

## Lecciones de vivienda

**ALBERTO SILVA ARISTIGUETA**

Coordinador del Centro de Estudios de Vivienda y Hábitat  
Universidad Metropolitana

### Resumen

Parece existir consenso sobre ciertas particularidades de las concepciones de vivienda y hábitat que tenemos en nuestros tiempos. La experiencia enseña que la visión de la vivienda como construcción donde el hombre lleva a cabo sus actividades más esenciales es bastante limitada, pues éste en realidad vive en un espacio mucho mayor, que llamáramos hábitat. Éste se extiende al paisaje, los servicios y hasta el ruido. Los límites del hábitat pueden abarcar incluso el planeta entero. La vida moderna ha cambiado de manera tan drástica tales conceptos, que el hogar se ha convertido en mero domicilio. Sin embargo, el hombre sigue necesitando un espacio mínimo para realizar sus funciones básicas. Este trabajo contiene 10 lecciones sobre la vivienda y el hábitat, incluyendo consideraciones y posibles soluciones a los problemas de adquisición de vivienda y el crecimiento de los barrios populares en los países latinoamericanos.

**Palabras claves:** vivienda, hábitat, hombre, gobierno, urbanismo.

### Abstract

There seems to be agreement on some peculiarities contained in the modern definitions of man's house and habitat. Experience indicates that the vision of the house as a building where man develops his primary activities is quite limited, since he actually lives in a far wider space, called habitat. This space comprises surroundings, services and even city noise. The limits to man's habitat are rather difficult to settle, as it nowadays extends to the whole planet. Modern life has changed these definitions so dramatically, that the house has become a mere address. However, man continues to need a minimum place to perform his basic activities. This study contains 10 lessons on house and human habitat, discussed some considerations and solution proposals to the problems connected to housing acquisition and the growth of shanty towns in Latin American countries.

**Keywords:** house, human habitat, man, government, urbanism.

## **Introducción**

En mi proceso de aprendizaje sobre vivienda y hábitat he ido recopilando una serie de lecciones o principios fundamentales que quisiera compartir ahora, con el único propósito de contribuir a la reflexión sobre esta área de tanta importancia social. Con algún esfuerzo he reducido a diez el número de estas lecciones. Algunas son elementales y parecen ser verdades casi absolutas, pues todos o casi todos están de acuerdo con ellas. En otros casos, por el contrario, representan sólo el consenso de una mayoría relativa de expertos y no faltan quienes sostienen posiciones diferentes. Estas diez lecciones que quiero someter a su juicio son las siguientes:

### **Lección 1: Vivienda no es sólo la casa**

En el Diccionario de la Lengua Española, así como en el lenguaje cotidiano, vivienda es sinónimo de casa o habitación, entendiéndose por tal la obra o construcción en la que el hombre duerme y realiza sus actividades más esenciales. Sin embargo, la experiencia nos enseña que esta visión de la vivienda es incompleta, ya que realmente el hombre vive en un espacio mayor, constituido por todo el entorno inmediato que rodea a su casa y que podríamos llamar hábitat, es decir el conjunto local de condiciones ambientales en que se desarrolla su vida.

El hábitat, o conjunto local de condiciones ambientales en que se desarrolla la vida del hombre, incluye no sólo su casa sino todo el paisaje que le rodea y que en el medio urbano incluye elementos visibles como otras casas o edificios, calles, plazas, iluminación, automóviles, personas, basura, etc., y otros menos visibles como abastecimiento de agua, cloacas, drenaje, electricidad, seguridad, ruido, calidad del aire, etc. Todo este conjunto de elementos debe ser visto como parte de la vivienda o lugar de habitación y de su calidad depende la calidad de la vida del hombre.

Los límites del hábitat son bastante difíciles de definir, pues en principio éste abarca toda la ciudad o por lo menos todo el espacio urbano en el que un hombre determinado realiza sus actividades cotidianas (dormir, afeitarse, comer, estudiar, trabajar, divertirse, relacionarse con otros hombres, etc.). En algún sentido, hasta se podría decir que el hábitat está constituido por un espacio mucho mayor (la región, el país y el planeta entero), pues las ciudades no están aisladas sino que sobre ellas se ejerce una mayor o menor influencia desde todo ese entorno global.

