

LA CALIDAD DE LA VIVIENDA*

GILBERTO ARANGO

Si partimos de la pregunta: Proyectadas las tendencias que actualmente se presentan en la vivienda de interés social producida por el sector privado ¿Cuál es el futuro de ésta ? ¿Es deseable o es indeseable? Nuestra conclusión de acuerdo a los resultados de la investigación que hemos realizado en el CEHAP, es que la vivienda futura será indeseable¹.

No hay ninguna tendencia que podamos indicar que estamos caminando hacia soluciones mejores, que permitan hacer pronósticos positivos hacia futuro. Con esto quiero decir: que en el universo estudiado² encontramos que la tendencia general está marcado por las malas soluciones que son la mayoría y no por las buenas que por desgracia son muy pocas.

Si a esto agregamos el hecho de que más del 60% del hábitat construido nacional ha sido construido por la gente misma³, con lo cual el panorama de la vivienda se torna muy preocupante.

No obstante el panorama descrito, en Colombia desde 1971 el tema de *la calidad de vivienda* no se toca. La última exploración fue el Estudio de Normas Mínimas de Urbanización que se realizó por encargo del I.C.T y que dirigió el arquitecto Germán Samper. De ahí en adelante la discusión sobre el problema de la vivienda, se ha limitado a discutir las políticas de financiación de la vivienda, el papel estratégico que juega el sector de la construcción en la economía nacional, que es un sector desencadenante, generador de empleo masivo y de baja calificación, etc . Dejando de lado la discusión del problema de la vivienda propiamente dicho, que es asunto central en una verdadera política de vivienda social.

* Conferencia presentada en el Seminario-Taller Gerencia de Proyectos de Vivienda de Interés Social. Mayo 2003

¹ “La vivienda futura y las nuevas formas de habitar” (1999) La investigación fue realizada por Gilberto Arango, Luis Fernando Gonzales, Gilda Wolf, Jorge Echavarría y Ana Mercedes Munera CINDEC -CEHAP

² Se estudiaron los proyectos de vivienda para estratos 3 y 4 registrados en la revista la Guía desde su aparición hasta diciembre del 97. De estos se seleccionó una muestra representativa de 43 proyectos, los cuales fueron analizados y encuestados.

³ En el cual ha sido muy pobre el papel de los profesionales de la arquitectura y la ingeniería, por tanto, estamos hablando de que tenemos un parque habitacional vulnerable, al punto que si se contabilizara el indicador de la vulnerabilidad sísmica en los indicadores de déficit cuantitativo, éstos se dispararían.

Entrando en materia, quiero señalar que cuando hablamos de la calidad de la vivienda debemos recordar que ésta está definida por componentes tangibles que son del orden físico y otros intangibles que hacen relación a la cultura, a los aspectos de significación, valoración, simbólicos etc..

Cuando se analiza el tema del déficit cualitativo, normalmente hace referencia a componentes tangibles como accesibilidad, hacinamiento, los servicios públicos, etc. Los intangibles, que usualmente no son tenidos en cuenta, encontramos por ejemplo la sostenibilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad, factores que son definitivos para la vivienda una vez ésta es usada y se inicia su período de vida útil.

Pero hay otros intangibles que son muy importantes, por ejemplo que la vivienda en la medida que se comprime, termina por expulsar a sus habitantes. Se ha llegado en Colombia al extremo de producir miles de viviendas dormitorio que no está garantizando condiciones adecuadas de reproducción del núcleo familiar y de desenvolvimiento del mismo. Hay además otros aspectos como el sentido de pertenencia, la aceptabilidad, la confiabilidad, que son categorías intangibles cada vez más ausentes en las soluciones que salen al mercado. Sólo parece interesar en este orden de cosas, la venta de ilusiones como el estatus, el contacto con una supuesta naturaleza, o de la inseguridad que proveen los guetos habitacionales.

Como idea general, en la vivienda que se produce formalmente existe una tendencia a resolver sólo los componentes tangibles mínimos que permite una vivienda de la que se espera obtener el máximo de utilidades. En consecuencia, los intangibles usualmente quedan reservados para los proyectos que van dirigidos a estratos de altos ingresos. En cambio, y esto es interesante, en la vivienda autoconstruida popularmente, predominan precisamente los componentes intangibles, debido a la valoración que hace la gente al esfuerzo que significó planearla y luego producirla, mientras que en los intangibles está la gran debilidad de esta vivienda, es en donde se presentan los déficit, los faltantes.

