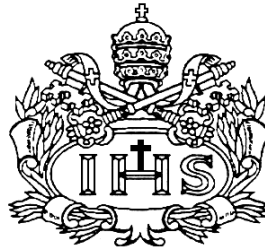


# LA VIVIENDA COMPARTIDA: ALTERNATIVAS PARA EL HÁBITAT POPULAR

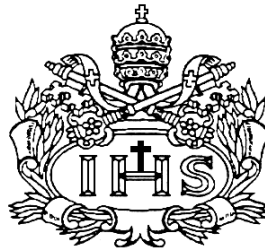


## AUTOR

Laura Barroso Balaguera

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2013

**LA VIVIENDA COMPARTIDA: ALTERNATIVAS PARA EL HÁBITAT POPULAR**



**AUTOR**

Laura Barroso Balaguera

**Presentado para optar al título de Arquitecta**

**DIRECTOR**

Olga Lucía Ceballos Ramos

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2013**

## **NOTA DE ADVERTENCIA**

### **Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.**

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por qué las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

## TABLA DE CONTENIDO

ALCANCE.....	1
PROBLEMÁTICA.....	2
PROBLEMA.....	3
CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA.....	4
OBJETIVOS.....	9
DESCRIPCIÓN.....	10
BIBLIOGRAFÍA.....	12

## **ALCANCE**

El alcance del proyecto está enfocado en una propuesta arquitectónica puntual para la vivienda compartida en los barrios populares. Sin embargo, se tienen en cuenta las determinantes urbanas para la integración del proyecto dentro de un contexto, específicamente los barrios Compostela I y II, ubicados en el sector de Bolonia en la localidad de Usme. El Proyecto Urbano se enfoca en el mejoramiento y optimización del espacio público existente y una propuesta de equipamientos que mejoren la calidad de vida de los residentes en el barrio, potencializando las actividades de carácter recreativo en el sector. El Proyecto Arquitectónico se basa en la definición de tipos de edificación para la vivienda compartida, teniendo en cuenta variables propias de la cohabitación, es decir, el uso compartido de servicios y la independencia de los núcleos habitacionales, a partir de la clasificación según tres alternativas; el condominio familiar, la vivienda compartida para alquiler y la vivienda compartida para propietarios por medio del leasing habitacional.

## **PROBLEMÁTICA**

Déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda.

## **PROBLEMA**

La constante en los desarrollos de vivienda popular en Bogotá, está dado a partir del crecimiento paulatino de los núcleo familiares, los hogares se conforman según el grado de consanguinidad y así mismo según estos lazos se adquiere una vivienda; el problema responde en términos espaciales y arquitectónicos radica en ¿cómo resolver espacialmente la cohabitación de varios hogares en una misma unidad de vivienda?

## CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA

En Colombia el desplazamiento forzado y la falta de oportunidades son uno de los principales factores para el asentamiento informal en ciudades capitalina o de segundo orden económico o político, Bogotá al ser la capital del país y estar geográficamente ubicado en el centro del territorio, se ha convertido en una de las principales ciudades a donde llegan grandes grupos sociales a ocupar las periferias de la ciudad. Bogotá entre el año 1951 y 1985 presentó un crecimiento demográfico bastante acelerado, en un período de 34 años la población de Bogotá aumentó de 837.799 a 3.500 habitantes aproximadamente es decir algo más del doble de la población que había en 1951 estaba para 1985<sup>1</sup>; ésta cifra si bien muestra el crecimiento acelerado de la población de Bogotá deja ver la necesidad de la ciudad por abastecer y generar vivienda para todos estos nuevos pobladores, dado las dimensiones del crecimiento poblacional, el cubrimiento en cuanto al número de viviendas no era directamente proporcional a la cantidad de habitantes, por lo que el déficit cuantitativo de vivienda se hizo evidente, los grupos sociales vulnerables, se asentaron de manera informal en las periferias de Bogotá, generando nuevos barrios y desarrollos de vivienda para los que se necesitaban servicios y calidad de vida. La preocupación del estado en ésta época estaba en solucionar más que todo la demanda de infraestructura para la vivienda, estaba claro que si estos grupos sociales habitaban la periferia, las condiciones en cuanto a servicios públicos y cubrimiento de las necesidades básicas debían ser resueltos, sin embargo al no haber claridad por parte del estado en el tema de la vivienda social, los esfuerzo por disminuir estos déficits fueron en vano; la ciudad creció de manera abrumante en las periferias conurbando varios pueblos aledaños a esta, y aun así el déficit tanto cualitativo como cuantitativo no estaba resuelto. Para la década de los 40's, se crea la Caja de Vivienda Popular que busca reducir considerablemente las condiciones de la vivienda y la cantidad de producción de la misma, generando así una nueva propuesta de vivienda que reduzca la falta de condiciones aptas para la habitabilidad y mejore la calidad de vida<sup>2</sup>. En los años 90 entonces se toma la decisión de dejar la producción y comercialización de vivienda social al libre mercado, dejando a las instituciones como entes reguladores y de financiamiento; siendo esta una época en que la claridad para la adquisición de vivienda

