
LA VIVIENDA COMO PROCESO SOCIO- ECONOMICO*

Françoise Coupé**

*“Producir el espacio es, para una sociedad y para una cultura,
simplemente vivir, ya que vivir es vivir en el espacio, es construir relaciones”.*

R. Ledruí.

1. INTRODUCCION

Al iniciar mi intervención en este Seminario- Taller, quiero celebrar el encuentro de tantos profesionales de diferentes disciplinas para pensar en la norma, en *la reglamentación sobre la vivienda y su incidencia en la construcción del hábitat urbano y, desde mi óptica, hacer algunos planteamientos acerca de la vivienda como proceso socio- económico*, con la conciencia de que estas reflexiones se sitúan en los límites bastante indefinidos de otras aproximaciones al mismo tema, e invaden terrenos que no son exclusivos del sociólogo. Seguramente, volveré a mencionar el stress y la violencia, los problemas antropológicos ya enunciados por otros conferencistas.

Quiero celebrar también la reunión de personas preocupadas por el mismo tema, provenientes de varias ciudades y regiones del país, precisamente cuando muchos municipios, en el contexto de la Reforma Urbana (Ley novena), enfrentan la difícil definición de sus políticas de desarrollo y la elaboración de planes que orientarán las acciones futuras.

Que sea ésta la oportunidad para un análisis profundo y una amplia discusión para participar en un debate que debe contribuir a mejorar las condiciones de vida de los sectores populares, a precisar la importancia de la norma en la construcción del futuro de las ciudades colombianas y de sus habitantes.

La norma es polémica. La discusión vigente en Medellín y el Area Metropolitana del Valle de Aburrá lo muestra claramente. No se puede negar, y la norma es precisamente polémica como manifestación de un

* Conferencia presentada en el Taller Nacional: “La reglamentación sobre la vivienda y su incidencia en la construcción del hábitat urbano. Medellín, 1989 y publicado en Anotaciones sobre Planeación. No. 34 (1989)

** Socióloga. Centro de Estudios del Hábitat Popular. CEHAP, Universidad Nacional de Colombia, Medellín

proceso social y económico lleno de contradicciones, de conflictos, de intereses. Y su formulación es más importante aún cuando se tiene en cuenta el hecho de que, en el Valle de Aburrá, *el Estatuto de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción*, actualmente vigente, pretende detener un proceso de deterioro y recateo en todas las especificaciones de la vivienda y, en términos mas amplios y exactos, del hábitat. Este proceso es evidente desde la formulación de *las Normas Mínimas de Urbanización*, a principio de la década del 70 y abarca amplios aspectos: el tamaño y las medidas de los lotes, el ancho de las vías y de los andenes, el número de parqueaderos por vivienda, las cesiones para las áreas comunitarias...

2. ALGUNOS ASPECTOS DE LA PROBLEMATICA DEL USUARIO DE VIVIENDA:

Bajo este titulo, analizamos el punto de vista del consumidor- comprador de vivienda vs el punto de vista del urbanizador- productor- vendedor, éste último ampliamente conocido.

Generalmente, la problemática socio- económica de la vivienda popular se aborda desde el punto de vista del urbanizador, del constructor o del promotor... y sobre esta base, se discute la norma, sin que la opinión o la práctica del usuario- comprador alcance a considerarse.

Sin embargo, en este campo, hay diferentes aspectos muy importantes que deben analizarse y se constituyen en uno de los temas centrales de esta exposición:

2.1. LAS FORMAS DE PRODUCCION.

En las condiciones actuales de déficit de vivienda y especialmente de vivienda de interés social. se plantea la producción masiva e industrial de *soluciones*. en el mercado regido por los mecanismos de oferta y demanda.

Pero es claro que amplios sectores de la población, por sus ingresos, sus condiciones laborales, no pueden acceder a la vivienda producida en estas condiciones.

¿Significa ésto que no podrán tener vivienda?