Una cosa es clara, en Colombia desde el momento en que el Estado se desentendió de la responsabilidad de atender el problema de la vivienda y lo entregó a la iniciativa privada, el único mecanismo de control o regulación que existe para vigilar la calidad de la vivienda son las normas urbanas de escala municipal (donde las hay).

Pero, ¿Cuál es la eficacia de la norma para regular la calidad de la vivienda? En la investigación que hemos realizado, constatamos que en muchos casos las normas que se acaban aplicando son las que resultan de una negociación (una puja) entre el promotor y el curador o la autoridad municipal de planeación. Casi siempre ésta se modifica en favor del promotor. Es un hecho que las curadurías no están propiamente

preocupadas por garantizar la calidad de las soluciones. Asuntos claves como: ¿Cómo y donde se implantan los programas de vivienda de interés social?, ¿ Con que estándares urbanos y arquitectónicos? ¿Qué le aportan a la ciudad? se resuelven en demasiadas ocasiones en forma insatisfactoria para la ciudad y los residentes.

Veamos algunos indicadores que nos permiten confirmar estas afirmaciones:

1- La implantación de los proyectos en la ciudad:

Es indudable que uno de los indicadores más importantes de calidad de la vivienda es su localización con respecto a la ciudad pero son múltiples los factores en contra de las buenas localizaciones para la vivienda VIS que se construye hoy en día:

Sigue siendo un exabrupto para la ciudad colombiana que la vivienda se siga asumiendo como un asunto de urbanizar un lote. Quien posea un lote es en últimas quien decide cómo y cuando crece la ciudad. No existe una planificación que le fije a esta persona, cuándo y cómo debe desarrollar su lote, o si definitivamente no se puede desarrollar. La legislación existente en la materia, no se aplica y la ciudad continúa creciendo como el resultado de la agregación mas o menos arbitraria de pequeños lotes

El problema se agrava si la forma que adquieren estos desarrollos es la de las unidades o conjuntos cerrados. El conjunto cerrado es la gran amenaza de la ciudad colombiana contemporánea. Veamos por qué:

Estos conjuntos, que operan como verdaderos guetos en la ciudad, se localizan en predios vacantes al interior del tejido ya desarrollado, pero principalmente en áreas de expansión periurbanas, articulándose a la ciudad casi siempre mediante una conexión, por una sola vía, al sistema primario o secundario de la ciudad, a la manera de un cordón umbilical.

En el primer caso, como tendencia general, estos conjuntos se convierten en “cuerpos extraños” , al no poner en diálogo el trazado nuevo con el viejo y peor aún al darles el tratamiento de unidades cerradas, que es lo más usual, con lo cual se afecta gravemente el funcionamiento del tejido residencial preexistente y se rompe la movilidad y funcionalidad urbana.

Cuando se localizan, en las áreas de expansión, estos conjuntos frecuentemente se aglomeran, sin articularse, conformando zonas ajenas y peligrosas para el tránsito peatonal y la vida urbana, toda vez que el espacio público, representado casi exclusivamente por las vías que dan acceso a los conjuntos, queda confinado entre mallas desvinculado de la vida y actividad residencial, la cual queda totalmente volcada al interior de los conjuntos. Se configuran así extensas áreas producto de la sumatoria de pequeños y grandes conjuntos cerrados, desconectados unos de otros.

Verdaderas barreras funcionales y paisajísticas para la ciudad. Es un hecho demostrable que el fraccionamiento predial en micro lotes, característico de estos conjuntos cerrados uni y bifamiliares, están congelando el desarrollo futuro de las ciudades en donde se construyen, condenándolas al deterioro futuro, debido a la imposibilidad de evolución predial a que quedan sometidas por este fraccionamiento.