---

<sup>1</sup> *Área Metropolitana de Bogotá, Censos de Población 1951-2005, Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas*

<sup>2</sup> *Programas de vivienda popular en Bogotá (1942-1959): El caso de la Caja de la Vivienda Popular, Patricia Pecha Quimbay.*



estaba definida, las políticas de subsidios que hasta hoy rigen fueron dejadas a las poblaciones más vulnerables con el fin de garantizar el acceso a la vivienda<sup>3</sup>.

Sin embargo en Bogotá, los barrios de la periferia no están del todo legalizados, el acceso a un subsidio requiere de muchos requisitos a los que gran parte de los grupos sociales vulnerables no pueden acceder, por esta razón la modalidad manejada en estos sectores es la informal, las urbanizaciones piratas y no legalizadas son una constante y sin embargo es deber del estado responder de manera oportuna a la demanda en cuanto a servicios públicos. La calidad de las viviendas por éste y otros factores como la falta de conocimientos constructivos es muy baja, en muy pocos casos se cubren las necesidades básicas en cuanto a servicios y la calidad espacial de las áreas de estas viviendas no responde de manera proporcional a la cantidad de personas que la habitan.

Las consecuencias de la administración dada a la problemática de la vivienda popular en la capital de Colombia, y en varias de las ciudades latinoamericanas está definido por la pertinencia en el manejo de estas y por la intervención espacial y arquitectónica que se le pueda realizar. En el caso de las periferias de Bogotá, la población residente que se encuentra poblando estos sectores está generándole a la ciudad nuevos focos de desarrollo, tanto económico como social y cultural, si bien su desarrollo no fue planeado ni llevado al plano de la legalidad, su existencia no puede ser un secreto, la respuesta por parte de las entidades estatales debería ser acorde al desarrollo de estos nuevos barrios. En casos como los de la localidad de Usme la legalización de barrios de 20 años a la actualidad se ha consolidado, trayendo consigo la posibilidad de acceder a servicios públicos, al tratamiento de vialidades, al mejoramiento de espacio público y a una preocupación de toda la comunidad por mejorar su calidad de vida<sup>4</sup>; sin embargo, si bien los esfuerzos en gran parte de la periferia de la ciudad por abastecer y satisfacer las necesidades básicas de los habitantes se ha hecho evidente, las mejoras que se han podido realizar en cuanto a la habitabilidad refiriéndose a términos espaciales es muy baja, el déficit cualitativo está lejos de cumplir con ciertas normas básicas de habitabilidad. “El déficit cualitativo está dado por las condiciones de la vivienda, lo cual se determina mediante el cruce de variables que indican las disponibilidad de servicios (agua, luz, alcantarillado), la calidad y el estado de la vivienda en cuanto a materiales y estado de conservación y, por último, la existencia o no de hacinamiento entendido como

---

<sup>3</sup> *Vivienda Social, una mirada desde el hábitat y la arquitectura*, Fernando Ospina Varón – Ramón Bermúdez Obregón

