



# V

ivienda mínima: solución o conflicto

Miguel Ángel Vela Rosero  
Universidad Católica Popular del Risaralda.  
[miguel.vela@ucpr.edu.co](mailto:miguel.vela@ucpr.edu.co)

Santiago Castaño Duque  
Universidad Católica Popular del Risaralda.  
[santiago.castano@ucpr.edu.co](mailto:santiago.castano@ucpr.edu.co)

Primera versión recibida el 12 de mayo de 2010,  
versión final aprobada el 11 de octubre de 2010.

**Resumen:**

El presente artículo expone una reflexión sobre los antecedentes y las condiciones actuales de la vivienda en los proyectos de interés social en Colombia, donde los cambios de la arquitectura residencial desde la minimización de los espacios habitables inciden en la transformación en la manera de habitar de nuestra sociedad. Su realidad y sus implicaciones llevan a pensar en la búsqueda de alternativas que tengan en cuenta las exigencias del mundo de hoy pero sin desconocer las necesidades fundamentales y específicas de las comunidades vulnerables. Conocer y analizar los cambios de la vivienda popular y su relación con la situación socio-económica de las familias que la habitan, son el punto central del contenido.

**Descriptores:**

Sostenibilidad del hábitat, política de vivienda, vivienda de interés social, Vivienda mínima.

**Abstract:**

The present article exposes a reflection on the precedents, the current and conditions of the housing in the projects of social interest in Colombia, Where the changes of the residential architecture from the minimization of the inhabitable spaces affect in the transformation in the way of living of our society. His reality and his implications lead to thinking about the search of sustainable alternatives that bear the requirements of the today world in mind but without not knowing the fundamental and specific needs of the vulnerable communities. To know and to analyze the changes of the popular housing and his relation with the socio-economic situation of the families that they live, they are the central point of the content.

**Descriptors:**

Sustainability of the habitat, Politics of housing, Housing of social interest, Minimal housing

## Vivienda mínima: solución o conflicto\*

Miguel Ángel Vela Rosero\*\*  
Universidad Católica Popular del Risaralda.  
miguel.vela@ucpr.edu.co

Santiago Castaño Duque\*\*\*  
Universidad Católica Popular del Risaralda.  
santiago.castano@ucpr.edu.co

El presente artículo pretende reflexionar en torno a un problema que siempre ha sido coyuntural para la sociedad colombiana y en general para la comunidad latinoamericana, pero que adquiere especial importancia ahora en un periodo de transformaciones económicas, sociales y culturales que repercuten directamente en el tema de las políticas de vivienda que tienen como objetivo proporcionar vivienda mínima a las personas menos favorecidas y como una solución a la problemática de la vivienda informal “vivienda espontánea”.

Hoy estamos inmersos en nuevos paradigmas, nuestra realidad es cambiante, indiscutiblemente nuestra forma de entender el mundo y de afrontar nuestros problemas; también, nos encontramos ante una realidad globalizante, donde los problemas locales no son sólo pertenecientes a esta escala sino también a la escala universal y donde la consigna de vida es “sálvese quien pueda y todo vale”, inquietantes frases que trascienden las fronteras de la ética del arquitecto,

evidenciadas a través de respuestas indiferentes (Muntañola Thornberg, 2004, p136), en el reino del más fuerte y del individualismo, en el mundo de la competitividad, si se quiere, del capitalismo salvaje. Es desde esta situación que se hace necesario repensar el ejercicio del arquitecto como una profesión que debe dar soluciones dignas para habitar.

Este nuevo escenario nos plantea el reto de enfrentar nuestra realidad con rigor académico, ético y estético, asumir los retos en busca de una calidad habitacional para todos los estados sociales y escenarios culturales, donde también se incorporen soluciones integradoras a las ciudades ocultas, según Candel, “La ciudad que pierde su nombre”. Esta otra ciudad, pobre y marginal, que hoy asociamos más con el mundo latinoamericano, muy presente hasta hace pocas décadas en las ciudades europeas y que aún no ha desaparecido, “el cuarto mundo urbano”, escondido dentro de algunos centros degradados, en las periferias no renovadas y en los intersticios de la ciudad o región metropolitana.



Imagen 1. Solución de vivienda mínima. Manizales - Colombia.  
Fuente: Sánchez, 2000.

\* Trabajo resultado de proceso investigativo registrado en el centro de investigaciones de la Universidad Católica Popular del Risaralda-UCPR en la convocatoria 007-2007, perteneciente al Grupo de Investigación Arquitectura UCPR - GAU: “Hábitat, Cultura y Región”, de la Facultad de Arquitectura y Diseño.

\*\* Arquitecto de la Universidad Nacional de Colombia-UNC, sede Manizales. Especialista en Pedagogía y Desarrollo Humano de la UCPR. Especialista en Gestión inmobiliaria de la UNC, sede Manizales. Docente investigador del Grupo de Investigación Arquitectura UCPR - GAU: “Hábitat, Cultura y Región”, de la Facultad de Arquitectura y Diseño.

\*\*\*Arquitecto de la UCPR. Magister en Proyectos Arquitectónicos y Estudios de Doctorado en Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Cataluña – UPC. Barcelona, España. Líder del Grupo de Investigación Arquitectura UCPR - GAU: “Hábitat, Cultura y Región” de la Facultad de Arquitectura y Diseño.

Es sobre todo la ciudad que se expandió dejando rastros de asentamientos obsoletos, sectores de la población que viven relegados en espacios rígidos y en tiempos inmóviles, son los condenados por el círculo vicioso de la exclusión, sin trabajo fijo o en desocupación permanente, segregados culturalmente y casi siempre físicamente. El malestar que pueden provocar las incertidumbres sobre el empleo, la movilidad social o la actividad económica, las dificultades para aceptar y convivir con colectivos inmigrados culturalmente distintos y que entran en competencia en el territorio y el campo laboral, la inseguridad que genera la delincuencia, y la falta de políticas e inversión social claras crean malestar a los ciudadanos, algo que no se soluciona y que llevamos auestas: una sombra que no nos deja vislumbrar un panorama transparente y amable.

