

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

QUILLAGUAMÁN LEYTÓN, Katrin <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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 humana<sup>1</sup>, quien señala que “dentro de los límites de una

---

<sup>1</sup> 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 alquiler<sup>2</sup> (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

---

<sup>2</sup> 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 espacio<sup>3</sup>, 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.

---

<sup>3</sup> 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”<sup>4</sup> (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

---

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ella<sup>5</sup>.

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

---

<sup>5</sup> 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 gas<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> 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 ingreso<sup>7</sup>. 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

---

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 / Chozo / 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"> <li>• Nuera / Yerno</li> <li>• Nieta(o)</li> <li>• Hermana(o) / Cuñada(o)</li> <li>• Padre / Madre / Suegra (o)</li> <li>• Otro pariente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otro no pariente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persona en vivienda colectiva</li> <li>• Persona en tránsito.</li> <li>• Persona que vive en la calle.</li> <li>• Trabajador(a) del hogar.</li> </ul>
			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)<sup>8</sup> 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)

<sup>8</sup> 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

<i>Jefe</i>	<i>Cónyuge</i>	<i>Hijos</i>		<i>Familiar</i>	
		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

<i>Jefe</i>	<i>Cónyuge</i>	<i>Hijos</i>		<i>Familiar</i>	
		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

<i>Jefe</i>	<i>Cónyuge</i>	<i>Hijos</i>		<i>Familiar</i>	
		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

<i>Jefe</i>	<i>Cónyuge</i>	<i>Hijos</i>		<i>Familiar</i>	
		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	2
Botan en un terreno baldío o en la calle Botan al río. La queman. La entierran. Otra forma.		Inadecuada, sujeta a observación.	0	
<b>PUNTAJE MÁXIMO</b>			<b>13</b>	

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>
<b>TEMA: MIGRACIÓN</b>	
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?	
<b>TEMA: VÍNCULO PROFESIONAL</b>	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?	
<b>TEMA: VÍNCULOS ECONÓMICOS</b>	
¿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-do	Otro pariente (especificar)	Padres	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"> <li>• Lote o terreno</li> <li>• Casa o chalet</li> <li>• Casa en condominio (urbanización cerrada)</li> <li>• Departamento</li> <li>• Departamento en condominio (urbanización cerrada)</li> <li>• Habitación suelta</li> </ul>
Tipo de ofertante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agencia inmobiliaria</li> <li>• Propietario</li> </ul>
Tipo de transacción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta</li> <li>• Alquiler</li> <li>• Anticrético</li> <li>• Contrato mixto</li> </ul>
Costo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lote o terreno (\$us/m2)</li> <li>• Edificación (por m2 o por número de dormitorios)</li> </ul>
Estado de la construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nueva</li> <li>• No nueva</li> </ul>
Tiempo de oferta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuánto tiempo permanece en el anuncio</li> </ul>
Variación del precio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disminución del costo en un período dado</li> </ul>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> construidos por tipo de vivienda.

En el caso de Bolivia, por lo general, se encuentran en los anuncios de periódicos la cantidad de m<sup>2</sup> 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. Adulterez*. 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](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.