



Ciclo de vida de la vivienda autoconstruida





Barrio El Ceibo, González Catán.
Valeria tiene 33 años y desde hace 20 vive junto a su familia en la vivienda que construyeron desde cero. Hace 13 años le cedieron parte del lote para que pudiera empezar a construir su casa.

Prólogo

El acceso al suelo urbano y la vivienda por parte de los sectores populares en Argentina está relacionado, mayormente, con la ocupación de terrenos o la compra informal a terceros. Estas estrategias llegan a ser casi las únicas formas para acceder a un lugar donde habitar, muchas veces en condiciones de extrema precariedad, hacinamiento y acceso inadecuado a servicios básicos.

Según el RENABAP, Registro Nacional de Barrios Populares, unas 4 millones de personas conforman la población que autoconstruye progresivamente sus viviendas, empleando diversas estrategias financieras y constructivas durante el proceso. En su gran mayoría tardan muchos años, complejizando el desafío las condiciones barriales, las formas de acceso al suelo y la vivienda y la misma dinámica económica.

Estas viviendas son construidas ambiente por ambiente, a ritmo lento, pues la obra depende principalmente del dinero que se logre ahorrar y se pueda invertir. Existe una clara vinculación entre las etapas constructivas con los hitos de crecimiento del hogar. Cada etapa identificada por las familias entrevistadas implica el inicio o fin de un hito constructivo que también está asociado, en general, con el aumento en el número de integrantes de la familia.

El modo principal empleado es la autoconstrucción familiar, siendo la forma más viable ante la imposibilidad de afrontar los altos costos de construcción. De esta forma los hogares¹ logran hacerlo más accesible y avanzar en la materialización de su vivienda.

Esta forma de autogestión de la vivienda en barrios populares, en la mayoría de los casos,

implican deficiencias estructurales difíciles de corregir o modificaciones funcionales que derivan en demoliciones y reconstrucciones. Sin embargo, la diferencia entre la necesidad declarada por los hogares de contar con asistencia técnica para el diseño y la posterior ejecución, y la calidad real verificada, es un indicio claro de falta de información adecuada para los hogares autoconstructores.

Como factor crítico de este proceso se evidencia el acceso e instalaciones de agua y saneamiento. Este aspecto, a diferencia de la calidad del resto de las viviendas, sí es percibido como algo a resolver o mejorar.

Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y ProHábitat XXI realizaron el presente estudio motivados por la necesidad de comenzar a comprender y sistematizar el proceso a través del cual los hogares que habitan en barrios populares de la Argentina autoconstruyen sus viviendas.

La identificación, comprensión y sistematización de estos procesos son esenciales para la formulación de políticas públicas y acciones de apoyo a estos hogares. Se trata de una tarea que involucra a todos los sectores a fin de facilitar y potenciar el acceso a la vivienda adecuada a través de la autoconstrucción.

Se espera que esta investigación sirva de puntapié inicial para profundizar el análisis sobre la temática y motivar el trabajo conjunto de múltiples actores en búsqueda de soluciones concretas al déficit de vivienda existente en los barrios populares.

Buenos Aires, Argentina
Abril 2022

¹ Grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo con un régimen familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación.
Con base en la definición del INDEC: <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Institucional-Indec-Glosario>

Objetivos y Metodología

Como objetivo general, se buscó realizar un diagnóstico técnico y socioeconómico de hogares que habitan en barrios populares del área metropolitana de Buenos Aires y autoconstruyen sus viviendas, buscando comprender sus motivaciones, aspiraciones y toma de decisiones desde una perspectiva integral histórica, presente y futura.

Para ello, se estableció una estrategia metodológica cuantitativa y cualitativa con el fin de evaluar variables sociales, económicas y constructivas consideradas relevantes, teniendo en cuenta la complejidad y multiplicidad de factores que influyen en el proceso estudiado y la relevancia de cuestiones simbólicas y culturales propias de cada territorio y comunidad abordada.

Se definió como unidad de estudio los hogares autoconstructores de 3 barrios populares de la Región Metropolitana de Buenos Aires, localizados en los municipios de Moreno, La Matanza y Florencia Varela, se alcanzaron un total de 30 hogares.