## **Lección 2: Vivienda y urbanismo son dos caras de una misma moneda**

La construcción de viviendas sin planificación ni coordinación con un plan de desarrollo urbano, inevitablemente originará conjuntos de viviendas carentes de escuelas, parques, centros comunales y, en la mayoría de los casos, huérfanos de la vialidad adecuada y de los servicios públicos básicos.

De una manera muy general, se puede definir la gestión de planificación urbana como el esfuerzo sistemático y organizado de los integrantes de una comunidad para crear las condiciones ambientales más adecuadas, es decir un hábitat apropiado para el bienestar del hombre. La calidad de vida que merecen todas las personas como resultado de planes y desarrollos urbanos adecuados, pero que lamentablemente muy pocas disfrutan en el mundo, supone:

- Un entorno tal que la inversión, la salud y la vida del hombre no estén amenazadas por viviendas inadecuadas, riesgos geológicos o climatológicos, inexistencia o insuficiencia de servicios básicos, falta de oportunidades de trabajo, contaminación o inseguridad personal.
- La disponibilidad y accesibilidad de los lugares de educación, trabajo, asistencia médica y servicios comerciales.
- La existencia de facilidades para el intercambio social y de un paisaje urbano grato, incluyendo la disponibilidad y accesibilidad a parques, plazas y otros lugares de esparcimiento, así como actividades deportivas, culturales y religiosas de diversa índole.

## **Lección 3: El urbanismo necesita de la ordenación del territorio**

El primer paso para lograr hábitats adecuados lo constituye la correcta ordenación del territorio. La ordenación del territorio es el proceso de definir el sistema de ciudades y distribuir en el espacio geográfico las diferentes actividades que se deben realizar en un país o región, en función de los objetivos deseados, de las condiciones ambientales naturales de cada zona y de los distintos factores físicos, económicos, políticos, sociales y culturales que tienen influencia en ese proceso.

El proceso de ordenación del territorio debe ser multidisciplinario y participativo, en el cual se consideren suficientemente tanto los aspectos técnicos como las necesidades y aspiraciones de los ciudadanos. El resultado del proceso debe expresarse en un plan de ordenación del territorio, el cual debe ser lo suficiente-

mente flexible para adaptarse tanto a las imprevisiones como a los inevitables cambios que ocurrirán en la sociedad y en su entorno, pero a la vez debe ser lo suficientemente preciso como para poder orientar la elaboración de los planes urbanos y de los planes de desarrollo regional, transporte, conservación del ambiente y otros aspectos con incidencia en la ocupación del territorio.

Como resultado del proceso de ordenación del territorio, cada ciudad dentro del mismo deberá tener definida su función, su área de influencia, el tamaño que debe alcanzar, el tipo de servicios regionales o nacionales que debe prestar, las fuentes de abastecimiento de agua y energía para su funcionamiento, los enlaces de transporte con otras ciudades y territorios y, en general, todas aquellas características que le permitan efectuar su propia ordenación en armonía con el resto de las ciudades del territorio.

#### **Lección 4: La vivienda depende de la economía**

Si bien la economía, en muchos casos, se puede mejorar con la actividad de la industria de la construcción de viviendas, por el importante efecto que ésta tiene en la generación de empleo, la situación contraria, es decir la dependencia que tiene la vivienda de la economía, es mucho más evidente.

Si hay prosperidad económica, las familias tendrán ingresos suficientes para adquirir las viviendas que necesitan y los administradores de las ciudades tendrán recursos para dotarlas de los servicios indispensables y procurar el mejoramiento de todas las condiciones que influyen en la calidad de vida de sus habitantes.

