

Por una vivienda digna en sectores de bajos ingresos



POR MARIO MORALES

Los antecedentes

Es un proceso de construcción que comenzó en 1993. Entonces estaba recién creado el Injaviu, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo. La idea de investigar acerca de la calidad de la vivienda en sectores deprimidos echó cimientos luego de que la arquitecta Doris Tarchópulos, encargada de ese instituto hasta 2002, participó — bajo la dirección del arquitecto Rafael Uribe, decano de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Javeriana en ese momento — en una investigación sobre las transformaciones realizadas por los usuarios en tres proyectos en Usme, al sur de Bogotá.

Allí los investigadores encontraron que las viviendas fueron transformadas por los usuarios en un proceso acelerado aparente-

Un proceso de investigación pone en tela de juicio los estándares de calidad utilizados desde la década pasada para la construcción de vivienda subsidiada en sectores de bajos ingresos de Bogotá. El estudio demuestra que el déficit en vivienda digna no sólo toca a sectores de construcción de origen clandestino sino también a la de carácter normal.

mente por el alto grado de insatisfacción con ese tipo de programas de construcción.

En 1994, el Injaviu fue contratado por el Inurbe para la elaboración del “Reglamento técnico dirigido a las soluciones de Vivienda de Interés Social en las cuales se aplique el Subsidio Familiar de Vivienda”, bajo la dirección de la arquitecta Doris Tarchópulos.

Además del aspecto técnico, el reglamento contemplaba lo ambiental, lo social, etc., pero Camacol se opuso a que fuera adoptado, argumentando que los promotores de vivienda no podían mantenerse en el rango de costos señalado por la legislación vigente para la vivienda de interés social, si se aplicaban los estándares de calidad que promovía el reglamento.

Vivienda sin calidad

En 1996, la profesora Tarchópulos y la arquitecta Olga Ludá Ceballos, hoy directora del Injaviu, le plantearon a Colciencias el desarrollo de un estudio para construir y validar un modelo de análisis para evaluar la calidad de la vivienda que había sido objeto de subsidio entre 1991 y 1996.

Trabajaron en tres localidades: Suba, Ciudad Bolívar y Bosa porque allí estaba la mayor cantidad de subsidios asignados. Los resultados fueron desconcertantes. Tanto en la vivienda de los barrios de origen normal como en la de los clandestinos, existían similares condiciones de déficit en la calidad, pese a que su origen era antagónico. También fue común la insatisfacción. En ambos casos se presentaba hacinamiento, entre 5 y 7 personas por habitación frente a un promedio estándar de 2 personas por habitación.

El estudio tuvo en cuenta: la vivienda formal de tipo unifamiliar que había recibido el subsidio familiar para vivienda nueva en barrios de origen normal (construidos siguiendo las normas y regulaciones), al igual que la existente en barrios de origen clandestino ya legalizados, beneficiada con subsidio para mejoramiento.

Se trataba de evaluar la calidad de la vivienda en términos de habitabilidad tanto en aspectos físicos como no físicos. Para ello, las investigadoras se fijaron,

“Las investigadoras encontraron que en Bogotá, independientemente del origen normal o clandestino de las construcciones, había un patrón común basado en la máxima explotación del suelo urbano”.



2

desde el punto de vista físico, en las condiciones del diseño de las edificaciones (o escala arquitectónica), así como en su entorno (escala urbana). La habitabilidad desde el punto de vista técnico de la construcción requirió evaluar las condiciones de protección, higiene, privacidad y comodidad de las viviendas. En las condiciones no físicas, que apuntan más a lo social, incluyeron las categorías 'seguridad en la tenencia' y 'adecuación social'.

Para el análisis utilizaron métodos de evaluación objetivos, como observar el estado de las viviendas, y otros subjetivos para recoger información acerca de los niveles de satisfacción de sus usuarios mediante encuestas aplicadas únicamente a mujeres, porque se había demostrado en estudios previos que ellas aportaban información confiable de acuerdo con su rol de protección en el hogar, lo cual fue ratificado en los grupos focales realizados previamente con la población de interés en el estudio.

