



# ¿Por qué es tan importante la localización de la vivienda social?

Por Sergio R. Torassa

Profesor de Dirección Financiera del IDE Business School

Vivir en un sitio seguro y cómodo es el sueño imposible de millones de residentes urbanos en todo el mundo. Solo en América Latina, más de un tercio de la población todavía carece de una casa o departamento adecuado, y Ecuador no es la excepción. Sensible a esta problemática, el presidente Lenin Moreno prometió durante su campaña electoral que —durante los cuatro años de su mandato— se construirían

325.000 viviendas de carácter social. De ellas, 191.000 serían entregadas gratuitamente a núcleos familiares en condiciones de pobreza y el resto con un coste mínimo para los beneficiados.

Para estimular que constructoras y desarrolladores inmobiliarios se interesen por este tipo de proyectos, las autoridades nacionales han otorgado incentivos de carácter tributario y administrativo, tales como la devo-

“

Estudios empíricos demuestran que existen conexiones muy marcadas entre la calidad de un barrio y el capital social, que impactan directamente sobre el acceso a puestos de trabajo, las condiciones laborales y la disponibilidad de oportunidades educativas.

”

lución del IVA respaldado en la compra de materiales, tarifa 0% en los servicios de construcción (i.e., honorarios de ingenieros o arquitectos), simplificación de trámites municipales, etc. Todas estas disposiciones apuntan en la buena dirección y son coherentes con un marco teórico que asume como premisa básica que la propiedad de una vivienda promueve la prosperidad económica, tanto de las personas que la habitan como de la sociedad en su conjunto.

## PROPIEDAD Y BIENESTAR

Tres argumentos validan dicha premisa. Por un lado, la vivienda propia aumenta la riqueza<sup>1</sup> de los hogares, en la medida que reduce sus gastos diarios y puede ser usada como garantía para otras inversiones.

Por otro, y dado que las familias pueden gastar el dinero que ahorran en alquileres en consumir bienes adicionales, promueve el crecimiento económico del país. Sin duda, la demanda de vivienda anima también a la industria de la construcción y a todas sus actividades productivas conexas.

<sup>1</sup> Mientras que el ingreso se refiere a la acumulación monetaria y no monetaria de la capacidad de consumo de un hogar, la riqueza alude al valor neto de todos los activos de propiedad de un hogar –tras descontar deudas-- en un momento dado.

En tercer lugar, la propiedad fortalece el capital social<sup>2</sup> de los hogares, ya que los compradores —al comprometerse a permanecer en esa casa a largo plazo— están más dispuestos a invertir en sus comunidades o barrios y a forjar vínculos sociales significativos. Tales relaciones suelen reportar además varios beneficios adicionales, entre ellos el acceso a mejores empleos y oportunidades económicas.

A partir de razonamientos similares se ha implementado la política de vivienda en Ecuador y en las naciones de nuestro entorno. Si bien a simple vista los resultados parecen auspiciosos —se ha producido un sustancial aumento de la oferta de unidades habitacionales a precios asequibles—, no ha de ocultarse la preocupación que genera el hecho de que, en su gran mayoría, estas propiedades están localizadas en la periferia de las áreas urbanas.

Esta realidad pone de manifiesto que, como si de un mercado cautivo se tratara, los oferentes de vivienda social tienen el control para escoger dónde construirlas. Es decir, las casas están localizadas según las preferencias de los urbanizadores y no siempre de acuerdo con la conveniencia real de sus habitantes potenciales. ¿Por qué se produce esta situación? La justificación ha de buscarse en los relativamente bajos precios de venta asociados a este tipo de viviendas, que obliga a los promotores inmobiliarios a buscar las economías de escala propias de los grandes terrenos disponibles en las afueras de las áreas urbanas y su bajo coste por metro cuadrado.

### ¿DÓNDE LOCALIZAR LOS PROYECTOS SOCIALES?

La ubicación es uno de los factores clave para determinar los costes reales totales asociados a una propiedad, máxime cuando esta se sitúa en zonas periféricas. Con frecuencia, los municipios no tienen en cuenta que la localización de la vivienda impone ciertas cargas a sus residentes, por ejemplo, en gastos de movilidad. Este hecho, que adquiere tanto más relevancia al tratarse de los hogares modestos, debería ser considerado al momento de diseñar las

políticas urbanas, de modo que en las mediciones de asequibilidad de vivienda se incorporen los costos relacionados con el transporte —además de los gastos por hipoteca, alícuotas y servicios— para determinar la carga económica de la misma<sup>3</sup>.

Una ubicación deficiente afecta también a los hogares por otras vías. Estudios empíricos demuestran que existen conexiones muy marcadas entre la calidad de un barrio y el capital social, que impactan directamente sobre el acceso a puestos de trabajo, las condiciones laborales y la disponibilidad de oportunidades educativas. Con frecuencia, las políticas de vivienda subestiman el efecto que tiene la localización sobre los residentes de bajos ingresos en estos aspectos. Aún más, tampoco tienen en cuenta los costos sociales que un hogar ha de asumir —por ganancia o pérdida de redes de apoyo— debido a la deficiente ubicación de su unidad habitacional.

