

ADAPTACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL A VIVIENDA COMUNAL EN ARRIENDO: “INQUILINATOS” EL SECTOR DEL VOTO NACIONAL, BOGOTÁ.

CAMILO MORENO
camilomoreno120@hotmail.com

RESUMEN

El sector del Voto Nacional en Bogotá, a principios del siglo XX, fue uno de los lugares más exclusivos al costado occidental de lo que hoy se considera como el centro histórico. En este lugar, vivían gran parte de los comerciantes más importantes de la ciudad. Sin embargo, con la migración de la población de altos recursos a la periferia de la ciudad, este sector se empezó a degradar hasta llegar a convertirse, no sólo en el barrio más peligroso de la ciudad, sino que a su vez, pasó a ser un área con gran cantidad de patrimonio inmueble en abandono.

Más allá de algunas políticas públicas de revitalización que se han intentado implantar durante las últimas décadas para este sector, se ha encontrado que algunos arrendatarios han sido los encargados de “preservar” este patrimonio histórico, adecuando estas antiguas casonas en viviendas comunales en arriendo, llamadas en Bogotá “inquilinos”. Es así, como en este artículo, se muestra el diagnóstico que se realizó sobre tres viviendas, donde más que una crítica arquitectónica o espacial a las intervenciones en estos inmuebles, se muestra un paralelo entre la forma cómo se crea una “salvaguardia del patrimonio”, a través de la apropiación y la habitabilidad del mismo.

Palabras claves: Patrimonio cultural - Reutilización - Inquilinato - Vivienda comunal

ABSTRACT

The sector of Voto Nacional in Bogota, in the early twentieth century, was one of the most exclusive places on the western side of what today is considered the historic center; much of the most important merchants of the city lived here. However, because of the migration of the population of high resources to the periphery of the city, this sector began to degrade until it became not only in one of the most dangerous neighborhood but an area with lots of abandoned property assets.

Beyond some public revitalization policies that have been attempted in recent decades for this sector, it has been found that some tenants have been responsible for “preserving” this heritage, adapting these old houses in communal housing for rent, called “tenements” in Bogota. Thus, this article shows the diagnosis that was made on three houses, where more than an architectural or spatial review related to interventions in these buildings, it elaborates a parallel comparison between the way how a “heritage conservation” is created through ownership and occupancy of it.

Keywords: Cultural heritage - Building recycling - Tenement house - Communal Housing

Introducción

Este artículo se compone de tres apartes principales los cuales, en primera instancia, tienen dos secciones introductorias que van a estar entrelazadas entre sí como son: la delimitación de un contexto histórico y la caracterización del sector en el que se encuentran los inmuebles, estos apartes son relevantes para entender el estado de conservación en el que se encuentran los bienes de interés cultural y sus diferentes transformaciones. Posteriormente se pasa al análisis de los inmuebles, en el cual a través del estudio de sus condiciones físicas, y de la determinación de la relación entre los usos de los espacios, se cualifica el hábitat al interior del mismo.

Antes de iniciar con las diferentes secciones del documento, se hace necesario delimitar el concepto de -inquilinato-, que si bien a lo largo de Latinoamérica tiene sus diferentes “homólogos” como las vecindades en México o los conventillos en Argentina, en realidad tienen unas características particulares. La definición que más se ajusta a lo que se considera un inquilinato en Colombia es: “una vivienda compartida donde se alojan dos o más hogares en condición de arrendatarios, dentro de una misma estructura física o inmueble, compartiendo espacios comunales como patios, corredores, solares, áreas sociales y servicios, como son cocina, baños y lavadero”. (Zorro, 1974, p. 15). La dinámica económica de la zona de estudio hace del inquilinato una posible solución a la demanda habitacional de bajo costo para la población de bajos ingresos que llega a Bogotá, a la cual además se les ofrece una excelente ubicación, y la informalidad suficiente para evitar contratos de arrendamiento.

La historia de los inquilinatos en el centro histórico no es reciente, por lo que su presencia es mayor en los barrios de vieja data

como el Voto Nacional. Como afirma Ceballos y Tarchópulos (2005), en su estudio sobre los patrones urbanos de la vivienda de sectores de bajos recursos en Bogotá, “se trata de una oferta de cuartos de alquiler en edificaciones antiguas con un alto grado de deterioro, que demandan hogares con baja capacidad de pago, razón por la que aceptan alojarse en las deficientes condiciones físico-espaciales que éstas ofrecen. No obstante, esta franja de población reconoce como una ventaja la localización en la ciudad que les permite un fácil acceso a los servicios urbanos y a las fuentes de ingresos”.

A pesar de que en el barrio del Voto Nacional tan solo el 4% de las viviendas corresponden a inquilinatos, estos ocupan casi en todos los casos, inmuebles de conservación patrimonial, que se caracterizan por ser viviendas de dos pisos que mantienen el uso comercial, en gran parte del primer piso y subdividen el resto del inmueble para adecuar habitaciones de alquiler. Esta problemática es tan frecuente en los centros históricos de Latinoamérica, que aquí se expone tan solo un ejemplo.

