Familiar mayor y/o no familiar | > 2 | Ampliación* |
| | | Jefe, Hijos mayores, Familiar mayor y/o No familiar | > 2 | Ampliación* |
| | | Jefe, Hijos mayores, Familiar menor, Familiar mayor y/o No familiar | > 2 | Otra vivienda |
| | NUCLEAR MÁS FAMILIAR Y NO FAMILIAR | Jefe, Cónyuge, familiar menor, Familiar mayor y/o No familiar | > 2 | Ampliación* |
| NUCLEAR CON HIJOS MÁS FAMILIAR Y NO FAMILIAR | Jefe, Cónyuge, Hijos menores y/o Hijos mayores, Familiar menor, Familiar mayor y/o No Familiar | > 2 | Otra vivienda | |

* Si las familias cuentan con un *No pariente(s)*, estos deben ser observados como casos en los que exista mayor probabilidad de independización (requerimiento de otra vivienda). A través de una entrevista cualitativa a las familias se deberá confirmar si el requerimiento de ampliación o la demanda de otra vivienda, es pertinente para los casos expuestos.

Fuente: Elaboración propia

Con la metodología antedicha, se identifican viviendas con y sin hacinamiento para diferentes tipos de hogares considerando la privacidad, principalmente de los adolescentes. Para las viviendas con hacinamiento, además, se determina el requerimiento de ampliación de la vivienda o de adquirir otra(s) para los sub-núcleos familiares. La confirmación del requerimiento deberá realizarse a través de entrevistas cualitativas que den cuenta de las necesidades, preferencias, expectativas y capacidad económica de las familias para independizarse (*cf. infra*).

Las viviendas además son observadas a través de un filtro más, que denotará si la vivienda requiere mínimamente: 1) Otro tipo de ampliación (cocina y/o baño compartido); 2) Mejoramiento (conforme a la salud física de los moradores: alcantarillado, agua y revestimiento de piso); o 3) Ambos.

La ampliación se mide a través de dos preguntas censales, como se observa en el cuadro siguiente:

Cuadro 2.15

Requerimiento de ampliación para viviendas con y sin hacinamiento

| <i>Pregunta en la boleta censal</i> | <i>Respuesta</i> | <i>Requerimiento</i> | <i>Puntaje ilustrativo</i> |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| ¿Tiene un cuarto solo para cocinar? | SÍ | Sin efecto | 0 |
| | NO | Ampliación | 2 |
| ¿Tiene servicio sanitario, baño o letrina? | Sí, de uso privado | Sin efecto | 0 |
| | Sí, de uso compartido | Ampliación | 1 |
| | No tiene | | |
| | | TOTAL | 3 |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012.

Con referencia al puntaje otorgado, este más que jerarquizar los espacios ilustra la disponibilidad o ausencia de ambos (cocina y sanitario) o de uno de ellos en la vivienda, el puntaje más alto advertirá la mayor carencia de espacios, tal como se observa en el siguiente cuadro complementario:

Cuadro 2.16

Puntaje ilustrativo de disponibilidad de espacios.

Cocina y servicio sanitario

| <i>Puntaje</i> | <i>Características</i> |
|----------------|---|
| 3 | Ausencia de un cuarto para cocinar y servicio sanitario |
| 2 | Ausencia de un cuarto para cocinar pero cuenta con servicio sanitario |
| 1 | Ausencia de servicio sanitario pero cuenta con un cuarto para cocinar |
| 0 | No requiere ampliación |

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, el mejoramiento se evalúa de acuerdo a si las viviendas requieren o no revestimiento en el piso de tierra y/o si requieren la dotación de servicios básicos en su interior, esto con el propósito de optimizar la salud física de sus moradores. Tanto las viviendas con hacinamiento como las sin hacinamiento, deben ser valoradas conforme a dicho parámetro de mejoramiento. Las preguntas censales que permiten estimar este requerimiento son las siguientes:

Cuadro 2.17

Requerimiento de mejoramiento para viviendas con y sin hacinamiento

| <i>Pregunta en la boleta censal</i> | <i>Respuesta</i> | <i>Requerimiento</i> | <i>Puntaje ilustrativo</i> |
|---|---|----------------------|----------------------------|
| ¿El agua que usan en la vivienda se distribuye...? | Por cañería dentro de la vivienda. | Sin efecto | 0 |
| | -Por cañería fuera de la vivienda pero dentro del lote o terreno. | Mejoramiento | 4 |
| | -Por cañería fuera de la vivienda y del lote o terreno. | | |
| | -No se distribuye por cañería. | | |
| ¿El servicio sanitario, baño o letrina, tiene desagüe...? | Al alcantarillado. | Sin efecto | 0 |
| | -A una cámara séptica. | Mejoramiento | 2 |
| | -A un pozo ciego. | | |
| | -A la calle. | | |
| | -A la quebrada, río. | | |
| -A un lago, laguna, curichi. | | | |
| ¿Cuál es el material más utilizado en los pisos de esta vivienda? | Tierra. | Mejoramiento | 1 |
| | Otro. | Sin efecto | 0 |
| | | TOTAL | 7 |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012.

El puntaje ilustrativo más alto alcanzado por una vivienda (ver cuadro 2.17), refiere a que esta requerirá mayores acciones para su mejoramiento, tal como se especifica en el cuadro 2.18.

Cuadro 2.18

Puntaje ilustrativo para el requerimiento de mejora en la vivienda

| <i>Puntaje</i> | <i>Características</i> |
|----------------|---|
| 7 | Requiere distribución de agua por cañería dentro de la vivienda, servicio de desagüe al alcantarillado y revestimiento de piso de tierra. |
| 6 | Requiere distribución de agua por cañería dentro de la vivienda y servicio de desagüe al alcantarillado. |
| 5 | Requiere distribución de agua por cañería dentro de la vivienda y revestimiento de piso de tierra. |
| 4 | Requiere distribución de agua por cañería dentro de la vivienda |
| 3 | Requiere servicio de desagüe al alcantarillado y revestimiento de piso de tierra. |
| 2 | Requiere servicio de desagüe al alcantarillado. |
| 1 | Requiere revestimiento de piso de tierra. |
| 0 | No requiere mejoramiento |

Fuente: Elaboración propia

Las preguntas relacionadas con la calidad del servicio, con problemas de dotación en el caso del agua, así como el adecuado funcionamiento de la red y de las tuberías internas, son consideradas en la entrevista cualitativa diseñada más adelante.

Por otra parte, las viviendas con hacinamiento que cuentan con hogares compuestos por dos o más familias y que requieren independizarse, deberían ser evaluadas a partir de un indicador de accesibilidad a la vivienda. Sin embargo, en vista de que la mayoría de los censos de población y vivienda no recogen datos sobre los ingresos familiares, la metodología adoptada en este estudio presenta, más adelante, un formato de entrevista a los hogares para recabar dicha información, la cual servirá de base para estimar si las familias cuentan con la capacidad de pago suficiente para acceder a la oferta del mercado.

2.2.2. Indicadores de déficit habitacional según la base censal. Nivel urbano

El análisis a nivel urbano, tiene como propósito responder a la siguiente pregunta: ¿Cómo viene afectada la distribución de la población urbana: a) por los intereses económicos, es decir, por los valores del suelo, y b) por los vínculos afectivos, raciales, profesionales, etc. (organización moral)?

Las preguntas del censo que permiten identificar las variables necesarias son:

Cuadro 2.19
 Variables relacionadas con el valor del suelo

| <i>Pregunta en la boleta censal</i> | <i>Respuesta</i> | <i>Calificación</i> | <i>Puntaje ilustrativo</i> | |
|---|--|--|--|----------|
| Principalmente ¿el agua que usan en la vivienda proviene de...? | Cañería de red. | Adecuada | 7 | |
| | Pileta pública. Carro repartidor. Pozo o noria con bomba. Pozo o noria sin bomba. Lluvia, río, vertiente, acequia. Lago, laguna, curichi. | Inadecuada, sujeta a observación. | 0 | |
| | ¿Tienen energía eléctrica que proviene de...? | Red de empresa eléctrica (servicio público). Panel solar. | Adecuada | 4 |
| | | Motor propio. Otra. | Medianamente adecuada | 1 |
| | | No tiene. | Inadecuada | 0 |
| | | ¿Cómo eliminan principalmente la basura? | La depositan en el basurero público o contenedor. Utilizan el servicio público de recolección (carro basurero). | Adecuada |
| Botan en un terreno baldío o en la calle Botan al río. La queman. La entierran. Otra forma. | Inadecuada, sujeta a observación. | | 0 | |
| PUNTAJE MÁXIMO | | | 13 | |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012.

Las variables que se pueden extraer de la boleta censal y que están relacionadas con el valor del suelo urbano, son las relacionadas con la infraestructura básica: agua, electricidad y recolección de basura. Nótese que el alcantarillado sanitario y la distribución del agua dentro de la vivienda, ya fueron contabilizados a nivel de vivienda anteriormente.

Con referencia al puntaje ilustrativo otorgado, este muestra la disponibilidad o ausencia de cada servicio en el área urbana. En este caso, el mayor puntaje hace referencia a que el sector cuenta con una provisión adecuada de todos los servicios; así, conforme va disminuyendo el puntaje también se reduce la provisión de servicios, tal como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro 2.20

Puntaje otorgado a los servicios urbanos según sus características

| <i>Puntaje</i> | <i>Características</i> |
|----------------|--|
| 13 | Provisión adecuada de los tres servicios. |
| 11 | Provisión adecuada de agua y energía eléctrica. |
| 10 | Provisión adecuada de agua y recolección de basura, pero provisión medianamente adecuada de energía eléctrica. |
| 9 | Provisión adecuada de agua y recolección de basura. |
| 7 | Provisión adecuada de agua. |
| 6 | Provisión adecuada de energía eléctrica y recolección de basura. |
| 4 | Provisión adecuada de energía eléctrica. |
| 3 | Provisión medianamente adecuada de energía eléctrica y recolección adecuada de basura. |
| 2 | Recolección adecuada de basura. |
| 1 | Provisión medianamente adecuada de energía eléctrica. |
| 0 | No cuenta con ninguno de los tres servicios |

Fuente: Elaboración propia.

La información a nivel urbano, que también condiciona el valor del suelo y que no se encuentra en la boleta censal, debe ser recopilada mediante trabajo de campo o de instituciones públicas o privadas que trabajan en los temas. La información relevante tiene relación con: 1) equipamientos urbanos, 2) infraestructura vial y transporte, 3) zonificación, 4) tipo de suelo o zonas de riesgo.

Por otra parte, las variables relacionadas con la organización moral, la solidaridad familiar y los vínculos profesionales y económicos, pueden extraerse de las siguientes preguntas censales.

Cuadro 2.21

Variables (ilustrativas) relacionadas con la solidaridad familiar, organización moral y preferencias de localización residencial

| <i>Pregunta en la boleta censal</i> | <i>Descripción</i> |
|---|--|
| TEMA: MIGRACIÓN | |
| Desde 2001 a la fecha, alguna persona que vivía con ustedes en este hogar ¿actualmente vive en otro país? | Si la respuesta es SI: -Puede existir solidaridad familiar. -La migración puede ser resultado de las características comunes de la población residente; en consecuencia, puede existir una mayor organización moral. -Los emigrantes pueden enviar remesas para la construcción de viviendas, inclusive conformando tipologías. |
| ¿Qué idiomas habla? | -Personas que comparten las mismas características de idioma y origen, presentan mayor probabilidad de contar con una organización moral de carácter solidario. |
| ¿Pertenece a algún pueblo indígena? | |
| ¿Dónde nació? | |
| TEMA: VÍNCULO PROFESIONAL | Las preferencias de localización residencial pueden estar relacionadas con el vínculo profesional y económico de las personas. |
| ¿Cuál fue el nivel y curso más alto de instrucción que aprobó? | |
| TEMA: VÍNCULOS ECONÓMICOS | |
| ¿Cuál fue su ocupación, trabajo u oficio principal durante la semana pasada? | |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012

Las variables no encontradas en los censos de población y vivienda pero que dan cuenta de una organización moral, es decir, que estén relacionadas con la toma de decisiones, gestión y/o autogestión de los vecinos, deben ser incorporadas en la entrevista cualitativa.

2.2.3. Entrevista semiestructurada

Para complementar las variables cuantitativas e ilustrativas precedentes, se propone como instrumento de recolección de datos la

entrevista cualitativa, que permitirá un acercamiento más preciso a los sujetos y a la información. Los entrevistados corresponderán a jefes de hogar y de familia de áreas urbanas seleccionadas según sus características particulares.

El cuestionario contempla cuatro variables necesarias para este tipo de análisis: 1) Características de la persona encuestada y ubicación de la vivienda, 2) Composición familiar según tipos de hogares, 3) Ambiente residencial percibido (comunidad), 4) Accesibilidad a la vivienda. (Ver cuadro 2.22)

Cuadro 2.22

Entrevista cualitativa

| ENTREVISTA SEMIDIRIGIDA A JEFES(AS) DE HOGAR Y DE FAMILIA | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------|--------------|-----------|-------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|---------|------------------|
| DATOS DEL ENTREVISTADO | | | | | | | | | | |
| Nombre del jefe de hogar(opcional): | | | | | | | | | | |
| Sexo: | | | | | Edad: | | | | | |
| UBICACIÓN Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA | | | | | | | | | | |
| Ciudad/comunidad: | | | | | Centro poblado/localidad: | | | | | |
| Barrio/Zona/Unidad vecinal: | | | | | Calle, avenida, camino o carretera: | | | | | |
| Número de puerta: | | | | | Piso: | | N° de Dpto.: | | | |
| Año en que se construyó de la vivienda (aproximado): | | | | | | | | | | |
| COMPOSICIÓN FAMILIAR SEGÚN TIPOS DE HOGARES | | | | | | | | | | |
| NUCLEOS FAMILIARES: | | | | | | | | | | |
| 1. Identificar el tamaño familiar, parentesco y características demográficas de las familias. | | | | | | | | | | |
| (El código para cada miembro debe corresponder a la edad y a la primera inicial del sexo y del estado civil de cada miembro del hogar como se especifica a continuación). | | | | | | | | | | |
| EDA D | SEXO | | ESTADO CIVIL | | | | | | | |
| | Mujer | Hombre | Soltero(a) | Casado(a) | Conviviente | Separado(a) | Divorciado(a) | Viudo(a) | | |
| 00 | M | H | S | C | CO | SE | D | V | | |
| Complete la tabla con los códigos correspondientes. | | | | | | | | | | |
| Jefe | Esposa Conviviente | Hijos | Nue-ra | Yerno | Nieto | Her-mano | Cuñ-a-do | Otro pariente (especificar) | Padr-es | Otro no pariente |
| | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | Padre | |
| | | 2 | 2 | | | 2 | 2 | | Madre | |
| | | 3 | 3 | | | 3 | 3 | | Suegro | |
| | | 4 | 4 | | | 4 | 4 | | Suegra | |
| | | | 5 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

PRIVACIDAD Y CONVIVENCIA:

2. ¿Quiénes comparten una habitación para dormir y por qué razones? (Relacionar códigos)

| <i>Habitación</i> | <i>Código de las personas que comparten una habitación para dormir</i> | | | | <i>Razones</i> |
|-------------------|--|--|--|--|----------------|
| Dormitorio 1 | | | | | |
| Dormitorio 2 | | | | | |
| Dormitorio 3 | | | | | |
| Dormitorio n | | | | | |

3. ¿Las personas que comparten un dormitorio, realizan sus actividades en él con tranquilidad? Si la respuesta es NO especificar ¿por qué?

R.

4. ¿El baño es de uso exclusivo para el hogar o es compartido con otros hogares?

R.

5. ¿Existen conflictos en el uso del o los baños, cuáles, describir?

R.

6. ¿La cocina es de uso exclusivo para el hogar o es compartida con otros hogares?

R.

7. ¿Existen conflictos en el uso de la cocina, cuáles, describir?

R.

8. ¿Los espacios de baño y cocina son adecuados al uso en cuanto a tamaño, iluminación natural y ventilación?

R.

9. ¿Existe colaboración entre los miembros del hogar? Describir cuáles (económico, traspaso de conocimiento, cuidado, otro), especificando el grado de ayuda y el código de cada miembro del hogar.

| <i>Código del miembro del hogar</i> | <i>Grado y tipo de ayuda</i> |
|-------------------------------------|------------------------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

VIVIENDA

SATISFACCIÓN DE NECESIDADES: SALUD FÍSICA Y MENTAL

9. ¿Con qué habitaciones y/o espacios cuenta su vivienda?

| Habitación o espacio | Dormitorio | Cocina | Baño | Sala | Comedor | Patio | Otro (especificar) |
|------------------------------|------------|--------|------|------|---------|-------|--------------------|
| Cantidad | | | | | | | |
| Uso (compartido o exclusivo) | | | | | | | |

10. ¿Los materiales de construcción son durables y/o se encuentran en buen estado?
 Especificar habitaciones y materiales inadecuados

| Señalar habitaciones inadecuadas | Material de construcción con problemas | Estado | |
|----------------------------------|--|---------|------|
| | | Regular | Malo |
| | Muro | | |
| | Piso | | |
| | Techo | | |
| | Muro | | |
| | Piso | | |
| | Techo | | |

11. ¿Los materiales de construcción protegen contra temperaturas extremas? Especificar ambientes y materiales inadecuados

| Señalar habitaciones inadecuadas | Material de construcción con problemas | |
|----------------------------------|--|--|
| | Muro | |
| | Piso | |
| | Techo | |
| | Muro | |
| | Piso | |
| | Techo | |

12. ¿La estructura de la vivienda (cimientos, columnas, vigas, losas) presenta daños?
 Especificar ambientes y tipo de estructura.

| Señalar habitaciones inadecuadas | Estructura de la vivienda con problemas | Estado | |
|----------------------------------|---|---------|------|
| | | Regular | Malo |
| | Cimientos | | |
| | Columnas | | |
| | Vigas | | |
| | Losas | | |
| | Cimientos | | |
| | Columnas | | |
| | Vigas | | |
| | Losas | | |

**DINÁMICAS DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN PAÍSES EN DESARROLLO.
ASPECTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS Y ESTUDIOS DE CASO**

13. ¿Los dormitorios, cocina, baño y sala de estar son adecuados al uso en cuanto a tamaño, iluminación natural y ventilación? Especificar por ambiente

| Ambiente | Tamaño | | Iluminación natural | | Ventilación | |
|----------|----------|------------|---------------------|------------|-------------|------------|
| | Adecuado | Inadecuado | Adecuado | Inadecuado | Adecuado | Inadecuado |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

14. ¿Requiere otras habitaciones o espacios en la vivienda? Especificar cuáles.

R.

15. ¿La vivienda en su interior cuenta con servicios básicos instalados? Marcar

| Agua | Alcantarillado | Electricidad | Gas | Otro |
|------|----------------|--------------|-----|------|
| | | | | |

16. ¿El servicio es permanente? Si la respuesta es NO, especificar para cada servicio como se soluciona el problema.

| Servicio con problemas | Solución |
|------------------------|----------|
| | |
| | |

17. ¿La vivienda está equipada y amoblada adecuadamente? Describir por habitación

| Habitación | Descripción |
|------------|-------------|
| | |
| | |

18. Si la vivienda requiere ampliación del espacio, mejoramiento en la dotación de servicios básicos o mejoramiento en la estructura o los materiales de construcción ¿Cuáles son las posibilidades de conseguirlos? Especificar las razones.

R.

19. ¿Las condiciones de su vivienda han afectado su salud y la de los miembros del hogar, de qué forma?

R.

20. ¿Tiene problemas con la tenencia de la vivienda? Describa

R.

21. ¿Se mudaría a otra vivienda?

R.

22. Si la respuesta es NO, especifique las razones

R.

23. Si la respuesta es SI, indique si existe alguna otra razón, además de las señaladas, para cambiarse de vivienda

R.

ZONA DE RESIDENCIA: BARRIO

SATISFACCIÓN RESIDENCIAL

24. ¿Desde qué año vive Ud. en este barrio?

R.

25. ¿Cómo llegó Ud. y/o su familia a vivir en este barrio?

R.

26. ¿En qué barrio vivía anteriormente, por qué se mudó?

R.

27. ¿Le gusta vivir en este barrio, por qué?

R.

28. ¿Qué opinión tiene de sus vecinos?

R.

29. ¿El vecindario se organiza para resolver temas de vivienda y de su entorno urbano?

R.

30. ¿Cuáles son los factores que facilitan o perjudican la organización vecinal?

R.

31. ¿Qué ha conseguido el vecindario gracias a la organización vecinal?

R.

32. ¿Cuál es el costo de traslado a los lugares donde realiza sus actividades principales?

¿Es fácil? Describa

| <i>Lugar</i> | <i>Descripción</i> |
|-----------------------|--------------------|
| Trabajo | |
| Colegio | |
| Lugar de estudio | |
| Servicios sociales | |
| Lugares de recreación | |

33. ¿Cuánto se demoran en acudir los servicios sociales a su barrio (ambulancia, policía, bomberos)?

R.

34. ¿Su barrio o el barrio vecino cuenta con equipamientos urbanos?

| Escuela | | Colegio | | Plazas o parques | | Canchas | | Posta sanitaria | | Otros (especificar) |
|---------|----|---------|----|------------------|----|---------|----|-----------------|----|---------------------|
| SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO | |

35. ¿Si no utiliza alguno de los equipamientos urbanos, cuál es la razón?

R.

36. El lugar de ubicación de su vivienda es adecuado en cuanto a:

| Exposición a ruidos | | Emisiones industriales | | Residuos peligrosos | | Inundaciones | | Deslizamientos o avalanchas | |
|---------------------|----|------------------------|----|---------------------|----|--------------|----|-----------------------------|----|
| SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO | SÍ | NO |
| | | | | | | | | | |

37. Si tuviera la oportunidad ¿se cambiaría de barrio? Explique si existe una razón distinta a las que se mencionó en las preguntas anteriores. Si la respuesta es NO pase a la pregunta 39.

R.

38. Si la respuesta es SÍ ¿Qué barrio elegiría y por qué?

| Nombre y ubicación del barrio o la zona: | | Razones del por qué elegiría esa zona o barrio |
|--|--|--|
| Ciudad: | | |
| Municipio: | | |
| Departamento; | | |

CAPACIDAD ECONÓMICA

39. ¿Qué le impide mudarse a ese barrio?

R.

40. ¿Cuál es la ocupación, trabajo u oficio de los sustentadores del hogar?

R.

41. ¿Cuál es el ingreso económico por sustentador?

R.

42. ¿A cuánto ascienden los gastos del hogar normalmente?

R.

43. ¿A cuánto asciende el ahorro familiar?

R.

44. ¿Las familias contrajeron deudas, de qué tipo y por qué razones?

R.

45. ¿Han accedido a algún programa financiero de vivienda, cuál?

R.

46. Si la respuesta es NO, explicar las razones

R.

2.2.4. Indicadores para la identificación de sub-mercados

Los indicadores de oferta responden a la siguiente pregunta: ¿Cuál es la distribución de la población urbana considerando los sub-mercados existentes y su relación?

Las preguntas del censo de población (en el caso de Bolivia), que proporcionan información referencial sobre los desplazamientos poblacionales a nivel ciudad, son las referentes a la migración, de las cuales se pueden obtener tablas cruzadas que den cuenta de la inmigración o emigración de la ciudad de estudio, tal como se presenta a continuación.

Cuadro 2.23

Desplazamiento poblacional. Nivel ciudad

| ¿Dónde nació? | ¿Dónde vive habitualmente? | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | Aquí (ciudad) | En otro lugar del país (ciudad) | En el exterior (país) |
| Aquí (ciudad) | ----- | Emigración | Emigración |
| En otro lugar del país (ciudad) | Inmigración | ----- | ----- |
| En el exterior (país) | Inmigración | ----- | ----- |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012.

Cuadro 2.24

Desplazamiento poblacional 2007-2012. Nivel ciudad

| ¿Dónde vivía hace 5 años? | ¿Dónde vive habitualmente? | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | Aquí (ciudad) | En otro lugar del país (ciudad) | En el exterior (país) |
| Aquí (ciudad) | ----- | Emigración | Emigración |
| En otro lugar del país (ciudad) | Inmigración | ----- | ----- |
| En el exterior (país) | Inmigración | ----- | ----- |

Fuente: Elaboración propia con base a la boleta censal Bolivia, 2012

La información sobre movilidad residencial puede ser complementada con los datos obtenidos de la entrevista cualitativa, a nivel de barrio.

Por otra parte, las variables que permiten definir la conformación de los precios de la demanda en cada sub-mercado son: tipo de inmueble, tipo de ofertante, tipo de transacción, costo del inmueble, estado de la construcción, tiempo de permanencia del anuncio en el periódico y variación del precio durante la permanencia del anuncio. Dependiendo de los datos que se puedan conseguir para cada una de ellas, el análisis puede llegar a ser diferenciado.

En el caso de Bolivia, la base de datos se obtiene de los anuncios de periódicos, los cuales muestran la siguiente información.

Cuadro 2.25

Variables a considerarse en la conformación de los precios de demanda

| Variable | Información de anuncios de periódicos |
|---------------------------|--|
| Tipo de inmueble | <ul style="list-style-type: none"> • Lote o terreno • Casa o chalet • Casa en condominio (urbanización cerrada) • Departamento • Departamento en condominio (urbanización cerrada) • Habitación suelta |
| Tipo de ofertante | <ul style="list-style-type: none"> • Agencia inmobiliaria • Propietario |
| Tipo de transacción | <ul style="list-style-type: none"> • Venta • Alquiler • Anticrético • Contrato mixto |
| Costo | <ul style="list-style-type: none"> • Lote o terreno (\$us/m2) • Edificación (por m2 o por número de dormitorios) |
| Estado de la construcción | <ul style="list-style-type: none"> • Nueva • No nueva |
| Tiempo de oferta | <ul style="list-style-type: none"> • Cuánto tiempo permanece en el anuncio |
| Variación del precio | <ul style="list-style-type: none"> • Disminución del costo en un período dado |

Fuente: Elaboración propia con base a anuncios de periódicos de Bolivia

Para el análisis sobre la formación de los precios de demanda, cabe recordar la cita hecha a Topalov (1979) en el marco teórico de este

artículo, quien señala que en una zona urbana determinada, los promotores son los que establecen los precios con base en un cálculo que considera: el costo de la construcción, el costo del acondicionamiento del terreno según su localización y la ganancia bruta de la promoción. Es dentro de este último componente que se va a jugar la formación del precio del suelo. Sin embargo, es el precio de la demanda el que pondrá un límite al precio de la oferta; es decir, los precios del mercado tienden a subir absorbiendo toda la sobreganancia del promotor hasta alcanzar el nivel del precio de demanda máxima (para. 650-654). Por lo tanto, al observar en los anuncios de periódico si el inmueble es ofertado por mucho tiempo o si ha rebajado su precio, se puede estimar los límites puestos a los precios por parte de la demanda.

El costo del inmueble es variable para cada caso; por tanto, para analizarlo se debe normalizar el mismo con base en determinados parámetros. El costo de lote o terreno ya se encuentra sistematizado, siendo la unidad de medida para todos los casos el m². En cambio el costo de la edificación debe ser normalizado buscando unidades de medida referenciales, por ejemplo, la cantidad de dormitorios por tipo de vivienda o la cantidad de m² construidos por tipo de vivienda.

En el caso de Bolivia, por lo general, se encuentran en los anuncios de periódicos la cantidad de m² construidos únicamente cuando el tipo de transacción es la venta. En los demás casos, solo se puede hallar el número de dormitorios como un parámetro común de oferta.

Cuadro 2.26

Variables que estructuran la oferta de venta:
Costo promedio por m² según tipo de inmueble y tipo de ofertante por barrio

| <i>Tipo de inmueble</i> | <i>Tipo de ofertante</i> | | |
|--|-----------------------------|--------------------|-------------|
| | <i>Agencia inmobiliaria</i> | <i>Propietario</i> | <i>Otro</i> |
| Lote o terreno | | | |
| Casa | | | |
| Casa nueva | | | |
| Casa en condominio cerrado | | | |
| Casa nueva en condominio cerrado | | | |
| Departamento | | | |
| Departamento nuevo | | | |
| Departamento en condominio cerrado | | | |
| Departamento nuevo en condominio cerrado | | | |
| Habitación suelta | | | |

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2.27

Variables que estructuran la oferta de alquiler: Costo promedio por cantidad de dormitorios según tipo de inmueble y tipo de ofertante por barrio

| Tipo de inmueble | Número de dormitorios | Tipo de ofertante | | |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|------|
| | | Agencia inmobiliaria | Propietario | Otro |
| Casa | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | | | |
| | >4 | | | |
| Casa en condominio cerrado | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | | | |
| | >4 | | | |
| Departamento | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | | | |
| | >4 | | | |
| Departamento en condominio cerrado | 1 | | | |
| | 2 | | | |
| | 3 | | | |
| | 4 | | | |
| | >4 | | | |
| Habitación suelta | 1 | | | |

Fuente: Elaboración propia

Para observar la correspondencia entre los indicadores de déficit habitacional y las variables de la oferta, se sugiere la construcción de una base cartográfica en formato digital, previamente georeferenciada a nivel de manzana (manteniendo el código establecido en el censo de población y vivienda) del área de estudio. A partir de esa base se debe digitalizar: 1) Un plano con los indicadores de déficit habitacional, complementados, en su caso, con datos cualitativos recogidos de las entrevistas semiestructuradas, los cuales deben también codificarse. 2)

Un plano con las variables que estructuran la oferta de venta. 3) Un plano con las variables que estructuran la oferta de alquiler.

Para estimar los cambios relativos en la dinámica inmobiliaria, mediante un análisis longitudinal, los indicadores y variables que se deben observar son las siguientes.

1. Desplazamiento poblacional por ciudad
2. Desplazamiento poblacional por barrio
3. Densidad por barrio
4. Promedio de los años de construcción de la edificación por barrios
5. Tenencia de la vivienda y situación jurídica
6. Zonificación (uso de suelo y cambio de uso de suelo)
7. Delimitación del área urbana

Bibliografía

Abellán, A. y C. Esparza. 2009. *Solidaridad familiar y dependencia entre las personas mayores*. Madrid: Portal Mayores, Nº 99, 30/11/2009.

Abramo, P. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. EURE, VOL 38, Nº 114, MAYO 2012, pp. 35-69.

Alfonso, O. 2012. *Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá*. EURE, VOL 38, Nº 114, MAYO 2012, pp. 99-123.

Appleton, B. (1987). *Una agenda para la acción, vivienda y salud*. Ginebra: Organización Mundial de la Salud.

Arroba, M, 2004. *Sociología del uso de la cocina*. IE Universidad

- Berger, K. (2007). *Psicología del desarrollo. Infancia y adolescencia*. Madrid: Editorial Medica Panamericana.
- Carcedo, F. (2013). *La ocupación informal del suelo urbano como estrategia de supervivencia: un estudio de caso en la ciudad de Santa Rosa, La Pampa*. Huellas nº 17 (2013), pp. 35-53.
- Cornachione, M. (2006). *Psicología del desarrollo. Aspectos biológicos psicológicos y sociales. Adulthood*. Argentina: Editorial Brujas.
- Cortés, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. España: Editorial Fundamentos.
- Cuervo, J. (2009). *Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín*. Medellín: Cuadernos de vivienda y urbanismo, Vol 2, Nº3, 2009: 38-71.
- Feixa, C. 2005. *La habitación de los adolescentes*. En Papeles del CEIC, nº 16, CEIC (Centro de Estudios sobre la Identidad Colectiva), Universidad del País Vasco, <http://www.ehu.es/CEIC/papeles/16.pdf>.
- Fernández-Huertas, J.; Ferrer, A. y A, Saiz. (2010). *Localización de los inmigrantes y preferencias residenciales de la población autóctona: ¿Nuevos guetos?*. Barcelona: s/editorial.
- Gazmuri, P. (2013). *Familia y habitabilidad en la vivienda. Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica*. Arquitectura y Urbanismo vol.34 no.1 La Habana ene.-abr. 2013.
- Gobard, H. (Slaño). *Crecimiento urbano y dinámica de los barrios. Segregación funcional y residencial*. En *El espacio urbano en el Ecuador. Red urbana, Región y Crecimiento*. Ecuador: Centro Ecuatoriano de Investigación Geográfica.
- Hombrados, I. y L., Gómez. (1998). *Efectos del hacinamiento sobre la salud y el comportamiento*. En Hombrados I. (1998). *Estrés y salud*. Valencia: Promolibro.

- Instituto Nacional de Estadística. (2012). Censo Nacional de Población y vivienda 2012. Bolivia: INE. En http://www.waikato.ac.nz/data/assets/pdf_file/0015/180510/Bolivia-2012-es.pdf.
- Keller, S. (1979). *El vecindario urbano. Una perspectiva sociológica*. España: Siglo XXI.
- La Nación. 2014. *La mitad de viviendas de Costa Rica sufren deterioro por la falta de reparación*. San José: Grupo Nación S.A. 27/01/2014.
- Leal, J. (S/año). *Vivienda y Sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda*. ReiS, 8/79, pp. 89-102.
- Lentini, M y D. Parelo. (1997). *El hacinamiento: La dimensión no visible del déficit habitacional*. Revista invi N°31, Agosto 1997, Volumen 12, pp. 23-32.
- López, L. 2003. *El uso de sistemas de información geográfica para el análisis del mercado inmobiliario*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(101), 2003.
- Marcús, J. (2007). *¿Integración o vulnerabilidad?: El caso de las familias que viven en hoteles-pensión de la ciudad de Buenos Aires*. Cuaderno Urbano N° 6, pp. 55-70, Resistencia, Argentina, diciembre de 2007.
- Meil, G. (s/año). Individualización y solidaridad familiar. Colección de Estudios Sociales la Caixa. Resumen del volumen 32. En [https://obrasocial.lacaixa.es/deployedfiles/obrasocial/Estaticos/pdf/Estudios sociales/vol32 resum es.pdf](https://obrasocial.lacaixa.es/deployedfiles/obrasocial/Estaticos/pdf/Estudios%20sociales/vol32%20resum%20es.pdf).
- Park, R. (1999). *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Estudio preliminar y traducción de Martínez, E. España: Ediciones del Serbal.
- Plujà, M. (2010). *Con techo y sin hogar. Efectos de la vivienda precaria en la vida de las personas en Barcelona. Una mención especial a las familias con hijos*. Madrid: Cáritas Española Editores.

