

Incentivo a la calidad de la vivienda social *

Edwin Haramoto **

El artículo hace ver la forma limitada en que se entiende habitualmente el concepto de calidad de la vivienda, al referirse casi exclusivamente a la unidad y a sus aspectos físicos; propone a cambio una concepción de calidad integral en cuanto a un conjunto numeroso y variado de atributos íntimamente relacionados con la calidad de vida y las necesidades humanas. Concluye brevemente sobre las variables que deben ser tomadas en cuenta para crear los incentivos en el logro de una mejor calidad en la vivienda social.

This paper presents the limited viewpoint which is usually taken when dealing with the concept of housing quality since it normally refers almost exclusively to the house's physical aspects. An integral quality concept is here proposed as a large and varied group of characteristics closely related to the quality of life and human needs. It briefly presents conclusions about the variables which must be taken into account so as to create the incentives for the achievement of a better quality in social housing.

1. INTRODUCCIÓN Y ALGUNOS CONCEPTOS BÁSICOS

Existe una tendencia bastante generalizada, cuando se habla sobre la calidad de la vivienda, de entenderla referida solamente a la unidad (techo, casa o departamento) y a aquellos aspectos relativos a su tecnología en cuanto a proceso y materialidad. Reconociendo la importancia que estos aspectos tienen sobre la calidad de la vivienda, debo manifestar que es una forma de interpretación limitada. Con el objeto de explicar este enfoque, es conveniente precisar algunos conceptos básicos, que espero permitan comprender lo que aquí se sostiene; para entrar

posteriormente al desarrollo de ideas sobre el incentivo a la calidad de la vivienda social.

La vivienda no es sólo la unidad que acoje a la familia, sino que es un sistema integrado además por el terreno, la

* El presente artículo corresponde a una ponencia al Seminario Franco-Chileno sobre Calidad y Tecnología de la Vivienda, realizado en Santiago de Chile en Junio de 1993, con el auspicio del MINVU.

** Arquitecto, Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto dado. Se manifiesta en diversas **escalas**, esto es: localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. Sus diversos **atributos** se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales, materiales y ambientales. Además incluye todas las fases del **proceso** habitacional, ya sea como planificación, programación, diseño, construcción, asignación y transferencia, uso y mantención, seguimiento y evaluación

En general se entiende por **vivienda social** la acción tendiente a resolver los problemas habitacionales de los sectores más postergados de la sociedad y sus resultados. La vivienda social incluye oficialmente en el presente: a) el programa de viviendas progresivas, b) el programa de la vivienda básica, y c) el programa especial para trabajadores. Esto sin incluir otros modos no oficiales que existe y ha existido en el país para enfrentar el problema social en la vivienda por los sectores informales.

Una interpretación general define la **calidad** como la propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa, que permite apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie. Esta definición establece que hay buenas y malas calidades, y por lo tanto la existencia de diversos niveles en la calidad.

En cuanto a la **calidad de la vivienda**, o calidad residencial, ésta se puede entender como la percepción y valoración que diversos observadores y participantes le asignan al total y a los componentes de un conjunto habitacional, en cuanto a sus diversas propiedades o atributos en sus interacciones mutuas y con el contexto en el cual se inserta; estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables de orden fisiológico, psico-social, cultural, económico y político. La Comisión de Tecnología y Calidad de la Vivienda la definió como el conjunto de propiedades y características de la edificación que le confieren aptitud



La familia y su percepción sobre la calidad de la vivienda

para satisfacer tanto los requerimientos expresamente estipulados en reglamentos, planos y especificaciones técnicas, como también los requerimientos implícitos, propios de las reglas del arte y de la buena práctica profesional, que aseguran, en definitiva, una adecuada respuesta a las necesidades habitacionales de los usuarios.

2. OBJETIVOS E HIPÓTESIS

Se pretende, dentro de las naturales limitaciones de tiempo, hacer énfasis en la integralidad del concepto de la calidad de la vivienda y su aplicación; exponiendo mediante ejemplos de la experiencia habitacional en Chile, la forma en que ha estado presente su preocupación en ella y como se ha tratado de incentivar la calidad habitacional en la vivienda social, en una diversidad de aspectos y para

agentes también diferentes.

La calidad es producto de la interacción de factores a considerar o atributos del sistema habitacional; y no particularmente o independientemente de algunos de ellos. Tiene validez el concepto de **calidad integral de la vivienda**, en el que ésta se ve como un todo compuesto por partes interrelacionadas.

3. DESARROLLO DE IDEAS

Vamos a partir sobre la base de ciertos supuestos que son los siguientes:

3.1. La calidad en cuanto a las propiedades del objeto vivienda:

Existen en la vivienda ciertas características que le son propias, que pueden ser consideradas como atributos objetivos y no tan objetivos, posibles de cualificar o calificar.