Pareciera entonces que las soluciones de vivienda actuales cambiaran el panorama y ayudaran a construir un mundo mejor, pero no se han dado cuenta que este sueño está cada vez más lejos dada la inconsciencia con la cual se está construyendo ciudad sin ciudadanía, y sin tener como base un diálogo armónico con el entorno natural y ambiental que no permite el acceso a un mejoramiento de la calidad de vida a las familias que la habitan. En términos generales, se observa cómo actualmente los proyectos de vivienda arrasan con las montañas, contaminan los ríos y sobretodo cambian el paisaje sin proponer un urbanismo consciente con su entorno y sustentable desde todo punto de vista.

La idea de barrio, considerada desde las propuestas del ICT- Instituto de Crédito Territorial desde los años 50' y 70' en Colombia y tradicionalmente concebidas para nuestras ciudades se ha perdido; ahora se ha abierto la brecha con los proyectos de vivienda que se construyen como guetos, como urbanizaciones cerradas privadas aisladas que fracturan el espacio y que contribuyen a consolidar una imagen de ciudad y de sociedad insegura y fragmentada. Pero hay un malestar más específicamente urbano, vinculado al funcionamiento de la ciudad, a las formas que toma el desarrollo urbano, a la gestión

pública de las políticas urbanas que no responden a la problemática que ha permanecido en estas ciudades durante tanto tiempo.

La crisis de la cohesión y el tejido social no es en sí misma causa del conflicto; casi podría decirse lo contrario: el conflicto se debe al fraccionamiento físico de la ciudad, la desintegración y desarticulación de la red vial y peatonal de la ciudad provocados por estos guetos, teniendo en cuenta que estos se encuentran constituidos por todas las formas físicas cerradas que enfatizan el espacio privado sobre el espacio público abierto y que en muchos casos se evidencia dada la diferencia de los estratos sociales o en otros casos por las diferencias de los modelos de ocupación establecidos. Los colectivos poco integrados en los sistemas socioculturales y políticos, las áreas urbanas segregadas o marginales y en general todos los vacíos urbanos y áreas que no han sido creadas a partir de una solución de diseño paisajístico y urbanístico coherente integrados al resto de la ciudad.

Según (Borja, 2003) son conducentes a formas de conflictividad asimétrica “la ciudad en sus tres dimensiones o la nueva revolución urbana”, es decir, expresión de inconsistencia y malestar por la escasa capacidad de construir espacios de negociación y de interlocución entre los diferentes actores para dar soluciones mediante acuerdos colectivos. En cambio, la conflictividad simétrica puede darse cuando existe un diálogo entre una comunidad de un barrio consolidado y un ente político local competente frente a una problemática determinada, según el autor, esto es fundamental para crear cohesión social.

Es importante resaltar que en el tema de la vivienda siempre será de vital importancia la reflexión sobre los conflictos urbanos, en las demandas y reacciones de la sociedad se puede ver expresada la necesidad de defender el legítimo derecho de los residentes a no ser desplazados por proyectos especulativos que pueden tener una base racista, xenófoba o excluyente frente a los sectores pobres y que, por el

contrario, deben responder a la reivindicación de proyectos que comprometan la integración de la sociedad desde la integración física de la ciudad, en función de una calidad de vida digna para todos.

Es necesario entonces implementar y formular instrumentos y políticas conscientes de nuestra realidad, que estratégicamente promuevan la integración y equilibrio de la ciudad en términos de desarrollo humano y social, comprometiéndose la

calidad del espacio público como elemento estructurante de la vida cotidiana para la vida social y la vivienda integral como el escenario básico para la construcción de equidad y cohesión social. Se trata igualmente de entender el origen que tienen las familias que habitan en una vivienda espontánea (del latín *vivere*, vivir, lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Género de vida o modo de vivir. Vivienda informal, construida por autoconstrucción no dirigida), considerada generalmente como un hecho físico que se proyecta y se construye por el hombre para establecerse y naturalmente suplir sus necesidades básicas de cobijo, intimidad y convivencia; que se realiza en un principio de forma intuitiva y supervivencia, en un lugar hostil del cual muchas veces no conoce lo suficiente, al cual trata de adaptarse implantándose de manera imperceptible, utilizando los recursos que encuentra sin derroche ni agresividad, sin desestabilizar la conformación inicial de la tierra que recorre y ocupa.

En este proceso, aprende abiertamente y manipula algunos materiales para procesarlos, da provisión a su hogar pero respeta a la naturaleza a quien todavía teme; aquel hombre que necesita de la vida en sociedad, necesita interactuar con otros y compartir experiencias, espacios y otro tipo de relaciones de carácter económico, técnico y social que le ayudan a su progreso, muchas veces inalcanzable en su vida. La búsqueda de una nueva vida en contextos distintos ajenos a su situación tradicional le

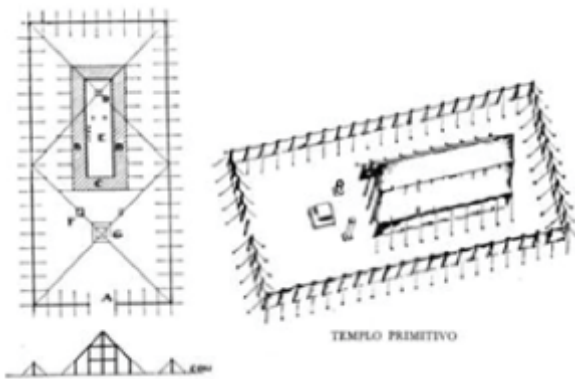


Imagen 2. Templo primitivo.

Fuente: Hacia una Arquitectura. Le Corbusier, 1998, p. 54-55.

dificulta su integración y aceptación de los demás, implica una nueva manera de pensar, una interacción con un mundo más difícil y con diferentes barreras que tendrá que superar, donde no siempre es aceptado por la comunidad que lo rodea, necesitando en muchas ocasiones de otros para solucionar problemas de seguridad, alimentación y economía.

Aunque el cambio de una vida nómada y laboriosa por una de tipo sedentario conlleva una transformación de mentalidad, desde la antropología encontramos que los primeros colonos de nuestras civilizaciones americanas intentaban establecerse en armonía con el entorno, a partir del nicho primario que se encontraba en armonía y en concordancia con las condiciones impuestas por el entorno físico natural, el hombre estaba inmerso en un proceso de adaptación de sus necesidades al medio que se le presentaba. Las viviendas comenzaron a construirse para satisfacer no sólo sus necesidades físicas sino también su comodidad, espiritualidad e intimidad, reflejando en su concepción espacial el respeto por el otro, recogiendo las relaciones que desde los inicios de las culturas antiguas está marcada en el sentido simbólico de los templos sagrados.

