

CAPITULO VIII CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES

8.1. Conclusiones Generales del Estudio

La posibilidad de abrir espacios y eliminar obstáculos a las diferentes formas de producir vivienda bajo las decisiones y el control de los productores sociales individuales o colectivos dependen de cómo se manejen los siguientes conceptos:

La vivienda es un bien de por si costoso

- Por su tamaño: demasiados insumos, diversos materiales y el esfuerzo humano que implica su producción.
- Agravado por las políticas económicas que han llevado a una reducción del poder adquisitivo del ingreso: bajos niveles salariales, desregulación del suelo y reducción de subsidios.
- Uso de tecnologías costosas que desplazan la mano de obra por equipo, componentes industriales y técnicos especializados.
- Aspectos demográficos que incrementan la demanda del suelo: explosión demográfica, migración.

La vivienda como necesidad y derecho humano fundamental

- La vivienda constituye un derecho humano básico, más allá de cualquier consideración legal. Su carencia constituye una injusticia estructural por depender de una inequitativa distribución del ingreso, el desempleo y el subempleo.
- Injusticia social, su solución es responsabilidad de la sociedad en su conjunto. La vivienda pasa a ser un derecho social legalmente regulado, ya que los estados tienen la responsabilidad de poner las condiciones, los instrumentos, apoyos y facilidades que permitan a todos resolver sus necesidades básicas.

La vivienda como proceso

- Responde a la práctica social de acuerdo a sus recursos, posibilidades y necesidades, permitiendo hacer más con menos, atender a sectores de bajo ingreso, estimular la movilización de otros recursos sociales, orientar mejor los subsidios y bajar su monto, lograr periodos más cortos de recuperación.

- La vivienda como proceso lleva al concepto de **vivienda progresiva**. Puede partir de soluciones precarias en m² y acabados pero, si está bien planteada, ofrece mayor calidad de vida en el largo plazo.

Es fundamental reconocer que la producción social organizada de vivienda, que se realiza sin fines de lucro, bajo la promoción y el control directo de las organizaciones sociales y/o gubernamentales, participa de todas las características de la producción formal de vivienda:

- La organización tiene personalidad jurídica
- Se accede a tierras legalmente, sea mediante compra en el mercado o mediante adquisición de reservas territoriales constituidas por el Estado para su uso habitacional.
- Cuenta con asesoría técnica
- Debe gestionar permisos y licencias
- Paga derechos y contribuciones

La diferencia con la producción privada estriba en que:

- No se pone a la venta e el mercado una vez terminada la vivienda
- Es ocupada directamente por el grupo social promovente
- Su propiedad puede quedar sujeta al control de la organización que la produjo aunque, por lo general, se individualiza la propiedad, quedando sujeta a las leyes del mercado.

Proceso productivo de la vivienda

Se distinguen cuatro fases:

- Promoción y planeación
- Producción (construcción)
- Distribución
- Uso

La culminación de cada fase y su paso a la siguiente se da en el momento en que:

- En la fase de promoción y planeación se firma el crédito puente y se da inicio a las obras.
- En la fase de producción: se termina la obra.
- En la fase de distribución: se ocupa la vivienda.

Sistemas de producción habitacional

Siendo el conjunto de programas, proyectos y actividades relativos a los procesos de planeación, Construcción y distribución de la vivienda, conducidos por promotores que trabajan en forma Organizada, planificada y continua, bajo esquemas de operación estructurados, el proyecto se Encuentra dentro de:

- Sistema de producción social ya que presenta un alto potencial para desarrollarse en el futuro inmediato ante la incapacidad del productor privado de atender a grandes sectores de bajo ingreso. Produce sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de una social promotora, sea ésta una organización de base (cooperativa, asociación, sindicato, etc.) o una organización profesional no gubernamental (centros de asistencia técnica, institutos populares de vivienda, asociaciones civiles, etc.) Produce vivienda y conjuntos habitacionales que adjudica a demandantes organizados, generalmente de bajos ingresos pero con alguna capacidad de crédito que, por lo general, son identificados y participan desde las primeras fases del proceso habitacional.

Actores involucrados:

- Comunidad organizada: Trabajo y ahorro, gestionó ante diversas instancias públicas, financio la tabiquería y el paquete de materiales.
- Cooperativa. Se ocupa del diseño urbano y tecnológico, dirección técnica, la supervisión de la construcción y el manejo de los recursos financieros del crédito.
- Fonhapo: Con el subsidio otorgado se financió la primera fase de la vivienda y parte de la urbanización.
- Municipio de San Felipe: Financió la adquisición del suelo, apoyo la iniciativa de Fonhapo, autorizó el Plan y los permisos de uso del suelo.

8.2. Recomendaciones

- Ante las tendencias actuales que promueven la globalización y el libre mercado, la descentralización de responsabilidades sociales en un mercado controlado por la iniciativa privada.
- Tendencias que desarrollan mecanismos de decisión cada vez más alejados de los pueblos e incluso de los Estados nacionales.
- Tendencias que imponen condiciones económicas que llevan a la exclusión y a la expropiación de excedentes y capacidades de los pobres.
- Tendencias que fomentan la individualización de los conflictos, las soluciones y las relaciones entre los involucrados.

