

REHABILITACIÓN SOSTENIBLE DE VIVIENDAS INFORMALES DESDE LA CALIDAD DE VIDA

Veronica Lopera Aguirre (vloperaa@unal.edu.co); Alexander Gonzalez Castaño
(alegonzalezcas@unal.edu.co)

Universidad Nacional de Colombia - Colombia

Universidad Pontificia Bolivariana - Colombia

Palabras clave: rehabilitación de viviendas, sostenibilidad, calidad de vida, mejoramiento.

En Colombia, la constitución política promueve el derecho a una vivienda digna, pero en la realidad, el desarrollo urbano acelerado y sin control en las principales ciudades del país, refleja déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda de 554.087 y 1'093.006 respectivamente, para el año 2012, según el DANE. Los sectores de bajos ingresos económicos han participado activamente, de la construcción de ciudad, por medio de la autoproducción de vivienda que se consolida con el tiempo en entornos urbano de barrios informales. Esta situación determina que la rehabilitación deba ser un punto prioritario en la investigación de hábitat, porque la llamada ciudad informal constituye más del 24% de las áreas urbanizadas de las ciudades colombianas. El objetivo de esta ponencia es analizar la rehabilitación sostenible para el hábitat residencial, bajo los parámetros de calidad de vida y sostenibilidad como aporte a las viviendas informales, planteando un comparativo entre los métodos de diagnóstico y priorización utilizados actualmente y uno planteado desde la sostenibilidad enfocado a la calidad de vida, por medio de casos de estudio localizados en la ciudad de Medellín. Al final de este proceso se espera mejorar el enfoque de las intervenciones en vivienda existente.

1. INTRODUCCIÓN

En Colombia, el artículo 51 de la Constitución Política determina que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” (Corte Constitucional de Colombia, 1991), donde se hace referencia al factor cuantitativo y se asume la vivienda como un compromiso del Estado con el ciudadano. Pero a pesar de que la carta magna, promueve el derecho a la vivienda digna y fija las condiciones necesarias para concretar este objetivo, en la realidad, el desarrollo urbano acelerado y sin control en las principales ciudades del país durante los últimos 60 años, refleja déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda de 554.087 y 1'093.006 unidades respectivamente, para el año 2012, según el DANE (2015).

No obstante, con acciones como la transferencia de la responsabilidad social del Estado, a entidades privadas como bancos y promotores inmobiliarios, para el desarrollo de viviendas sociales, el problema de la vivienda en Colombia no alcanza una solución de fondo, porque la actuación de este modelo sobre los índices cuantitativos genera unidades residenciales por cobertura, pero que son carentes de factores de habitabilidad, bienestar y eficiencia. Este problema se masifica por todo el territorio nacional debido a la carencia de una política pública de vivienda y hábitat efectiva, que pueda ofrecer a las comunidades de bajos ingresos, tanto la adquisición del inmueble como bien material, como un entorno y ambiente saludable y sostenible.

En contraste entonces, entre las acciones propuestas por el Estado y frente a la realidad urbana actual del país, la expectativa para cerca de seis millones de personas en Colombia,

es un modelo de autoconstrucción que carece de asistencia técnica profesional, condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y ecoeficiencia, como respuesta a la necesidad de construir refugios, mal llamados viviendas y que tiene un trasfondo de segregación determinado por la gestión de las tierras en suelo urbano, destinadas para vivienda social. En las periferias urbanas de las grandes ciudades en Colombia se continúa con un proceso de expansión y consolidación de viviendas informales, carentes de aspectos de viabilidad jurídica, legal, técnica y económica, donde puede verificarse una microeconomía de desarrollo, que no está guiada bajo aspectos técnicos, espaciales y ambientales de la arquitectura como servicio social (Lopera & González, 2016).

Es necesario considerar que los sectores de bajos ingresos económicos han participado activamente, de la construcción de ciudad, por medio de la autoconstrucción de vivienda y en general, de sus entornos urbanos en los denominados barrios informales o invasiones que se consolidan con el tiempo. Pero el problema de la informalidad y la autoconstrucción, es solo la imagen visible de un sistema complejo de relaciones políticas y económicas, relacionadas con la gestión del suelo y el territorio, además de una carente gestión técnica y tecnológica de la construcción, marcada por la ausencia de la arquitectura como servicio civil.