El espíritu especulador que está detrás de estos programas de vivienda que realiza el sector privado, hace que el producto final sea de mala calidad y presente muchos problemas que afectarán tanto a los residentes como a la ciudad misma. Estos desarrollos, normalmente en pequeña escala, no permiten construir ciudad, por el contrario la fragmentan. De otro lado, la escasez de lotes disponibles con vocación residencial, convierte a cualquier lote en edificable. Lotes muchas veces inapropiados, son adecuados mediante agresivas intervenciones de efectos ambientales desastrosos, produciendo soluciones urbanísticas y arquitectónicas de mala calidad. En vez de reedificar ciudad en áreas que cuentan con instalaciones e infraestructuras instaladas, se sigue insistiendo en expandir ciudad a pesar de estas limitaciones.

Otro grave problema que identificó el estudio, es que los conjuntos, una vez implantados en la ciudad, entran a usufructuar los equipamientos y las instalaciones existentes en las áreas vecinas sin aportar nada a cambio, equipamientos que normalmente son deficitarios, especialmente en las zonas de estratos 2, 3 y 4 que es donde se asienta la vivienda VIS, con lo cual se crean conflictos graves por desmejoramiento en las coberturas y la calidad de los servicios en: educación, espacio público recreación, comercio barrial, etc.

Frente a esto, las normas urbanas en Colombia han demostrado poca eficacia, lo cierto del caso es que siempre se acaba permitiendo incorporar nueva población a un vecindario urbano sin incrementar o ampliar proporcionalmente los equipamientos existentes, obligando así a una sobre utilización de las instalaciones. En relación con el espacio público, a pesar que todas las normas urbanas prevén un porcentaje de sesión para cada nuevo desarrollo, en la práctica estas sesiones terminan siendo negociadas en beneficio del promotor, con el resultado conocido en espacios públicos residuales, inaccesibles, etc.

En suma, la fragmentación de las periferias dentro de esa estrategia de disminución de estándares, disminución de lotes, y desarrollo preferentemente en zonas periféricas, precariamente equipadas se está convirtiendo en una nueva enfermedad urbana en Colombia, con graves consecuencias a futuro. Lo más grave es que estos malos ejemplos de las grandes ciudades ya se están copiando en los municipios, sin que nadie haga nada para impedirlo.

Los efectos de esta implantación en la calidad:

La localización periférica de programas habitacionales para estratos 2,3 y 4, en zonas deficitarias en equipamientos, como pudimos constatar, implica que esta población, que debería privilegiarse como usuarios naturales del transporte público, debido a estas localizaciones periféricas, se ven obligados a convertirse en usuarios del carro particular o a sistemas improvisados de transporte, para poder acceder a los servicios urbanos, incurriendo en costos (por localización) que golpean duramente el ingreso familiar y que no fueron calculados cuando se adquirieron las viviendas.

Existe un serio problema de conflictos territoriales que se producen con la llegada de nuevos conjuntos de vivienda a vecindarios ya existentes, especialmente si se trata de unidades cerradas, dado que éstas traen consigo unos equipamientos que son de utilización exclusiva de los que allí residen, pero al mismo tiempo éstos han sido invitados por las promotoras de los proyectos a que sean usuarios de los equipamientos que ofrece el lugar. Esta situación hace que se produzcan rivalidades entre los recién llegados y los nativos, las cuales en muchas ocasiones se convierten en violencia barrial.

Se constató cómo los equipamientos privados de las unidades cerradas, del tipo de: piscinas, canchas múltiples, etc resultan muy atractivos en entornos urbanos donde normalmente no existen o son deficientes, generando conflictos con los vecinos que aspiran a acceder también a esos equipamientos. Por lo demás, los criterios de selección del promotor en relación con los equipamientos que van a contener los conjuntos residenciales, las más de las veces no consultan realmente las necesidades o aspiraciones de la gente, creando con frecuencia problemas antes que soluciones.

Una alternativa a esta producción de programas en pequeña escala, encerrados en sí mismos, que no dialogan con los entornos en los cuales se localizan, es la de producir macro proyectos de iniciativa municipal, con la concurrencia de sector público y sector privado, cada uno haciendo lo que le corresponde.