Por el contrario, si la situación de la economía no es buena, muchas familias no tendrán ingresos suficientes para disponer de una vivienda adecuada y se verán obligadas a ubicarse en asentamientos humanos informales, carentes de las condiciones mínimas para la satisfacción de sus necesidades de vida más elementales; por otra parte, el Estado no tendrá recursos suficientes para implementar sus planes de ordenación del territorio ni para subsidiar la adquisición de viviendas por parte de los más necesitados y los administradores de las ciudades tampoco tendrán los fondos necesarios para implementar sus planes de desarrollo urbano, construir y mantener la infraestructura adecuada y garantizar la disponibilidad y accesibilidad de todos los servicios que requiere una comunidad para su bienestar.

El problema habitacional de muchos países en el mundo es, en el fondo, un problema económico. El problema habitacional se halla implicado en cuantos

temas plantea la pobreza y la única manera efectiva de resolverlo es elevando el nivel de vida de la población, es decir mejorando la economía.

### **Lección 5: Todos deben pagar por su vivienda, de acuerdo a sus posibilidades**

Muchos expertos coinciden en que los adquirentes o demandantes de vivienda deben aportar su ahorro previamente acumulado, por mínimo que sea, como expresión de esfuerzo propio, así como su capacidad para asumir obligaciones hipotecarias de largo plazo. Por supuesto, muchas familias necesitan recibir subsidio para poder disfrutar de una vivienda adecuada, pero aun ellas deben contribuir en la medida de sus posibilidades al financiamiento de la vivienda. En todo caso, el subsidio, como lo demuestra la experiencia, debe ser directo a la familia que lo necesita y no a las tasas de interés o a los intermediarios en el proceso.

La calidad de una unidad de vivienda disponible para una familia depende de su capacidad para pagar. La selección de una vivienda depende en gran medida de los ingresos y activos del grupo familiar. Una regla empírica usual en las instituciones financieras es que una familia no debe pagar mensualmente por vivienda más de 25 ó 30% de sus ingresos en ese mismo período. Como resulta evidente, al ser variables los ingresos y, por lo tanto, la capacidad de pago de la población, a medida que baja la escala de ingresos familiares la familia puede aspirar a una vivienda de precio cada vez menor. Más aún, por debajo de un cierto nivel de ingresos, en el que lamentablemente se encuentran la mayoría de los habitantes del mundo, los costos de casi cualquier tipo de vivienda superan la capacidad de pago de las familias y, por lo tanto, requieren de subsidios para poder disfrutar de una vivienda adecuada.

### **Lección 6: El costo de la vivienda se puede reducir, pero hasta un límite**

El costo de una vivienda se puede reducir, en primer lugar, disminuyendo su tamaño o superficie construida; sin embargo, existe un límite o tamaño mínimo que debe poseer una vivienda para satisfacer las necesidades básicas de una familia determinada. Una alternativa, más efectiva, para reducir el costo inicial y facilitar la adquisición de vivienda, es la de la progresividad en la construcción, tanto por ampliación posterior de la vivienda como por el mejoramiento de la misma y la sustitución o añadidura de componentes. Por otra parte, existe la posibilidad de reducir el efecto de los diversos componentes del costo de la vivienda: el costo del terreno urbanizado, el costo de la mano de la obra, el

costo de los materiales de construcción y el costo del financiamiento. Las estrategias para reducir el precio de la vivienda deben, por lo tanto, atender a esos cuatro factores:

- El costo del terreno urbanizado depende del costo del urbanismo más que del costo de la tierra, por lo que es imprescindible controlar el costo del urbanismo para reducir el costo del terreno urbanizado. También se puede reducir el efecto del costo del terreno por unidad de vivienda al incrementar la densidad de viviendas, es decir el número de viviendas por unidad de superficie, aunque esta acción puede tener efectos negativos sobre la calidad de vida de los habitantes si se exceden límites razonables de densidad.
- El costo de la mano de obra se puede reducir si se utilizan sistemas constructivos que requieran poca mano de obra o, al menos, poca mano de obra calificada. También se puede reducir el costo de mano de obra si se facilita que las personas que van a habitar las viviendas las construyan por sí mismas, es decir empleando métodos de autoconstrucción.
- El costo de los materiales de construcción, así como el de la mano de obra, se puede reducir mediante el uso de materiales y componentes de producción industrializada. Otras acciones, pero que generalmente van en detrimento de la calidad de vida de las personas, implican disminuciones en: la calidad de los acabados interiores, instalaciones y equipos; el número de puestos de estacionamiento techados; las áreas verdes; y, los servicios comunales.
- El costo del financiamiento depende en gran medida de las tasas de interés prevaletentes en el mercado y éstas dependen a su vez del estado de la economía; sin embargo, algunas acciones que pueden reducir este costo implican: el otorgamiento de préstamos acordes con la capacidad de pago de las familias; el uso de mecanismos especiales de financiamiento y programas de ahorro; el fortalecimiento de las empresas promotores y constructoras y de las instituciones financieras hipotecarias; la organización de cooperativas y asociaciones de vivienda; y, por supuesto, el subsidio directo del Estado a la demanda de vivienda por parte de los más necesitados.

