

# La crítica, otra manera de pensar la vivienda

Criticism, another way of thinking about housing

Crítica, outra forma de pensar sobre habitação

La critique, une autre façon d'envisager le logement

Fuente: Autoría propia

Autor

**Marco Ernesto Cortes Diaz**

Universidad Nacional de Colombia.

mecortesd@unal.edu.co

Arquitecto y Magister en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia.  
Coordinador de la maestría en arquitectura de la vivienda.

Recibido: 30/10/2025  
Aprobado: 30/10/2025

## Cómo citar este artículo:

Cortes, M. (2025). La crítica, otra manera de pensar la vivienda. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 9-13  
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.124501>

## EDITORIAL

---

La vivienda constituye un bien básico para la existencia humana; es evidente que, sin distinción del grupo social al que se pertenezca, toda persona, familia o comunidad necesita disponer de un espacio material donde pueda desarrollar las actividades necesarias para sostener su vida social. Para lograrlo, los colectivos humanos deben considerar las condiciones topográficas del terreno, los materiales que ofrece el entorno natural o geológico, las particularidades del clima y, de manera central, la dimensión social del proceso de construcción y los modos de habitar.

Desde esta perspectiva, los procesos vinculados a la ocupación y apropiación del suelo, su ubicación respecto a otros usos, la organización del trabajo constructivo y la producción de experiencias subjetivas asociadas al lugar de habitación, convierten la producción de vivienda en un fenómeno social que responde a un determinado momento del desarrollo histórico, de carácter desigual y contradictorio. Así, el tipo de vivienda al que se haga referencia está definido por las características de su producción social y no únicamente por sus atributos físico-espaciales.

En síntesis, los modos concretos en los que cada grupo organiza su vida en el espacio, las prácticas culturales y funcionales que estructuran el hábitat y el nivel de desarrollo técnico de los sistemas constructivos exige pensar la vivienda como proceso histórico y como un campo de tensiones, en el que se disputan los patrones de vida individuales y colectivos. De esta forma, la perspectiva crítica de este número de *Bitácora Urbano Territorial* invitó a situar el análisis tipológico de la vivienda en un conjunto más amplio de relaciones desiguales de producción y modos de habitar que sobrepasan la sola racionalización físico-espacial de las actividades domésticas, debate característico de la noción de vivienda mínima de mediados del siglo XX (Warmburg, 2020; Mumford, 2007).

En el libro *Vivienda mínima: 1906-1957*, A. Klein (1980) afirmó que en la norma estatal del Gobierno Alemán de 1930 la superficie de la vivienda mínima debería estar comprendida entre los 32 m<sup>2</sup> y los 45 m<sup>2</sup> con “alquileres al alcance de la clase trabajadora”. Esto buscaba resolver la crítica situación de la vivienda después de la Primera Guerra Mundial; casi un siglo después resulta preocupante que esa superficie mínima siga siendo la misma y, peor aún, que muestre una tendencia a ser disminuida.

En una reciente conferencia sobre su libro: *Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural* (2023), el profesor Carlos Niño afirmó que el 60% de Bogotá ha sido construida por maestros de obra, ¿qué significa esta afirmación para los y las arquitectas? ¿Sera que los habitantes no saben para que sirve esta profesión? O ¿No interesa este tema a nuestra disciplina? Se podrá discutir que es un problema de recursos económicos, pero más allá de esta verdad, ¿cabe pensar que la acción de la profesión aún no ha sido entendida por la comunidad, porque los arquitectos solo están pensando en el proyecto, con independencia de la gestión económica y social al interior de las comunidades que los están necesitando?

Por supuesto, el análisis de la práctica arquitectónica en su conjunto, desde el proceso de investigación y diseño hasta la dirección de la obra, requiere una visión crítica que desmienta la supuesta neutralidad del pro-

ceso creativo. El trabajo del arquitecto está subordinado a las mediaciones técnicas de su época: los materiales, las características del proceso de montaje, etc., y, fundamentalmente, a la racionalidad económica que determina la utilidad de su obra. Desde el ascenso de las ideas neoliberales en los años 80 del siglo XX, la lógica material del proyecto de vivienda ha sido la de una mercancía más, despojada de su condición de derecho fundamental, y su desarrollo quedó en poder del sector inmobiliario privado.

La práctica proyectual del arquitecto se ha separado de las condiciones concretas de la realización material de la obra, subordinada a la estandarización de procesos para la agregación lineal de unidades habitacionales en grandes agrupaciones de vivienda y orientada exclusivamente a la reducción de costos operativos a través de economías de escala para, por esa vía, atacar el déficit cuantitativo de vivienda. Por tanto, la crítica a las visiones formales que solo atienden a los elementos visuales y estructurales de la obra debe confluir, necesariamente, con alternativas al enfoque unilateralmente cuantitativo de la producción en masa de la vivienda.