La rehabilitación de edificaciones se ha convertido en una alternativa viable y plausible ante la creciente necesidad de vivienda de la población de bajos recursos y la corta cobertura de los programas de vivienda social, que privilegian la capacidad de endeudamiento para acceder a ella.

2. OBJETIVOS

El objetivo de esta investigación es analizar la rehabilitación sostenible para el hábitat residencial, bajo los parámetros de calidad de vida y sostenibilidad como aporte a las viviendas informales, en la ciudad de Medellín.

3. METODOLOGÍA

Este estudio hace parte de la tesis de maestría Rehabilitación sostenible del hábitat residencial, alternativa de habitabilidad y calidad de vida para habitantes de viviendas informales.

El planteamiento metodológico tiene un carácter mixto, en la primera parte un análisis cuantitativo, mediante la revisión documental existente de los programas de mejoramiento planteados y realizados en la ciudad por el Instituto social de vivienda y hábitat de Medellín (ISVIMED); y en una segunda parte una aproximación cualitativa, por medio de casos de estudio localizados en la comuna 7 de la ciudad de Medellín, planteando un comparativo entre los métodos de diagnóstico y priorización utilizados actualmente y uno planteado desde la sostenibilidad enfocado a la calidad de vida.

Actualmente, aunque este sistema de priorización ayuda a asignar el presupuesto para cada una de las acciones que se van a realizar en la vivienda, no es claro el objetivo de esta clasificación, pues si bien puede haber una mejoría en las condiciones habitacionales, pueden quedar por fuera intervenciones que pueden aportar al mejoramiento de la calidad de vida del grupo familiar.

En Medellín, dentro de su plan de ordenamiento territorial (POT) se determina el programa de mejoramiento integral de Barrios, y las zonas donde este se va a llevar a cabo, la entidad encargada de dichos mejoramientos en materia de vivienda es el Isvimed y para ello se rige por un el decreto 2339 de 2013, establecido para priorizar las intervenciones de acuerdo al presupuesto asignado.

La asignación de dicho presupuesto depende del cumplimiento de ciertos requisitos legales y de tenencia por parte del grupo familiar, y de la clasificación que se le dé al mejoramiento, existen 3 tipos:

- Vivienda saludable: intervenciones que buscan establecer o mantener la vivienda en las condiciones de higiene y estética necesarias, sin afectar la estructura, la distribución interior, las características formales, funcionales y/o volumétricas. En este caso no se requieren licencias de construcción. Este es el tipo de mejoramiento más utilizado.
- Estructural: en este tipo, la vivienda posee una o varias deficiencias básicas de tipo estructural, como son cimientos, muros, cubiertas, estructura principal o presentan hacinamiento crítico, es decir, más de 3 personas por espacio. Para este mejoramiento se requieren permisos o licencias de construcción.
- Reposición: este proceso se inicia cuando el estado de la vivienda es tan crítico, en términos estructurales, o su materialidad es provisional, que requiere ser construida de nuevo. En este caso también se requieren licencias.

Para cada uno de los tipos de mejoramiento existe un subsidio: “vivienda saludable será de hasta quince (15) Salarios mínimos legales mensuales vigentes; en la estructural será de hasta dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes y tratándose de reposición la cuantía máxima del subsidio municipal será hasta veintitrés (23) salarios mínimos legales mensuales vigentes.” (Alcaldía de Medellín, 2013)

Es importante también dar claridad sobre los criterios de priorización para la elección de los beneficiarios de los subsidios, para ello, el decreto 2339 de 2013 establece una valoración por puntajes, de acuerdo con la composición socioeconómica-familiar y el estado habitacional en el que se encuentra la vivienda.

A la vez, los elementos de calificación habitacional, se convierten en guía para la priorización de intervenciones en la asignación del presupuesto en un mejoramiento de vivienda saludable, es decir, en primer lugar se buscará suplir las carencias en servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico, seguido de mejorar los techos en materiales precarios, colocación puerta principal, habilitación cocina, habilitación unidad sanitaria, colocación de pisos, construcción lavadero, colocación puerta baño, colocación ventanas y por último realización de acabados.

