



PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA -PEVAL-  
 QUINTO CICLO DE TALLERES INTERNACIONALES -TALLER 7-8  
 SEPTIEMBRE 3 o 28, 1981 MEDELLIN



HABITABILIDAD

HABITAR

HABITAT

Y

PARTICIPACIÓN

*Preguntas de un obrero lector*

- ¿Quién construyó Tebas con sus siete puertas?
- En los libros se mencionan los nombres de unos reyes.
- ¿Arrastraron los reyes los grandes bloques de roca?
- ¿Y Babilonia, varias veces reconstruida?
- ¿Quién la reconstruyó tantas veces, ¿En qué casas de Lima, radiante como el sol, residieron los que la construyeron?
- ¿A dónde fueron los albañiles la tarde en la que terminaron de construir la muralla china? La gran ciudad de Roma está sembrada de arcos de triunfo. ¿Quién los levantó? ¿Sobre quién triunfaron los cesáres?
- Las tantas veces celebrada Bizancio, ¿cayó en palacios a todos sus habitantes?

Bertolt Brecht

ALGUNOS TEMAS PARA DISCUSION

DOCUMENTO PREPARADO POR EBOUL HUERTAS G.

I N D I C E

	Página Nº
INTRODUCCION -----	1
CAPITULO I:	
"La Calidad de la Vivienda" -----	2
I. Aclaraciones previas, habitabilidad, hábitat y calidad de vida -----	3
II. Algunos elementos para la definición de criterios de calidad de la vivienda para pobladores de baja remuneración e ingreso-----	10
III. Consideraciones relativas a la evaluación de planteamientos de proyectos o programas de vivienda -----	31
CAPITULO II:	
"Algunas preguntas y reflexiones previas para la formulación de células integrales de desarrollo urbano en asentamientos populares -----	36
I. Cantidad vrs. calidad -----	37
II. El concepto de habitabilidad -----	43
III. Tendencia de trabajo de las instituciones--	45
CAPITULO III:	
"La búsqueda de nuevas posibilidades-----	48
I. La necesidad de democratizar la apropiación de la renta espacial urbana -----	50
II. La importancia política de combatir la especulación inmobiliaria urbana-----	53
III. La necesidad de superar el clientelismo político en lo urbano -----	55
IV. La organización de los pobladores en la producción de un hábitat creativo y estimulante -----	57

## INTRODUCCION:

Los temas a discutir y las reflexiones planteadas en este documento corresponden a aplicaciones, interpretaciones y complementaciones de documentos, conferencia, investigaciones presentadas en los Talleres y Seminarios del PEVAL. Especialmente hacemos referencia:

A los aportes del Arquitecto-investigador ALBERTO SALDARRIAGA en sus conferencias para los Talleres anteriores, que en gran parte estructuran este documento, a la investigación concluida en el 1º Ciclo de Investigaciones del PEVAL "Evaluación Arquitectónica de proyectos de vivienda hechos por el Estado en los últimos 20 años, Formulación de un método y aplicación en dos barrios de Bogotá", centro de estudios ambientales-CEAM- Arqs: Alberto Saldarriaga-Lorenzo Fonseca y Otros.

A la ponencia presentada al XIV congreso Interamericano de Planeamiento, La tierra en el desarrollo urbano, el caso de Brasil; Arq. Cándido Malta.

A la ponencia presentada por el PEVAL en el Seminario de Estrategias Actuales y Alternativas de Lotes con Servicios, Cali Junio de 1984. Capitulo IV, La acción institucional y la autogestión popular. Rafael Rueda - Ebroul Huertas.

Esta recopilación es un intento temático de conversión de investigaciones y documentos a material académico para los talleres del Peval, por lo tanto no debe verse como un documento acabado sino en proceso de elaboración sujeto a críticas, modificaciones y complementaciones; su objetivo es introducir algunos temas para la discusión en el quinto ciclo de talleres, específicamente en el taller 7. Discusiones y complementaciones que recogeremos y que estamos seguros ayudarán a elevar el nivel teórico del taller 7 y de los futuros talleres del Peval.

## C A P I T U L O I. LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

La vivienda no es un elemento aislado de las condiciones en las que se desenvuelve la vida humana. Depende, al igual que otras circunstancias, de la organización socioeconómica de cada sociedad y de las metas sociales que ésta se proponga.

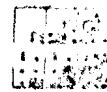
El desarrollo arquitectónico y socioespacial de la vivienda no se caracteriza por un perfeccionamiento cualitativo, sino por la persistencia de una desigualdad social en las condiciones de la vivienda.

La mayor parte de la riqueza arquitectónica de la ciudad está representada por las viviendas. Se parte diariamente de la vivienda para realizar las diversas actividades sociales en los más variados puntos de la ciudad. De ahí que, a la hora de hablar de la calidad de la vivienda, tengamos que reparar no sólo en los elementos estructurales, sino, principalmente, en su ubicación espacial dentro de la urbe. Dada la conexión social existente entre los diversos tipos de actividades que se llevan a cabo en los diversos lugares del espacio ciudadano —en edificios, en plazas o en calles—, las mutaciones de vivienda o de los restantes lugares de la actividad social traen consigo, necesariamente, cambios cualitativos de las condiciones de la vivienda. La ubicación socioespacial de la vivienda, con su respectiva forma arquitectónica, habla claramente de la situación social del que habita en un barrio concreto; la situación de la vivienda caracteriza la situación social. Si, al considerar el espacio habitado como resultado arquitectónico y como parte del proceso urbanístico, queremos tener presente la función de vivir en la ciudad, debemos investigar, al menos, dos aspectos de la planificación urbanística: las condiciones espaciales concretas de la vivienda en cuestión y la ubicación del barrio en el que está enclavada la casa. La situación social de familias clasificadas socialmente por el proceso de producción impuesto por la división del trabajo está en relación estrecha con la ubicación de su vivienda, coloreada, además, por la valoración económica de la ciudad.

Jorg C. Kirschenmann

DISEÑO DE BARRIOS RESIDENCIALES

Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1980



## I. ACLARACIONES PREVIAS. HABITABILIDAD. HABITAT Y CALIDAD DE VIDA

El hacer referencia a la habitabilidad de la vivienda para los sectores populares de baja remuneración implica una reflexión sobre lo que se percibe y entiende por CALIDAD DEL HABITAT Y POR CALIDAD DE VIDA.

Esta reflexión contiene aspectos necesariamente atravesados por la interpretación subjetiva que tenemos al plantearnos el problema, las causas u origen<sup>es</sup> de esa calidad del Hábitat, de esa calidad de vida como resultante de múltiples interrelaciones socio-económicas, políticas, culturales, legales, etc., que están determinando una tendencia de mejoramiento paulatino y consolidación del Hábitat y de la calidad de vida para algunos sectores de la población, a la par, sin embargo, de un paulatino deterioro de la calidad del Hábitat, del entorno y de la calidad de vida de amplios sectores de la población urbana y rural; aspectos que plantea una serie de interrogantes sobre lo que implica la posible determinación de un NIVEL SOCIAL DE CALIDAD DEL HABITAT y por ende de la calidad de la unidad de habitación (entendida la vivienda como hábitat y su calidad como uno de los indicadores de la calidad de vida).

La mayoría de las veces, la calidad de las soluciones habitacionales que ofrece el estado dentro de la presente dinámica de urbanización van acompañadas de un proceso de estancamiento y deterioro paulatino, por la falta de comprensión y de acción sobre, los impedimentos estructurales, las causas y orígenes socio-económicos que imposibilitan mejorar la cali-

dad de vida, del Hábitat, de la unidad de habitación, lo cual a corto plazo conlleva un deterioro del espacio por inadap-tación, por carencia de recursos y bajos niveles de remunera-ción e ingresos que imposibilita mantener el estandar dentro del cual se plantea la solución, conllevando el círculo vicio-so de la permanente reducción del estandar ofrecido, y la per-manente salida de los niveles de ingresos mas bajos de dichas soluciones, hacia otras "soluciones" como la invasión o inquilinatos que van deteriorando cada vez mas el espacio urbano por su relativo incremento en áreas y densidades cada vez ma-yores.

Estos impedimentos de orden estructural que están condenando a los países latino americanos y específicamente a Colombia a procesos de deterioro de la calidad de vida, de la calidad es-pacial urbana y rural, no implican necesariamente, que toda acción en vivienda reproduzca por sí en círculo vicioso esas mismas condiciones, y por consiguiente cada hay que hacer hasta que no cambien esas condiciones estructurales. Indiscutible-  
mente esa determinación y esa tendencia al deterioro SOLO SE  
PODRA CONTRARESTAR EN LA MEDIDA EN QUE SE GENEREN, SE INCEN-  
TIVEN MECANISMOS DE PARTICIPACION ACTIVA DE LA POBLACION, no  
solo en el mejoramiento de su vivienda sino en el mejoramiento  
de la calidad de vida de esa población de baja remuneración.

Esta búsqueda de mecanismos hay que entenderla dentro del pro-ceso histórico de transformación de condiciones y genera-ción de nuevos poderes o contrapoderes.

La actitud política asumida por los técnicos en estos procesos de búsqueda y transformación de la calidad de vida están pre-sentes en la actitud misma que cada uno toma frente al "pro-

blema de la vivienda", cada cual tiene una formación, tiene una actitud respecto a los hechos relativos y causas del "problema de la vivienda", a los valores culturales que incorpora en su quehacer; es decir cada uno tiene conciencia de cómo se maneja el problema. El manejo político concreto se reflejará en el cómo se manejan los intereses en la formulación de un plan específico de vivienda y en las consecuencias que se prevén; y aquí si es importante desde el punto de vista histórico, social, la claridad del CÓMO y el PARA QUÉ se investiga. No basta conocer bien el objeto, es necesario saber porque es así el objeto si realmente se quiere transformar; si realmente queremos actuar en la íntima relación que existe entre ese estado de calidad de vivienda, ese estado de calidad de las condiciones habitacionales y las formas de organización social vigentes que las contienen. Reconociéndose que formas organizativas sociales con diferentes grados de participación y decisión de los pobladores, impulsarán mejores condiciones de habitabilidad. Aspecto que hace replantear la forma como el técnico se acerca al problema, se relaciona con él, se integra en procesos de investigación acción a la COTIDIANIDAD de ese hábitat, a la cotidianidad de ese poblador, a la cotidianidad de esa calidad de vida.

La valoración de la calidad del hábitat, de vida, no es ajena a quien la sufre o la disfruta es decir la vive, y difiere en forma y medida de la valoración tanto de otros pobladores como de quien describe, estudia, investiga y norma socialmente esa calidad, de aquí la importancia para quien estudia y mas quien norma y establece estándares el incorporar la visión de los pobladores como centro mismo de la discusión ... sin embargo, es necesario precisar que el tipo de aproximación al problema de

la calidad habitacional está en función de la acción que se va a realizar; esto plantea al técnico que se aproxima varios problemas; por ejemplo, el cómo lograr tener una idea objetiva del cómo ve el poblador su hábitat

... y como valora su calidad. Cuales son las propias limitaciones tanto profesionales como institucionales en las que se mueve, es decir, cual es su propia circunstancia y dentro de ella cuales sus posibilidades y nivel de acción.

Es clara la dificultad de aproximación y valoración del cómo ve una comunidad su ambiente, por el problema de percepción del hábitat que subyace en el técnico o investigador y por el problema mismo de percepción del hábitat de la misma comunidad. De hecho un alto porcentaje de pobladores de baja remuneración e ingreso aceptan lo que tienen porque no tienen más, llegándose a un nivel de percepción de SUPERVIVENCIA de la calidad, que hace ver como válido las cosas que tiene en función de la necesidad y de las más bajas expectativas de satisfacción que tiene, pero no en función de una conciencia clara de su papel en la sociedad, ni de sus derechos como ciudadano, porque no los conoce y por lo tanto no aspira, incluso no los perciben por las mismas condiciones en que habita y porque <sup>no</sup> están capacitados para percibirlos por la permanente actitud dependiente, paternalista y clientelista en la cual culturalmente están sumergidos llegando en forma pasiva y resignada a sufrir sus carencias sin perspectivas de transformación de su condición.

Otro aspecto que dificulta la aproximación y valoración de la calidad del hábitat y que afecta la percepción del poblador y del técnico es la IMAGEN SOCIAL DE CALIDAD DE LA VIVIENDA, que usualmente corresponde a una vivienda como ideal para la "clase media" con las connotaciones de la manipulación publicitaria, generación de expectativas, deseos, necesidades y seudovalores manejados hábilmente por los que tienen poder de control de los



medios de comunicación masiva, y por los estereotipos universales importados de otras culturas asimiladas rápidamente por los arquitectos de moda y por las facultades de arquitectura, lastre muy pesado que se hace necesario trascender. y aquí caben muchas preguntas qué conciencia, como técnicos, tenemos al respecto? qué conciencia tiene el poblador de su situación? no solo de la calidad de su vivienda sino de su situación social? Hasta que punto es conciente de como vive y por que?.

