

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROGRESIVA, COMO MODELO DE  
CALIDAD PARA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA**

**JAIVER MAMIAN VARGAS**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INDUSTRIAL  
PROGRAMA DE ARQUITECTURA  
PEREIRA**

**2012**

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROGRESIVA, COMO MODELO DE  
CALIDAD PARA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA**

**JAIVER MAMIAN VARGAS**

**TUTOR**

**VICTOR JULIAN JIMENEZ**

**JEFE INMEDIATO**

**HENRY MARTÍNEZ PUERTA**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INDUSTRIAL**

**PROGRAMA DE ARQUITECTURA**

**PEREIRA**

**2012**

## TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE ILUSTRACIONES.....	4
SÍNTESIS.....	5
DESCRIPTORES.....	5
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	6
2. OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICO.....	7
2.1. OBJETIVO GENERAL.....	7
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	7
3. JUSTIFICACIÓN.....	8
4. INTRODUCCIÓN.....	9
5. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA PRÁCTICA.....	10
6. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROGRESIVA, COMO MODELO DE CALIDAD PARA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA.....	11
REFERENCIAS.....	20

## LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. IMAGEN N° 1: Primer piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A	15
Ilustración 2. IMAGEN N° 2: Segundo piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A. .....	15
Ilustración 3. IMAGEN N° 3: Tercer piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A.	16
Ilustración 4. IMAGEN N° 4: Proyecto, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A ....	16
Ilustración 5. IMAGEN N° 5: Primer piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, unidad básica que se entrega .....	17
Ilustración 6. IMAGEN N° 6: Segundo piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, futura ampliación .....	18
Ilustración 7. IMAGEN N° 7: Primer piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, unidad básica que se entrega .....	18
Ilustración 8. IMAGEN N° 8: Segundo piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, futura ampliación. ....	19

## **SÍNTESIS**

Este trabajo está construido con el fin de dar a conocer la condición actual de la calidad de la vivienda de interés social y que tipo de alternativas se están implementando en el país y en Latinoamérica, todo esto con el fin de detectar las falencias que actualmente afectan a desarrollo de las viviendas de este tipo y poder seleccionar un modelo que pueda proporcionar unos parámetros de calidad desde la planeación, el diseño y la ejecución de urbanizaciones para que las familias de escasos recursos puedan tener una casa y convertirla en su hogar.

## **ABSTRACT**

This work is built in order of make known the current condition of the quality of interest housing social and that type of alternatives are being implemented in the country and in Latin America, everything this in order of detect the failings that currently affect to developing the housing of this type and power select a model that can provide few quality parameters from planning, design and the execution of urbanizations so that families of scarce resources may have a house and make her his household.

## **DESCRIPTORES**

Vivienda de interés social, habitabilidad, hogar, calidad.

## **DESCRIPTORS**

Social housing, habitability, home, quality.

## 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La situación económica y los problemas de orden público son las principales razones por las cuales el gobierno Nacional se ha visto en la necesidad de realizar proyectos de urbanización con vivienda de interés social (VIS) para resolver el déficit de casas para las familias de bajos recursos. La dificultad siempre se ha centrado en producir grandes cantidades de viviendas con bajos costos y esto a provocados innumerables problemas y los directamente afectados son las personas que habitan estas casas.

La vivienda de interés social (VIS), siempre se ha visto como un problema y generalmente las urbanizaciones para las familias vulnerables se ubican en zonas urbanas y de expansión, donde los suelos sean más baratos ya que el interés se centra en entregar el mayor número de viviendas y muchas veces descuidando la calidad técnica y arquitectónica, produciendo grandes inconvenientes a las personas que las habitan, afectando el desarrollo de las actividades dentro y fuera de la casa, esto hace que estos sectores se vuelvan inseguros ya que terminan siendo extramuros de las ciudades y también provoca que las ampliaciones de las casas sean incontroladas y peligrosas por las falencias estructurales adquiridas por la mala calidad en el diseño, como cuando la gente pretende hacer una ampliación de 2 pisos o más, en una estructura construida solo para uno. En la búsqueda de modelos de viviendas de interés social (VIS) se ve que no se ha tenido en cuenta cuales realmente son las necesidades básicas que varían y que se deben suplir a la hora de entregar una casa como esta, ya que el hecho de ser pobre no debe ser un impedimento para que ellos habiten en un lugar que permita su desarrollo social y económico; entonces la pregunta es:

¿Cuál es modelo adecuado para construir viviendas de interés social (VIS) de calidad en el departamento de Risaralda?