<sup>4</sup> *Percepción sobre la prestación de los servicios públicos en Bogotá y comportamiento tarifario en el 2004*, Cámara de Comercio de Bogotá

el número de personas por cuarto<sup>5</sup>, este último aspecto referido al número de personas por cuarto nos define el problema; una de las características más determinantes en los grupos sociales que habitan la vivienda popular es la consanguinidad, por lo general se conforman más de tres hogares por vivienda lo que supone ya de por sí un problema de hacinamiento<sup>6</sup>, las familias no son núcleos familiares tradicionales (4 personas) sino que por lo general están conformadas por padres, hijos y nietos (9-10 personas). Esto supone entonces que las condiciones espaciales deberían responder a esta oferta específica de población, pero en la realidad no es así, la calidad espacial de una vivienda está sometida a los cánones tradicionales en cuanto al espacio, es decir, vivienda de 3 pisos en la que hay mínimos tres habitaciones y un baño y la distribución familiar se reduce a un hogar por cuarto, el problema del hacinamiento se hace inevitable. Las políticas de vivienda en Colombia, en cuanto a la adquisición de un subsidio están dadas por vivienda es decir, según el Artículo 7 de la Ley 3 de 1991<sup>7</sup>, por la cuál se dispone, “Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.”. La política colombiana asume que en una Vivienda habita un Hogar, es decir, no se toman en cuenta las circunstancias reales en la que se mueve la Vivienda Popular, es por esto que muchos de los pobladores de zonas de la periferia prefieren asumir el riesgo y comprar adquirir su vivienda en el “mercado informal”, se entiende entonces que la situación real es: por cada vivienda se encuentra más de un hogar por el hecho construido más no por el número de hogares que lo habitan, reduciendo las posibilidades a tener una vivienda con espacios acordes a las necesidades de densidad<sup>8</sup>.

Las tendencias en cuanto a la falta de planeación en las zonas de periferia en la ciudad de Bogotá, se han hecho evidentes con el paso de los años, basta con observar un plano de 1960 año en el que la oferta de vivienda de éste tipo era muy escaza y compararlo con un plano actual, es de notar que fue tanta la expansión y llegada de nuevos grupos sociales a la periferia que Bogotá conurbó varios de los municipios aledaños a esta

---

<sup>5</sup> Saldarriaga y Carrascal, 2006, p. 7

<sup>6</sup> Máximo dos personas por cuarto

<sup>7</sup> Artículo 7 de la Ley 3 de 1991<sup>7</sup>: por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

<sup>8</sup> En este contexto, los propios pobladores y sus instancias de organización comunitaria, quienes han heredado las limitaciones de la urbanización informal, participan en la lucha por un cobijo, tanto de la vivienda individual, como del barrio como hecho colectivo, que se consolida progresivamente. El caso colombiano: Santa Fe de Bogotá, D.C., ciudad periférica y participación popular, Cap. 2, Hernando Carvajalino

ciudad, para los años 60's, Usme, Usaquén, Fontibón, Ciudad Bolívar entre otros, ya hacían parte del área metropolitana de la ciudad, la expansión de la ciudad fue tan grande que las periferias fueron nuevos polos de desarrollo de vivienda tanto formal como informal<sup>9</sup>. La falta de políticas que regulen la forma de construir de estos grupos sociales y la poca presencia del estado son factores que han influido e influirán en el desarrollo de ésta periferias, si bien el crecimiento debe ser controlado, el trabajo con las viviendas ya existentes y con la población residente debe estar enfocado en la resolución de problemas inmediatos, tales como la adecuada distribución espacial de las viviendas para grupos que compartan consanguinidad (vivienda colectiva) y el acceso general a todos los servicios públicos. Según las estadísticas del DANE acerca de el déficit de Vivienda en Colombia para 1993<sup>10</sup>, muestra que la Ciudad de Bogotá contaba con 1.255.091 hogares de los cuales el 333.934 vive en cohabitación, es decir en cada vivienda viven dos o más personas, las cifras dadas acerca de la calidad de la vivienda están definidas por el déficit cualitativo de la vivienda, la cifra dada por el DANE sugiere que el 142.844 de dichos hogares vive en déficit de calidad de la vivienda, sumado a esto existen dos datos que determinan la pertinencia de ésta problemática; el 18.804 de los hogares estaba en hacinamiento no mitigable, es decir no se podía aminorar su condición y el 16.617 estaba en hacinamiento mitigable, si se comparan éstas dos cifras con los datos dado anteriormente es posible darse cuenta que las soluciones en cuanto a déficit cualitativo y presencia en cuanto a la organización de núcleos familiares en los hogares se hace urgente puesto que éstas cifras tienen tendencia a ascender, sin embargo para el Censo del 2005<sup>11</sup>, si bien la población era de 1.931.372, el porcentaje de hogares en déficit cualitativo estaba considerablemente reducido, sólo el 4,51% es 87.197 estaba en éstas condiciones. Dado que la reducción de éstas condiciones fue considerable en un período de 12 años, las soluciones para mitigar éste evento no estaban considerando los nuevos desarrollos de vivienda, es decir, los hogares existentes para éste período mejoraron sus condiciones de habitabilidad a tal punto que la calidad de vida mejoró, no obstante para 1993 el déficit cuantitativo de vivienda era del 32,88 % y para el 2005 del 14,64, si bien es un número que se reduce casi a la mitad, propone una situación en la ciudad; los nuevos desarrollos de vivienda tienen que responder tanto al déficit cuantitativo como al cualitativo es decir a las condiciones de habitabilidad que mejoren la calidad de vida y sean capaces de satisfacer las NBI<sup>12</sup>. El reto en estos años posteriores al censo del 2005