Según (Le Corbusier 1998. p153), en la cultura romana, la vivienda tiene un sentido de orden poético importante fundamentado en la cultura griega y que representa los principios para el diseño de la vivienda en los tiempos modernos: una vivienda plagada no solamente de aportes

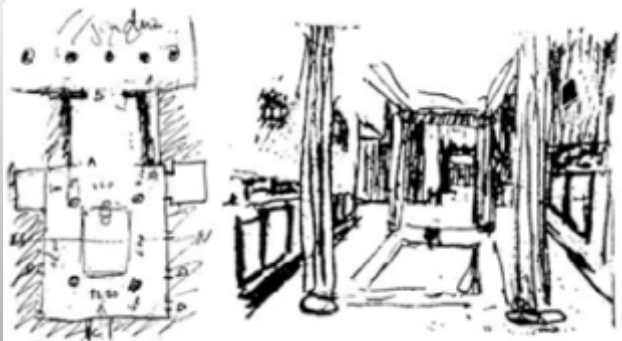


Imagen 3. Casa del Nogal en Pompeya.  
Fuente: Hacia una Arquitectura. (Le Corbusier, 1998, p. 148).

en nuevas tecnologías, sino también desde el punto de vista del confort, rituales culturales, sociales de diferentes relaciones visuales y sensoriales a través del manejo espacial, aspectos que se destacan en la casa del Nogal y de la casa del poeta trágico en Pompeya. (Ver imágenes 3 y 4).

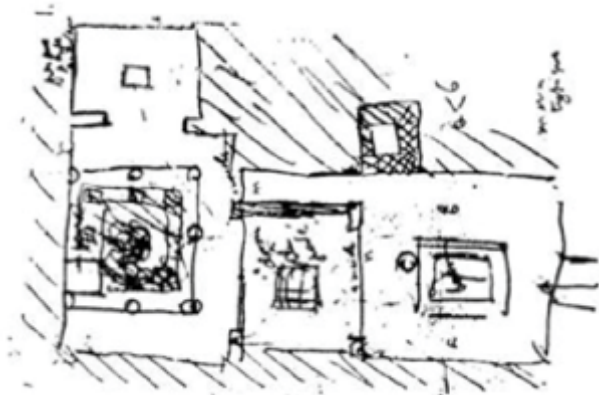


Imagen 4. Casa del Poeta trágico, en Pompeya.  
Fuente: Hacia una Arquitectura. (Le Corbusier, 1998, p. 153).

Dentro de la cultura Hitita, en Turquía, las restricciones religiosas y el clima los llevó a crear un tipo de construcción cerrada, oculta en la tierra, un hábitat lleno de devoción y de detalle en su interior. La influencia árabe en España determinó viviendas adaptadas al medio donde el exterior era austero y pasaba inadvertido, pero al interior gozaban de gran riqueza ornamental, patios refrescantes que no sólo establecían contrastes en el plano físico, sino que además traspasaban las fronteras de la sensibilidad, creando un ambiente tranquilo y agradable, siendo todo ello una influencia fundamental para la arquitectura tradicional colombiana.

En 1972 Amos Rapoport argumenta, que la forma de la vivienda en el mundo no corresponde estrictamente a respuestas físicas, a los materiales de construcción que se disponen, al paisaje, sino que existen convenciones sociales que determinan la forma y tipología de las viviendas en función de exigencias de tipo cultural. En su libro sobre Vivienda y Cultura en el capítulo “Necesidades básicas”, en el tema “situación de la mujer”, el autor expone el surgimiento y la importancia de los patios interiores por la necesidad de establecer privacidad para las mujeres que eran enclaustradas.

En la cultura prehispánica los indígenas demuestran cómo en condiciones climatológicas y topográficas adversas, los principios cosmológicos y cosmogónicos infunden los criterios de organización y disposición de las ciudades y viviendas. Construyen sus malocas (Del mapuche malocán. Templo sagrado donde se trasmite el conocimiento) para compartir en comunidad, pero replican en sus viviendas transitorias el concepto de hoguera, que significa “el hogar”, como sitio principal y central de donde parte la construcción y se dan las actividades sociales en la vivienda.

Luego de la arquitectura indígena, con la colonización española se establecen nuevos referentes y criterios para la fundación de las ciudades y la construcción de las viviendas, de acuerdo con la estructura de damero y el concepto de patio interior, la respuesta a variables como el clima y la topografía varían y se determinan a partir de criterios formalistas y contextuales de las culturas que colonizan. Quizá uno de los mayores aportes de esta arquitectura en Colombia pertenece al ejecutado en el centro occidente del país, conocido como la colonización antioqueña, donde se

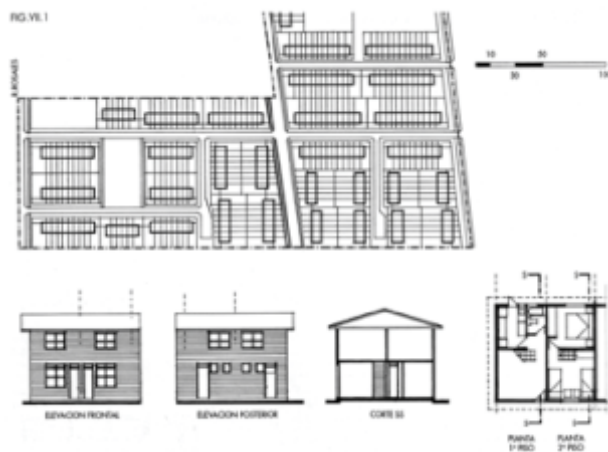


Imagen 5. Vivienda de Interés Social en Chile.

Proyecto Comité Padre Hurtado, de Calera de Tango.

Fuente: E. Haramoto, M. Bertrand, A. Gurovich y J. Mac Donal, 1985.

implantan viviendas con esquemas propios, evidenciados por el manejo del patio con los corredores en su interior, algunas adaptaciones como amplias ventanas para una excelente ventilación, amplias puertas para la entrada de los caballos y escaleras móviles que permitían la entrada del ganado, son algunas de sus herencias más reconocidas.

En los siglos XIX y XX, con la Revolución Industrial, se incorporan grandes modificaciones a estos estándares tradicionales en el diseño de la vivienda que son difíciles de asimilar; la respuesta rápida a soluciones de vivienda cercanas a los lugares de trabajo y a las grandes industrias que demandan miles de operarios para trabajarlas, trae consigo el concepto de vivienda mínima, inicialmente denominada vivienda dormitorio, que poco tenía en cuenta otras actividades y necesidades distintas vitales del habitar.