Si nos detenemos en la historia de la ciudad, ya sintetizada por el Doctor Fabio Botero G., observamos que enormes barrios donde se asienta la población de escasos recursos, se han desarrollado, a partir de una concepción de la vivienda como **potencial** en tres sentidos:

1º. Si el poblador percibe perspectivas de mejoramiento, dotación o ampliación de la vivienda y del mismo barrio, asume las condiciones presentes, a pesar de todas sus limitaciones, y prepara el futuro: amontona ladrillos en el solar, compra ventanas de segunda, sueña con la casita terminada, pinta la fachada, lucha por los servicios públicos, busca ingresos adicionales, eventualmente divide el lote o vende la terraza, organiza el trabajo comunitario.

Así ha ocurrido en todos los procesos de consolidación de asentamientos que se inician con una invasión. La primera y mas insignificante muestra de tolerancia o apoyo por parte del Estado, a cualquier nivel, provoca inmediatamente una dinamización del proceso de construcción, con una inversión de recursos que sólo se sustenta en un sentimiento de *seguridad*, expresado así: *ya no nos van a sacar de aqui*. Puede ser 5 o mas años después de la toma de la tierra, luego de vivir frecuentes enfrentamientos, de soportar un hacinamiento prolongado, de afrontar un riesgo intolerable, pero marca el inicio de una reactivación esperada del proceso.

Así ha ocurrido también en urbanizaciones producidas por el Estado o por el sector privado, y en urbanizaciones piratas, cuando el poblador ha accedido a un simple lote con o sin servicios. a un núcleo básico, o a una vivienda sin terminar vislumbra el futuro, lo imagina y construye algo que pretende acercarse a los sueños.

Además, y es una segunda expresión de la vivienda asumida como potencial, los barrios populares de Medellín resultan de la combinación y de su extensión en el tiempo, de diferentes formas de producción. No es necesariamente un proceso simple, se observa, tanto en los barrios piratas como en las invasiones, como alternan, coexisten y se refuerzan la auto construcción y la construcción contratada, de acuerdo con el momento del proceso, las obras consideradas o los recursos disponibles. y el mismo fenómeno se presenta con la dotación de servicios públicos cuando alternan los trabajos comunitarios con las obras ejecutadas por el Estado.

Finalmente, como tercera expresión de esta potencialidad, encontramos la convicción hoy mas ampliamente compartida de que el proceso que se genera a propósito del hábitat. debe contribuir a la capacitación. organización y participación de las comunidades, en el contexto de una ciudadanía asumida. El inevitable y arduo proceso colectivo debe optimizarse y buscar el mejoramiento de las condiciones de vida. en toda la extensión de la palabra.

Si bien esta concepción de la vivienda y aún del barrio como potencial, o en términos de proceso, es sólo la resultante del deterioro de las condiciones de habitabilidad y de vida en Medellín y en el país, debe considerarse porque abre perspectivas frente a la magnitud del déficit. El Estado enfrentado al déficit y las empresas urbanizadoras, constructoras y promotoras no pueden seguir desconociendo esta realidad y debatiendo la norma fuera del contexto descrito.

Si bien no pretendo descalificar las formas de producción masiva y altamente concentrada de vivienda. reivindico una adecuada atención y un apoyo decidido a los procesos de mejoramiento. a otras formas de producción y a intervenciones colectivas que podrían abrir perspectivas a quienes no cumplen los requisitos para obtener créditos y garantizar mejores condiciones de habitabilidad.

La norma debe dar cabida:

- al desarrollo progresivo y al mejoramiento sin limitarlos a una ampliación predeterminada de la vivienda o a la dotación posterior de algún espacio comunitario.
- a las diferentes formas de producción y a sus combinaciones. Para diferentes tipos de bienes con niveles de desarrollo variados. Especialmente cuando se trata de vivienda de interés social, y
- al desarrollo de procesos colectivos que contribuyan también al desarrollo de las comunidades.