Es el caso del proyecto que actualmente realiza Metrovivienda en Bogotá, se está haciendo con la Ciudadela El Recreo en donde se ha incorporado a la ciudad un gran predio debidamente urbanizado, previa negociación con propietarios, con un plan urbanístico general definido por la autoridad municipal, en el cual se establecen claramente los equipamientos, servicios colectivos, espacios públicos, etc, se define las normas urbanas y luego, mediante convocatoria, se seleccionan las firmas que se han de encargar de la construcción. De esta forma se le puede quitar el piso a los procesos especulativos que se alimentan de la

necesidad de vivienda que tiene la gente y del manejo monopólico que normalmente opera en la producción de vivienda y ciudad.

2- Las soluciones urbanísticas:

En cuanto a las soluciones urbanísticas de los programas de vivienda privados que analizamos, podemos señalar los siguientes aspectos problemáticos observados:

Hay una tendencia a la saturación de los espacios comunes como resultado de la reducción al mínimo de los estándares de diseño, con el fin de sacarle el máximo de rentabilidad a los terrenos. Frecuentemente un mismo espacio se presenta como área de parqueo y área de vía, ocasionando conflictos de uso.

Como tendencia general existe una puja por obtener el máximo de viviendas con el mínimo de dotaciones. No ha sido posible hacer entender a los constructores que lo más importante en la vivienda es la forma como ésta se articula a la ciudad y las condiciones de su diseño y equipamiento urbano. La vivienda propiamente dicha puede perfectamente entregarse como una unidad básica y preverle un desarrollo progresivo a cargo de la familia, como se ha hecho siempre. Se detectaron algunas experiencias de iniciativa privada que lo previeron y demuestran la eficacia de este planteamiento.

Si el objetivo de una buena política de vivienda es garantizar, ante todo el urbanismo, que es estratégico, incluso reduciendo la solución de vivienda a su mínima expresión previendo, eso sí su posterior desarrollo progresivo en forma sostenible. La tendencia general de la vivienda producida por el mercado privado es lo contrario: entregar una vivienda mínima terminada, incluyendo eventualmente muy buenos acabados, pero siempre con un urbanismo de bajos estándares, especialmente en lo que al tamaño de los espacios comunes se refiere.

Hemos constatado que los diseños urbanísticos de estos conjuntos privados, en la mayoría de los casos, no son más que versiones empobrecidas de los modelos de diseño que experimentó el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario en la segunda mitad del siglo XX. Son escasos los ejemplos en los que hay innovación y alguna creatividad.

En tres décadas de ejercicio en gran escala de la construcción privada de vivienda de vivienda VIS (para estratos medios bajos que es hasta donde logra llegar esta producción), no ha habido nuevas propuestas de urbanismo, de organización del espacio residencial, de diseño arquitectónico, que merezcan ser destacadas como realmente innovadoras.

Los efectos del urbanismo en la calidad de la vivienda:

Se observaron problemas como el del sobre uso de los espacios comunes debido a la asignación de más de un uso sobre un mismo espacio, creando conflictos de intereses y expectativas entre residentes de diferentes edades, por ejemplo zonas de parqueo que son al mismo tiempo el único espacio disponible para el juego de los niños

Existe una tendencia a crear un fachadismo interior en los conjuntos, pero hacia el exterior, normalmente estos conjuntos lo ofrecen a los vecindarios más próximos son culatas o mallas, denotando un total desinterés por establecer un diálogo con el entorno y la ciudad. No se contribuye al paisaje urbano, sino que por el contrario se destruye.

Como se señalaba anteriormente, además de que cualquier lote se puede urbanizar, sea cual sea su forma, características topográficas, localización, etc. existe poco respeto del papel ecológico o ambiental que éstos lotes puedan estar jugando en un entorno determinado: Sin consideración, la cobertura vegetal existente es desconocida y la topografía transformada, en muchos casos con grave perjuicio para con los vecindarios existentes.

Hemos encontrado densos conjuntos de vivienda, dispuestos a lo largo de una vía en contrapendiente violando los estándares de diseño mas laxos, en los que además de ser el único espacio común, se somete a los habitantes a una situación riesgo de accidente permanente, y a la condena de tener que hacer un gasto excesivo de energía para poder llegar a sus casas. La variable económica de cómo hacer la urbanización más barata, muchas veces genera la peor solución desde el punto de vista funcional.