### **Lección 7: El Estado debe ser un ente rector y normativo**

Además de su intervención como regulador de la economía y del mercado inmobiliario, muchos Estados -como es el caso de Venezuela- intervienen mediante el otorgamiento de subsidios y, muchas veces, como promotores de la construcción de viviendas, tanto a nivel del gobierno nacional como de los gobiernos estatales y municipales.

Con base en su experiencia de muchas décadas en el financiamiento de proyectos gubernamentales de vivienda en todo el mundo, los expertos del Banco Mundial han desaconsejado los programas públicos de construcción de viviendas y, en su lugar, recomiendan a los gobiernos facilitar el funcionamiento del mercado de vivienda, mediante acciones tales como:

- Asegurar el derecho y la transferencia de la propiedad
- Crear instituciones hipotecarias sanas y competitivas
- Racionalizar los subsidios
- Proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo de áreas residenciales
- Regular el desarrollo de tierra y viviendas
- Organizar la industria de la construcción
- Fortalecer las instituciones públicas relacionadas con la gestión habitacional

La Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) también recomienda que el Estado asuma una función facilitadora del desarrollo habitacional y un papel de ente rector y normativo, permitiendo que el mercado de la vivienda esté a cargo del sector privado y funcione sobre criterios y condiciones de rentabilidad e interviniendo sólo mediante el otorgamiento de subsidios directos a la demanda por vivienda, de los sectores con limitada capacidad de pago, para complementar la capacidad de compra.

### **Lección 8: Los barrios deben ser reconocidos**

En numerosas ciudades del llamado Tercer Mundo: las familias de bajos ingresos producen asentamientos humanos informales (llamados *barrios* en Venezuela, *favelas* o *callampas* en Brasil, *poblaciones* en Chile, *pueblos jóvenes* en Perú, *barriadas* en Colombia, *colonias* en México y *villas miseria* en Argentina). Las familias que viven en estos asentamientos van desarrollando sus casas y el barrio entero a medida que pueden y dependiendo de sus necesidades y de las oportunidades que se les presentan, construyendo más viviendas que el sector comercial privado o los gobiernos locales y municipales. En algunos casos, su vivienda puede permanecer como rancho durante muchos años; en otros, puede transformarse con cierta rapidez en una edificación de materiales sólidos, a veces de hasta más de cuatro pisos. Lamentablemente, las comunidades y las viviendas así construidas van acumulando defectos hasta poder llegar a correr riesgos sus habitantes autoprodutores, no sólo de perder sus inversiones sino la vida.

Los habitantes de los barrios les tienen mucho amor a éstos, pese a sus muchas fallas y deficiencias, tanto por las estrechas relaciones humanas que allí desarrollan como porque ellos mismos, poco a poco, con esfuerzo y sacrificio, han hecho no sólo sus casas, sino también las calles, las escaleras y, muchas veces, los escasos servicios básicos que poseen. Reconocer los barrios espontáneos y la importancia que tienen para sus habitantes es deber de todo gobierno y de toda sociedad. Por esta razón, además de que hacer llegar los servicios urbanos a las comunidades existentes cuesta mucho menos que demoler estructuras antiguas y construir infraestructuras completas, las políticas que se ajustan a las necesidades y capacidades de los sectores de bajos ingresos de las comunidades autoconstruidas son más eficaces que aquellas que consisten en derribar sus viviendas, reubicar a las personas y erradicar las comunidades.