2.2. FORMAS DE FINANCIACION.

A los puntos anteriores, debemos sumar otros que tienen estrechas relaciones con los mecanismos de financiación e introducen alternativas a los actualmente vigentes que tampoco consultan la realidad de los sectores populares: éstos requieren generar recursos, acceder a sistemas de crédito individual o colectivo para cubrir una amplia gama de demanda, y obtener garantías de flexibilidad para la cancelación de las deudas contraídas.

Se rechaza de plano la visión estrictamente econométrica del problema del mercado de la vivienda, desde el punto de vista de los productores macroempresariales... como criterio para decidir qué tipo de vivienda debe construirse en el Valle de Aburrá, o en otros términos, qué tipo de vivienda es capaz de pagar el comprador. y lo sustento en una serie de observaciones:

- La vivienda es el máximo y frecuentemente el único **patrimonio** de los sectores populares urbanos: esta adquisición- ahorro debe poder valorizarse y mejorarse en el tiempo. Y el comprador busca una vivienda que tenga esta potencialidad. Sin embargo, sus investigaciones en el mercado le revelan rápidamente que no puede acceder ni a una vivienda usada y pagada de contado, ni a la vivienda producida en forma industrial y masiva por el sector privado, y ni siquiera a la mayor parte de las escasas viviendas producidas por el Estado, si tiene ingresos inferiores a 3 o 4 salarios mínimos, si no tiene un empleo estable y antiguo, si no posee bienes raíz como respaldo y garantía de la deuda, si no es sujeto de crédito... Y además descubre que los bienes que se ofrecen. no le permiten mejorar lentamente su patrimonio ampliándolo o dividiéndolo. y además arriesgan empeorar sus condiciones de vida. Generalmente, la localización incrementa los costos de vida por el transporte. los gastos en alimentos y servicios..
- Así como lo expresé en el punto anterior, el poblador, en invasiones o barrios piratas, logra mejorar su vivienda y participar de la consolidación de su barrio, pagando un precio económico y social muy alto y lo logra con base en mecanismos informales de financiación, Así un urbanizador pirata como el señor Cock cuya familia vendió mas de 15.000 lotes en Medellín, afirma haber percibido el valor total de estos lotes y haber realizado un solo lanzamiento a solicitud de la esposa de un comprador bebedor. No había ni codeudor, ni garantía, ni certificados... Así como aún es común para la compra de un televisor o de una máquina de coser.

Ningún sistema de crédito asume la informalidad que puede invertir y que frecuentemente invierte mas de lo necesario, pero a un ritmo propio, en función de las rifas, de un trabajo temporal, de un préstamo a la natillera, de la disponibilidad de algunos materiales...

- El proceso de construcción, asumido por los usuarios, los beneficia, siempre y cuando haya asesoría técnica y acceso a materiales de construcción en condiciones favorables. La norma, al permitir alternativas de diferentes tipos de vivienda y diferentes formas de producción, debe permitir que los ingresos no beneficien sólo la gran empresa. Porqué no favorecer también a los pequeños productores y mas aún si ellos se identifican con el usuario?
- Pero además, y es un aspecto importante poco tenido en cuenta, la vivienda popular misma permite la generación de ingresos para quienes la ocupan o se constituye en la base de la economía familiar.

La vivienda, y especialmente la vivienda popular, es el centro de actividades de todo tipo que trascienden las actividades básicamente fisiológicas, identificadas por los funcionalistas. Aquí, nuevamente reivindico un concepto de hábitat integral.

La vivienda se paga o se ayuda a pagar, de la misma manera como el mejoramiento barrial se paga o se ayuda a pagar mediante la introducción de actividades adicionales: puede ser indispensable alquilar un cuarto, abrir una tienda, desarrollar actividades productivas, como las que son comunes en los barrios: se enrosca tubería, se forran botones, se arreglan electrodomésticos, se decora bizcocho, se venden sufragios... Detrás de este se tan indefinido y anónimo que antecede el verbo en los afiches de las ventanas de los barrios populares, hay una persona que contribuye a sobrevivir en la ciudad ya apropiarse de un techo como de un sueño que mañana será mucho más lindo.

