

IMPACTO SOCIAL Y ECONOMICO DEL USO DEL SUELO EN LAS VIVIENDAS DE USA MIXTO EN LOS BARRIOS PROFESIONALES Y PROVIDENCIA DE LA CIUDAD DE ARMENIA EN EL AÑO 2008 ¹

Social and economic impact of the use of the ground in the (V.U.M.) in the professional districts and providence of the city of armenia in 2008

Alexander Castro Díaz²

Recepción: Mayo 12 de 2011

Aceptación: Julio 13 de 2011

RESUMEN

Con el presente trabajo de investigación se pretende realizar un análisis de la relevancia que tienen las viviendas de triple utilización a partir de las dimensiones económica y social que den cuenta del contexto bajo el cual surge este género de economía popular en el caso específico de los barrios Providencia y Los Profesionales en el municipio de Armenia.

La condición básica de las viviendas mixtas está definida por el uso simultáneo del hogar como lugar de residencia y área de trabajo bien sea con el acondicionamiento de un local comercial y/o de habitaciones para el arrendamiento, dando lugar a dos situaciones problemáticas como el aumento del empleo informal y la pérdida de privacidad de la familia que reside en el hogar. Por ello éste análisis es clave para identificar sus efectos inmediatos en la consecuente modificación de las condiciones de subsistencia y de convivencia respectivamente de quienes se encuentran inmersos en ésta forma de vida. La problemática mencionada es generada en gran medida por la falta de oportunidades laborales, así como la escasez industrial y empresarial que origina una masa popular que busca nuevas fuentes de ingresos aprovechando un sistema informal de comercio. Además de la creciente demanda de estudiantes de otras ciudades que se trasladan hacia el departamento y necesitan vivienda y alimentación. Circunstancias que entonces favorecen el auge de las viviendas de uso mixto por las facilidades en cuanto a infraestructura se refiere pues solo es necesario uno o dos cuartos vacíos para adecuarlos como local o como habitación según sea el uso específico.

¹ Artículo resultado de la investigación impacto social y económico del uso del suelo en las viviendas de uso mixto en la ciudad de Armenia. Universidad La Gran Colombia. Seccional Armenia.

² Economista Especialista en Administración Financiera, Secretario Académico Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables. Universidad La Gran Colombia, Seccional Armenia.

PALABRAS CLAVE

Asentamiento humano, Calidad de vida, Desempleo, Hacinaamiento, Impacto, Pobreza, Uso del suelo, Viviendas de Uso Mixto (VUM).

ABSTRACT

The main purpose of the present research is to make an analysis of the relevance of triple housing for use, departing from the economic and social dimensions that take into account the specific context in which this type of popular economy emerges, cases such as: Barrio Providencia and Los Profesionales in Armenia, Colombia South America.

The basic condition of the mixed housing units are defined by the simultaneous use of a facility as home and work place, whether it is a commercial lot or rooms for rent originating two problematic situations: increase of the informal employment and lack of privacy within the family nucleus. The pertinence of this report lays in the analysis to identify the immediate effects of the modification on the survival and cohabiting conditions of those who are immerse in this type of living situation.

Furthermore, the Units with double purpose "Double use mixed housing" (VUM) are defined By the DANE (National Statistics Administrativo Department) as: "independent and separated space, inhabited or destined to be inhabited by one or more people, where economical activities and housing uses are simultaneously combined without any independence use for none of both". In this case the access entrance is the same for the productive purpose and habitation purpose as well.

KEY WORDS

Slums, Quality of life, Unemployment, Accumulation, Impact, Poverty, Use of the soil, Housings of Mixed Use (VUM)

INTRODUCCION

Las viviendas de uso mixto o de triple utilización (Vivienda, alquiler de habitaciones y negocio de garaje) se deben considerar como un sistema de interacción entre las familias, empresas familiares e inquilinos, donde cada uno de los agentes económicos busca una importancia determinada inmersa en la economía del hogar.

A nivel metodológico del estudio se presenta una investigación evaluativa de la situación que se presenta en los barrios Los Profesionales y Providencia que permita la descripción y consecuente evaluación del impacto tanto social como económico de las viviendas de uso mixto en el sector.

En este análisis se observa la escasez de capital, la obsolescencia de recursos tecnológicos, el atraso significativo en los medios de producción y por ende en los procesos productivos, situación que al mismo tiempo impide que se desencadenen los respectivos procesos de inversión productiva, crecimiento económico, generación de riqueza y acumulación de recursos económicos.