Para el caso chileno como ejemplo en general entre los años 1950 y 1985, se desarrollaron soluciones a base de albañilería de ladrillo cocido, pareadas y continuas, en uno, dos y a veces hasta tres pisos, con superficies que varían entre los 25 y 45m<sup>2</sup> construidos. Estas viviendas se establecen como modelo de solución a la necesidad de vivienda para los trabajadores, inclusive en Latinoamérica, provocando el aumento de la población urbana y disminuyendo la población rural viéndose atraídos por el aumento de las actividades

económicas y la oferta de trabajo en la ciudades, que se convierten en polo de atracción para los habitantes del campo, quienes cada vez menos quieren estar en sus lugares de origen, e insertarse en este nuevo mundo que les ofrece la industrialización.

El Urbanismo pretende estudiar los fenómenos de interrelación que se dan alrededor de los nuevos escenarios urbanos producto del crecimiento físico y funcional del territorio y su función social y cultural; sin

embargo, los esquemas que se retoman como modelo para las ciudades europeas y occidentales como es el caso de los polígonos de vivienda son establecidos como viviendas de solución rápida para su masificación, solucionan el problema de cobertura del déficit de vivienda que es inminente pero crean otras dificultades para las cuales aún no se cuenta con soluciones adecuadas, como es el caso de la estética y el confort. El modernismo después de la Segunda Guerra Mundial (ciudad postindustrial) intenta establecer modelos de ciudad más acordes con la naturaleza, con el entorno o con la necesidad humana de tener un hábitat integral que garantice el acceso a la luz natural y la vegetación, pero sigue de alguna manera marcada por la línea de la máquina y la estandarización como un producto concebido y replicado internacionalmente en muchas ciudades del mundo.

El modelo de las ciudades jardín de Howard, desde 1850, establece una propuesta de vinculación con el entorno natural y una particular manera de recuperar principios básicos de vivienda integral, que sólo se quedaron como modelo en algunas ciudades anglosajonas principalmente y replicados por las familias pudientes en nuestro país en los años 70' y 80's. En pocas décadas se pasó de una sociedad rural, que permanecía la mayor parte del tiempo en contacto con la tierra y la naturaleza, con una vivienda más abierta, a un entorno urbano donde la mayoría de viviendas que

ofrece el Estado conforman un gran conglomerado aislado de los centros urbanos, donde la calidad de vida en términos de acceso a servicio, movilidad y otros recursos se ve afectada en un porcentaje muy alto; muchas de estas familias continúan con sus costumbres que no son bien recibidas en la ciudad hasta llegar al punto de ser marginadas, así mismo, para estas viviendas existen carencias en términos de seguridad, espacio público y otro tipo de infraestructuras.

Estas grandes dinámicas endógenas que se presentan en Colombia durante más de 60 años han implicado que los gobiernos nacionales establezcan políticas que apoyen los procesos de solución de vivienda para estratos bajos con subsidios. Con el aumento de la población y la llegada de nuevos colonos se crea la necesidad de ofrecer soluciones de vivienda mínima, fenómeno latinoamericano, que según (Salas, 1992), investigador español, se denomina “hambre de vivienda”.

Para la CEPAL, el déficit latinoamericano alcanza los 35 millones de unidades, para Colombia es de 1.097.343 unidades. En la zona urbana de Pereira, según datos actualizados al 2004, 5.999 hogares carecen de vivienda, con una proyección al 2011 de 17.237 hogares, 8.684 viviendas presentan condiciones de deterioro y 3.112 unidades están ubicadas en zonas de riesgo o presentan algún tipo de amenaza hidrológica, geológica o Geotécnica (Alcaldía de Pereira, 2004, p. 9).

Lo más impactante es que para salir de la actual situación en América Latina, según (Salas 1992), habría que construir en el área anualmente unos 4 millones de viviendas por año durante toda una generación, la realidad dicta que escasamente se llegan a construir dos millones por año, por lo que el problema se agiganta día a día, mientras tanto, América Latina sigue presentando la mayor tasa mundial de incremento anual



Imagen 6. Vivienda Mínima implementada por el municipio de Bucaramanga.

Fuente: Taller de línea Vivienda y Tecnologías UCPR 2010.

de población, lo que ha supuesto que se triplique el número de latinoamericanos en tan sólo 40 años; además, se estima que unos 140 millones de latinoamericanos viven hoy en la pobreza, lo que significa ingresos inferiores al doble del coste de la canasta mínima. Es decir, un amplio 35% de las familias no llegan a ingresos equivalentes al salario mínimo adoptando como valor medio del orden de 80 dólares mensuales, lo cual implica que casi la tercera parte de la población ni siquiera tendrá posibilidades de acceder a la vivienda popular.

A partir de dicha situación se han generado soluciones de vivienda que buscan cumplir un mínimo de condiciones obligando a las familias a vivir en situaciones inhumanas de habitabilidad, condicionando la calidad de vida y el entorno que los rodea. Encontrar un equilibrio entre lo financieramente viable y la calidad mínima aceptable, en términos arquitectónicos y de ingeniería, ha sido el tema relevante en la



discusión de los entes gestores de la planificación y construcción de la ciudad.

De otra parte, es importante analizar que muy pocas personas participan en el diseño de su casa de los planes de vivienda que se formulan, salvo en algunos casos. Las personas sólo compran lo que está a su alcance y en la mayoría de los casos las soluciones de vivienda no responden ni son coherentes con sus necesidades mínimas, convirtiéndose en una situación problemática, ya que mientras los urbanizadores satisfacen su economía, los usuarios se ven en dificultades para vivir. La mínima área de habitación y de calidad en el diseño se convierte entonces en el modelo a seguir, generando impactos sociales de orden psicosomático y psicosocial.

La VM (Vivienda mínima) o UB (Unidad Básica de Vivienda) presenta los siguientes espacios:

Según CEPAL (1999): Un espacio de uso múltiple, una cocina, un baño, un lavadero y una o más habitaciones. Según CONPES (1994), la UB es aquella que, adicional al lote urbanizado, entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero de ropa. La vivienda mínima es aquella que adicionalmente entrega como mínimo una alcoba. Esto es

estandarizado como un modelo condicionante de los proyectos de vivienda de interés social, llegando hasta el punto de legislar en Colombia como área mínima 35m<sup>2</sup>, con un frente de 3,5m y con un aislamiento de 2m, la mitad de lo que hace 10 años se requería para una vivienda unifamiliar (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2004).