El papel del técnico como agente o como investigador tiene en el contexto anterior una doble connotación; debe tener en cuenta la validéz de la percepción del poblador pero al mismo tiempo debe tener un criterio para formar y formular estándares de calidad que son necesarios, indispensables, que como pautas de calidad obvien problemas futuros no percibidos, como por ejemplo de salubridad, acompañados de un quehacer conciente a la comunidad de los problemas y de su MANEJO SOCIAL para que no sea el problema, sino, SUS CIRCUNSTANCICAS las que se marquen y en las que el problema no se resuelve, esto contribuirá a su solución.

Frente a la calidad del hábitat, la carga ideológica es doble, la del usuario y la del diseñador o técnico que norma y estandariza, y de una u otra manera reflejan las percepciones de un determinado sector social; técnico, intelectual, poblador, y por consiguiente reflejan su posición de clase social. En este sentido el papel del diseñador o técnico que norma no es fijar el estandar como valor en sí mismo, sino hacer y entender, el cómo ese estandar es comprendido y manejado por el poblador, conocer otros estandares que la comunidad se ha dado, se viene dando y su por qué. Conocer cuáles hay necesidad de transformar y porque y cuales no hay necesidad de forzar su transformación.

En este aspecto hay niveles obvios de acción, como la necesidad de dotación de agua potable...pero el manejo de otros aspectos es mas complicado, como el de la apropiación espacial, sus motivaciones culturales, tanto en la unidad de habitación como de su entorno mediato. Algunos elementos cuantitativos son de fácil manejo pero algunos aspectos cualitativos son incluso de difícil determinación.

También en este aspecto hay un problema de escala de la intervención que es necesario tener en cuenta; no es lo mismo un proceso de diseño, de fijación de estandares en una pequeña comunidad, IDENTIFICABLE y con potencialidad real de participación en la planeación, diseño y producción de su hábitat, a trabajar en circunstancias de gran escala y con POBLADORES ABSTRACTOS y estandarizados cuantitativamente por capacidad de pago. ejemplo: un programa masivo de lotes con servicios para todo el país, con un solo tamaño de lote, y unas solas normas generales a esta escala indiscutiblemente no son posibles cierto tipo de aproximaciones; ya lo que hay que hacer es replantear, reformular LA FORMA DE APROXIMACION AL PROBLEMA EN FORMA MASIVA Y ANONIMA (que entre otras cosas algunos programas de este tipo como ciudad Niquia y apartamentos del 12 de octubre en Medellín han demostrado serantieconómicos, entre otras cosas por las rápidas demoliciones de lo entregado, y plantean una serie de interrogantes acerca de los criterios de valoración de las economías donde no se cuenta con evaluación seria de costos y beneficios sociales)

En estos proyectos masivos es necesario buscar una aproximación diferente al usuario potencial, acercarse a una identificación diferente a la numérica que permita preveer el como se trabajaría con ese usuario, el como se incorporaría sus capacidades y aspiraciones en la producción de ese asentamiento. Es obvio que

10.000 lotes con servicios con usuarios sorteados limitan ya algunas formas de aproximación, pero aún así es posible determinar cierto nivel para cuando los usuarios lleguen a la vivienda tengan mejores posibilidades y márgenes de participación en aspectos de su competencia.

A este nivel es importante: el esclarecimiento del manejo político e institucional del problema, el como se está trabajando a escala Nacional y el como se está dando la participación del poblador y cual sería el futuro de esa participación en la formulación, diseño, producción, mantenimiento y operación de los planes de desarrollo y vivienda a nivel urbano Municipal.

( EL MUNDO, Medellín, viernes 31 AGOSTO de 1984)

## Cuadro

En Altos de Niquía, si una familia del segundo piso lava su casa, llueve en el primero: las planchas son porosas. Para limpiar el piso hay que convenir con el vecino del primero a fin de que tape los muebles y se saiga. (Así ocurre, efectivamente). Esa urbanización del ICT, en Bello, fue construida con materiales deleznable. Agrega crónica de Luz Mercedes Mejía (El Colombiano, 29 mayo 83) que "no pueden ponerse cuadros o algo en las paredes, porque los clavos no se sostienen". Y en EL MUNDO (7 dic. 83) cuenta Pedro Nel Valencia otras dolemas del barrio: no hay canoas, el cemento parece mezclado con harina, ladrillos de segunda, ventanas sin marcos, maderas sin inmunizar, puertas con broma, desagües insuficientes, postes de madera. Y de encima, el terreno presenta fallas estructurales, que causan grietas en los muros e inestabilidad en las fundaciones. No solo los materiales: también el terreno es deleznable.

Para remate, las cuotas de amortización (es política general del ICT) sufren un incremento anual del 15%. Una barbaridad, que va ahorcando al adjudicatario con nudo corredizo. Y son casas que costaron entre 700 mil y un millón de pesos, con cuotas mensuales que van hoy de 6.500 a 10.500 pe-



Alberto Aguirre

sos. Con ese incremento inclemente, una cuota de 9 mil pesos termina, a los 15 años, en 72 mil pesos, y el cliente habrá pagado al ICT más de cinco millones de pesos por su menuda y frágil casita.

Con razón el título de aquella crónica de la periodista Mejía López: "Les pintaron pajaritos de oro... pero solo les entregaron las plumas".

Pero ahí no paran las angustias de Altos de Niquía. Se presenta desde hace meses un grave hundimiento del terreno, a menos de 15 metros de 72 viviendas. Y en el aguacero de hace quince días apareció otro hundimiento a tres metros de 28 viviendas. En Altos de Niquía se vive en la zozobra. Luego se supo que ni el ICT ni la firma contratista (Ingeniobras) hicieron estudio de suelos para emprender la construcción de dos mil viviendas. Edificaron a ciegas.

Por necesidad, y como impulso natural, los vecinos se han organizado para reclamar sus derechos. Ya han logrado que el ICT atienda

algunos reclamos. Pero les falta mucho. Su movimiento agrupa a cerca del 95% de los 1.400 adjudicatarios: es admirable su disciplina y su organización, que sirve no solo para el reclamo sino para mantener la vida comunitaria. La carta al presidente lleva 1.050 firmas autógrafas.

Sin embargo, el gerente del ICT en Antioquia, Alberto Piedrahita Muñoz, afirma que los reclamos de Altos de Niquía son obra de un pequeño grupo "que está en contra del gobierno" (El Colombiano, 3 agosto 83). Es lo que se llama la macartización de un problema. De ese modo busca encubrir las fallas del terreno (y las del Instituto): atribuyéndole motivos políticos, y además revolucionarios, a la protesta legítima del común. Es una táctica turbia: para descalificar el reclamo popular, negando su realidad concreta, se reduce la protesta colectiva al grupo de los dirigentes (que ha de tener toda organización), dándoles el mote de subversivos, y se agita la enseña de un gobiernismo ciego y visceral (que sirva para ocultar las lacras).

Porque, al fin, lo que desacredita al gobierno es ese clavo que no se puede clavar en las paredes de Altos de Niquía. Como también la actitud insolente y agresiva del empleado Piedrahita Muñoz.

## II. ALGUNOS ELEMENTOS PARA LA DEFINICION DE CRITERIOS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA PARA POBLADORES DE BAJA REMUNERACION E INGRESO

La fijación de criterios de calidad de la vivienda (como componente importante para el mejoramiento de la calidad de vida) deben estar dirigidos a investigar y evaluar el papel de la vivienda en el ámbito social y espacial presente para proyectarse hacia el futuro; su clarificación y fijación importan para detener y disminuir el actual deterioro apriori del espacio habitacional y urbano o por lo menos a hacerlo recuperable a un menor costo social cuando existan condiciones diferentes que lo hagan posible.

Esta parte del documento intenta aproximarse a un recuento de actitudes o indicadores de lo que se puede llamar la calidad de la vivienda para la población de bajos ingresos; parte de consideraciones generales a específicas planteando a nivel de recomendación final algunos parámetros para la evaluación física de proyectos habitacionales.

El hablar de calidad de la vivienda lleva implícito el retomar la vivienda como hábitat lo cual nos plantea dos escalas a trabajar: a escala del ENTORNO HABITABLE de dominio común público. Y a escala de la UNIDAD DE HABITACION de dominio específico de la familia.

Estas dos escalas subyacen en el análisis y determinación de lo que puede denominarse el nivel social de la calidad de la vivienda.

**A. CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE UN NIVEL SOCIAL DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA.**

Para la determinación de un nivel social de la calidad de la vivienda es necesario considerar 3 niveles: un nivel internacional, un nivel nacional y un nivel real o concreto (específico).

**1. A NIVEL INTERNACIONAL:**

En el presente siglo y en forma más explícita a partir de 1928 cuando se reúne el 1<sup>a</sup> Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM); ha existido un consenso internacional para proponer un estandar internacional de la calidad de la vivienda; que recoge el estandar alcanzado por un obrero con ingresos <sup>mínimos</sup> en Europa y los EE.UU; desde entonces periódicamente se han establecido normas internacionales para medir la calidad de la vivienda.

Algunos eventos internacionales han producido documentos y declaraciones (carta de Atenas, carta de Machu-Pichu, conferencia Hábitat, conferencia Interhábitat, etc...) que han incidido en los Arquitectos, escuelas de Arquitectura, organismos e instituciones internacionales (Banco Mundial, Unesco, Baumcentrum International Education, etc..) que se han encargado de fijar y transmitir a nivel internacional los parámetros y estándares de calidad. Estos estándares son de carácter "universal" y se basan en dos consideraciones fundamentales: en el área de la vivienda y en la dotación de servicios; estas influencias han generado la imagen internacional de que una vivienda mínima aceptable es una vivienda de X M2, mínimos por habitante (M2 mínimos que han venido variando) y dotada de una red de servicios mínima de agua potable, alcantarillado y energía) calculada con base a unos consumos también mínimos por habitante.

## 2. A NIVEL NACIONAL:

A nivel nacional la calidad se especifica en dos ámbitos distintos: En el ámbito de tipo político y en el ámbito del mercado de la vivienda.

### a. EN EL AMBITO DE TIPO POLITICO:

En Colombia se hace difuso su estudio en razón a la ausencia de una verdadera política de vivienda que marque pautas claras de calidad, existe una gran dispersión, las instituciones a nivel nacional que actúan en vivienda ej: El Instituto de Crédito Territorial (ICT) y Banco Central Hipotecario (BCH) manejan normas y estándares con un criterio de adecuación al mercado, cada una por su lado y algunas veces en conflicto con las normas y estándares y reglamentaciones de las oficinas de Planeación Municipal que establecen paquetes normativos y reglamentaciones la mayoría de las veces transcritos literalmente de códigos internacionales y copiados entre municipios sin mediar un estudio previo y evaluación seria, y sin atender algunas normas establecidas por el instituto colombiano de normas técnicas (INCONTEC) quien a su vez ha transcrito muchas de sus normas de código internacionales, quedando de todo este proceso unas normas de tipo universal, rígidas pero a la vez de fácil manipulación según los intereses involucrados en los proyectos.

El I.C.T. en el año de 1971 elabora el documento de normas mínimas, de urbanización que ha tenido influencia a nivel nacional, el documento aparece dentro de una estrategia de control a la urbanización pirata y de reglamentación para los urbanizadores, fundamentalmente recomienda una serie de normas dentro de consideraciones cuantitativas que garantizarían cierta calidad mínima a los asentamientos populares, establece: un tamaño de lote mínimo (para ese entonces de 72 M2 hoy reducido a 36M2 por el mismo I.C.T.) porcentajes y dimensiones de vías, zonas verdes, consumos mínimos de energía, agua, índices de habitabilidad referidos

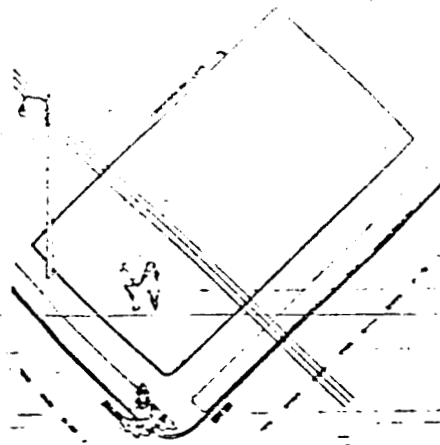
a M2 por habitante, densidades, establece también mínimos de obras de infraestructura para ser entregadas por los urbanizadores, el efecto práctico de este regulador de lo mínimo del mercado se convierte en el máximo ofrecido por el I.C.T. y por los urbanizadores particulares, quienes a partir de ese momento reducen el lote ofrecido al mínimo exigido, cosa favorable a sus intereses. (no se profundiza en los aspectos específicos de las normas y los estándares por ser objeto de otra conferencia en este taller).