Estos atributos conforman un numeroso y variado conjunto de características, aspectos o factores posibles de estimar como indicadores de calidad. Entre dichos atributos se pueden señalar los siguientes:

a) La localización:

Características del suelo y del terreno

Características de emplazamiento (geomorfología, vista, clima, etc.)

Inserción en la trama y tejido urbano y rural

Relación con otras actividades, especialmente lugar de trabajo

Niveles de contaminación ambiental

b) La urbanización y los servicios:

Dotación de infraestructura (agua potable, tratamiento de aguas servidas y de lluvias, energía eléctrica, combustibles y otros).



Ejemplo de una localización inadecuada

Servicios de transporte y comunicación
Extracción de basura y otros servicios
Características de calles, vías, espacios libres y accesos.
Vegetación y arborización.

c) Edificación:

Factor diseño

Características funcionales, espaciales, formales y significativas.

Flexibilidad en cuanto a su adaptabilidad (versatilidad, convertibilidad y expansibilidad).

Factor físico-ambiental

Características físicas de la construcción (estructura, obra gruesa, terminaciones, instalaciones) y su mantención.

Control ambiental de luz, sol, aire, humedad, ventilación, etc.

d) El equipamiento social y comunitario:

Accesibilidad, dotación y tipología de escuelas, centros de salud, abastecimiento, servicios recreativos, deportivos y de culto, áreas verdes, etc.

e) **Categorías:**

Tipologías, patrones y estándares.

Dichos atributos no pueden ser considerados aisladamente, sino en su relación mutua dentro de un conjunto.

La estructura de relaciones no es universal ni permanente, sino que depende de cada situación en el contexto en que se da. Por lo tanto no existe una calidad única aún para ciertos tipos específicos de vivienda, como es el caso de la vivienda de interés social.

3.2. La calidad de vida y las necesidades humanas:

La calidad no depende exclusivamente de las características objetivas que se manifiestan como atributos de la vivienda, sino más bien a la forma de percepción y valoración de éstos de parte del individuo o grupo humano de acuerdo a sus necesidades y aspiraciones que definen un modo específico de apreciar su calidad de vida. Por otra parte, la calidad de vida se refiere al modo mediante el cual se satisface un sistema interrelacionado de necesidades humanas correspondientes a un grupo de personas o una comunidad. (Además existen atributos que no pueden identificarse con ciertas características objetivas)

Según Max-Neef y otros, a la pregunta «¿Qué determina la calidad de vida de las personas?», responde «La calidad de vida dependerá de las posibilidades que tengan las personas de satisfacer adecuadamente sus necesidades humanas fundamentales» (En: Desarrollo a Escala Humana, una opción para el futuro, CEPANUR 1986).

De acuerdo a este punto de vista, las necesidades humanas fundamentales se pueden ordenar según las siguientes categorías:

a) Categorías existenciales: Necesidades de **Ser, Tener, Hacer y Estar.**

b) Categorías axiológicas: Necesidades de **Subsistencia, Protección, Afecto, Entendimiento, Participación, Ocio,**

Creación, Identidad y Libertad.

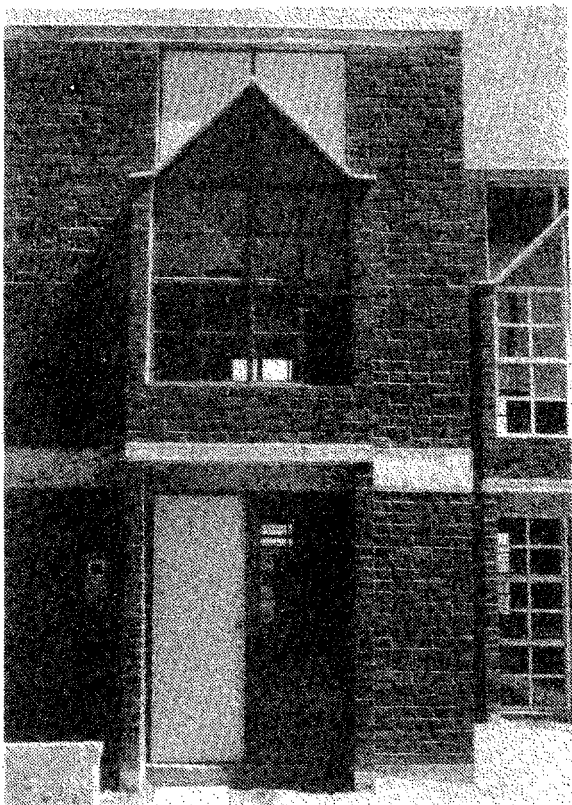
Agrega que «cualquier necesidad humana fundamental que no es adecuadamente satisfecha revela una pobreza humana» (Ibid). Las necesidades humanas son un sistema en que las mismas se interrelacionan e interactúan, y cada persona es un ser de necesidades múltiples e interdependientes.

