

## **Blog Vi-Lab UHPH - Uniapravi – BID Políticas de Autoproducción de Vivienda**

**Febrero de 2021**

En América Latina, la autoproducción de vivienda es comúnmente relacionada con procesos de asentamientos informales de vivienda en los que población vulnerable, con recursos limitados y sin capacidad de acceder a mercados de vivienda formales, autoconstruyen sus residencias. Favelas, campamentos, barrios informales, son algunos de los nombres que describen estas urbanizaciones. La tenencia insegura de la propiedad, la inapropiada disponibilidad de espacios o servicios públicos y la vulnerabilidad de la vivienda a lluvias, terremotos, vientos huracanados u otros fenómenos naturales, son algunas de las vulnerabilidades que enfrentan las personas que habitan estos inmuebles.

En efecto, La CEPAL estima que el 13,8% de las viviendas en América Latina se detentan en formas diferentes a la propiedad o el arrendamiento, cerca de un 13% no tiene acceso a agua potable y un 39,3% de las viviendas en la región no cuentan con desagües apropiados. La Organización Mundial de la Salud señala a esto último de ser la causa principal de enfermedades transmisibles en el mundo. Finalmente, el Banco Mundial estima que el 77% de las muertes causadas por terremotos en los últimos 100 años se produjeron por el colapso de estructuras de mampostería al interior de las viviendas.

No obstante, la autoproducción de vivienda, correctamente dirigida y acompañada, puede ser una alternativa costo-eficiente y atractiva para todos los segmentos de ingresos. Para discutir las ventajas, retos e instrumentos necesarios para su promoción, el pasado 18 de febrero se adelantó el webinar *Vi-lab de Autoproducción de Vivienda* organizado por la Plataforma de Prácticas del Hábitat Urbano y Vivienda (UHPH), como parte de su serie de laboratorios de vivienda. Los expositores incluyeron expertos, autoridades y funcionarios del Gobierno Federal Mexicano, ONGs de la región, el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial, cuyas contribuciones resaltamos a continuación.

### **Un cambio de paradigma y algunas definiciones preliminares**

La conclusión primordial de todos los expositores es que el paradigma de la autoproducción como una forma de producción de vivienda de “segunda categoría” debe ser controvertida desde las prácticas y la política pública. La Secretaría de Desarrollo Agrícola, Territorial y Urbano del Gobierno Federal Mexicano (SEDATU) define la autoproducción como “una forma de producir vivienda donde el usuario consigue, aprovecha y gestiona los recursos que tiene a su alcance para construir su casa tomando decisiones fundamentales para satisfacer necesidades como su ubicación, tipo de vivienda y materiales, entre otros”. En ese sentido, la autoproducción NO debe entenderse como viviendas para personas de bajos recursos, propios de asentamientos urbanos informales o con condiciones deficientes.

Aunque los programas de vivienda en la región han sido exitosos, éstos se han concentrado casi exclusivamente en atender la producción de vivienda nueva e industrial, desatendiendo el rezago en la autoproducción progresiva, los mejoramientos y la construcción en sitio propio. Sin embargo, existen algunas experiencias de gobiernos y organizaciones privadas sin ánimo de lucro que han procurado atender esta espectro de las necesidades habitacionales.

### **Experiencias gubernamentales**

Con el apoyo del Banco Mundial, el gobierno de Indonesia implementó el [programa de Asistencia para el Mejoramiento de Vivienda](#) (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya – BSPS), del cual se han beneficiado 1,48 millones de hogares desde 2006, 90% de los cuales cuentan con ingresos informales, mientras que el 38% tienen un jefe de hogar mujer y el 20% adultos mayores. Destinado a hogares con ingresos inferiores a un salario mínimo local (\$172 USD), los beneficiarios han recibido subsidios que oscilan entre los \$1.117 a los \$2.333 USD aplanchando así en hasta 300% los recursos familiares para construcción o mejoramiento de vivienda. Las obras se realizan con el apoyo de facilitadores que dan asistencia técnica y se encargan de la supervisión de las obras, cuyos estándares de calidad incluyen elementos de seguridad estructural, salubridad, dimensión de los espacios y provisión de servicios públicos. Para ello, se integran esfuerzos de los gobiernos nacionales, regionales y locales, así como grupos comunitarios (de alrededor de 20 familias) que se encargan de proveer los recursos, escoger los beneficiarios y realizar los trabajos de obra, respectivamente.