Contexto Histórico.

Desde la fundación de Bogotá, como colonia de los españoles, hasta finales del siglo XVIII, el centro histórico siempre fue limitado en su costado occidental por el camino que trazaba el Río San Francisco, para unirse con el Río San Agustín. Solamente hasta las primeras décadas del siglo XIX, empieza a ser un sitio de interés público cuando es utilizado para asesinar a diferentes mártires de la independencia, en lo que se conocía como Huerta de Jaimes, que posteriormente pasó a conocerse como la Plaza de los Mártires (Mejía, 2000, p. 199). Este sector que por muchos años fue tan sólo una plaza con grandes jardines, hasta 1906 se empezó a

consolidar junto con la parroquia de San Victorino, la cuál recién fundada contaba con 25 manzanas (Cardeno, 2006, p. 17). Los principales hechos que ayudaron a que se diera este proceso fueron: Por una parte, el eje de desarrollo que se conformó entre la Plaza de Bolívar, la Plaza de los Mártires y la Plaza de Maderas, principal eje de comercio de la ciudad; y por otra parte, la creación de la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, la cual rápidamente ganó varios adeptos por la significación cultural que tuvo con el pasar del tiempo.

El eje de desarrollo que coincide con la actual Calle 11, tiene una importancia histórica y simbólica, debido a que comunicaba dos de los puntos más importantes que tuvo la ciudad hasta el siglo XX, como lo eran, la Plaza de Bolívar, lugar que concentraba el poder político y eclesiástico, aunado a la cotidianidad de la vida civil, y la Plaza de Maderas, en la cual se encontraba una importante actividad comercial donde se vendían todos los productos que llegaban a la Estación del Ferrocarril de la Sabana, provenientes de todo el mundo, a través del Río Magdalena. La consolidación de este importante corredor histórico de la Calle 11, no sólo se fue constituyendo en un eje comercial relevante para la ciudad, sino que también fue escenario de la construcción de un “patrimonio inmueble menor”, que en algunos casos llegó a ser declarado como Bien de Interés Cultural del ámbito distrital.

A pesar de la influencia que tuvo la Calle 11, el elemento que detonó el desarrollo alrededor de la Plaza de los Mártires, fue la creación de la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús. Si bien en un principio esta iglesia era tan sólo una pequeña ermita construida en los terrenos donados por doña Rosalida Calvo, en 1892 (UNAL, 2012, p. 47). A los diez años de haberse construido, cuando se consagra el país al Sagrado Corazón de Jesús, pidiendo por el fin de la guerra de los mil días en 1902, la iglesia y el sector empiezan a tener un dinamismo importante debido a que cada año se llevaba a cabo un evento político, en el cual los presidentes “renovaban” el voto por la paz (Mejía, 2000, p. 206), por lo que el barrio con el pasar de los años recibió el nombre del Voto Nacional.

El 9 de abril de 1948, una fecha que no sólo marcó profundamente la historia del conflicto en Colombia, sino que dejó manchada de sangre la ciudad, al enterarse del asesinato de uno de sus líderes políticos más queridos en la historia, Jorge Eliécer Gaitán, no sólo resultó en una destrucción masiva de gran parte del patrimonio histórico del centro de la ciudad, sino que a su vez se encargó de olvidar, consciente o inconscientemente, un barrio que se empezó a segregar y degradar, en el momento en el que comenzó a albergar a un sector de la población que introdujo la venta de productos ilegales como forma de trabajo, al no tener otras oportunidades de empleo (Garzón y Morris, 2000, p. 33). Las transformaciones en la ciudad después de la segunda mitad del siglo XX, se hicieron notar rápidamente en el sector, más aún cuando se trazó la Avenida Caracas y cortó la antigua Escuela de Medicina y la Plaza de los Mártires, marcando un límite físico respecto a lo que era el centro histórico. Sin

embargo, específicamente las transformaciones sociales que se estaban dando en el sector no eran tan evidentes, debido a que la antigua conexión a través de los ejes de las Calles 10 y 11, ya no era tan utilizada por los transeúntes, por que éstos habían sido cortados por las nuevas grandes avenidas (Garzón y Morris, 2000, p. 37).

Al pasar a la década de los 80s y 90s la violencia a lo largo del país comenzó a empeorar, por lo que se empezaron a dar grandes migraciones de población, a la ciudad de Bogotá. Lejos de asentarse en la periferia, empezaron a llegar al sector del Voto Nacional, lugar que se había consolidado como un puerto de transporte intraurbano e intermunicipal (Cardeno, 2006, p. 78), el cual había cambiado su antigua función de área de uso habitacional y comercial, para pasar a ser un sitio de bodegas, mercados y vivienda temporal en alquiler.