- Quecha, C. (2011). *Cuando los padres se van. Infancia y migración en la costa Chica de Oaxaca*. México: UNICEF.
- Rivera O. (s/año). *Procesos de participación: Proyectar, construir y habitar la vivienda contemporánea*. Universitat Ramon Llull.
- Sarriable, G. 1995. *La solidaridad en familias atípicas*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Topalov, C. (1979). *La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: Introducción al problema de la renta*. México: EDICOL.
- Torres, Z. y A. Rosas. (2010). *El valor del suelo habitacional y la intervención de agentes externos*. Valle de Bravo, Estado de México. Urbano, núm. 21, mayo, 2010, pp. 56-62. Concepción: Universidad del Bio Bio.
- Urresti, M. y S. Cecconi. (2007). *Territorios subalternos: una aproximación a los sectores populares urbanos*. En Margulis, M.; Urresti, M. y H. Lewin. 2007. *Familia, hábitat y sexualidad en Buenos Aires*. Buenos Aires: Biblos.
- Valenzuela, F. (2008). *Zona Metropolitana del Gran Valparaíso: Proceso de migración intraurbana y Segregación Residencial*. Chile: Universidad de Chile.
- Valiño, A. 2012. *Efectos de la crisis en la accesibilidad a la vivienda de las familias en función de su composición y residencia*. ICE Economía de la vivienda en España, 2012, N° 867, p 51-66.
- Yuni, J. y C. Urbano. 2005. *Psicología del Desarrollo. Enfoques y perspectivas del Curso Vital*. Córdoba: Editorial Brujas.

III. DISCURRIENDO SOBRE LA CUESTION URBANO HABITACIONAL

JIMENEZ CLAROS, Sonia Elizabeth ¹

¹ Magíster en Gestión del Patrimonio y Desarrollo Territorial, Universidad Mayor de San Simón. Arquitecta por la misma universidad. Actualmente es docente investigadora del Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura y Ciencias del Hábitat, Cochabamba.

Resumen

El presente artículo comprende diversos juegos conceptuales y perspectivas de comprensión de las políticas sociales, pobreza, exclusión social, fragmentación urbana, segregación residencial y derechos a la vivienda y ciudad. De esta manera las aproximaciones realizadas a las políticas sociales llevan a la afirmación de la necesidad de generar políticas y condiciones de equidad social y compromisos colectivos direccionados a la efectividad de los derechos de los ciudadanos. Las consideraciones a la pobreza y exclusión conducen a la visualización conceptual de un escenario regresivo de francas dicotomías y fracturas que se van ahondando con el devenir del tiempo. Las contemplaciones efectuadas a la fragmentación urbana y segregación residencial llevan a la aseveración de la pérdida inexorable del sentido humano de las ciudades y de sus ciudadanos, situación que lleva a la reflexión sobre la necesidad de promover cambios urbanos que propicien rupturas de los desequilibrios socio espacial actual. Las observaciones realizadas a los derechos a la vivienda y a la ciudad llevan a la comprensión asertiva de que éstos no han alcanzado su plenitud y efectivización por cuanto aún se entrevén tropiezos, estancamientos e incluso retrocesos en su aplicación efectiva.

Las diferentes miradas y disquisiciones realizadas intentan brindar una visión global somera sobre el estado del arte de determinados asuntos ligados a la cuestión urbano habitacional en la perspectiva de

contribuir a la reflexión y debate en el marco de las nuevas concepciones que incorporan prácticas sustentadas en los valores de una cultura democrática y solidaria y compromisos efectivos para la construcción de ciudades equitativas y solidarias para todos los habitantes.

Palabras clave: políticas sociales, pobreza, exclusión social, fragmentación urbana, segregación residencial, derechos a la vivienda y ciudad.

Abstract

This article includes several conceptual games and prospects towards the understanding of social policy, poverty, social exclusion, urban fragmentation, residential segregation and housing and city rights. Thus, the approaches made to social policies lead to affirm the need to generate policies and social equity conditions and collective commitments addressed to the realization of citizen's rights.

Poverty and exclusion considerations lead to a conceptual visualization of a regressive scenario of dichotomies and fractures that are deepened with the passage of time.

Contemplations made to urban fragmentation and residential segregation lead to the assertion of the inexorable loss of the city's human spirit and of its citizens, a situation that leads to consider the need to promote urban changes that would encourage a rupture of the current socio-spatial imbalance. Observations made to housing and city rights lead to the assertive understanding that they have not been fulfilled yet, reason why it is possible to observe still stagnation and even setbacks in its effective implementation.

Key words: social policy, poverty, social exclusion, urban fragmentation, residential segregation and housing and city rights.

3.1. Aproximaciones a las políticas sociales

La construcción social de la cuestión urbano habitacional - resultado de un complejo engranaje - está ligada a las políticas sociales, por consiguiente, inicialmente es pertinente realizar acercamientos y precisiones sobre su significación y contenido.

[...] Las políticas sociales como políticas del Estado se constituyen en el conjunto de tomas de posición, tácitas o explícitas de diferentes agencias e instancias del aparato estatal que expresan una determinada modalidad de intervención del Estado, en relación a una realidad apremiante que despierta la atención, interés o movilización de diferentes actores de la sociedad civil. (Oszlak y O'Donnell, 1984:23).

Danani en postura coincidente con Oszlak y O'Donnell manifiesta: “las políticas sociales son intervenciones sociales del Estado”. (Danani 1996: 23). Fabián Repetto señala que las políticas sociales y sus expresiones programáticas entendidas en un sentido amplio, incluyen intervenciones sectoriales clásicas (educación, salud, seguridad social, vivienda, infraestructura básica) así como tendencias a desarrollar acciones focalizadas en la pobreza. Señala que bajo el concepto de política social también deben incorporarse las intervenciones estatales destinadas a promover el empleo y brindar protección ante los males sociales. (Repetto, 2004:40).

En esa línea argumental la política social - sostiene Ortiz- es definida con un enfoque asistencialista de carácter residual, centrada en la proporción de servicios sociales como educación, salud, o seguridad social, lo que ha ocasionado e incrementado las tensiones sociales. La política social - asevera - supone también distribución, protección y justicia social, por consiguiente, “la política social consiste en situar a los ciudadanos en el núcleo de las políticas públicas, incorporando sus necesidades y voz en todos los sectores”. (Ortiz Isabel, 2007:6). Postura

que cuestiona la vertiente de servicios - beneficios sociales - propugnando nuevos cauces que posibiliten la generación de toma de conciencia y organización social para el cumplimiento, exigibilidad y justiciabilidad de las políticas sociales en un marco de participación activa de la sociedad civil en su conjunto.

Amartya Sen hace referencia a la generación de capacidades y fuentes de bienestar que posibiliten funcionamientos independientes y estratégicos en la búsqueda de la elevación del nivel de vida social. La “capacidad”, según Sen, refiere la posibilidad real que tiene una persona para lograr “funcionamientos” básicos e intrínsecamente valiosos para llevar una vida digna. El enfoque sobre las capacidades se sostiene sobre el concepto de *funcionamiento* que “refleja las diversas cosas que una persona puede valorar, hacer o ser”. (Sen, 1984). Esta vertiente - crítica alternativa - de la política social refiere la creación de oportunidades para el fortalecimiento de capacidades de los sujetos sociales. La generación de capacidades favorecerá cambios procesuales en un marco de prácticas democráticas y participativas, capaces de formar sujetos autónomos, críticos y transformadores de realidades personales y sociales. Las capacidades propiciarán una libertad positiva como respuesta a problemas de negación de libertades reales de las personas.

Trabajos de agrupación de definiciones de la política social tomando en cuenta sus objetivos, extensión y límites fueron efectuados por Maingon Thais. Una primera agrupación de definiciones limita la política social a los programas de bienestar social y las políticas que conforman o apoyan dichos programas. De acuerdo a esta visión la política social hace referencia a un conjunto de disposiciones que contribuyen al mejoramiento de determinadas situaciones en un contexto establecido, por tanto, son políticas temporales, asistenciales, residuales y sus objetivos son los de aminorar o regular los embates de las políticas económicas y las fallas que conllevan. Un segundo grupo de definiciones señala:

[...] La función principal de la política social es la reducción y eliminación de las inequidades sociales a través de la redistribución de los recursos, servicios, oportunidades y capacidades. Concepto que incluye todas aquellas actividades que contribuyen a la salud, educación, asistencia pública, seguridad social y vivienda de la población y también aquellas que afectan, en general, la redistribución y distribución del ingreso y las dirigidas a construir y conservar el capital social. (Maingon, 2004:48 - 49).

En concordancia con este segundo grupo de definiciones Ziccardi sostiene que las políticas sociales son responsabilidad del Estado y deben direccionarse a instaurar condiciones de equidad y justicia social y a garantizar la realización plena de los derechos ciudadanos.

[...] Las llamadas políticas sociales son aquellas políticas públicas cuyo principal objetivo es crear condiciones de equidad social y promover y garantizar el ejercicio de los derechos ciudadanos y entre éstos son mencionables las políticas de salud, educación, vivienda y recreación, que se dirigen al conjunto de la ciudadanía con criterios de universalidad porque son parte de la responsabilidad social del Estado. (Ziccardi, 2001:10).

La lectura nos lleva a la aserción de que las políticas sociales son definidas como formas de intervención a nivel macro y que parten del Estado en función de lograr algún tipo de justicia dentro de la sociedad, concordante a un modelo de desarrollo definido por el mismo Estado. En ese sentido, definir y orientar una política social de Estado implica visualizar determinados problemas y demandas. Por consiguiente, las políticas implementadas como propuestas de solución a problemáticas formuladas como cuestión social, son parte de un proceso complejo de construcción política en una determinada coyuntura socio-histórica.

La cuestión social sintetiza “un conjunto de elementos que tienen que ver con los llamados derechos sociales: empleo salud, educación, seguridad social, medio ambiente, vivienda, etc., es decir, con el bienestar de la población” (Santillán, 2009:13). Esta categoría sitúa en el centro del debate los derechos sociales y el goce efectivo de los mismos. Asevera de manera implícita que su reconocimiento y cumplimiento brindan sólidas bases legales para acciones dirigidas a la mejora de las condiciones de vida.

En la actualidad la cuestión social adquiere - según algunos estudiosos del tema - contornos de fragilidad a causa del retiro del Estado de su función social y consiguientemente existe un debilitamiento de los soportes colectivos que le conferían seguridad al individuo. Asistimos - se refiere - al tránsito de la ciudadanía social a la ciudadanía precaria en contextos en los que la condición del individuo es quebrantable y vulnerable. De esta manera “los individuos están expuestos al peligro de no poder garantizar su reproducción material y su reproducción social, produciéndose la “desafiliación” que amenaza con dejar exangüe a todo el cuerpo social”. (Castel, 1997: 23). Así, para analizar políticas sociales concretas se debe tener en cuenta el “proceso de demandas, lucha, negociación y otorgamiento, ya que esos elementos están presentes en el proceso de elaboración, definición e implementación de las políticas sociales”. (Pastorini: 2000: 230). De ese modo las políticas sociales incluyen distribución, protección y justicia social y conllevan un proceso articulado de decisiones, acciones y proyecciones estratégicas - validadas desde esferas estatales y socio civiles - tendientes a transformar las cuestiones sociales.

Las políticas habitacionales, por consiguiente, son un engranaje de las políticas sociales del Estado, que al igual que otras políticas son resultados de un complejo proceso de construcción social en los que participan, presionan, apoyan o condicionan sectores y movimientos sociales. En ese marco las políticas de vivienda surgen de manera específica, concretadas como acciones y programas del Estado, en

relación a problemas de diversos actores sociales con poder de interlocución con el gobierno en una coyuntura determinada. Lizárraga refiere que la problemática habitacional “es un problema de tipo estructural que involucra la distribución desigual del ingreso, el costo de las viviendas y el crecimiento urbano, ligados a estos aspectos se encuentra la distribución de las tierras, el financiamiento y la participación popular”. (Lizárraga: 1983:5).

Según Fernández, las políticas sociales de vivienda han estado asociadas durante mucho tiempo a la superación de la pobreza, sin embargo, en la práctica las diversas acciones de otorgación de soluciones habitacionales no necesariamente han producido efectos positivos e incluso han llegado a tener resultados negativos. (Fernández, 2008:119). Afirmaciones que nos llevan a entrever que la cuestión socio habitacional es compleja y que las acciones implementadas sujetas a una lógica de reducción y superación de la pobreza no han tenido los efectos deseados. Las necesidades suscitan determinadas estrategias habitacionales que van más allá del acceso a la vivienda y están referidas a un concepto más amplio que abarca los servicios habitacionales que “como categoría nos permite referirnos no sólo a la vivienda sino a su inserción en la trama urbana mediante el acceso a los diferentes servicios propios de la ciudad”. (Grillo: 1995:1). Por consiguiente, las políticas sociales de vivienda deben contemplar fundamentalmente la integración de las personas a un determinado espacio social que le otorgue condiciones mínimas para su desarrollo y bienestar económico y social. Sen, a su vez, afirma que lo que realmente interesa es lo que las personas pueden hacer o ser con determinados bienes y propone un cambio de paradigma de un modelo economista de desarrollo económico hacia un enfoque de desarrollo humano centrado en la expresión de libertades de las personas. (Sen, 1984).

En ese marco de disquisiciones es posible divisar que las conexiones con el desarrollo económico son importantes, por cuanto el diseño de políticas sociales y su efectivización pueden superar las asimetrías

existentes y el círculo vicioso de la pobreza, exclusión y atraso. Así las políticas sociales no se justifican sólo por un sentido humanitario y se constituyen en una necesidad apremiante para el crecimiento económico y desarrollo social sostenido de las sociedades.

3.2. Sobre la pobreza y exclusión social

Existen numerosas interpretaciones, modos de comprensión y medición de la pobreza en los diversos países y regiones. Las disquisiciones elaboradas sobre la pobreza refieren un largo deambular conceptual y metodológico de muchos estudiosos que han tratado de definir, examinar y determinar las características de la pobreza, a partir de diferentes visiones, vertientes y fundamentaciones teóricas. En ese escenario multidimensional es posible vislumbrar la perspectiva fundamentalista que sostiene que la pobreza se define por la falta de recursos necesarios para garantizar un conjunto de bienes y servicios considerados mínimos para la subsistencia. Para los fundamentalistas del mercado “la pobreza es un fenómeno de la naturaleza, inevitable como la muerte y su alivio tiene un objetivo: garantizar la estabilidad política para que el mercado opere con libertad”. (Caccia, 2004:5). En el núcleo de esa perspectiva es posible vislumbrar la privación como característica fundamental que ubica al sujeto carente o desprovisto en situación de franca vulnerabilidad y por ende lo señala como pobre. Sin embargo, cabe anotar que la “carencia que hace vulnerables a los sujetos expresa una situación relacional entre recursos y necesidades y la relevancia de los bienes en ambas esferas depende mucho del entorno cultural y ambiental en que la gente vive su vida”. (Laserna, 2005:72). Las carencias conllevan determinadas vulnerabilidades o fragilidades económicas, sociales, culturales y políticas, de esta manera la vulnerabilidad definida por Castel alude a un proceso de desintegración social, caracterizado por situaciones de precariedad laboral y fragilidad de los soportes relacionales, que afecta en grados diversos las diferentes modalidades de integración, tanto en sus dimensiones económicas como sociales. (Castel R. 1991). Otros

sostienen que la pobreza se debe a excesos y a la sobreexplotación, para éstos, es esencial la existencia de un Estado capaz de construir un nuevo pacto social. (Caccia, 2004:6).

[...] Este discurso se organiza en torno a la defensa de una perspectiva ética - de asegurar derechos universales entendidos como mínimos sociales establecidos en cada sociedad - y de propuestas concretas de una nueva regulación social. La dificultad política de ésta vertiente teórica es identificar a los actores políticos capaces de establecer este nuevo pacto redistributivo. Por esta razón, empiezan a atribuir al Estado un rol protagónico en la construcción de estas alianzas que la historia reciente no ha reconocido". (Caccia, 2004: 6).

El enfoque implícito de esta postura y de sus principios trasciende el ejercicio individual de los derechos humanos esgrimidos hacia una práctica de exigibilidad conjunta y solidaria para el desarrollo del derecho a una vida digna, que no podrá ser efectivo a menos que toda persona pueda satisfacer de una manera adecuada y equitativa sus necesidades básicas de trabajo, alimentación, vivienda, acceso a salud, educación y cultura. La pobreza es considerada una violación de los derechos humanos y su combate supone una lucha por el derecho a la vida, a la libertad y a la justicia, por consiguiente su exigibilidad es entendida como un proceso social, político y legal que comprende la definición y actuación de los actores políticos como sujetos de cambio.

[...] Hay todavía aquellos que ven la pobreza como una construcción histórica, es decir, así como la riqueza, ella es producida por intereses de clase que se expresan por vía de las políticas públicas, por vía de las leyes, de los impuestos, en fin, de la acción del Estado. Es en esta vertiente que se identifican las causas de la pobreza con el modelo de desarrollo, tornando visible lo que las otras teorías procuran mantener oculto: la lógica de la acumulación, la relación entre lo económico y lo social. (Caccia, 2004: 7).

Bajo ese espectro la pobreza es una condición política y por tanto es una cuestión pública. Su reversión supone el rompimiento de los patrones de acumulación y reorientación de la acción de las políticas públicas para atender a las necesidades de la mayoría. La pobreza privilegia la dimensión de la desigualdad - manifiesta Demo -“así “ser pobre no es tanto “tener” menos (carente), sino “ser” menos (desigual)”. La pobreza refiere un proceso histórico de quiebres y confrontaciones entre quienes tienen menos y son más vulnerables y los que tienen más y son menos vulnerables. “La condición más aguda de la pobreza es la exclusión de carácter político, históricamente producida, mantenida y cultivada”. (Demo, 1997.) Este abordaje de la pobreza y exclusión plantea un desplazamiento de una dimensión individual a una colectiva y un dilema o disyuntiva en cuanto al cuestionamiento de la existencia de mecanismos que de manera permanente producen la exclusión social en determinadas composiciones societarias y en cuanto a cuáles son sus implicaciones políticas. Los cuestionamientos giran en torno a la mudanza de estos mecanismos básicos societarios o su permanencia para siempre o el desarrollo de políticas que continuamente compensen estos efectos indeseables, en el entendido de que las políticas de inclusión tienen un carácter redistributivo de la riqueza socialmente producida. (Faría, 1997).

Amartya Sen aborda la pobreza desde una perspectiva de las necesidades y de las capacidades, la pobreza es algo más que la carencia de ingresos para cubrir necesidades, en ese sentido, propone que la preocupación inicial del análisis de pobreza sea la capacidad para funcionar más que los funcionamientos conseguidos. Sen sostiene que en lugar de analizar la posesión de bienes que tienen las personas, el interés debe centrarse en la falta de capacidades para satisfacer necesidades básicas, las cuales varían según las diferentes condiciones sociales y comunitarias que existen en una sociedad. El enfoque de las capacidades postula libertad y capacidad de elección con efectos inmediatos sobre el bienestar. En esa perspectiva, los activos, el ingreso

y los bienes de consumo son medios para alcanzar ciertas capacidades, mientras que las características personales y el contexto social definen la forma de transformar estos insumos en capacidades específicas. (Sen, 1984). En el marco de esta perspectiva se entiende por pobreza la denegación de oportunidades y opciones básicas para vivir una vida tolerable y decente. En ese sentido la pobreza está signada no sólo por la carencia de bienes sino por la imposibilidad de acceder a ellos por falta de capacidad. Por consiguiente, el concepto de pobreza humana va más allá de la insuficiencia de ingresos o la falta de acceso a servicios, y se define como la privación de las capacidades de las personas, incluyendo la privación de la dignidad, de la inclusión y de los derechos ciudadanos.

Consideraciones a las dimensiones territoriales de la pobreza llevan a la distinción de la pobreza rural y pobreza urbana. La primera - según Ziccardi - refiere un estado de privación absoluta en el que los ciudadanos no tienen asegurado el acceso a los bienes básicos: alimentación, educación, salud, vivienda. La pobreza urbana o pobreza relativa refiere el estado de privación en el que viven grandes masas de trabajadores en las ciudades donde es más difícil la prevalencia de pobreza absoluta. Esta postura propone el establecimiento de una línea de pobreza por debajo de la cual se sitúan los individuos incapaces de participar plenamente en la sociedad a la que pertenecen. Sen (2003) critica esta noción aludiendo que existe un núcleo irreductible en la idea de pobreza que está dado por el hambre y la inanición. Ziccardi arguye que la noción de pobreza relativa parece ser la apropiada para explicar la situación de carestía en que viven grandes contingentes de población en las ciudades. (Ziccardi, 2008:11). De esta manera “la pobreza urbana refiere las dificultades de acceso al suelo urbano, a una vivienda digna, a infraestructura y servicios básicos”. (Ziccardi, 2008:12).

Entre las causas variadas y complejas de la pobreza urbana están la desocupación, la inseguridad y la informalidad del mercado de trabajo, lo que conlleva la ocupación de viviendas precarias en lugares insalubres de alta vulnerabilidad, sin dotación de servicios básicos y equipamiento

urbano, ubicados generalmente en “áreas ilegales o irregulares”. De esta manera surgen cotidianamente en las ciudades asentamientos con diferentes denominaciones que son la expresión indiscutible de la situación común de pobreza, marginalidad, exclusión, desigualdad y vulnerabilidad actualmente imperantes. Se ha instalado una lógica de fractura, segregación espacial o aislamiento territorial, que conlleva diferenciación de modos de vida de determinados sectores vulnerables. Vulnerabilidad - como refiere Soldano - entendida como la indefensión ante cambios que se suscitan en el entorno, debilidad interna para afrontar transformaciones y aprovechar el conjunto de oportunidades que se presentan. Vulnerabilidad que denota desamparo institucional del Estado que no genera políticas de inclusión o como inseguridad permanente que dificulta, paraliza, desmotiva o incapacita la generación de estrategias. (Soldano, 2008: 44)

El concepto clave que permite trabajar la cuestión de la pobreza en su dimensión política es la exclusión social y ésta es un fenómeno imposible de separar de la política. La noción exclusión social recientemente ha sido recuperada por la sociología urbana francesa como la imposibilidad de participar plenamente en la sociedad y su análisis es posible a partir de la denegación de algunos derechos sociales como la educación, salud, empleo, vivienda, recursos financieros, etc.; elementos que tendrían repercusiones directas en el bienestar de las personas, ubicándolas en situación de franca vulnerabilidad. (Sotelzek, Margalef, 2008:167). La exclusión social, por tanto, es definida como “una gradual ruptura de los vínculos sociales y simbólicos, con significación económica, institucional e individual que normalmente unen al individuo con la sociedad en su conjunto”. (Díaz Orueta, 2000:19). La ausencia de empleo es enfatizada por Rosanvallón como detonante de privaciones múltiples.

[...] La exclusión social refiere una situación generalizada de desempleo de larga duración, inestabilidad, flexibilidad y degradación de las condiciones prevaletientes del mercado del trabajo urbano,

incremento del déficit de vivienda, aparición de nuevas formas de pobreza entre inmigrantes, mujeres y jóvenes, así como también a los procesos que se enmarcan en la crisis del Estado benefactor y de los sistemas de la seguridad social". (Rosanvallón, 1995).

Ziccardi concuerda con Rosanvallón señalando las dimensiones de la exclusión como las dificultades de acceso al trabajo, al crédito, a los servicios sociales, a la justicia, a la instrucción; el aislamiento, la segregación residencial, las carencias y mala calidad de las viviendas y de los servicios públicos en los barrios de las clases populares; la discriminación por género a que están expuestas las mujeres en el trabajo y en la vida social; la discriminación política, institucional o étnico - lingüística que sufren algunos grupos sociales. (Ziccardi, 2009:187).

Castel, a su vez, propone categorías específicas de la exclusión. La primera revela situaciones en las que se verifica un alejamiento completo de la comunidad, otra categoría refiere espacios cerrados en el seno de la comunidad, pero separados de ésta y una tercera categoría describe a personas que gozan de estatutos especiales que les permite vivir en comunidad, pero que están privadas de ciertos derechos y de participación en actividades sociales. (Castel, 2004). El autor identifica diferentes zonas de la vida social: la de la integración, exclusión o "desafiliación" y la de vulnerabilidad como zona inestable, esta última reducida o controlada - según el autor - permite la estabilidad de la estructura social. (Castel, 1997. A su vez Brugué, Gomá y Subirats (2002) manifiestan que si bien la noción de exclusión social alude a fenómenos estructurales, existen otros factores que inciden en los procesos de exclusión, entre éstos señalan:

[...] La fragmentación tridimensional de la sociedad, que genera diferenciación étnica, la alteración de la pirámide poblacional y la pluralidad de formas de convivencia familiar; la desregulación laboral, la erosión de los derechos laborales y el debilitamiento de los esquemas de protección social; el déficit de inclusión del Estado de

bienestar, que ha acentuado las fracturas entre la ciudadanía y el carácter segregador de ciertos mercados de bienestar, con una presencia pública muy débil (el mercado del suelo y de la vivienda). (Brugué, Gomá y Subirats, 2002: 7- 45).

El principal aporte de estos autores - como sostiene Ziccardi - consiste en la afirmación de que la exclusión se trata de un fenómeno imposible de separar de la política y que no está inscrita de forma fatalista en el destino de ninguna sociedad, por tanto, es posible “abordarla desde los valores, desde la acción colectiva, desde la práctica institucional y desde las políticas públicas” (Brugué, Gomá y Subirats, 2002: 7- 45). El espectro argumental conduce a la denotación de la exclusión como una situación procesual, mudable e inestable que afecta a los sectores pobres particularmente y amenaza a la sociedad en su conjunto por la presencia de un Estado débil - particularmente en la dotación de suelos y viviendas - y por la pérdida del sentido de otredad y el predominio del individualismo que niegan la construcción de colectivos solidarios y recíprocos. La exclusión se manifiesta en forma de múltiples males sociales (pobreza, empleo informal, inquietud política, delincuencia, discriminación, degeneración, para citar sólo algunos), que generan la disminución de bienestar y limitan la capacidad de grandes sectores de las poblaciones de participar eficazmente en una economía de mercado.

La exclusión social lleva irremisiblemente a la visualización de la inclusión social en su doble dimensión de reducción de brechas de inequidad y aumento del sentido de pertenencia a una sociedad. De esta manera la inclusión social supone “cohesión social” entendida como “la dialéctica entre mecanismos instituidos de inclusión/exclusión sociales y las respuestas, percepciones y disposiciones de la ciudadanía frente al modo en que ellos operan”. (Hopenhayn, 2008:191). El citado autor señala que los mecanismos constituidos son empleo, sistemas educacionales, titularidad de derechos, políticas pro-equidad, pro-bienestar y de protección social. Los compartimientos y valores de los sujetos abarcan “la confianza de los sujetos en sus instituciones, el

capital social, sentido de pertenencia y solidaridad, aceptación de normas de convivencia y disposición a participar en espacios de deliberación y proyectos colectivos”. (Hopenhayn, 2008: 191).

Los mecanismos citados conllevan un proceso social, político y legal que comprende la participación activa de la sociedad civil en su conjunto, donde los aportes fusionados de la población afectada, de los profesionales, de los hacedores y ejecutores de políticas son fundamentales para enfrentar con mejores posibilidades la exclusión social. De igual manera la inclusión supone la creación de redes de solidaridad orgánica (locales y nacionales) y la conformación de organizaciones sociales sólidas, con propuestas reales y alternativas viables para afrontar la exclusión, a través de lazos de solidaridad que propicien la vinculación de los sectores medios con los pobres y de los rurales con los urbanos. La construcción de redes solidarias y de liderazgo permitirá consolidar estrategias integrales y constituir bloques orgánicos populares de lucha para la superación del estado actual de los Estados donde prevalece la exclusión social. Por consiguiente, la inclusión social plantea la conformación de alianzas estratégicas y planes de acción comunes que vinculen a diferentes sectores.

La actual prevalencia de mecanismos instituidos de exclusión, entrevén a los llamados “deshabitados”, los “irregulares”, los “ilegales”, los “informales”, “los desafiliados”, “los excluidos”, que habitan en ciudades con francas dicotomías, disimiles, excluyentes e inequitativas donde se visibiliza la pérdida inexorable del sentido de humanidad. La exclusión, la desigualdad social, la pobreza urbana y rural son los problemas más graves que se enfrentan en la actualidad y vienen generando quiebres en la cohesión social, coartando las posibilidades - de ciertos ciudadanos que se constituyen en la mayoría de las poblaciones - de inserción e inclusión en las dinámicas de desarrollo existentes. En definitiva, se asiste a un escenario de inequidad y de brechas que se viene acentuando con el devenir del tiempo y que afecta particularmente a los excluidos que viven en situaciones de franca

penuria sin goce pleno de sus derechos y sin ejercicio de su ciudadanía. Situación que lleva a vislumbrar soluciones y acciones emergentes en la perspectiva de lograr un desarrollo social inclusivo.

3.3. Sobre la segregación residencial y fragmentación urbana

El concepto de segregación puede entenderse como la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o en un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc., como plantea Roitman (2003). En términos de Sabatini la segregación residencial puede definirse, en términos generales como “el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas, entre otras”. (Sabatini y Cáceres, 1999:26). La referida autora sostiene que es posible diferenciar tres dimensiones principales de la segregación: “la tendencia de un grupo a concentrarse en algunas áreas, la conformación de áreas socialmente homogéneas y la percepción subjetiva que tiene la gente de las dimensiones objetivas (las dos anteriores) de la segregación”. (Sabatini y Cáceres, 1999:3). La segregación residencial señala Rodríguez en un sentido teórico amplio “es el proceso mediante el cual grupos sociales de mayor poder restringen, condicionan o limitan las oportunidades de acceso al suelo urbano a los grupos de menor poder, resultando en su distribución desigual u otras formas de separación en el espacio físico de la ciudad”. (Rodríguez, 2014:3).

Las conceptualizaciones y diferenciaciones descritas conllevan una dimensión material como la ubicación espacial y simbólica o subjetiva que considera “la representación socio cultural que los sujetos han elaborado de dichas condiciones, cómo se perciben a sí mismos y las estrategias que desarrollan para posicionarse de mejor forma”. (Sabatini y Cáceres, 2001). En ese marco argumental y en postura coincidente Bourdieu sostiene: “la estructura del espacio se manifiesta, en los

contextos más diversos, en la forma de oposiciones espaciales, en las que el espacio habitado o apropiado funciona como una especie de simbolización espontánea del espacio social”. (Bourdieu, 2002:120). La lectura lleva a la denotación del espacio físico como referente de determinados símbolos que develan determinadas relaciones y diferencias sociales. El espacio fragmentado - siguiendo a Bourdieu - es un conglomerado de “pequeñas miserias” de la vida cotidiana de numerosas personas pertenecientes a diferentes franjas sociales. Espacios desencantados donde numerosas personas no encuentran el encaje social adecuado, donde la violencia es la conducta expresiva cargada de matices dolorosos y secuelas impredecibles, donde todo refiere una situación de anomia y desesperanza individual y colectiva. Violencia permanente, porfiada provocadora, que habla de delincuentes que victimizan y que fueron o son también víctimas de otras violencias - invisibles, ocultas, soslayadas e ignoradas consciente e inconscientemente - que marcaron sus vidas desde temprana edad con huellas indelebles.

En los últimos años la expresión de fragmentación urbana ha tendido a reemplazar a la segregación urbana, aunque se adopte como término la nueva segregación urbana. La noción de fragmentación se apoya en el hecho de que la ciudad ya no constituye una unidad o conjunto total e integrativo. Las ciudades actuales tienen como característica principal la ruptura del tejido urbano, por ende, la desarticulación de sus diferentes componentes y el acrecentamiento de las desigualdades en los barrios de las clases altas, medias y populares. “Las ciudades son constelaciones discontinuas de fragmentos espaciales”. (Castells, 1999).

[...] De esa manera la ciudad se convierten en un mosaico de espacios inconexos y desarticulados, que tienden a diluir el sentido de la unidad desde la perspectiva de las identidades, de la funcionalidad de sus componentes y del gobierno. Las actuales ciudades no son de ciudadanos sino de extranjeros. La pérdida del sentido de pertenencia abona el sentimiento de foraneidad. (Carrión, 2004).

Inconexiones y desarticulaciones que promueven el aislamiento, la pérdida del sentido de otredad y alteridad. “La fragmentación ha dado lugar a la foraneidad en la ciudad, así como la pérdida de los espacios referenciales para la construcción social”. (Carrión, 2004). De esta manera en la actualidad existe la prevalencia de individuos que han perdido la capacidad de diálogo, de construcción de puentes de acercamiento, de sueños compartidos, de compromisos solidarios y de lucha común para un futuro mejor. Las ciudades actuales, por tanto, son expresiones socio territoriales diferenciadas y fragmentadas donde impera la exclusión, la pobreza y la desigualdad. En suma, se visibiliza un tejido social foráneo en descomposición, caracterizado por la profundización de problemas de índole psicosocial: frustraciones, temores, delincuencia, adicciones, violencia y otros. “La ciudad segregada es la ciudad de la ruptura de la solidaridad social y, eventualmente, del imperio de la violencia urbana”. (Borja y Castells (1997).

La fragmentación urbana está profundizada por la especulación de tierras que tiene como correlato la concentración de grupos de altos ingresos ubicados en áreas con dotación de servicios y equipamientos sociales y otros grupos de menores ingresos que se sitúan en áreas alejadas de sus lugares de trabajo sin servicios y equipamientos de salud, educación, recreación y cultura entre otros. Como examina y señala Bourdieu: “las personas con alto nivel de capital económico, cultural y social tienen poder sobre el espacio y tienden a auto-segregarse, mientras aquellos con escaso capital están confinados a lugares que no escogen”. (Bourdieu, 1999).

Las disquisiciones y afirmaciones realizadas denotan los procesos de transformación y renovación urbana actuales, develando espacios jerarquizados y distancias sociales de un modo enmascarado. Revelan el establecimiento de ciertos modelos residenciales contemporáneos que se han instalado en las ciudades, generando las llamadas

gentrificaciones en contrapartida con los asentamientos informales, que siguen reproduciéndose cotidianamente, probando la resiliencia de sus pobladores para resurgir de la adversidad, para adaptarse, recuperarse y acceder a una vida significativa. Por consiguiente, los nuevos emergentes socio territoriales son producto de nuevas lógicas y estrategias que refieren la profundización de distancias entre clases sociales, ahondamiento de rupturas, desintegración, temor social, empobrecimiento y exclusión de sectores de la población cada vez más amplios.