Más reciente en 1983, el I.C.T. dentro de la política de vivienda del gobierno actual en su programa de casas sin cuota inicial, establece una clasificación de la vivienda ofrecida que va desde "lote con servicios" hasta la vivienda "máxima II"

Esta clasificación introduce más claramente la relación del costo de la vivienda con X N° de veces de salarios mínimos y capacidad de endeudamiento en unidades de poder adquisitivo constante UPAC, posibles de acceder con X salario mínimo, parece fácil deducir aquí: a "X" ingreso salarial correspondería X calidad de vivienda, al llegarse calidad, precio de vivienda y posibilidades del usuario de acceder a financiamiento en UPAC. En esta clasificación se introduce como factor importante del costo y por consiguiente de la calidad de la vivienda; la localización y los acabados, aspectos que definen la diferencia entre las soluciones, por ejemplo: Popular I de Popular II y Máxima I de Máxima II.

# Programa SIN cuota inicial

## LOTE CON SERVICIOS



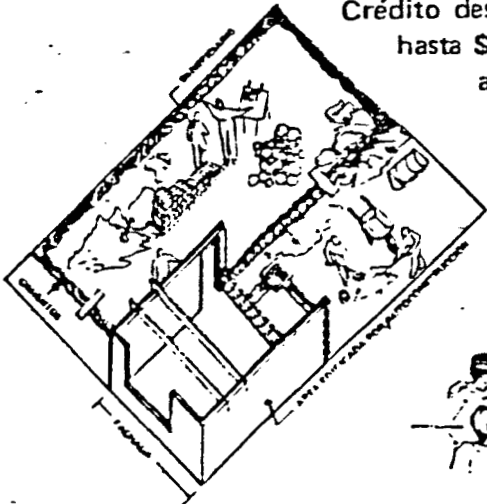
Terreno urbanizado con redes de acueducto, alcantarillado y electricidad; además vías vehiculares y peatonales. Su área está determinada de acuerdo con el sitio y las regulaciones municipales, varía entre 36 y 72 metros cuadrados, con un valor promedio de \$123.500.

## AUTOCONSTRUCCION

### A - Préstamo Comunitario:

El ICT presta asesoría a la comunidad, coordina el suministro de materiales y dirige la mano de obra de los adjudicatarios para la ejecución de las viviendas.

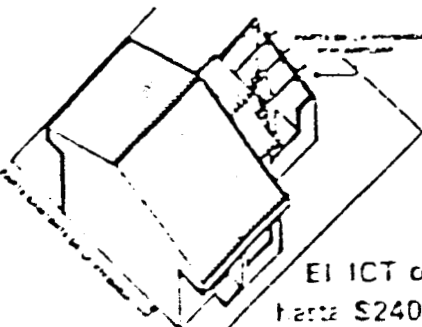
Crédito desde \$50.000, hasta \$240.000 por adjudicatario.



### B - Crédito Individual Supervisado:

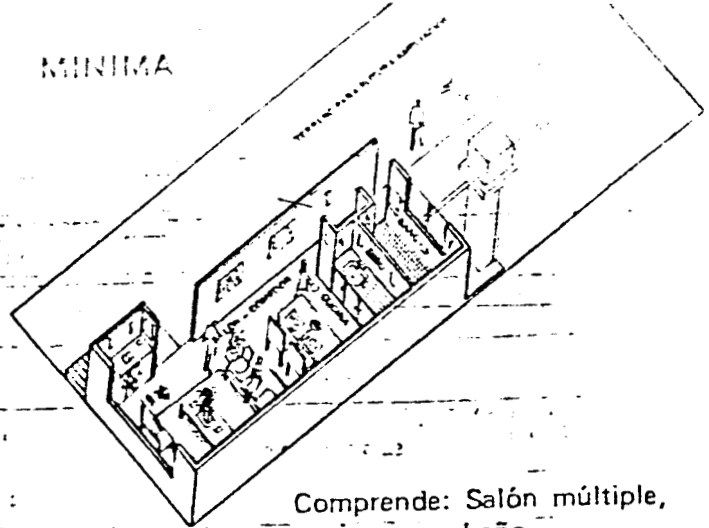
Para propietarios de lotes, el ICT otorgará préstamos hasta por \$240.000, representados en materiales o en dinero, destinados a la construcción de la vivienda y suministrará planos y dirección técnica.

## MEJORA DE VIVIENDA



El ICT otorgará préstamos hasta \$240.000 para mejorar

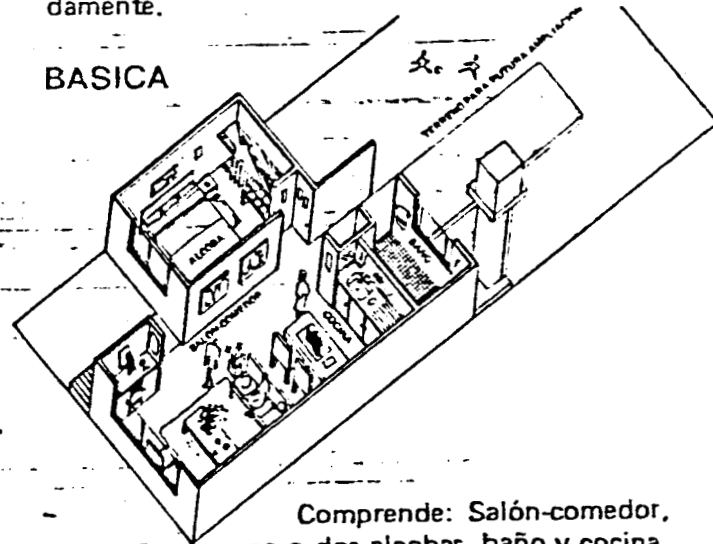
## MINIMA



Comprende: Salón múltiple, cocina y un baño.

Permite futura ampliación de acuerdo con los planos suministrados por el ICT. Valor hasta 30 salarios mínimos mensuales, \$280.000 aproximadamente.

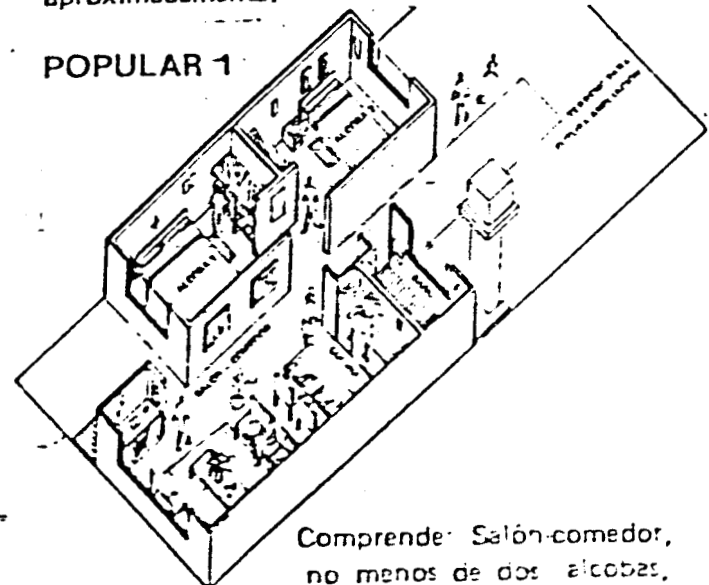
## BASICA



Comprende: Salón-comedor, una o dos alcobas, baño y cocina.

Permite futura ampliación de acuerdo con los planos suministrados por el ICT. Valor 50 salarios mínimos mensuales, \$463.000, aproximadamente.

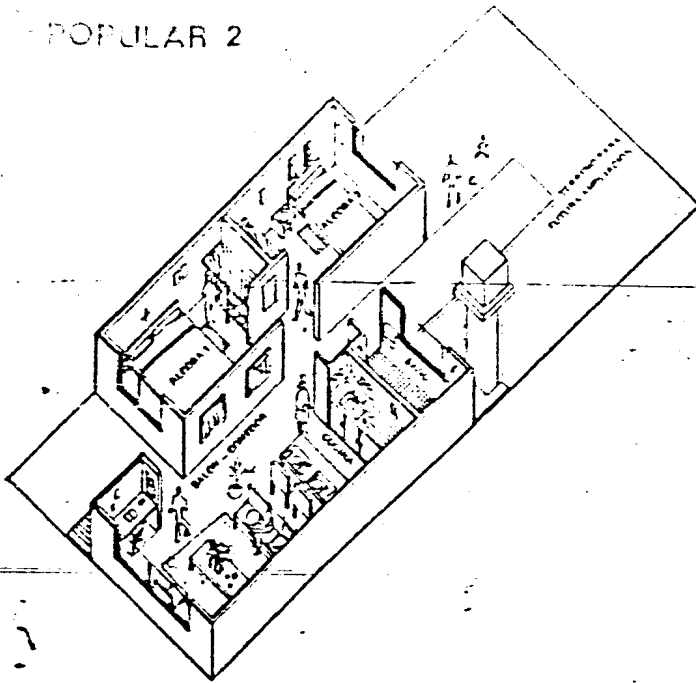
## POPULAR 1



Comprende: Salón-comedor, no menos de dos alcobas, cocina y un baño. Permite futura ampliación de acuerdo con los planos suministrados por el ICT. Valor hasta 100 salarios mínimos mensuales, \$926.000, aproximadamente.

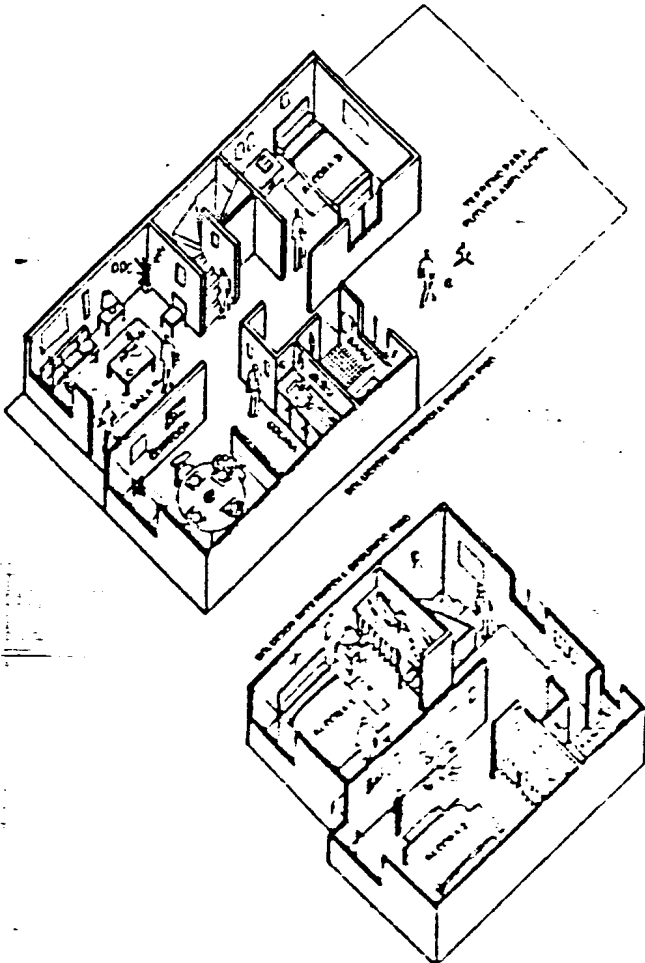


POPULAR 2



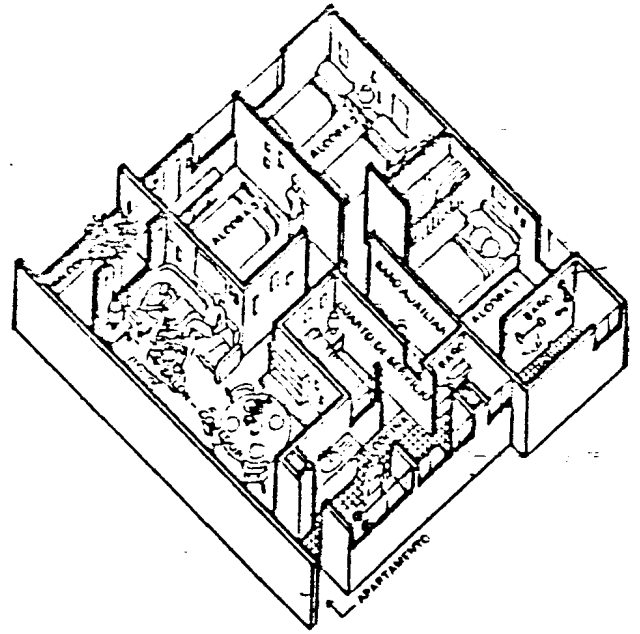
Similar a la popular 1, con mejor localización, áreas o acabados.  
 Valor desde 1.000 UPACS hasta 1.500 UPACS.