La información a recolectar en este estudio, contribuirá a dar una aproximación en la identificación de la problemática del uso del suelo inmersa en los problemas anteriores de orden social y económico, los cuales permitirán a los agentes económicos generar acciones mas concluyentes con el objeto de lograr un mayor direccionamiento

al plan de ordenamiento territorial y un ámbito mas preciso en la formación y eficiencia de las unidades productivas para reorganizar las viviendas de uso mixto relacionadas con la economía informal

Según información del Censo General del 2005 realizado por el DANE la población total de las comunas de Armenia equivale a 285.713 habitantes, así la población proyectada para la Comuna 10: Quimbaya perteneciente al estrato 5 de acuerdo a lo estimado en el plan de desarrollo comunal es de 22.509 habitantes que corresponden aproximadamente al 8% del total.

De esta manera para los barrios Los Profesionales y Providencia se realiza una estimación de 850 residencias tomando de manera conjunta viviendas, edificios y conjuntos residenciales de lo que se obtienen aproximadamente 3.060 habitantes correspondientes al 1% del total de las comunas en Armenia y al 14% del total de la comuna 10. Así se realiza un sondeo de la población objeto de estudio seleccionando las residencias de acuerdo a los criterios de la investigación.

A nivel general se evidencia que un porcentaje considerable de los encuestados afirman que su calidad de vida respecto a la satisfacción de sus necesidades básicas ha mejorado con el establecimiento de su negocio en la vivienda de uso mixto, teniendo en cuenta una cifra del 80% de la población encuestada que se siente cómoda porque los ingresos de su negocio le permiten vivir de manera digna y pagar oportunamente sus diferentes gastos.

No obstante, el 20% restante de los encuestados dicen que su calidad de vida no ha mejorado a partir de los ingresos del negocio porque éste solo les permite estar al día con los gastos que se derivan del mismo y requieren de unos ingresos adicionales como la pensión que devengan para vivir cómodamente en sus hogares de uso mixto.

En lo referente al incremento de los ingresos con la existencia del negocio se presenta una situación diferente al punto anterior donde solo el 42.5% de los encuestados responden de manera positiva a la pregunta, es decir que menos de la mitad confirman que el negocio les permite un nivel de vida en cierta forma estable.

Mientras que el 57.5% de los encuestados aseguran que por el contrario sus ingresos pese a no aumentar apenas se mantienen con la existencia del negocio, lo que indica que una parte importante de la población encuestada considera que el negocio solo les permite cumplir con las obligaciones derivadas del mismo pero que en realidad requieren de ingresos adicionales para su vivir dignamente.

En este punto se observa una fuerte contradicción con el anterior porque mientras una parte relevante de los encuestados afirma que sus ingresos no han aumentado a partir del funcionamiento del negocio, en el anterior punto se puede ver que los encuestados en su mayoría aseguran que su calidad de vida ha mejorado con el establecimiento del negocio. Situación que se explica a partir del hecho en el que los encuestados sienten temor a responder una pregunta que confirma o no el au-

mento de sus ingresos gracias al negocio pues tienen conocimiento que éste como parte de una vivienda de uso mixto se puede encontrar al margen de la normatividad. En relación con los dos puntos anteriores, se identifica que el 100% de los encuestados contestaron que sus ingresos en términos de salarios mínimos mensuales legales vigentes antes de la existencia del negocio se encontraban entre 1 y 2 salarios, es decir que la totalidad de los encuestados afirma que antes de adecuar su residencia como vivienda de uso mixto devengaban entre \$461.500 pesos a \$923.000 pesos para suplir sus necesidades básicas y las de su familia.

De igual manera es evidente que los ingresos actuales en términos de salarios mínimos mensuales legales vigentes con la existencia del negocio se sitúan entre 1 y 2 salarios como lo afirman el 70% de los encuestados, esto quiere decir que para la mayoría de los encuestados sus ingresos se mantienen en el mismo punto independiente de la adecuación de su vivienda como de uso mixto. Aunque el 30% restante de los encuestados dicen que ahora sus ingresos oscilan entre 3 y 4 salarios, es decir entre \$1.384.500 pesos a \$1.846.000 pesos para vivir con su familia.

Confirmando la información anterior se conoce que el 100% de los encuestados respondieron que el establecimiento en su vivienda de uso mixto les permite cumplir adecuadamente con el pago del arriendo (en el caso donde la residencia no es propia), los servicios públicos, estar al día con los gastos del local y con las obligaciones personales.