### **Lección 9: La rehabilitación de los barrios comienza por los servicios básicos**

Más que déficit estructural de vivienda, el problema suele ser la carencia en los barrios de condiciones para un desarrollo urbano equilibrado. La plena integración del barrio a la trama vial, de transporte, de comunicaciones y de servicios urbanos de la ciudad es indispensable para la rehabilitación de los barrios y, en general, para impedir el progresivo deterioro de la calidad de vida en las áreas urbanas. El elemento fundamental del reordenamiento y la rehabilitación de los barrios es la construcción de las redes primarias de vialidad, acueducto, alcantarillado y drenaje. Entre estos elementos, la vialidad vehicular debe ser la prioridad. También es muy necesaria la constitución de agrupaciones o condominios, cada 25 a 30 viviendas, con el objeto de facilitar la autogestión y establecer una organización social comunitaria. El crecimiento social progresivo de la comunidad requerirá de la provisión de las facilidades indispensables: educacionales, médico-asistenciales, recreacionales y culturales, asequibles a toda la población. Una vez reordenado el barrio, se debe transferir la propiedad, por venta o cesión directa.

La rehabilitación de los barrios debe ser una responsabilidad compartida entre el Estado y los pobladores. La ejecución de las obras de urbanismo básico debe corresponder a gastos directos del Estado, mientras que en la consolidación de los espacios semiprivados y de las viviendas, debe participar la propia comunidad, con la ayuda financiera y la asistencia técnica del Estado, a través de créditos para la ejecución de las obras, compra de materiales, contratación de mano de obra, supervisión de las obras, etc.



## Lección 10: Vivienda es también hogar

La primera de las lecciones que hemos visto expresaba que «vivienda no es sólo la casa», para destacar la importancia y la interrelación de ésta con el hábitat. Pero, sin duda, tenemos que reconocer que vivienda es también la casa o, más propiamente, el hogar. En ese espacio de habitación, más o menos reducido, las personas, además de descansar, aman y comparten con sus familiares y amigos; es decir, cumplen algunas de las funciones más importantes de sus vidas.

Es cierto que ya la casa no constituye el ambiente en el que transcurre la mayor parte de la vida de sus habitantes. En las grandes ciudades, la casa ha perdido el carácter de hogar que tuvo desde las primeras culturas históricas, viniendo a convertirse en mero domicilio. En ellas ya no existe «¡La casa donde se nace! ¡La casa donde se muere!» de los versos de Andrés Bello. El estilo de vida actual, dominado por la extensión y predominio de la vida urbana, además de las jornadas laborales y los largos tiempos de traslado, reduce prácticamente el tiempo de estadía en la casa al tiempo indispensable para dormir. El alto costo de la vivienda urbana, que obliga a un menor espacio para realizar actividades en la misma, así como el proceso de desintegración de la familia, que separa a sus miembros, también son factores que reducen la condición de hogar de la vivienda.

A pesar de todas las circunstancias adversas, la familia —como sea que ella esté constituida— continúa siendo la unidad básica de la sociedad humana. La familia y su hogar continúan siendo el ambiente indispensable para la formación del carácter y el desarrollo de la sociabilidad de los niños. En el seno de ella forman sus hábitos de convivencia las nuevas generaciones y se sienten protegidas y amadas, todo lo cual es necesario para su desarrollo personal. Los arquitectos y todas las demás personas con influencia en el diseño de la vivienda deben tener muy en cuenta todas estas consideraciones y privilegiar, en la medida de lo posible, las áreas sociales de la vivienda, de manera que se puedan llevar a cabo adecuadamente esas funciones.

Aunque suene demasiado romántico, ojalá que todos pudiéramos decir algún día lo que nos promete Fernando Paz Castillo en su «Balada de la buena casa»:

*«Y una tarde cualquiera  
después de muchos años de vida cotidiana,  
uniendo en secreto vuestras voces,  
qué digo vuestras voces, vuestras almas*



*diréis:  
-¡Que dicha la de haber vivido  
juntos en esta casa!»*