---

<sup>9</sup> *Diagnóstico de la Región Capital, Bogotá – Cundinamarca, Secretaría Distrital de Planeación*

<sup>10</sup> *Déficit Vivienda Censo 1991, Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas*

<sup>11</sup> *Déficit Vivienda Censo 2005, Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas*

<sup>12</sup> *Necesidades Básicas Insatisfechas*

está en generar una vivienda que responda a las condiciones de vida y habitabilidad propia de la vivienda popular, es decir, tomar en cuenta la cohabitación de los hogares por vivienda, las condiciones básicas de habitabilidad en términos de espacio (iluminación, ventilación, servicios etc.).

## **OBJETIVOS**

### **GENERAL**

Ofrecer una solución espacial a la vivienda popular compartida, con el fin de generar nuevos escenarios de habitabilidad que optimicen espacialmente la vivienda, satisfaciendo las necesidades habitacionales básicas de estos grupos de población.

### **• ESPECÍFICOS**

- Plantear alternativas en el diseño de la vivienda compartida, según las condiciones de familia extensa y/o propietarios y arrendatarios en la misma unidad.
- Generar una nueva espacialidad a partir de las condiciones tipológicas y estéticas presentes en la vivienda popular, es decir, aprovechar las determinantes dadas por el contexto en cuanto a forma, concepción espacial y función.
- Establecer un nuevo patrón espacial que organice a los hogares dentro de una misma unidad, en un espacio óptimo con buenas condiciones de habitabilidad.

## DESCRIPCIÓN

El problema de la habitabilidad en la Vivienda Popular es una constante en los desarrollos periféricos de Bogotá. Los datos estadísticos del déficit cuantitativo y cualitativo evidencian la pertinencia de la problemática. Los nuevos desarrollos generados tanto en el mercado informal como en el formal, no logran dar respuesta al acelerado crecimiento poblacional de Bogotá así como tampoco contemplan la necesidad de la vivienda compartida en estos sectores de la ciudad. Consecuente con esta situación, los habitantes de los barrios populares han generado una oferta de vivienda en alquiler con espacios compartidos por varios hogares que se mantiene vigente debido a sus dificultades de acceso a una unidad habitacional independiente en propiedad. La convivencia de varios hogares en una misma vivienda es el resultado de la formación de nuevos hogares sin posibilidades económicas para adquirir un inmueble propio o bien resultan de la interdependencia económica de los grupos familiares que aún viven en condiciones de cohabitación. El planteamiento ofrece una solución espacial a la vivienda popular compartida a través del desarrollo predial de 6 x 12m, propio de los sectores populares y en este caso del sector de Bolonia. Se tienen dos opciones: el desarrollo por predio individual o el desarrollo por englobe de los patios cuando los propietarios de varios predios contiguos estén dispuestos a ceder el espacio posterior para generar una zona compartida, la cual pasa a ser de copropiedad.