### ¿POR QUÉ SON IMPORTANTES ESTAS REDES?

La teoría del capital social identifica los lazos que unen a las personas. Existen dos tipos principales. Por un lado, tenemos los lazos fuertes, que están representados por la familia y los amigos. Por otro, los lazos débiles, que son los que conectan a gente que no comparte círculos sociales similares, por ejemplo, los vecinos o los compañeros de trabajo. Ambos lazos son necesarios pues proporcionan diferentes tipos de recursos y apoyo.

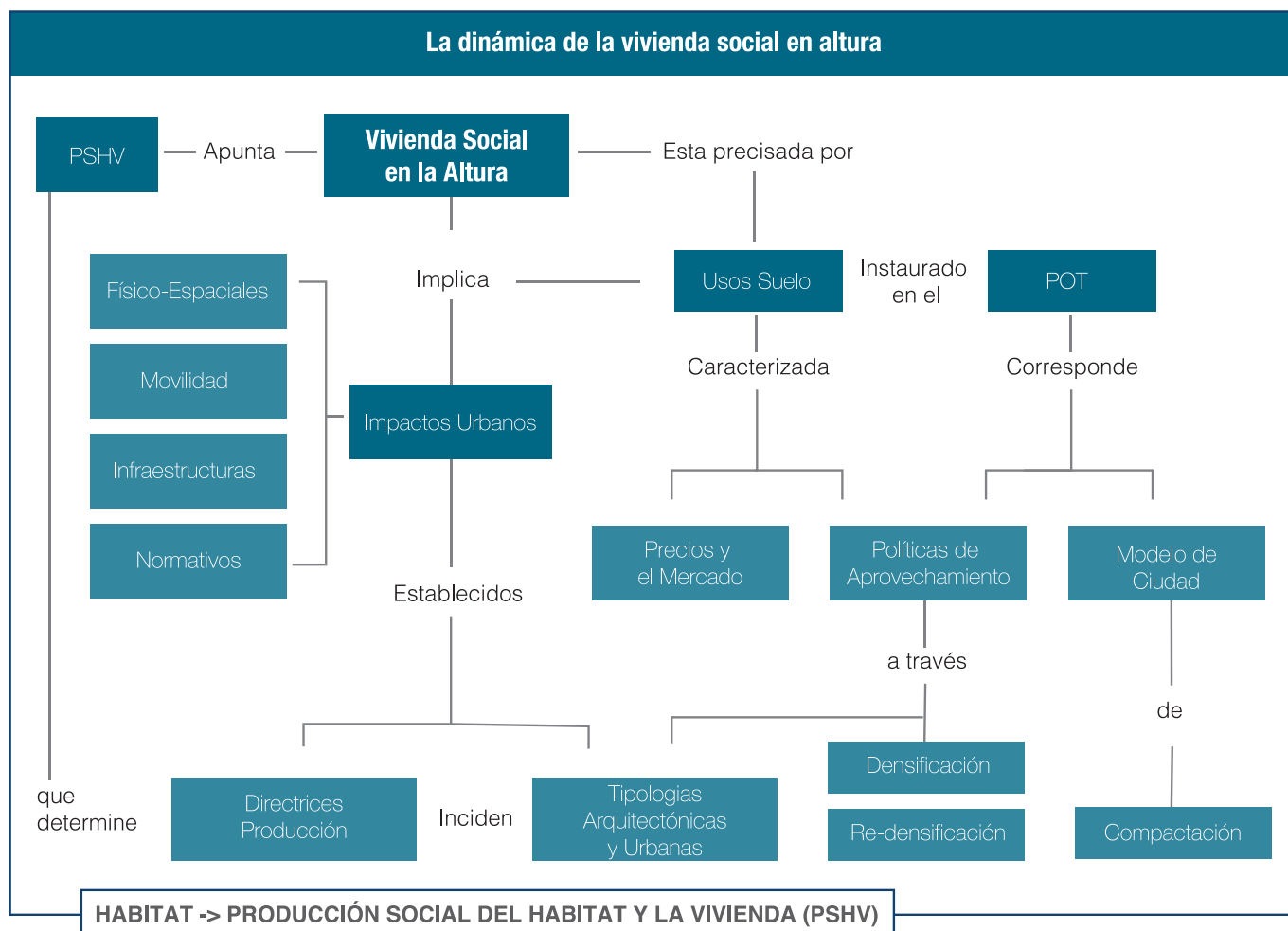
En el caso de los hogares vulnerables, los lazos fuertes son críticos, pues suministran protección y moderan las consecuencias de los cambios adversos que todas las personas sufrimos a lo largo de la vida. Usualmente la familia es una fuente de bienestar, en particular cuando los mercados y las instituciones no están muy desarrollados o el acceso a ellos, de algún modo, limitado. Los hogares de bajos ingresos suelen aprovechar estos lazos para procurarse servicios esenciales, como el cuidado de los hijos pequeños, los ancianos u obtener dinero en préstamo.