Propuestas como esta juegan un papel estratégico para abordar el desafío de la producción de vivienda como producto social:

- Al abrir y defender espacios productivos controlados en todas sus fases por organizaciones sociales que pueden significar un contrapeso local a la concentración y dominio económico de unos pocos.
- Al controlar los procesos de planeación, producción, distribución y uso de la vivienda favorecen:
 - ✓ Al desarrollo de la capacidad técnica y administrativa de la comunidad.
 - ✓ Respeta y alienta la diversidad, las prácticas culturales, el desarrollo tecnológico adecuado al medio y a la participación comunitaria.
 - ✓ Fomenta decisiones que favorecen el mejoramiento de la calidad de vida tanto a nivel urbano como familiar.
 - ✓ Abarata costos.
 - ✓ Favorece la movilización de los múltiples recursos técnicos, sociales y culturales que constituyen la riqueza de los pueblos.
- Al basar sus prácticas productivas y de gestión en el trabajo, la acción organizada de los participantes y la canalización de solidaridades y apoyo mutuo.
- Al partir su concepción de iniciativas locales sustentadas en prácticas culturales ubicadas en contextos ambientales específicos no sólo puede contribuir a generar diversidad y orden sino avanzar significativamente en el desarrollo, experimentación y difusión de prácticas que aporten a la sustentabilidad ambiental urbana.

- Al reconocer como principal fuerza movilizadora a la gente concreta que participa garantiza un mayor reconocimiento social de las necesidades de los diversos actores, principalmente y de su capacidad de conducir procesos habitacionales, y abre necesariamente la conciencia sobre los problemas y opciones para enfrentar las necesidades habitacionales de los más débiles y vulnerables.
- Al aliviar los largos, desgastantes y explotadores procesos de autogestión individual contribuye a hacer más productivo, efectivo y organizado el esfuerzo social.
 - ✓ Lograr accesos a suelo, recursos financieros y estímulos específicos.
 - ✓ Impulsar programas y proyectos.
 - ✓ Promover respaldos políticos y alianzas con otros actores
 - ✓ Negociar mejores precios
- Al profundizar el peso macroeconómico y microeconómico:
 - ✓ Productividad por unidad de inversión
 - ✓ Contribuir a la construcción de capital fijo y al PIB
 - ✓ Activación de la planta productiva
 - ✓ Generación de empleo directo e indirecto.
 - ✓ Generación de micro, pequeñas y medianas empresas
 - ✓ Activación de competencias con la iniciativa privada para generar dinámicas positivas y complementarias.
 - ✓ Ampliación de la capacidad de oferta del sector vivienda.
- Al conocer más a fondo y proponer acciones sobre
 - ✓ Sustentabilidad financiera
 - ✓ Circuitos financieros
 - ✓ Sistemas de subsidio
 - ✓ Mecanismos financieros adecuados a la autoproducción.
 - ✓ Reducir costos operativos, manejo colectivo de los créditos.
 - ✓ Manejo social del ahorro y preservación de su capacidad de compra.
 - ✓ Manejo de tasas de interés, plazos de recuperación, garantías en esquemas sustentables integrados.
 - ✓ Optimizar créditos, subsidios, ahorro y otros aportes de la comunidad.
 - ✓ Difusión de mecanismos exitosos de recuperación, evaluación de riesgo y manejo de la mora.

8.3. Sugerencias para Investigaciones adicionales

Estudios realizados en México hace ver que:

- La producción social de vivienda ha contribuido a construir el 62% del inventario total de vivienda del país y representa el 24% de su valor total⁷.

La producción social de vivienda ¿podrá ser sustituida en el corto plazo por la mercantil?

Sería cuestión de:

- Diversificar la captación de recursos vía el mercado secundario de hipotecas y otras opciones para incrementar la oferta.
- Incrementar el volumen de recursos fiscales destinados al subsidio.
- Ampliar los períodos de amortización de los créditos
- Ofrecer viviendas más baratas.

La producción social de vivienda ¿es informal?

El problema de la informalidad no es generado por la producción social en sí, sino por la falta de políticas e instrumentos que apoyen el acceso de los pobres a suelo legal, accesible y seguro.

La producción social de vivienda ¿es cara e ineficiente?

El misterio esta en los costos indirectos ya que se han logrado costos más bajos y viviendas con un valor de mercado 2 a 3 veces superior al costo de producirlas.

La producción social de vivienda ¿representa una competencia desleal y distorsiona el mercado habitacional?

Los productores sociales no compiten en el mercado, actúan positivamente para resolver una necesidad básica y hacer efectivo su derecho a la vivienda.

- No producen para vender sino para habitar
- Operan sin fines de lucro
- Operan en un nicho que tiene poco interés para el productor empresarial privado.

.