Se realizaron entrevistas en profundidad virtuales y/o telefónicas y se llevaron a cabo 13 visitas presenciales para el relevamiento técnico de las viviendas. También se facilitaron 2 grupos focales con referentes barriales vinculados con las 3 organizaciones que participaron del estudio, con el objetivo de complementar y profundizar temáticas vinculadas con la progresividad de la vivienda.





Barrio El Ceibo, González Catán. Uno de los hallazgos que indica la necesidad de incluir la perspectiva de género en el análisis del proceso de autoconstrucción progresiva fue la identificación de nuevas formas de localización de las viviendas en el lote con ampliaciones hacia los laterales como forma de protección ante situaciones de inseguridad.

Resultados principales

En la mayoría de los casos relevados, los hogares no tienen un plan o proyecto de vivienda a seguir, siendo complejo encontrar una estandarización de las diferentes etapas a lo largo del proceso de autoconstrucción. Lo que se identifica es que van sumando módulos constructivos o realizando adecuaciones o demoliciones según la capacidad económica y/o la necesidad familiar del momento.

De la observación durante el relevamiento técnico, se puede esbozar una etapa previa al proceso de autoconstrucción y cuatro etapas que componen este proceso.

En una **etapa previa** a iniciar el proceso de autoconstrucción, las familias acceden al terreno para la edificación de la vivienda. El mismo es obtenido ya sea por medio de la compra del lote de manera informal, por la ocupación por medio de una toma o por cesión de un espacio compartido en el terreno de un familiar.

En la **primera etapa**, las familias, ante la necesidad de asegurar la ocupación del terreno, tienden a construir un ambiente único multifuncional y un

baño precario o letrina, utilizándose frecuentemente madera como material predominante que luego tiende a ser reemplazada.

Durante la **segunda etapa** se prioriza la construcción de dormitorios y en menor medida de cocina y baño, en este caso, como reemplazo de la precaria letrina inicial. En los casos en los que la vivienda inicial es de madera, se tiende a reemplazar la materialidad de la vivienda por la estructura de hormigón y ladrillos y techos de chapa de zinc o de losa si se está pensando en edificar ampliaciones en altura.

A partir de la **tercera etapa**, toma mayor importancia la construcción de la cocina y el mejoramiento del baño. También se comienzan a realizar mejoras y terminaciones de lo ya construido que permiten una habitabilidad y funcionalidad más adecuada de las viviendas.

Las conexiones internas de luz, agua y desagües se consolidan en la **cuarta etapa** del ciclo de construcción evolutiva y la percepción de las familias es que no son de buena calidad.

Ejemplo de crecimiento de vivienda

En la mayoría de los casos relevados, los hogares no tienen un plan o proyecto de vivienda a seguir, siendo complejo encontrar una estandarización de las diferentes etapas a lo largo del proceso de autoconstrucción. Lo que se identifica es que van sumando módulos constructivos o realizando

adecuaciones o demoliciones según la capacidad económica y/o la necesidad familiar del momento. De la observación durante el relevamiento técnico, se puede esbozar una etapa previa al proceso de autoconstrucción y cuatro etapas que componen este proceso.

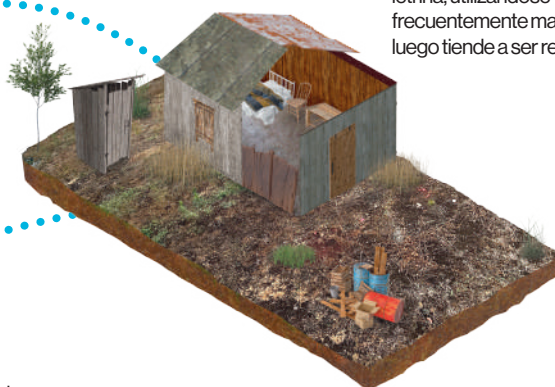
Etapa previa

Las familias acceden el terreno para la edificación de la vivienda. Es obtenido mediante una compra informal, por la ocupación durante una toma o por cesión de un espacio compartido por un familiar.



Etapa 1

Ante la necesidad de asegurar la ocupación del terreno, se construye un ambiente único multifuncional y un baño precario o letrina, utilizándose frecuentemente madera, que luego tiende a ser reemplazada.



Etapa 2

Se prioriza la construcción de dormitorios, y se tiende a reemplazar la materialidad de la vivienda por la estructura de hormigón y ladrillos y techos de chapa de zinc o de losa si se está pensando en edificar ampliaciones en altura.