INTERMEDIA



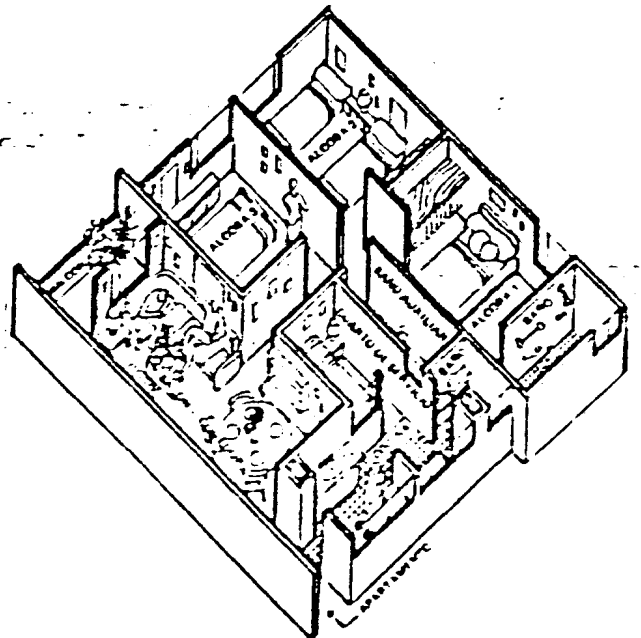
Es una solución que comprende:  
 Sala y comedor, tres alcobas, cocina y dos baños, enchapes y acabados.  
 Valor desde 1.500 UPACS hasta 2.000 UPACS

MAXIMA I



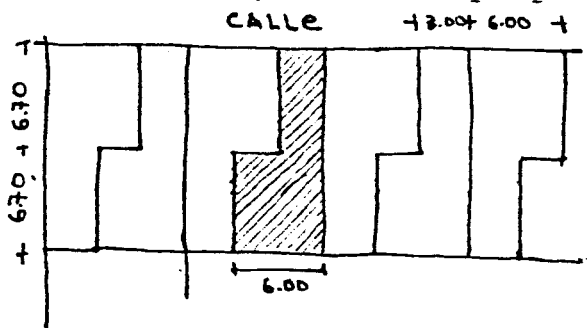
Es una vivienda que comprende:  
 Salón comedor, tres alcobas, cuarto de servicio, cocina y dos baños, enchapes y acabados.  
 Valor desde 2.000 UPACS hasta 2.500 UPACS.

MAXIMA II



Similar a la máxima 1, con mejor localización, áreas o acabados. Valor desde 2.500 UPACS. 15

El B.C.H. por su parte, en su programa piloto en la ciudad de Cali, "Acuerdo Interinstitucional para una célula de desarrollo urbano en asentamientos populares" avanza cualitativamente al menos nominalmente al definir ya un programa de vivienda como una célula de desarrollo urbano, aunque no aparece claramente definido este concepto en la formulación del programa. Para su planteamiento urbanístico y de vivienda, el B.C.H. contrata con el Centro de Estudios Nacionales de la Construcción (CENAC) su realización, el CENAC propone finalmente un lote en L con un



equipamiento a doble cruzía, como resultado de la aplicación de un modelo matemático trabajado por computador "el modelo juliana", aquí se resalta como elemento principal de la calidad LA EFICIENCIA, medida en el mejor número

de lotes, de 60.30 M2 área mínima, con la menor longitud y áreas de vías, de redes de infraestructura (agua, energía, alcantarillado). Esta búsqueda de eficiencia económica como criterio de calidad no se diferencia de la tendencia lógica del mercado de la vivienda.... Hacer que la inversión sea lo más eficiente. Esta búsqueda de eficiencia toma como criterios válidos para la calidad, consideraciones fundamentalmente económicas y cuantitativas dejando al lado elementos culturales, sociales, espaciales, que son minimizados, al ser estandarizados por computador los comportamientos de los futuros pobladores, con el argumento de la economía de redes de infraestructura.

#### b. EN EL AMBITO DEL MERCADO

Ante la carencia o insuficiencia de una verdadera política de viviendas, la calidad de la vivienda la determina más que la

producción el mercado de la vivienda (espacio como mercancía) y sujeta a la lógica capitalista que relaciona oferta y demanda con las consecuencias sobre la calidad que produce: la lógica de optimizar ganancias, las tendencias a la monopolización, el déficit acumulado de vivienda, la especulación, los límites del mercado financiero y la capacidad de endeudamiento del posible poblador, que definen gran parte de la estructura de la oferta y la capacidad de la demanda, y generan una serie de alteraciones o imperfecciones de el mercado, que inciden en los índices de calidad y estandarización tanto del producto ofrecido como en el producto esperado por los consumidores. Se hace necesario investigar más las relaciones y criterios de calidad que maneja, por un lado, el capital invertido en el sector de la construcción para responder dentro de sus intereses con ciertos criterios de calidad que le van a permitir "vender" mejor su producto (más rápida valorización de capital y mayor tasa de ganancia) y el nivel de aceptación, exigencia, o grado de beneficio y satisfacción obtenida por parte de quien demanda, de todas maneras existe una relativa correlación entre los criterios de calidad de la oferta y la demanda, es decir entre el valor de un producto y la capacidad de adquisición del mismo, este aspecto tiene que ver precisamente con las CONDICIONES DEL MERCADO.

Las condiciones del Mercado de la vivienda son, en la mayoría de los casos, las que determinan las pautas de calidad y pueden ser vistas en función de los grupos productores y en función de las formas o mecanismos de distribución y capacidad de la demanda.

Los productores podemos agruparlos en 4 grupos, que de una u otra manera, con ciertas variaciones (dependiendo en gran medida de las posibilidades financieras) atienden a 4 sectores de la demanda.

Un 1º grupo productor de la empresa privada (de pequeña escala), que atiende la demanda suntuaria de vivienda en pequeña escala y elitista lógicamente.

Un 2º grupo productor de la empresa privada (de grande escala), que atiende la demanda en forma masiva de la clase media, media alta.

Un 3º grupo que sería el Estado y que atiende la demanda en forma masiva de los ingresos medios bajos y bajos con ingreso estable.

Un 4º grupo que podría ser llamado la producción "informal" de la vivienda, por los grupos populares.

En la determinación de la calidad cada estrato o grupo productor tiene su propia autonomía, para el manejo de los estándares y criterios de calidad y fijan su pauta particular, de acuerdo a su mercado, paradójicamente es en el grupo de altos ingresos y en el de bajos ingresos que producen su vivienda, donde existe una mayor participación del usuario con respecto a la calidad esperada de la vivienda.

La empresa privada de gran escala, o empresa comercial, en gran parte ha determinado aquí en Colombia la variación de los estándares de calidad en los últimos años, por efecto de la masificación de la producción y por efecto de la monopolización de la producción, el Estado atendiendo a los grupos de ingresos bajos ha estado sujeto en gran medida a la empresa comercial, ya que en la medida en que la empresa privada ha disminuído los estándares de calidad, el estado ha ido proporcionalmente disminuyéndolos para la vivienda de bajos ingresos, esta reducción de los estándares oficiales de calidad es un reflejo de una reducción

global de los estándares de calidad que sido producida por el auge de la vivienda comercial, esta se refleja en 2 aspectos el costo de la tierra y su demanda correspondiente y el tamaño de la unidad de habitación incluido el predio. En Colombia en los últimos 13 años la vivienda comercial ha reducido el tamaño del predio y de la unidad de habitación en un 40%, lo que se vendía para un determinado grupo social, hoy ha desaparecido del mercado y ha sido reemplazado por el 60% de lo anterior.

Es obvio que la empresa comercial con su vivienda comercial ha desplazado o sacado del mercado a un sector de ingresos medios que ya no pueden acceder a la oferta de la empresa privada de grande escala y tiene que acogerse a la oferta del Estado, y en forma de cadena, los grupos que podían acogerse a la oferta del Estado han salido de esa situación, y engrosado la autoconstrucción popular, la invasión o los inquilinatos, y en aspectos de calidad parece que no tienen nada que hacer.

Los estándares de la vivienda de clase alta no ha variado, solo ha introducido nuevos aditivos pero de ahí en adelante se produce un encadenamiento en el que el estandar de calidad de la vivienda urbana está dado por la empresa comercial, con la vivienda rural suceden otras cosas dado que tiene su propia lógica.

### 3. A NIVEL DE LO REAL O LO CONCRETO (ESPECIFICO)

Este nivel es obviamente el nivel de "calidad" en la práctica, en cada una de las viviendas, de su estructura física, de los servicios que posee, etc... y es donde finalmente se viene a constituir el hábitat propiamente dicho y donde se pueden evaluar algunos factores que indican o pueden indicar la calidad real para vivir. Factores que podemos llamar: INDICADORES DE LA CALIDAD HABITACIONAL.

## B. INDICADORES DE LA CALIDAD HABITACIONAL

Los indicadores convencionales de la calidad habitacional tienden a generar dos imágenes: A nivel de urbanización y a nivel de la unidad de habitación.

A nivel de urbanización hay una serie de convenciones nacionales e internacionales de las condiciones de urbanización para tener una calidad aceptable; vías vehiculares, antejardines, espacios libres a la manera de parques, control o mecanismos de control para seguridad, etc... y a nivel de la unidad de habitación la aspiración es una VIVIENDA COMPLETA, con espacios diferenciados por uso y con una dotación completa de servicios, estos dos indicadores de calidad son manejados por las personas que hacen los proyectos y en general reflejan la imagen de la VIVIENDA MEDIA, es decir para LA CLASE MEDIA, y corresponde a la meta social de casi todos los países, de que todo el mundo se vuelva de la clase media y por consiguiente todas tengan una vivienda de clase media, estas convenciones se expresan muy nítidamente en las urbanizaciones comerciales, y en la propaganda para su venta, allí se utiliza una serie de espacios y valores a manera de maquillaje del entorno habitable que indica una determinada calidad, ésta a su vez se proyecta en los programas de vivienda para bajo ingreso, recurriéndose a una serie de espacios decorativos porque se cree que esa es la calidad a nivel urbano y a nivel de habitación: la idea de vivienda completa con sala comedor, cocina, alcoba y baño,... o sea una vivienda muy subdividida y espacios muy diferenciados y servicios completos, es la imagen social de una vivienda de buena calidad.

Estos indicadores no se fundamentan en ninguna noción de habitabilidad, están fundamentados en series de normas y estándares

cuyo origen es desconocido, y de cuya formación lo único que se puede explicar es por las mismas fluctuaciones del mercado, por lo cual es necesario trascenderlos y acercarnos a lo que son las CONDICIONES DE HABITACION de la población, lo que nos daría indicadores mas precisos de la calidad habitacional, tanto a escala del entorno habitable como a la escala de la unidad de habitación.

1. A ESCALA DEL ENTORNO HABITABLE, habría dos aspectos a observar, el entorno rural y el entorno urbano, y lo que ese entorno puede sugerir para la búsqueda de la calidad, en cuanto a lo rural. En referencia a la vivienda rural, no existe una política; ni programas de vivienda rural en Colombia, en general la vivienda rural es producida directamente por los campesinos, de acuerdo a las condiciones específicas de las regiones, a los materiales disponibles, y a formas y valores muy concretos de apropiación espacial y ornamentación, de acuerdo a una serie de mecanismos de tipo cultural existentes y que dan pie a la construcción de las viviendas necesarias, por consiguiente ahí los indicadores convencionales de calidad de la vivienda, no han ingresado, influyen sin embargo las fluctuaciones del mercado de la vivienda en cuanto a costos de materiales y dificultad de obtención de los mismos.

En el caso del entorno urbano que es el que más nos interesa podemos observar que hay un exceso de consideraciones sobre la unidad de habitación, los déficits cuantitativos siempre se refieren al número de unidades de habitación faltantes y allí se pone toda la atención en los programas, sin embargo hay un problema mayúsculo antes de llegar a la unidad de habitación y es EL TIPO DE ENTORNO URBANO que se genera a través de esas unidades de habitación.

