

# LA VIVIENDA EN LA URBANIZACIÓN MODERNA



Módulo 4

# EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

- ✦ Cada tipo histórico de ciudad ha tenido una forma específica de producción y acceso a la vivienda
- ✦ La vivienda en otros tipos históricos de ciudad
  - Escasa y débil urbanización
  - Ordenamiento central del acceso a la vivienda
  - Inexistencia de un mercado de vivienda

# Contradicción de la vivienda en la urbanización capitalista

- ◆ Por un lado se trata de una necesidad vital, al igual que los alimentos o la indumentaria
- ◆ Por otro lado, el acceso mercantil requiere que los hogares dispongan de los recursos monetarios necesarios de acuerdo al mercado para el acceso a la vivienda
- ◆ Los ingresos promedio de la población no permiten llegar a los precios de mercado de la vivienda

# La vivienda es una mercancía

- ◆ Valor de uso : es la utilidad concreta del objeto vivienda, o sea habitar
- ◆ Valor de cambio: es el valor de la mercancía que luego se expresa en su precio en dinero
  - En el valor se expresa la cantidad de trabajo realizado en la mercancía, más las materias primas empleadas y los activos fijos



# La vivienda es una mercancía particularmente cara. Razones:

- ◆ Se trata de una mercancía de elevado porte( trabajo, materias primas,etc)
- ◆ La vivienda supone un costo adicional, el suelo
- ◆ La industria de la construcción por su atraso tecnológico relativo también es un factor de encarecimiento

# El atraso relativo de la industria de la construcción

- ◆ Demora en comparación con otras ramas de la industria en incorporar nuevas tecnologías
- ◆ Perpetuación de modalidades artesanales
- ◆ En consecuencia, mayor peso en los costos de la fuerza de trabajo

- ✦ Dificultades en el retorno de la inversión y la consiguiente rotación del capital como consecuencia de la necesaria renta del suelo que debe realizarse
- ✦ Las restricciones a la standarización dada la necesaria especificidad del proyecto constructivo
- ✦ No es posible producir viviendas en serie . Cada proyecto dadas las dimensiones del espacio y los requerimientos funcionales y comerciales, es un problema a resolver

# Una excepción: el caso de USA

- ◆ El papel de la industria automotriz en la historia económica y social de USA
- ◆ La presión del complejo coche-autopista
  - Debilitamiento del transporte colectivos intraurbano
  - Promoción al uso del automóvil particular
  - La suburbanización; implantación generalizada del patrón de ciudad jardín
  - El papel de la Reserva Federal subsidiando el acceso al suelo
  - Resultado, desarrollo de una industria de la construcción tecnológicamente desarrollada
  - La construcción es esencialmente una tarea de ensamblar partes industrializadas
    - ◆ Reducción del tiempo de la obra
    - ◆ Simplificación de su realización
    - ◆ Fuerte disminución del precio final

# Otra excepción: las ciudades de los regímenes socialistas

- ◆ Inexistencia del mercado inmobiliario
- ◆ El suelo urbano era propiedad del Estado y desde allí se asignaba a los proyectos constructivos centralmente definidos
- ◆ Desarrollo de la industria de la construcción
- ◆ Grandes logros constructivos a bajos precios y en cortos tiempos

# Las respuestas al problema de la vivienda

## ◆ La intervención del Estado y su evolución

- Las primeras regulaciones (constructivas, de higiene, de localización)
- La modalidad del financiamiento: los créditos hipotecarios
- La intervención directa. Nuevo cometido asumido

◆ Construcción de viviendas

◆ Subsidios a la compra

◆ Programas de facilitación a la autoproducción : lotes con servicios, núcleos evolutivos, vivienda cáscara, etc)

# Implicancias de la política de vivienda

- ◆ Las políticas de vivienda como dispositivos de cambio cultural
  - El diseño de la vivienda y sus usos ( promiscuidad)
  - La localización de la vivienda de interés social
- ◆ La política de vivienda como respuesta a las exigencias del capital
- ◆ Relación entre las políticas de vivienda y la reducción del salario
- ◆ Dependencia de la industria de la construcción con respecto a las políticas de vivienda

# El arrendamiento de vivienda

- ✦ Una de las primeras respuestas al problema de la vivienda
- ✦ El componente jurídico que hace posible un menor costo por el acceso a la vivienda ( entrega transitoria de la posesión, no de la propiedad)
- ✦ El arrendamiento resuelve momentáneamente la necesidad de vivienda

# Evolución de los sistemas de alquiler

- ◆ Auge inicial. Inversión inmobiliaria rentable
- ◆ Crisis de la vivienda de alquiler para los sectores de bajos ingresos (pérdida de rentabilidad).