Otro factor que incide en la problemática actual en relación con la vivienda mínima es el aspecto económico, ya que las viviendas con inferencia del valor del suelo, mantienen su área pero duplicando su costo; esta situación disminuye la posibilidad de acceso a las personas que no superan el ingreso de un Salario Mínimo Legal Vigente, que no tiene un aumento proporcional al costo de la vivienda. Por ejemplo, Una vivienda en Cali de 23M<sup>2</sup>, tipo Unidad Básica, la cual consiste en un espacio múltiple, con cocina y baño y área de lote para ampliación, costaría \$10.9Millones (US\$7.100). Suponiendo que la familia obtuviera subsidio por \$2.5Millones (US\$1.630) e hiciera un aporte del 10% del valor de la vivienda, \$1.1 Millones (US\$720), necesitaría un crédito de \$7.3 Millones (US\$4.750), que implicaría cuotas mensuales de \$ 104.000 (US\$68), aproximadamente. En este caso, el hogar debe ganar por lo menos 1.7 SMLV. (CEPAL, 1999. p25). El costo inalcanzable

VALOR DE LA VIVIENDA Y CAPACIDAD DE PAGO						
(Ejemplos a julio de 1998)						
Lugar	Precio (miles pesos)	Estado Avance	Área m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup> (miles pesos)	Cuota mensual	Ingreso requerido /SML
Huila	8,535	Obra negra	36,0	237	84,838	1.39
Bogotá	10,800	Obra gris	31,5	343	107,352	1.73
Cund.	11,050	Obra gris	45,0	246	109,837	1.80
Cesar	14,500	Terminada	59,0	246	144,130	2.36
Tolima	15,900	Terminada	45,3	351	158,046	2.59
Boyacá	20,380	Obra gris	66,8	305	202,577	3.32
Bogotá	18,344	Terminada	33,7	544	182,339	2.99
Boyacá	21,600	Terminada	55,7	388	214,704	3.52
Bogotá	27,500	Terminada	51,9	530	273,350	4.48
Bogotá	27,516	Terminada	47,0	586	273,509	4.48

Cuadro 1. Valor de la vivienda y capacidad de pago.  
Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico, INURBE, 1998.

de la tierra, los instrumentos de gestión que no se aplican, los costos de la infraestructura de servicios y urbanismo, vuelven la vivienda un elemento inasequible, un negocio cuya rentabilidad requiere aprovechar al máximo el lote, aumentando la densificación del mismo, es decir, la ocupación por metro cuadrado, además de la degradación que sufre la vivienda tanto en la implementación de materiales como en la dotación de acabados.

Al déficit de vivienda en el Área Metropolitana Centro occidente y en general en Colombia, se suma el desconocimiento de los mecanismos para el acceso a subsidios para vivienda, siendo este el instrumento central y el más atractivo del actual programa de vivienda por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, encargado de legislar y solucionar el déficit en Colombia. Este mecanismo sólo es conocido por la mitad de los hogares de la población considerada. El mayor nivel de comprensión se presenta en los asentamientos subnormales, con el 60.7% de sus hogares. En su orden, la radio, la televisión, y la comunicación personal han sido los medios más efectivos para que los hogares se enteren sobre los subsidios. Si no se recurre al subsidio, las familias se ven obligadas a solicitar un crédito hipotecario que es difícil de obtener y posteriormente de pagar. Si se mencionan los créditos de las Cajas de Compensación, el 70% del valor de la vivienda es el autorizado, con un pago mensual de \$17.000 por millón, encontramos que para cumplir con la exigencia nacional de no superar el 30% de ingresos que reciben los aspirantes, se requiere para aprobar la solicitud 3,3 SMLV de ingresos, condición difícil de cumplir con la situación actual de desempleo. A este escenario se debe sumar el difícil acceso al crédito de largo plazo para la construcción de vivienda por personas con ingresos inferiores a 4 SMLV que trabajan de manera independiente y requieren el subsidio.

La falta de asesoría y capacitación para procesos autogestionarios de vivienda en aspectos técnicos, administrativos y financieros, así como los altos costos de la tierra y la escasez de la misma para desarrollar programas VIS se convierten en puntos neurálgicos a la hora de hacer exitosa la fase de gestión de los procesos. Estos aspectos impiden que el acto de adquirir vivienda propia sea un hecho al cual no todas las personas tienen acceso.

En el cuadro 1 se verifica la imposibilidad de tener acceso a una vivienda prioritaria sólo con un salario mínimo, En promedio las CAV exigían cuotas mensuales de \$14.200 por cada millón prestado a una tasa de interés mensual promedio del 3%, lo que determina que el sueldo de una sola persona no pueda asumir la deuda de una unidad básica. El problema se centra entonces, en que es insuficiente el ingreso para una necesidad básica establecida por la constitución nacional y que los montos establecidos para definir la vivienda de interés social se salen de los parámetros de una familia colombiana de estratos 1 y 2, e incluso 3, que abarca el 70% de la población colombiana con necesidades de acceso a la VIS.

<b>Tipo de valor para vivienda en fondo nacional y cajas de compensación familiar.</b>		
<b>VIV</b>	<b>SMV (*)</b>	<b>SUBSIDIO</b>
1	Hasta 40 (1)	Hasta 21 SML
1	Hasta 50 (2)	Hasta 21 SML
2	Superior a 40 y hasta 70 (1)	Hasta 14 SML
2	Superior a 50 y hasta 70 (2)	Hasta 14 SML
3	Superior a 70 y hasta 100	Hasta 7 SML
4	Superior a 100 y hasta 135	Hasta 1 SML

Cuadro 2. Valor de vivienda y subsidios.

Fuente: Ministerio de ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial. 2005.

El cuadro 2 muestra que la vivienda de interés social toca los rangos de los 55 millones de pesos, y hasta 28 millones de pesos en el estrato 2, determinando el desfase entre lo estipulado para los salarios mínimos y lo exigido por las entidades bancarias para tener acceso al crédito hipotecario. Además, la calidad de vida no puede ser buena cuando se debe aportar más del 30% para acceder a la solución de

vivienda, debiendo recurrir a otros medios para aumentar el ingreso familiar.<sup>1</sup> Se hace necesaria otra entrada para el pago de servicios, educación, alimentos, recreación y si las condiciones no permiten que otro integrante de la familia trabaje para cumplir con el pago de las obligaciones, se requiere que la vivienda deba ser compartida e incluso alquilada.