Si bien, la calidad de vida es un término polisémico y multidisciplinar, y que depende del punto de vista de quien lo analice, y tiene una interpretación diferente cuando se analizan personas con sus necesidades vitales satisfechas, que cuando se miran poblaciones con sus necesidades básicas por satisfacer, debería ser el enfoque principal de los mejoramientos que realiza el Estado.

Es verdad que analizar la calidad de vida tiene un componente objetivo y otro subjetivo, pues relaciona el tener buenas condiciones de vida, con el alto grado de bienestar que se generan de ellas (Palomba 2002), y de igual manera puede verse como una adaptación entre la realidad y las expectativas, así como las capacidades y necesidades del individuo, en su propia percepción y del grupo social al que pertenece (Rueda 1997), pero si se definen parámetros de habitabilidad claros y su relación con el bienestar, el enfoque puede ser positivo.

Aunque la calidad de vida tiene dos componentes: la parte individual –privada- y la parte social -pública-. (Cardona and Agudelo G 2005), en el caso de la rehabilitación de viviendas, es necesario partir del enfoque individual, dado por el grado de bienestar de un individuo frente al entorno en el que habita y se desarrolla.

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), la calidad de vida se puede medir a través de ciertas esferas de bienestar: físico, psicológico, grado de independencia, relaciones sociales, entorno y espiritual, estas a su vez se manifiestan por medio de unas facetas. Partiendo de este planteamiento, se establecen ciertos criterios, que tienen relación directa con estos aspectos respecto a la vivienda y pueden facilitar su medición:

Tabla 1. Calidad de vida

| Esferas | Facetas | ¿Cómo se mide? |
|-------------------------------|--|---|
| Físico | Dolor, malestar | Confort |
| | Energía, cansancio | |
| | Sueno, descanso | |
| Psicológico | Sentimientos positivos | Percepción |
| | Labor de reflexión, aprendizaje, memoria, concentración | |
| | Autoestima | |
| | Imagen y apariencia corporales | |
| | Sentimientos negativos | |
| Grado de independencia | Movilidad | Conectividad |
| | Actividades de la vida diaria | |
| | Dependencia respecto de medicaciones o tratamientos | |
| | Capacidad de trabajo | |
| Relaciones sociales | Relaciones personales | Privacidad |
| | Apoyo social | |
| | Actividad sexual | |
| Entorno | Seguridad física | Salud pública Equipamientos Ubicación Disponibilidad de transporte |
| | Entorno domestico | |
| | Recursos financieros | |
| | Atención sanitaria y social: disponibilidad y calidad | |
| | Oportunidades para adquirir información y aptitudes nuevas | |
| | Actividades recreativas: participación y oportunidades | |
| | Entorno físico (contaminación, ruido, tráfico, clima) | |
| | Transporte | |
| Espiritual | Espiritualidad/religión/creencias personales | |

Una vez identificados los criterios de medición, puede encontrarse una relación en la manera de medir algunas esferas, por lo que se agrupan en 3 enfoques principales a analizar: confort, entorno y conectividad, y percepción y relacionamiento social; se establecen una serie de cuestionamientos, para ser observados en campo, y a la vez, se plantea un análisis por medio de preguntas, para realizar en una pequeña entrevista, para el tercero de los enfoques:

Tabla 2. Instrumento de medición

| Enfoque | Elemento de análisis | |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| Confort | Térmico | Tiene ventanas |
| | | Tiene patio |
| | | Material de la cubierta |
| | Visual | Luz natural disponible en el día |
| | | Las ventanas son suficientes |
| | | Tiene acabados |
| | Acústico | Existen puertas entre los espacios |
| Esta sobre una vía principal | | |
| Psicológico | Decoración - apropiación | |
| Entorno y conectividad | Tiene los servicios públicos básicos en buen estado | |
| | Tiene servicio de recolección de basuras | |
| | Es de fácil acceso a la vivienda | |
| | Tiene acceso vehicular | |
| | Hay rutas de transporte público cercanas | |
| | Existen centros de salud cerca | |
| | Existen lugares de recreación cerca | |
| | Hay supermercados cerca | |
| Hay escuelas cerca | | |
| Percepción y relacionamiento social | ¿Qué piensa de su vivienda? | |
| | ¿Cuántas personas viven en ella? | |
| | ¿Cuál es el espacio que más utiliza? | |
| | ¿Cuál es el espacio que más le gusta? | |
| | ¿Le gustaría hacer algún cambio en su vivienda? | |
| | ¿Qué piensa del barrio en el que vive? | |
| | ¿Conoce sus vecinos? | |
| | ¿Tiene familiares o amigos cerca? | |
| | ¿Es religioso? ¿Va a la Iglesia? | |