Para esto, este número de Bitácora Urbano Territorial reúne una serie de investigaciones críticas frente a los enfoques teórico-metodológicos basados exclusivamente en el análisis estadístico del déficit habitacional, que opacan la comprensión del problema enfocando el comportamiento cuantitativo de la oferta, sin dar cuenta de las formas sociales que adopta su producción ni de las contradicciones que ellas mismas generan en el mercado inmobiliario.

Por supuesto, el auge de esta visión dominante en el ámbito académico y de la opinión pública, ha correspondido al creciente control que ejerce el sector privado sobre la producción habitacional desde hace cuatro décadas y entraña su propia concepción cualitativa de la cuestión habitacional: la célula residencial como unidad mínima funcional para la gestión de procesos vitales que tienen lugar dentro de un contenedor físico, sujeto a la racionalización del diseño para la estandarización del proceso constructivo y, por lo tanto, susceptible de ser separado del conjunto social y funcional de la vida colectiva.

Sin duda, el principal objeto urbano-arquitectónico de esta racionalidad técnico-espacial ha sido la vivienda multifamiliar organizada en conjuntos residenciales cerrados, que prioriza los aspectos cuantitativos propios de la lógica de la rentabilidad basada en economías de escala y en el acceso individual mediante crédito hipotecario. Como resultado, estos desarrollos se convierten en la expresión espacial de formas de habitabilidad cada vez más fragmentadas y precarias, dentro de unidades residenciales densamente concentradas donde apenas subsisten relaciones de vecindad.

En el texto *Construyendo hábitos*, alternativas a la vivienda: del estuche a la caja (1996), el arquitecto Ignacio Paricio afirmó que en los últimos tiempos la vivienda ha dejado de ser centro de la actividad académica y profesional en España, para ser desplazada por dos temas: los 'edificios singulares' y la 'construcción de ciudad'. Para Paricio, desde los años 90 la oferta de vivienda se ha reducido al trillado esquema de dos o tres alcobas, un baño, una cocina y la sala-comedor para la familia tradicional, desconociendo otras formas de organización familiar y modos de habitar contemporáneos.

Para referirse a este patrón proyectual, Paricio (1996) hace referencia a la noción de 'estuche', según la cual a cada espacio corresponde un amueblamiento, un horario y una actividad. Este esquema privilegia la zonificación, característica de estas estereotipadas respuestas en la vivienda funcional. Su respuesta es la idea de 'caja', que despliega una espacialidad no compartimentada, cuyo contenido social y funcional puede variar porque permite la ambigüedad y el entrecruzamiento de temporalidades de acuerdo con las expectativas y eventualidades de sus habitantes. El 'estuche' constituye, entonces, la forma dominante de la actividad arquitectónica a la que ya se ha hecho referencia, poco conocedora de la vida de los habitantes de la vivienda.

Esta forma de gestión habitacional desconoce y desarticula las dimensiones cualitativas características de una forma colectiva de vida que, por su parte, puedan desarrollarse sobre la base de formas comunitarias de acceso al hábitat, como la propiedad colectiva del suelo, y a servicios básicos para que la dignificación de la vida humana corresponda al nivel actual de desarrollo técnico de los materiales, iluminación, asoleamiento, volumetría y color para garantizar áreas habitables, de ocio y encuentro colectivo.

Por su parte, una perspectiva crítica de la vivienda requiere una visión territorial en varias escalas. Resulta claro que el conjunto de funciones determinantes de la habitabilidad no está contenido en la estructura física de la vivienda. Por tanto, su provisión efectiva depende de la posibilidad que tengan sus habitantes de acceder a bienes cuya producción está socialmente determinada y desigualmente distribuida, como los servicios públicos, equipamiento en educación y transporte, etc., cuya construcción está condicionada por mecanismos de financiación y toma de decisiones a las que no siempre tienen acceso. Esto implica, entonces, abordar la estructuración del espacio edificado que, en palabras de Topalov (1979), constituye un valor de uso complejo, determinante del grado de habitabilidad, ya no solo por los atributos físicos de la célula residencial sino por la forma específica de inserción al conjunto de la estructura urbana.



Desde que se establecieron en Chile los primeros programas de subsidio a la demanda en los años 80, en el contexto de la privatización de los sistemas de financiación, la producción masiva de vivienda multifamiliar por el sector privado se ha generalizado en América Latina. La implicación del proceso ha sido doble: ha acelerado la expansión de los núcleos urbanos sobre sus municipios aledaños y áreas de influencia, consolidando estructuras urbano-regionales segregadas y fragmentadas por la diferenciación socio-espacial de la oferta inmobiliaria, aspecto característico del proceso de metropolización de las ciudades latinoamericanas.

En este escenario, la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran escala ha generado transformaciones profundas en los tejidos urbanos de las áreas centrales, mediante procesos de renovación y verticalización de usos terciarios, al mismo tiempo que ha promovido la expansión masiva de vivienda social en las periferias metropolitanas de ciudades como São Paulo (Rolnik, 2018), Ciudad de México (Salinas, 2022), Quito (Hinojosa, 2018) y Buenos Aires (Apaloaza y Venturini, 2021).