Etapa 3

Cobra importancia la construcción de la cocina y el mejoramiento del baño. Inician las mejoras y terminaciones de lo ya construido, que permiten una más adecuada habitabilidad y funcionalidad de la vivienda, como la colocación de pisos, aislantes, revoques y mejoras de aberturas.

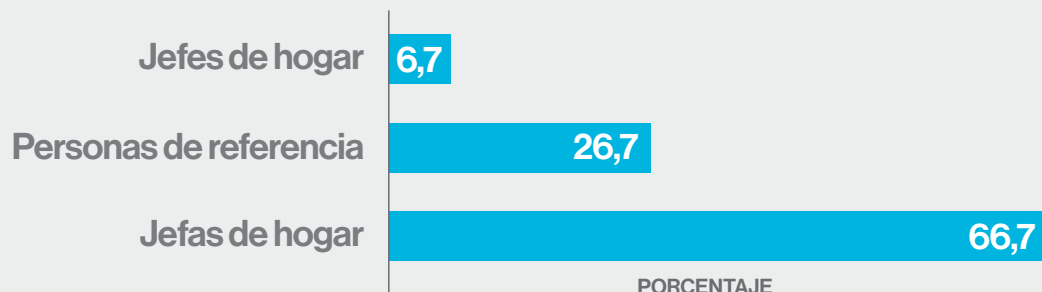


Etapa 4

Las conexiones internas de luz, agua y desagües toman relevancia en la cuarta etapa del ciclo de construcción evolutiva y la percepción de las familias es que no son de buena calidad.



Distribución porcentual de las personas entrevistadas por jefatura del hogar (n=30)



Distribución porcentual de las personas que conforman el grupo familiar por grupos de edad (n=130)



En líneas generales, los hogares perciben que la calidad de los ambientes construidos es buena cuando se refiere específicamente a los pisos, las paredes y los techos. Sin embargo, cuando se consultó por las instalaciones internas o desagües la percepción principal es regular o mala.

Un 60% de los hogares encuestados declaró no estar interesado en recibir asesoramiento técnico por no creerlo necesario, ya que disponen de conocimientos suficientes o porque pueden contar

con algún familiar o conocido que los asista. Sin embargo, de la observación técnica se desprende que aun cuando la albañilería es una de las principales ocupaciones en los barrios, las viviendas autoconstruidas tienen muchas deficiencias y problemas por la baja calidad constructiva. Los impactos generados por la falta de proyecto son poco visibilizados y dimensionados y en muchos casos implican deficiencias funcionales y estructurales de la vivienda difíciles de corregir, incluyendo lo relacionado con agua y saneamiento.



Barrio 23 de Diciembre, Moreno. La autoconstrucción de la vivienda progresiva se desarrolla en la mayoría de los casos, como una acción constante que se interrumpe y recomienza en la medida en que los hogares disponen de recursos suficientes para adquirir los materiales necesarios.

La construcción de la vivienda no es continua, sino que se encuentra condicionada por el monto de inversión, el acopio de materiales y la capacidad de ahorro de las familias.

Respecto a las fuentes de recursos económicos con las que las familias cuentan para invertir en su vivienda, estos provienen principalmente de los ingresos laborales que se amplían circunstancialmente con subsidios estatales, programas sociales y ahorros propios. Otra fuente de financiamiento son los créditos otorgados por el Estado para pequeños mejoramientos habitacionales. Pocos hogares recurren a financiamientos privados por su alto costo de intereses y por la imposibilidad de cumplir con los requisitos impuestos.

Otra forma de ahorro es el acopio de materiales gruesos que pueden almacenarse en las propias viviendas. Sin embargo, sólo algunos corralones permiten la compra anticipada de materiales y su acopio y solo se da cuando existe una relación de confianza entre la persona encargada del corralón y su cliente, ya que los precios suelen variar de un

mes a otro y a los comercios no les conviene llevar adelante esta práctica.

En cuanto al impacto que tiene el proceso de autoconstrucción en las mujeres, se puede observar que existe una marcada inequidad en los roles, ya que son ellas las que realizan las tareas domésticas y de cuidado, y son en general a quienes más les afecta la falta de funcionalidad y calidad de los espacios del hogar.