Para analizar el nivel de satisfacción de los encuestados respecto al local inmerso en su vivienda de uso mixto se tiene conocimiento de que el 60% si tuvieran la oportunidad de desempeñarse en otra actividad diferente a la actual desearían hacerlo, argumentando que les gustaría realizar otra labor no por el hecho en sí mismo de cambiar sino específicamente para involucrarse en algo que les arroje más utilidades para alcanzar una mejor calidad de vida.

Esto indica que la mayoría de los encuestados aspira trabajar en algo más rentable que su actual negocio, claro está sin dejar de lado la difícil situación económica por la que atraviesa la ciudad de Armenia como resultado del nivel de desempleo generalizado en el país.

No obstante el 40% restante de los encuestados contestaron que no desean realizar una actividad diferente aunque tuvieran la oportunidad de hacerlo, afirmando en su mayoría que se sienten satisfechos con su negocio porque les gusta lo que hacen. Mientras que otros revelan que no lo hacen porque no cuentan con la capacitación suficiente para desempeñar un oficio diferente al que actualmente realizan de una u otra manera con la experiencia adquirida.

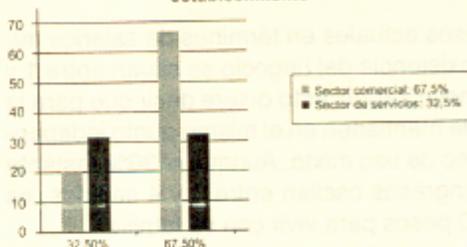
DISCUSIÓN

El uso mixto del suelo en el caso de las viviendas de los barrios Providencia y Los Profesionales en el municipio de Armenia presenta un impacto económico en cuanto al predominio de los hogares de uso múltiple como fuente de ingresos.

El uso mixto del suelo en el caso de las viviendas de los barrios Providencia y Los Profesionales en el municipio de Armenia presenta un impacto social referente a la influencia del uso múltiple de los hogares en las relaciones entre el núcleo familiar y los arrendatarios de la vivienda

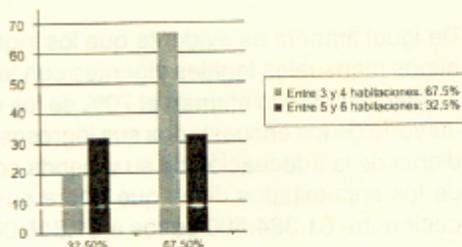
RESULTADOS

Actividad económica del establecimiento



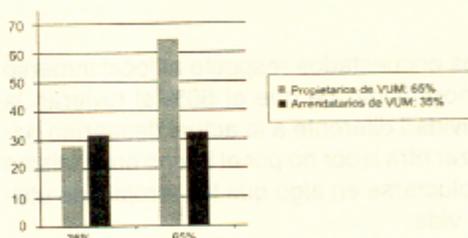
El 67.5% de las viviendas de uso mixto pertenecen al sector comercial y el 32.5% al sector de servicios.

No. Habitaciones en la VUM



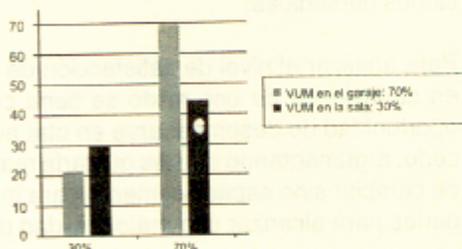
El 67.5% de las viviendas de uso mixto tienen entre 3 y 4 habitaciones y el 32.5% entre 5 y 6 habitaciones.

Nivel de propiedad de las VUM



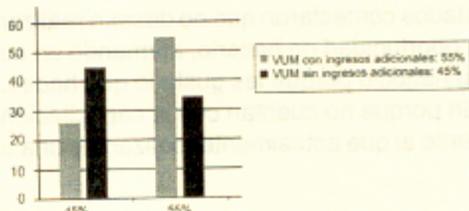
El 65% son propietarios de las viviendas de uso mixto y el 35% son arrendatarios.

Ubicación del local comercial en las VUM



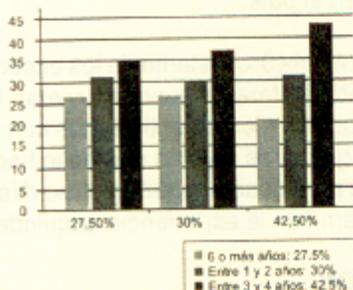
El 70% de los negocios están ubicados en el garaje y el 30% en la sala de las viviendas de uso mixto.