En este sentido refiriéndonos específicamente a la vivienda de bajos ingresos, podemos observar claramente en la ciudad, en cualquier ciudad latinoamericana, dos tipos de entornos, EL ENTORNO INSTITUCIONAL Y EL ENTORNO POPULAR. Estos dos tipos de entorno nos puede indicar el tipo de HABITAT que se está generando en la ciudad, en una aerofotografía, podemos observar sectores mas o menos ordenados, arborizados, densificados y sectores degradados prematuramente, curiosamente ésta degradación no es en los entornos populares, sino en los entornos institucionales por el tipo de enfoque sobre la urbanización, y sobre el conjunto habitacional, específicamente en dos aspectos:

EL TIPO DE DIVISION PREDIAL, con el TAMAÑO DE LOS LOTES y la DISPOSICION DE LA RED VIAL Y DE LOS ESPACIOS LIBRES, en este sentido vale la pena comparar en general un barrio pirata (convencional) con lo que se llama una urbanización planeada (diseñada) para encontrar en esta comparación problemas y contradicciones en la urbanización planeada, que al menos interrogan ciertos criterios en su diseño, por ejemplo:

#### BARRIO PIRATA

Trazado convencional de calles y carreras en una retícula espacial, con una división predial corriente de fácil identificación y relación (integración) a la trama urbana convencional existente.

Casi todos los predios están servidos por vías vehiculares. Por condiciones de seguridad,

#### URBANIZACION PLANEADA

Diferentes criterios de diseño orgánico, inorgánico, etc. creación de redes viales y zonificación de áreas verdes y núcleos de vivienda en una división predial mínima... gran cantidad de espacios libres (aparente indicador de mejora) pero son residuales de la zonificación.



facilidad de tener el carro vigilado.

Mayor eficiencia en la creación de un entorno urbano legible, racional y práctico.

Desperdicio de área bajo consideración de una mejor calidad, pero sin uso por su distribución y localización y difícil identificación e integración a la trama urbana existente, Zonas de parqueo concentradas distantes de las viviendas, vías pequeñas peatonales donde no cabe un carro parqueado y otro en circulación, necesidad de demoler antejardines para forzar el parqueo.

Uno de los aspectos más importantes para el desarrollo de la vivienda es el TAMAÑO DEL LOTE que en Colombia se reduce considerablemente (36M2) en lotes tan reducidos (6x12, luego 6x9, luego 6x6) el futuro desarrollo de la casa termina acotado de antemano, el lote mínimo ya predetermina que la casa solo puede tener un pequeño desarrollo futuro, problemente, insalubre, por dificultades de asoleación y ventilación y por necesidad de copar toda el área, el poblador no sabe que el lote no le da para desarrollarse pero de todas formas lo hace, lo necesita, deteriora forzosamente el predio buscando aumentar su cantidad de espacio habitable; necesariamente que este lote de normas mínimas de antemano está predeterminando un tipo de urbanización deteriorante, en enormes sectores de la ciudad, por incapacidad del predio para resolver las demandas futuras de la población (que tienen su propia lógica y tiempo) lógica y tiempo que estan siendo desatendidas, al creer que ese lote pensado en función de la casa mínima completa según los estandares, no puede seguir creciendo cuando llega a su límite; pero esto en la realidad no sucede, es imposible estandarizar y minimizar los comportamientos familiares, los sentimientos, su desarrollo, sus potencialidades, al fin y al cabo la familia es

un microsistema de relaciones con una dinámica específica que se transforma en el tiempo.

La lógica implantada en los asentamientos populares tiene razón de ser en función de la ECONOMIA DE LA FAMILIA, en función de su CRECIMIENTO de su cultura y EXPECTACIONES, de sus valores y de otros muchos aspectos . Estas consideraciones al revertirse indican o señalan POSIBLES CRITERIOS DE CALIDAD, como:

1. LA DISPOSICION DE PREDIOS EN FUNCION DEL CRECIMIENTO Y DEL DESARROLLO DEL ASENTAMIENTO, desarrollo que no está guiado por las pautas del diseñador, o de la institución de vivienda sino por la misma POBLACION.
2. Que sea un trazado urbano(normal) ACCESIBLE, de fácil INTEGRACION a la malla urbana existente, localización EFICIENTE e IDENTIFICABLE.

## 2. A ESCALA DE LA UNIDAD DE HABITACION:

Hay una serie de consideraciones específicas que deben observarse y pueden jerarquizarse en orden de importancia de acuerdo a como afecten directa o indirectamente la calidad. Lo mas significativo de cualquier unidad de habitación es que tenga UNA ESTRUCTURA ESTABLE; que no se caiga y sirva para extenderse sin muchos sobrecostos. El problema de los CERRAMIENTOS es una variable, lo mismo que la SUBDIVISION INTERIOR que debe ser flexible y los ACABADOS que son referentes al USO DEL ESPACIO y los SERVICIOS DE LA VIVIENDA, EL AISLAMIENTO a condiciones climáticas y meteorológicas. Aunque el tamaño de la vivienda es importante este puede verse en función futura de desarrollo, y puede ampliarse, para lo cual es importante que ese primer tamaño PERMANESCA que tenga una estructura estable, el que los cerramientos sean estables y permanentes no es muy significante, ya que pue-

den transformarse durante el transcurso del tiempo y permanencia de una familia; la subdivisión interna a la cual se le da tanta importancia en los planes de vivienda es absolutamente accidental, puede realizarse y transformarse en el transcurso de la permanencia de una misma familia. A excepción tal vez de la separación del cuarto de baño por aislamiento y de la separación con la cocina por seguridad, los acabados muchas veces no son permanentes, se cambian a medida que van cambiando los INGRESOS o los GUSTOS. El tamaño de la vivienda es relativamente variable, el uso de los espacios está asociado a la subdivisión y también tiene índices de variabilidad.

En cuanto a los SERVICIOS DE LA VIVIENDA, estos son relativamente constantes, específicamente, AGUA, ALCANTARILLADO, ENERGIA, aunque pueden darse también en forma progresiva. El desarrollo "espontáneo" de la vivienda nos da muchas pautas de comportamiento que se hace necesario profundizar, para conocer las implicaciones de su desarrollo y posterior "consolidación" de acuerdo a recursos y expectativas, y que plantea a los técnicos un reto de diseño como un sistema de desarrollo progresivo, más que el diseño de una unidad completa. lo cual implica también una reflexión muy seria sobre el proceso en razón a que el resultado final es de muy difícil determinación, dada la inmensa gama de posibilidades. Se gastan enormes cantidades de recursos para la entrega de una vivienda terminada usualmente muy compartamentalizada, y lo primero que hace el poblador es modificar divisiones, incluso fachadas, para adecuar o incrementar ese espacio interior a sus necesidades. Al hacer una reversión de esos procesos de consolidación en busca de criterios para la calidad de la vivienda, podemos jerarquizar con mayor seguridad; evitando futuros despilfarros de recursos, así quizá se puede plantear: como 1º criterio; una ESTRUCTURA ESTABLE, condición básica para la vivienda, considerando un techo como cerramiento, impermeable

y aislante. Un 2<sup>a</sup> renglón la provisión de AGUA POTABLE y ELEC-  
TRICIDAD, por la importancia que tiene el agua potable en la  
vida de la familia. Un 3<sup>a</sup> aspecto referente a lo adecuada  
DISPOSICION DE RESIDUOS, un 4<sup>a</sup> lugar la SEPARACION DE UN CUARTO  
DE COCINA, por aspectos de seguridad y prevención de accidentes,  
por el manejo de combustibles generalizados en los sectores po-  
pulares en Colombia (cocinol, por ejemplo)

Después vendría lo que puede llamarse los problemas de SUBDIVI-  
SION INTERNA del área disponible.

Por último vendría lo referente a ACABADOS , este podría ser un  
orden de prioridades si se quisiera especificar en que orden  
serían mensurables los indicadores de calidad de una unidad de  
vivienda, de nivel mínimo, se sobreentiende que de allí para  
arriba todas las demás viviendas las contendrían.

Los criterios a escala del entorno urbano unidos con los crite-  
rios a escala de la unidad de habitación , van configurando unas  
interrelaciones básicas e importantes a tener en cuenta por ej:  
tamaño del lote y la disposición dentro de este predio de una  
estructura estable, la posibilidad de tener en el predio una  
manera de proveerse de agua potable, (no necesariamente una red  
de acueducto) de disponer de algún sistema de disposición de re-  
siduos, bien sea una red o sistemas individuales, la posibilidad  
de tener un cuarto de cocina protegido que evite incendios y  
propagación, van configurando otros tipos de prioridades que in-  
clusive anteceden a los problemas de solución interna y acabados  
(futuras transformaciones) que dependen directamente del querer  
de quien habita ese espacio pero también de las posibilidades  
que permite el predio con el cual se cuenta y que limita.

### C. VARIACIONES CULTURALES DE LA CALIDAD HABITACIONAL

Las anteriores consideraciones o indicadores son fundamentalmente de tipo técnico y son necesarios complementarlos con lo que podríamos llamar LAS VARIACIONES CULTURALES DE LA CALIDAD. De hecho existen CONDICIONES AMBIENTALES Y CONDICIONES CULTURALES que modifican considerablemente el manejo de los INDICADORES DE CALIDAD.

En el caso colombiano existe una regionalización geográfica y cultural bastante fuerte y hay diferencias considerables de los ambientes naturales y urbanos en los distintos sitios del territorio nacional, que codifican considerablemente los criterios con los cuales se manejan los indicadores de calidad, por otro lado existen unas condiciones culturales propias de los grupos regionales y de los mismos grupos culturales, que son necesario tener en cuenta.

Fuera de las condiciones geográficas propiamente dichas, CLIMA TOPOGRAFIA, ASOLEACION, PLUVIOSIDAD, ect.... Existen una serie de RECURSOS para la vivienda y existen una serie de DETERMINANTES DE TIPO ARQUITECTONICO que son necesarias introducir, la misma recomendación se hace frente a las diferentes formas CULTURALES de USO DEL ESPACIO, y las diferentes FORMAS DE ORGANIZACION FAMILIAR y que conforman los tipos o las tipologías de la vivienda popular en las distintas regiones.

En el caso de la vivienda urbana en Colombia hay una tendencia a UNIFORMIZAR la aproximación a la vivienda, así las normas para la vivienda de bajos recursos, bajo precio, son las mismas para la Costa Atlántica, el Valle del Cauca, Antioquia o Bogotá. Las normas mínimas son mínimas para todo el país, y casi siempre la aproximación al trazado urbano y al diseño de las unidades de habitación se hace dentro de los mismos criterios, no se diferencia en nada una vivienda para Bogotá de

de una en Sincelejo, así la vivienda "popular" hecha por las instituciones de vivienda tiende a inadecuarse a las condiciones climáticas, geográficas y condiciones culturales de la población.

Al tomar como referencia las diferentes tipologías o variaciones en la aproximación popular y las variaciones de la aproximación institucional al problema, se observa que hay una serie de criterios que comienzan a modificarse, si se tiene en cuenta los criterios anteriores, por ejemplo: el uso de los recursos regionales para la vivienda: el caso de la guadua, su uso está regionalmente y culturalmente extendido desde Antioquia hasta el Valle del Cauca, casi toda la vivienda popular está hecha de este material (bahareque) y desde hace muchos años, algunas casas con buen mantenimiento han sobrepasado los 100 años, pero ese tipo de material dentro de muchos estándares oficiales no satisface las condiciones de crédito para la vivienda por no ser considerado material duradero y ser combustible, ha habido unas muy buenas experiencias, sin embargo, en su uso urbano. En Manizales existen 2 proyectos de muy buena aceptabilidad uno de los cuales fue ejecutado por el I.C.T. con resultados muy positivos tanto a nivel urbanístico, como ambiental, buena adaptación topográfica, y buena respuesta a nivel cultural o sea que la gente lo aceptó fácilmente, por ser una tecnología y un material con el cual estaban familiarizados.

Existen otros ejemplos con materiales como la madera, que forman parte de la tradición cultural constructiva, de algunas regiones nuestras, ejemplo: San Andrés, la Costa Pacífica, sin embargo los estándares generalizados pretenden que la vivienda sea de un solo tipo de materiales y de una sola calidad constructiva, como el caso de un proyecto de vivienda diseñado por el I.C.T. en Bogotá para Buenaventura, pero que podía construirse en Bogotá sin ningún problema.

El otro aspecto relacionado con lo anterior tiene que ver con las DETERMINANTES ARQUITECTONICAS, existen ciudades con un entorno y un contexto histórico muy definido ejemplo: Cartagena, Popayán, que tienen un valor urbanístico muy definido, sin embargo los proyectos de vivienda institucional y de la empresa privada casi siempre son un deterioro de ese entorno, parece ser que existe una segregación de tipo profesional, que hace que ciertos tipos de edificación se integren al contexto, pero la vivienda no y menos a nivel popular, solo la vivienda de élite tiene esa preocupación ecológica digámoslo así; la vivienda de gran producción hace un tipo de entorno que es indiferente a la ciudad, al ambiente, al carácter urbano, esta vivienda parece no tener nada que ver con el contexto, sin embargo en esas mismas ciudades los desarrollos populares tienen mucho más IDENTIDAD con el medio arquitectónico que los desarrollos institucionales, si el problema fuera de costo, la solución popular no lo haría. El porque, la arquitectura popular conserva ciertos rasgos de la tipología del entorno arquitectónico y los proyectos institucionales no? Es una pregunta interesante a responder, en el fondo no es un problema de costo sino de actitud hacia el problema de la vivienda.