Se logró participar de una serie de visitas a familias seleccionadas para el desarrollo de mejoramientos de vivienda saludable del Isvimed, en la comuna 7 Robledo, permitiendo desarrollar dichas observaciones y entrevistas, y verificar el proceso de diagnóstico actual.

4. RESULTADOS

Una vez tabulada la información levantada en el estudio de campo, respecto al confort, se puede apreciar que, aunque hay existencias de ventanas en los casos analizados, estas no son suficientes para que haya luz natural suficiente durante el día en todos los espacios, o para lograr una correcta ventilación, y esto sumado a que no todos los espacios tienen acabados en pisos y paredes, la ganancia lumínica será menor y ambiente no será el ideal.



Figura 1. Confort

Adicionalmente, se posee muy poca privacidad entre espacios, en las viviendas visitadas la mayoría de los espacios no tenían puertas, reemplazándolas con cortinas cuando se requiere privacidad.



Figura 2. Iluminación natural interior



Figura 3. Cerramientos habitaciones.

Si se analiza el entorno y la conectividad, se encuentra que el barrio analizado tiene buena presencia de transporte público, y espacios de recreación, formación y atención de salud, pero las viviendas no tienen la accesibilidad necesaria, principalmente por su ubicación en pendiente, donde incluso desde la vía debe darse acceso por medio de escaleras, o casos en los que el único medio de acceso son las escaleras, condición que se hace más notoria cuando quienes habitan son personas mayores y su movilidad está reducida.

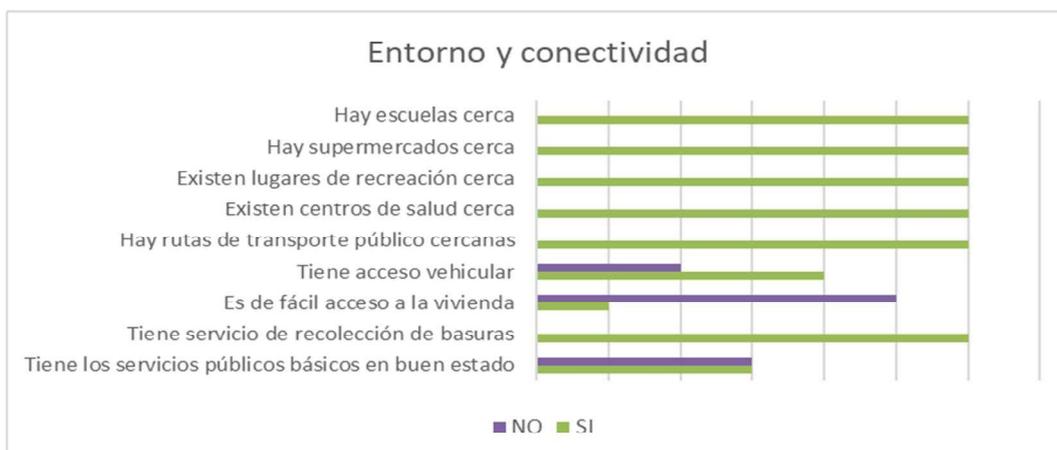


Figura 4. Entorno y conectividad



Figura 5. Accesibilidad viviendas

Sin embargo, la percepción de las personas sobre su vivienda es buena, resaltan el hecho de que tener su vivienda propia les evita pagar arriendo y eso les genera tranquilidad, todos quieren modificar su vivienda, mejorarla, terminarla, conocen sus vecinos y tienen familiares o amigos cerca, aunque no todos están a gusto de vivir donde están, más allá del hecho de que es propia. La apropiación de los espacios de la vivienda es más evidente en los que destacan como de permanencia y agrado, y son los que primero quieren mejorar.