La realidad de las ciudades actuales es que están divididas en áreas legales e ilegales y esto refiere ciudades con profundas dicotomías y severas implicaciones para la sociedad en su conjunto. De acuerdo a estudios realizados, las denominadas ciudades globales conllevan una estructura dual en la estructura del empleo y de los ingresos de la población. Los espacios urbanos siguiendo a Borja y Castells (1997:60) están sujetos a una doble lógica, producto de la segmentación del trabajo, de esta manera las ciudades son la expresión urbana de un proceso de diferenciación de la fuerza de trabajo que visibiliza una economía formal e informal de marcado declive y graves carencias. Diversos investigadores y estudiosos discrepan con esta tendencia dual o bipolarizada y demuestran que se viene produciendo un “aumento de las desigualdades sociales entre los dos extremos de la población urbana, pero de una forma no dual, sino fragmentada, con una diversificación de la estructura social y un incremento de las clases medias en las áreas periféricas”. (Preteceille y Ribeiro 1999; Taschner y Bogus, 2000). De esta manera el modelo explicativo de “ciudad dual” ha quedado inconexo, por cuanto el escenario urbano visibiliza actividades económicas de distintas lógicas y por ende una estructura territorial y económica urbana híbrida, versátil y compleja, donde la “suburbanización, la policentración, la polarización social, la segregación residencial, la fragmentación de la estructura urbana aparecen como rasgos destacados de una nueva geografía urbana”. (De Mattos, 2002:5).

Miradas, apreciaciones y diversos análisis cualitativos y cuantitativos confirman las crecientes desigualdades sociales y tendencias de fragmentación a nivel de ciudades y territorios. Diversos fenómenos señalan el ahondamiento de distancias entre las clases sociales, desencuentro de sectores sociales y pérdida de las particularidades de una sociedad integrada. Las ciudades fragmentadas - como señala Fernández - están signadas por la violencia, exclusión e injusticia y son producto de leyes equívocas y obsoletas de los Estados poco funcionales en términos de dictaminar marcos jurídicos adecuados para la regulación del desarrollo urbano. La ciudad - afirma Fernández - debe entenderse como “un conjunto articulado y no como una unión de fracciones y para esto es fundamental ejecutar cambios neurálgicos en los paradigmas de concepción del derecho y de la ciudad”. (Fernández, 2004).

En suma, las diferentes aseveraciones sobre la segregación residencial y fragmentación urbana nos llevan a la reafirmación de aquello que se da por conocido: las ciudades, sus modelos territoriales, sus espacios construidos son expresiones físicas y ostensibles de las sociedades, son la cristalización de sus problemas, avatares y vicisitudes. Su evolución no es sino el reflejo de las transformaciones que se suscitan en el devenir del tiempo, por consiguiente, el paisaje urbano contemporáneo de las ciudades es redibujado en función a determinados contextos y circunstancias propias de sus habitantes.

3.4. Sobre el derecho a la vivienda y a la ciudad

Acercamientos metodológicos iniciales dirigidos a la vivienda llevan a la constatación de la necesidad de elaborar conceptualizaciones previas y para esto citemos inicialmente a Enrique Ortiz, quien hace ciertos parangones sobre la vivienda como resultado de la oferta y la demanda o como derecho humano. La oferta mercantil - sostiene Ortiz - se limita a la atención de sectores que cuentan con capacidad de pago y no contempla necesidades básicas específicas como por ejemplo, la accesibilidad a servicios, equipamientos y espacios públicos, sin

embargo - acota el mencionado autor - estas necesidades “son necesidades humanas fundamentales y su carencia priva al ser humano de una vida digna, lo que se constituye en una injusticia estructural por ser consecuencia de una inequitativa distribución del ingreso y de la desigualdad creciente”. (Ortiz, 2012:16). Bajo esa óptica de injusticia social, Ortiz afirma que la vivienda pasa a constituirse en un derecho social legalmente regulado con características de universalidad, integralidad, inalienabilidad, indivisibilidad e interdependencia. De la lectura a se puede llegar a desprender que la carencia de estas necesidades calificadas como vitales para la existencia humana afectan particularmente a los sectores populares que no cuentan con capacidad de pago. De esta manera la atención de viviendas a sectores de bajos recursos deja saldos poco alentadores en relación a la oferta y demanda y particularmente en términos de calidad del medio ambiente construido.

El derecho a la vivienda forma parte de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales - DESC y es un componente esencial del derecho humano internacional y se constituye en un derecho humano básico, por cuanto la carencia de vivienda o tenencia de un techo inadecuado e inseguro, amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su salud física y mental. Por consiguiente, la violación del derecho a una vivienda adecuada niega la posibilidad de una vida digna. Esta idea, ha sido reflejada en el Derecho Internacional, a través de instrumentos como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El derecho a la vivienda reconocido en los DESC declara: “Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia...” (Comité DESC. 2008, párrafo 1, artículo 11). El derecho humano a una vivienda adecuada, por consiguiente, conforma un conjunto de normas jurídicas internacionales de derechos humanos universalmente aplicables con carácter de obligatoriedad. Por consiguiente, los Estados deben observar el cumplimiento de los

compromisos contraídos y asegurar el derecho a la vivienda y otros derechos, en relación principal con los grupos de bajos recursos económicos.

En la actualidad existe un reconocimiento de la vivienda como bien de primera necesidad, como condición material indispensable para el ejercicio pleno de ciudadanía y como derecho exigible e irrenunciable. Sin embargo, si bien el derecho a la vivienda se encuentra convenientemente definido y explicitado en numerosas constituciones de diversos países, existe una enorme distancia entre la palabra escrita y los hechos, visualizándose una pérdida de hecho del derecho constitucional a la vivienda. De esta manera existe una separación entre “el derecho a la vivienda proclamado” y los “procesos de producción de vivienda” estancos y sin visos de mejora por cuanto aún no se han implementado mecanismos efectivos de exigibilidad y justiciabilidad. De esta manera el derecho a la vivienda, es sin lugar a dudas, uno de los pedidos más declamados y sin embargo es uno de los logros menos conseguidos y más irredento, pese a las reiteradas declaraciones de los gobiernos y de las Naciones Unidas para el Hábitat. Por consiguiente, puede afirmarse que “en Latinoamérica hay ciudades sin viviendas - ciudades con un fuerte déficit cuantitativo, pero también, hay viviendas sin ciudad, viviendas en las que la puerta de la casa da al vacío, a la nada, a la no ciudad”. (Salas, 2005:97).

El derecho a la vivienda - integrado al derecho a la ciudad - por tanto, debe ser reconocido y debe estar presente en las propuestas de desarrollo, por cuanto no es suficiente únicamente “promover viviendas sociales, sino que éstas deben construirse, pero integradas en el tejido urbano, accesibles y visibles, comunicadas con actividades que generen ocupación y servicios y sobre todo con espacios públicos de calidad”. (Borja, 2003 3). La propuesta de Borja visibiliza la ausencia de un manejo sistémico de soluciones integrales que apuesten al derecho de los ciudadanos a la vivienda y a la ciudad en un marco respetuoso de

derechos y obligaciones, ya que “sin deberes no hay derechos y sin derechos y deberes no hay ciudad”. (Borja, 2003:3).

Al presente las nuevas cuestiones ligadas a la vivienda refieren nuevos derechos como el derecho a la ciudad, el derecho a la centralidad, a la movilidad, al espacio público, a la vivienda entre otros, derechos que se constituyen en la nueva bandera de los movimientos sociales urbanos que ponen en discusión la posible reinstauración de las políticas sociales, en particular las políticas urbanas y habitacionales sustentadas en la protección de los derechos. De esta manera se sostiene que la “ciudad es el espacio donde nacen y se ejercen los derechos y deberes de ciudadanía y donde el ciudadano se constituye en el elemento esencial de la vida social”. (Carrión, 2007). En esa direccionalidad es posible visualizar a Henry Lefebvre quien construyó una propuesta política denominada “derecho a la ciudad” a partir de la consideración de las necesidades humanas en las ciudades y reconocimiento del impacto social humano de las ciudades por encima de las necesidades individuales.

[...] El derecho a la ciudad se manifiesta como una forma superior de los derechos: derecho a la libertad, a la individualización en la socialización, al hábitat y al habitar. El derecho a la obra (a la actividad participante) y el derecho a la apropiación (muy diferente al derecho de propiedad) están imbricados en el derecho a la ciudad. (Lefebvre, 1969:159).

Lefebvre aboga por el rescate del hombre ciudadano, despojado de sus derechos e inmerso en ciudades carentes de ciudadanía. Sostiene que el derecho a la ciudad supone la instauración de la posibilidad del “buen vivir” para todos y hacer de la ciudad “el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva”. (Lefebvre, 1973:3). Las ciudades - siguiendo a Lefebvre - deben posibilitar la distribución equitativa de trabajo, salud, educación, vivienda, participación, acceso a la información, etc., además de otorgar la posibilidad de goce pleno de los

espacios - particularmente de aquellos que fortalezcan los lazos de identidad y solidaridad de los habitantes - y los derechos colectivos.

En postura paralela y coincidente Fernández Edesio propone un nuevo tratamiento jurídico de la gestión urbana, sujeto a cambios radicales a los cuales hace referencia Lefevre. Los nuevos paradigmas y enfoques de Fernández aluden a la función social y al derecho urbanístico que tienen por objetivo “promover el control jurídico del desarrollo urbano, es decir, de los diversos procesos de uso, ocupación, subdivisión y gestión del suelo en las ciudades”. (Fernández, 2004). El bien común - afirma el autor - debe subordinarse al bien privado en el marco del establecimiento de un nuevo orden en el pensamiento y concepción del derecho. La gestión del suelo - aludida por Fernández - se constituye en un punto neurálgico de la gestión urbana y del derecho urbanístico, por cuanto el derecho al suelo es un asunto de equidad social relacionado al ejercicio de los derechos humanos. En ese sentido en postura análoga Nahoum manifiesta que los pobres no tienen acceso al mercado de suelo, no hay lugar para la autoconstrucción, para el subsidio y crédito para la compra de lotes, porque no hay provisión de tierras urbanizadas por el Estado, por consiguiente, el acceso al suelo actúa como uno de los principales agentes de fragmentación social y de inequidad. (2012:16). Afirmaciones que señalan la cuestión principal del problema: la ausencia de provisión de suelos con servicios y que va develando el porqué de los asentamientos ilegales, como si éstos únicamente obedecieran a la tozudez sempiterna de quienes se atreven irracionalmente a ocupar, infringiendo lo estatuido y el marco legal establecido. Nahoum, señala que se trata de producir asentamientos regulares desde el principio, en lugar de regularizar lo irregular y para esto la presencia del Estado es vital como regulador y como actor. Se trata de generar medidas preventivas y flexibilizar las normativas legales y reglamentarias y para esto se requiere de una nueva arquitectura conceptual del suelo urbanizado que preconice éste como un bien social y no como una mercancía. (Nahoum, 2012:21).

Sobre el derecho a la ciudad Borja en concordancia con Lefebvre manifiesta que la ciudad es un espacio político de luchas cotidianas, de desafíos usuales emergentes, de conflictos y donde es posible la expresión y el abrazo solidario y responsable de voluntades colectivas. “La ciudad conquistada por cada uno de nosotros es a la vez la integración en la ciudad existente y la transgresión para construir la ciudad futura, la conquista de nuevos derechos y la construcción de un territorio ciudad de ciudades articuladas”. (Borja, 2003: 32). El mencionado autor asevera que la ciudad debe ser entendida como la afirmación de una nueva ciudadanía activa con derechos específicos que mediante la reapropiación del espacio público establezca las bases de una nueva forma de vida urbana. Considera la ciudadanía como un ejercicio que se sostiene desde la acción. Carrión, a su vez, en postura coincidente con Borja, afirma que éste es el principal desafío urbano: “la necesidad de hacer más ciudad para más ciudadanos y más ciudadanos para más ciudad”. (Carrión, 2003).

La ciudad, por tanto, es el espacio para reclamar y conquistar derechos y el derecho a la ciudad pone de manifiesto el desafío de construir ciudad en un contexto de profundos cambios urbanos que refieren nuevas lógicas. Por consiguiente, una primera visualización del derecho a la ciudad nos lleva a la afirmación de que este es un derecho inalienable que tienen las personas de habitar y vivir en ciudades con dignidad e igualdad de derechos, ejercitando otros derechos referidos a la convivencia y al gobierno de la ciudad con un sentido de cohesión social y construcción colectiva. Además el derecho a la ciudad, “no es simplemente el derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto”. (Harvey, 2009). El derecho a la ciudad se presenta como “alternativa contra el neoliberalismo y supone una lucha contra el capital, por cuanto el capitalismo quita el derecho de las personas a la ciudad a través de acciones del mercado o a través de diversas acciones gubernamentales como exfoliaciones ilegales y violentas”. (Harvey, 2009).

Las políticas públicas sólo son legítimas si hacen efectivos estos derechos o progresan en esta dirección: por ejemplo, si reducen la desigualdad social. El gobierno democrático de la ciudad debiera estimular el desarrollo político del concepto de derecho de la ciudad y hacer de él su principio fundamental. (Borja, 2001). Esta perspectiva teórica promueve el reconocimiento del derecho a la ciudad en los marcos jurídicos locales, nacionales e internacionales, enfatiza el reconocimiento jurídico del derecho a la ciudad como un instrumento que permite exigir este derecho al Estado. Las críticas hacia esta perspectiva teórica señalan que el reconocimiento jurídico del derecho a la ciudad es incompatible e imposible de realizar en la ciudad neoliberal, ese derecho - se sostiene - es más la construcción colectiva de una moral que un reclamo por su reconocimiento legal. Aseveración que nos introduce a pensar y a afirmar que el Estado debe garantizar el desarrollo sostenible y democrático, promoviendo la profundización de la democracia y el pleno ejercicio de ciudadanía, garantizando la participación de los diversos actores sociales para la efectivización de los derechos constitucionales. Por consiguiente, es pertinente focalizar a la ciudadanía como un ejercicio que se sostiene desde la acción y se ubica en la base misma de toda ciudad. Es así - siguiendo a Borja - como el desarrollo de los derechos ciudadanos, el derecho a la vivienda y al lugar, al espacio público y la monumentalidad, a la belleza, a la identidad colectiva dentro de la ciudad, a la movilidad y accesibilidad, a la centralidad y a la innovación política, entre otros, ayudan a configurar una ciudadanía que reivindica el derecho a la ciudad. (Borja, 2000). Por consiguiente, las luchas por la transformación del tejido socio urbano requieren de participación solidaria, comprometida y sostenida. Los derechos a la ciudad y vivienda abren espacios de encuentro para su exigibilidad y crea un escenario propicio para la construcción colectiva de ciudadanía plena.

A modo de cierre

Las miradas y aproximaciones realizadas al escenario imbricado de las políticas sociales, pobreza, exclusión social, fragmentación urbana, segregación residencial y derechos a la vivienda y ciudad refieren diversos asuntos y problemas de índole socio espacial que asociados a causas estructurales develan la emergencia de nuevos retos propios de la cuestión urbano habitacional. Los problemas son complejos, por tanto, la tarea es extraordinaria, sin embargo, hay que tener claro que de no diseñarse políticas sociales pertinentes e implementarse acciones adecuadas persistirán y se ahondarán la pobreza, la exclusión social y la fragmentación urbana entre otros. Asimismo la exigibilidad de los derechos a la vivienda y ciudad es tarea crucial y conlleva la unificación de esfuerzos de la sociedad civil, en un marco de acciones integradas, con visiones a largo plazo en la perspectiva de construcción común de ciudades y ciudadanía incluyente, organizada, responsable, solidaria y respetuosa de sus particularidades.

Bibliografía

Brugué, Q; Gomá R. y J. Subirats. (2002). *De la pobreza a la exclusión social. Nuevos retos para las políticas públicas*. En Revista Internacional de Sociología.

Borja, J.; Dourthe, G; Pueugeot, V y A. Espuny. (2000). *La ciudadanía europea*. Barcelona: Editorial Península.

Borja, J. y Z. Muxi. (2001). *Espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona.

Borja, J. y M. Castells. (1997). *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Editorial Taurus.

- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Editorial Alianza.
- Bourdieu, P. (2002). *Efectos del lugar*. En: *La miseria del mundo*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Bourdieu, P. (1999). *The weight of the world: social suffering in contemporary society*. Cambridge, UK, Polity Press.
- Caccia, S. (2004). *La pobreza y su erradicación*. En *La era urbana: Pobreza y exclusión en las ciudades*. Quito: Programa de Gestión Urbana.
- Carrión, F. (2003). *Espacio público: punto de partida para la alteridad*. En Fabio Velázquez Carrillo (comp.). *Foro Ciudad e inclusión. Por el derecho a la ciudad*, Bogotá.
- Carrión, F. (2007). *El desafío político de gobernar la ciudad*. Revista Nueva Sociedad N° 212.
- Castel, R. (1991). *De la exclusión como estado a la vulnerabilidad como proceso*. Madrid.
- Castel, R. (1997). *La metamorfosis de la cuestión social. Una crónica del asalariado*. Buenos Aires: Paidós.
- Castel, R. (2004). *Encuadre de la exclusión*. En Saúl Karsz, coord. *La exclusión: bordeando sus fronteras*. Barcelona: Gedisa.
- Castells, M. (1999). *La era de la información*, Barcelona. Editorial Siglo XXI.
- Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. (2008). *Observaciones finales del Estado Boliviano*, La Paz. Edición: Capítulo Boliviano de Derechos Humanos, Democracia y Desarrollo.

- Danani, C. (1996). *Algunas precisiones sobre la política social como campo de estudio y la noción de población objeto*. En Políticas Sociales. Contribución al debate teórico - metodológico. Colección CEA - CBC.
- Demo, P. (1997). *Combate a la pobreza - desenvolvimiento de oportunidades*, Campina: Editorial Autores Asociados.
- De Mattos, C. (2002). *Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?* Santiago de Chile: EURE.
- Díaz, F.; Gonzáles, C.; Lourés, M. L y L. Sintés. (2000). *Desarrollo urbano y pobreza: la ciudad de Posadas Argentina*. Alicante: Universidad de Alicante.
- Faria, V. (1997). *El enfoque de la exclusión social. Algunas implicaciones de políticas y sus prioridades*. Ginebra.
- Fernández, E. (2004). *Del código civil al estatuto de la ciudad: Algunas notas sobre la trayectoria del derecho urbanístico en Brasil*. En Boletín Mexicano de Derecho Comparado.
- Grillo, O.; Lacarrieu, M. y L. Raggio. (1995). *Políticas sociales y estrategias habitacionales*, Buenos Aires: Editorial Espacio.
- Harvey, D. (2009). *El derecho a la ciudad como alternativa al neoliberalismo*. Conferencia del Seminario sobre Referencias urbanas del Fórum Social Mundial, Belén.
- Hopenhayn, M. (2008). *Cohesión social: entre inclusión social y sentido de pertenencia*. En: Pobreza, exclusión y desigualdad. Quito: FLACSO.
- Laserna, R. (2005). *Ciudades y pobreza*. La Paz: Editores Plural.
- Lefevre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Editorial Península.
- Lizárraga de Sosa, G. y T. Sanz de Belmonte. (1983). *Las políticas de vivienda en Bolivia*. Revista acción N°13. Lima: Centro Latinoamericano de

Trabajo Social y de la Asociación Latinoamericana de Escuelas de Trabajo Social.

Mainong, T. (2004). *Política social en Venezuela 1999 - 2003*. CENDES.

Nahoum, B. (2012). *La tensión entre el derecho y el negocio*. En: Derecho al suelo y la ciudad en América latina. Uruguay: Editorial Trilce.

Ortiz, I. (2007). *Política social*. Nueva York *Departamento de Asuntos Económicos y Sociales* - DAES. Organización de las Naciones Unidas - ONU.

Ortiz, E. (2012). *Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública*. En: El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina. Montevideo. Ediciones Trilce.

Oszlak, O; y G. O'Donnel. (1984). *Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación*. En: Klikberg; By Sulbrant, José, (comp). Para Investigar la administración pública. Modelos y experiencias latinoamericanos. Alcalá de Henares. INAP.

Pastorini, A. (2000). *¿Quién mueve los hilos de las políticas sociales? Avances y retrocesos en la categoría de concesión - conquista*. En: Brogiani, E. y Montañó, C. (orgs). La política social de hoy. Sao Paulo: Cortés.

Preteceille, E y L. C. Ribeiro. (1999). *Tendencias de segregación social en metrópolis globales y desiguales: París y Río de Janeiro en los años 80*. EURE.

Rosanvallón, P. (1995). *La nueva cuestión social*. Buenos Aires: Editorial Manantial.

Roitman, S. (2003), *Barrios cerrados y segregación social urbana*. Scripta Nova, VII.

Rodríguez, M. y G. Martín. (2014). *Que es y que no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente*. Barcelona: Centro de Estudios Urbanos y Regionales.

- Repetto, F. (2004). *La dimensión política de la coordinación de programas y políticas sociales: una aproximación teórica y algunas referencias prácticas en América Latina*. INDES.
- Santillán, A. (2009). Prólogo: *Las ciudades y la cuestión social de Ziccardi, A.* Quito: Editorial Olacchi.
- Sabatini, F. y G. Cáceres. (2001). *Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción*. Eure.
- Salas, J. (2005). *Mejora de barrios precarios en Latinoamérica*, Bogotá. Escala Revista de Arquitectura.
- Sen, A. (1984). *Resources, values and development*. Cambridge Massachusetts. Harvard University Press.
- Sen, A. (2003). *El enfoque de las capacidades y realizaciones*. En Comercio Exterior. Pobreza: desarrollos conceptuales y metodológicos. Madrid.
- Soldano, D. (2008). *Vivir territorios desmembrados*. En Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social. Bogotá. Siglo del hombre.
- Sotelsek, D. y L. Margalef. (2008). *Reflexiones sobre la trilogía: pobreza - crecimiento y desigualdad en América Latina ¿Qué se necesita para la cohesión social?* En Pobreza, exclusión y desigualdad. Quito: FLACSO.
- Ziccardi, A. (2001). *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía*. Compilación. México: CLACSO, FLACSO México, IISUNAM.
- Ziccardi, A. (2008). *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social*. Compilación. Bogotá: CLACSO, Siglo del hombre.
- Ziccardi, A. (2009). *Las ciudades y la cuestión social*. Quito: Editorial Olacchi.
- Ziccardi, A. (2008). Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI.

IV. LA DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN BOGOTÁ, COLOMBIA: ANÁLISIS EN EL CONTEXTO DE LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁMBITO METROPOLITANO¹

RUBIANO BRÍÑEZ, Melba¹
BURBANO, Andrea Milena^{II}

¹ Magíster en Planeamiento Urbano y Regional del Instituto de Pesquisa y Planeamiento Urbano y Regional, Universidad Federal de Río de Janeiro, IPPUR/UFRJ. Economista, Universidad La Gran Colombia. Actualmente es profesora investigadora de la Maestría en Gestión Urbana.

^{II} Candidata a Doctora en Estudios Territoriales, Universidad de Caldas. Magister en Gestión Urbana, Universidad Piloto de Colombia. Arquitecta, Universidad de la Salle. Actualmente es profesora investigadora de la Maestría en Gestión Urbana.

Resumen

Este capítulo presenta desde la perspectiva de la interacción del Estado y del mercado un análisis de la problemática que se origina por la necesidad de cubrir la demanda de vivienda y las políticas habitacionales que se han planeado e implementado en Colombia contra la segregación socioespacial y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Se vincula a esta mirada un acercamiento al espacio público como uno de los indicadores a tener en cuenta para valorar las transformaciones en la calidad de vida; aunque el espacio público tradicionalmente ha tenido poca relevancia con respecto a diversas mediciones y no ha logrado dar cuenta de su propia importancia con respecto otros indicadores, es uno de los componentes esenciales del

¹ Esta investigación fue realizada en el marco de la línea de investigación Hábitat, Ambiente y Territorio de la Maestría en Gestión Urbana de la Universidad Piloto de Colombia. Parte de estos resultados han sido presentados en otros eventos académicos.

hábitat urbano que brinda bienestar a las personas. Este artículo *busca ampliar el análisis de la vivienda a partir de su vinculación con el ambiente y aportar a su integración con la ciudad.*

Desde estos análisis se espera llevar a cabo una mirada integral de la *problemática* en el marco de las relaciones de metropolización entre Bogotá como capital del país y principal núcleo urbano, y las implicaciones sobre los municipios de influencia del área metropolitana, especialmente con el municipio de Soacha.

Palabras clave: mercado inmobiliario, segregación socioespacial, espacio público, metropolización, vivienda.

Abstract

This chapter presents from the State and market perspective interaction, an analysis of the problems originated by the need of meeting the housing demand and housing policies that have been planned and implemented in Colombia, against socio-spatial segregation and inhabitant's quality of life improvement.

To this view, a public space approach is related as one of the indicators to have into consideration to value transformations in quality of life; although the public space traditionally has have little relevance with respect to different measurements, and has failed to realize its own importance compared to other indicators, it is one of the essential components of urban habitat that brings welfare to people. This article seeks to expand housing analysis, from its relationship with the environment and contribute to its integration with the city.

From these analyzes, it is expected to conduct an integral view of the problem within the framework of metropolitan relations between Bogota as country's capital and main urban core, and the implications for the

municipalities influenced in the metropolitan area, specially the municipality of Soacha.

Key words: real-estate market, socio-spatial segregation, public space, metropolization, housing.

Introducción

El fenómeno de segregación residencial de los hogares más pobres residentes fuera de los núcleos metropolitanos se constituye en objeto de estudio, dado que ha llegado a ser el trazo predominante en diversas ciudades latinoamericanas. Sin embargo, parece apresurado concluir que esta segregación residencial se deba al aumento de las desigualdades económicas asociadas a la percepción del ingreso y resulta de interés revisar si tendría que ver, más bien, con el funcionamiento de los mercados de suelo. En este sentido, ha sido determinante la convergencia de la promoción inmobiliaria privada en el desarrollo urbano y la persistencia de fuertes desigualdades sociales, factores que hacen crecer en forma significativa los precios del suelo con una mala distribución del ingreso, lo que acarrea que el suelo quede fuera del alcance de los hogares de bajos ingresos.

A partir de la investigación realizada se analizan las posibles implicaciones sobre el bienestar de la población en términos de habitabilidad del diseño e implementación de un macroproyecto de vivienda agenciado por el nivel central de gobierno en un municipio de la zona metropolitana de Bogotá: Soacha. Tomando como referencia la dinámica del mercado inmobiliario en el segmento orientado hacia la población de bajos ingresos se analiza la oferta de vivienda en Bogotá y las implicaciones sobre el mercado de vivienda en Soacha.

El capítulo se desarrolla conforme al siguiente esquema: los primeros aspectos presentados describen el marco normativo que orienta el estudio del Macroproyecto Ciudad Verde y, luego, se analizan los efectos

como potencial generador de segregación socio espacial. A continuación, se abordan las implicaciones en el ámbito metropolitano y se analiza el desarrollo residencial formal promovido por el macroproyecto Ciudad Verde en Soacha a partir del análisis de las estrategias seguidas por los constructores y desarrolladores del proyecto inmobiliario desde el punto de vista del comportamiento del mercado del suelo. Finalmente se aborda el espacio público como uno de los indicadores de la habitabilidad en el marco de la segregación residencial y el mercado inmobiliario, y la búsqueda de una oferta de vivienda integral. Se concluye con unas reflexiones finales.

4.1. Ciudad Verde: ¿política de vivienda?

Cada vez que un nuevo período presidencial comienza, se dan a conocer los programas y ejes estructurantes que orientarán las políticas públicas para cada sector, lo que es plasmado en el plan de desarrollo por el que se regirá la intervención ese período de gobierno. En lo que respecta a la vivienda, que es un derecho fundamental conexo a la garantía a la vida de los habitantes en un país, en cada plan de desarrollo los tomadores de decisiones definen una política habitacional. Así, en la presente administración, la vivienda es reconocida como un motor de desarrollo y, aún más, como una “locomotora de crecimiento de la economía” y se ha enfocado en promover la vivienda de interés social y prioritario para la población más vulnerable, (Ministerio de Vivienda, 2014, p.15). En el marco de las políticas de vivienda que buscan promover la vivienda de interés social y prioritario se están desarrollando los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), concebidos como:

[...] un conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y

otros usos asociados a la vivienda y la correspondiente infraestructura de soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional deberán atender de forma preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los Macroproyectos. (Ley 1469 de 2011, Artículo 2º, capítulo II).

En este caso, se analiza el caso de Ciudad Verde como política pública por sus implicaciones y relevancia en el ámbito metropolitano.

4.2. Los MISN ¿Una política habitacional que segrega?

El fenómeno de segregación de la vivienda formal de los hogares más pobres fuera de las ciudades se constituye en objeto de estudio, dado que ha llegado a ser el trazo predominante en diversas ciudades latinoamericanas. Sin embargo, parece apresurado concluir que esta segregación de la vivienda social fuera de las ciudades se deba al aumento de las desigualdades y resulta de interés, revisar si tendría que ver, más bien, con el funcionamiento de los mercados de suelo. En este sentido, ha sido determinante la convergencia de los siguientes hechos o procesos: predominio de la promoción inmobiliaria privada en el desarrollo urbano, persistencia de fuertes desigualdades sociales. Lo que hace crecer en forma significativa los precios del suelo con una mala distribución del ingreso y acarrea que los precios del suelo queden fuera del alcance de los individuos de bajos ingresos.

Imagen 4.1

Contraste entre lo urbano y lo rural



Fuente: Fotografía tomada por Melba Rubiano

Si bien desde hace muchos años se habla de los impactos del crecimiento urbano acelerado, hasta hace poco la gestión urbana corresponde a la esfera municipal. Hoy en día, lo urbano ya no corresponde solamente con los límites de las jurisdicciones locales, lo que implica que es necesario idear mecanismos para gestionar asuntos metropolitanos como servicios públicos, servicios ambientales, vivienda y transporte, entre otros. En la literatura se intuye que en estos procesos de metropolización (que se manifiestan tanto en crecimiento espacial y demográfico como en interacciones entre un núcleo y uno o varios municipios metropolizados) no sólo se ponen a prueba las formas institucionales de gobierno sino que tienen también profundos impactos en la composición social del espacio, y pueden crear nuevas formas de exclusión. Las antiguas periferias pasan a ser lugares centrales, la población más pobre termina desplazada a nuevas fronteras y periferias con graves deficiencias de localización e infraestructura.

Se estudió un caso de “frontera socio-urbanas” en áreas residenciales populares metropolitanas, Ciudad Verde en Soacha, lo cual permite entender los factores de rechazo y exclusión que levantan conflictos entre ambos lados de la “frontera” o de la división de clase social, así como las

razones de posible ausencia de conflictos, con ello la investigación ilustra el proceso de Metropolización en la dimensión espacial – demográfica y de interacciones entre núcleo y municipios metropolizados (Caso Bogotá – Soacha), mediante la indagación sobre las manifestaciones de conflicto y/o cohesión social entre las diferentes clases sociales que residen en los municipios metropolizados y en la ciudad principal se puede establecer sí los patrones de movilidad cotidiana de los residentes en la ciudad y en la periferia, son un motivo que segrega o no a los residentes de dichas zonas.

Ciudad Verde se concibió como un MISN, que promete la construcción de 45.000 viviendas de interés prioritario y de interés social orientado hacia un grupo de población con necesidades de vivienda y de mejorar su calidad de vida. En este sentido, se entiende que su implementación se inscribe dentro de estos lineamientos y está acorde con los objetivos del plan de desarrollo de promover la vivienda de interés social y de la locomotora de la construcción. Está concebida como una política pública de vivienda, como otras que han sido ejecutadas a lo largo del tiempo para la solución de los problemas de vivienda de los más necesitados. La idea no es mala, pero la reflexión y el trabajo realizado indican que es necesario brindar infraestructura y condiciones para que se alcancen los resultados que se quieren obtener.

En este contexto es que surge el cuestionamiento acerca de la pertinencia de la política pública implementada con miras a reducir el déficit de vivienda y fomentar la producción de vivienda de interés social. ¿El desarrollo de un Macroproyecto como Ciudad Verde será generador de segregación socio-espacial? ¿En qué medida los procesos de metropolización influyen y/o generan cohesión, polarización o exclusión social en las metrópolis latinoamericanas y en sus áreas de influencia directa?

En la siguiente sección se presenta al abordaje teórico y normativo en el marco del cual se fundamenta este escrito.

4.3. La metropolización y los MISN en el contexto metropolitano

Jaramillo y Alfonso (2001), definen la metropolización como la condición consistente “en que la gran ciudad establece fuertes relaciones de interdependencia con su entorno, aun antes de su fusión física, al punto de que se configura una unidad socioespacial más amplia, que con frecuencia involucra entidades político-administrativas diferentes” (p. 199). En tanto que, Alfonso (2010a) considera que la metropolización se da en términos de una interacción cotidiana inducida por desplazamientos migratorios desde el núcleo urbano que se verifica a partir de “movimientos poblacionales el mejor indicador estructural del nivel alcanzado por la metropolización” (p. 222). Siguiendo al mismo autor, Alfonso (2010b), afirma que es un proceso donde convergen agentes económicos que interactúan a través de procesos mercantiles, redes de contacto y otros mecanismos de intercambio, ampliando su umbral de interacción a una escala supralocal que gravita sobre el núcleo urbano. (p. 3)

Esta investigación procura hacer una aproximación sobre el proceso de metropolización en lo que respecta a las interacciones espaciales (movilidad cotidiana) y la segregación residencial en Bogotá y Soacha, así como la segregación que se da desde el punto de vista de la movilidad cotidiana. Esta aproximación entre distintos grupos sociales ha traído problemas y conflictos pero, asimismo, situaciones en que las diferencias han podido acomodarse y, eventualmente, generar relaciones positivas, así como otras con carga simbólica de cohesión social. Poco o nada sabemos de estas nuevas micro-geografías de la segregación residencial. Será importante observar los casos en donde se ha dado este fenómeno en el interior de las ciudades en estudio, así como en los lugares de fronteras con los municipios aledaños a las ciudades principales (ejemplo Bogotá-Soacha) y como la movilidad cotidiana puede ser una razón más para la segregación social.