Estas actividades formuladas en términos neutrales se... con un verbo. Hacen parte del mundo de la informalidad y de una concepción de la vivienda que difícilmente entienden quienes planifican: si es necesario vivir en condiciones de estrechez durante un tiempo. es para mejorar las condiciones para el futuro y hace parte de aquello que llamé *vivir una potencialidad*.

2.3. FORMAS DE CIRCULACION.

La vivienda producida por el sector privado, en el mercado y para el mercado, entra en circulación mediante un gran despliegue publicitario que contribuye a imponer comportamientos no claramente vinculados a una identidad nuestra, mediante una serie de necesidades creadas, afirmadas y altamente valoradas... *Antena parabólica. Seguridad. Parque, Aire sin usar, salón social, unidad cerrada...*

Se formula un discurso que pretende racionalizar las necesidades, y necesidades arbitrariamente definidas o importadas a partir de otros contextos culturales. Y aquí estas necesidades y las normas intentan compaginarse en un mismo discurso alienante y dominante.

En el proceso de planificación, sería fácil mostrar como el espacio funcionalista, es decir planificado a partir de las necesidades supuestas de los ciudadanos deja de funcionar por los fenómenos cada vez más complejos que se presentan.

3. LA CALIDAD DE LA VIVIENDA Y DE LOS ESPACIOS PUBLICOS, Y LOS PROCESOS SOCIALES.

Si observamos, como lo hacía alguna vez, con los estudiantes, lo que ocurre a una familia cualquiera, en una vivienda de 36 M cualquiera de un

barrio popular cualquier, entre 6.00 y 7.00 p.m., vemos una alta concentración de actividades alrededor de la única mesa de la sala-comedor, que debe optar por ser sala o comedor porque es también inevitablemente circulación y anexo de la cocina: la mamá pica los ingredientes del sancocho y supervisa las actividades de sus hijos; Luis, al lado de su madre, hace unas tareas de primaria, secando los ojos humedecidos por el olor a cebolla: Patricia resuelve problemas de bachillerato, soñando con el baile del sábado; la hija mayor, abriendo un espacio en la mesa congestionada, prepara los helados que venderá por la ventana; el bebé gatea debajo de la mesa y hala el mantel de plástico para agarrar los objetos y alimentos que lo atraen; la abuela termina una costura que la vecina va a recoger en media hora: y el padre abre el periódico y enciende el televisor cuyas voces compiten con las de los animadores del deporte que aún cantan los goles del domingo pasado... Nos preguntamos porqué antes de la comida, todos han peleado, gritado y declarado que esta casa es un infierno? porqué la mamá llora, la abuela tira la puerta de la alcoba compartida con el bebé, el papa sale a tomar unos aguardientes en la tienda y los hijos buscan desesperadamente encontrar un pretexto para salir a la esquina? porqué ocurre todo eso en una familia común y comente? o porqué nos han hablado de stress y de violencia, de descomposición familiar y de bandas juveniles?

Qué decir. si a ésto. debemos agregar algunos elementos de reflexión acerca de la calidad de este hábitat: como lo veremos en las diapositivas que Stella Salazar presentará después de esta charla. los muros sólo tienen una altura de 1.80 m. y no permiten el aislamiento; algunas grietas aparecen en un piso que jamás será brillante; las humedades ensucian con manchas verdosas la pared en la esquina de la cocina; unos riesgos se perfilan por el mal manejo de las tierras en el momento del terraceo y por el sobreuso de la orilla de la quebrada; las escalas pendientes y desiguales provocan gritos reiterados y caídas frecuentes; las puertas estrechas dificultan la entrada al baño del gordito o de la mujer en embarazo y que agregar si, ante las quejas de una comunidad asombrada que intenta organizarse en *Asociación de Usuarios*, la empresa constructora solicita guardar un silencio que sólo contribuye a impedir una mas acelerada desvalorización del patrimonio adquirido y de la urbanización en la cual se levanta?