¿Espacio insuficiente?

En el año 2000, las autoras se plantearon la necesidad de analizar la espacialidad —o forma de concebir y utilizar el espacio— para establecer los patrones urbanísticos y arquitectónicos que subyacen en los dos tipos de construcción. Por eso iniciaron un proyecto de investigación en los mismos



3

sectores, pero con series de tiempo más amplias, en las que identificaron un patrón común basado en la máxima explotación del suelo urbano, en términos de cantidad de viviendas por hectárea, con beneficio para los propietarios del suelo.

En el suelo de origen normal, las características de las viviendas —que buscaban albergar a más personas en una superficie dada— favorecían altas densidades de población, mientras que en el clandestino, la destinación de zonas para espacio público era mínima o inexistente; además de generar plusvalía (o aumento del valor del suelo) debido al cambio no regulado del uso del suelo de rural a urbano.

En la escala arquitectónica, las investigadoras apreciaron una fuerte reducción del espacio privado, mucho más acentuada en las viviendas de origen normal. Este proceso se inició en la década de los ochenta con la figura del bifamiliar, que permitió duplicar la densidad mediante la división en dos viviendas del lote mínimo permitido por la norma urbana.

Posteriormente, los constructores optaron por desarrollar la vivienda en agrupación (conjuntos residenciales), con lo que han logrado unas densidades muy altas y significativamente superiores a lo permitido en el desarrollo por loteo individual. Así se ha llegado a lo que se denomina "multifamiliar a costado": viviendas unifamiliares desarrolladas verticalmente en pequeñas unidades inmobiliarias, donde el lote es copropiedad al igual que las áreas comunes. De medidas históricas para lotes urbanos de 5 x 12 metros se pasó, con la vivienda en agrupación, a lotes que en algunos casos tenían 2,50 x 5 metros, con el consecuente detrimento en la calidad.

También se observó que había un alto componente de autoconstrucción sin asesoría técnica, lo que terminaba afectando las condiciones de habitabilidad y de seguridad.

Conclusiones y recomendaciones

- Es necesario definir la vivienda social desde una perspectiva que a suma su complejidad desde lo social y no desde su costo, como ha sucedido desde la expedición de la ley 3 de 1991. El marco legal actual tiene los instrumentos para



Las investigadoras realizaron dos libros basados en estos estudios, publicados por la Editorial de la Javeriana. Con el libro *Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá* obtuvieron mención en la Bienal Nacional de Arquitectura Colombiana en la categoría "Hábitat popular en 2004". Con el libro *Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá*, en 2006, obtuvieron mención en la categoría "Teoría, historia y crítica" del mismo certamen. En la quinta Bienal Iberoamericana de 2006 lograron el primer lugar en la categoría de mejor libro universitario.

Los proyectos fueron desarrollados con el apoyo de Colciencias, la Pontificia Universidad Javeriana y aportes del BID.

intervenir el mercado. No se debe regresar al pasado para resolver el problema de la vivienda para los más pobres mediante el modelo del lote con servidos.

- Es urgente implementar políticas sociales que permitan, a su vez, la generación de suelo social en sectores urbanos para evitar la especulación.
- Es imperativo continuar en la línea de ofrecer viviendas de calidad en términos de habitabilidad para los más pobres.
- Es necesario regular las condiciones de construcción y ampliación de las viviendas de interés social

Para leer más:

http://www.javeriana.edu.co/Facultades/Arquidisenoinjaviu/estudios.htm#lin_cla

// Fotos:

[1. Transformación de la vivienda, barrio Tibabuyes. [2. Vista general barrio Brasilia. [3. Vista general barrio Arboleda Alta. [4. Arquitecta Olga Lucía Ceballos. [5. Arquitecta Doris Tardío.