Los espacios de juegos cuando los hay, se reducen a un módulo de aparatos para juego infantiles localizado en un espacio casi siempre residual. En el mejor de los casos se entrega una placa polideportiva, que frecuentemente presenta problemas de ubicación, respecto a un porcentaje de las viviendas.

Dado que no se evalúan las realizaciones en la búsqueda de ir mejorando las soluciones, lo más usual es que los errores y los malos diseños, en lugar de corregirse, tienden mas bien a repetirse incluso a empeorar. La razón de que esto ocurra es la siguiente:

En la medida en que la producción de vivienda antes que ser proceso en el que la sana competencia sea un factor de estímulo a la calidad, es el resultado de sucesivos procedimientos especulativos en el que poco cuenta la calidad del producto ni los intereses del usuario. Ante la pregunta que hicimos a diferentes constructores sobre el los criterios o el método que seguían para decidir la forma y contenido de un proyecto nuevo, la respuesta fue: "se va, se visita el sector en el cual se localiza el

lote a desarrollar, para ver cómo lo están haciendo los otros constructores, identificar qué tipo de soluciones están pegando en el sector, y esa es la pista principal sobre la cual se formulan los procesos de diseño y de definición del tipo de solución recomendable". Es decir, si hay un error, entonces simplemente se insiste en el error.

Es indudable que en materia de las soluciones urbanísticas para la habitación, hay que introducir cambios radicales a las prácticas actuales de diseño. Es necesario evaluar, hay que innovar, hay que analizar lo que son hoy las prácticas del habitar del colombiano urbano medio, con la seguridad de que éstas han venido cambiando, y así, prever las soluciones futuras de vivienda.

Se sigue pensando que la familia colombiana es solo la familia nuclear de dos o tres hijos y resulta que ya se identifican para Colombia catorce tipos de familias. No se está pensando en los otros trece tipos de familia para las que no funcionan las soluciones convencionales que se ofrecen para familias nucleares.

3- Las soluciones arquitectónicas de las viviendas que se ofrece en este mercado:

La generalización del lote con frente de 3 metros, recientemente rebajado a 2.80 y 2.50 metros, es una amenaza para la calidad de vida en el presente y el futuro de las familias pobres y de clase media colombianas. Este engendro, hijo de la más perversa especulación inmobiliaria, llevada a su máximo grado, significa la total pérdida de sentido de la profesión de la arquitectura en relación con su papel en la sociedad, como disciplina responsable de velar por la calidad del hábitat y en especial de la vivienda, espacio del habitar humano, en el cual se educa, se transfieren los saberes, se carga de significados la cultura y se producen y desarrollan las nuevas generaciones de colombianos.

Este mini lote, además de fraccionar al infinito la estructura predial allí donde se aplica, produce escenarios urbanos estancados, sin posibilidades de evolucionar o adaptarse a los múltiples requerimientos que demandan las áreas residenciales, en especial entre los estratos de ingresos medio bajos y bajos en donde la vivienda. Además de poder crecer al ritmo cambiante de las familias, esta vivienda juega un importante papel como soporte económico del ingreso familiar⁴. En estas "soluciones de vivienda" escasamente caben, espacios para dormir y

⁴ Una de cada tres viviendas en los estratos 2 y 3 tiene algún uso económico, bien sea porque tenga un pequeño negocio, porque al interior de la vivienda alguien realiza un proceso productivo o porque se alquile un espacio.

comer, cocinar y asearse, sin posibilidad ninguna de expandir la vivienda que se entrega.

Otro aspecto que acaba de agravar el problemas de la mala calidad espacial de la vivienda, es el hecho de que los diseños siguen insistiendo en el mismo patrón tradicional de que toda vivienda debe tener sala, comedor, alcobas, baños, lo que en estos micro lotes se traducen en espacialidades degradadas que para poder ser usadas, las familias deben reemplazar la totalidad de los muebles por unos igualmente mínimos de salitas, comedorcitos, alcobitas que ya se producen en respuesta a este mercado de adquirientes de vivienda nueva. En definitiva el diseño de la vivienda no evoluciona, no se indaga por nuevas alternativas, simplemente se va empequeñeciendo⁵.