Este planteamiento contempla tres escenarios; el primero denominado condominio familiar es decir, varios hogares con lazos de consanguinidad en estado de cohabitación donde cada hogar se convierte en propietario de un núcleo habitacional, comparten el uso de algunos espacios como cocina, zona social y lavandería sobre los cuales tienen un porcentaje de copropiedad. El segundo, es el caso del propietario-arrendatario, en el que a través del programa distrital “arriendo protegido”, la Caja de la Vivienda Popular actúa como gestor ofreciéndole al propietario del suelo una vivienda para su familia. En otros dos pisos de la edificación, se desarrollan pequeñas unidades habitacionales con espacios compartidos de cocina, zona social y lavandería, las cuales serán para alquiler en el marco del programa. Se financiará mediante hipoteca que se cubre con los arriendos, al final de la cual serán propiedad del propietario del suelo. El tercero, contempla la posibilidad que a través de un acuerdo con el propietario del suelo se le entrega una unidad de vivienda y una compensación por construir dos pisos adicionales en su lote para desarrollar unidades habitacionales con espacios compartidos, que bajo el modelo del “leasing habitacional”, los arrendatarios de la vivienda puedan ser propietarios.

Es a partir de estos tres escenarios como se clasifican los distintos tipos edificatorios, resueltos a través de un árbol tipológico que contempla el acceso de las viviendas tanto por la calle en el caso de sólo ser un desarrollo predial o bien el acceso por el patio cuando es un desarrollo por englobe. Así mismo, cada una de estas tipologías ofrece flexibilidad en cuanto a opciones según el número de hogares que pueden habitar las edificaciones y/o la posibilidad de encontrar un espacio productivo ligado a la misma vivienda.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arweb. (Agosto de 2011). *Revista Su Casa*. Recuperado el Octubre de 2012, de <http://www.revistasucasa.com/contenido/articulos/920/6/El-hogar-esa-vivienda-con-h/Paacuteginas6.html>
- Carvajalino, H. (s.f.). *El Caso Colombiano: Ciudad Periférica y Participación Popular* (Vol. Cap. 2). Bogotá: Barrio Taller, Debates.
- Estadísticas, D. A. (1993). *Censo Poblacional*. Colombia: DANE.
- Estadísticas, D. A. (2005). *Censo Poblacional*. Colombia: DANE.
- Herrasti, E., & Villavicencio, J. (1998). *La Política Habitacional en México y América Latina*. Azcapotzalco, México: Universidad Autónoma Metropolitana de Azcapotzalco, División de Ciencias Sociales y Humanidades.
- Instituto Nacional de Estadísticas*. (s.f.). Recuperado el Septiembre de 2012, de [http://www.ine.gub.uy/biblioteca/ech/ech\\_PRINC\\_DEFINIC\\_UTILIZADAS.pdf](http://www.ine.gub.uy/biblioteca/ech/ech_PRINC_DEFINIC_UTILIZADAS.pdf)
- Olano García, H. A. (2006). El Derecho a la Vivienda Digna. *Revista de Actualidad Jurídica*, N°15.
- Ospina Varón, F., & Obregón Bermúdez, R. (s.f.). *Vivienda Social, una mirada desde el Hábitat y la Arquitectura*. <http://es.scribd.com/doc/8960779/Vivienda-Social-Una-Mirada-Desde-El-habitat>.
- Proyectos, A. O. (2006). *Scielo*. Recuperado el Noviembre de 2012, de <http://www.scielo.cl/pdf/arq/n57/art07.pdf>
- Quimbay, P. P. (1942-1959). *El caso de la Caja de la Vivienda Popular*. Bogotá, Colombia: Programas de Vivienda Popular en Bogotá, <http://www.bdigital.unal.edu.co/3983/1/468409.2011.pdf>.
- Ramírez Saíz, J. M. (1993). *La Vivienda Popular y sus Actores*. Red Nacional de Investigación Urbana.
- Social, S. d. (201-2006). *Programa Sectorial de Vivienda*. México: SEDESOL.