En cuanto a las FORMAS CULTURALES DEL USO DEL ESPACIO, es imposible tener en cuenta que la subdivisión interna de la casa debe corresponder con algunas de estas formas culturales, la tendencia a crear espacios dormitorios separados para los miembros de la familia es una tendencia propia de la clase media urbana, hay muchas regiones donde esto no tiene ninguna importancia, sin embargo se hacen muchas divisiones interiores que cuestan sin saber que tan necesarias son o al menos saber que tan acostumbrados están los usuarios, si se quiere imponer un tipo nuevo de división o subdivisión del espacio es un problema de trabajo social, que implica el cambiar los hábitos y las formas

culturales de uso del espacio, y esto hace referencia por ejemplo a la negación en los diseños institucionales de introducir la tendencia de un espacio local, tienda, etc... necesaria para los sectores populares para equilibrar su ingreso familiar, este tipo de uso ya está incorporado dentro de los hábitos de esas comunidades, lo mismo la tendencia a subdividir la vivienda en dos (tendencia al bifamiliar) como complemento al ingreso, aquí en Medellín por ejemplo: es un hecho claramente visible, sin embargo las soluciones mínimas, ejemplo los del I.C.T. en sus lotes de 36 M2 imposibilitan algo que de todas maneras se va a dar; igual pasa con las zonificaciones excluyentes y segregacionistas, ejemplo: zonas comerciales de barrio que los usuarios con sus tiendas espontáneas, contrarestan, sin embargo es mucho el tiempo y dinero invertido y gastado en esos diseños, que no tienen en cuenta ni asimilan las formas culturales de uso del espacio, por ejemplo: el uso de la calle, como prolongación exterior de la vivienda, como sitio de reunión social y de juegos, de muchas otras actividades que por el tamaño de la vivienda no se pueden dar en su interior, pero que si se relacionan con ella, como es el caso del juego de los niños pequeños y su control. Aquí el contrasentido, en los barrios populares donde las calles son mas angostas hay un uso intensivo de la calle mientras que en los sectores de clase alta, con calles muy amplias no se ve nadie afuera, y ni siquiera se asoman. Por qué no se hacen calles mas anchas en los sectores populares, en lugar de concentrar grandes zonas verdes de nadie, siendo el espacio libre cuantitativamente el mismo?.

Por que, no se distribuye de acuerdo al tipo de uso que se le dará en la práctica en un asentamiento.

Existen una serie de factores particulares que impiden la formulación de modelos, de normas generales y de tipos universales de



unidades habitacionales, las variaciones son fuertes según el tipo de entorno urbano, de localización geográfica, de tradición cultural y hábitos que han generado la vida urbana, estas variaciones son las que llamaríamos VARIACIONES CULTURALES EN LOS CRITERIOS DE CALIDAD.

III. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA EVALUACION DE  
PLANTEAMIENTOS DE PROYECTOS O PROGRAMAS DE  
VIVIENDA.

Al formular criterios de calidad, estos por reversibilidad son aplicables a la evaluación del proyecto. Evaluación que debe tener en cuenta críticamente, como punto de partida, el origen de los criterios de determinación de la calidad de la vivienda para lo cual es conveniente establecer niveles y campos evaluativos. En este sentido importa:

A. A NIVEL GENERAL estar al tanto de:

1. Cual es ESTANDAR INTERNACIONAL de calidad de la vivienda porque de él deriva unas condiciones de habitabilidad, es decir lo que se supone que un ser humano en el mundo contemporáneo debe de tener como estándar de calidad de vida.
2. Las determinaciones de las POLITICAS NACIONALES de vivienda actuales; cuales son los orígenes del enfoque POLITICO del problema de vivienda en Colombia y cuales las influencias DEL MERCADO por que en el caso de no haber política de vivienda, el estándar estará fijado en relación con un sector del mercado, específicamente el sector comercial, esto es importante para conocer por qué y cuáles estándares se deterioran y por qué hay ciertas reducciones en la calidad de la vivienda y en función de que están dados y cuáles son las variables que afectan este sector.

3. como CULTURALMENTE EN LO REAL (concreto) se ha respondido al problema de la vivienda en los barrios populares, en los asentamientos "espontáneos" y en el caso de la vivienda rural.

Estos 3 campos de criterios o de consideración influyen sobre el problema evaluativo y sobre el problema de planteamiento y no se pueden ver aisladamente perdiéndose de vista entre sí por las interrelaciones existentes entre ellos.

En estas consideraciones o criterios a nivel general hay un aspecto esencial que influye y es EL COMO SE APRECIA O SE MIDE EL DEFICIT DE VIVIENDA. el como se hace la aproximación al estimar dicho déficit, cuales son los criterios de vivienda que se definen a través de la política y el mercado y como o que es una vivienda. De aquí derivan, ~~mas que~~ criterios, una serie de interrogantes que hacen referencia: Al que conocimiento se tiene del problema habitacional nacional, no solo en términos cuantitativos sino en términos de tipos, tipologías tradicionales de vivienda urbana y rural, de los recursos para la vivienda es decir. En cierta medida, que imagen se tiene de la vivienda a nivel nacional.

#### B. A NIVEL URBANO

En este nivel los criterios de evaluación arrancarán:

1. De la misma LOCALIZACION del proyecto de vivienda dentro del perímetro urbano, o sea: LA UBICACION DE LA POBLACION DENTRO DEL SISTEMA GENERAL DE ACTIVIDADES URBANAS y los efectos de la SEGREGACION SOCIO-ECONOMICA en la selección de terrenos para vivienda popular de aquí deriva:

2. EL IMPACTO DEL PROYECTO EN LA ESTRUCTURA URBANA

Este impacto se puede medir entre otras por:

La capacitación o incapacitación del terreno para el DESARROLLO de un asentamiento en un lapso de tiempo considerable, no inmediato, es decir que capacidad tiene ese asentamiento de desarrollarse, consolidarse e integrarse satisfactoriamente en 20 años o mas.

El impacto que tiene el proyecto sobre todas las REDES de servicios incluido el TRANSPORTE.

3. Un tercer campo de análisis sería la RELACION DEL ASENTAMIENTO DE VIVIENDA con el EQUIPAMIENTO SOCIAL DE LA CIUDAD hospitales, centros asistenciales, educativos, y aquí, es necesario medir la frecuencia de USO de estos servicios para los sectores populares, quienes son los que mayor demanda hacen de servicios asistenciales.

4. Un cuarto campo sería LA ADAPTACION AL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE, en esto influye también la vinculación con el CONTEXTO ARQUITECTONICO de la ciudad o la posibilidad de establecer esa vinculación o ser vinculado.

5. Un quinto campo a nivel urbano es LA MEDICION DE LA DENSIDAD, mas que la densidad sería medir los diversos ESTADOS DE DENSIFICACION de un asentamiento, pensando que una vivienda unifamiliar tiende a reproducirse en 2 ó 3 viviendas o a convertirse en multifamiliares, y que las condiciones generales del asentamiento se deben calcular o estar previstos para una población 3 veces mayor a la inicial.

6. El sexto campo se refiere al CONCEPTO PROFESIONAL de un asentamiento de vivienda, cual es la concepción que tiene

el urbanista o arquitecto de un asentamiento, de donde deriva esos conceptos, que relación tienen esos conceptos y la realidad y donde se ubica el Arquitecto.

#### C. A NIVEL DE CONJUNTO

A nivel de la urbanización propiamente dicha, Aquí se involucran aspectos mas particulares como:

- 1.El TIPO DE PREDIO urbano que se ha escogido para la solución, como se han determinado: la medida del predio, el tipo de ocupación del predio.
- 2.LA RED VIAL Y LA DISTRIBUCION DE ESPACIOS LIBRES, estos dos son esenciales en la evaluación de la calidad de un asentamiento, de ahí derivan aspectos tales como: Necesidad de acceso a las unidades, el como se ha resuelto esa necesidad, las necesidades de lugares de comercio, los criterios de la localización de los servicios comunales y que tipos de servicios se prestan, como se ha respondido a la UBICACION DE LAS REDES de servicio de INFRAESTRUCTURA, que criterios se allegan para la definición de la FISONOMIA URBANA del asentamiento.

#### D. A NIVEL DE SUBCONJUNTO

Estimado el equivalente a una manzana o cuadra o en multifamiliares a un bloque de apartamentos, aquí lo más importante es analizar el COMO se UBICA el subconjunto para EL APROVECHAMIENTO Y MANEJO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR, asumido que los predios, la red vial ya están estudiados.

#### E. A NIVEL DE LA UNIDAD DE HABITACION

Aquí entran los criterios ya formulados anteriormente, consideraciones acerca de la ESTRUCTURA PORTANTE ESTABLE, provisión de agua potable, energía, alcantarillado, cuarto de cocina y servicios, encerramientos, etc. ADICIONAL a estos vendría lo que es el manejo de las formas de ORGANIZACION FAMILIAR, la definición de la imagen de la vivienda y la NOCION DE DESARROLLO EN EL TIEMPO DE LA UNIDAD, para lo cual importa tambien el tamaño del lote por las potencialidades o no que ofrece.

Esto sería a grandes razgos lo que se concluye como una APROXIMACION a criterios de evaluación de la calidad de la vivienda popular urbana, la consideramos como una guía útil para tener en cuenta y ser complementada.

C A P I T U L O II.  
ALGUNAS PREGUNTAS Y REFLEXIONES PREVIAS  
PARA LA FORMULACION DE CELULAS INTEGRALES  
DE DESARROLLO URBANO

Consideramos que, crear un espacio urbano, producirlo e incorporarlo a la ciudad, es algo que precisa de claros conceptos tanto de planeación urbana como de calidad espacial, morfológica y de habitabilidad. Esto es más fundamental cuando la base sobre la que se gesta tal producción de espacio urbano parte de familias y/o comunidades de bajos ingresos. El desarrollo urbano no puede entenderse unilateralmente referido a expresiones físicas y cuantitativas; como tampoco puede reducirse su significado al avance que se logre en la economía urbana, su equipamiento de servicios públicos y sociales. El desarrollo urbano es preciso entenderlo inscrito dentro de conceptos conexos a un mejor estar de la población y en un progreso en las oportunidades sociales de bienestar comunitario, barrial y ciudadano.

En tal sentido hablar de "una célula piloto de desarrollo urbano en asentamientos populares" implica abordar no solo la complejidad de la trama urbana que la define, sino resaltar la especificidad de las circunstancias reales de existencia ciudadana en que se encuentran las familias y los pobladores base del proyecto.

## I. CANTIDAD Vs. CALIDAD

Parece que no fuera posible plantear soluciones de vivienda de buena calidad a quien no puede pagar por esa calidad. La argumentación lógica institucional tanto a nivel internacional como nacional y local con lo cual se maneja el problema de la vivienda para los sectores de más bajos ingresos así lo parece demostrar. Todo parece indicar que frente a la alternativa de poder realizar más cantidad de vivienda es necesario una inversión menor por unidad de vivienda, lo que se traduce en menor área de lote, menor área construída, menor calidad en materiales, menos servicios, tierra más alejada o más desvalorizada, en otras palabras menos calidad de espacio urbano, menor calidad de vida urbana, no importa por lo tanto detenerse a pensar en el concepto cualitativo de vivienda, del hábitat que estamos construyendo. Así entre todos estamos edificando una calidad de vida urbana que se está caracterizando por el incremento de la inseguridad, de la violencia, de la frustración del miedo, de la neurosis, de la alienación, de locos vagabundos, de trabajadores infantiles en las calles.

La calidad de las viviendas, de los espacios edificados, de los espacios "resultado" entre lo construído, y en general la calidad de las cosas, de las mercancías determina los posibles usuarios compradores.



Tal parece ser que la contradicción calidad versus cantidad es algo difícil de resolver por el aparente antagonismo presente.

En la formulación y práctica de la cuestión vivienda es fácil confundirse en los conceptos hábitat, habitabilidad y el habiter-morar sino se pretende ir más allá de la simple subsistencia pasiva que parece estar determinando este momento histórico. Porque el hábitat, la habitabilidad de ese hábitat dependen en gran medida de lo que perseguimos con el hábitat la tierra, o el morar en búsqueda de algo más que la simple subsistencia.. Hay una gran diferencia entre el morar y el vegetar la tierra y esta diferencia se mide por la creatividad y libertad con que se cuenta para satisfacer las necesidades, los deseos y la búsqueda de placer en el hombre, no del hombre abstracto, sino de ese hombre único, individual, cotidiano que siente y ama que es social e histórico.