También se observaron grandes problemas de calidad en la construcción, aunque en las encuestas que se hicieron a la gente, se manifestaba satisfacción con la calidad de los acabados y de la construcción, comparados con los de la vivienda anterior, al mismo tiempo se expresaba una insatisfacción grande con lo reducido de los espacios.

Es bien sabido que la estrategia adoptada por los constructores es la de compensar la carencia creciente de espacio habitable con acabados o con “prótesis” (muchas veces inoficiosas) que se agregan a la vivienda,. Esto sugiere que hay un cambio de imaginario en la gente con relación a lo que espera de la vivienda, lo que es utilizado por los promotores en su provecho y a costa de desmejorar la calidad de la vida de las personas.

En el pasado, la vivienda tenía sentido por el espacio, por la cantidad de oportunidades que ofrecía a las personas, a los individuos, para hacer múltiples actividades dentro de la vivienda. Como el espacio se está reduciendo, entonces a cambio, se ofrecen estas prótesis, cuyo propósito no es otro que el de consumir tiempo libre en el mínimo espacio posibles y ojalá evitando el movimiento de las personas, la televisión por cable, las piscinas, el club house etc. y una cantidad de otros agregados con los que se venden los proyectos cumplen con esta misión.

⁵ El Arquitecto investigador Alberto Saldarriaga Roa, hizo recientemente una investigación patrocinada por el INURBE, que consistió en evaluar la calidad del diseño en urbanizaciones aprobadas para recibir subsidio de vivienda. Se les aplicó como criterio de evaluación el manual de estándares de vivienda elaborado por el Ministerio de Desarrollo para establecer pautas mínimas de diseño en la vivienda de interés social. Este manual establece por ejemplo que el espacio mínimo de estancia, sala o comedor, es de 2.80 x 2.80 y el de circulación debe ser de 80 cms, luego entonces todo lote con 3 metros de frente es deficitario, o sea que una parte del área de la estancia está compartiendo el área de circulación. El resultado de este estudio es que la mayoría de los proyectos evaluados (ya aprobados por el INURBE), se rajaron con relación a los estándares de diseño que el mismo ministerio había definido. Esos son problemas de calidad.

Una conclusión a lo anterior es que son en definitiva hoy en día las aspiraciones rentísticas de los promotores y no una pauta salida del pensamiento profesional de la arquitectura, lo que está determinando las características del espacio residencial colombiano. Algo similar ocurre con la salud pública, cada vez más condicionada por la estrategia económica de las empresas administradoras de la salud.

Las soluciones de la vivienda y los efectos en la calidad:

El hacinamiento de funciones y de intereses en espacios de estancias (sala, comedor, alcobas) con estándares reducidos, es quizás el principal problema de calidad en la vivienda de interés social producida comercialmente. Los espacios reducidos a su mínima expresión, impiden la flexibilidad y la adaptabilidad de los espacios para aceptar diversidad, así como el cambio en el uso de los espacios, con lo cual se produce toda suerte de conflictos en el uso de los espacios.

Así, la poli funcionalidad de que debe gozar la vivienda se ve cada vez más limitada, máxime cuando la vida urbana actual permanentemente está planteando nuevas necesidades a la vivienda de estos estratos, los mismos que no se están pudiendo resolver. Así por ejemplo entre las clases medias la educación juega cada día un papel más importante, ya no solo estudian los hijos, sino que muchos padres deben seguir estudiando y las viviendas no prevén espacios para que se pueda llevar a cabo esta actividad sin perturbar otras. Lo mismo ocurre con la necesidad creciente de espacios para el trabajo en la vivienda. Se puede decir que la gente está demandando un espacio donde hacer actividades diversas en su vivienda, pero estas no se están contemplando.

Otro asunto clave hace relación a la sostenibilidad económica de la vivienda. Encontramos que la mayoría de las familias con el pago de la obligación que adquirieron, están en el límite de su gasto en vivienda. Normalmente la pareja y las personas adultas tiene que trabajar para poder pagar la vivienda. O sea que cualquier gasto extra asociado a la vivienda, como son los gastos de permanencia a que obliga el poder permanecer en el sitio (costos de servicios públicos, catastros, por ejemplo) o los que tienen que ver con la localización, como son los costos del transporte, de acceso a mercados, insumos, etc., tiende a poner en riesgo la seguridad de tenencia, como de hecho ha venido ocurriendo en los últimos años en Colombia.