## **2. OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICO**

### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

Identificar qué modelo de vivienda de interés social (VIS) de calidad para desarrollar en el departamento de Risaralda.

### **2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Indagar de que calidad es la vivienda de interés social (VIS) actualmente en el departamento de Risaralda.
- Tomar referencias de proyectos arquitectónicos de vivienda de interés social (VIS), de buena calidad en Colombia y Latinoamérica.
- Realizar un análisis del modelo de vivienda progresiva, mostrando sus bondades para desarrollar un modelo con unos parámetros de calidad que se pueda tomar como referente para el desarrollo de las viviendas de interés social (VIS).

### 3. JUSTIFICACIÓN

Actualmente el tema de la vivienda de interés social (VIS) afecta el departamento de Risaralda y todos los departamentos de Colombia, esta situación es provocada por el alto índice de pobreza y la violencia entre grupos armados lo cual aumenta cada día el número de familias que no tienen los recursos necesarios para obtener una casa. El gobierno nacional en su afán de suplir este bajo índice de viviendas brinda la oportunidad a las personas de bajos recursos a ser acreedoras de subsidios para una vivienda de interés social (VIS), con la determinante de que el dinero asignado es poco y lo que cada beneficiado recibe es una unidad básica donde vivir, pensada para unas necesidades básicas iguales para todas las personas, sin pensar en que cada familia puede tener una necesidad básica distinta a otras, como un núcleo familiar que tiene una personas invalida.

La carencia en la planificación de estas viviendas hacen que el desarrollo económico y social de las urbanizaciones que se construyen diariamente en el departamento se deteriore y se ve la necesidad de desarrollar un modelo de vivienda de interés social (VIS) que pueda darle la oportunidad de suplir las diferentes necesidades básicas de las personas que reciben estos subsidios de vivienda, este modelo también deberá ser flexible teniendo en cuenta que cada familia tiene en su mente la idea de que en algún momento podrá tener los recursos necesarios para hacer futuras ampliaciones en su propiedad y de esta forma mejorar su estilo de vida y contribuir con el desarrollo del departamento y así mismo del país.

#### **4. INTRODUCCIÓN**

Este informe se hace con el fin de construir un trabajo de investigación sobre las actividades realizadas en la entidad donde el estudiante está pagando las pasantías, la idea es elaborar una análisis sobre la calidad técnica y en el diseño arquitectónico de las viviendas de interés social (VIS), en el departamento de Risaralda, para hacer una reflexión sobre qué tipo de vivienda se debería entregar a la población que accede a ellas, que por lo general son familias de bajos recursos y que merecen un lugar digno donde vivir y que además se puedan desarrollar en un futuro. La intención de este trabajo es dejar de ver la vivienda de interés social como un gasto y verlo con una inversión social, para que las soluciones dadas a estas personas aporten a un sistema urbano ya consolidado, todo esto se logra través de un sondeo para ver en qué estado se están entregando estas casas y poder proponer un modelo que pueda suplir las necesidades de las personas beneficiadas.

## **5. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA PRÁCTICA**

En la Promotora de Vivienda de Risaralda, se trabajó en dos campos que fueron Vivienda Nueva y Mejoramientos de Vivienda, y dentro de las actividades desarrolladas se encuentran, la elaboración de presupuestos para los proyectos de vivienda nueva y mejoramientos de vivienda, así como, el dibujo en AutoCAD de los planos arquitectónicos de los proyectos que se desarrollan en la entidad, a estos proyectos también se les hace un levantamiento en 3D y se realizaron renders para mostrar a los beneficiarios la proyección de cómo van a quedar sus casas; otro campo en el cual hubo participación es el de la supervisión de obras tanto de vivienda nueva como la de mejoramientos por todo el departamento, y por último como actividad adicional el manejo de la programación de las camionetas de la entidad para la movilidad del personal.

## **6. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROGRESIVA, COMO MODELO DE CALIDAD PARA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA**

La Promotora de Vivienda de Risaralda es una Empresa Industrial y Comercial vinculada al Despacho del Gobernador, con patrimonio propio y autonomía administrativa. Su labor está orientada a contribuir en la construcción de viviendas de interés social, la promoción y ejecución de proyectos de construcción de vivienda nueva y mejoramientos de vivienda, con el fin de aportar con el mejoramiento del entorno integral de la población de escasos recursos del Departamento, todo esto para disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en el departamento, mejorar viviendas de sectores vulnerables con déficit cualitativo, servir como mediador para la que los ciudadanos accedan a los subsidios que brinda las entidades gubernamentales.