"Configurar el hábitat no significa colocar simples paralelepípedos uno al lado del otro, pues por hábitat se ha de entender una variación de espacios urbanos que se adecuan a las diferentes exigencias de la vida social y donde el usuario no se sienta un factor anónimo, una pieza de un mecanismo, sino un ser humano, con sus particularidades que deben exteriorizarse en el marco de acción de su vida cotidiana. De ese modo el ambiente poseería una forma que

sería consecuencia inmediata de las necesidades de la comunidad, de sus valores, de sus aspiraciones, de sus símbolos...." (1).

Las normas, los estándares, de la vivienda popular en el enfoque cuantitativo del problema necesariamente tiene que tender hacia un "mínimo" cada vez menor, hoy casas en lotes de 36 M<sup>2</sup>, lotes sin servicios adjudicados por el Estado. Miradas complícetes en procesos de invasión de clientes políticos o de represión cuando no lo son y que llegan en su mínimo a dejar dormir bajo los puentes y zaguanes de la rutilante ciudad.

"La despropiación entre las soluciones de vivienda que resultan de la aplicación de normas perfeccionistas y la realidad de nuestro medio se hace más protuberante a medida que se baja en la escala económica de la población". Qué hacer?. Es lógico como sigue diciendo el documento de normas mínimas de urbanización y servicios públicos del ICT (1971)" que muchas familias "no podrán acceder a esas soluciones porque su capacidad económica no se lo permite", las soluciones tienen también un alto costo unitario, lo que restringe la cantidad de viviendas que se pueden producir, por eso muchas familias quedan por fuera de toda posibilidad de solución.

---

(\*) Salinas, Fernando y Segre Roberto. "El Diseño Ambiental en la Era de la Industrialización". Serie Documentos No. 7. LACAV-FDU. U. Central Quito 1975.

Nota: Varias reflexiones planteadas en este numeral corresponden a aplicaciones y complementaciones que compartimos de conferencistas en Talleres y Seminarios del PEVAL. Especialmente del Arq. Invest. Alberto Saldarriaga.

Es un círculo más que vicioso no hay viviendas ni tienen con que comprarlas, ni con que comprar un lote. Sin embargo se reprime la invasión, como solución para los sectores más pobres y se seguirá hablando de la necesidad de una reforma urbana y también agraria puesta de moda hoy por el reciente Acuerdo de Paz con la guerrilla.

La predominancia del enfoque cuantitativo que subyace en las formulaciones de las diferentes instituciones, que analizan exclusivamente capacidad económica y de inversión del usuario, cantidad de área de lote y del área construída, costos unitarios y de solución, van configurando: una forma cada vez más rígida de trabajo, un objeto, un espacio, un hábitat, una forma de habitabilidad y un habitar que se mide y valora solamente por sus aspectos cuantificables y los pocos elementos referidos en términos de calidad y calidad de vida son tenidos en cuenta en la medida que sean susceptibles de cuantificar monetariamente.

Este enfoque predetermina la conclusión de que solo reduciendo las normas y los estándares de la vivienda y de la infraestructura física y social se podrá enfrentar el problema del déficit habitacional. Sin embargo el permanente crecimiento del déficit, pese a la constante reducción de normas y estándares parecen indicar que hay algo más que no funciona en este proceso de redistribución y planificación de la miseria.

Debe mirarse con cierta sospecha la ausencia de evaluaciones sistemáticas de los resultados ambientales de los programas habitacionales para los sectores

nacionales o municipales. Muchos de estos programas (ejemplo: Niquía, 12 de Octubre, Kennedy en Medellín, Petecuy en Cali, etc.) han resultado desastrosos desde el punto de vista, cultural, social, político, administrativo y económico, con tremendas deseconomías que tarde o temprano son absorbidas por los sectores a los cuales se pretende "ayudar", poco le importa al Estado por ejemplo la localización de esos proyectos, sabemos que al fin y al cabo son las familias las que asumen las consecuencias por muchos años del deterioro de su calidad de vida.

Muchas de estas soluciones "oficiales" a más de ser incompletas, deterioran más el espacio urbano, permanecen estancados en su desarrollo por más tiempo que las soluciones que "Espontáneamente" y sin ayuda oficial son logradas por los propios pobladores individual o colectivamente, alcanzando en tiempos similares evoluciones más rápidas y mejores estándares.

Las soluciones oficiales cubre un porcentaje menor de población que las soluciones "espontáneas", con el agravante de ser más costosas en razón al recargo de la ineficiencia de la gestión estatal, de los papeleos y burocracia que dilatan en el tiempo las decisiones y las obras, del manejo indebido de fondos públicos, del manejo clientelista, del despilfarro de la improvisación y descordinación y por la ausencia de evaluación crítica de los resultados.

Qué hacer?... a nivel de técnicos-sociales comprometidos o no con el Estado? Cómo incidir en esa forma de trabajo? Cómo generar otras formas de

41

relación más eficientes? Es decir cómo poder participar, como debe ser esa participación del técnico, del Estado?, y lo más importante de los usuarios? que en resumidas cuentas son los que pagan:

42

## II. EL CONCEPTO DE HABITALIDAD

En el habitar, en el buscar desarrollarse integralmente el individuo en su cotidianidad como ser único, social e histórico es necesario detenerse a pensar en qué garantías ofrece ese espacio para morar; para permanecer y desarrollar en forma creativa y en libertad las actividades propias de esa permanencia.

El concepto de "habitabilidad mide esa calidad del habitar en un hábitat que requiere unas condiciones mínimas, que son históricas y relativas con las condiciones máximas alcanzables, en esa formación social de acuerdo a las formas como se da el poder social.

Cuáles son las condiciones mínimas de alojamiento de servicios? de espacio? qué factores cualitativos y cuantitativos tenemos en cuenta para esas condiciones mínimas? y una vez definido ese mínimo, a dónde y cómo pensamos llegar en su desarrollo?.

Una parte central del problema es el a dónde y cómo llegar, en menor tiempo posible partiendo de lo mínimo posible, ( reconociendo que ese punto de llegada no es estático sino que forma una referencia en un proceso que es multilógico y dinámico en el tiempo y en el espacio) evitando que ese mínimo que se traduce en área mínima contruida y mínimos servicios se conviertan en "el máximo" posible.

De las condiciones cualitativas que definen la habitabilidad de la ciudad, del barrio, del entorno cercano a la vivienda y de la vivienda están: la capacidad o aptitud que tiene la solución para su continua evolución, con la variación de sus

habitantes. La capacidad de responder ese espacio habitable en forma coherente con el medio, con la cultura, con las expectativas del usuario es decir en otras palabras, con la capacidad de participación decisoria del propio usuario no solo en el proceso de habitarla, sino de producirla, de planearla, de incidir en el espacio propio o particular o colectivo, en el vecindario en la ciudad, y este aspecto cualitativo central de la habitabilidad como es el poder real de participación activa en la toma de decisiones (autogestión) del usuario-ciudadano tiene íntima relación con las formas y niveles de organización y de formación para la toma de decisiones y con el espacio real e institucional para implementar esa participación. Y este aspecto nos compromete a todos.

La argumentación para renunciar a enfoques que contengan estos aspectos cualitativos es que son costosos y no son significativos y son "peligrosos" cuando se refieren a la inclusión de la participación real de los usuarios. Es común y corriente en los distintos organismos estatales el esgrimir el argumento de que muchos temas referidos a los procesos no son convenientes tratarlos delante de los usuarios.. y por lo tanto no es aconsejable su participación en ciertos niveles, y renuncian sin previa evaluación en forma sospechosa: a intentar una participación real, a creer en la potencialidad y el aporte del poblador: y se dan seguridad evitando cualquier culpabilidad argumentándose también que cualquier cosa que se de es mejor que nada.

### III. LA TENDENCIA DE TRABAJO DE LAS INSTITUCIONES

Al analizar y evaluar las formas de trabajo, los objetivos y resultados de las instituciones, de algunas fundaciones, asociaciones profesionales, e inclusive de algunos grupos organizados, que están enfrentando soluciones de vivienda en la práctica no logran sobrepasar el simple trabajo de producción de la vivienda, existen demasiadas contradicciones, "cuellos de botella", impedimentos y restricciones que constriñen inclusive programas de participación comunitaria democráticos, al simple que hacer "viviendista". El no plantearse objetivos a más largo plazo ni introducir los mecanismos necesarios organizativos que permitan formular reivindicaciones más amplias, exigir derechos ciudadanos, participación en el planeamiento urbano que toque al menos con el sector donde se localiza el proyecto, van construyendo poco a poco estas acciones aisladas.

Indiscutiblemente el poder formular una política general e integral de vivienda que contenga estos esfuerzos aislados y cualifique los objetivos a niveles más amplios de participación ciudadana es un proceso demasiado complejo e incierto pero ese es el reto.

El apreender de las distintas experiencias acumuladas en vivienda popular se torna difícil por la carencia de esas evaluaciones sistemáticas de las instituciones que les permita identificar las principales contradicciones y fallas, algunas de las cuales son conocidas pero no reconocidas como, el manejo político-clientelista que se manifiesta en las adjudicaciones, trabas políticas, intrigas e interpretaciones tendenciosas, forcejeos internos, y que hacen que las críticas se formulen en comites cerrados sin tener en cuenta, el cómo se ha afectado al usuario, ni sus críticas salvo, en algunas pocas excepciones se han introducido pequeñas modificaciones por la presión sistemática de los usuarios.

Durante el transcurso de los trabajos del actual convenio interinstitucional en Cali para la creación de células pilotos de desarrollo urbano en asentamientos populares, se ha implementado por necesidad interna la conformación de un Comité Operativo, no previsto, para la ejecución del programa con los usuarios, este Comité marca un avance significativo desde el punto de vista de coordinación interinstitucional y aunque su acción se estrecha por las limitaciones tanto internas como las impuestas por las diferentes instituciones representadas en el, logra demostrar la necesidad de transformación de la estructura administrativa de las instituciones para poder al menos coordinar la ejecución de un programa conjunto.

"La estructura administrativa de las instituciones de vivienda está prevista solo para dar soluciones de tipo cuantitativo, genéricas y de carácter masivo.



Son centralizadas, aíslan sus equipos técnicos de autocontacto directo con la población receptora, trabajan esta población como cifras anónimas, carentes de identidad cultural y de indicadores de sus necesidades, buscan soluciones generalizadas que se adjudican indiscriminadamente y se desentienden, lo más rápido posible, de las respuestas entregadas. De hecho esto implica que la población adjudicatoria corre a cargo de la adecuación final del espacio habitable y que esta adecuación no siempre conduce a un mejoramiento global de la respuesta" (1)

---

(1) Alberto Saldarriaga  
Temas para conferencias en el Taller II Diseño  
PEVAL. Abril/1982

### C A P I T U L O III.

#### LA BUSQUEDA DE NUEVAS POSIBILIDADES

En las diferentes alternativas de programas habitacionales, o de programas de lotes con servicios con acciones o no sobre la edificación, son muchas las limitaciones por la ausencia de un planteamiento integral del problema que contenga y valore en su real importancia los aspectos cualitativos que definen esa búsqueda del Mejoramiento integral de la calidad de vida de los sectores populares.

Indiscutiblemente que esta aproximación al problema exige entre otras cosas:

- transformar la visión institucional y su estructura administrativa,
- Replantear sus objetivos para atacar tanto el déficit habitacional como las causas que lo generan,
- reducir la escala de los programas para potencializar más los logros de la acción comunitaria al producirse una mayor identificación, lo cual no implica la reducción del número de soluciones que deban ser producidas,
- cambiar de concepción acerca del valor y de los fines de la participación de la comunidad, de su autonomía y capacidad de autogestión,
- modificar la participación del profesional en el trabajo construyendo una base investigativa evaluativa, en procesos de investigación acción-participación, con mayor contacto del profesional con el problema en una actitud de mutuo aprendizaje con la comunidad,

- inducir y potencializar la organización tanto de las comunidades ya organizadas como de grupos aislados.
- trabajar por la complementación y cualificación de los movimientos sociales urbanos y movimientos sindicales que buscan de diferente modo el mejorar su calidad de vida.

Dadas las circunstancias actuales de enfoque de los esquemas burocráticos este tipo de acciones parecen imposibles, pero no han comprobado que sea más costosas que su trabajo actual. Algunas experiencias de comunidades organizadas están desarrollando métodos de trabajo y logrando objetivos y resultados de mejor calidad en condiciones más desfavorables lo que permite deducir que no se trata de imposibles.