Principalmente los aspectos económicos conllevan a cambios en la vivienda que afectan la privacidad familiar, la cual se prolonga a la falta de relación de los miembros que habitan la vivienda y de estos con sus vecinos, por carecer de espacio para socializar. La transformación en la vivienda se produce generalmente así (UTP-UCPR, 2005):

Si se requiere colocar unidad económica en casa, se excluye el garaje, si lo tiene es el primer espacio al que se recurre, si no, se utiliza la sala que pasa a ocupar el espacio del comedor y éste sustituye el espacio del patio que se cubre para ampliar la casa en el segundo piso. La placa, losa o piso que se instala para la ampliación se sitúa normalmente sobre el patio donde se establece generalmente una habitación que es necesaria para cubrir las necesidades espaciales de todos los integrantes de la familia, sustituye uno de los lugares que se dieron en alquiler para extender los ingresos o sencillamente para aumentar el número de cohabitantes de la casa y compartir los egresos, lo que limita el ingreso de luz, aire a la vivienda. Estas viviendas se acondicionan para satisfacer todas las necesidades, pero aumentando la inseguridad y la vulnerabilidad por el debilitamiento de la estructuras.

En el caso de las viviendas de uso mixto, se suma a esta condición el ruido generado porque la puerta permanece abierta para permitir la atención al público, los consumidores utilizan la ventana para solicitar un servicio, el televisor o grabadora encendidos, los aparatos domésticos de la cocina, el humo que desprende la cocción de algunos alimentos para la venta, las ventanas clausuradas, la falta de un patio que ventile. No se puede hacer nada distinto en estos hogares que dormir y una vivienda digna debe servir para que una persona tenga suficiente espacio para vivir de manera confortable, poder disfrutar del tiempo de ocio, convivir con los compañeros de casa, sean familiares o amigos, disfrutando de la suficiente intimidad y autonomía, y no un cuarto para dormir entre jornadas laborales. La situación social y económica en Colombia parece sólo buscar un trabajador eficaz, para quien es suficiente una vivienda que supla el comer y el dormir; el ocio y la cultura son un lujo y es evidente que son relegados para los estándares de vivienda mínima, afectando el encuentro familiar.

En el V Coloquio Internacional de Geocrítica realizado en la ciudad de Barcelona en el 2003 denominado “La vivienda y la construcción del espacio social de la ciudad”. Horacio Capel señala que “el hecho de no disponer de una vivienda digna y segura es una de las carencias más graves que pueden afectar a la vida humana”. Sitando textualmente a Immanuel Kant quien expresa que “la casa, el domicilio, es el único bastión frente al horror de la nada, la noche y los oscuros orígenes; encierra entre sus muros todo lo que la humanidad ha ido

1 ARTICULO 18. UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA. Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero. ARTICULO 19. Las soluciones de lote urbanizable, lote urbanizado y unidad básica de vivienda deberán permitir, por desarrollo progresivo, la evolución hacia una solución de vivienda mínima. Los oferentes de estas soluciones de vivienda, deberán entregar al beneficiario del subsidio, los planos arquitectónicos y las especificaciones técnicas que le permitan evolucionar hacia una vivienda mínima. ARTICULO 20. VIVIENDA MÍNIMA. Es la solución de vivienda de interés social que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conformen el hogar del beneficiario, una (1) o más alcobas. ARTICULO 21. VIVIENDA USADA. Es la solución de vivienda que ha sido habitada. ARTICULO 22. VIVIENDA PRODUCTIVA. Es la solución de vivienda rural o urbana que entrega una edificación que además de servir de habitación, cuenta con un espacio adicional para el desarrollo y explotación de las actividades económicas del hogar. DECRETO 599 DE 1991 (febrero 28) Diario Oficial No. 39.720, del 6 de marzo de 1991 por el cual se reglamenta parcialmente la Ley número 3 de 1991. El ministro de gobierno delegatario de funciones presidenciales.

acumulando pacientemente por los siglos de los siglos". Igualmente a Martín Heidegger, quien expresa que "la vivienda, la construcción está en la misma esencia del ser, ya que el verbo que la designa en alemán, *bauen*, tiene la misma raíz que la palabra que en alemán antiguo designaba el ser" (*beo*, de donde la primera persona del singular, *Ich bin*). De esta manera, "ser hombre significa estar en la tierra como mortal, significa: habitar; el hombre es en la medida en que habita".

No se puede "ser" en el sentido completo de la palabra, cuando existe una deficiencia de tipo psicológico, social, cultural, económico o ambiental. Sin embargo, las familias colombianas se adaptan a todas estas situaciones y tratan de solucionar los problemas que las administraciones o los oferentes no pueden satisfacerles. La falta de trabajo se ve reflejada también en la vivienda, que sufre transformaciones en un intento de sus habitantes de generar un ingreso adicional y convertirla en unidad económica (Castaño, 2009). La vivienda adquiere fuera de todas las funciones una connotación mercantil que normalmente no está pensada ni programada en la proyección. Los principales motivos que llevan a las familias a implantar un negocio en su vivienda son la falta de empleo, aprovechamiento del espacio, necesidad social, ocupación del tiempo por desempleo o jubilación, o ingresar otro recurso al núcleo familiar.

Cuando se genera vivienda de uso mixto, se evidencia la necesidad de que los proyectos de vivienda satisfagan integralmente las necesidades de la población servida ya que de otra manera se producen trastornos e intranquilidades en el núcleo familiar. Al observar la violencia y los conflictos sociales generados en algunos barrios de Pereira que obtuvieron vivienda de interés social por parte del Estado o de particulares, surge la pregunta si inconscientemente lo que se está formando desde las administraciones son seres intranquilos y agresivos que no encuentran espacio para desarrollar su mente, cuerpo y espíritu para lograr el equilibrio que se requiere como seres integrales, que no se solucionan con un

espacio para la cama o un lugar para transitar. El incremento de suicidios, estrés y depresión, también es influenciado por el espacio en que se habita y trabaja. El uso de colores, materiales, condiciones climáticas, ambientales, contaminantes, causan desequilibrios mentales que pueden desembocar luego en trastornos físicos.