La vivienda se entiende como un espacio independiente desarrollada de manera eficiente y lógico, ya que el objetivo fundamental es la satisfacción de las necesidades básicas de la población.

“La vivienda es un conjunto de estructuras físicas hechas o condicionadas por el hombre como lugar de permanencia de la familia para asegurar su protección y desarrollo, que incorpora el grupo social y el medio ambiente respectivo y sufre las consecuencias de los procesos sociales, económicos y físicos de la región.”  
Sánchez, 1971.

Al hablar de vivienda, se debe tener en consideración que no solo se entiende como un aspecto físico, si no, que ella en si misma tiene repercusión en las personas que la habitan y por esto también hay que considerar determinantes como la parte social, entorno y económica, ya que este recinto debe reunir ciertos requisitos necesarios para el desarrollo y bienestar de la familia. Una casa debe responder a las

necesidades de las familias, teniendo un conjunto de espacios y servicios ordenados de tal manera que sea funcional para poder desarrollar sus actividades y relaciones sociales; en este orden de ideas se puede ver la vivienda como una relación entre la parte física (infraestructura) y la parte del diario vivir de las personas que la ocupan (habidad), estas dos partes en armonía dan paso a lo que cada familia aspira tener que es su hogar.

En términos del habitar de las personas dentro de sus viviendas, es muy importante tener en cuenta que las personas son la principal razón por la que es concebida una casa que posteriormente va a ser habitada y después dejara de ser solo un elemento físico y terminara siendo un hogar para cada familia.

“La habitabilidad es un conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y en un grado u otro la gratificación de la existencia. Entre las condiciones físicas se encuentran todas aquellas referentes al proceso de transformación del territorio y el ordenamiento espacial de las relaciones internas y externas del elemento humano, la construcción de cuerpo físico que alberga las actividades y las personas y la delimitación física del ámbito individual y colectivo. La transformación arquitectónica física es precisamente la encargada de proporcionar estas condiciones físicas del habitad cultural del ser humano.” Saldarriaga, 1981, p. 57

En esta medida el arquitecto Colombiano Alberto Saldarriaga, da a entender la importancia que tiene la vivienda y cómo repercute en las personas que la habitan, creándose así una relación íntima entre las casa y su habitante, lo cual se debería pensar antes de diseñar modelos como el de vivienda de interés social (VIS) ya que el hecho de que estas familias sean de una condición económica más baja también tienen el derecho a habitar en una vivienda de calidad y posteriormente convertirlo en su hogar.

El termino VIS, (Vivienda de Interés Social) es un concepto que ha tenido diferentes interpretaciones del hábitat mínimo o necesidades mínimas, en este caso destinado a esa inmensa porción de la población que son las clases menos favorecidas.

Los primeros modelos adoptados, por estas instituciones del Estado se construyeron siguiendo referentes en Europa y los países socialistas, que propendían por modelos masivos y densificados, que buscaban atajar un problema explosivo, sin perder las prioridades de lograr una “vivienda digna y un entorno sano” para las grandes masas de obreros surgidos del auge industrial de la posguerra quienes, por su parte, incluían esta premisa como objetivo central de sus luchas y reivindicaciones sociales más sentidas.

La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (FINDETER), creada por la Ley 57 de 1989 y transformada mediante Decreto 4167 de 2011, es la que actualmente da los parámetros legales y técnicos para realiza vivienda VIS, basados en la Constitución Política de Colombia, y define la vivienda de interés social como:

“La vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), va dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que cuenta con subsidio de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional o por la Cajas de Compensación Familiar; este puede ser en dinero o en especie.”

FINDETER, sf, p. 9.

Este tipo de vivienda debe tener unas condiciones estructurales, higiénicas, y arquitectónicas, donde según el núcleo familiar que la ocupan (que por lo general son personas que viven un la pobreza), obtengan la debida disposición y proporción de los espacios que permitan a la vez confort, intimidad, interacción y socialización tanto entre los habitantes de la casa como con las personas vecinas, para garantizar un

ambiente óptimo en el cual se mejoren las expectativas de desarrollos de las familias que acceden a estas soluciones de vivienda.