Los lazos débiles son muy útiles, por ejemplo, cuando la gente necesita encontrar un trabajo o mejorar el actual. Por consiguiente, residir en un área aislada y

<sup>2</sup>Según la concepción de capital social enunciada por Robert Putnam (2000), quien distingue entre capital social vínculo y capital social puente. El vínculo refiere a la socialización entre individuos semejantes (según ingresos y cultura), mientras que el puente alude a la socialización entre individuos con ingresos y creencias diferentes.

<sup>3</sup>HUD-U.S. Department of Housing and Urban Development y U.S. Department of Transportation, "The Location Affordability" Portal, version 2. <http://www.locationaffordability.info/default.aspx>, 2014

<sup>4</sup>Kain J., "Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization", *Quarterly Journal of Economics* 82: 175–97.



Fuente: Ballén Zamora, Sergio A., “Vivienda Social en Altura”, UNC, 2009

retirada de los sitios de empleo es particularmente nocivo para los hogares vulnerables. Varias investigaciones académicas<sup>4</sup> identificaron este fenómeno al estudiar las barreras geográficas que se interponen a los intentos de los afroamericanos en Estados Unidos por buscar empleos bien pagados. La ausencia de lazos débiles y la segregación espacial se refuerzan entre sí, siendo este uno de los determinantes de los ingresos de los hogares a través del empleo. Esto indica que quienes residen en barrios aislados registran altas tasas de paro porque estos individuos principalmente intercambian información con sus lazos fuertes, quienes a su vez no suelen contar con información útil acerca de la existencia de buenas oportunidades laborales.

### LA CONSTRUCCIÓN EN ALTURA COMO SOLUCIÓN

Con unas 1.300 habitaciones, el Palacio de Versalles –construido en la Francia de mediados del siglo XVII, por

iniciativa del rey Luis XIV– es la primera vivienda multifamiliar planificada de grandes proporciones. En él, diversas unidades de vivienda independientes convivieron en una misma unidad edilicia, teniendo en cuenta las necesidades y servicios requeridos por sus habitantes. Desde entonces, muchos urbanistas –i.e. Walter Gropius, Le Corbusier, etc.– han defendido el crecimiento de las ciudades mediante el desarrollo de unidades de vivienda múltiple y la construcción en altura por ser estructuras urbanísticamente muy eficientes en el uso, precio, planificación y aprovechamiento del suelo.

A comienzos de los años cuarenta en Argentina, Brasil, Venezuela y México se ejecutaron los primeros conjuntos habitacionales a gran escala en América Latina. Sin embargo, la vivienda social construida en altura no acabó nunca de cuajar en nuestra región. Aunque en cada país las razones son diferentes, los principales problemas tienen que ver con una deficiente asignación de

viviendas a grupos de ingresos similares pero de contextos culturales muy distintos (impidieron la normal convivencia entre vecinos), el cerramiento de espacios indivisos del edificio (circulaciones no necesarias como los frentes de los apartamentos en el primer piso que dan a la calle), una privatización progresiva de los espacios comunes, el mantenimiento y la organización administrativa del conjunto que recae totalmente en los habitantes, cuestiones de seguridad en territorios sin jurisprudencia clara, asignación a propietarios que arriendan a otros y la segregación urbana que generan los conjuntos cerrados y las diferencias socioeconómicas con los habitantes del entorno<sup>5</sup>.

## CONCLUSIONES

Es de trascendental importancia promover una efectiva planificación metropolitana. Cuando las autoridades fallan al planificar adecuadamente los usos de suelo (i.e. residencial, comercial, industrial, servicios, etc.), los desequilibrios de riqueza de la sociedad tienden a reproducirse, exacerbarse y volverse permanentes, como consecuencia de la dinámica propia de la actividad inmobiliaria. El resultado más probable es que los usos menos valorados de suelo se concentren en áreas que carecen de servicios y estén desconectadas de la trama urbana, con lo cual disminuyen las perspectivas de desarrollo y, por ende, la calidad de vida de quienes allí residen. No obstante, el impacto de un desarrollo urbano desequilibrado también se siente fuera de estas áreas, afectándonos a todos los ciudadanos, pues incide en la congestión vehicular, la contaminación ambiental, la baja productividad y la existencia de desbalances fiscales insostenibles.

“

La ausencia de lazos débiles y la segregación espacial se refuerzan entre sí, siendo este uno de los determinantes de los ingresos de los hogares a través del empleo.

”



## EL AUTOR

**Sergio Torassa** es MBA por IESE Business School de España y Máster en Dirección de Empresas Turísticas por la Universidad Autónoma de Madrid/La Salle International Graduate School. Es Economista y Chartered Accountant. Fue Profesor de Finanzas Internacionales de la Universitat Pompeu Fabra, Barcelona-España. Tiene más de 25 años de experiencia en el sector financiero y empresarial, adquirida en posiciones de alta dirección en instituciones en Reino Unido, España, Latinoamérica y Ecuador. Actualmente es socio de Diagnóstico & Soluciones, consultora especializada en reestructuraciones empresariales, con sede en Barcelona, España.