De acuerdo con el Banco Mundial, esta experiencia, así como otras en la región, resaltan al menos tres retos para la autoproducción: políticas públicas flexibles e integrales, creación de conocimientos del Estado y características de las viviendas o terrenos existentes y técnicas innovadoras de construcción in situ que sean económicas y aumenten la resiliencia de las viviendas.

Inspirados en un nuevo enfoque de política pública, el 21 de enero de este año el Gobierno Mexicano lanzó la plataforma de autoconstrucción nacional [Decide y Construye](#) que agrupa los 7 programas de crédito y 5 de subsidios que existen en el país para construir, mejorar, ampliar y regularizar viviendas. Y aunque el portal fue recientemente lanzado como una herramienta informativa, su aspiración es convertirse en una *transaccional* mediante la cual los ciudadanos puedan adelantar las diligencias necesarias antes las diferentes entidades encargadas de proveer la asistencia técnica, financiera y material para la autoproducción de vivienda. El objetivo es crear un ecosistema que favorezca e incentive la autoproducción como un mecanismo de mejoramiento de las condiciones humanas y una alternativa legítima de provisión de vivienda.

### **Las lecciones de las organizaciones sin ánimo de lucro**

Organizaciones como un [Techo](#), [Build Change](#), [Vivienda Local](#) y [Hábitat para la Humanidad](#), han provisto servicios para el mejoramiento y la producción asistida de vivienda en la región desde hace más de 15 años. Las acciones emprendidas por éstos incluyen intervenciones en viviendas particulares, barrios, consultoría con gobiernos locales y nacionales, así como procesos de articulación público-sociales-privadas.

Como actores articuladores entre gobiernos, empresas privadas y las comunidades, estas ONGs no sólo han ilustrado las posibilidades de exitoso de esquemas de autoproducción, sino que han construido una red de conocimiento que les ha permitido identificar las problemáticas comunes que afrontan este tipo de producción de vivienda:

1. La regulación en la mayoría de los países está concentrada en la producción de vivienda industrial, lo que implica inflexibilidades cuando se aplican los mismos estándares a la autoproducción de vivienda.
2. Hay que aprovechar y mejorar las capacidades de los individuos en lo que respecta a su función como mano de obra en las intervenciones. La organización comunitaria no sólo legitima las intervenciones, sino que las hace más costo-efectivas y aumenta la transparencia de los procesos.
3. El acceso a suelo para urbanizar, no sólo la regularización de los ya ocupados, debe ser el punto de inicio de un ciclo de producción de vivienda que integre la provisión de servicios públicos, el levantamiento o mejoramiento de la vivienda, la provisión de servicios estatales y la integración urbana de los mismos.
4. La financiación de las intervenciones -sobre todo en lo que respecta a los materiales de obra- con subsidios estatales es una forma primordial pero no exclusiva de abordar el problema. El involucramiento del sector privado y los recursos propios del hogar son dos condiciones que mejoran las perspectivas de una intervención exitosa.
5. El rol gubernamental no puede terminar con el otorgamiento de un subsidio, sobre otros elementos, el acompañamiento técnico y la supervisión de criterios mínimos de habitabilidad define el éxito de las intervenciones. Por tanto, garantizar esquemas con aliados privados o locales es imperativo.
6. Hay que pensar en procesos de automatización y utilización de diseños, estructuras y materiales prefabricados para fomentar la escalabilidad de los procesos, mejorar las cadenas de valor y establecer economías de escala.
7. Reconocer las sinergias y/o establecer alianzas entre las comunidades, las empresas privadas, los centros de pensamiento y los gobiernos locales y nacionales es necesario para garantizar (i) el suelo para las intervenciones, (ii) la organización y capacidad instalada para la autoproducción, (iii) financiar las construcciones, (iv) edificar las viviendas, (v) dar infraestructura suplementaria a las viviendas (servicios domésticos, vías, transporte público, entre otros).
8. Es necesario incluir criterios de sostenibilidad ambiental en todas las viviendas, y especialmente, en aquellas que se auto produzcan o mejoren como una condición inicial para comenzar cualquier proyecto individual o a escala.

## Fuentes

- CEPALSTAT (2021). Hogares según disponibilidad de servicios básicos en la vivienda, por área urbana y rural. Consultado en: <https://cepalstat->

[prod.cepal.org/cepalstat/tabulador/ConsultaIntegrada.asp?IdAplicacion=1&idTema=9&idIndicador=260&idioma=e](http://prod.cepal.org/cepalstat/tabulador/ConsultaIntegrada.asp?IdAplicacion=1&idTema=9&idIndicador=260&idioma=e)