La vivienda de interés social (VIS) está pensada como una solución rápida para las personas de bajos recursos, donde la calidad en la parte técnica y arquitectónica se ve afectada ya que a pesar de tener buenos tipos de soluciones la falencia se encuentra a la hora de ejecutarlos, lo que hace que las viviendas de este tipo se vean como un gasto y no como una inversión a largo plazo que a futuro pueda aportar al desarrollo de las ciudades del departamento.

Cuando se habla de vivienda de interés social (VIS), hoy en día se ve como un problema ya que es una inversión que brinda un grado de benéfico para las familias que acceden a ella pero descuidando la calidad por la producción en masa y a bajo costo, lo cual no aporta nada al desarrollo de las ciudades y por el contrario aumenta los índices de inseguridad en estas nuevas urbanizaciones que muchas veces se quedan estancadas. Una constructora Chilena, ELEMENTAL S.A, reconocida en toda Latinoamérica, ve la vivienda de interés social como una oportunidad de desarrollo y dicen:

“Proponemos dejar de pensar el problema de la vivienda como un gasto y empezar a verlo como inversión social. De lo que se trata es de garantizar que el subsidio de vivienda que reciben las familias, se valore con cada día que pasa. Todos nosotros, cuando compramos una vivienda esperamos que se valore en el tiempo; de hecho los bienes raíces son casi sinónimo de una inversión segura.” ELEMENTAL S.A CHILE, sf, ¶ 7

ELEMENTAL S.A, ve los subsidios de vivienda como un capital y la vivienda como un medio para que las familias de bajos recursos puedan superar la pobreza y tener un desarrollo ante la sociedad para hacer parte integral de su ciudad. El modelo de vivienda progresivo ha sido parte importante de ELEMENTAL S.A, y a este tipo de proyectos les han dado unos parámetros para tener éxito como:

- Una buena localización para la valorización de la propiedad y la integración con la ciudad, teniendo trabajo, salud, educación y transporte a la mano.
- Un espacio público de calles y paisajes para que habitar sea más satisfactorio.
- Enmarca las posibles ampliaciones de las casas, dejando planos diseñados y aprobados de futuros pisos.

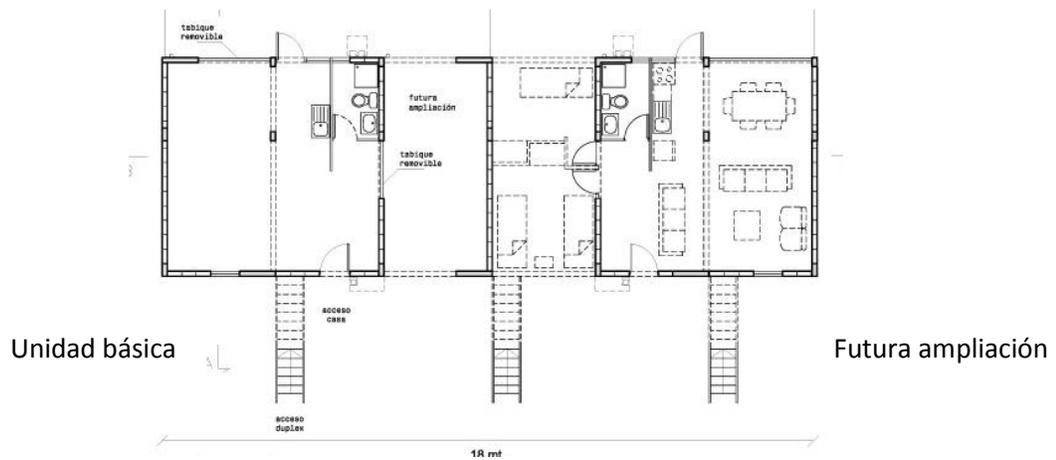


Ilustración 1. IMAGEN N° 1: Primer piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A.