El espacio público también es escaso y está saturado con múltiples elementos que se disponen en las viviendas-negocios; además, los presupuestos limitados de los urbanizadores determinan viviendas de interés social con poca calidad de espacio público. La planeación del desarrollo urbano de la ciudad se ve en la obligatoriedad de satisfacer las necesidades reales de la población, otorgando soluciones integrales y con calidad.

Valdría la pena observar los planteamientos de (Buraglia 2004. p10) al establecer que los lineamientos políticos para el hábitat humano sostenible deben "velar porque las condiciones de la habitación satisfagan no sólo las necesidades básicas de seguridad, abrigo y privacidad sino que incluyan la oferta de bienes y servicios y un conjunto de condiciones ambientales apropiadas que permitan no sólo ocupar un techo y satisfacer necesidades básicas sino lograr la dignificación y el desarrollo integral de sus habitantes de tal forma que las acciones sectoriales de mejoramiento en las coberturas de servicios o la solución de los déficit habitacionales contribuyan a superar en forma decidida la inequidad, la exclusión y la pobreza".

Los modelos de un mínimo generalizado y sin calidad en el diseño, suplen las necesidades de un ser humano al mínimo, crean conflictos psicológicos y de salubridad que afectan a toda la sociedad; la luz artificial y el ventilador se convierten en la solución para el problema de los cuartos que quedan desprovistos de ventanas por consecuencia de la ampliación de la vivienda y el cerramiento del patio, las familias se ven obligadas a utilizar las fachadas de sus casas para fines domésticos como el secado de la ropa.

Si la temperatura para que el cuerpo humano esté cómodo debe ser de 24°, sería conveniente preguntarnos si una vivienda que no tiene patio ni ventanas es capaz de suplirlo; si lo que pretende la luz artificial es ser lo más natural posible por el impacto dañino que ella genera en cansancio ocular, dolores de cabeza, fatiga, estrés, no podemos afirmar que los espacios puedan funcionar sin luz natural, además de su efecto antibacterial en la mañana. Los olores que emiten los alimentos preparados en la cocina impregnan la ropa que se extiende cercana a ella; el humo de la estufa cambia el color al ciellorraso o expone otros elementos a propiciar combustión en las cocinas; si estos olores son generados por algún tipo de sustancia nociva utilizada para la producción económica en la vivienda, podría dañar y embotar el sentido olfativo, produciendo estrés y otras enfermedades, sin mencionar lo que le pasa al cerebro cuando no le llega suficiente cantidad de oxígeno, como parálisis parcial o daños en los sentidos que son irreversibles.

El aire, es cada vez más escaso; los mismos materiales con que se construyen las viviendas permiten o impiden la circulación del mismo, poniendo en riesgo el grado de humedad requerida por nuestro organismo. En algunos países como Estados Unidos se dice que los espacios interiores están 10 veces más contaminados que los exteriores por la cantidad de aparatos y sustancias que se generan allí si ningún filtro adecuado, produciendo lo que hoy se conoce como “edificio enfermo” (UTP, UCPR, 2005). Está considerado que la aireación natural en la vivienda facilita la evaporación del agua y le da sensación de frescura y actividad. Permitir la recirculación del aire genera un efecto sanador y regulador para las viviendas que desfavorablemente y por su localización no acceden a las corrientes de aire.

La problemática física de la habitación actual conduce a la necesidad de abordar estudios sobre la geo-biología y bio-construcción o la domología, que tienen como resultado las consecuencias del inadecuado diseño y construcción del hábitat para los seres humanos, que ponen en tela de juicio los métodos actuales para el diseño y construcción de una vivienda.

Si el sitio determinado para el descanso, para la intimidad y para compartir en familia no es adecuado, y si la tercera parte de la vida se desarrolla en la vivienda, donde la mayor parte del tiempo se duerme, el espacio debe ser apropiado, tranquilo y sano. Así como se ha descubierto que pasar largas horas al frente de un computador inadecuadamente trae complicaciones de tipo físico y mental, el descansar en los sitios inadecuados o estar mucho tiempo en lugares que no ofrecen confort al organismo produce trastornos que muchas veces no se alcanzan a recuperar.

## Consideraciones

Si se quiere mejorar las condiciones de vida de las personas a través de la vivienda se debe ofrecer un resultado integral en cuanto al manejo de agradables espacios públicos y privados, zonas verdes, equipamientos colectivos y otras disposiciones determinadas por el urbanizador y los futuros propietarios, incluido el financiamiento adecuado para el tipo de personas que van a ocupar esas viviendas, proporcionado a través de un trabajo social, antropológico y psicológico concienzudo, que cumpla todos los requisitos para una vida agradable y saludable en perfecta armonía con el entorno y el medio que lo rodea.

En el caso de la vivienda de uso mixto, el DANE determina para el Área Metropolitana Centro Occidente que el 8.5% de la población (43.092) habita en viviendas de uso mixto; esta cifra indica que la salida no puede ser ligera y que se debe pensar en implementar viviendas con un espacio destinado a la economía, con todo el estudio que amerita para hacerlo adecuadamente. Pero todos estos argumentos sobran en el momento de solucionar un problema económico de carácter inmediato, aunque a futuro quizás el precio que se pague sea alto; estar las 24 horas del día en un sitio que cada vez es más pequeño sin la menor posibilidad de adecuada ventilación e intimidad, carentes de espacios socializadores que permitan la interacción tanto interna como externa de las familias, sin el disfrute de zonas verdes adecuadas, todas estas limitantes generarán

hogares desintegrados en la sociedad, donde cada vez será mayor la subsistencia individual.

El trabajo es una actividad que el hombre debe tener para su bienestar, pero debe hacerse la reflexión cuando se combina con la de habitar, porque se corre el riesgo de condicionar al ser humano dedicado sólo a su trabajo, un ser que produce y duerme en el mismo espacio; la situación es crítica pero hay que mejorarla y promover soluciones

que conduzcan quizá a determinar viviendas adecuadas para las dos actividades; pero las soluciones no pueden ser generales y las normas deben apoyar estas consideraciones desde el punto de vista humano, donde se pueda adquirir una vivienda sin que el pago sea su angustia, donde exista una evolución estética y tecnológica flexible de la vivienda como una solución, no como un problema. Es necesaria y urgente una política de vivienda integradora para la sociedad y las ciudades.