En el caso colombiano, el libro *Ciudadela El Recreo. Memorias del modelo de gestión de Metrovivienda* (1998), que recoge las memorias del esquema de gestión pública de suelo para la construcción de vivienda social al sur de Bogotá, se leen las siguientes afirmaciones: “Las familias obtienen además de una vivienda donde pueden consolidar sus sueños privados, un pedazo de ciudad en el que ejercen ciudadanía y establecen espacios de convivencia y encuentro”; “Metrovivienda permite soñar una ciudad diferente también para los más pobres, con calles y parques”, “Tener vivienda propia es el sueño de la mayoría de las familias colombianas”.

¿Sera realmente posible soñar en estas viviendas? Las viviendas compactas ofrecidas por Metrovivienda corresponden al esquema que Paricio (1996) cuestiona con la noción de ‘estuche’, es decir, a espacios compartimentados con áreas mínimas, de entre 37m<sup>2</sup> a 46m<sup>2</sup>, que impiden a sus habitantes la flexibilidad en el uso del espacio. Son ellos quienes se adaptan a la vivienda cuando debería ser lo contrario, de manera y permitir que la vivienda sea adaptada por el habitante.

En estos conjuntos de vivienda formal desarrollados en alta densidad y baja altura, la necesidad de las familias hizo que buena parte de estas hayan estallado a través del crecimiento explosivo, como usualmente lo hace la vivienda de desarrollo progresivo en la ciudad informal, porque, en algunos casos, se volvieron productivas y, en otros, la familia creció. Es frecuente que en estos crecimientos existan espacios sin iluminación ni ventilación natural, perjudicando la calidad de vida. En estas condiciones, soñar

como se afirma en el texto de Metrovivienda y en las propagandas con que se promocionan la vivienda de interés social, es solo una afirmación más. La vida en pandemia debió ser conflictiva para estas familias por lo reducido de estas áreas y por sus bajas calidades de habitabilidad.

Por tratarse de una experiencia de gestión pública del suelo para vivienda social, el caso de Metrovivienda plantea otro aspecto relevante para la crítica. En gran parte de América Latina, los Estados jugaron un papel decisivo al facilitar, coordinar y orientar la entrada de grandes desarrolladores inmobiliarios en sectores del mercado de vivienda que históricamente habían quedado por fuera de la oferta formal, cuestión que también requiere ser examinada críticamente. Desde inicios de la década de 1990, las políticas públicas de vivienda se enfocaron en reducir el déficit cuantitativo mediante instrumentos de financiación de la demanda que, simultáneamente, estimularan el mercado hipotecario: subsidios familiares, garantías estatales a los créditos de vivienda y mecanismos de titulación de la deuda hipotecaria (Guerrero, 2025).

En un sentido amplio, en este número se esbozó la crítica a través de un análisis que permite develar lo positivo y lo negativo de las diferentes respuestas en aspectos de política pública y proyecto arquitectónico. La crítica es entendida, también, como elemento que puede educar a los habitantes y permitirles tener argumentos a la hora de decidir sobre como acceder a la vivienda. Tal crítica puede orientar a los gobiernos para que tengan claro que el problema de la vivienda, en nuestro caso, no es solo la colocación de subsidios a la demanda, sino de calidad de vida y formación de ciudadanías saludables. También hay que recordar que la vivienda es un derecho y los derechos no deben mercantilizarse. La crítica debería poder aportar para que las soluciones que están funcionando se puedan mejorar y desarrollar las potencialidades para que se conviertan en soluciones.

## Referencias

---

- APAOLAZA, R., & VENTURINI, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del área metropolitana de Buenos Aires: Aportes para una teoría de la rent gap periurbana. *Geograficando*, 17(1). <https://doi.org/10.24215/2346898Xe087>
- GUERRERO, A. (2025) Social housing mortgage securitization and peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan area. In *The Financialization of Latin American Real Estate Markets* (pp. 60-81). Routledge.
- KLEIN, A. (1980). *Vivienda mínima: 1906-1957*. Barcelona: Gustavo Gili.
- METROVIVIENDA Y GNECCO, G. (2002). *Ciudadela El Recreo: memoria del modelo de gestión de MetroVivienda*. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- MUMFORD, E. (2007). El discurso del CIAM sobre el urbanismo, 928-960. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 11(1), 96-115. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18632>
- NIÑO MURCIA, C., CHAPARRO VALDERRAMA, J., LÓPEZ BROBÓN, W., JIMENEZ, L. C., & JARA RAMÍREZ, S. (2023). Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural.
- PARICIO, I. (1996). Construyendo hábitos: alternativas a la vivienda: del estuche a la caja. *Arquitectura viva*, (49), 19-24.
- ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM ediciones.
- SALINAS, L. (2021). *Procesos urbanos en la Ciudad de México: en la gentrificación y la expansión de la periferia*. Ciudad de México: Ediciones Monosílabo
- TOPALOV, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Edicol.
- WARMBURG, J. M. (2020). *Walter Gropius. ¿Qué es arquitectura?: Antología de escritos*. Reverté.