Fuente: <http://www.elementalchile.cl/viviendas/quinta-monroy/quinta-monroy/>

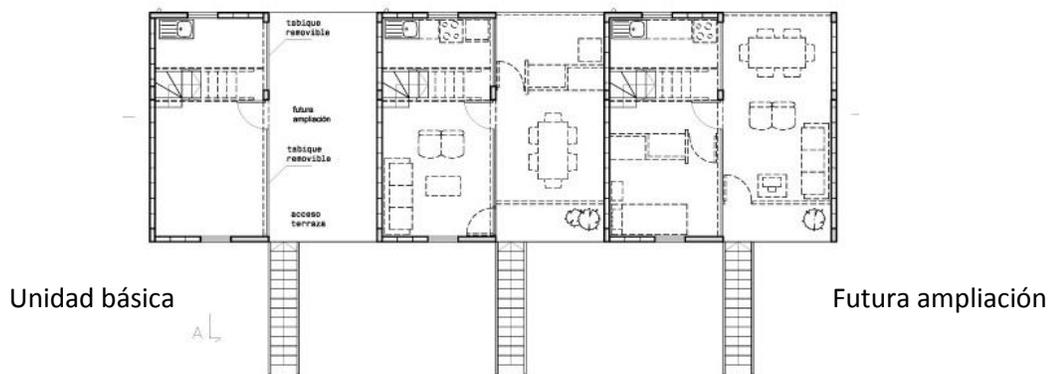


Ilustración 2. IMAGEN N° 2: Segundo piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A.

Fuente: <http://www.elementalchile.cl/viviendas/quinta-monroy/quinta-monroy/>

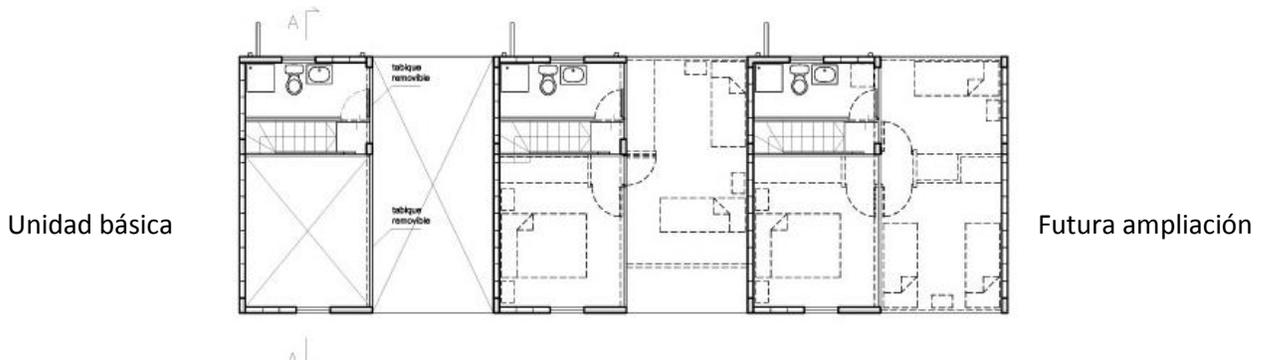


Ilustración 3. IMAGEN N° 3: Tercer piso, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A.

Fuente: <http://www.elementalchile.cl/viviendas/quinta-monroy/quinta-monroy/>

Unidad básica

Futura ampliación



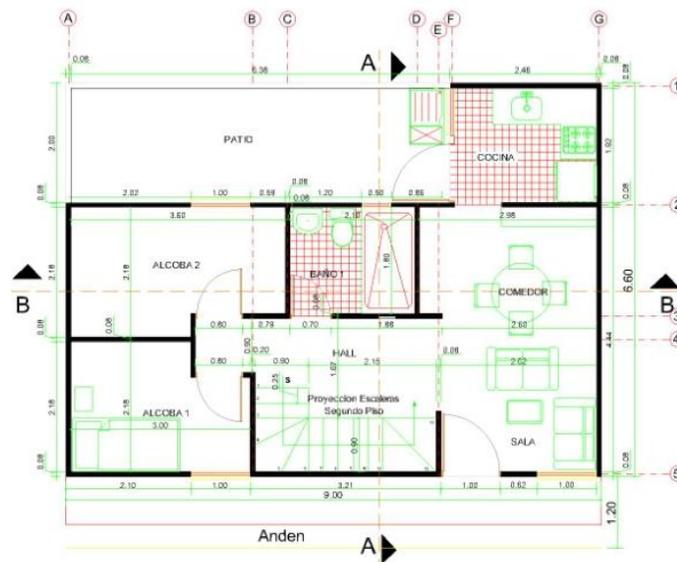
Ilustración 4. IMAGEN N° 4: Proyecto, QUINTA MONROY DE ELEMENTAL S.A.