VUM con ingresos adicionales



El 55% de los locales en las viviendas de uso mixto reciben ingresos adicionales (provenientes de una pensión) y el 45% solo devengan las utilidades de los negocios.

Tiempo de funcionamiento



El 42.5% de los locales llevan en funcionamiento entre 3 y 4 años, el 30% entre 1 y 2 años, y 6 o más años el 27.5%

No. personas por VUM



En el 70% de las viviendas de uso mixto habitan entre 3 y 4 personas y en el 30% habitan entre 5 y 6 personas.

V.U.M. CON ARRENDATARIOS



El 80% de las viviendas de uso mixto dedicadas al alquiler de habitaciones tiene 1 y 2 arrendatarios y el 20% entre 3 y 4 arrendatarios..

TIPO DE ARRENDATARIOS



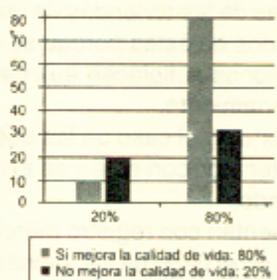
En el 70% de los arrendatarios en las viviendas de uso mixto son estudiantes y el 30% son personas independientes.

PRIVACIDAD AFECTADA POR ARRENDATARIOS EN LA V.U.M.



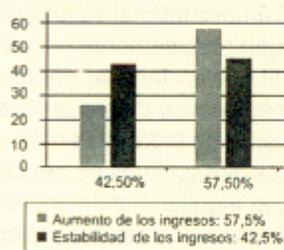
El 90% de los encuestados en las viviendas de uso mixto sienten que sus relaciones familiares (en cuanto a la privacidad) no se ven afectadas por los arrendatarios y solo el 10% si se siente afectado por ello .

MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA CON LAS V.U.M



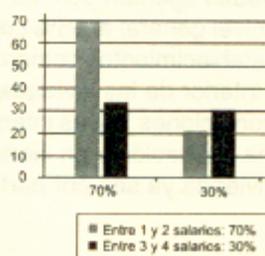
El 80% de los encuestados sostienen que su calidad de vida ha mejorado con el negocio y el 20% opina que no ha mejorado.

NIVEL DE INGRESOS CON LA EXISTENCIA DE LAS V.U.M



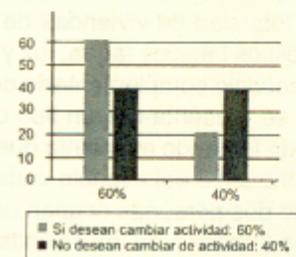
El 42.5% de los encuestados opinan que su nivel de ingresos ha aumentado con el negocio y el 57.5% opina que se mantienen.

Cantidad de salarios mínimo devengados con las VUM



Los salarios mínimos obtenidos con el negocio están entre 1 y 2 para el 70% de los encuestados y entre 3 y 4 para el 30% de ellos.

Cambio de actividad diferente a la VUM



El 60% de los encuestados desearían cambiar de actividad laboral a una más rentable aunque reconoce que no tiene la capacitación para ello y el 40% se siente satisfecho con su trabajo en las VUM.

CONCLUSIONES

Dimensión económica

- Las viviendas de uso mixto se convierten en una pieza importante al interior de la economía popular² del municipio teniendo en cuenta la deficiencia del sistema capitalista a nivel de generación de empleo y de capacitación formal que eviten el creciente aumento del sub-empleo en la población.
- El nivel de propiedad en las viviendas de uso mixto es considerablemente el 70% de la población encuestada, lo que se contrasta directamente con el hecho de que el 75% de los establecimientos comerciales de éstas son atendidos por sus propietarios como muestra de que este tipo de negocios por su naturaleza no requieren más de una persona para su adecuado funcionamiento.
- Como generalidad se determina que el garaje es el lugar que predomina para la ubicación y adecuación de los establecimientos comerciales en las viviendas de uso mixto.
- Los negocios inmersos en las viviendas de uso mixto a nivel general son de subsistencia porque a pesar de proveerle al núcleo familiar lo básico para vivir se requiere de ingresos adicionales para satisfacer las necesidades esenciales que brinden una calidad de vida digna.
- En el ámbito laboral solamente una o dos personas de las viviendas de uso mixto trabajan precisamente en los negocios establecidos en éstas porque se conoce que el núcleo familiar compuesto por 3 o 4 personas satisfacen sus carencias básicas con los ingresos obtenidos por su funcionamiento.
- La fuente de ingresos en las viviendas de uso mixto en el caso de las que tienen locales comerciales se deriva de los ingresos obtenidos con éste y en el caso de las que alquilan habitaciones se deriva del arriendo.
- El 72.5% de los establecimientos comerciales cuentan con registro mercantil sin embargo ello no implica que se encuentren al día en el pago de los impuestos por la modalidad de la vivienda de uso mixto, además se tiene claro que de acuerdo a la planificación territorial se incumple con la normatividad en lo referente a zona residencial.