## I. LA NECESIDAD DE DEMOCRATIZAR LA APROPIACION DE LA RENTA ESPACIAL URBANA

La tierra urbana es un problema central en las acciones y políticas de vivienda y desarrollo urbano, convirtiéndose en el principal impedimento para cualquier tipo de acción por la incidencia de la especulación inmobiliaria urbana como un tipo específico de renta de la tierra.

Es necesario identificar la importancia de dicha especulación para explicar muchos de los problemas existentes y poder tomar las medidas que permitan implementar estrategias adecuadas para contrarrestar la especulación que se genera por la gran concentración de la propiedad territorial en pocas manos, y por las formas de apropiación que hace que los propietarios reciban una renta transferida de otros sectores productivos de la economía, vía inversión pública en infraestructura y servicios urbanos, sin que el Estado pueda disponer de esa mayor "valorización" social dada la carencia de instrumentos legales, y operativos por la carencia de una reforma integral urbana.

La propiedad privada del suelo urbano constituye el límite para cualquier acción de planeación del desarrollo de las ciudades en economías capitalistas. La distribución de la población y las actividades económicas en el espacio urbano sigue la regla básica de quien tiene mayores ingresos se podrá localizar mejor en la ciudad en relación con empleo, vivienda, oferta de servicios, comercio, cultura y ocio.

La presión sobre los espacios mejor ubicados ha provocado un incremento tal de la renta del suelo y de las actividades concomitantes de especulación inmobiliaria que los sectores sociales de bajos ingresos tienden a ser desplazados hacia áreas periféricas de la ciudad. Cualquier esfuerzo de planeamiento del desarrollo de las ciudades choca contra esta realidad inalterada. La "planeación urbana" sigue los movimientos de la renta del suelo, convirtiéndose en una acción a-posteriori de los movimientos económicos espontáneos.

A la acción de segregación impuesta por la renta del suelo y la diferencia en los niveles de ingreso se suma la acción de los organismos de la administración pública "planificando" el desarrollo urbano con elevados costos sociales, económicos y financieros, ordena erradicaciones de asentamientos populares del centro y subcentro de la ciudad a la periferia, sin evaluar la alteración de la estructura de los ingresos y gastos de los hogares ni el impacto que ello pueda tener en la calidad de vida de las familias afectadas. Localiza sus proyectos de

lotes con servicios, o viviendas mínimas en esa periferia sin medir tampoco el impacto de dichas inversiones en el incremento de la renta espacial urbana, que limitara otras futuras acciones del Estado, obligándole a seguir ampliando cada vez más los límites urbanos.

La realidad de las organizaciones populares agravada por la poca integración e interacción, y la fuerte represión a formas de apropiación directa por inversión impide que los damnificados con la segregación urbana quebranten la lógica impuesta por la renta del suelo, participen en la planificación integral del desarrollo de las ciudades y puedan defender y mejorar su calidad de vida!

## II. LA IMPORTANCIA POLITICA DE COMBATIR LA ESPECULACION INMOVILIARIA URBANA

La lucha contra la especulación inmobiliaria urbana es una etapa inmediata a emprender, su eliminación, su control y reducción es una garantía para el derecho a una morada digna de todos los ciudadanos inclusive de los más pobres.

Un desarrollo físico urbano de mayor calidad, tanto de los asentamientos existentes como de los nuevos desarrollos dependen de la solución de esta cuestión mayor para lo cual es absolutamente imprescindible la movilización y coordinación política de todos los sectores sociales urbanos comprometidos en este proceso, para formular una política urbana preventiva de aplicación inmediata.

Esta política preventiva debe contener entre otros aspectos los siguientes:

a nivel macro:

una revisión de las políticas de producción que está diseñada para el mercado externo, en detrimento de los sectores sociales urbanos lo cual implica un proceso de volcamiento de las prioridades económicas para la consolidación y abastecimiento del mercado interno de masas y fortalecimiento de los fiscos municipales.

A nivel de la planeación urbana:

generar los mecanismos de control apropiación democrática de la renta espacial urbana. Revisando a fondo la estructura administrativa, las leyes municipales, los mecanismos y diseños de operación del sistema de "valorización".

Diseñando estrategias claras e integrales de mejoramiento que conlleven la búsqueda de un equilibrio urbano en servicios e infraestructura lo cual pasa por plantear e institucionalizar una política de desarrollo intra-urbano que frene la especulación y evite el llamado "engorde de lotes". Fácilmente en las ciudades colombianas con pocas excepciones los espacios libres intra-urbanos de engorde pueden ascender a un 30 - 40% del total del área urbana, condición favorable para implementar políticas racionales de densificación urbana.



### III. LA NECESIDAD DE SUPERAR EL CLIENTELISMO POLITICO EN LO URBANO

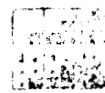
Son muy grandes las dificultades para superar la tradición clientelista de actuación del Estado Colombiano.

dirigido por una élite nacional que se sustenta en élites regionales, han controlado la vida económica y política del país, estas élites se sustentan a su vez en caciques y gamonales con clientes políticos fijos, amarrados por favores y puestos en la administración pública, han usufructado los escasos presupuestos nacionales-departamentales y municipales a través de los "auxilios" parlamentarios, a juntas de acción comunas, cupos, etc... que les permite mantenerse y reproducirse en el poder. Este sistema clientelista ha impregnado todo el sistema social, sirviendo de mecanismo de control de la población, y dependencia (por ejemplo las juntas de acción comunal absolutamente dependientes de los favores de un político que les asigna auxilios,). Esta forma de hacer la política ha impregnado también a la mayoría de los líderes comunales de las organizaciones populares e incluso de partidos de "izquierda". Esta forma clientelista se consolida a nivel nacional con el "populismo" en la dictadura de Rojas Pinilla y se convierte en pacto nacional a través del Frente Nacional como una culminación de un proceso, acentuando el hecho que los pocos dineros que se destinan a la ciudad sean canalizados para las varias franjas populares a través de un sistema político compartido que privilegia determinados cargos en la maquinaria administrativa tanto del ejecutivo, como del legislativo como del

poder judicial, estos actores aparecen como los únicos capaces de atender los "pedidos" como son caracterizados las reivindicaciones populares. Son los benefactores de la comunidad y tanto más respetados cuanto más escasos son los recursos y por lo tanto más difícil atender esas reivindicaciones reforzando así la relación paternalista que se establece.

Este aspecto desvirtua completamente la participación política de los sectores populares cuya única acción es agradecer cada 2 años el favor depositando su voto por su "benefactor". así en lugar de la atención de los derechos de los ciudadanos como obligación del Estado y de la sociedad en su conjunto, se atiende el "pedido de favores" que son reivindicaciones populares desvirtuadas en su base y que frenan la conciencia ciudadana, y la movilización política por la exigencia de sus derechos urbanos.

En Colombia en los últimos años se ha visto una manifestación creciente de movimientos sociales urbanos que se manifiestan en paros cívicos nacionales, regionales y municipales, que exigen reivindicaciones y logran romper como en el caso del Municipio de San Carlos la estructura administrativa y política, convirtiéndose en poderes alternos, por unos días, en el actual Estado de desarrollo de las fuerzas populares, lo importante es su unificación en torno a reivindicaciones básicas que conduzcan a la modificación tanto del modelo productivo nacional como de las formas de redistribución de la riqueza social, como del sistema político de clientela. En este camino es fundamental la unificación con las reivindicaciones sindicales obreras, que por diferente camino a través de la exigencia de mayores ingresos, buscan el Mejoramiento de su calidad de vida.



#### IV. LA ORGANIZACION DE LOS POBLADORES EN LA PRODUCCION DE UN HABITAT CREATIVO Y ESTIMULANTE

Es necesario insistir en la producción con participación activa de los propios usuarios, de un hábitat creativo y estimulante, es decir, en el construir un medio ambiente adecuado para que los individuos, las familias y los grupos aprendan a entrar en relación dialéctica con la realidad socio-urbana, de tal manera que lejos de someterse pasivamente a ella, la transformen en el marco de su propio desarrollo. Desarrollo que ha de entenderse como la búsqueda en lo cultural, en lo social, en lo político, en lo económico, de la transformación de las condiciones de miseria, de su origen y de las causas de su permanencia que impide a estos amplios sectores de población satisfacer sus necesidades para su desarrollo integral como individuos cotidianos, sociales e históricos.

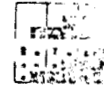
Este proceso de búsqueda no surge espontáneamente, hay que iniciarlo a cada momento, inducirlo, desarrollarlo y movilizarlo, lo que pone al orden del día la organización como tarea primera y fundamental.

Un proyecto piloto de planificación, de construcción de viviendas debe inscribirse en programas políticos más amplios que contengan y traten de responder al carácter estructural de la desocupación y pauperización. El ayudar a construir casas no puede ser el objetivo final de un programa que aspire a generar un hábitat creativo y estimulante. La vivienda enraiza físicamente al hombre a su familia a la sociedad, lo mismo su trabajo. Esa relación de enraizamiento debe aprovecharse para buscar la integración dialéctica de ese individuo con la sociedad, así la vivienda, su proceso de producción se convierte en un vehículo útil para buscar esa integración.

Al plantear el desarrollo como un proceso de búsqueda del bienestar integral del hombre como ser individual cotidiano, histórico y social es necesario entender tres tipos de acción, la primera tendiente a resolver los medios para satisfacer en forma creativa y en libertad sus necesidades humanas, la segunda apunta a la toma de conciencia del acontecer en el tiempo y en el espacio de las relaciones individuo-colectividad que son la base del morar de ese ser social que es dueño de su historia y la tercera responde a las nece sidades colectivas que generan los procesos de interacción de ese ser social.

En el sentido de lo anterior para trascender lo simple "viviendista" de un proceso de construcción de vivienda con la participación de la comunidad es necesario que el proceso de aprendizaje en la práctica de su producción, tanto de los técnicos como de la comuni dad, vaya acompañado de la intención de un plan de forma ción que sea personalizador-concientizador y socializador.

La calidad del entorno del Medio Ambiente, del hábitat no es el simple resultado o efecto de aconteceres pura mente materiales. La formulación misma de la pregunta y su respuesta acerca del que hacer futuro para mejo rar la calidad del entorno, debe partir del análisis sensato de valores y necesidades y de las formas histó ricas como se han determinado esos valores se han satisfecho esas necesidades... y del pensar conciente de ese transcurrir general y cotidiano y del para dónde ir o llegar de esta loca humanidad.



Pocas aproximaciones desde el punto de vista cualitativo se han hecho en nuestro medio. Los hallazgos culturales de la población y su incorporación apenas se formula, (vivienda evolutiva de acuerdo a recursos) en forma teórica por nuestros diseñadores y planeadores, hace falta ir más allá y ese es el otro reto que como participantes en este proceso, nos compromete.

La percepción directa por la observación tipológica de moda hoy en día aporta elementos importantes, para captar algunos aspectos cualitativos del modo de habitar de una población, pero es necesario ir más allá en la investigación y estudio de las formas cómo construyen, cómo evoluciona y cómo se apropian de tecnologías de acuerdo a sus recursos, capacidad y su cultura.

Lo cualitativo conlleva un principio también de "tecnología apropiada" cuya esencia es la búsqueda del aprovechamiento económico de los recursos y de su potencialización con la capacidad real y con control de los pobladores, en búsqueda de su autonomía y autogestión.

En este sentido la producción de los medios para satisfacer necesidades tales como la habitación, la alimentación, la salud, deben ser vistos como sistemas y subsistemas, dentro de los cuales el poblador tiene que ver a más de su producción, con el mantenimiento y operación, que se desarrollan a diferente escala de acuerdo al nivel de prestación del servicio, lo que lleva implícito de una u otra manera la necesidad de visualizar



la organización a diferentes escalas y niveles con el objeto de tener una cobertura sobre el sistema y los subsistemas de servicios urbanos, y relacionarse en forma activa con las instituciones encargadas de dicho servicio para obtener una prestación eficiente del mismo.

La producción y la educación están íntimamente ligadas, cualquier tecnología o innovación tecnológica debe permitir la relación técnico-usuario a través de procesos de información e investigación-acción-participación, que capaciten para la toma de decisiones por parte del usuario, en un camino que le vaya permitiendo en forma creciente ser cada vez más autónomo y constructor de su propia historia.

Quizas como don Alfonso en el Vallado, quien modificó su casa en el proceso de obra, (la primera del sector, Manzana 8, Lote 3 ) y al decir de muchos que van a visitarla es mejor que la del modelo que hicieron para demostración. (Barrio El Vallado, programa Piloto en la ciudad de Cali. Acuerdo Inter-institucional para una célula de desarrollo urbano en asentamientos populares).