La movilidad cotidiana incide sobre las personas en condición de pobreza debido al peso que tienen sobre el presupuesto, los gastos en transporte en que deben incurrir a diario. Además, debido a la mala calidad de oferta de vías y de servicios de transporte urbano que deben enfrentar, en ocasiones sus tiempos de desplazamiento se incrementan al tener que tomar más de un medio de transporte para alcanzar sus destinos.

Blanco y San Cristóbal (2012), identifican los procesos que tienen lugar en la metropolización, entre ellos: formación de patrones residenciales diferenciales, fragmentados y articulados, con fuertes implicancias en términos de exclusiones y tensiones en el mercado inmobiliario; y, difusión de nuevos objetos urbanos, relativamente homogéneos en su morfología y funciones como los centros comerciales estandarizados, condominios y urbanizaciones cerradas, conjuntos empresariales integrados (p. 74-75). En el caso estudiado, como se planteará más adelante, es posible revisar que la conformación de los patrones homogéneos de las construcciones en Ciudad Verde, no son garantía de que sus residentes queden exonerados de segregación socioespacial y dificultades en la movilidad cotidiana.

Imagen 4.2

Panorámica de la entrada a Ciudad Verde sobre la Autopista del Sur y vista interior del macroproyecto



Fuente: Fotografía tomada por Melba Rubiano

Es de anotar, que la metropolización, como han mencionado los autores antes citados, implica una interacción entre agentes de diferentes ámbitos y sectores que se da como resultado de una dinámica de difusión desde el núcleo urbano hacia un área de influencia con la cual interactúa.

En cuanto al estudio de la segregación residencial en el desarrollo de la presente investigación, es analizada en términos de la segregación que se verifica por condiciones de localización del lugar de residencial y también, por razones de ingresos económicos. Acorde con esta explicación, es válido mencionar que, en el contexto de esta investigación, cuando se habla de segregación y más precisamente, sobre Segregación Residencial, se confirma la actualidad del tema específicamente cuando se afirma la ocurrencia de fenómenos socioeconómicos como causa de la segregación residencial. Arriagada y Rodríguez (2003) en este sentido, sostiene que esta segregación espacial se explica por las decisiones racionales que toman los individuos de los grupos sociales para actuar como sujetos económicos, es decir, actúan por la búsqueda de maximizar su utilidad, la exclusividad, la distinción, la afinidad, la acumulación de activos, la construcción de redes o el acceso a recursos. (para. 11)

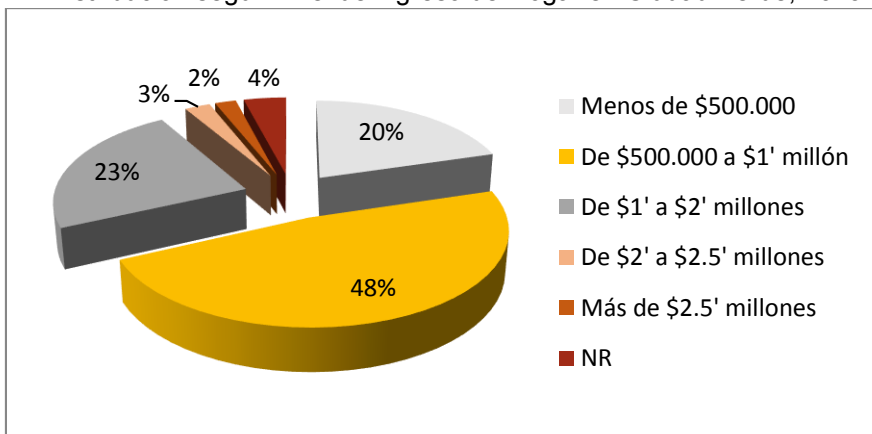
4.4. La realidad de Ciudad Verde. Un macroproyecto en construcción

La investigación tiene un enfoque cualitativo y se centra en el estudio de caso del Macroproyecto Ciudad Verde y el análisis de los efectos de segregación espacial generados por el mismo, para lo cual se recurre al levantamiento de información primaria mediante la aplicación de un instrumento diseñado para este propósito. Además, de la revisión de literatura con el ánimo de conocer en más detalle el tema de segregación y metropolización. Se han consultado diferentes autores que han escrito sobre estos temas. Así mismo se ha recurrido a la revisión del marco regulatorio de los macroproyectos.

Los hallazgos más relevantes de la investigación indican que, como muestra la gráfica 4.1, el nivel de ingresos del hogar es bajo pues el 48% de los encuestados reciben entre \$500.000 y \$1.000.000 mensuales. Es decir, la mayor parte recibe menos de 2 salarios mínimos legales mensuales.

Gráfica 4.1

Distribución según nivel de ingreso del hogar en Ciudad Verde, 2013

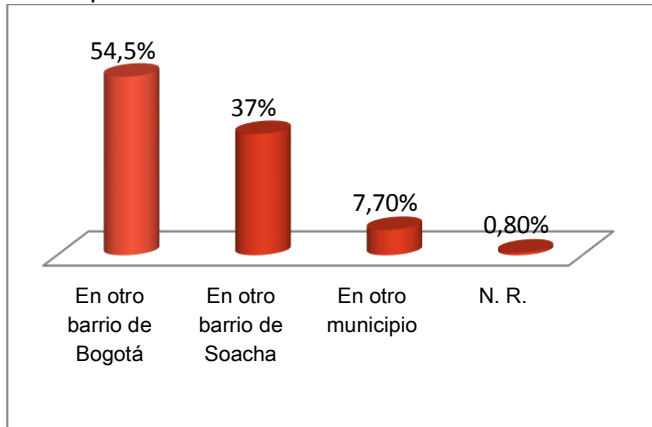


Fuente: Elaboración propia con base en la información recopilada en la encuesta.

Al analizar las gráficas 4.2 y 4.3, resulta llamativo que la mayoría de la población (54,5%) antes de vivir en Ciudad Verde, residía en Bogotá. Como se observa en la gráfica 4.3, la mayor parte de los que antes vivían en Bogotá provienen de la Localidad de Kennedy (19,84%), Bosa (15,8%) y Suba (13,49%), que corresponden a localidades con bajos ingresos y sectores de vivienda popular.

Gráfica 4.2

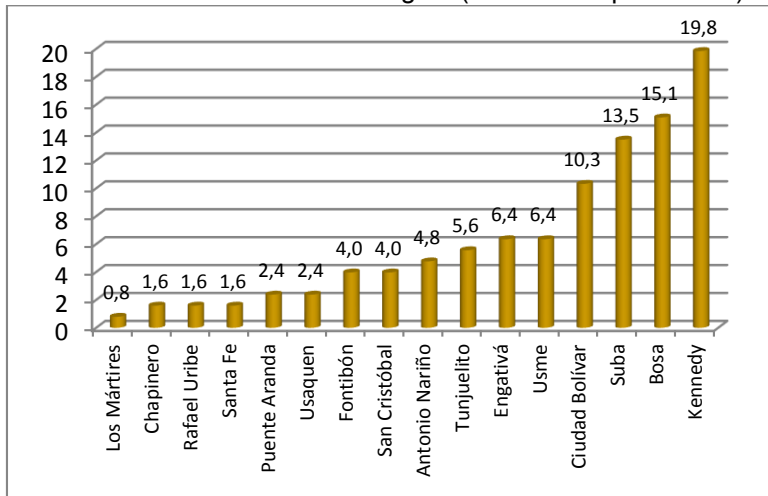
Municipio donde residía antes de vivir en Ciudad Verde



Fuente: Elaboración propia con base en la información recopilada en la encuesta.

Gráfica 4.3

Localidad donde residía en Bogotá (distribución porcentual)



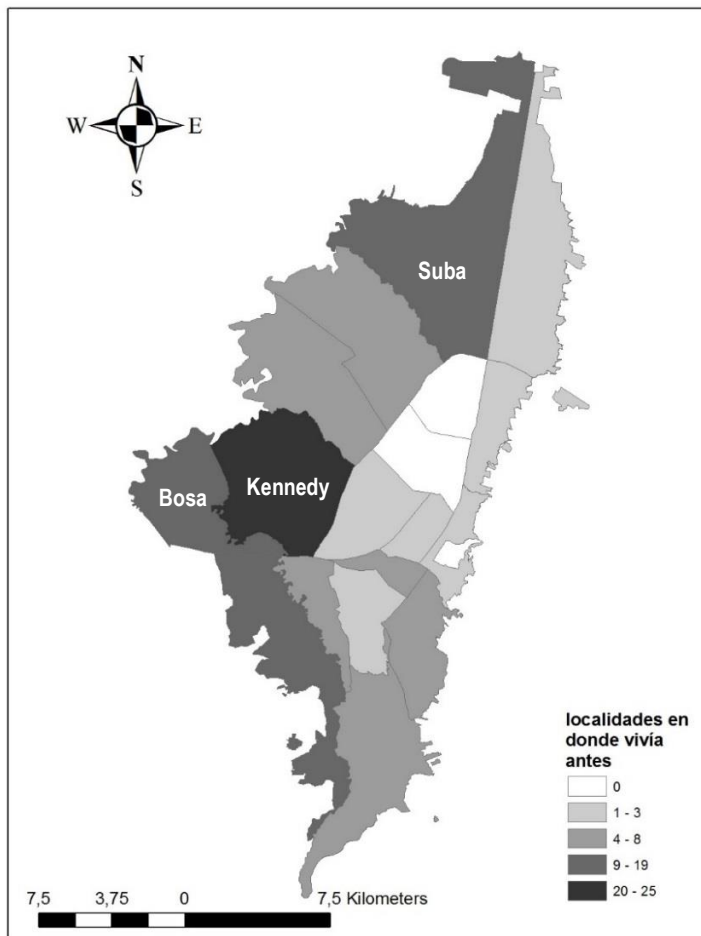
Fuente: Elaboración propia con base en la información recopilada en la encuesta.

En la imagen 4.3, se presenta el mapa por localidad el comportamiento identificado en la gráfica anterior, con lo que se muestra

que en la localidad de Kennedy y Suba se concentra la mayor densidad de personas que residían en Bogotá antes de vivir en Ciudad Verde.

Imagen 4.3

Mapa según Localidad donde vivían antes



Fuente: Elaborado por Carlos Moreno con base en los resultados de la encuesta.

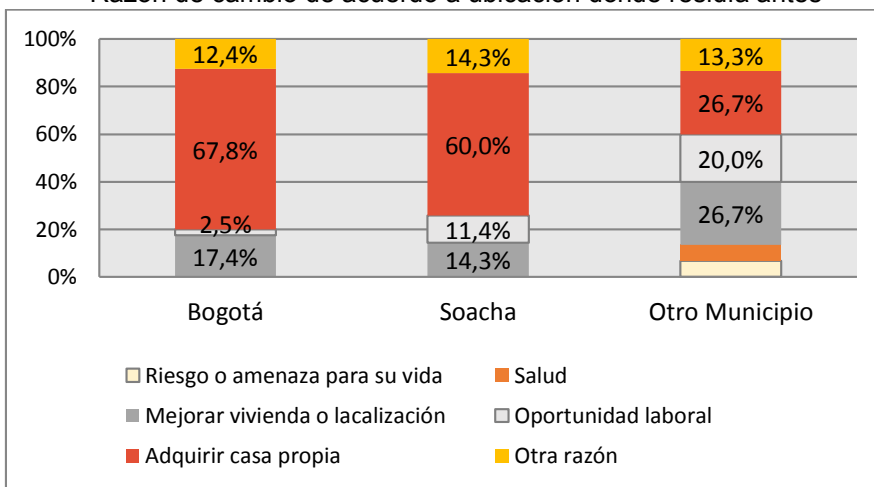
En la gráfica 4.4 se observan las principales razones que tuvieron en cuenta los habitantes a la hora de pasarse a vivir a Ciudad Verde. El hecho de mejorar la localización, como respuesta que dieron los

encuestados, hace referencia principalmente al proyecto en sí. Es decir, el proyecto se presenta muy atrayente para los posibles compradores, con un urbanismo muy moderno y diferente a cualquier otro tipo de oferta de este segmento de vivienda. Adicionalmente, otro hallazgo notable es la presencia de gran cantidad de población joven que ha comprado su “primer hogar”, lo que sumado al hecho que el deseo de las familias de tener vivienda propia incide sobre la toma de decisión del sitio para residir.

En este sentido, un gran número de residentes en Ciudad Verde provienen de la capital en búsqueda de una vivienda propia, a un precio mucho más accesible que en la misma ciudad. Varios de estos habitantes han sacrificado el tiempo de recorrido a su trabajo, que en muchos casos es mucho más económico (tiempo y dinero) en la ciudad capital que en los municipios vecinos, por el hecho de tener vivienda propia.

Gráfica 4.4

Razón de cambio de acuerdo a ubicación donde residía antes



Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta.

Los hallazgos mencionados dan algunas pautas para el análisis de los dos aspectos a la luz de los cuales se estudia la segregación socioespacial, en el marco de este escrito. La movilidad, por un lado, y por otro, el comportamiento del mercado del suelo. En este último aspecto, es de destacarse que la posibilidad de adquirir vivienda en un municipio conurbado y metropolizado con el núcleo principal, señalan que existe alguna situación particular en dicho núcleo principal y que tiene que ver con la relativa escasez de proyectos de vivienda de interés social y prioritario que son ofrecidos por los constructores. Es impactante el hecho de que personas que residían en arriendo o con la familia en Bogotá, deciden residir en Ciudad Verde por el hecho de contar con un patrimonio representado en la vivienda propia.

La movilidad es un factor crítico para explicar la segregación, dado que para el 59,7% le lleva más de 90 minutos en ir hasta el trabajo y el 63% demora más de 90 minutos en el regreso, lo que se relaciona con el hecho que el 41,5% utiliza transporte público (bus, buseta, colectivo, etc.) y se complementa con las cifras de satisfacción del servicio que muestran que para el 43,1% de los encuestados, con el cambio de residencia empeoró la situación de movilidad en tanto que para el 37% mejoró, y para el 17,9% sigue igual. Así que, para los residentes en Ciudad Verde, el transporte es uno de los grandes problemas que enfrentan día a día, teniendo que sufrir excesivos tiempos de desplazamiento y aumento del gasto en transportes, lo que redundará en el presupuesto familiar y en la productividad por causa de contar con menor tiempo para estar en familia, descansar y en términos generales, garantizar una mejor calidad de vida.

4.5. El desarrollo residencial formal promovido por el Macroproyecto Ciudad Verde en Soacha

El desarrollo residencial formal promovido por el macroproyecto Ciudad Verde en Soacha se estudia a la luz de las estrategias seguidas por los constructores y desarrolladores del proyecto inmobiliario, para

ello, se consideran dos puntos de vista principalmente: el comportamiento del mercado del suelo y la movilidad. Moreno y Peña (2004) señalan, el hecho de que en Bogotá, la demanda por suelo está directamente relacionada con el aumento de la población y de su área física y la incapacidad del estado para resolver la necesidad de vivienda (p. 82).

El macroproyecto se desarrolla sobre un terreno de 328 hectáreas en límites con la Localidad de Bosa. La denominación como “Ciudad Verde” se explica por la extensa cantidad de zonas verdes y parques lineales, disponibles y estimados en 57 hectáreas. El proyecto prevé la construcción de 49.500 viviendas, de las cuales ya han construido 22.000, lo que implica una población de 200.000 habitantes².

En entrevista realizada con el gerente del Macroproyecto, se hizo patente la actividad realizada por los constructores como, según Alfonso (2009), “estructuradores urbanos” y más específicamente, como gestores urbanos, pues aprovecharon la oportunidad para realizar el macroproyecto en un sitio considerado como estratégico por su ubicación para atender la demanda de vivienda, tanto de Bogotá como de Soacha. La falta de disponibilidad de suelo es una de las causas por las que se llevó a cabo el macroproyecto Ciudad Verde en Soacha, adicionalmente, la posibilidad de aplicar herramientas para habilitar el suelo más ágilmente que con los instrumentos existentes, fue otro incentivo para el desarrollo del proyecto. Es decir, en Bogotá se requeriría de un plan parcial para que el suelo rural pasara a ser suelo urbano, por el contrario, para el desarrollo de Ciudad Verde, mediante la expedición de la Resolución en 2009 que aprobó su creación el terreno se convirtió en suelo urbano y eso es lo que permitió que se hiciera Ciudad Verde. En tanto que con un plan parcial es un proceso muy dispendioso que puede llevar hasta 10 años.

² Información tomada de: <http://www.ciudadverde.com.co/ciudad-verde/descripcion-general> - consultada el 30/06/2014.

Adicionalmente a la gestión misma para adquirir el terreno están otra serie de acciones para atender las exigencias que el desarrollo de un proyecto de semejante envergadura requiere, como la asociación entre varias firmas constructoras, asimismo, para la selección de estas firmas se tuvo en cuanto una serie de criterios como la “subasta” para ofrecer aportes para la construcción de un colegio. Lo que se consiguió con el aporte de cada constructora por un valor de \$400.000 por cada unidad de vivienda construida.

Como corolario de la afirmación del gerente del macroproyecto, vale decir que uno de los resultados más significativos de la investigación tiene que ver con la búsqueda de las razones para que los residentes en Ciudad Verde hayan optado por comprar allí, dadas las respuestas señaladas por el anhelo de tener vivienda propia. Adicionalmente, ante la imposibilidad de encontrar una oferta de vivienda de interés social y prioritario en Bogotá tan amplia como la que se observa en Soacha, los compradores optan por residir en este municipio.

Recientemente en la página del proyecto se destaca el siguiente mensaje que indica una estrategia de los constructores para hacerle frente a la problemática de la movilidad y, además, porque ya no se va a hacer la prometida zona franca, sino que se van a construir más viviendas en esa zona: “En un área útil de más 20 hectáreas se propone una Zona Industrial, que generará empleo a los habitantes del sector para reducir los desplazamientos”³

A la luz de los hallazgos mencionados antes, se encuentra que la justificación para preferir residir en el municipio metropolitano, obedece a la escasez de suelo para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en el núcleo principal. Si se mira la situación a la luz de la oferta de vivienda, vale la pena revisar la información que se presenta en el

³ Tomado de: <http://www.ciudadverde.com.co/ciudad-verde/ventajas> - consultado el 30/06/2014.

cuadro 4.1, donde se revisan las áreas y precios de la VIS en Bogotá en comparación con los de Soacha y que resultan relevantes para reforzar la idea de por qué comprar en Soacha y no en Bogotá. Se observa que en Bogotá la oferta de VIS, aun estando dentro de los rangos de precios fijados que rigen esta modalidad de vivienda, registran mayores precios de los observados en Soacha, donde se encuentra un proyecto de U\$30.000, pero llama la atención que las áreas ofrecidas son menores en Soacha que las ofrecidas en Bogotá.

Cuadro 4.1
Oferta reciente de VIS en Bogotá y Soacha

| Oferta VIS en Bogotá | | Oferta VIS en Soacha | |
|---------------------------------------|--|--|---|
| Bosques de la Independencia – Bosa | | Ciudad Verde | |
| Precio | Características | Precio | Característica |
| Desde \$66.990.000 hasta \$70.367.000 | Desde 48,42 m ² hasta 48,72 m ² 3 habitaciones, 2 baños | VIP Desde \$44.700.000 VIS \$44.150.000 | VIP - 40,6 m ² (36,62 m ²) 3 alcobas, 1 baño VIS – 42 m ² (38 m ²) 2 alcobas, 1 baño |
| Portal del Sol – Bosa El Recreo | | Remansos de Quintanares | |
| Desde \$73.500.000 hasta \$79.370.000 | De 52, 95 (47,65) 3 habitaciones, 1 baño 2 habitaciones, 1 baño | Desde \$68.400.000 hasta \$77.800.000 | 46,10 a 52,50 m ² 1alcoba, 1 baño 2 alcobas, 1 baño |
| | | Balcones de Mercurio – Soacha | |
| | | \$60.000.000 | 46 m ² (42 m ²) 2 habitaciones, 2 baños |

Fuente: Elaboración propia con base en información de www.fincaraiz.com – consultado el 20/03/2014.

4.6. La producción de vivienda en cinco ejes de expansión popular metropolitana

Se identifican cinco áreas de expansión localizadas en zonas populares del sur de Bogotá, incluyendo Usme y Kennedy, y de Soacha se estudia la oferta en Ciudad Verde y en el resto de Soacha con el

propósito de analizar cómo ha sido el comportamiento de la oferta de vivienda de interés prioritario y social para la población de bajos recursos de las zonas objeto de análisis.

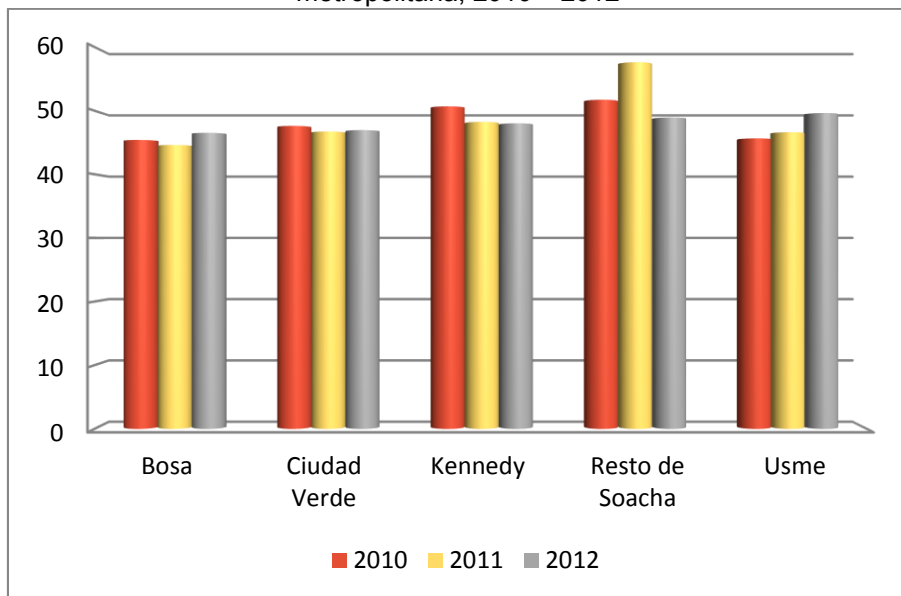
La selección de los mismos obedece a criterios de localización, el nivel de ingresos de las familias residentes, el tipo de vivienda ofrecida por los promotores inmobiliarios para el segmento de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social, los cuales en términos metodológicos permiten establecer unas características homogéneas para la tipología de vivienda prevaleciente en las zonas estudiadas y así establecer una pauta de referencia para comparar con Ciudad Verde.

A partir de información recopilada de las páginas especializadas en el mercado inmobiliario⁴, se indaga acerca de la evolución del área en m² de la vivienda ofertada y la evolución del precio del m² para cada uno de los segmentos de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social. El análisis del comportamiento del área de las viviendas ofrecidas en los cinco segmentos analizados, señala que en el resto de Soacha durante los años 2010, 2011 y 2012 está marcado por un comportamiento dinámico. Esta zona se caracteriza por tener una mayor cantidad de área ofrecida y en el año 2011 fue la que tuvo una mayor área con 57,6 m² en promedio lo que señala un dinamismo que será contrastado con la cantidad de lanzamientos inmobiliarios. Solamente en Usme, el comportamiento del área ha sido creciente durante el lapso de tiempo analizado, mientras que en Ciudad Verde el área de las viviendas de los lanzamientos inmobiliarios se ha mantenido relativamente constante con un promedio de 46,9 m².

⁴ Se recopiló información de Metrocuadrado.com, La Guía.com y Galería Inmobiliaria.com.

Gráfica 4.5

Evolución del área de vivienda en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012

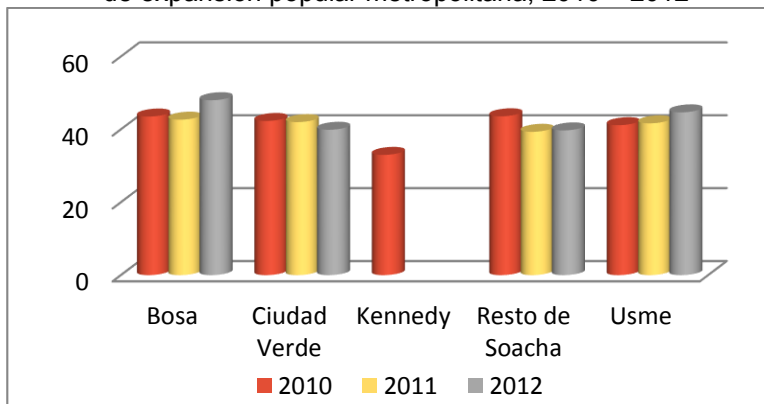


Fuente: Cálculos con base en estadísticas tomadas de www.metrocuadrado.com, www.laguia.com.co y www.galeriainmobiliaria.com.co consultadas en diferentes fechas.

Solamente en Bosa se verifica un aumento del área ofrecida de la vivienda de interés prioritario por encima de los 45 m², (ver gráfica 4.6), seguida por la zona de Usme con un crecimiento constante durante los tres años observados, alcanzando en el 2012 un promedio de 44,7 m². En contraste, Ciudad Verde y el resto de Soacha muestran una disminución, especialmente en Ciudad Verde con una oferta de áreas que pasaron en los tres años analizados de 42,3 m² a 39,9 m². No obstante, el cambio más dramático se verifica en la zona de Kennedy donde a partir del año 2011 cesa la oferta de vivienda de interés prioritario.

Gráfica 4.6

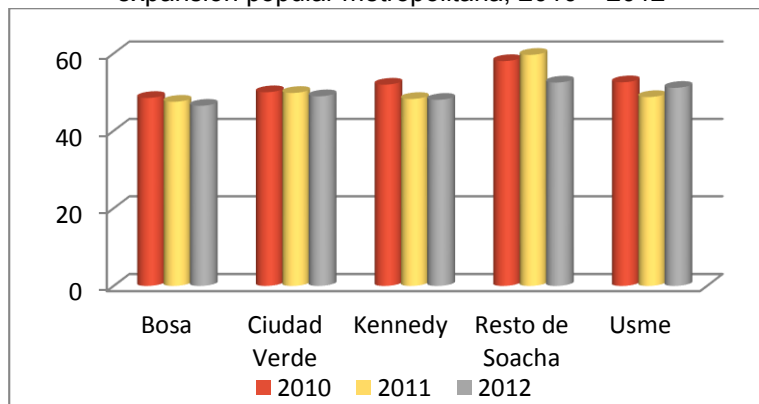
Evolución del área (m²) de la vivienda de interés prioritario en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012



Fuente: Cálculos con base en estadísticas tomadas de www.metrocuadrado.com, www.laguia.com.co y www.galeriainmobiliaria.com.co consultadas en diferentes fechas.

Gráfica 4.7

Evolución del área (m²) de la vivienda de interés social en cinco áreas de expansión popular metropolitana, 2010 – 2012



Fuente: Cálculos con base en estadísticas tomadas de www.metrocuadrado.com, www.laguia.com.co y www.galeriainmobiliaria.com.co consultadas en diferentes fechas.

La evolución del área en m² de la vivienda de interés social (ver gráfica 4.7) es más dinámica en la zona Resto de Soacha donde alcanza en promedio los 60 m² con un repunte en 2011 y después una disminución notable para el 2012. Por otro lado, en Kennedy, Ciudad Verde y Bosa las cifras muestran una disminución del área construida.

El comportamiento que ha tenido el precio del m² verificado para la vivienda de interés social que se ha ofrecido en los cinco ejes de expansión popular metropolitana entre los años 2010 a 2012 (ver gráfica 4.9), se verifica que tanto Bosa como Ciudad Verde han presentado un incremento en el precio del m², en comparación con el Resto de Soacha y Usme cuyo precio se redujo en el 2012, después de alcanzar casi \$1 millón de pesos en el 2011. En contraste la zona de Kennedy presentó en el 2010 un precio que superó el \$1.100.000 y en los años siguientes ya no hubo oferta de vivienda de interés prioritario. Por lo que es necesario, revisar las cifras anteriores a 2010 para develar el comportamiento de la VIP en el mencionado eje de expansión popular de Kennedy. Se podría argumentar que el comportamiento del mercado inmobiliario en este punto de la ciudad (localidad de Kennedy) podría deberse a que dados los incrementos sostenidos en el tiempo, resulten más atractivos para los constructores producir para el segmento de precios de vivienda no VIS y haya un cambio en la orientación de la oferta.

Analizando el precio promedio del m² para la oferta de apartamentos durante 2007 para el rango VIP, éste alcanza los \$677.783, que al compararlo con los precios de la zona de Kennedy supera ampliamente este monto. Por lo que se podría pensar que dados el comportamiento de los precios de la vivienda en este eje de expansión, no resultó atractivo

para que los constructores y promotores inmobiliarios se esforzaran en producir para este rango de la población de menores ingresos.

A diferencia de la VIP, el precio del m² de la VIS en los cinco ejes de expansión presenta un incremento constante durante el espacio de tiempo observado, aunque es más evidente el crecimiento en el eje de expansión Kennedy que para 2012 alcanzó un tope de \$1.472.000. De los demás ejes de expansión, el precio más bajo se registró para el Resto de Soacha durante 2010, con \$853.037. Después del eje Resto de Soacha, es en Ciudad Verde donde se observa el segundo eje con un nivel menor de incremento de los precios del m² en comparación con los demás ejes. Además, se ha observado que en Ciudad Verde, la oferta de VIS es mayor que la VIP, encontrando según datos consultados el 24 de febrero de 2014, que solamente había dos proyectos de vivienda de interés prioritario en contraste con los 15 proyectos a la venta para la vivienda de interés social. Además, el área también se ha reducido observando que según el cuadro anterior las áreas más pequeñas para VIP correspondían a 41, 42 y 45 m², en tanto que a la fecha de elaboración de este documento y de consulta de la web del proyecto, las áreas oscilan entre 35, 40 y 40,6 m².

En este punto, de acuerdo a Abramo (2011), se trataría de una estrategia de los constructores para hacer una diferenciación y homogenización del espacio construido (p. 81) o como afirma Alfonso (2012), generar productos por segmentos de la población (p. 311 y ss). Es decir, los constructores asumen un comportamiento estratégico produciendo bienes que son diferenciados para población pobre conforme a unas características que identifican la producción para este segmento de la población. En suma, producen vivienda de interés social y prioritario con unas características homogéneas en cuanto al área, equipamientos, espacio público, etc., y aprovechando la posibilidad de agruparse con otros constructores lograron producir una gran cantidad de vivienda (45.000 viviendas) para una población con condiciones similares. En palabras del gerente del Macroproyecto:

Nos pareció que era una buena oportunidad para demostrar que se puede hacer urbanismo con las mejores especificaciones para los sectores más bajos de la población, además porque nuestro negocio es la vivienda y estamos buscando siempre oportunidades de desarrollar proyectos de vivienda, estos terrenos estaban en una zona ideal porque es vecino de Bogotá, entre Bogotá y Soacha entonces la ubicación geográfica era excelente también. (Entrevista con Iván Camilo Caicedo, Gerente Macroproyecto Ciudad Verde, realizada el 4 de septiembre de 2013).

Es de destacar el rol de los constructores, pues como afirma gerente de Ciudad Verde la oportunidad de llevar a cabo el proyecto en Soacha surge de la necesidad de producir vivienda para población pobre en un sitio vital para Bogotá y para Soacha:

“... En este negocio sobre todo en vivienda de interés social la restricción es conseguir la tierra, porque el déficit de vivienda todos los años se agranda, en vez de cerrarse se agranda, lo que uno haga de vivienda de interés social lo va a vender pero no hay suelo para poder hacerlo, entonces si no llegan los urbanizadores formales a suplir esa demanda que hay, llegan los informales y hemos visto una cantidad de ejemplos de ese estilo de barrios informales; es decir vimos en Bogotá efectivamente pero no encontramos un terreno de ese tamaño ni con esas características como las de Soacha”. (Entrevista con Iván Camilo Caicedo, Gerente Macroproyecto Ciudad Verde, realizada el 4 de septiembre de 2013).

4.7. El espacio público como indicador de habitabilidad

A esta discusión del bienestar de la población en el marco de la segregación residencial y el mercado inmobiliario y la búsqueda de una oferta de vivienda integral, se suma el espacio público como un “indicador de la habitabilidad” (Páramo y Burbano, 2015).

Si bien se entiende la vivienda como el hábitat básico para las sociedades humanas en el sentido de “disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (II Conferencia de las Naciones Unidas, 2006), abordar la habitabilidad remite igualmente a los cuatro componentes del derecho a la vivienda adecuada, y más específicamente, a su relación con eso que llamamos el derecho a la ciudad. Componentes que hacen alusión a la calidad de la construcción de la vivienda para que esta sea habitable dignamente, de los cuales hacen parte: “la seguridad jurídica de la tenencia, la calidad y entorno, la accesibilidad económica, y por último, la adecuación cultural” (Defensoría del Pueblo, 2009). Por esto, definir la habitabilidad únicamente en términos de vivienda refleja una mirada reduccionista en la medida en que desconoce su vinculación con su entorno y diseño urbanístico de la ciudad. A estos acercamientos sobre la habitabilidad de la vivienda se debe integrar por consiguiente el espacio urbano como una condición habitacional donde la vivienda se integra físicamente a la ciudad, con buena accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio público de calidad, condición de la que puede carecer la vivienda aunque cuente con buen estado y se encuentre emplazada en áreas vulnerables, marginales y de difícil acceso, como es el caso del estudio que se presenta en este capítulo situado en Soacha.

Consideraciones como estas conllevan a realizar análisis de políticas urbanas que generen un impacto directo en la mejoría de los requerimientos habitacionales, con ámbitos y ejes de actuación en los espacios o áreas interbarriales, el sistema vial, el espacio público dentro

y fuera de los barrios, las infraestructuras, los servicios y el transporte público, los espacios verdes, el enriquecimiento funcional de las áreas residenciales, los programas destinados a crear nuevas centralidades (actividades y usos diversos) y los “espacios comunes de referencia” (Alcalá, 2007). En esta dirección se encuentran los estudios sobre la habitabilidad externa de la que hablan Landázuri y Mercado (2004), en América Latina, al referirse al entorno urbano inmediato como otra de las perspectivas a partir de las cuales se concibe la habitabilidad.