Dimensión social

- La totalidad de viviendas de uso mixto encuestadas cuentan con los servicios públicos básicos (agua, luz y alcantarillado) y a nivel general el 65% cuenta con el servicio complementario de teléfono en sus establecimientos comerciales.
- No se presenta ningún tipo de hacinamiento al interior de las viviendas de uso mixto teniendo en cuenta que de acuerdo a las condiciones físicas internas en la distribución del espacio cada persona ocupa una habitación y en ciertos casos solo dos personas ocupan una habitación por vivienda ya sea por parte del núcleo familiar o de los arrendatarios.

¹ Coraggio, José Luis. *La construcción de una economía popular: Vía para el desarrollo humano, adaptación y ampliación del capítulo XI de: Desarrollo Humano, economía popular y educación. Santiago de Chile: Instituto Fronesis, Papeles del CEAAL Nro. 5 Santiago. 1993*

- En el caso de las viviendas con alquiler de habitaciones los arrendatarios son estudiantes de educación superior que pasan la mayor parte del tiempo en la universidad a la que pertenecen, hecho que se refleja en una relación indiferente entre éstos y los propietarios de la vivienda por el poco tiempo que se comparte.
- El 90% de los encuestados opinan que la privacidad del núcleo familiar no se ve afectada en ningún sentido por la presencia de los arrendatarios porque ambos son independientes en las viviendas de uso mixto.
- La relación social de los propietarios con los arrendatarios es buena en la mayoría de los casos porque se da un buen entendimiento entre las partes, razón por la cual los inconvenientes que se puedan presentar son mínimos en las viviendas de uso mixto en lo referente al alquiler de habitaciones.

Impacto social y económico

- La calidad de vida de los encuestados en las viviendas de uso mixto ha mejorado para el 80% en lo referente a la satisfacción de sus necesidades básicas que les permite vivir de manera digna.
- Con la existencia del negocio los ingresos se conservan estables para el 57.5% de los encuestados de manera que éste les permite suplir los gastos esenciales provenientes del local y de lo que requiere el núcleo familiar para su supervivencia diaria.
- Antes y después de la puesta en marcha del local comercial los ingresos obtenidos por la población encuestada se equilibran en el mismo punto que oscila entre uno o dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- El establecimiento comercial permite cumplir adecuadamente con el pago del arriendo (si es el caso), servicios públicos básicos y complementarios, sostener el mismo local y estar al día con las obligaciones personales en la viviendas de uso mixto.
- Si los encuestados tuvieran la oportunidad de desempeñarse en otra actividad estarían dispuestos a cambiar su labor actual con el ánimo de obtener más ganancias, pero saben que no cuentan con la capacitación suficiente por la falta de herramientas accesibles a la comunidad para realizar una actividad diferente que les brinde mayor satisfacción.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arango Gaviria, Oscar. La vivienda de uso mixto. Impactos socioeconómicos y ambientales. Caso área metropolitana centro occidente, Colciencias, Universidad Tecnológica de Pereira - Grupo de investigación ambiental territorial, Universidad Católica Popular de Risaralda, Fundación Vida y futuro, Cooperativa de trabajo asociado del sector estadístico. 2006
- Barrantes, A. César A. Pensar la economía popular en Venezuela. Cinco miradas inconclusas. Ponencia presentada al XXI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. San Paulo, Brasil, 31 de agosto al 5 de setiembre de 1997.
- Coraggio, José Luis. La construcción de una economía popular: Vía para el desarrollo humano, adaptación y ampliación del capítulo XI de: Desarrollo Humano, economía popular y educación. Santiago de Chile: Instituto Fronesis, Papeles del CEAAL Nro. 5 Santiago. 1993
- Gaviria, Ríos Mario Alberto y SIERRA, Sierra Hedmann Alberto. Pobreza, inserción precaria y economía popular en Risaralda. Universidad Católica Popular de Risaralda, 2006.
- Parte IV: Inserción precaria y economía popular
- Capítulo VII: Exclusión social, inserción precaria y economía popular en Risaralda. El caso de las viviendas de uso mixto en las zonas urbanas.