A pesar de la urgencia de resolver los problemas de déficits, y especialmente de los que se acumulan en las zonas de alto riesgo de las ciudades y afectan la población de mas escasos recursos, ninguna acción puede ser inmediatista: se debe construir la ciudad del futuro, con cualidades físico- espaciales, socio- culturales, ambientales... que permitan a la comunidad vivir dignamente en un ambiente que favorezca su salud mental, física y social, en el marco de un espacio público y privado que responda a sus diferentes necesidades y expectativas.

4. CONCLUSIONES.

La situación crítica que se presenta, ha generado un fenómeno nuevo en esta sociedad: la constitución de organizaciones de pobladores que pretenden enfrentar colectivamente un problema que va mas allá del techo, y que tiene relaciones con el hábitat en general y con el futuro de la familia.

Aparecen en el Valle de Aburrá, organizaciones de usuarios de urbanizaciones del Instituto de Crédito Territorial y del Fondo Nacional del Ahorro inicialmente, y de urbanizaciones del sector privado, luego.

- Afrontan los problemas del suelo en Niquia, el 12 de octubre, el Recreo.
- los problemas de los servicios públicos: acueducto, alcantarillado, transporte..., como en el caso de Girardota donde una sólo urbanización, Girardota la Nueva, duplica la población de la cabecera sin ofrecer ninguna infraestructura adicional;
- la mala calidad de la vivienda, evidente y sin necesidad de comentarios, en las diapositivas que vamos a ver;
- la incapacidad de seguir pagando las cuotas, así como lo expresan muchos adjudicatarios o compradores;
- el incumplimiento de los compromisos adquiridos por la propaganda y el contrato ante el comprador. por los términos del proyecto aprobado en la Oficina de Planeación.

Es entonces evidente que una intervención en el mercado es necesaria que la norma debe existir y preservar la ciudad del afán de ganancias exorbitantes...

Y aquí, quiero mencionar uno de los tantos sofismas que María Clara Echeverría hubiera podido enunciar. y que en alguna oportunidad formuló un asesor del actual Alcalde de Medellín en términos prosáicos: ante la escasez de recursos. debemos preguntarnos si damos un sancocho de gallina a 10 personas o una sopa de arroz a 100?

Se trata de buscar alternativas sin ceder en ciertos principios.

- En primera instancia, debe considerarse la alternativa de una decisión política: si los sectores de bajos ingresos no pueden alcanzar

una vivienda **digna**, entonces es necesario tomar medidas de política económica que deben contemplar la necesidad social mas que los costos.

- Existen mecanismos, algunos externos a la problemática de vivienda, como el incremento de los ingresos, la generación de empleo, la regulación de los precios de la tierra y de los materiales variables sobre las cuales, con voluntad política, es posible actuar.

- Es posible también incidir sobre algunos componentes del precio de la vivienda, sin limitar el lote y sin mermar la calidad, mas aún si todos sabemos que el precio de la tierra no es el componente de mayor incidencia en el precio de la vivienda, Citemos:

- la cantidad de construcción entregada en una fase inicial,
- la investigación de nuevas tecnologías y su aplicación,
- el suministro de materiales a precios favorables, como lo hace COMFAMA, y la oferta de asesoría técnica a los constructores,
- la participación de la mano de obra familiar,
- la racionalización de los procesos,
- la reducción de la inversión en publicidad,
- el estricto control de los costos financieros,
- el diseño de sistemas alternativos de financiamiento... especialmente para los sectores populares.

Además no se puede menospreciar al poblador que ha demostrado sus capacidades de autoconstrucción y autogestión para el desarrollo progresivo. El debe evaluar la situación en función de criterios que han de definirse de manera interdisciplinaria. a partir de un Seminario- Taller como éste y de la misma experiencia vivida por los técnicos y los pobladores.

Medellín, 1989