Suele suceder con los programas que se localizan en áreas periféricas usualmente desprovistas de comercios y servicios adecuados, la economía de las familias se ve seriamente afectada, pues los extra costos que significa vivir en una zona de expansión sumados a los costos de la vivienda misma hacen que ésta se torne insostenible para las familias. Otro efecto de esta situación es que si uno visita uno de estos conjuntos

en horas laborales, se encuentra sólo con población de ancianos y de niños, pues los adultos están trabajando, lo cual implica problemas adicionales para las familias.

Como conclusión en relación con este aspecto de las calidades de la vivienda clasificada como de interés social producida comercialmente, se puede afirmar que en un alto porcentaje es deficitaria en muchos aspectos y antes que disminuir los déficit cualitativos los está aumentando. O sea que en lugar de contribuir a resolver un problema con la provisión de vivienda entre los grupos de población que todavía alcanzan a ser sujetos del mercado, se está contribuyendo al largo plazo a aumentar el número de viviendas deficitarias.

4- El mercado de la vivienda y sus efectos en la calidad :

En este tema nos encontramos con un verdadero universo de conflictos :

- ❑ Firmas que se crean para desarrollar un proyecto y desaparecen una vez vendidas las viviendas, quedando el usuario sin interlocutor visible para cualquier exigencia de cumplimiento o de garantía.
- ❑ Estrategias de fraccionamiento por etapas, los proyectos con el fin de evitar el tener que hacer cesiones a la ciudad de espacio público o para equipamientos comunitarios (si se fragmenta el proyecto, las cesiones son menores y pueden ser dispersas). Buscando además generar cadenas de especulación con el suelo, que elevan artificialmente el precio del producto para el usuario comprador.
- ❑ Incumplimiento de lo pactado en el momento de la venta a la entrega de la vivienda. La vivienda que es la mercancía más cara a la que accederá una familia, igual que ocurre con los otros productos de mercado, debería incluir en el momento de la venta, un manual de manejo y una garantía por un tiempo determinado, es decir unas reglas de juego que establezcan derechos y deberes de productores, vendedores y compradores .
- ❑ El promotor de los proyectos es en últimas quien todo lo decide, incluso suplantando terrenos profesionales de la ingeniería o de la Arquitectura y lo peor es que en muchas ocasiones este personaje no es profesional, pues para ser promotor de proyectos o incluso constructor, en Colombia no se requiere ser profesional. Cualquier nuevo rico un buen día amanece constructor y no hay nada que se lo impida.
- ❑ Otro exabrupto es el desorden que impera en el llamado sector de la construcción, los constructores son a la vez terratenientes o viceversa. El financiero puede ser además constructor o inmobiliario y estos pueden a su vez financiar. Así las cosas el único que lleva las de perder es el usuario, que es el que tiene que pagar todas estas ineficiencias.

- Frente a esta situación los arquitectos que en el pasado jugamos un papel importante, un papel pedagógico para con la sociedad cuando nos correspondió vender la idea de la modernidad y con ella la de la higiene incorporada a la vivienda, como la de democratizar el espacio de la vivienda, con la incorporación del diseño moderno, etc, nos convertimos hoy en día en simples correas de transmisión de los especuladores.
- En nuestro medio no existe una cultura de lo residencial. Hace 40 años la población colombiana no tenía ni idea de salud pública. hoy en día gracias a los medios de comunicación, y a la tarea educativa que han desarrollado los profesionales de la salud, la gente tiene una información que le ha permitido cambiar hábitos e incorporar en la vida diaria prácticas como la alimentación balanceada y el deporte. Eso quiere decir que hay una educación en el campo de la salud. De la misma manera, en relación con lo residencial debería construirse un proyecto educativo de amplia cobertura, eso permitiría ganar en calidad de vida y establecer parámetros no negociables a quienes construyen y proveen la vivienda de interés social. Se formarían así usuarios conscientes.

La gente cuando busca vivienda, realmente puede ser engañada con facilidad. Se deja mover más por los sentimientos que por la razón, en consecuencia es un mercado muy débil, es un usuario que puede ser manipulado y que muchas veces termina cometiendo errores.