En la etapa inicial del proceso de autoconstrucción de las viviendas, las mujeres cumplen las tareas en espacios reducidos, inadecuados o sumamente precarios. A partir de la segunda etapa de desarrollo de la vivienda progresiva comienza la consolidación de su vivienda, su ampliación, mejoramiento y ejecución de terminaciones. Sin embargo, en general, son postergadas las obras para disponer de instalaciones eléctricas adecuadas, agua y desagües en baños y cocinas, lo cual conlleva a contar con malas condiciones para el desarrollo de las tareas domésticas más relevantes.

Recomendaciones

En función a los hallazgos del presente estudio se formularon las siguientes recomendaciones:

- a. **Generar** en barrios populares, **procesos de capacitación y concientización** a las familias respecto a los **beneficios de contar con asistencia técnica** para diseñar y planificar su vivienda de manera adecuada.
- b. **Implementar programas territoriales de asistencia técnica y administrativa gratuita** a las familias, para la autoconstrucción de sus viviendas priorizando hogares vulnerables y fomentando la equidad social y de género.
- c. Partiendo de las experiencias y los aprendizajes previos, **fomentar y facilitar la capacitación y certificación** a la población adulta y joven en **habilidades constructivas y en formaciones técnicas** complementarias a la albañilería.
- d. Partiendo del análisis previo de las líneas de crédito ya existentes, **incidir en los sectores público y privado** para el **diseño e implementación de líneas de financiamiento** que se adapten a las condiciones de las **familias de barrios populares** y que contemplen especialmente a **poblaciones vulnerables**.
- e. **Promover a través de entidades públicas o privadas, el acceso a herramientas y servicios financieros adaptados** a la realidad de las familias de barrios populares que les permita **contar con ahorros previos para invertir en la autoconstrucción de sus viviendas**.
- f. **Promover** a través de iniciativas públicas y/o privadas, **programas para la autoconstrucción de nuevas viviendas, ampliación y/o mejoramiento de las viviendas preexistentes** con el fin de disminuir el hacinamiento.
- g. **Apoyar y fomentar la regularización dominial y la subdivisión adecuada de los lotes que acompañe la integración sociourbana de los barrios populares y el acceso a servicios básicos**.
- h. **Promover** en los **barrios la organización de la ayuda mutua y las acciones colectivas de fomento del mejoramiento del hábitat**



Barrio 23 de Diciembre, Moreno. El estudio verifica que los elementos componentes de cada unidad habitacional y la forma de ejecutarse son muy similares, predominando casi exclusivamente el uso de técnicas y materiales tradicionales.

- i. **Incidir en el diseño de políticas que faciliten excepciones impositivas para la compra de materiales de la construcción**, cuando son adquiridos por hogares de barrios populares.
- j. **Promover modelos de ahorro familiar en materiales** con entregas planificadas y sistemas de compra colectiva.



Barrio 23 de Diciembre, Moreno. El submercado de materiales comercializados en barrios populares aún no ha sido dimensionado como para dar cuenta de sus potencialidades. Datos como el costo promedio de cada intervención familiar en relación a sus ingresos, la eficiencia del uso de subsidios o financiamientos ofrecidos por el estado, son aspectos necesarios a tener en cuenta en próximos trabajos.

Cierre Ciclo de la Vivienda en Argentina

Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y ProHábitat XXI realizaron el presente estudio sobre el Ciclo de Vida de la Vivienda en Argentina a fin de comprender cómo alrededor de 4 millones de personas en barrios populares desarrollan diariamente su proceso progresivo de autoconstrucción como única alternativa para disponer de una vivienda adecuada.

Se describen los efectos derivados de la falta de asistencia técnica, las deficiencias constructivas encontradas que derivan de esta situación, las propias de diseño y de administración que determinan ineficiencias, mayores costos y espacios habitacionales inadecuados. Queda reflejado también el impacto que genera el constante aumento de precios de los materiales en

un contexto de desempleo, trabajo informal y bajos salarios y cómo la implementación cíclica de programas estatales de créditos blandos o subsidios para la adquisición de insumos se convierte en la vía casi exclusiva de acceso a financiamientos.

Aun teniendo en cuenta las debilidades de los hogares auto-constructores, es notable el crecimiento sostenido de los barrios populares y sus viviendas, configurando una importante actividad inmobiliaria que requiere ser estudiada con mayor profundidad. En base a ese análisis, podrán enunciarse programas y acciones de apoyo que impliquen un mejor uso de los recursos, logrando mejores impactos económicos, sociales y ambientales.