El alquiler de vivienda popular queda reducido a pequeñas inversiones

La inversión de gran porte se acota a los sectores de ingresos medios y altos o de tipo turísticos

# EL ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DESDE SUS COMPONENTES

- ◆ Una metodología para estudiar analíticamente cualquier aspecto de la vivienda
- ◆ Suelo
- ◆ Materiales de construcción
- ◆ Tecnología
- ◆ Financiamiento
- ◆ Fuerza de trabajo

# LA VIVIENDA EN LA SOCIEDAD URUGUAYA



# El problema de la vivienda en Uruguay

- ◆ Desarrollo del arrendamiento.
- ◆ Progresivas regulaciones. Legislación inquilinaria, normas constructivas.
- ◆ Crédito hipotecario. BHU
- ◆ El INVE. Significación y realizaciones
- ◆ El Plano Económico de la IMM
- ◆ La ley de propiedad horizontal
- ◆ Crisis de los años sesenta.

# Ley General de Vivienda ( de interés social)



- ◆ Definición y tipos de vivienda objeto de la ley .Cap. III de la Ley 13 728
- ◆ Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización
- ◆ La unidad reajutable
- ◆ El sistema público de producción de viviendas
- ◆ El sistema privado de producción de vivienda
- ◆ El sistema cooperativo

# Las cooperativas y el cooperativismo de vivienda

- ◆ Cooperativismo de ahorro y crédito
- ◆ Cooperativismo de ayuda mutua
  - El trabajo de los cooperativistas es parte del valor de la vivienda
  - Fuerza de trabajo benévola y remunerada
- ◆ Las formas de tenencia
  - Propiedad plena en la cooperativa o en los cooperativistas
  - Derecho de uso
- ◆ Institutos de Asistencia Técnica
  - Equipo interdisciplinario ( arquitecto, contador, asistente social, abogado)
  - Remuneración regulada ( es un porcentaje del crédito hipotecario a la cooperativa)
  - Trascendental papel de transferencia tecnológica y nueva alternativa de concebir la actividad proyectual
- ◆ Cooperativismo de primer y segundo grado

## ◆ Evolución del cooperativismo

- La “época de oro”
- Exclusión durante la dictadura
- Marginación del cooperativismo en los gobiernos de la democracia
- Reconocimiento y apoyos reales desde el 2009

## ◆ Cambios en la naturaleza social de las cooperativas

- Origen social en paralelo al sindicalismo de los trabajadores
- El cooperativismo del siglo XXI
  - ◆ Heterogeneidad social
  - ◆ Cambio en la estructura y la dinámica de los hogares
  - ◆ Menor capacidad de aporte de trabajo producto de la mayor cantidad de horas en el mercado laboral

# Aspectos de la realidad habitacional contemporánea

- ◆ Desarrollo de la producción social del habitat (PSH)
  - Concepto y tipologías del PSH
  - Implicancias del PSH en la producción de ciudades ( fragmentación social, segregación espacial, periferización dispendiosa)
- ◆ Cambios sociales y culturales determinantes
  - Más hogares igual cantidad de población
  - Achicamiento de los hogares y dinámica cambiante
  - Incremento de horas trabajadas restando posibilidades para la autoconstrucción de la vivienda
  - Los espacios interiores de la vivienda
    - ◆ La nueva estancia, comedor y cocina ( del monoambiente al loft)
    - ◆ Realidad virtual y hogar electrónico
    - ◆ Desaparición del área para el servicio doméstico
    - ◆ Importancia creciente del espacio del baño y la cocina. Diversas funcionalidades y sofisticación del diseño
- ◆ Desafíos de la política de vivienda
  - Heterogeneidad de alternativas para el acceso a la vivienda
  - Intensa articulación social con la demanda

# Desafíos de la política de vivienda

## ◆ Heterogeneidad de alternativas para el acceso a la vivienda

- Acceso al alquiler ( oferta, garantías, subsidio)
- Acceso a la vivienda construida (nueva, usada)
- Apoyo a la autoconstrucción ( individual, colectiva, cooperativa)

## ◆ Intensa articulación social con la demanda

- Necesaria organización y seguimiento de la participación social a efectos de potenciarla
- Reconocimiento y fortalecimiento de la PSH