Fuente: <http://www.elementalchile.cl/viviendas/quinta-monroy/quinta-monroy/>

La producción de proyectos urbanos de vivienda en el departamento de Risaralda tiene la característica de tener tres modelos de vivienda de interés social (VIS), unifamiliar, bi familiar y progresiva. El modelo progresivo se destaca ya que tiene unas características que permite al beneficiario la facilidad de desarrollo a futuro, aunque las constructoras y entidades como La Promotora de Vivienda de Risaralda, ya tienen en sus proyectos que hoy en día se están ejecutando, este tipo de solución no tienen en cuenta varios aspectos, lo que hacen que la calidad del producto final no sea el apropiado.

Teniendo como prioridad las familias que habitan las viviendas entregadas por el gobierno, el modelo progresivos, tiene como cualidad el hecho de estar planificada a

futuro aunque solo se entregue una unidad básica, ya que, el diseño tiene en cuenta la planimetría de los pisos que al pasar el tiempo se puedan construir según la norma; esto permite que cada familia ahorre tiempo y dinero en el momento que tenga los recursos necesarios para hacer las respectivas ampliaciones en su casa por que contarán con planos debidamente diseñados y aprobados por parte de curaduría urbana, esto hace que las obras complementarias se hagan de manera controlada siguiendo unos parámetros dados por el diseñador urbanístico. A todo esto si la entidad encargada de proyectar estas urbanizaciones tiene en consideración aspectos como resaltaba ELEMENTAL S.A. como: una buena localización, teniendo en consideración sitios dentro de la ciudad que puedan brindar servicios esenciales a las estas familias; unos espacios comunes articulados por espacio público para un buen habiente social y por supuesto el pensar conscientemente los espacios que conforman las viviendas ya que deben ser flexibles por que cada familia tiene su propia idea de hogar y sus actividades pueden varias desde un espacio de ocio como una sala hasta un espacio comercial que sirva de sustento para sobrevivir.



PLANTA PRIMER PISO

Ilustración 5. IMAGEN N° 5: Primer piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, unidad básica que se entrega

Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 6. IMAGEN N° 6: Segundo piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, futura ampliación.  
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 7. IMAGEN N° 7: Primer piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, unidad básica que se entrega  
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 8. IMAGEN N° 8: Segundo piso, vivienda progresiva “La Raquelita”, futura ampliación.

Fuente: Elaboración propia.

Es claro que se debe garantizar el confort de las familias con infraestructura que bien planificadas y diseñadas puedan responder adecuadamente a unos requerimientos técnicos ya que estos han sido descuidado, teniendo como principal causa el bajo presupuesto asignado a cada casa y que limita la gestión del diseño; pero vale la pena detenerse un poco dentro del afán de entregar el mayor número de viviendas y plantear urbanizaciones que optimice los recursos y que garantice una buena calidad técnica además de la oportunidad de desarrollo a futuro. No se puede tener una percepción de la vivienda de interés social (VIS) como un elemento netamente físico porque esto hace que se pierda la atención en el habitar de las personas que residen en estas casas y cómo repercute en ellas cada decisión que toma los diseñadores de las urbanizaciones de este tipo, la intención debería apuntar a que cada habitante tenga confort y desarrolle sentido de pertenencia hacia su casa y pueda crear buenas relaciones con sus familiares y vecinos por medio de espacios que permitan un ambiente propicio para ellos, esto hará que al convivir dentro de estos espacios se pueda dar una motivación para superación de la pobreza.

## REFERENCIAS

- FINDETER, (sf), GUÍA DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS.
- Arango, G del (2003) LA CALIDAD DE LA VIVIENDA. Disponible en <http://www.bdigital.unal.edu.co/2995/1/gae01-CalidadViv.PDF>, 25 de noviembre del 2012.
- Instituto Javeriano de vivienda y urbanismo, INJAVIU, (sf), VIVIENDA DE INTERES SOCIAL HABITAD Y HABITABILIDAD. Disponible en <http://www.javeriana.edu.co/arquidis/injaviu/coloquio/documents/VIVIENDADELINTERESSOCIALHABITATYHABITABILIDAD.pdf>, 20 noviembre del 2012.
- Maycotte. M (2005) NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL FINANCIADAS POR PROGRAMAS GUBERNAMENTALES. Disponible en <http://www2.uacj.mx/ICSA/Investiga/RNIU/pnencias%20pdf/Pon.%20Mtra.%20Elvira%20Maycotte.pdf>, 18 de octubre del 2012.
- ELEMENTAL S.A CHILE, (sf), QUINTA MONROY. Disponible en <http://www.plataformaarquitectura.cl/2007/09/17/quinta-monroy-elemental-chile/>, 18 de octubre de 2012.