Como parte del entorno se encuentra el espacio urbano que intenta vincular la unidad habitacional con la ciudad, aspecto que se vincula a uno de los niveles de análisis que hacen parte de las reflexiones conceptuales referidas a las cuestiones habitacionales, el cual acentúa en la vivienda como unidad, su entorno inmediato y el medio urbano como marco existencial y modo de vida. Así entonces, se entiende que en la adecuación de la vivienda sean considerados, además del entorno inmediato, el marco urbano. Aspectos que sumados soportan ese derecho a la vivienda digna y adecuada, con directa relación con la “calidad de la construcción de la vivienda para que esta sea habitable dignamente, la seguridad que esta debe ofrecer a sus ocupantes contra amenazas provenientes de la acción de personas, la naturaleza, de fuentes de contaminación, la ubicación adecuada de la vivienda, el completo suministro de servicios públicos, y el entorno” (Defensoría del Pueblo, 2009, pp. 136).

Se trata entonces de reconocer los distintos atributos que estructuran de manera general el hábitat en las ciudades, entre los que se encuentran: la vivienda, los servicios públicos, el transporte, los equipamientos, el suelo y el espacio público. A partir de esto, reconocer que aunque la función dominante del hábitat, por definición es la residencial, esta no es la única, en coherencia con lo estipulado en la política de hábitat y seguridad humana en el marco de la “gestión pública con el carácter integral del hábitat” (Misión Hábitat por Bogotá 2007, pp.3). Perspectiva que se soporta en el Plan de Ordenamiento Territorial

de Bogotá (2004), donde el análisis del hábitat para las ciudades es denominado hábitat urbano refiriéndose al conjunto de sistemas estructurantes que funcionan articuladamente: sistema de movilidad, de servicios públicos, de espacio público, de equipamientos, y una estructura ecológica que los soporta.

La calidad de vida asociada a lo urbano se ha tomado recientemente como un indicador a tener en cuenta para evaluar las ciudades del mundo con implicaciones en la toma de decisiones para el turismo y el elegir dónde vivir. Desde esta perspectiva la calidad de vida se relaciona con el bienestar del individuo asociado a distintas dimensiones como la social, económica, ambiental y política, entre otras, de las cuales hace parte la habitabilidad la cual se “constituye una condicionante para el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano” (Moreno, 2008, pp. 53).

Para el caso de las ciudades que cuentan con mejores condiciones de vida, la revista Monocle en el listado anual que publica señala que para el año 2010 Vancouver y Portland en Norteamérica; Lisboa, Barcelona, Madrid, París, Génova y Zurich, entre otras en Europa; y Singapur y Tokio en Asia como ciudades más vivibles después de tener en cuenta criterios como: la seguridad, la conectividad internacional, el clima, la calidad de la arquitectura, el transporte público, la tolerancia, las condiciones ambientales y el acceso a la naturaleza, el diseño urbano, las condiciones económicas, la política pro activa y la atención médica. Es de anotar que en el listado no figura ninguna ciudad Latinoamericana. En esta misma dirección se encuentra el informe Mercer, en el que se estima la calidad de vida de 420 ciudades mediante la percepción de los habitantes sobre la base de 39 factores agrupados en 10 categorías de: bienes de consumo, ambiente económico, vivienda, consideraciones médicas y de salud, ambiente natural, ambiente político y social, servicios públicos y transporte, recreación, educación y escuelas y ambiente sociocultural.

Entre los aspectos que se consideran en el análisis para el caso particular de las ciudades latinoamericanas que no contribuyen a su habitabilidad, se señalan en el informe Mercer: la inestabilidad política, la desigualdad en los ingresos, la incertidumbre económica, el narcotráfico en México y Colombia lo mismo que el crimen callejero y el miedo al secuestro como los principales aspectos que afectan la percepción de la calidad de vida en las ciudades de estos países. En la misma dirección la Encuesta Gallup sobre calidad de vida urbana se tiene en cuenta entre los indicadores: la calidad del transporte público, el sistema educativo, la calidad y el precio de las viviendas disponibles, la calidad del agua, del aire, la seguridad y las carreteras, y se menciona la seguridad pública como el aspecto más problemático en las ciudades de Latinoamérica.

En el contexto nacional, se encuentra la encuesta de Calidad de Vida, cuyos resultados presentados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE (2012), dan cuenta de la cuantificación y caracterización de las condiciones de vida de las personas pobres y no pobres, mediante variables relacionadas con la vivienda, los servicios públicos y los miembros del hogar (educación, salud, cuidado de los niños, fuerza de trabajo, gastos e ingresos), tenencia de bienes y percepción del jefe o del cónyuge sobre las condiciones de vida en el hogar.

Con un acento en el seguimiento a los cambios en la calidad de vida de las ciudades colombianas se encuentra también el ejercicio ciudadano realizado por la Red de Ciudades “Cómo Vamos”. De esta red hacen parte: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Cartagena, Ibagué, Pereira, Valledupar y Manizales. La Red de Ciudades Cómo Vamos (2012), a partir del programa “Cómo Vamos” se busca evaluar los cambios de la calidad de vida en cada una de estas ciudades, conocer sus condiciones y políticas públicas, y compararlas con los resultados obtenidos en otras ciudades que hacen parte de la Red. Desde este programa se busca generar un impacto positivo sobre la calidad de vida en las ciudades en la medida que construye

conocimiento sobre la ciudad a partir de una observación con énfasis en el cumplimiento de las administraciones distritales y municipales respecto a lo estipulado en los Planes de Desarrollo, valiéndose de indicadores técnicos y la percepción ciudadana.

Es importante mencionar que en las mediciones del programa “Cómo Vamos”, el espacio público es tenido en cuenta como uno de los indicadores que se considera para valorar los cambios en la calidad de vida al cual se denomina: “indicador compuesto Cómo Vamos en Espacio Público” con el que se evalúa la percepción de los cambios en la cobertura de la malla vial en buen estado, así como de las troncales de TransMilenio y la red de ciclorutas (Bogotá Cómo Vamos, 2010). Este indicador evalúa en las distintas ciudades la satisfacción respecto al espacio público disponible para los peatones, andenes y separadores, alumbrado público, parques y zonas verdes, entre otros aspectos. En la medición del año 2014, la encuesta da cuenta del bienestar relacionado con el acceso y disfrute del espacio público y ubica a las localidades de Bosa y Ciudad Bolívar como las más densas y con más desarrollos urbanos informales (Bogotá Cómo Vamos, 2014).

Sin embargo, la relevancia que tiene este componente urbano en dichas mediciones es pobre, frente a otros indicadores en los instrumentos con que se mide la calidad de vida de las ciudades. El espacio público debe considerarse como un componente esencial del bienestar de las personas en las ciudades y por tanto enfatizarse su importancia mediante la visibilidad en la evaluación de los aspectos que propician la calidad de vida del ser humano en los distintos ámbitos que hacen parte de su experiencia en la ciudad.

4.8. Ciudad Verde: reflexiones sobre una política habitacional

El desarrollo de los MISN como implementación de la política pública descrita a partir del estudio de Ciudad Verde orienta estas líneas finales, donde se ratifica que dada la persistencia de escasez de suelo en Bogotá

ligada a la dificultad para el desarrollo de programas de VIS, las familias optan por buscar en otros municipios y así mismo, los constructores ofrecen vivienda y encuentran suelos más baratos.

La idea de los macroproyectos no es mala, porque busca ofrecer un volumen considerable de VIS para población de bajos ingresos pero lo malo radica en imponer la carga adicional a Soacha por la cantidad de población, además, sería bueno seguir el ejemplo de otras experiencias donde lo importante no es la cantidad sino la calidad, también hay países donde no se empieza a desarrollar un proyecto hasta que no se garantice la infraestructura vial y de servicios públicos requerida.

A este respecto, Alfonso (2009), afirma que la oferta de servicios públicos se convierte en una poderosa señal para que los "estructuradores urbanos propongan nuevos vecindarios y anticipen la acción urbanística gubernamental, pues una mayor densidad originada en la producción de habitabilidad modifica el precio del suelo urbano convirtiéndolo en una considerable sobreganancia del capital inmobiliario." (p. 146). Este planteamiento es indicativo de las estrategias que siguen los constructores al actuar como gestores urbanos, buscando generar desarrollo urbano con garantías para el suministro de los servicios básicos a las familias que toman la decisión de localizarse en Ciudad Verde, que como proyecto inmobiliario ofrece buenas opciones, pero que este hecho por sí solo no es aval de contar con la infraestructura de vías y condiciones de accesibilidad que el hábitat debe promover, entendido como la vivienda y el entorno en armonía, del cual hace parte el espacio público. Vale recordar que se debe garantizar la habitabilidad, accesibilidad y sociabilidad para que la oferta de vivienda sea integral y garantice la calidad de vida de las familias.

Bibliografía

- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2014). *Colombia. Cien años de políticas habitacionales*.
- Abramo, P. (2011). *La Ciudad Caleidoscópica. Coordinación espacial y convención urbana*. Traducción de Óscar Alfonso. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Alcalá, L. (2007). "Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina". Boletín del Instituto de la vivienda INVI, 22 (59), 35-68.
- Alfonso, O. (2009). *Economía institucional de la intervención urbanística estatal*. Territorios, No. 20-21, pp. 135-160.
- Alfonso, O. (2010a). *Profundización de las relaciones de metropolización de Bogotá con La Sabana*. En S. Jaramillo (Ed.), *Bogotá en el cambio de siglo: Promesas y realidades* (pp. 221-248). Quito, Ecuador: OLACCHI.
- Alfonso, O. (2010b). *Impactos socioeconómicos y demográficos de la metropolización de la población colombiana y de los mercados de trabajo y residenciales*. Documentos de Trabajo, 31, 1-37.
- Alfonso, O. (2012). *Bogotá Segmentada. Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Arriagada, C y Rodríguez, J. (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*. Serie Población y Desarrollo. CEPAL. Santiago de Chile.
- Blanco, J. y San Cristóbal, D. (2012). *Reestructuración de la red de autopistas y metropolización en Buenos Aires*. Revista Iberoamericana de Urbanismo [en línea], N° 8. http://www.riurb.com/n8/08_Riurb.pdf - consultado el 14/07/2014.

Bogotá Cómo Vamos. Recuperado el 20 de junio de 2012 de:
<http://www.bogotacomovamos.org/>

Bogotá Cómo Vamos. Recuperado el 10 de febrero de 2015 de:
<http://www.bogotacomovamos.org/documentos/informe-de-calidad-de-vida-2014/>

Defensoría del Pueblo. (2009). *El derecho a una vivienda digna y adecuada. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia.* Recuperado el 5 de febrero de 2012 de:
<http://www.defensoria.org.co/red/anexos/publicaciones/derechoviviendaadigna.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2012). *Encuesta de Calidad de Vida 2012.* Recuperado de
http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/ECV_2012_Bogota.pdf

Jaramillo, S. y O. Alfonso. (2001). *Un análisis de las relaciones de metropolización a partir de los movimientos migratorios.* En “*Ciudad y región en Colombia: nueve ensayos de análisis socioeconómico y espacial*”. Bogotá, Universidad Externado de Colombia. 2001.

Lándazuri, A. M y Mercado, J. S. (2004). “*Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda*”. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5 (1 y 2), 89-113.

Misión Hábitat por Bogotá. *Inclusión y Derecho a la Ciudad.* (2007). *Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.*

Moreno, S. (2008). *La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida.* Palapa, III, 47-54.

Moreno, O. y Peña, N. (2004). *Formas de crecimiento urbano y regional, en el caso de las localidades de Bosa, Ciudad Bolívar y Usme, y el municipio de Soacha.*

Páramo, P. y Burbano, A.M. (2015). *Estudio comparado de la habitabilidad del espacio público en ciudades colombianas y latinoamericanas*. Universidad Piloto de Colombia.

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Documento Técnico de Soporte (2004). Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Red de Ciudades Cómo Vamos. Recuperado el 10 de abril de 2012 de: http://reddecidadescomovamos.org/index.php?option=com_content&view=article&id=11&Itemid=25

Rubiano, M. (2007). *Estructuración residencial intraurbana de Bogotá 1950-2005: Un análisis a partir de los lanzamientos inmobiliarios residencial*. En: Cuadernos de Hábitat No.1, Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaría de Hábitat (2007) pp. 43-90. Bogotá.

II Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos Humanos (2006). Recuperado el 1 de marzo de 2012 de: <http://habitat.aq.upm.es/aghab/>

Normatividad consultada

Resolución 1687 de 2009

Ley 1469 de 2011

V. LA ECONOMÍA INFORMAL EN BOLIVIA Y SU VÍNCULO CON LOS ASENTAMIENTOS POPULARES

ORTIZ JIMÉNEZ, Isabel A. ¹

¹Magíster en Socio-economía, Universidad de Ginebra, Suiza. Ecomista, Universidad Privada Boliviana. Actualmente es consultora economista en la Empresa Nacional de Electricidad, Cochabamba.

Resumen

Durante algunas décadas se consideraba que la cantidad apropiada de recursos y políticas podrían derivar en la transformación de las economías (de tradicionales a modernas) y en la consecuente absorción de las personas desempleadas en empleos formales. No obstante, esta *absorción* del desempleo era cuestionable y la informalidad aparecería como un escenario en el que los individuos podían desarrollar sus actividades y generar ingresos.

La informalidad no está restringida a un determinado tipo de economía o nivel de desarrollo; se ha constatado que no es un fenómeno temporal y que “*está aquí para quedarse*” (Chen, 2002, 2005), que forma parte de la estructura económica de un gran número de países y que actualmente se están vivenciando procesos de des-formalización.

El documento presenta una revisión de nociones teóricas de la informalidad que contribuyen a la comprensión de su persistente presencia en la estructura económica de Bolivia, enfatizando las implicaciones de pobreza y desigualdad inherentes a la misma. Asimismo, se hará referencia a los asentamientos populares o ilegales como expresiones físico-espaciales de la informalidad, considerando que los individuos estarán propensos a optar por ellos como resultado de su generación de ingresos y las condiciones de trabajo a las que están sujetos.

Palabras clave: economía informal, pobreza, vulnerabilidad, vivienda, asentamientos populares

Abstract

For several decades it was considered that the appropriate amount of resources and policies could result in the transformation of the economies (from traditional to modern ones) and the consequent absorption of unemployed people in formal employment. However, this *absorption* of the unemployed was questionable and informality would appear as a scenario in which individuals could develop their activities and generate income.

Informality is not restricted to a particular type of economy or degree of development; it has been found that it is not a temporary phenomenon and that it is "*here to stay*" (Chen, 2002, 2005), it is part of the economic structure of a large number of countries and nowadays there are processes of de-formalization in diverse contexts.

The document presents a review of theoretical notions of informality, in order to contribute to the understanding of its persistent presence in Bolivia's economic structure, emphasizing on its implications of poverty and inequality. It also refers to popular or illegal settlements as physical and spatial expressions of informality, considering individuals are likely to opt for them as a result of their income generation and their working conditions.

Key words: Informal economy, poverty, vulnerability, housing, popular settlements

Introducción

Hay un vínculo entre trabajar en la economía informal y ser pobre.
(Chen, 2002, p2, traducción personal)

Durante las décadas de 1950 y 1960 se tenía la creencia de que con la cantidad apropiada de recursos y las políticas adecuadas las economías tradicionales pobres podrían transformarse en economías modernas, donde la población desempleada sería absorbida por la creación de trabajos formales en una economía capitalista moderna (Chen, 2005). En esta misma línea Arthur Lewis, en 1954, formuló un modelo llamado "*The Dual Sector Model*" (Modelo de Sector Dual) que identificaba dos grandes sectores en una economía: el sector *capitalista* que se beneficiaba del sector de *subsistencia*, que procuraba una oferta ilimitada de trabajo a un salario igualmente de subsistencia. Sin embargo, por la década de 1970 ya existían algunas inquietudes acerca de esta *absorción* del empleo y la situación persistente y generalizada de desempleo era un problema importante que necesitaba ser replanteado.

Desde que se empleó el término de *sector informal* en un reporte de una misión de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) en Kenia en 1972¹, investigadores y políticos adoptaron este término para englobar todo tipo de actividades que formaban parte del "sector tradicional", del "sector urbano de baja productividad" o todas aquellas personas subempleadas, con trabajos ocasionales, pequeños productores y comerciantes, entre otros, que no cabían dentro de las definiciones convencionales de empleo². Más aún, este tipo de actividades

¹ Blunch et al. (2001) y Chen (2005) denotan que el término de *sector informal* fue acuñado por Keith Hart en su estudio de las actividades económicas en Ghana urbano en 1971.

² Keith Hart (1973) en su artículo "Informal Income Opportunities and Urban Employment in Ghana" utiliza estos términos: "sector tradicional", "sector de baja productividad urbana", "desempleados y subempleados", con el fin de hablar sobre el conjunto restante de individuos que no forman parte del "sector moderno".

empezaron a ser percibidas como una medida de la población para hacer frente a su pobreza y su situación de desempleo.

Muchos autores han tratado de determinar la lógica y las características de la informalidad³ desde la década de 1970, a partir de diversas perspectivas y fundamentaciones teóricas. Ciertamente es posible distinguir un amplio abanico de argumentos, desde uno con orientación Marxista que enfatiza la presencia *utilitaria* del trabajo informal en la cadena de producción capitalista, hasta uno con orientación neoliberal que se enfoca en su valorización como una estrategia de emprendimiento, que encontraría en el sector informal⁴ un espacio para desarrollar sus actividades fuera del marco de la ley y evadiendo el pago de impuestos.

Hoy en día la informalidad ha dejado de ser vista como un fenómeno temporal que el crecimiento y desarrollo económico harían -o deberían hacer- desaparecer. Se ha reconocido que la informalidad “*está aquí para quedarse*” (Chen, 2002, p.4; Chen, 2005, p.22; Ernst and Berg, 2009, p.1; Gunther and Launov, 2011, p.1; Lubell, 1991, p.111), que es parte de la estructura económica de un gran número de países y que existen sociedades que están vivenciando procesos de des-formalización⁵. La realidad muestra que esas actividades económicas *no convencionales* han sido siempre parte de nuestras sociedades, nos rodean y son parte de nosotros mismos.

³ En el presente documento el término *informalidad* se referirá siempre al trabajo informal.

⁴ Chen (2002) explica que la utilización del término *economía informal* en lugar de *sector informal* es más relevante, teniendo en cuenta que existen vínculos y superposiciones con el sector formal. En el presente documento se preferirá el término de *economía informal*, pero ambos términos podrían ser utilizados indistintamente.

⁵ Es posible mencionar algunas modificaciones en el sector formal de países desarrollados que se están inclinando hacia una *informalización* del trabajo; por ejemplo, el trade-off entre una mayor flexibilidad en los horarios de trabajo y algunos beneficios que las empresas usan para asegurar a sus empleados.

A pesar de las diversas percepciones, su importancia innegable recae en el hecho de que se constituye en una fuente de empleo y está ligada a los grupos pobres y/o vulnerables de la sociedad. Una situación de pobreza se traduce en una restricción presupuestaria de los hogares, limitando sus posibilidades de consumo, de ahorro, de inversión y, más aún, de acceso a servicios básicos, al suelo y a la vivienda, que les garanticen condiciones de habitabilidad para vivir dignamente.

Bajo esta línea, se han planteado dos cuestionamientos: ¿cómo contribuyen las nociones teóricas al entendimiento de la persistente presencia de la economía informal en Bolivia? y ¿cómo los asentamientos populares o ilegales se constituyen en expresiones físico-espaciales de la economía informal?

El desarrollo del documento presentará nociones teóricas de la informalidad que contribuyan a la comprensión de su persistente presencia en la estructura económica de Bolivia; haciendo énfasis en las implicaciones de pobreza y desigualdad inherentes a la misma. Asimismo, se hará referencia a los asentamientos populares o ilegales como expresiones físico-espaciales de la informalidad, considerando que los individuos estarán propensos a optar por ellos como resultado de su generación de ingresos y las condiciones de trabajo a las que están sujetos.

5.1. Contexto latinoamericano

Latinoamérica tiene un gran porcentaje de su población trabajando en el sector informal, dependiente de salarios bajos e irregulares con poco acceso a protección social (Martínez, Molyneux, Sanchez-Ancochea, 2009). De acuerdo a Chen (2005) el empleo informal abarca de la mitad a tres cuartos del empleo no-agrícola en países en vías de desarrollo; en el caso de Latinoamérica alcanza el 51%. En este contexto Bolivia aparece, a pesar de diferentes definiciones y conceptos de informalidad

y de acuerdo a varias estimaciones, como el país con el nivel más alto de informalidad en Latinoamérica (UDAPE, 2007).

Después de la revisión de información empírica provista por la base de datos de más de 100 encuestas de hogares en América Latina y el Caribe (LAC), en el periodo 1989-2005, Gasparini y Tornarolly (2009) indican que no hay señales de una reducción consistente en el patrón de informalidad laboral en la región, y que ésta es y se mantiene como una característica persistente de los mercados laborales en LAC. Pese a que cada país puede presentar diferentes ideologías políticas y regímenes, así como características y especificidades particulares, la informalidad en el trabajo puede ser encontrada.

Es importante reconocer y subrayar que la informalidad está compuesta no sólo por pequeños productores o trabajadores que desarrollan actividades informales como una estrategia de sobrevivencia, sino que también comprende iniciativas y negocios grandes y bien establecidos. Si bien dentro del grupo de trabajadores *informales* existe heterogeneidad, la OIT (2002) puntualiza dos características comunes: no tienen el reconocimiento de los marcos jurídicos y reglamentarios y no se benefician de protección social (como ser seguros de salud y contra accidentes y afiliación al sistema de pensiones).

Si bien es posible distinguir una indiscutible heterogeneidad dentro del grupo de trabajadores informales, en términos generales el hecho de no contar con un respaldo reglamentario ni acceder a beneficios de seguridad social los sitúa en un lugar más vulnerable respecto a los trabajadores del sector formal. Es así que esta vulnerabilidad se traducirá en: ingresos bajos, restricciones en el acceso a servicios básicos, de salud y de vivienda, entre otros temas que se mencionarán más adelante.

5.2. Contexto boliviano y algunos indicadores sociales

El Estado Plurinacional de Bolivia –nombre oficial- está situado en el centro de América del Sur, limita al norte y al este con Brasil, al sur-este con Paraguay, al sur con Argentina y al oeste y al sur-oeste con Perú y Chile. La capital constitucional es Sucre y la sede del gobierno se encuentra en la ciudad de La Paz. La superficie total es de 1'098.581 km² y, de acuerdo con el censo nacional de 2012⁶, la población asciende a 10'027.254 habitantes, con una densidad de 9,13 hab/km².

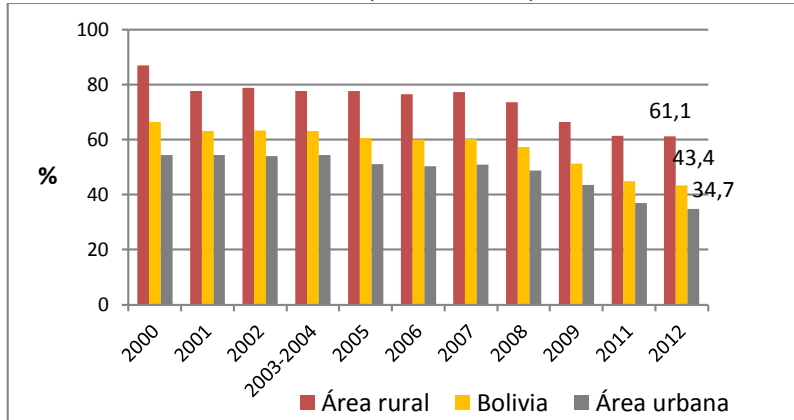
Bolivia es un país de contrastes, rico en recursos (naturales y culturales) pero con una distribución desigual de la riqueza económica. El índice de Gini⁷, que mide el grado de concentración en la distribución de ingreso (consumo) per cápita sobre el total de hogares, asciende a 0,47 para la gestión 2012 situando a Bolivia entre los países más desiguales de América Latina.

⁶ Fuente: Bolivia: Características de Población y Vivienda – Censo Nacional de Población y Vivienda 2012; <http://www.ine.gob.bo:8081/censo2012/PDF/resultadosCPV2012.pdf> (Visitado el 29/06/15).

⁷ El Índice de Gini mide el grado de concentración en la distribución de ingreso (consumo) per cápita sobre el total de hogares y el valor de este índice varía entre 0 y 1. Si el índice de Gini se aproxima a 0 la distribución del ingreso per cápita es equitativa, todos los hogares tienen aproximadamente el mismo ingreso per cápita. Si se aproxima a 1, la distribución de ingreso per cápita es inequitativa, la distribución del ingreso se concentra sólo en algunos hogares.

Gráfica 5.1

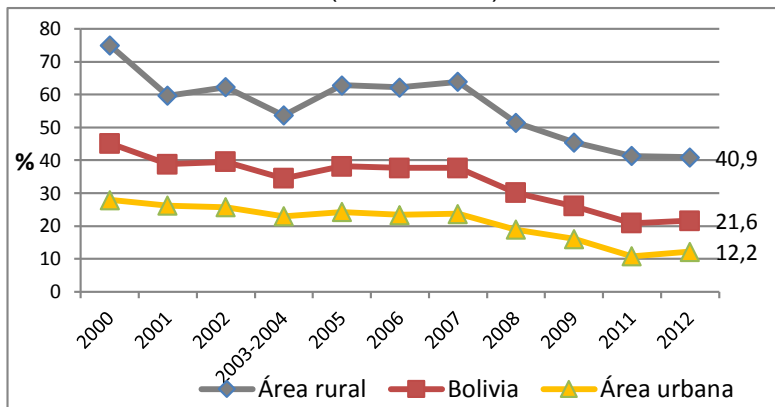
Incidencia de la pobreza moderada, por área geográfica,
Bolivia (2000 – 2012)



Fuente: Elaboración propia, basado en la información estadística de la encuesta de hogares (INE)

Gráfica 5.2

Incidencia de la pobreza extrema, por área geográfica,
Bolivia (2000 – 2012)



Fuente: Elaboración propia, basado en la información estadística de la encuesta de hogares (INE)

La incidencia de pobreza moderada⁸ en la gestión 2012 (gráfica 5.1) fue del 43,4%; alcanzó al 61,1% de la población ubicada en el área rural y al 34,7% en el área urbana. La incidencia de la pobreza extrema⁹ (gráfica 5.2) para la misma gestión fue de 21,6%; en el área rural ascendió a 40,9% frente a un 12,2% en el área urbana.

A nivel demográfico Bolivia se caracteriza por tener una población joven: el 31% de su población tiene entre 0 y 14 años y únicamente el 6% de la misma tiene 65 años o más¹⁰. El identificar a Bolivia como un país joven implica que la proporción de personas jóvenes es mayor que la proporción de personas mayores; este hecho tiene un impacto directo en la tasa de dependencia, que expresa la relación de la población dependiente (entre 0 y 14 años de edad y mayores de 65) y la población productiva (entre 15 y 64 años de edad).

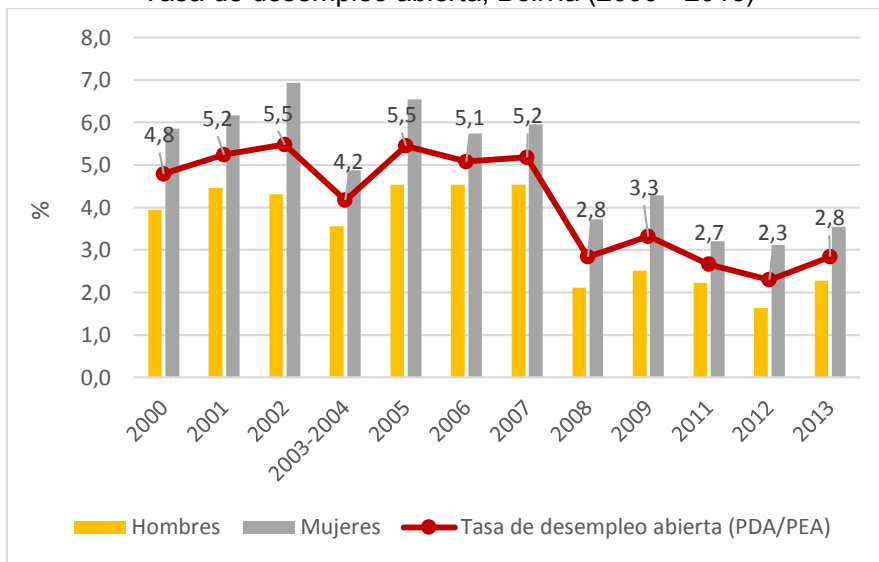
La proporción de personas dependientes –o consumidores netos– representa un peso que debe ser asumido por la parte *productiva* de la población, situación relevante sobre todo para los hogares vulnerables y desaventajados. En este contexto ocurre, por ejemplo, que familias empobrecidas priorizan la temprana entrada de sus miembros al mercado laboral, hecho que deriva en la deserción escolar de los más jóvenes (costo de oportunidad) que buscan cualquier tipo de oportunidad laboral que el mercado pueda ofrecer, sea ésta formal o informal.

⁸ Pobreza moderada: porcentaje de la población que se encuentra por debajo de la línea de pobreza, la cual es calculada en función a un ingreso mínimo requerido para satisfacer las necesidades básicas. La línea de pobreza para la gestión 2012 fue de Bs. 693 para el área urbana y de Bs. 524 para el área rural. Fuente: Boletín de Jubileo, abril de 2014. “*La extrema pobreza se incrementó levemente en el país en la gestión 2012*”.

⁹ Pobreza extrema: porcentaje de la población cuyo ingreso total es tan bajo que aún destinándolo exclusivamente a la alimentación, no llegará a satisfacer los requerimientos nutricionales mínimos.

¹⁰ Idem 8.

Gráfica 5.3
Tasa de desempleo abierta, Bolivia (2000 - 2013)



Fuente: Elaboración propia con datos del INE, información estadística (2000-2013)

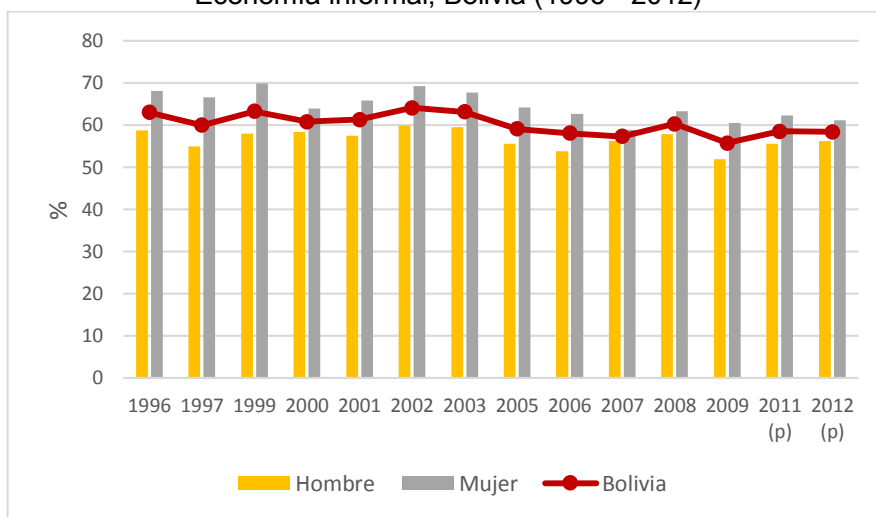
A pesar que la tasa de desempleo abierta¹¹ mostrada en la gráfica 5.3 es baja (no superó el 5.5% durante el periodo 2000-2013) este indicador proporciona una visión parcial e incompleta de la situación en el mercado laboral boliviano. Es necesario considerar a la *informalidad* y al *subempleo* como otros indicadores representativos, mismos que revelan la preponderancia de evaluar la *calidad* del empleo y no sólo la *cantidad* de empleo generado.

La gráfica 5.4 recopila datos de la economía informal en Bolivia durante el periodo 1996 – 2012. Se puede observar que no existe una

¹¹ La tasa de desempleo abierta expresa el nivel de desocupación entre la población económicamente activa, es decir, la población que no está trabajando pero que está en edad de trabajar y busca activamente trabajo (de acuerdo a la definición que maneja el Instituto Nacional de Estadística de Bolivia).

tendencia descendente del porcentaje de personas que trabajan en la informalidad, más bien su comportamiento parecería no mostrar modificaciones relevantes en el tiempo. El porcentaje de personas que están empleadas dentro de la economía informal (como porcentaje de la población ocupada) alcanzó el 58,4% en la gestión 2012; el promedio de dicho indicador durante el periodo analizado es de 60,2%,

Gráfica 5.4
Economía informal, Bolivia (1996 - 2012)



(*) Como porcentaje de la población ocupada

Fuente: Elaboración propia, basado en la encuesta a hogares, Bolivia (2000 – 2012)

Los datos confirman que durante décadas la economía informal se ha constituido de forma persistente en una de las fuentes de empleo más importantes en Bolivia, probando de esta forma su dinamismo y relevancia para entender la estructura económica del país y la generación de ingreso. Además, considerando la evidencia que muestra la relación entre *trabajar en el sector informal* y *ser pobre* (Amuedo-Dorantes, 2004; Chen, 2002) entonces la comprensión y el tratamiento de este delicado tema adquiere una importancia mayor.

Aunque éste término (economía informal) sea muy amplio, ya que abarca desde trabajadores de industrias informales en el sector urbano y pequeños productores en el sector rural hasta las mujeres que venden vegetales durante los fines de semana en el mercado y los niños que ofrecen dulces en las calles, su contextualización y análisis en la esfera socioeconómica de Bolivia es crucial.

Más aún, el presente documento hará referencia a una expresión real y tangible de la informalidad, como son los *asentamientos populares o ilegales*, que los trabajadores informales tendrán inclinación a ocupar a raíz de sus limitaciones económicas. En este sentido, se viabilizará realizar un análisis más preciso del fenómeno y arrojar algunas luces para la formulación de políticas públicas.

5.3. Nociones teóricas de la informalidad

La primera parte de la revisión teórica de la informalidad se centrará en la comprensión del fenómeno en sí, las escuelas teóricas dominantes, sus implicaciones y su relación con la pobreza. En la segunda parte, se desarrollarán algunos aspectos específicos del fenómeno, útiles para la comprensión y complementación de los conceptos.

5.3.1. Comprendiendo el fenómeno de la informalidad y sus implicaciones

5.3.1.1. Escuelas dominantes del pensamiento

El debate relacionado con el concepto de informalidad está lejos de constituirse en un tema cerrado. Después de una revisión de la literatura (Blunch et al, 2001; Chen 2002; Chen, 2005; OIT, 2002; UDAPE, 2007) es posible distinguir en el tiempo tres escuelas de pensamiento dominantes en relación con este tema: La *clásica* o dualista, la legalista y la escuela estructuralista.

