

January 1987

Apuntes para una Propuesta a una Política de Vivienda Orientada a los Sectores de Población de Menores Ingresos

Arq. José Ignacio Sanclemente Villalón
Universidad de La Salle, Bogotá, revista_uls@lasalle.edu.co

Follow this and additional works at: <https://ciencia.lasalle.edu.co/ruls>

Citación recomendada

Sanclemente Villalón, A. I. (1987). Apuntes para una Propuesta a una Política de Vivienda Orientada a los Sectores de Población de Menores Ingresos. *Revista de la Universidad de La Salle*, (14), 81-85.

This Artículo de Revista is brought to you for free and open access by the Revistas de divulgación at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in *Revista de la Universidad de La Salle* by an authorized editor of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

Apuntes para una Propuesta a una Política de Vivienda Orientada a los Sectores de Población de Menores Ingresos

Arq. JOSE IGNACIO SANCLEMENTE VILLALON*

"EL QUE NO TIENE TECHO NO TIENE PATRIA".

"La vivienda es lo que constituye la reconciliación del ciudadano con la sociedad. Si uno no tiene donde dormir, si uno no puede estar bajo techo, entonces empieza a sentir que no tiene Patria. La Patria empieza cuando uno se siente dueño de una parte de terreno que lo hace sentir en contacto con su propio país" (1).

Bogotá concentra el mayor déficit habitacional del país: 52%, según CENAC, del registrado en ciudades colombianas de más de 100.000 habitantes. En la capital aumentó en un 32% entre 1981 y 1985, pasando de 327.638 a 431.174, lo cual significa un mayor déficit de 103.636 unidades de vivienda.

A nivel nacional el déficit para el mismo período y sector fue de 28%, calculable en 183.777 viviendas, lo cual se resume en un déficit total nacional para estas ciudades en 1985, de 515.000 unidades de vivienda (2).

Para contrarrestar el constante crecimiento del déficit de vivienda y ante la urgente necesidad de poder dar propiedad legal a los sectores de

* Decano Facultad de Arquitectura
Universidad de La Salle - Bogotá

1. Gómez Hurtado, Alvaro. Campaña Presidencial, 1986.

2. CENAC. Eficiencia y Productividad de la Construcción. Bogotá, 1985.

población de menores ingresos, representados por los potenciales moradores de los barrios y asentamientos irregulares, debe adelantarse una política de vivienda basada en dar prioridad a los siguientes seis fundamentales aspectos:

1o. La tierra. El principal elemento para el logro de una vivienda lo constituye la tierra o lote de terreno. Se propone la necesidad de definir políticas orientadas a controlar los precios de los terrenos con vocación para uso en vivienda popular, para evitar la especulación en sus precios y racionalizar el uso de los mismos mediante una planificada urbanización.

Correspondiendo el mayor déficit a los sectores más pobres de nuestra sociedad, debe darse estímulo prioritario a programas de Lotes con Servicios completos. Estos deberán ser adelantados por entidades oficiales de vivienda, como también por empresas privadas, especialmente aquellas sin ánimo de lucro orientadas a la producción de vivienda popular, tales como cooperativas, asociaciones, sindicatos, etc., las cuales pueden contribuir en forma eficiente en la solución de vivienda para los sectores de menores ingresos. Estos programas de Lotes con Servicios constituyen la base esencial para poder adelantar, con importante participación de la comunidad, proyectos de vivienda por autoconstrucción.

Dentro de este fundamental aspecto de la tierra, por su incidencia en el costo del mismo, debe darse especial atención a la revisión de las normas urbanísticas y a la reducción de los tiempos y formas de tramitación de permisos de urbanización ante las autoridades competentes, factores ambos que tienen alta incidencia en los costos de urbanización y en la provocación a la urbanización ilegal o "pirata" (3).

2o. Materiales de construcción. Otro principal elemento en el proceso de obtener una vivienda de bajo costo para los grupos de menores ingresos, es el permitirles acceso a materiales de buena calidad a precios normales. Son los grupos más pobres de nuestra sociedad los que, en forma muy injusta, tienen que pagar los más caros precios del mercado de materiales de construcción. Es común para éstos, tener acceso al costoso mercado especulativo de reventa de materiales e insumos de construcción, representado por almacenes de depósito controlados por intermediarios.

Debe, entonces, estimularse la creación de Centros de Acopio de Materiales de Construcción, organizados por entidades oficiales o privadas sin ánimo de lucro, orientadas a la vivienda de interés social, que puedan comercializar materiales a precios razonables, mediante la distribución directa desde los productores. En este campo están ya interviniendo instituciones como la Fundación Carvajal, la Fundación Colmena

3. Sanclemente Villalón, José Ignacio. *La tierra como elemento fundamental en la adquisición de la vivienda.* Bogotá, 1985.

para la Vivienda Popular y la Cámara Colombiana de la Construcción, significativos esfuerzos que deben seguir siendo estimulados desde la política oficial de vivienda.

30. Asistencia técnica y social. Otro principal elemento en el proceso de lograr una vivienda de bajo costo, reside en la posibilidad de tener acceso por parte de la comunidad, a asesoría profesional técnica y social. Esta asesoría debe estar orientada a la racionalización del proceso de construcción y, en especial, a la organización y desarrollo de la comunidad.

Es esencial la asistencia técnica y social en los procesos de autoconstrucción; un racional diseño, la determinación adecuada de sistemas, técnicas y especificaciones de construcción, la asistencia profesional especializada y la organización adecuada de la comunidad, para que en forma integrada, aúne los esfuerzos en la creación y mejora de su propio entorno urbano y de vivienda. Todo esto requiere de planes orientados a la participación de técnicos y especialistas en procesos de desarrollo social y físico de los nuevos asentamientos, como también en la regularización y mejora de asentamientos subnormales urbanos existentes.