Hemos constatado que mucha gente, una vez adquirió la vivienda fue cuando se dio cuenta de la cantidad de errores cometidos, ya sea porque no se acertó en la localización, o en el costo que se podía pagar, por que sus hijos no encontraron el colegio adecuado o se tuvo que recurrir al transporte privado, etc. Es claro entonces, cómo estos todos estos problemas que se presentan en la forma de operación del llamado "mercado de la vivienda", tiene una fuerte incidencia en la calidad de la misma.

- Por último, señalar el limbo jurídico que suele acompañar los procesos jurídicos a que se deben someter las personas cuando tienen que adelantar procesos de reclamación por incumplimientos o fallas en la calidad de la vivienda, debido a que éstos son engorrosos y muy demorados (pueden tomar varios años), con lo cual el usuario opta por evitar este camino.

La ley de la calidad de la vivienda que se aprobó en Chile hace unos años, permitió que de los procesos de vivienda se ocuparan tribunales especializados y con procedimientos rápidos.

En el caso colombiano, por años el Estado ha jugado un flaco papel como mediador de conflictos, más bien ha legislado a favor de los

especuladores y financieros, con la disculpa de estimular el sector de la construcción.

Conclusiones

Una de las cosas que quedan claras en la difícil coyuntura por la que atraviesa la vivienda en Colombia, es que el país esta requiriendo con urgencia de una verdadera **política integral de vivienda** y como parte de ésta una **Ley de la calidad en la vivienda** en la cual se establezca:

1- Un régimen de competencias y responsabilidades para los actores que intervienen en el proceso en la planeación, financiación, normas , diseño, construcción, adjudicación, administración, operación, mantenimiento y uso. Debe contener un manual de garantías.

2- Un código nacional de normas mínimas no negociables (Ejemplo el código sismo resistente), que garantice condiciones adecuadas de habitabilidad, sostenibilidad y respeto al contexto, generando entornos urbanos bien equipados y una mayor atención a las particularidades locales (Cultura, clima)

3- Un manual para el manejo de conflictos que garantice procesos jurídicos ágiles.

4- Aspectos complementarios de esta política :Montar un sistema de información nacional de demandantes de vivienda que permita construir nichos de elegibilidad, acompañados de información y orientación. Crear manuales educativos en torno a la calidad de la vivienda.

5-Crear inmobiliarias municipales o promotoras públicas de vivienda para atender la diversidad de problemas que se presentan en esta materia en los municipios. Por último establecer la figura del arquitecto interventor de la calidad en la vivienda.

6-Sacar la vivienda de interés social del mercado lo que implica la puesta en marcha de una política diversificada de vivienda que acabe con el criterio de que la única vivienda que interesa es la vivienda nueva, que los únicos programas son los expansivos que se hacen en las periferias, que la única forma de tenencia es al vivienda en propiedad. Entender que la vivienda nueva, típica de los programas que hemos analizado y que está en el centro de preocupaciones del sector privado ligado a la construcción, es solo una de las alternativas de vivienda. Que existe un amplio universo de posibilidades más realistas por la que atraviesan hoy en día las clases medias y los sectores populares, como son las acciones

de densificación, rehabilitación y recuperación de áreas centrales, que están por verse en el país. Que estas acciones implican altas dosis de imaginación y creatividad, tarea en la cual los arquitectos podemos ganar de nuevo un lugar protagónico, como el que jugamos en el pasado.

7-En fin, que frente a un problema complejo y diverso como el de la vivienda las respuestas únicas son un error y que por el contrario lo que se debe es "***abrir un supermercado de ofertas y alternativas de vivienda***" que vayan desde la vivienda de mercado, hasta la vivienda en tránsito, préstamo o comodato, pasando por la vivienda en alquiler o de propiedad colectiva. Ello implica pensar en soluciones espaciales diversas: inquilinatos mejorados, reciclaje de edificios, plan terrazas, viviendas provisionales o de emergencia, programas de mejoramiento y rehabilitación dirigida. Todos estos procesos han de requerir del concurso del arquitecto. ¿La pregunta es si estamos preparados para hacerlo?

MUCHAS GRACIAS.

Medellín, Mayo 2003