Además establece una diferencia entre **necesidades, satisfactores y bienes**; siendo las primeras atributos esenciales y universales que se relacionan con la lenta evolución de la especie humana. Los segundos son formas de ser, tener, hacer y estar que se relacionan con estructuras y se diversifican de acuerdo a las culturas y las circunstancias, al ritmo de los cambios históricos. Los terceros son objetos que se relacionan con las modificaciones a ritmos coyunturales y se diversifican de acuerdo a los diversos estratos sociales dentro de las culturas.

En estudios recientes se ha podido comprobar la importancia que existe en los entornos inmediatos a la vivienda social, esto es en pasajes, calles menores, plazuelas, patios comunes, etc.; la satisfacción no solamente de necesidades de subsistencia (como condiciones de salud) y protección (como seguridad personal y de grupo), sino de aquéllas que corresponden a la creación (como expresión estética), a la identidad (como alta autoestima personal y de grupo) y otras.

En síntesis, la calidad habitacional depende de los atributos y propiedades del objeto habitacional por un lado y de las exigencias y valoraciones que el o los sujetos hagan sobre éstos o éstas.

O sea, si bien es cierto que se puede reconocer una cierta calidad intrínseca (implícita) que proviene de los atributos propios del objeto, se requiere por otro lado el reconocimiento de la necesidad y la apreciación de dichos



La seguridad en la vivienda: situación inicial y situación modificada

atributos de parte del sujeto. Si no se produce esta conjunción, la calidad no será estimada como tal.

puede darse la situación en la que ciertos atributos que están presentes en el objeto vivienda no sean reconocidos como necesarios o deseables, o que sean estimados como de menor importancia frente a otros en términos comparativos.

Por lo tanto, la calidad se da en forma de atributos estructurados en un todo, cuya percepción puede variar de

sujeto en sujeto, según estimaciones que cada uno haga en una escala de valores relacionados y jerarquizados. En vez de individualizar y separar atributos para satisfacerlos, es conveniente manejar como concepto, el de **calidad integral de la vivienda**.

3.3. El incentivo a la calidad:

Según el Diccionario se entiende por **incentivar**, el estímulo para que algo se acreciente o aumente; y **estimular** significa incitar, excitar con viveza a la ejecución de una



Incentivos/posibilidades: favorables y desfavorables en el tratamiento del entorno.

cosa, o avivar una actividad, operación o función. También es agujonear, picar, punzar.

Para incentivar la calidad de la vivienda social, es necesario saber antes a quiénes se pretende estimular y qué aspectos de la vivienda va a ser afectada como consecuencia de dicho estímulo, antes de entrar a establecer el modo de lograrlo y en qué puede consistir el estímulo. Por lo tanto el incentivo a la calidad debe estar orientado, hacia diversos agentes a quienes se pretende estimular sobre diferentes sistemas de propiedades de la vivienda.

Mencionando la calidad, se puede decir que no toda calidad es única ni óptima, existen niveles de calidad que recorren desde los inaceptables a los aceptables. Dentro de estos últimos es conveniente establecer los que van entre el óptimo y el aceptable. En el caso de la vivienda social es difícil pensar alcanzar el óptimo por una relación, no siempre biunívoca, entre costo y calidad.

Por eso mismo, en cada caso existe la necesidad de establecer el nivel mínimo del sistema de propiedades como requerimiento no transable y estimular (premiar) el logro de niveles más altos de calidad. Para la vivienda

social tiene validez el concepto de desarrollo progresivo o mejoramiento gradual en su calidad, en la que la participación del habitante es un factor básico, pero no único, en dicho logro.

A cada etapa del proceso habitacional y para cada grupo de agentes intervinientes en dicha acción, corresponden diferentes roles que apuntan hacia la obtención de la calidad en la vivienda; a partir de la planificación y programación (establecimiento de normas y estándares, definición y distribución de recursos), diseño (estímulo a la calidad), producción (controles de calidad), en la operación de la transferencia (manuales informativos) y en el uso, mantención y modificación posterior (iniciativa del residente y asesoramiento técnico). En relación a estos agentes y en función de sus roles debe establecerse diferentes estímulos.

3.4. Ejemplos que sostienen las ideas

Exigencias de calidad

Sobre localización: El problema del aluvión en Santiago.
Unidad versus emplazamiento: El bosque de edificios en altura en la Comuna de Las Condes.
La seguridad deseable y requerida: la vivienda como una

unidad segura y ejemplos de control en los accesos en condominios y pasajes.

Estándar indeseable: una tina de baño en ciertas soluciones.

INCENTIVOS Y ESTÍMULOS

Esfuerzo compartido: residentes y municipios en la pavimentación de pasajes

Asesorando a los pobladores: acción ONG en habilitación y mejoramiento de viviendas y sus entornos. La asesoría técnica al alcance del habitante.

Programas con estímulos: Viviendas progresivas y sus segundas etapas. Rebaja de dividendos por habilitación de espacios comunes.