## Referencias

- Arango, Silvia. (1980). Historia de la arquitectura en Colombia. Bogotá: Centro editorial Universidad nacional de Colombia.
- Asociación de tabaquismo. Síndrome del Edificio Enfermo y el humo del tabaco. <http://www.tabaquismo.freehosting.net/edificioenfermo/SEEhumotabaco.htm>.
- Bertrand Suazo María, Gurovich Alberto, Haramoto Edwin, Mac Donal J. (1985). Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. La vivienda social chilena 1950/85. P.57-108.
- Bolívar, Teolinda y Baldó, Josefina (Compiladora). (1996) La cuestión de los barrios (marginales). Caracas: Monte Ávila. Ed. Funda polar y U.C.V.
- Borja, Jordi. (2005). Revolución y contrarrevolución en la urbe globalizada. Barcelona: Ed Universidad de Barcelona.
- Borja, Jordi (2003). La Ciudad Conquistada. La ciudad en sus tres dimensiones o la nueva revolución urbana. Barcelona: Ed. Alianza. Capítulo 2. p384.
- Buraglia, Pedro. (2004). Lineamientos de una Política para un Hábitat Humano Sostenible. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. p10.
- Busquets grau, Juan. (1976). La urbanización marginal en Barcelona (II-III), la formación metropolitana de Barcelona. Barcelona: Laboratorio de urbanismo. ETSAB.
- Capel, Horacio. (2003). Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Memorias del V Coloquio Internacional de Geocrítica: La vivienda y la construcción del espacio social de la ciudad. Barcelona: Universidad de Barcelona. vol. VII, núm. 146. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(01\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(01).htm).
- Castaña D. Santiago. (2009). Revista Páginas N°85. Características de la vivienda localizada en zonas de alto riesgo por inundación: una mirada a los aspectos ambientales y de apropiación tecnológica. Pereira: UCPR. P107-135.
- Castells, Manuel. (1986). La ciudad y las masas. Traductor: Rosendo Gallego, Madrid: Alianza Universidad Textos.
- Cehap. (2002). Ensayos Fórum 19, miradas al hábitat. Medellín: Centro de Publicaciones Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín.
- Cenac. (1986). Vivienda "Conferencia Latinoamericana y del Caribe, desarrollo económico y social". Bogotá: p.290.
- Chiappe de villa, María Luisa. (1999). Proyecto Interdivisional CEPAL. Política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. Santiago de Chile: GTZ.
- Coronel arroyo, Jaime y otros. (1975). El arquitecto y la Nacionalidad. Bogotá: Ed.
- De solá-morales, Manuel. (1997). Las formas de crecimiento urbano. Barcelona: Ed. UPC - Laboratorio de urbanismo.
- Diccionario de la lengua española. (2001). 22ª Ed. <http://www.elcastellano.org/diccio.html#espanol>.
- Gilbert, Alan. (1982). Cities, poverty and development urbanization in the third world. Oxford University Press. p246.
- Hajek, Ernst R. (1995). Pobreza y medio ambiente en América Latina. Buenos Aires: Ed. CIEDLA. p69.
- Harvey, David. (1989). Urbanismo y desigualdad social. Traductor: M. González Madrid: Siglo XXI. 5ª. Ed. Arenas.

Instituto de crédito territorial- I.C.T. Memorias, cuadernillos, plegables y folletos varios, informes de directores. Bogotá.

Le Corbusier (1998). *Hacia una arquitectura*. Barcelona: 3ª Ed. Apóstrofe: p243.

Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial. (2005). Decreto 1526. Por el cual se modifica parcialmente el decreto 975 de 2004. República de Colombia.

Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial. (2004). Decreto 2064. Artículo 1. Bogotá: República de Colombia.

Ministerio de desarrollo económico, INURBE (1998) *El tiempo: convocatoria para el programa de generación y conservación de empleo*. Bogotá.

Ministerio de desarrollo, DNP-Departamento Nacional de Planeación. (1994). *Política de Vivienda Social Urbana*. Documento CONPES 2729. Bogotá: República de Colombia.

Ministerio de gobierno, (1991). *Ley número 3 de 1991*. Decreto 599. Bogotá: República de Colombia.

Municipio de Pereira. (2004). *Sentido y Alcance de una política social en materia de vivienda digna para la gente*. Pereira: Plan de Desarrollo.

Muntañola Thornberg, Josep. (2004). *Arquitectura 2000. Proyectos, Territorios y Culturas*. Barcelona: Ediciones UPC. p136.

Oriol, Nello. (1995). *Políticas urbanas y gobierno metropolitano en el proceso de integración europea*. Barcelona.

Pearson, David. (2000). *El Libro de la Casa Natura. Como crear un hogar sano, armónico y ecológico*. Barcelona: Ediciones Integral.

Pérez Martínez, Carlos de Tejada. (2001). *1958-1996: Crisis en l'aplicació dels models d'intervenció pública sobre àrees urbanes marginals a Venezuela. El cas de San agustín del sur. (Proyecto de tesis doctoral)* Barcelona: UPC.

Rapoport, Amos. (1972). *Vivienda y Cultura*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A. p88.

Reichel dolmatoff, Gerardo. (1985). *Los Kogi: Una tribu de la Sierra Nevada de Santa Martha, Colombia*. 2ª Ed. Procultura, S.A.

Salas, Julián Serrano. (1994). *Viviendo y Construyendo*. Bogotá: Ed. Escala.

Salas, Julián Serrano. (1992). *Contra el hambre de vivienda*. Bogotá: Ed. Escala. p312.

Saldarriaga, Alberto y FONSECA, Lorenzo. (1992). *Arquitectura popular en Colombia; Herencias y tradiciones*. Bogotá: Ed. Altamira.

Sanchez, Emilio Cera. (2000). *Vivienda en laderas*. Medellín: Ed. U.P.B.

Turner, John F.C., R. Fitcher. (1972). *Freedom to build*. New York: Mc Millan.

Turner, Jhon F.C. (1966). *Uncontrolled Human Settlement: Problem and policies*. Pittsburg, PA. EE.UU: Seminari interregional sobre polítiques i planificació de desenvolupament.

Universidad Tecnológica de Pereira, Universidad Católica Popular del Risaralda, Fundación Vida y Futuro. (2005). *La vivienda uso mixto en el Área Metropolitana Centro Occidente*. Pereira.