Cuando se plantearon los mejoramientos por parte de Isvimed, que podían aplicarse según el presupuesto establecido, en este caso \$11.700.000 equivalentes a quince salarios mínimos legales mensuales vigentes en el año 2018, los habitantes quisieron darle prioridad a lo que ellos identificaban como sus necesidades, más allá de si eran realmente necesarias esas mejoras por encima de otras.

5. DISCUSIONES

Los subsidios de mejoramiento de vivienda que se manejan en la ciudad, tienen un enfoque principalmente económico, donde el objetivo es mejorar las condiciones de la vivienda según lo que se alcance a ejecutar, priorizando desde factores técnicos donde asignar el presupuesto, dejando por lo tanto situaciones por resolver en la mayoría de los casos, puesto que entre más condiciones precarias tenga la vivienda, menos cobertura alcanza a tener el subsidio. Una vivienda informal, siempre estará en proceso y es susceptible de mejoras, pero esto dependerá de los recursos de la familia disponibles para llevarlo a cabo.

La rehabilitación hace referencia al conjunto de técnicas cuyo fin es recuperar la actividad o función perdida o disminuida, habilitar de nuevo, mientras que el mejoramiento es el cambio o progreso de una cosa que está en condición precaria hacia un estado mejor. Aunque son conceptos similares, al realizar un mejoramiento, no se garantiza que ese cambio, permite la habitabilidad en pleno del espacio, se está en mejores condiciones, pero no necesariamente las óptimas para habitar de una manera adecuada y es una de las razones por las que los mejoramientos que se plantean desde el Isvimed, no alcanzan a cubrir por completo las necesidades de la familia. La rehabilitación sostenible busca precisamente generar un impacto positivo en la problemática en general, y no solo en una de sus causas.

La idea de un hábitat sostenible debe asociarse a la satisfacción de las necesidades humanas, en asentamientos urbanos, que posibiliten un equilibrio entre el entorno ambiental y las condiciones sociales y económicas.

6. CONCLUSIONES

Es necesario hacer una revisión de los enfoques actuales del mejoramiento de vivienda realizado por el Isvimed, con el fin de complementarlo y que los recursos se distribuyan de una manera que tenga un mejor impacto en la calidad de vida.

Se debe ser más integral en las intervenciones de vivienda, planteando rehabilitaciones con enfoque de sostenibilidad, donde no debe solo prime el criterio económico, sino de habitabilidad, ecoeficiencia y calidad de vida.

Es importante establecer unas acciones de rehabilitación sostenible que puedan realizarse directamente por el usuario, que permitan mejorar las condiciones de su vivienda y su calidad de vida, al ritmo que sus ingresos se lo permitan y sin necesidad de acceder a subsidios.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artículo:

- *Comité de derechos económicos sociales y culturales. (1991). El derecho a una vivienda adecuada (Art. 11, párr. 1).*
- *Turner, J. (1966). A new view of the housing deficit. Rio Piedras, Puerto Rico: University of Puerto Rico.*
- *Onu-Hábitat. (2011). Affordable Land and Housing in Europe and North America. UN-Habitat.*

Artículo en eventos:

- *Lopera, V., & González, A. (2016). Housing rehabilitation as Strategy for Sustainable Urban Regeneration. In PLEA. Los Angeles.*
- *Mejía, M. (2017). Habitat, génesis y evolución en la ONU. Medellín: Contenido de Asignatura de posgrado: Habitabilidad como condición de lo habitable: indicadores y vivienda adecuada. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Colombia.*

Documento electrónico:

- *Dane. (2015). Déficit de vivienda. Retrieved November 3, 2015, disponible en <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/deficit-de-vivienda>*

Normativa:

- *Alcaldía de Medellín. Decreto Número 2339 De 2013 (2013). Medellín.*
- *Corte Constitucional de Colombia. (1991). Artículo 51 (p. art. 51). Colombia. Disponible en <http://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-51>*

8. AGRADECIMIENTOS

Al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, por permitir el acompañamiento en sus procesos de mejoramiento, y estar dispuestos a escuchar nuevos métodos y enfoques para mejorar la aplicación de los mismos.