5.3.1.1.1. Enfoque dualista

Una de las primeras clasificaciones que aparecen cuando se habla de la informalidad es la distinción dual del mercado de trabajo en *formal* e *informal*, que corresponde precisamente al enfoque clásico o dualista. Bajo esta óptica, la informalidad es vista como un sector marginal desprotegido, que se caracteriza por la baja productividad en el desempeño de labores o trabajos secundarios o inferiores (UDAPE, 2007).

Aunque no existe una clara ruptura entre los sectores formal e informal, un argumento que sustenta esta clasificación fue la necesidad de hacer simplificaciones que permitan una diferenciación y análisis adecuados. Otro argumento es el hecho de que en muchos aspectos los trabajadores informales están desfavorecidos en comparación con los formales, en términos de protección social (pensiones, seguros de salud y contra accidentes, por ejemplo), la legalidad de contratos y el cumplimiento de horas de trabajo, entre otros. Reforzando esta perspectiva, se ha demostrado que el salario promedio de los trabajadores informales es mucho menor que su salario potencial en el sector formal (Blunch y al, 2001; UDAPE, 2007).

El argumento que explica la persistencia de la informalidad radica en que las personas que podrían ser empleadas en el sector formal no encontraron trabajo en dicho sector como consecuencia del bajo crecimiento económico o del crecimiento acelerado de la población (Chen, 2005), hecho que tiene un impacto directo en la creación de suficientes puestos de trabajo. Sin embargo, hoy en día es evidente que esta clasificación dualista presenta muchas limitaciones y no se emplea usualmente.

5.3.1.1.2. Enfoque legalista

Este enfoque desarrollado por De Soto (1989) subraya el hecho de que la fuerza de trabajo informal persigue evitar los costos que implicaría su formalización; en ese sentido se toma una decisión consciente de desarrollar actividades al margen de los trámites y la legalidad. El enfoque *legalista* se basa en la argumentación de que hay muchos (costosos) requisitos que el gobierno impone a una empresa para desarrollar sus actividades bajo la etiqueta de *formal* y, mientras esto continúe, la informalidad será el camino elegido por los microempresarios que no están dispuestos a cubrir estos costos -monetarios y no monetarios-.

Aunque razonable, este enfoque también es limitado debido a la generalización del perfil de los trabajadores informales, asumiendo que, por un lado, todos caben dentro del estereotipo de emprendedores y, por otro lado, que han optado por seguir el camino de la informalidad como una estrategia intencional. Es importante denotar que una percepción más amplia de perfil del trabajador informal no sería -y no podría- encajar necesariamente en la etiqueta de *emprendimiento* propuesta, y que efectivamente para algunos sectores de la población el desarrollo de actividades informales puede ser considerado como una estrategia de último recurso¹².

5.3.1.1.3. Enfoque estructuralista

La propuesta estructuralista se basa en la comprensión del sistema económico como una estructura en la que hay lugar para conjuntos de personas que se reúnen en pequeñas empresas útiles para el desarrollo y crecimiento de grandes empresas, en un ambiente capitalista que

¹² Gunther I. y Launov A. (2011) desarrollan en su artículo la contraposición de ver la informalidad como una oportunidad -vinculada a un propósito empresarial- o como mecanismo de último recurso -relacionado con condiciones específicas de vulnerabilidad y pobreza del trabajador informal-. Este punto será mencionado y comentado de nuevo más adelante en el análisis.

permita y promueva la aparición de tales interacciones. El ejemplo de grandes empresas formales que subcontratan los servicios de pequeños productores de *commodities* y/o de otras empresas que están operando de manera informal ilustra bien este argumento.

Chen (2005, p. 4) cita a Portes, Castells y Benton (1989) al indicar que "*[...] la economía informal se convierte en una característica permanente, subordinada y dependiente del desarrollo capitalista*". Las firmas grandes, entonces, se beneficiarían de la contratación de servicios de unidades informales como medio para eludir sus obligaciones formales como empleadores, reduciendo sus costos.

Este enfoque tiene una posición interesante sobre la informalidad y su vinculación con el sistema capitalista y debido al carácter *utilitario* de la economía informal parecería no existir una solución obvia para hacerle frente en este contexto. Esto implica que siempre y cuando la sociedad viva en una estructura capitalista la informalidad en el mercado laboral seguirá vigente, hecho que se aplica no sólo a los países en desarrollo sino también a los países desarrollados que presentan "*puestos de trabajo no-estándar o atípicos*" en sus economías, como menciona Chen (2005, p.3).

Cabe resaltar el vínculo entre la economía formal e informal, dado que "*(La informalidad) está vinculada a la economía formal - produce para ella, comercializa con ella, distribuye para ella y presta servicios a la economía formal*" (Chen, 2005, p. 12, traducción personal). Precisamente un argumento para preferir el uso del término *economía informal* en lugar de *sector informal* es la consideración de su tamaño y diversidad, y los lazos, vínculos y sobre posiciones con la parte formal de la economía (Chen 2002, 2005).

Si bien cada enfoque contribuye al análisis de la informalidad y a la comprensión de la lógica detrás de la decisión de formar parte del sector informal, las escuelas de pensamiento citadas presentan claras

limitaciones en su definición del perfil del trabajador informal y en el alcance de su estudio.

En resumen, se han podido extraer tres contribuciones relevantes:

- 1) Existen dos corrientes que identifican dos situaciones distintas que propician la informalidad: una que se refiere a la informalidad como una estrategia de supervivencia –impulsada por la segmentación entre los sectores formal e informal–, y otra que la considera como una decisión ligada a emprendimientos, para poder reducir costos y evadir regulaciones;
- 2) Se identifica una implicación de pobreza inmersa en el fenómeno de la informalidad, ligada a la idea de desarrollar trabajos *inferiores* y la condición de *subordinación* de los trabajadores informales; y
- 3) Existen mecanismos que vinculan el sector formal con el informal, que se conectan e interactúan dinámicamente.

5.3.2. La informalidad como una estrategia de supervivencia o una iniciativa empresarial

Admitir que la informalidad tiene una composición heterogénea es el primer paso para analizarla; ésta tiene categorías y diferentes niveles de restricciones y ganancias, por tanto, las motivaciones y condiciones para ser parte de la economía informal pueden diferir mucho. En este punto Fields (2005) citado por Gunther y Launov (2011, p. 2) sostiene que:

El sector informal se compone de dos partes bien diferenciadas: el nivel superior y el nivel inferior. El nivel superior representa una parte competitiva en la que los individuos entran voluntariamente porque, dadas sus características específicas, esperan ganar más en el sector informal que en el formal. El nivel inferior se compone de individuos

que han sido racionalizados fuera del mercado laboral formal. (Fields, 2005).

Este argumento habla sobre el reconocimiento de dos categorías principales en el amplio dominio del empleo informal: aquellos trabajadores informales que tienen noción de *emprendimiento* (compuesto por personas auto-empleadas o por empleadores de microempresas), y aquellos otros de naturaleza *explotada* (en su mayoría representados por empleados que trabajan sin contratos formales)¹³.

En su artículo, Gunther I. y Launov A.¹⁴ (2011) tratan de desentrañar los *leitmotiv* de los individuos para formar parte del sector informal mediante el uso de datos empíricos de la Costa de Marfil. Con este propósito los autores resumen los postulados de las dos principales corrientes de pensamiento presentadas mediante la formulación de dos hipótesis: la hipótesis de la *segmentación* y la hipótesis de la *ventaja comparativa*.

La hipótesis de segmentación ve al empleo informal como una estrategia de último recurso para escapar del desempleo involuntario, mientras que la hipótesis de la ventaja comparativa ve al empleo informal como una opción voluntaria de los trabajadores, basada en la

¹³ Ver también Amuedo Dorantes (2004) quien, en paralelo, expone la idea de que el trabajo informal podría ser un fenómeno inducido por la *oferta* y la *demanda*. Si éste (el trabajo informal) es inducido por la oferta es necesario mirar a las personas y sus capacidades: el individuo compara su valor marginal en ambos sectores -formal e informal- y en función de sus capacidades y habilidades optará por el sector informal, por lo que la decisión sería voluntaria. Si el trabajo informal está inducido por la *demanda*, la atención se centra en las empresas y sus demandas. Las personas optarán por el sector informal -considerado como un trabajo de segunda opción por sus condiciones más desventajosas- porque se encuentran en una situación de necesidad, en este sentido la decisión sería involuntaria.

¹⁴ El enfoque de Gunther y Launov (2011) es útil no sólo porque nos da las herramientas para entender la desigualdad de ingresos entre un trabajador informal y otro formal, sino porque también nos da argumentos valiosos para determinar la lógica detrás de la decisión de convertirse en parte de la economía informal.

renta o la maximización de la utilidad. (Gunther y Launov, 2011, p. 2, traducción personal)

Los autores definieron dos sub-categorías de trabajadores informales, una bien pagada y otra mal pagada, y analizaron sus dinámicas por separado asignándoles una construcción de ecuación de salario diferente. Sus resultados mostraron que era correcto considerar dos segmentos diferentes de la economía informal; en efecto hay dos dinámicas distintas que responden a diferentes situaciones iniciales (severidad de la pobreza, necesidad y motivaciones) y no hay una *movilidad perfecta* entre sectores, es decir, los trabajadores informales sin duda preferirían trabajar en el sector formal pero no pueden.

La extensión de estos argumentos y su aplicación en el contexto particular de Bolivia es válida y necesaria. En Bolivia un porcentaje notable de trabajadores trabaja dentro de la economía informal como estrategia de último recurso, a fin de evitar una situación de desempleo y/o la falta de generación de ingresos. Por otra parte, la mayoría de las empresas en el país (que son categorizadas como micro o pequeñas empresas), debido a sus características en términos de capital, tamaño, y también a la falta de reconocimiento de los beneficios de la formalización, no acceden a asumir los costos que implica ser formal (Banco Mundial, 2007).

Si bien la determinación de las razones que influyen en las personas para insertarse en una parte de la economía o la otra no es evidente, el reconocer que en Bolivia coexiste una porción de trabajadores que ha decidido formar parte de la economía informal *voluntariamente* y otra que pertenece a la misma *involuntariamente*, puede tener implicaciones políticas relevantes.

5.3.3. Consideraciones sobre pobreza

Pese a que algunas consideraciones de pobreza fueron mencionadas, las implicaciones detrás de la cita “[...] *hay un vínculo entre trabajar en la economía informal y ser pobre*” (Chen, 2002, p. 2) permanecen de manera transversal a lo largo del documento. En esta parte se presentan argumentos adicionales para ahondar en la discusión sobre la informalidad y su vínculo con la pobreza, así como su relación con los asentamientos populares.

5.3.3.1. La pobreza: ¿una causa o una consecuencia de la informalidad?

[...] Es (la economía informal) un importante proveedor de empleo, bienes y servicios para los grupos de menores ingresos. (Chen, 2005, p.12, traducción personal).

Una de las preguntas más complejas a ser formulada es si la pobreza es una causa o una consecuencia de la informalidad: ¿las personas son pobres porque están empleadas en el sector informal (lo que estaría relacionado con la segmentación del mercado laboral), o las personas son empleadas en el sector informal porque son pobres? (Gunther y Launov, 2011). Pese a que la relación de causalidad parece borrosa, se hará referencia a dos factores que muestran un vínculo de causalidad de *ambos lados* entre la pobreza y la informalidad: el grado de pobreza de los hogares y los bajos salarios vinculados a la economía informal. Estos factores robustecerán el argumento que parece ser el más adecuado: la informalidad es, a la vez, causa y consecuencia de la pobreza (Amuedo-Dorantes, 2004; Gunther y Launov, 2011).

Respecto a la pobreza de los hogares Fields (1975), citado por Gunther y Launov (2011), declara que puede que ésta no sólo sea una consecuencia de los bajos ingresos generados en un trabajo informal, sino que también podría constituirse en uno de los determinantes. Los ingresos de la unidad familiar determinarán si los individuos son capaces

de satisfacer sus necesidades básicas para asegurar un nivel de consumo mínimo y acceder a servicios como la salud, educación y, además, al suelo y vivienda.

La pobreza se traduciría, por ejemplo, en deficiencias en el ámbito educativo (así como en el habitacional y de salubridad), lo que obstaculizaría el proceso de capacitación necesario para que los individuos accedan a empleos bien remunerados. Por tanto, existiría un círculo vicioso en el que la pobreza deriva en su perpetuación al no permitir el acceso de los individuos a mejores oportunidades de trabajo mediante una inversión importante en su educación.

El empleo y la calidad del empleo, el trabajo decente, son temas cruciales para reducir la pobreza y alcanzar el crecimiento con equidad y crecimiento pro-pobre. El vínculo entre el crecimiento económico, el empleo y la reducción de la pobreza es, pues, un proceso en el que el crecimiento del producto induce un aumento del empleo productivo y remunerado, lo que, a su vez, conduce a un incremento en los ingresos de los pobres y la reducción de la pobreza (OIT, Ernst y Berg, 2009, p. 41).

En referencia a la agenda de Trabajo Decente y Lucha contra la Pobreza de la OIT, precisó cuatro elementos clave para aliviar la pobreza: el empleo, porque la ruta principal para salir de la pobreza es el trabajo productivo; el empoderamiento de los derechos de mujeres y hombres; la protección -relacionada con garantías de protección social contra la pobreza; y el diálogo, ya que la participación de las organizaciones de empleadores y de trabajadores en la conformación de la política del gobierno para la reducción de la pobreza es esencial (OIT, Ernst y Berg, 2009).

El mencionar al *empleo* en primer lugar refuerza los argumentos subyacentes del estudio, que lo considera como una condición fundamental para mejorar las condiciones de vida de la población,

permitiendo su acceso a servicios básicos, suelo (o territorio) y protección social. Sin embargo, cabe enfatizar en las diferentes condiciones de los empleos formales e informales (ligadas a distintos niveles de *calidad* de los mismos), puesto que éstas incidirán en la remuneración, la estabilidad laboral y las oportunidades a las que los trabajadores podrán acceder.

Es así que "[...] otro aspecto preocupante del trabajo asalariado en el sector informal es su relación con la pobreza a través de salarios bajos"¹⁵ (Amuedo- Dorantes, 2004, p. 348). Este autor estudió la informalidad en la República de Chile y demostró que los ingresos obtenidos por el jefe de familia que trabaja dentro de la economía informal representan una gran parte del presupuesto familiar, por tanto, su baja remuneración contribuiría a la perpetuación de la pobreza de los hogares. En este sentido se identifica nuevamente el argumento de circularidad: los hogares van a permanecer pobres si la condición de empleo no cambia.

La investigación y el trabajo de campo realizados en Bolivia confirman también que hay una disparidad notable entre las condiciones de vida de los trabajadores informales y formales, y una estrecha relación entre la participación en el sector informal y la incidencia de pobreza (UDAPE, 2007). A pesar de poder cuestionar los incentivos o motivaciones que hacen que los individuos sean parte de la economía informal, considerando que éste no es el mejor escenario laboral y que los trabajadores son conscientes de ello, su vinculación con la pobreza es innegable en el contexto boliviano.

5.4. Nociones teóricas de los asentamientos populares e ilegales

A partir de la revisión de las nociones teóricas de la informalidad se pueden extraer dos contribuciones relevantes para esta parte del análisis: 1) el reconocimiento de la heterogeneidad dentro del grupo de

¹⁵ Este argumento va de la mano con el razonamiento de Amuedo-Dorante (2004) sobre la informalidad y que ésta es impulsada por la demanda; entonces, este tipo de trabajo sería escogido en casos de necesidad, más que en cualquier otro caso.

trabajadores informales y 2) el vínculo que existe entre desarrollar actividades informales y ser pobre.

Dentro esta heterogeneidad de la economía informal, se hará especial énfasis en el grupo que forma parte de ella de forma *involuntaria*, es decir, aquellos individuos que desarrollan sus actividades impulsados por una estrategia de supervivencia y como consecuencia de la segmentación entre los sectores formal e informal. Se puede decir que este grupo (frente al que forma parte de la economía formal de forma *voluntaria*) presenta un vínculo más estrecho entre el desarrollo de sus actividades informales y su situación de pobreza.

La presentación de las *Nociones teóricas de la informalidad* ha develado pautas para la comprensión de la persistente presencia de la economía informal en Bolivia. A continuación se presentan *Nociones teóricas de los asentamientos populares o ilegales* para evaluar su relación no sólo con la informalidad, sino con el hecho de *ser pobre*.

5.4.1. Asentamientos populares, ilegales o informales

La pobreza y la exclusión son una clara expresión de la actual fragmentación social y urbana. La precariedad urbana asociada a los tugurios¹⁶ refiere asentamientos humanos con viviendas precarias, altas densidades, deficiencias de dotación de servicios y equipamiento y con escaso o nulo reconocimiento de las autoridades públicas. (Jiménez, 2010, p.11)

Un asentamiento irregular, informal o ilegal es aquél lugar donde una persona o una comunidad se establece que está fuera del margen de los reglamentos o normas establecidas por las autoridades encargadas del

¹⁶ La autora precisa que en el año 2002 las Naciones Unidas indicó que sólo es posible hablar de la existencia de tugurios cuando se cumplen de manera conjunta ciertas condiciones o características, a saber: tenencia insegura, acceso inadecuado a agua potable, saneamiento y alcantarillado, mala calidad estructural (sin edificación sólida) y hacinamiento.

ordenamiento urbano. Por lo general presentan tres (3) características: son densos: abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida; son espontáneos: no tienen reconocimiento ni derechos (u obligaciones) legales; y se ubican al borde de las ciudades, en terrenos marginados que están dentro de los límites de las zonas urbanas¹⁷.

Tanto la oferta de suelo como el acceso a la vivienda formal excluyen a gran parte de la población boliviana que pertenece a los grupos más pobres y desfavorecidos. Es precisamente la limitación económica a la que están sujetos lo que no les permite acceder a suelo y a la vivienda y los constriñe a buscar otras alternativas de alojamiento que se caracterizan por sus condiciones precarias de habitabilidad y cuyos estándares están por debajo de los necesarios para garantizar un hábitat digno.

Morán y Estrada (2012) retratan el caso de Guatemala y presentan puntualizaciones relevantes acerca de las opciones con que cuentan los grupos pobres y desaventajados de la sociedad:

Entre las opciones más frecuentes se encuentran el alojamiento con familiares, arrendar terrenos para autoconstruir una vivienda temporal, o bien alquilar un cuarto en algún “palomar¹⁸”, viviendo en hacinamiento y con servicios comunes. Otra forma la constituye la adquisición de lotes, al alcance de sus limitadas posibilidades económicas, en fraccionamientos privados informales que carecen de dotación de servicios básicos y que generalmente se localizan en áreas periféricas o semirurales.

¹⁷ Definición extractada de la presentación del tema: “Vivienda y Construcción – Asentamientos informales. Organismos encargados – Planificación del Estado” de María Carolina Muñoz, disponible en la web: <http://es.slideshare.net/carolinamfarruggio/asentamientos-informales>

¹⁸ Se precisa que *palomar* se refiere a aquellos cuartos de alquiler con servicios colectivos, similares a los mesones salvadoreños y a los cuartos de vecindad mexicanos.

Algunas familias, al estar excluidas hasta de las posibilidades anteriores, optan por ocupar tierras a través de acciones individuales o colectivas, generalmente ubicadas en baldíos, laderas, barrancos, o áreas verdes de proyectos de vivienda, formando así los llamados asentamientos precarios. (Morán y Estrada, 2012, p.187).

Bajo la misma línea, Cristina Vila (2012) presenta un estudio acerca del acceso al suelo en Paraguay, cuyas contribuciones sobre los asentamientos populares también pueden extenderse al caso de Bolivia. Vila (2012) indica que los grupos de bajos ingresos, que presentan limitaciones de todo tipo, recurren a diversas estrategias para enfrentar sus problemas de acceso al suelo y a la vivienda: 1) los asentamientos espontáneos o populares y 2) los asentamientos constituidos por grupos de familias que a partir de movilizaciones sociales u “ocupaciones” acceden a lotes vacíos, sean estos municipales o privados.

En términos generales, estas opciones y/o estrategias adoptadas por los individuos retratan las condiciones de hábitat y vivienda a las que los grupos pobres están sujetos, caracterizados por numerosas deficiencias y carencias que repercuten en los estándares de vida de la población. Es evidente mencionar que un porcentaje importante de la población puede acceder a terrenos sólo mediante procesos calificados como “ilegales o irregulares” (Jiménez, 2010), lo que repercute en su acceso limitado a servicios básicos, tendencia al hacinamiento y en niveles de inseguridad y vulnerabilidad mayores.

Cabe mencionar que el proceso de urbanización en las ciudades ha sido impulsado por la migración rural (flujos de personas que se trasladan del campo hacia la ciudad), por la migración interna (flujos de personas que migran de una ciudad hacia otra, generalmente hacia las ciudades capitales) y la migración internacional (personas que vuelven a habitar territorio nacional o que se posicionan en éste). En este sentido, la urbanización en Bolivia no ha podido responder a un criterio de ordenamiento territorial planificado, siendo este proceso más bien en

cierto grado *improvisado*, lo que ha podido incidir en la conformación de asentamientos populares o ilegales que albergan a grandes grupos poblacionales.

5.4.2. Acceso al suelo

La discusión acerca de la tierra es propuesta por quienes, precisamente, no tienen acceso a ella. Es decir, la carencia y privación de tierra es el locus desde el cual tiene sentido hablar por la tierra. [...]
(Bautista, 2007)

Benjamín Nahoum (2012) sostiene que la *propiedad privada* de la tierra surge en el continente con la llegada de los conquistadores, siendo éste el inicio de los problemas de acceso al suelo, ya será para producir y/o habitar. El autor hace referencia también a una tensión dialéctica entre la posibilidad de satisfacer el derecho de acceso al suelo de manera universal y el hecho que dicho suelo sea privado, es decir, tenga un precio. Es así que, como mencionó Bautista (2007), existirá una dicotomía en el discurso acerca del acceso al suelo o tierra, ya que el grupo que puede acceder a él tendrá una perspectiva diametralmente distinta a la que tenga el grupo que se encuentra en una situación de carencia y privación.

La respuesta a la tensión dialéctica mencionada reside en que los individuos deben ser capaces de *pagar* para ejercer su derecho de acceso al suelo, dejando de lado a aquellos que no son capaces de hacerlo. Esta situación claramente representa un desafío para los grupos más vulnerables de la economía, cuyos ingresos limitan, como se mencionó anteriormente, su acceso a servicios básicos, sus posibilidades de consumo, de inversión y, más precisamente, de acceso al suelo y a la vivienda.

Es así que, si se retoma la premisa fundamental que identifica al *empleo* como la ruta principal para salir de la pobreza, las condiciones

laborales y la remuneración, determinarán no sólo el nivel de ingresos de los hogares, sino también sus posibilidades de acceder al suelo. La informalidad, entonces, aparece como una limitante en el acceso al suelo, dadas sus condiciones de trabajo y su remuneración comparativamente más baja que la del sector formal de la economía.

Si los programas públicos se preocupan solamente de la producción de vivienda nueva construida por empresas y no hay lugar, en la mayoría de los casos, para la autoconstrucción; si no se contempla el crédito ni el subsidio para la compra de lotes, ni la provisión de tierra urbanizada por el propio Estado para quienes son rechazados por el mercado, la gente se seguirá asentando donde pueda y seguiremos hablando de asentamientos precarios. (Nahoum, 2012, p.16).

Cabe destacar la fragmentación que existe en el acceso al suelo: por un lado está la gente rica o *puiente*, que es aquella que podrá acceder a él y ejercer su derecho, para los que se destinan edificaciones nuevas en zonas urbanizadas que garanticen condiciones de habitabilidad, debido a que pueden financiarlas; por otro lado, están los grupos pobres, vulnerables o desfavorecidos, que presentan limitaciones en su poder adquisitivo y que se establecerán en asentamientos populares, alejados del cono urbano y con servicios deficientes.

Finalmente, J. Franco y R. Vallés (2012) acotan “*que es necesario fortalecer la trilogía ‘acceso al suelo adecuado’, ‘acceso a la ciudad adecuada’ y ‘acceso a una vivienda adecuada’*”. Es posible decir, entonces, que la trilogía presenta una relación dinámica: no se trata solamente del *acceso al suelo* como tal, sino también de la posibilidad de acceso a una *vivienda adecuada*, derivando ambas en la conformación de una *ciudad adecuada*, que garantice las condiciones apropiadas de hábitat para cada segmento de la población.

5.4.3. Vivienda y habitabilidad

[...] Una vivienda barata tiene que edificarse en un terreno de bajo precio. ¿Cuál es ese suelo? Generalmente el que se encuentra alejado de la ciudad o es de baja calidad para la construcción y, por tanto, no resulta atractivo para el mercado urbanizador. Hay que observar, sin embargo, que esos suelos de bajo precio en realidad son caros de habilitar y para residir. (Riofrío, 1991).

Se ha identificado que las restricciones en la generación de ingreso de los individuos (derivados de emplearse en la economía informal, bajo la óptica del presente análisis) determinarán la calidad y el precio de la vivienda a los que son capaces de acceder. En este sentido, la búsqueda ya sea de suelo, o de vivienda propiamente, estará limitada a opciones de precios bajos.

Las propiedades y viviendas *baratas* difícilmente se encuentran en zonas urbanizadas que cuenten con la provisión de servicios básicos y que tengan facilidades de acceso, en términos de cercanía, rutas y servicios de transporte. Es así que los trabajadores informales, así como otros grupos vulnerables de la población, estarán predispuestos a vivir en zonas alejadas y/u ocupar viviendas que presenten diversas carencias y que, al final de cuentas, deriven en otros problemas cuyos costos monetarios difícilmente podrán ser atendidos.

[...] Ante la exclusión social de los grupos de población urbana pobres, las reivindicaciones se desarrollan alrededor de sus necesidades básicas: entre éstas, el acceso al suelo, vivienda, servicios básicos y empleo. (Morán y Estrada, 2012, p.185)

De manera referencial se presenta a continuación (cuadro 5.1) información sobre la disponibilidad de servicios básicos de las viviendas particulares en Bolivia, mostrando el acceso a servicios sanitarios, alcantarillado y energía eléctrica de los hogares en zonas urbanas.

En promedio, un 40% de la población boliviana que habita en viviendas particulares urbanas no tiene acceso a agua de cañería de red; asimismo, el 30% no tiene acceso a servicios sanitarios y casi el 20% no cuenta con servicio de energía eléctrica.

Cuadro 5.1

Viviendas particulares ocupadas y disponibilidad de servicios básicos,
Bolivia (Censo 2012) (en número de viviendas y porcentaje)

| Departamento | Total viviendas particulares | Disponibilidad de servicios básicos | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|--------------------|-------------|
| | | Agua de cañería de red | | Energía Eléctrica | | | Servicio sanitario | |
| | | Tiene | No tiene | Tiene | Otra fuente* | No tiene | Tiene | No tiene |
| CENSO 2012 | 2,812,715 | 66.1 | 33.9 | 78.2 | 2.8 | 19.0 | 69.9 | 30.1 |
| Chuquisaca | 150,075 | 39.1 | 60.9 | 52.1 | 4.4 | 43.4 | 56.1 | 43.9 |
| La Paz | 852,730 | 70.6 | 29.4 | 79.8 | 1.7 | 18.5 | 65.3 | 34.7 |
| Cochabamba | 517,711 | 54.4 | 45.6 | 78.2 | 1.9 | 19.9 | 70.1 | 29.9 |
| Oruro | 152,779 | 63.6 | 36.4 | 74.4 | 3.6 | 22.0 | 47.3 | 52.7 |
| Potosí | 243,067 | 55.6 | 44.4 | 66.8 | 2.5 | 30.7 | 41.5 | 58.5 |
| Tarija | 126,820 | 81.5 | 18.5 | 87.0 | 2.4 | 10.6 | 81.8 | 18.2 |
| Santa Cruz | 648,286 | 82.4 | 17.7 | 87.3 | 3.3 | 9.3 | 89.8 | 10.2 |
| Beni | 95,484 | 40.8 | 59.2 | 73.9 | 7.3 | 18.8 | 86.0 | 14.0 |
| Pando | 25,763 | 32.0 | 68.0 | 48.8 | 15.4 | 35.8 | 84.1 | 15.9 |

(*) Para el Censo 2012 se han incluido otras fuentes de energía eléctrica: motor propio, panel solar y otras fuentes alternativas. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE (2013)

Desagregando los datos a nivel departamental se tiene, por ejemplo, que de las viviendas particulares urbanas en Chuquisaca y Pando el 68% y 60.9%, respectivamente, no cuenta con agua de cañería de red. En Chuquisaca el 43% de estas viviendas no tiene acceso a energía eléctrica y en Potosí el 58% no posee servicios sanitarios.

Cabe enfatizar que los datos presentados se refieren a *viviendas particulares urbanas* y claramente existe una brecha entre los ingresos

que caracterizan a la población urbana y la rural (el 61,1% de la población rural era considerada como pobre frente al 34,7% en la zona urbana). En este entendido, es evidente que los indicadores para las viviendas ubicadas en zonas rurales (o incluso para aquellas no particulares) mostrarían una realidad adversa y deficiencias más notorias en lo que se refiere a la provisión de servicios básicos.

La habitabilidad¹⁹ engloba a todas aquellas condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y en un grado u otro la gratificación de la existencia. En este sentido, se puede decir que los datos cuestionan el grado de gratificación que tienen los habitantes de las zonas urbanas y, más aún, aquellos de las zonas rurales. El nivel de ingreso repercutirá directamente en las condiciones de habitabilidad y acceso al suelo y vivienda que tengan los individuos, denotando una vez más la importancia de tipo de empleo (y la calidad del mismo) como factor determinante para garantizar un nivel de vida digno.

5.5. Conclusiones

Si bien durante las décadas de 1950 y 1960 se pensó que la población desempleada sería absorbida por la creación de trabajos formales en un contexto capitalista, el tiempo aseveró la complejidad de dicha absorción de las personas desempleadas y tanto el desempleo como la informalidad en el trabajo se constituyeron en un problema recurrente y generalizado.

La informalidad ya no está considerada como un fenómeno propio de países pobres o en vías de desarrollo, sino más bien se ha constatado su presencia en todo tipo de economías y niveles de desarrollo. Ciertamente, el desarrollo económico per sé no garantiza una reducción en los niveles de informalidad, por lo que medidas complementarias (a

¹⁹ Saldarriaga Roa, A. (1981, p.57). Habitabilidad. Fondo Editorial Escala. 2ª. Ed., Colombia.

nivel de estrategias o políticas públicas, régimen de bienestar) deben ser asumidas para hacerle frente a esta realidad.

A nivel latinoamericano no existe una tendencia de reducción consistente en el patrón de informalidad a lo largo de los años, y es en este contexto que Bolivia aparece como el país con el nivel más alto de informalidad en la región. El porcentaje de personas que están empleadas en la informalidad en Bolivia fue de 58,4% para la gestión 2012 y los datos estadísticos confirman que durante décadas la economía informal se ha constituido en una de las fuentes de empleo más importantes en el país.

La relevancia de la revisión teórica realizada radica en aportar al análisis del vínculo que existe entre trabajar en la economía informal y ser pobre (Chen, 2002); asimismo, se extendió este vínculo hacia su expresión físico-espacial, tomando en cuenta la restricción presupuestaria de los hogares y las limitaciones de acceso a la vivienda y servicios básicos. Se presentan a continuación las contribuciones más relevantes que surgieron a partir de los cuestionamientos: *¿cómo contribuyen las nociones teóricas al entendimiento de la persistente presencia de la economía informal en Bolivia?* y *¿cómo los asentamientos populares o ilegales se constituyen en expresiones físico-espaciales de la economía informal?*

Las corrientes clásica o dualista y la legalista identifican dos situaciones distintas que propician la informalidad: una que se refiere a la informalidad como una estrategia de supervivencia (a raíz de la segmentación entre los sectores formal e informal), y otra que la considera como una decisión ligada a emprendimientos (para reducir costos y evadir regulaciones). En este sentido es importante subrayar la identificación de grupos heterogéneos que componen la economía informal, puesto que la permanencia *voluntaria* e *involuntaria* dentro de ella puede tener repercusión en la formulación de políticas públicas.

Existe una implicación de pobreza inmersa en el fenómeno de la informalidad, ligada a la idea de desarrollar trabajos *inferiores* y a las condiciones de trabajo más desventajosas frente a las del sector formal. Es así que cuestionando la causalidad entre informalidad y pobreza se ha determinado que existe un argumento de doble circularidad entre ambos conceptos: la informalidad es a la vez causa y consecuencia de la pobreza y viceversa.

Las personas empleadas en el sector informal son remuneradas con salarios bajos y no acceden a beneficios sociales, lo que contribuye a su permanencia en una situación de pobreza. Las personas pobres son propensas a tener deficiencias a nivel educativo, por lo que su entrada al sector formal es restringida y optarán, en muchos casos, por la informalidad.

Se ha identificado al *empleo* como la ruta principal para salir de la pobreza y, por consiguiente, las condiciones laborales y la remuneración no sólo determinarán el nivel de ingreso del hogar, sino también sus posibilidades de mejorar sus condiciones de vida, permitiendo su acceso a servicios básicos, suelo (o territorio), vivienda y protección social.

Las restricciones en la generación de ingreso de los individuos determinarán la *calidad* y el *precio* del suelo y la vivienda a los que son capaces de acceder. En caso de tener ingresos bajos, esta búsqueda (de suelo o vivienda) estará limitada a opciones igualmente de bajos precios. La informalidad, entonces, con sus condiciones de trabajo inestables y su remuneración comparativamente más baja que la del sector formal de la economía aparece como una limitante en el acceso al suelo y la vivienda.

Es posible concluir, entonces, que los grupos más pobres dentro de la sociedad boliviana perseguirán una reivindicación que permita la satisfacción de sus necesidades básicas, ya sea mediante la búsqueda de un empleo (formal o informal, las más de las veces) o mediante

diversas estrategias que deriven en su acceso a suelo o vivienda. Estos grupos desaventajados de la población se ubicarán en asentamientos populares o ilegales, en gran parte situados en zonas alejadas o rurales, y tendrán que hacer frente a grandes carencias y deficiencias en el acceso a servicios básicos y de infraestructura, afectando sus condiciones de habitabilidad y vulnerando el ejercicio pleno de sus derechos.