Dentro de un concepto interdisciplinario de asistencia técnica y social, los programas de vivienda popular deben ser entendidos como “programas de construcción de comunidad” y no simplemente como “programas de construcción de vivienda”.

Esta asistencia técnica y social, orientada a la organización de la comunidad, al entrenamiento de equipos de autoconstructores, a la generación de microempresas relacionadas con los procesos de autoconstruir, puede tener su sede en Centros de la Construcción y Desarrollo, los cuales podrán albergar también a los Centros de Acopio de Materiales y a las Agencias de Crédito Popular para Vivienda y Desarrollo.

40. Crédito popular para vivienda y desarrollo. La política de vivienda popular debe contar con sistemas de crédito popular, a bajo interés, para la compra de materiales e insumos de construcción, para estimular el proceso del logro de vivienda por autoconstrucción. Este crédito puede ser entregado en especie en los Centros de la Construcción, que alberguen Centros de Acopio de Materiales.

Deben incrementarse opciones a otros tipos de créditos populares, tales como créditos a la comunidad para obras de desarrollo, como también créditos individuales para la instalación de servicios y para la continuación de obras, dentro del concepto de proceso de la “vivienda progresiva”. Hay instituciones en el país como el Banco Central Hipotecario, que han desarrollado sistemas de crédito orientados al sector popular de vivienda. El estímulo a estos sistemas y la canalización de algunos sectores del ahorro a programas de vivienda popular, pueden incrementar notoriamente las posibilidades del Crédito Popular para Vivienda y Desarrollo.

50. Regularización y legalización de barrios y asentamientos subnormales existentes. Este importante aspecto admite dos consideracio-

nes fundamentales: la primera, la urgente necesidad social real de regularizar los asentamientos urbanos subnormales hoy existentes; la segunda, la necesidad de lograr una ágil legislación que castigue y desestimele la urbanización clandestina.

En cuanto a la primera consideración podemos anotar que una gran parte de la población de menores ingresos de nuestra sociedad, habita en nuestras grandes ciudades en sectores urbanos caracterizados por asentamientos humanos y barrios irregulares, denominados también subnormales. Estos son producto en la mayoría de los casos, de la urbanización ilegal o "pirata" y en otros asentamientos, los menos, producto de la invasión de tierras.

Como en el caso del Barrio Atahualpa en Fontibón, algunos de estos asentamientos han alcanzado un satisfactorio desarrollo urbano y sus habitantes son poseionarios pacíficos con más de diez o quince años en el lugar. Sin embargo, estas comunidades siguen manteniendo un carácter subnormal e ilegal, ya que sus poseionarios no poseen títulos de propiedad, no están registrados en Catastro y no figuran, en numerosos casos, como subscriptores de servicios públicos. Esta situación produce de hecho una "marginalidad legal", que sólo puede ser resuelta al propiciar políticas de vivienda popular, orientadas a regularizar y legalizar los asentamientos subnormales existentes.

Estas políticas de legalización para estos asentamientos, responden a una necesidad social que permitirá incorporar a la sociedad en este sentido, a importantes sectores considerados hoy "marginales", los cuales cumplidos los procesos de legalización y ayudados con obras complementarias de desarrollo, deben convertirse en importantes barrios con notoria mejora de la calidad de vida. Las políticas anteriormente expuestas se refieren únicamente a barrios o asentamientos hoy existentes.

Volviendo a la segunda consideración antes planteada, debemos afirmar que, complementariamente a la política antes propuesta, debe hacerse también un importante esfuerzo dirigido al logro de una legislación estricta que castigue y desestimele la irresponsable actividad de los urbanizadores clandestinos o "piratas". Estos, explotando las expectativas populares en la búsqueda de obtener una vivienda propia, son los verdaderos creadores de tugurios y generadores de pobreza urbana.

Hay suficiente evidencia para poder afirmar que los barrios o asentamientos irregulares no son producto de la invasión de tierras; ellos son en un alto porcentaje, el resultado del irresponsable negocio de la urbanización clandestina, empresa de gran rentabilidad para sus promotores y generadora de mala calidad de vida para sus moradores. Este importante aspecto debe ser tenido en cuenta con especial atención en el estudio y definición de políticas de vivienda orientados a la legalización y regularización de asentamientos subnormales.

60. Programas integrados de desarrollo de infraestructura urbana. Los asentamientos irregulares y espontáneos han sido una clara prueba

de la capacidad e iniciativa que tienen las comunidades pobres para construir su propia vivienda. Aceptada esta premisa, se puede plantear la hipótesis de que un buen programa de mejoramiento de vivienda para estos sectores, no consiste en la construcción o mejora de la vivienda en sí, sino en el desarrollo de servicios urbanos complementarios, como servicios domiciliarios de acueducto, energía y teléfono. También un importante aporte a la eliminación de la "marginalidad" de los barrios subnormales, consiste en la construcción de planes viales que integren estas comunidades al plan vial de la ciudad y en esta forma se integren los asentamientos al "mapa" de la ciudad. Otros programas de desarrollo de indiscutible importancia están representados en la dotación de servicios de salud, educación y bienestar social en estas comunidades.

Este sexto aspecto aquí planteado quiere destacar el hecho de que en la toma de decisiones referentes a programas de vivienda para ser adelantados por parte de entidades oficiales, debe estudiarse si hay que dar prioridad a los planes de vivienda propiamente dicha, o fijar prioridades en el desarrollo de infraestructura urbana, complementaria de la vivienda, dejando la tarea de construir ésta a la comunidad o al sector privado. Esta posibilidad aún no es concluyente, pero merece ser sometida al estudio en detalle por parte de los expertos en vivienda y desarrollo urbano.