Bibliografía

- Amuedo-Dorantes C. (2004). *Determinants and Poverty Implications of Informal Sector Work in Chile*. Economic Development and Cultural Change Journal, vol. 52, n° 2, 347-368.
- Banco Mundial. (2007). *Informality: Exit and Exclusion*. Washington D.C.: The World Bank.
- Bautista R. (2007). *A la marcha por las Autonomías Indígenas. Discurso por la tierra y el territorio*. En <http://w.rebelion.org/noticia>
- Blunch, N.H.; Canagarajah, S. y D. Raju. (2001). *The Informal Sector Revisited: A Synthesis Across Space and Time*. Social Protection Discussion Paper Series, n° 0119, The World Bank.
- Chen, M. A. (2005). *Rethinking the Informal Economy: Linkages with the Formal Economy and the Formal Regulatory Environment*. EGDI and WIDER Research Paper, n° 2005/10, 28p.
- Chen, M.A. and M. Carr. (2002). *Globalization and the Informal Economy: How Global Trade and Investment Impact on the Working Poor*, International Labor Organization, Working Paper, 28p.

- De Soto, H. (1989). *The other path: the invisible revolution in the third world*. Great Britain, I.B Tauris & Co Ltd.
- Ernst, C. and J. Berg. (2009). *The role of employment and the labour markets in the fight against poverty*. En Promoting Pro-poor growth: Employment, OECD 41 – 67.
- Franco, J. y R. Vallés. (2012). *El acceso al suelo como parte de una política integral del hábitat urbano*. En *Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina: La realidad y los caminos posibles*. Montevideo: Centro Cooperativo Sueco.
- Gasparini, L. and L. Tornarolli. (2009). *Labor informality in Latin America and the Caribbean: Patterns and Trends from Household Survey Microdata*. En *Desarrollo y Sociedad*, n.63, Universidad de los Andes.
- Günther, I. and A. Launov. (2011). *Informal employment in developing countries: Opportunity or last resort?*, Journal of Development Economics, vol.97, Issue1, 88-98.
- Jiménez, S. (2010). *Aproximaciones a las dimensiones de la in-sustentabilidad urbana. Pobreza, exclusión, desigualdad social y fragmentación urbana*. Diciembre, Cochabamba, Bolivia, IIA - Universidad Mayor de San Simón, 34 p.
- Lubell, H. (1991). *The informal sector in the 1980s and 1990s*. France: CEDEX Paris.
- Martínez, J.; Molyneux, M. and D. Sánchez-Ancochea. (2009). *Latin American capitalism: economic and social policy in transition*. Economy and Society, vol. 38, n° 1, 1-16.
- Morán, A. y L Estrada. (2012). *Una situación muy grave, con avances en el marco legal*. En *Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina: La realidad y los caminos posibles*, Montevideo: Centro Cooperativo Sueco.

- Nahoum, B. (2012). *La tensión entre el derecho y el negocio*. En *Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina: La realidad y los caminos posibles*. Montevideo: Centro Cooperativo Sueco.
- OIT - Organización Internacional del Trabajo. (2009). *Handbook on measuring the economically active population and related characteristics in population censuses*. New York, United Nations, No. 102, 363p. Available in
<http://unstats.un.org/unsd/demographic/sources/census/Entire%20Handbook.pdf>
- _____ (2002). *Decent Work and the Informal Economy: Report VI, International Labour Conference, 92nd Session*. Geneva: ILO, 129p. Available online at: <http://www.ilo.org/public/english/standards/relm/ilc/ilc90/pdf/rep-vi.pdf>
- Riofrío, G. (1991). *Producir la ciudad (Popular) de los 90s: Entre el mercado y el Estado*. Lima: Desco.
- UDAPE - Unidad de Análisis de Políticas Sociales y Económicas. (2007). *Informe especial: La informalidad en el mercado laboral urbano 1996-2006*. La Paz, Bolivia, 18 p.
- Vila, C. (2012). *Muchos con poco; pocos con mucho*. En *Derecho al Suelo y la Ciudad en América Latina: La realidad y los caminos posibles*. Montevideo: Centro Cooperativo Sueco
- Wanderley, F. (2009). *Crecimiento, empleo y bienestar social. ¿Por qué Bolivia es tan desigual?*. La Paz: CIDES-UMSA.

VI. CONSTRUCCIÓN EN ALTURA, MERCADO INMOBILIARIO Y CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN LA ZONA SUD DEL MUNICIPIO DE COCHABAMBA

LÓPEZ TERRAZAS, Javier ¹

¹Arquitecto (FACH-UMSS), Magíster en Desarrollo Local y Municipios (CESU-UMSS), Magíster en Investigación Científica (CEDEGES-UMSS), Magíster en Desarrollo Urbano (UC Chile), Doctorado en Ciencias Técnicas (ISPJAE-Cuba) y Docente en la carrera de Planificación del Territorio y Medio Ambiente (FACH-UMSS)

Resumen

El presente trabajo se origina por el interés académico por estudiar la relación entre las dinámicas emergentes de la construcción en altura (4 plantas y más) y la nueva configuración espacial de la zona Sud en el Municipio de Cochabamba. Actualmente, esta relación está expresando el surgimiento paulatino de una nueva centralidad en el territorio municipal, las condicionantes que apoyan a esta emergente estructura espacial urbana, aparte de la existencia de edificaciones en altura, son: densificación demográfica, consolidación de una red de transporte y la aparición reciente de una creciente red de servicios financieros y bancarios. Indudablemente, este conjunto de indicadores está correlacionado con la existencia de una fuerte dinamización del mercado de suelos e inmobiliario en el municipio.

Palabras clave: Construcción en altura, servicios financieros y bancarios, mercado inmobiliario y configuración espacial.

Abstract

This work originated by the academic studies the relationship between dynamic emerging building (4 floors and more) and the new spatial configuration of the South zone in the city of Cochabamba. Currently, this

relationship is expressing a gradual emergence of a new center in the municipal territory, the conditions that support this emerging urban spatial structure, apart from the existence of high-rise buildings are: demographic densification, consolidation of a transport network and the recent emergence of a growing network of financial and banking services. Undoubtedly, this set of indicators is correlated with the existence of a strong revitalization of land and real estate market in the city.

Key words: building construction, real estate market, financial and banking services and spatial configuration.

Introducción

El Municipio de Cochabamba, predominantemente urbano, a la fecha, no cuenta con instrumentos de desarrollo urbano, sean éstos, plan de ordenamiento urbano o plan estratégico de desarrollo urbano. Además, como capital de departamento, tampoco posee un plan de ordenamiento territorial. Por lo que, el actual modelo de desarrollo está sujeto a un proceso de auto-organización espacial a partir de la oferta y demanda del mercado de suelo. Históricamente, el espacio urbano de la ciudad fue estructurado por zonas antagónicas (Norte de ricos y Sur de pobres), ambas articuladas por un centro multifuncional con una fuerte concentración de actividades comerciales, administrativa-institucionales, equipamientos y flujos de transporte, etc.

En la última década, se ha iniciado un “tercer proceso” de crecimiento y densificación urbana, especialmente en la zona Sud, fenómeno que reconfigurando la estructura espacial de la ciudad, se ha alcanzado a un equilibrio poblacional y de soportes materiales entre las dos zonas. No obstante, el centro urbano todavía conserva su centralidad y jerarquía con respecto al resto urbano.

Actualmente, la localización residencial está privilegiando a la zona Sud en una emergencia de consolidación y densificación urbana con una

clara tendencia de generar una nueva centralidad —o una red de nuevos y pequeños centros— sostenida por el incremento y articulación de múltiples dinámicas urbanas.

6.1. Marco conceptual

Desarrollo Urbano. Este concepto se emplea para referirse a procesos relacionados con el crecimiento y expansión de las ciudades; asimismo, suele emplearse de manera indistinta e intercambiable con el concepto de urbanización. Sin embargo, para aprehender el conjunto de dimensiones y variables con las cuales el concepto de desarrollo urbano aparece asociado, para percibir su complejidad y los múltiples ángulos desde que se lo podría explicar y/o comprender e intentar “medir”, se puede partir de cuatro pilares básicos que están presentes en diferentes aproximaciones analíticas.

El primer pilar está constituido por el “soporte físico”, o el territorio, donde existe un entorno natural y recursos, pero también aportes creados o edificados por el ser humano, para la satisfacción de sus necesidades y la reproducción de su modo de vida. En tal territorio se asienta un conglomerado humano o población —segundo pilar—, que realiza un conjunto de diversas actividades para subsistir, relacionarse y satisfacer sus necesidades, desde las más simples hasta las más complejas. Este conjunto de actividades constituye el tercer pilar. Finalmente, el uso adecuado de los recursos y la convivencia misma en sociedad, con sus demandas crecientes y cambiantes, requiere ciertos niveles de gestión y de desarrollo de la institucionalidad y normatividad, así como de un conjunto de políticas e instrumentos que permitan la gobernabilidad de ese espacio urbano, todo lo cual constituye el cuarto pilar (Correa y Rozas, 2006).

Entre estos cuatro pilares existe una amplia y rica red de interrelaciones. Así, la población se vincula con su soporte físico a través de actividades productivas de bienes y servicios, lo que lleva a resultados

positivos, como el desarrollo económico y el mejoramiento paulatino de la calidad de vida de las personas, pero también a ciertos impactos negativos, como la exclusión social, el deterioro ambiental y la pérdida de valores culturales (identidad).

Estructura espacial urbana. Es la expresión de la distribución de las poblaciones en un espacio geográfico que contiene en su interior relaciones sociales, económicas, políticas, etc., por lo que, éstas entidades están unidas por redes y se agrupan, a su vez, en conjuntos formados por constelaciones de centros mayores y menores (aglomeraciones) y, si a estas redes urbanas se suma el conjunto de relaciones entre los centros, se llega a lo que se llama “sistema urbano”, estableciéndose así, una jerarquía territorial escalonada.

Los modelos espaciales parten de la constatación de que el espacio es inherente a todos los objetos y procesos que ocurren en el territorio; empero, no es sólo una superficie vacía sobre la que ellos se depositan, sino que, en esencia, aparece como una creación de la sociedad y sus actividades que se sirve de él y lo interviene, por lo cual, para su cabal entendimiento, se deben incluir los conceptos de localización, distancia-transporte, movilidad, servicios, entre otros.

A este contexto, se suma el hecho que: 1º El hombre tiene una gran variedad de necesidades y para satisfacerlas, organiza funciones que pueden ser catalogadas en cuatro grandes grupos: habitacional o residencial, circulación, trabajo y cultura (relacionado con lo institucional y el organizacional) y; 2º El proceso de producción: distribución, comercialización y consumo (que incluye los servicios financieros), articula el escenario físico-económico teniendo a éste como una resultante del proceso que incide, a su vez, en una mayor o menor eficiencia cuando el espacio favorece a espacializarse en una centralidad urbana (Lavayen, 2015).

Localización residencial. Partiendo de que la mayor parte del espacio urbano sirve para la vivienda (Polese, 1998), este factor refiere a la exacta localización de la vivienda o residencia que un hogar selecciona; de la misma forma, también podría razonablemente referirse a la manzana, el barrio o la zona seleccionada (Horowitz, 1995). En este argumento, la toma de decisión de localización residencial queda entendida como el proceso de evaluación y decisión que realizan los hogares a fin de elegir una localización de su habitación en una zona determinada, tomando en cuenta la oferta y demanda existente en el área urbana de una ciudad.

A fin de definir los determinantes en la renta del suelo, la localización residencial puede ser explicada básicamente desde tres enfoques: Por un lado, la teoría micro-económica que desarrolla la renta de accesibilidad e interpreta el valor del suelo como una función de la accesibilidad al trabajo; por otro lado, la renta de externalidades, la cual analiza el valor del suelo como una función de las características físicas urbanas de la zona y sus servicios y; por último, la renta de jerarquización social, la cual enfatiza los factores sociales como los que afectan la renta del suelo, en los cuales se considera el prestigio, la discriminación social (aquí incluye la inseguridad) y los prejuicios o estigmas territoriales (Roca, 1988 y Florez, 2006).

Centralidades. Son espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes en donde se producen intensos intercambios colectivos. En el marco de la definición precedente, las centralidades son sitios de la ciudad que se distinguen por: 1º Una alta concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que determinan su grado de atracción de personas; 2º Buena accesibilidad interna y desde el resto de la ciudad (suelen tener nodos de transporte) y; 3º El reconocimiento de la comunidad como el centro de la zona a la que pertenecen, siendo un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes.

En la urbanística contemporánea se diferencian dos tipos de centralidades: las tradicionales y las nuevas. Las centralidades tradicionales son espacios urbanos de jerarquía relevante que pueden estar en el centro o no de los asentamientos o ciudades, están conformados, principalmente, por factores históricos, poder político, institucional administrativo, económico, religioso, etc., son de jerarquía estable y definida (ciudad tradicional) y, generalmente, se caracterizan por su mono-centralidad. Y, las nuevas centralidades son espacios urbanos que nacen de la superposición, condensación, diversidad y multiplicidad de actividades en el espacio y en el tiempo. Son espacios basados, principalmente, en los poderes del comercio, los servicios y la comunicación (transporte), en donde la jerarquía es diversa, confusa e inestable, lo que propicia así, diferentes y ambivalentes posibilidades urbanas y, generalmente, se caracterizan por su poli-centralidad (López, 2015).

Mercado inmobiliario. Es un importante sector de la economía de un territorio donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia y comercializa bienes inmuebles, es el activo tangible más importante y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad. Las funciones más importantes que cumple en el territorio, son: Promueve inversiones; desarrolla bienes inmuebles que son activos tangibles; estimula el bienestar de la sociedad; contribuye con el PIB aportando bienes, capital, producción y consumo; genera empleo; revaloriza los bienes inmuebles; contribuye con el fisco nacional y municipal; aporta programas de renovación urbanística; etc.

El mercado inmobiliario es el motor de los procesos de urbanización y transformación de las ciudades y de sus periferias, por la enorme masa financiera que introduce en las economías urbanas y porque la expectativa de generar capital sin procesos productivos o préstamos bancarios, es un atractivo especial que provoca las transformaciones

espaciales de las periferias urbanas y de las ciudades cualquiera sea su escala (Challapa y D'Mare, 2014).

Los actores sociales que intervienen en el mercado de suelo urbano, son: propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y financieros, constructores, ciudadanos, empresas y poderes públicos, todos operan en el proceso de construcción de la ciudad guiados por distintos intereses. Emilio Duhau (2000) clasifica a los actores en tres grandes categorías: los económicos, los estatales y la población.

Los actores económicos actúan motivados por la búsqueda de una ganancia y operan de dos maneras: desarrollando actividades económicas que tienen a la ciudad como soporte material, o bien, como productores de los soportes materiales, entre los que se destacan los dueños de la tierra, los promotores inmobiliarios y la industria de la construcción.

Los agentes inmobiliarios participan en el mercado de suelo como intermediarios, a veces propietarios motivados por aumentar su nivel de ganancia mediante la adquisición y venta de bienes. No obstante, este actor puede concentrar en sus manos las operaciones de urbanización, construcción, financiación y venta de viviendas, locales comerciales y sitios industriales a fin de lograr una mayor rentabilidad de sus inversiones. Igualmente, los promotores inmobiliarios, como en cualquier actividad productiva, se dedican a la construcción de edificaciones y del espacio urbano en general para obtener utilidades. El promotor decide llevar adelante un proceso de transformación, arriesga una inversión y obtiene unos beneficios como cualquier otro empresario, en este caso, es frecuente que durante el proceso de urbanización se generen grandes incrementos del precio del suelo al agregarse rentas específicas de carácter especulativo (García, 1982).

Finalmente, los poderes públicos intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo de diversas maneras, mediante la regulación del

uso y ocupación del suelo, la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de vivienda social y de renovación urbana, la gestión de inversiones, y la implementación de una política impositiva, entre otras. Ciertamente, las acciones gubernamentales inciden en el valor de uso del suelo y contribuyen a modificar (incrementar) su valor de cambio a través de las diferentes intervenciones e inversiones.

Configuración espacial. Es el conjunto de rasgos (representaciones) que ordenan o dan a un territorio el aspecto o la estructura que la caracteriza y la hace como es. Es decir, la configuración es la espacialización física de lo invisible, es la representación del paisaje económico, social, histórico, cultural, etc., de los aspectos que sustentan las transformaciones físicas de la ciudad en un momento dado. Igualmente, está relacionado con los comportamientos individuales y colectivos institucionalizados de la sociedad, expresando una normatividad y permanencia relativa en el espacio (López, 2015).

La ciudad es “edificada” por los procesos económicos, sociales y culturales que tienen lugar en ella. Dicho de otra manera: así como a cada forma de organización de las esferas de la producción, la circulación y el consumo, y a cada forma de estructuración de los aparatos ideológicos y culturales, les corresponden formas concretas de organización social, estatal e institucional, también les corresponden formas concretas de apropiación espacial del territorio y lo urbano (Solares, 2011).

6.2. El Municipio de Cochabamba

La ciudad de Cochabamba bajo el nombre de Villa de Oropesa fue fundada en 1572 por el Capitán Jerónimo de Osorio a causa de la explotación de las minas de plata en Potosí, los valles podían producir trigo (para los españoles) y maíz (para los indígenas). Esta región en la época prehispánica era conocida como el “Granero del Inca”. A partir de esta fundación, Osorio creó el Cabildo de Justicia y Regimiento e instauró

la denominada Casa del Pueblo o Ayuntamiento Municipal, murió cuando cumplía funciones de Alcalde Ordinario de la Villa (1573).

La decadencia paulatina de la minería potosina (1650), tiene efectos en los valles de Cochabamba, provoca la pérdida de un importante mercado de consumo, la caída en los precios de los cereales tiene consecuencias nefastas en varias haciendas. En 1710 las grandes cosechas dejan de ser atractivas para las haciendas, los precios rebajaron hasta un 1/3, además y lo peor, no se tenía claro a quién vender. De manera general, la decadencia de la minería de la plata provocó los siguientes efectos en los valles: 1º La expulsión de los yanaconas de las haciendas, desintegrándose el sistema de yanaconazgo por no existir demanda de ellos; 2º Un importante conjunto poblacional de origen indígena se asienta en los alrededores de las haciendas, no retornan a sus tierras de origen, ya que, no les interesaba producir en sus propias tierras por los severos tributos existentes a los ayllus (la sociedad colonial era profundamente racista). Además, la mayor parte de los indígenas yanaconas eran fugitivos de sus ayllus por no pagar tributo o no ser reclutado para las minas; 3º Los ex yanaconas no se liberaron del tributo, pero, ellos al tener las tierras arrendadas por los hacendados, decidían el producto de cultivo y la venta como si fuesen trabajadores libres. De esta manera, surge un proceso paulatino de control en todo el circuito de producción y comercialización por parte de los ex yanaconas. Aquí es donde surgen las “ferias” como sistema de venta de sus productos —sistema económico que caracterizaría a los valles hasta el día de hoy—; 4º El crecimiento del sistema ferial (de pequeños productores) provoca que los indígenas demanden evadir los excesivos tributos impuestos, para esto se declaran mestizos (los mestizos no pagaban tributos), por lo tanto, los comerciantes requerían empaparse de la cultura hispánica (hablar castellano). Según Francisco de Viedma (1793), en este periodo los “mestizos y cholos” en Cochabamba crecieron rápidamente en número y actividades, el 80% de la población en la ciudad eran mestizos (declarados mestizos por ellos mismos) (López, 2012).

En 1786, por orden del rey de España Carlos III, la que hasta entonces era conocida como Villa de Oropesa, cambia de nombre por el de Cochabamba. El monarca instruyó que en adelante la villa fuera denominada “Ciudad leal y valerosa de Cochabamba” y obsequia una fuente de agua conmemorativa “Las Tres Gracias” ubicada actualmente en la Plaza 14 de Septiembre, ello por haberse distinguido en la represión de los alzamientos indígenas de 1781. Más adelante, el 9 de octubre de 1855, se creó la Provincia Cercado como unidad administrativa del Departamento de Cochabamba. Esta provincia estaba conformada por una sola sección municipal (Municipio de Cochabamba) y dos cantones: Santa Ana de Cala Cala (Norte) y San Joaquín de Itocta (Sur).

El asentamiento fundacional fue el eje histórico de la futura expansión urbana, inicialmente hubo un lento y casi nulo crecimiento de la ciudad aproximadamente hasta el año 1900. A partir de 1936 y especialmente durante la década de los 40, se produce el “primer proceso” de migraciones campo-ciudad hacia el centro urbano de Cochabamba que reconfigura y densifica la antigua estructura urbana todavía existente desde la colonia. Este crecimiento se dio posterior a la guerra del Chaco (1932-1935). Según Jorge Urquidi, esta población en un principio se ubicó en los edificios del “casco viejo” (densificando esta área), luego se asentaron gradualmente hacia las zonas Sud-Este y Sud-Oeste, por lo tanto, en esta decenio se produce la mayor crisis habitacional en la ciudad, un indicador de esta situación fue el incremento en el número de conventillos. No obstante, en este periodo se incrementó la construcción de nuevas viviendas, ocasionando un crecimiento urbano sin definición del trazo urbano (aproximadamente se edificaban 100 viviendas al mes). El crecimiento se presentó alrededor del centro histórico y desbordando el río Rocha hacia el Oeste, ocupando espacios en los contornos con leves tendencias hacia el Norte (estratos socio-económicos altos) y Sur (estratos socio-económicos bajos).

Entre los años 1946 y 1951, se elaboró el denominado Plan Regulador de la Ciudad de Cochabamba, publicado en 1953. Fue concebido como instrumento técnico de inducción a la modernidad y el desarrollo, se expresó en un Plano Regulador para la ciudad (1961) que plasmaba las decisiones de extensión de la mancha urbana, incluyendo áreas que hasta el momento se habían caracterizado por su comportamiento rural, lo que impulsó directamente la conversión de tierras agrícolas y semi-agrícolas a urbanas.

A partir del año 1960, el crecimiento de la ciudad presenta un nuevo eje hacia el Este y Oeste direccionado por los “ejes de conurbación”, vías fundamentales que vinculan el Departamento de Cochabamba con los departamentos de Santa Cruz de la Sierra (al Oriente) y Oruro-La Paz (al Occidente). La conurbación pasa por los municipios de Sacaba, Cochabamba, Colcapirhua, Quillacollo, Vinto y Sipe Sipe, respectivamente de Este a Oeste, hasta mediados de la década de los 70, el crecimiento físico-espacial siguió lentamente en su proceso. Entre los años de 1975 a 1985 (periodo también coincidente con el *boom* de la coca-cocaína en el Trópico de Cochabamba), comenzó un “segundo proceso” de crecimiento de la mancha urbana provocado por una fuerte migración (interdepartamental) a causa de una considerable relocalización de trabajadores mineros de la zona andina (caída del Estaño), pero además, a esto siempre estuvo ligado, como atractor, el clima benigno o templado de los valles cochabambinos. Este proceso se caracterizó por la agudización de problemas sociales como la segregación espacial y la falta de previsión de espacios planificados para la ubicación de zonas de vivienda popular, aspectos que superaron los límites físicos y lineamientos estratégicos planteados en el Plan Regulador y obligaron a la Alcaldía Municipal de Cochabamba a elaborar el denominado “Plan Director” aprobado el 16 de julio de 1981. Ninguno de los planes anteriores tomó en cuenta la participación de los habitantes de la ciudad como fuente fundamental de incertidumbre y desequilibrio en los sistemas urbanos, haciendo caso omiso de las distintas formas de apropiación de la ciudad, de la diversidad de actores que interactúa en

ella, con intereses y necesidades diferenciadas. El plan director ideado para 30 años, colapsa a principios de los años 90, y a partir de este año, se deja definitivamente de elaborar este tipo de planes (López, 2012).

El movimiento migratorio entre 1976 y 1992, provocó un incremento de población de 207.138 a 407.825 habitantes, duplicando la población así como la ocupación del suelo, este escenario presentó nuevas características y condiciones en la conformación de la ciudad de Cochabamba y consolidación de los ejes de conurbación Cochabamba-Quillacollo y Cochabamba-Sacaba.

En 1993, la Alcaldía Municipal de Cochabamba actualiza el Plan Director con la elaboración de la “Estrategia de Desarrollo Urbano” y, en 1994, con la distritalización del territorio municipal, por disposición de la Ley de Participación Popular, se inició un nuevo proceso de planificación bajo una metodología participativa destinada a formular los Planes Municipales de Desarrollo Distrital. En 1995 se elaboró el PMDD del distrito 9; en 1996 los correspondientes a los distritos 2 y 7; entre 1997 y 1998 los distritos 4, 5, 6 y 8; en 1999 el distrito 1 y en la gestión 2000 los distritos 3, 10, 11 y 12. Todo este proceso, con el objetivo de fortalecer la descentralización administrativa territorial. A partir del 2001 se crearon las Sub-Alcaldías estando conformadas por los distritos municipales y sus respectivas Casas Comunales, donde se realizan los trámites de administración urbana.

Las seis comunas son: Comuna Tunari (distritos 1, 2 y 13), Comuna Molle (distritos 3 y 4), Comuna Alejo Calatayud (distritos 5 y 8), Comuna Valle Hermoso (distritos 6, 7 y 14), Comuna Itocta (distrito 9) y Comuna Adela Zamudio (distritos 10, 11 y 12). Al finalizar el año 2007, se concluyeron todos los planes distritales, según los antecedentes de sus memorias, el enfoque y la metodología de estos planes, no sólo se desarrollaron dentro los márgenes de la planificación física, sino dentro de la construcción integral del desarrollo sostenible distrital, con la participación de hombres y mujeres de los distritos involucrados y en

concordancia con las determinaciones de la Ley de Participación Popular. Sin embargo, a pesar de contar con estos planes en los distritos municipales, los proyectos de desarrollo propuestos no se implementaron tanto por su enfoque sectorial como por su descontextualización territorial.

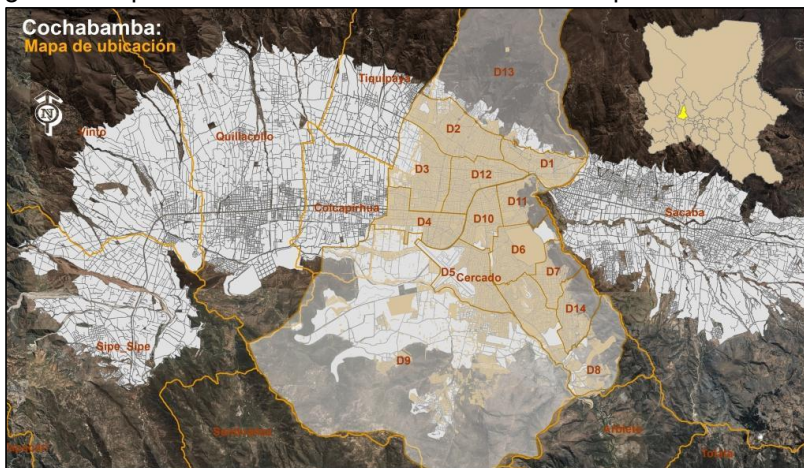
El proceso de elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial en Cochabamba, se inició el año 2002, cuya versión terminó con un diagnóstico que no fue aprobado; posteriormente, en el año 2004 y luego el 2007, se retomó la elaboración del PMOT resultando dos versiones de diagnóstico y propuesta, tampoco son aprobados respectivamente y; finalmente, el año 2009, a través de una nueva consultoría, el documento es aprobado por el Concejo Municipal, sin embargo, en mayo de 2011, en el inicio de una nueva gestión municipal, es anulada por otra ordenanza.

No obstante, el documento final expresó dos problemas transversales: 1º El problema de acceso al suelo y a la vivienda, porque el municipio es predominantemente residencial, comercial y de servicios y; 2º La perspectiva medioambiental de compromiso con las generaciones futuras y responsabilidad social en la gestión del municipio. Así también, destacó, que a diferencia de anteriores herramientas de planificación, no se sostiene en macro-proyectos que no caben en sus competencias, jurisdicción y posibilidades de control, como hace décadas fueron el Parque Industrial de Santiváñez y el Proyecto Múltiple Misicuni (hidroeléctrico).

Actualmente, el territorio urbano del municipio no cuenta con instrumentos de planificación urbana vigentes, tanto en el ámbito del ordenamiento territorial como en el ámbito del ordenamiento urbano.

Imagen 6.1

Región metropolitana de Kanata: Ubicación del Municipio de Cochabamba



Fuente: UMSS-FACH-IIA, 2014

El 27 de mayo de 2014 mediante Ley N° 533 se crea la “Región Metropolitana de Kanata” conformada por los 7 municipios del Valle Bajo, Valle Central y Valle de Sacaba (Sacaba, Cochabamba, Tiquipaya, Colcapirhua, Quillacollo, Vinto y Sipe Sipe). Sin embargo, el área denominado “metropolitano”, en sentido estrictamente conceptual, todavía no alcanzaría a ser un “área metropolitana”, pero, los problemas socio-espaciales y la consolidación de anillos de periurbanización, corresponderían en semejanza a las grandes metrópolis latinoamericanas.

Una explicación del incipiente proceso de desarrollo urbano en el municipio y sus distritos, está en la investigación *Pre-supuestos urbanos*, publicado por el Centro de Documentación e Información Boliviana (CEDIB) en el 2011, analiza información cuantitativa y cualitativa sobre la inversión municipal y los procesos de construcción del presupuesto de Cochabamba. El análisis se hizo en un marco constituido por aquellos elementos que configuran el modelo de planificación y descentralización implementado en Bolivia durante la gestión de 2009, un periodo de

aparente finalización y transición del modelo de descentralización de los años noventa.

A partir del estudio se constata que el modelo de planificación municipal, vigente hasta ahora, ha articulado un modelo de desarrollo local y una política de inversión que presentan grandes desproporciones en la inversión entre: Infraestructura y Servicios Básicos; entre Infraestructura y Desarrollo Urbano. Ello pone de manifiesto un divorcio entre necesidades de la población y prioridades de la inversión municipal. Asimismo, la investigación postula, que este modelo de gestión y esta política de inversión municipal es un proceso social e institucionalmente construido. Si bien comporta el uso de una legislación que tiene profundas ambigüedades, sobre todo en cuanto a participación, es ante todo, producto de una aplicación sesgada e interesada del modelo de planificación, motivado por otros factores más profundos que tienen que ver con la lucha por preservar el poder para los grupos y la clase dominante en el ámbito local.

La política de inversión, en concreto, es “infraestructurista, mega-obrista y micro-obrista”, responde al rol que el modelo económico asigna a las ciudades, como nudos y centros logísticos para la libre circulación de capitales y mercancías. Según el documento, la “modernización” de las ciudades es siempre parcial, aparente, sesgada, excluyente y encubridora de pobreza y retraso en las periferias. Al mismo tiempo, esta política de inversión municipal predominante en las ciudades, es también producto del rol que la política económica neoliberal ha dado a la planificación y descentralización, como herramienta para el achicamiento del Estado y la reducción de su competencia en torno a los derechos sociales.

La política “obrista” contribuye a la agudización de las contradicciones y desigualdades sociales por la vía de seguir “privilegiando a los privilegiados” a través de una transferencia del valor que generan los recursos públicos en el incremento de capital económico individual. Una

gran obra pública que se edifica produce un beneficio económico directo sobre quienes tienen propiedades en el entorno, debido al incremento de su valor en el mercado inmobiliario (plusvalías). Por lo tanto, la clase y los grupos dominantes buscarán siempre el control del poder local, en la medida que les permite reproducir e incrementar su patrimonio y su poder.

Por un lado, las grandes obras (proyectos de infraestructura y equipamiento) se posicionan como argumento visible en el espacio público para dar legitimidad al poder del sistema. Hacer gestión se identifica con “hacer grandes obras visibles”; es decir, se impone un modelo construido de desarrollo, marcado por su lógica jerárquica y excluyente en la construcción del espacio y la sociedad urbanas. Y, por otro lado, las pequeñas obras (proyectos arquitectónicos y ornamentales) impone un modelo disperso vecinal. Ambos tipos de obras, que indudablemente satisfacen necesidades —a veces básicas— de la población, en muchos casos sólo de algunos sectores, pero, por su carácter fragmentario y desarticulado no generan ningún proceso de desarrollo en el territorio.

Finalmente, el modelo de gestión local participativa no asume un camino que aborde la planificación participativa integradora de los distintos niveles de planificación y temas de la gestión del desarrollo, en un solo proceso que involucre a los distintos actores sociales como sujetos con capacidad de acción y propuesta. No supera la práctica donde la población prioriza temas urgentes de sus necesidades básicas insatisfechas, pero las decisiones de los gobiernos municipales priorizan otros temas (generalmente bajo otros intereses, políticos, económicos, sectoriales, etc.).

En el Municipio de Cochabamba, las autoridades municipales deciden sobre el 72,7% de los recursos del presupuesto; las normas específicas deciden asignaciones fijas que juntas suman el 19,02% y el restante 8,24% es lo que queda para decisión de los Distritos y las OTBs. Pese a

una aparatosa propaganda de “participación popular”, la evidencia de estos datos expresan que las autoridades municipales concentran el poder de decisión en la asignación de recursos económicos, es decir, la decisión de la inversión, que es el corazón de la gestión municipal. Pero, yendo más allá, las decisiones de las autoridades municipales responden también a otros poderes y fuerzas que, desde fuera y desde dentro, ejercen presión en el Gobierno Municipal para sostener su hegemonía sobre el poder de decisión de los recursos públicos, que no por ser recursos de gobiernos locales son irrelevantes. En este ejercicio de las decisiones más relevantes de la gestión municipal, las autoridades no consultan a la población, y tampoco se rigen necesariamente a lo asignado en el Plan de Desarrollo Municipal (que supuestamente tendría que haber sido construido con amplia participación de la población), pues todos los datos indican que, por lo general, éste se queda como un documento olvidado en los estantes de la alcaldía.

Igualmente, en la mayoría de los casos, esta decisión de la población sobre una pequeña parte del presupuesto, se hace en la lógica de fragmentar aún más el mismo. Es decir, en esta práctica de “planificación participativa” se suele otorgar a cada OTB o a cada distrito la facultad de decisión sólo sobre su propia parcela de presupuesto. Esta cadena de fragmentaciones del presupuesto es paralela al proceso de jerarquización de la participación.

6.3. La zona Sud de Cochabamba

Según los datos del censo 2012, la población del municipio compuesto por 14 distritos pasó de 536.538 habitantes en 2001 a 630.587 en 2012. Se estima que el 60% de la población está concentrada en los seis distritos de la zona Sud (5, 6, 7, 8, 9 y 14), debido a la enorme cantidad de migrantes que recibió en la última década, según registros del CEDIB. Con respecto a la superficie total municipal (30.093 kilómetros cuadrados), la zona Sud abarca el 63,25%.

Como antecedente, en el censo 2001 la población total de los distritos de la zona Sur fue de 235.355 habitantes, esto significó el 44% de la población total del municipio.

Además de las tensiones por la falta de servicios básicos, actualmente, los pobladores enfrentan la falta de empleo, vivienda y servicios de salud. El 43% de la población es dependiente y un 40% trabaja por cuenta propia. Es decir, que cuatro de 10 personas generan su propia fuente laboral. De este número, el 29% se dedica al comercio o presta algún tipo de servicio, mientras que el 28% está concentrado en el sector manufacturero y en la construcción.

La tenencia de la vivienda es otro problema recurrente. De acuerdo con datos del CEDIB, el 51% de los habitantes cuenta con un techo propio, el 30% vive en alquiler, el 8% en viviendas prestadas y el 7% en anticrético. A ello se suma la mala calidad de las construcciones.

El responsable de la Secretaría de Planificación de la Alcaldía, Fernando Prado, informó que en la zona Sud se identifican cinco problemas: la falta de agua potable, alcantarillado, asentamientos ilegales, carencia de áreas de equipamiento, contaminación, falta de áreas de servicio y estructuras de desarrollo económico.

Sin embargo a estos antecedentes, la zona Sur, donde vive más de la mitad de la población, sufre una acelerada transformación. Los cambios se hacen evidentes con la construcción de los megapuentes en la avenida 6 de Agosto, los nuevos parques, plazas y el crecimiento del comercio (incluso de tipo hipermercados).

En los barrios más antiguos como Cerro Verde, Valle Hermoso, Villa Sebastián Pagador, K'ara K'ara, San Miguel, Villa 1° de Mayo, La Tamborada y Villa Israel los contrastes son más marcados, por un lado, se observa calles asfaltadas, plazas y parques y, por otro, se ve turriles en las puertas de las casas para recibir agua de cisternas, basura,

torrenteras contaminadas, locales, vías convertidas en parqueos y creciente inseguridad ciudadana.

La falta de servicios básicos se acentúa en los nuevos asentamientos: la mancha urbana crece sin planificación. En Uspha Uspha los vecinos auto-gestionan el acceso a los servicios y se organizan para hacer frente a las pandillas violentas y el narcotráfico. La historia se repite en Pampa San Miguel y Alto Cochabamba. Gran parte son asentamientos irregulares, todavía no se han incorporado a la planimetría del municipio, por lo que, tampoco acceden a recursos públicos para obras.

En el extremo Sud de la ciudad la contaminación es un problema creciente. K'ara K'ara, Villa Flores, Palta Orko y Pampa San Miguel están cerca del botadero que recibe 400 toneladas diarias de desechos. En tanto, que Zofraco, Albarrancho y Cerro Blanco soportan los efectos de las aguas servidas que ingresan a la planta de tratamiento y luego al río Rocha sin haber completado el proceso de tratamiento, debido a que el volumen de residuos ha superado la capacidad del servicio.

Además, los pobladores respiran aire contaminado, porque el transporte pesado y las ladrilleras centran sus actividades en la zona. La Maica y Pucarita intentan resistir al avance de la mancha urbana que ha mermado su vocación agrícola. El espacio para pastoreo es cada vez menor.

La realidad de la zona Sur es multifacética. El desarrollo económico está a la vista con edificios, nuevas construcciones, grandes comercios, transporte y microempresas; pero, faltan servicios básicos y planificación.

6.4. La construcción en el área urbana de Cochabamba

Indefectiblemente, una economía con crecimiento promueve al sector de la construcción, y viceversa, la construcción mueve la economía, puesto que genera fuentes de trabajo directa e indirectamente (efecto

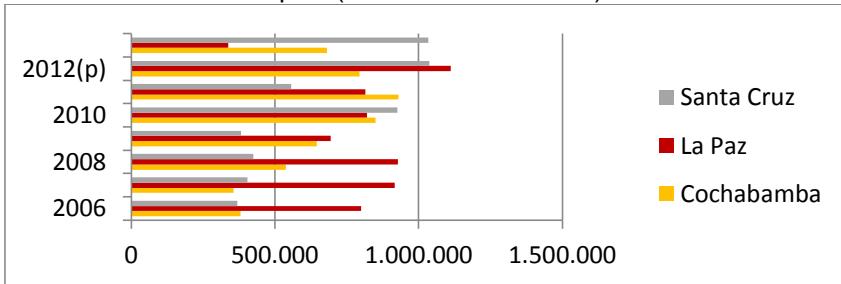
multiplicador), es una actividad relacionada con múltiples sectores productivos y servicios. Francisco Ardaya, gerente de la Cámara Departamental de la Construcción de Cochabamba (CADECO), ante la consulta sobre la importancia del rubro de la construcción en la economía del país, mencionó que “cuando el rubro de la construcción va bien, la economía del país también”. Históricamente, la construcción ha tenido un comportamiento similar a la economía del país, en cuanto a crecimiento y contracciones en el ámbito nacional, departamental y local. Actualmente, la construcción en Bolivia ha avanzado, especialmente en el área industrial resalta Santa Cruz, y en el eje central resaltan las construcciones de viviendas y edificios. Según CADECO, en los últimos cinco años la construcción ha representado alrededor de 1.000 millones de dólares del total de la inversión pública y, en el ámbito privado, el financiamiento concedido para construcciones por el sistema financiero bancario y no bancario llegó a 1.300 millones de dólares. En cifras generales, el sector de la construcción representa el 10% del Producto Interno Bruto (PIB), es decir alrededor de 3.000 millones de dólares y su crecimiento anual estimado es de 10%. De este monto, dos tercios se generan en las obras públicas y un tercio en privadas.

El crecimiento de la construcción en Cochabamba ha tenido un crecimiento sostenido hasta el año 2011, en el 2012 se reduce en 15% y el 2013 en 27% respectivamente. Para algunos esta rebaja fue generada por una “burbuja inmobiliaria” y el “blanqueo” de dinero, se mantiene aún con costos que, aunque bajaron, siguen siendo elevados para el tipo de mercado y valores de los materiales.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), los permisos de construcción aprobados por año en las principales ciudades capital del país ha tenido el siguiente comportamiento (calculados en metros cuadrados): 2006=379.831; 2007=355.428; 2008=538.643; 2009=644.938; 2010=849.406; 2011=929.092; 2012(p)=794.789; 2013(p)=680.361.

Gráfica 6.1

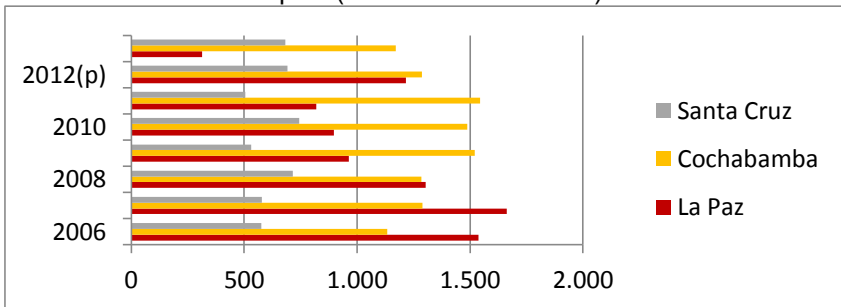
Bolivia: Permisos de construcción aprobados por año en las ciudades capital (en metros cuadrados)



Fuente: Elaboración propia con base a datos INE

Gráfica 6.2

Bolivia: Permisos municipales para construcciones nuevas en las ciudades capital (en metros cuadrados)



Fuente: Elaboración propia con base a datos INE

Otros datos del INE indican que los permisos municipales para construcciones nuevas en Cochabamba cayeron en casi 17% en 2012, de 1.545 a 1.288, en comparación con el 2011. Desde 2006 que no se registraba descenso en ese rubro que, o creció o se mantuvo estable.

En cuanto a los materiales de construcción, en el departamento, en 2012 hubo ventas de 504 mil toneladas métricas de cemento y 516 mil toneladas en 2011. La rebaja puede deberse a fenómenos de oferta y demanda, o incluso el incremento en la venta a otros departamentos. En

general, el país consume alrededor de 3 millones de toneladas métricas de cemento al año, de las que 33% es demandado por Santa Cruz.

Con respecto a la inversión pública, para 2013 Cochabamba contó con 572 millones de dólares, ubicándola en el tercer lugar respecto al financiamiento en el país, después de La Paz y Tarija. Estas cifras son positivas ya que anteriormente Cochabamba estaba en un quinto lugar en el ámbito nacional.

En CADECO existen alrededor de 100 empresas afiliadas, de las cuales 62 son activas y se dedican especialmente al rubro de la construcción de obras públicas, como escuelas, puentes, carreteras y hospitales. Sin embargo, por cada empresa afiliada existen alrededor de 10 que no están, según los registros de Fundempresa.

El rubro de la construcción nacional se divide en dos ámbitos, el de edificios y viviendas, y el de construcciones industriales. En cuanto al primero, el año 2013 Cochabamba seguía a Santa Cruz en la cantidad de metros cuadrados construidos. Según CADECO el año 2014 el departamento pasó a un tercer lugar cediendo a La Paz; sin embargo, debe tomarse en cuenta que proporcionalmente en Cochabamba es mayor la inversión, puesto que la población es mayor en Santa Cruz y La Paz. En cuanto a las construcciones en el sector industrial, las inversiones en Cochabamba son moderadas y pequeñas. No existen nuevas empresas y las existentes no invierten en ampliaciones. Las mayores inversiones en el área industrial se hacen en Santa Cruz, además de la construcción de edificios, condominios horizontales, centros comerciales, módulos educativos y hoteles.

A finales del año 2014, según un estudio elaborado entre mayo y junio de ese año por el Observatorio Urbano (entidad patrocinada por CADECO Santa Cruz), Cochabamba fue el departamento del eje central donde hubo mayor cantidad de construcción de viviendas. En el departamento se registraron 718 obras, cifra que equivale al 45,48% del

total, sobre todo en edificación de viviendas unifamiliares. En segundo lugar, estaba Santa Cruz con 610 obras (38%) y, tercero, La Paz con 429 (26,8%). El estudio también reveló que Cochabamba encabezó el número de población que cuenta con casa propia con un 58,3%, seguida de Santa Cruz con un 42,8% y La Paz con el 40,5%. Asimismo, los datos sobre los demás tipos de arriendo de vivienda dan cuenta de que los cruceños viven en casas alquiladas en un 28,7%, los paceños un 25,5% y los cochabambinos un 19,3%. En cambio en anticrético los paceños están primero con un 20,7%, después los cochabambinos con un 11,5% y cierran los cruceños con un 10%.

Referente a los aspectos demográficos como la edad promedio de las personas que compran una vivienda, un 38,5% de los cochabambinos tiene entre 31 y 40 años, un 29,5% entre 41 y 50, y un 18,9% entre 35 y 30 años. La expectativa que tiene la población para comprar una casa en los cinco años siguientes, un 72,3% de los cruceños afirma que lo tiene previsto, en La Paz es el 51,7% y un 28,8% en Cochabamba.

En último lugar, otro aspecto que demuestra la dinámica constructiva en la ciudad de Cochabamba, especialmente en el Sur, fue la promulgación en 2014 de la “Ley Municipal Transitoria y Excepcional de Regularización de Edificaciones” que pretendía que el 70% de propiedades que se construyeron en el municipio, transgrediendo alguna ordenanza municipal, puedan regularizarse. Precisamente, los vecinos de los distritos 6, 7, 8, 9 y 14 (mayoritariamente de la zona Sud) fueron los que solicitaron a las autoridades esta ley, al parecer porque en estas zonas se concentra la mayor parte de edificaciones irregulares del municipio. Las personas que viven en estos distritos continúan pagando los impuestos de sus viviendas como si fuesen terrenos y, aunque esto suene ventajoso, en realidad es perjudicial. Según datos del municipio fueron aproximadamente 19.000 las solicitudes de trámites para regularizar edificaciones.

6.5. Edificaciones en altura en la ciudad

A partir del relevamiento de ubicación de edificaciones en altura de 4 plantas a más en los 12 distritos urbanos del Municipio de Cochabamba, excepto los distritos 13 (Parque Nacional Tunari) y 9 (rural), se ha constatado los siguientes aspectos:

1º Existe una marcada concentración de edificaciones en altura en el centro de la ciudad (distritos 10, 11 y parte del 6), a pesar que la ciudad ha incrementado su tendencia de crecimiento de la mancha urbana, persiste la centralidad de actividades comerciales, institucionales, servicios y residenciales. Cochabamba todavía es una ciudad mono-céntrica.

2º En general, la expansión urbana es horizontal tanto en el Norte como en Sur, es decir, las edificaciones que predominan son de 1 a 3 plantas; sin embargo, las zonas Norte, Nor-Este y Nor-Oeste tienen una tendencia hacia la edificación de más de 4 plantas, incluso llegando a localizarse pequeñas aglomeraciones de edificios mayores a 6 plantas. La ubicación de estas concentraciones responden a diferentes causas, por ejemplo, en la zona Norte en inmediaciones de la avenida Circunvalación existe un agrupamiento de edificios de 8 plantas (aproximadamente 22) con funciones residenciales (departamentos de propiedad horizontal, alquiler o anticrético), el trabajo de campo reveló la residencia de estudiantes (extranjeros) de universidades privadas; asimismo, en esta zona, en inmediaciones de las avenidas Libertador Simón Bolívar y D'orbigny existe una concentración de edificios de 6 plantas (aproximadamente 33 y 15 respectivamente) con funciones mixtas tanto residencial como comercial.

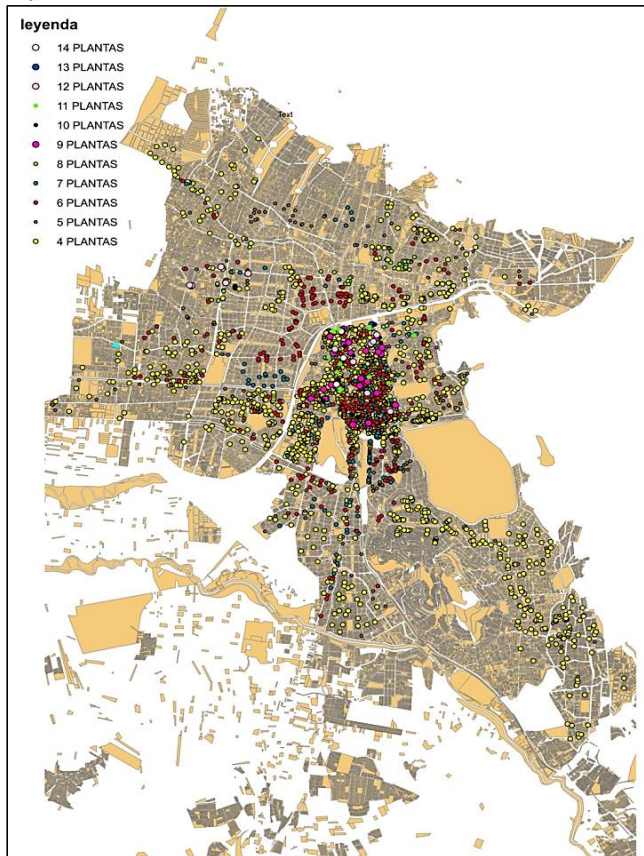
3º La zona Sur del área urbana de Cochabamba, específicamente en los sectores Sud-Oeste y Sud-Este (colindantes con el cerro Ticti Sud –ya urbanizado–), muestra la presencia emergente de edificaciones nuevas de 4 y 5 plantas en el primer caso y 4, 5, 6 y 7 plantas en el segundo

caso. En el sector Sud-Este, principalmente en inmediaciones de las avenidas Siglo XX, Suecia, Jujuy y Guayacán en los últimos años se ha incrementado la construcción de edificaciones con una clara tendencia a la densificación extendida con función predominante de tipo residencial. Y; en el sector Sud-Oeste, principalmente en inmediaciones de las avenidas Panamericana y De La Patria, además, los barrios antiguos de Jaihuayco y Lacma, también en los últimos años se ha incrementado la construcción de edificaciones con una clara tendencia a la densificación localizada y extendida con función mixta de tipo residencial y comercial. En la avenida De La Patria (casi esquina avenida Panamericana), recientemente se ha edificado e inaugurado al público el Centro Comercial Brisas del Sur Multi-Tiendas, esta mega-infraestructura arquitectónica, sobresale y se impone, dándole otra imagen a la zona, por su magnitud.

Este centro se convierte en el primero de esta envergadura, incluso en toda la ciudad, y de impacto de la zona Sud. Si bien este sector se caracteriza por su intensa actividad económica y el asentamiento próximo de los mercados más grandes de la ciudad, de innumerables galerías y locales comerciales, ésta se termina en la avenida 6 de Agosto. A partir de este límite, la actividad comercial es casi similar a los barrios que están fuera del centro urbano. El multi-centro está sobre un terreno de 4.478 metros cuadrados de superficie (antes utilizados para depósitos) y tiene más de 10.000 metros cuadrados construidos. Cuenta con 362 locales, de los cuales 340 son tiendas comerciales ubicadas en sus dos plantas y 22 restaurantes (divididos en dos plazas, 10 en una y 12 en la otra, en total ocupan mil metros cuadrados).

Imagen 6.2

Municipio de Cochabamba: Ubicación de edificaciones en altura



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 y López, 2015

Otro aspecto que corrobora la emergente densificación en altura en la zona Sud (todavía en 4 y 5 plantas), son los flujos del transporte público, que no necesariamente corresponde a la jerarquización de la vialidad urbana, es decir, que una avenida con un perfil de vía ancho, no es sinónimo de mayor flujo vehicular tanto particular como público. Como en el primer caso, es difícil la medición por la variabilidad de los recorridos privados, en el segundo caso, por el origen y destino fijo del recorrido del

transporte público, éste aproxima a un entendimiento de las redes urbanas, pues se entiende que el transporte público de propiedad privada, en esencia, circula bajo una lógica de rentabilidad económica.

El trabajo de relevamiento y localización cartográfica del recorrido del transporte público (aproximadamente 120 líneas) expresan los siguientes aspectos:

1º Existe una alta densificación de flujos en el centro de la ciudad (distritos 11 y 12), la mayor cantidad de las líneas atraviesan en sus recorridos los sectores donde están ubicadas las actividades comerciales (mercados), equipamientos de educación y salud, y administrativo-institucional.

2º El resto del territorio urbano está densificado de forma equilibrado; sin embargo, las avenidas Petrolera (prolongación de las avenidas República y Barrientos), Siglo XX y Panamericana (vías que conectan el centro urbano comercial con las nuevas urbanizaciones ubicadas el límite municipal Sud y con los municipios del Valle Alto), tienen flujos bastante elevados, similar a los ejes conurbanos de la región que conectan Cochabamba con los municipios vecinos (avenida Blanco Galindo con Colcapirhua, Quillacollo y Vinto; avenida Villazón con Sacaba y; la avenida Simón López con Tiquipaya). El mapa 3 no representa gráficamente esta jerarquía en los flujos por la restricción del programa ArcGIS que no permite adicionar y acumular los recorridos individuales.

La importancia de los flujos del transporte público en la zona Sud corresponde al incremento poblacional (60% del total municipal).

Imagen 6.3

Municipio de Cochabamba: Red de transporte público (flujos)



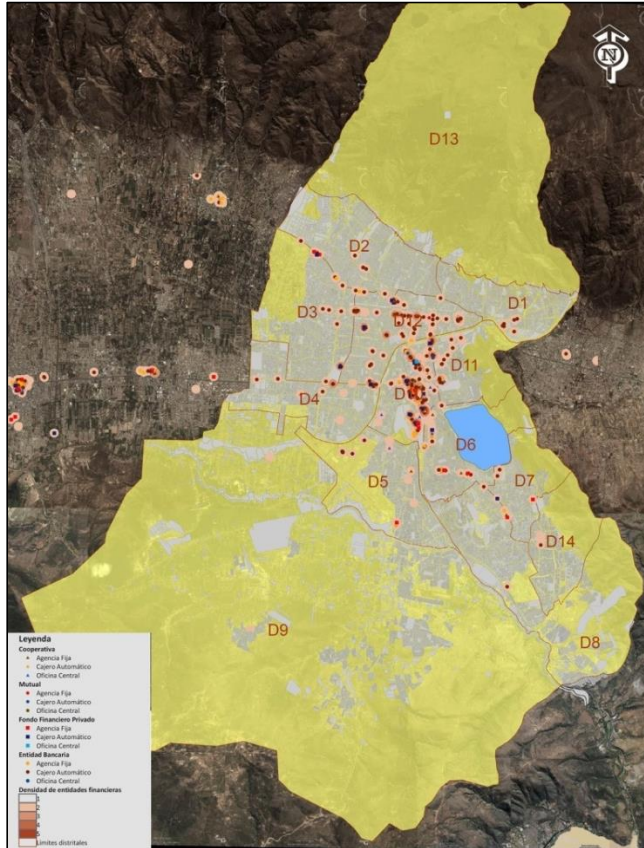
Fuente: Elaboración propia, 2014

6.6. Servicios financieros y bancarios en la ciudad

Asimismo, a partir del relevamiento de ubicación de actividades financieras y bancarias (bancos, financieras, mutuales, cooperativas y cajeros automáticos) en los 12 distritos urbanos del Municipio de Cochabamba, se ha constatado los siguientes aspectos:

Imagen 6.4

Municipio de Cochabamba: Ubicación de servicios financieros y bancarios



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 y López, 2015

1º Definitivamente, existe una marcada aglomeración de actividades financieras en el centro y Norte de la ciudad. Por un lado, los distritos centrales 10 y 11 concentran el mayor porcentaje de esta actividad y; por otro lado, en el distrito 12, específicamente en inmediaciones de la avenida América y, en los límites colindantes de los distritos 2 y 3, sobre la avenida Simón López (conector hacia el Municipio de Tiquipaya),

concentran otro porcentaje de la actividad mencionada. La presencia de los cajeros automáticos, que es variable y se ubican según necesidad y requerimiento de los vecinos, expresan también esa concentración.

2º En la zona Sud en inmediaciones de las avenidas Panamericana (Sud-Este) y, Siglo XX y Suecia (Sud-Oeste), en los últimos años se han localizado varias entidades financieras (bancos y fondos financieros) en un número aproximado de 10, asimismo, se ha incrementado la ubicación de cajeros automáticos en un número aproximado de 20. Llama la atención que la presencia de estos servicios en la zona hasta hace 10 años atrás era casi nula.

La presencia de los servicios financieros y bancarios en el espacio urbano expresan las dinámicas económicas consolidadas y emergentes de las actividades productivas de la población, por lo que, su localización es un indicador de medición del desarrollo urbano de un determinado territorio.

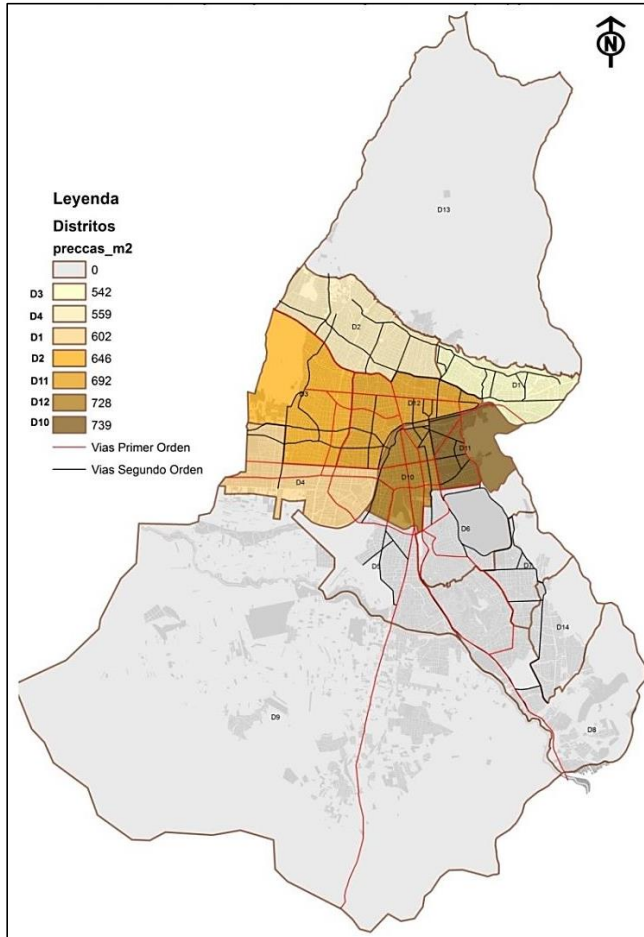
6.7. Mercado inmobiliario en la zona Sud

A partir del trabajo realizado por Rivera (2013) en los anuncios de oferta en los principales medios de comunicación impresa de la ciudad de Cochabamba (Los Tiempos y Opinión), se concluye lo siguiente:

1º La oferta en venta de departamentos en propiedad horizontal para el año 2013 en la zona Sud de Cochabamba ha sido casi nula. Esta información expresa la incipiente dinámica inmobiliaria de venta en este rubro, pero, en contraposición, la oferta de alquileres es relevante en la zona (información verificada en los mismo medios impresos), situación que expresa que la inversión en la construcción de edificaciones en altura (4 y 5 plantas) tiene la finalidad, en primera instancia, de recuperación o rentabilidad de la inversión mediante el alquiler de departamentos.

Imagen 6.5

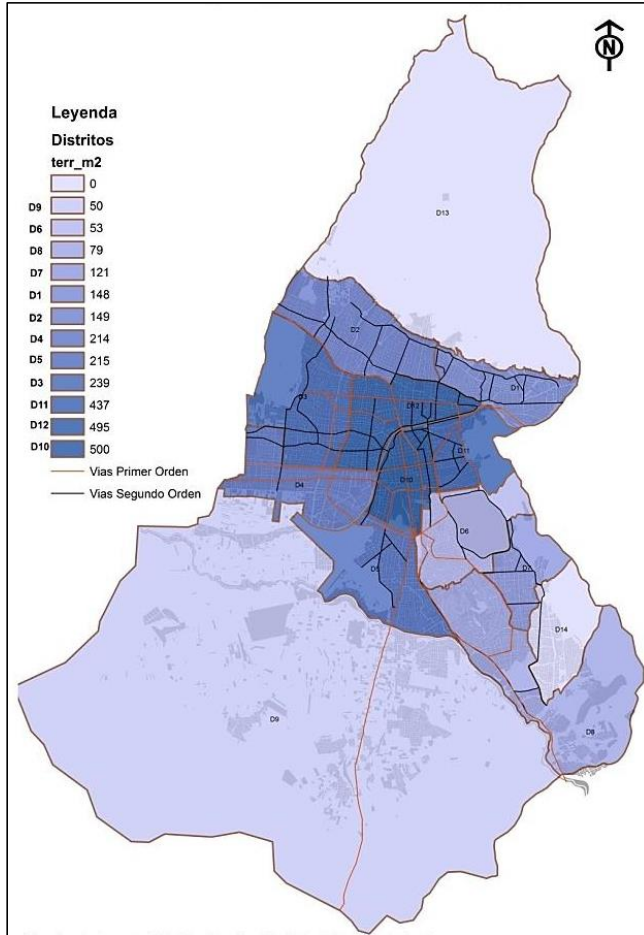
Municipio de Cochabamba: Precios de departamentos por distrito (\$US/m²)



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 (con base en Rivera, 2013)

Imagen 6.6

Municipio de Cochabamba: Precios de terrenos por distrito (\$US/m²)



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 (con base en Rivera, 2013)

2º Con respecto a los precios de terrenos en la zona Sud, los datos exponen los bajos costos en relación a otras zonas de la ciudad e incluso a municipios vecinos, situación que explicaría la reciente densificación de la zona.

3º Anteriormente, las zonas que por preferencia de habitación y/o urbanización por el entorno rural o paisaje natural (verde) eran los ejes de conurbación fuera de los límites municipales (Tiquipaya, Colcapirhua y Sacaba). Actualmente, el mercado de suelos en estas zonas es inaccesible a los estratos socio-económicos de bajos recursos.

4º Los antiguos estigmas de las zonas Norte y Sud (ricos y pobres respectivamente), prácticamente han sido sobrepasados, pues, en la zona Norte existen asentamientos o viviendas con características de la zona Sud, o en su defecto, construcciones costosas pertenecientes a nuevos ricos urbanos; en contraste, en la zona Sud existen urbanizaciones y viviendas con características similares a la Norte (chalets).

6.8. Conclusiones

La actual configuración urbana del Municipio de Cochabamba muestra el inicio de una reestructuración del territorio urbano con implicancias municipales, es decir, que la zonificación histórica y eminentemente estática vigente hasta los años 90, está en proceso de transformación por las nuevas dinámicas territoriales emergentes en la ciudad, algunas de tipo cuantitativas (demográfico, económica y transporte) y cualitativo (estigmas socio-espaciales e imaginarios). Esto sucede sin previa planificación territorial, ya que, el municipio carece tanto de un Plan de Ordenamiento Territorial como de un Plan de Ordenamiento Urbano.

La zona Sud ha empezado a adquirir protagonismo político (expresado en las diferentes contiendas electorales con preferencia al partido gobernante, MAS) y organizacional (OTBs y juntas vecinales) a partir de la emergencia de ciertas condicionantes que en un mediano plazo reclamará su autonomía como segunda sección municipal de la Provincia Cercado.

Demográficamente la población de esta zona Sud ha superado el 60% del total municipal (ya cuenta con la cantidad necesaria de habitantes); el soporte material (edificaciones en altura) ha iniciado un proceso de densificación y consolidación urbana; las redes de transporte público está permitiendo la articulación interna de la zona y externa con el resto de la ciudad, incluso hacia una nueva conurbación con municipios vecinos urbanizados por el crecimiento de la mancha urbana de Cochabamba; el mercado inmobiliario, aunque todavía sea de tipo primario (venta de terrenos), está permitiendo la accesibilidad y densificación de nuevos barrios y viejos barrios, asimismo, la dinámica de los alquileres también está fungiendo como atractor de nuevos habitantes jóvenes y; finalmente, aunque es de un proceso lento, las actividades económicas propias de la zona requieren de una estructuración y planificación a corto, mediano y largo plazo. Es necesario generar nuevas dinámicas económicas y potencializar las existentes.

Estas condicionantes deben ser articuladas a través de la generación de una o varias nuevas centralidades y, que en conjunto, permitan el desarrollo urbano de la zona Sud y, con ello, su autonomía así como desean y expresan los dirigentes de las organizaciones sociales.

Finalmente, ante la expresión de que Cochabamba ya es una “ciudad grande y extendida”, es pertinente considerar la definición de “ciudad”, pues, el hecho de que evidentemente se ha incrementado la mancha urbana con un aumento significativo de población, eso no implica, la generación de funciones y actividades y, más aún, que se genere procesos de desarrollo urbano en esas extensiones. Un conglomerado o agrupamiento de residencias o casas, ya sea de estructuración orgánica o planificada, no corresponde a lo que se define urbanísticamente como “ciudad”. Entonces, podría decirse que la zona Sud de Cochabamba está en proceso de construcción de ser ciudad.

Bibliografía

- Challapa, L. y J. D'Mare. (2014). *Mercado inmobiliario urbano en el Municipio de Cochabamba 2006-2013. Patrones de localización y construcción de un modelo socio-espacial de desarrollo urbano inmobiliario de la vivienda en altura*. Tesis de grado Carrera de Planificación del Territorio y Medio Ambiente, FACH-UMSS. Cochabamba
- Correa, G. y P. Rozas. (2006). *Desarrollo urbano e inversiones en infraestructura: Elementos para la toma de decisiones*. Santiago de Chile: CEPAL, Serie Recursos Naturales e Infraestructura N° 108
- Duhau, E. (2000). *Doctrinas de planeación y gestión del desarrollo urbano*. En Iracheta Cenecorta, Alfonso X. y Martim O. Smolka (Coords.), 2000. *Los pobres de la ciudad y la tierra*. México: El Colegio Mexiquense A.C., Lincoln Institute of Land Policy
- Florez, J. (2006). *El proceso de toma de decisión residencial: Un modelo conceptual y los atributos que son valorados*. En Revista EURE Vol. 23, N° 44. Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile
- García, J. (1982). *La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística*. En Revista Ciudad y Territorio N° 53. Madrid
- Horowitz, J. (1995). *Example: modeling choices of residential location and mode of travel to work*. En Hanson, S. (Ed.). *The Geography of Urban Transportation*. Nueva York: The Guilford Press
- Lavayen, J. (2015). *Generalidades sobre el contexto económico*. Texto de apoyo al Taller de Ordenamiento Territorial. Asignatura Población, economía y territorio, UMSS-FACH-PTMA. Cochabamba
- López, J. (2012). *Breve historia del proceso territorial de Cochabamba*. Documento de apoyo académico. Historia II. UMSS-FACH-PTMA. Cochabamba

- López, J. (2015). *Desarrollo urbano complejo: Del plan de desarrollo al proyecto territorial para Vivir Bien*. Cochabamba: Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Ciencias del Hábitat (FACH-UMSS)
- Miranda, M.; Zuna, G. y E. Torrico. (2011). *Pre-supuestos urbanos. De la ritualidad de participación a la imposición del concreto. Un estudio de la inversión municipal en las cuatro ciudades del eje de Bolivia*. Cochabamba: CEDIB
- Polese, M. (1998). *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Cartago: LUR/BUAP/GIM
- Rivera, A. (2013). *EL mercado inmobiliario en La Paz, Cochabamba y Santa Cruz*. Cochabamba: Centro de Estudios de Realidad Económica y Social
- Roca, J. (1988). *La estructura de valores urbanos: Un análisis teórico-empírico*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local
- Solares, H. (2011). *La larga marcha de los cochabambinos. De la villa de Oropesa a la metropolización*. Cochabamba: Grafisol

ISBN 978-9967-1-541-2-6



9 789967 154126



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE GUAYMA
MUNICIPIO DE GUAYMA
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE GUAYMA
MUNICIPIO DE GUAYMA



PROHIBIDA SU VENTA