La unión de estas tres características, -segregación socio-espacial, migración de población de escasos recursos, y el caos producido por el desorden y la falta de higiene ligado al uso de puerto de transporte y plaza- entre otras características, fueron el germen que detonaría la degradación del sector, el cual ha sido completamente abandonado hasta nuestros días. Si bien en las últimas décadas se han intentado llevar a cabo algunas acciones para reactivar el sector física y socialmente, como lo fueron el fallido proyecto del “Tercer Milenio” o la creación del Centro de Atención Móvil a Drogodependientes, -CAMAD-, es claro que no ha existido un entendimiento profundo de las problemáticas que ha vivido el sector desde la segunda mitad del siglo XX.

El sector del Voto Nacional y sus inquilinatos en la actualidad.

Este sector que se ha caracterizado a lo largo de su historia por recibir población migrante de toda Colombia, o incluso de países vecinos, por sus condiciones de vulnerabilidad socio-espacial. Es una de las áreas perfectas para encontrar alojamiento temporal de bajo costo, en una zona central de la ciudad que tiene un fácil acceso a los diferentes servicios urbanos (Ceballos, Tarchópulos, p. 2003). Si bien es común saber que en la zona existen diferentes inmuebles con el uso de inquilinatos, no hay ningún tipo de letrero que los identifique como tal, haciendo que la única manera de llegar a ellos, sea a través de conocidos que recomiendan el lugar.

La manzana en la que se sitúa la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús es de origen colonial y hace parte del trazado claramente ortogonal del barrio Voto Nacional. Tiene una forma rectangular que pareciera fragmentarse en una sección oriental y una occidental, lo que denota el trazado inicial de la carrera 16 por la mitad de la manzana. Estas dos secciones se diferencian por sus características morfológicas y su origen histórico: el costado oriental -donde se localizan la iglesia, las casas de conservación, el filosofado y la estructura claustral- tiene su origen en el siglo XIX y cuenta con los predios de mayor dimensión de la manzana. El costado occidental, de desarrolló más



Figura 1. Contexto, objetos de estudio (Fuente: Elaboración propia).
1. Plaza de los Mártires; 2. Iglesia del Voto Nacional; 3. Dirección de Reclutamiento (antigua Escuela de Medicina); 4. El Bronx; 5. Inquilinato A; 6. Inquilinato B; 7. Inquilinato C.

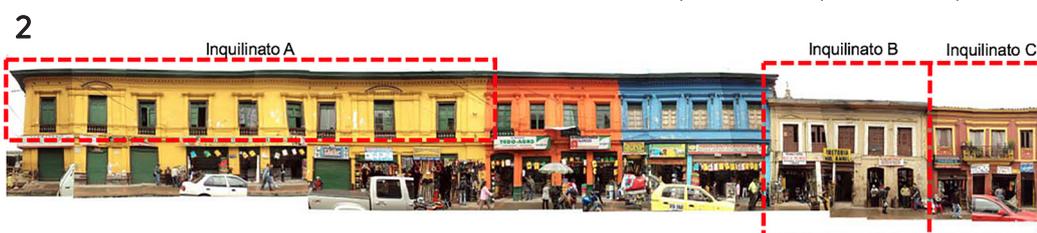


Imagen 2. Fachadas inquilinatos, objeto de estudio (Fuente: Elaboración propia).

tarde, por lo que se caracteriza por ser de menor altura, tener predios más pequeños, esquinas subdivididas de formas irregulares, y no cuenta con edificaciones de gran valor cultural.

La presencia de inquilinatos es particularmente concentrada en la manzana de la iglesia, y es que por ejemplo, es de especial interés, que en 3 de las 6 casas declaradas como bienes de interés cultural funcionen viviendas comunales en arriendo, es decir, allí se concentran el 25% de los inquilinatos del barrio Voto Nacional. Este caso es excepcional, ya que la localización de los inquilinatos por lo general es muy dispersa en el centro histórico. En estas casas se observan gran cantidad de intervenciones que buscan aumentar el espacio de habitación, subdividiendo los grandes espacios. Sin embargo, la mayoría son intervenciones regresivas que se han hecho con materiales livianos y desmontables como madera y zinc.

Los tres inquilinatos que se escogieron para ser analizados, son Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, declarados por el Decreto 606 de 2001, con una categoría de intervención de conservación tipológica, la cual restringe las obras a subdivisiones,

reparaciones o reforzamientos estructurales, entre otros. Si bien está protección legal, supone una valoración por expertos que determinaron los niveles de protección que debían tener estos inmuebles, nunca se preguntó a sus propietarios si querían que su patrimonio, en términos económicos, fuera declarado un bien común de los ciudadanos, sin embargo si se les “obliga” a que la custodia y mantenimiento del mismo salga de sus bolsillos.

En el caso de estos tres inmuebles, no se conoce a ninguno de los propietarios debido a que viven fuera del país. Las utilidades que sacan tanto de los locales comerciales que tienen en la planta baja, como la renta que dejan los inquilinatos, es manejada por terceros quienes a su vez le piden cuentas a los administradores de dichos lugares. Estos últimos, son una pieza clave, para la conservación e intervención de los inmuebles, ya que al no existir una apropiación de este patrimonio por parte de sus dueños o de los inquilinos, son los administradores quienes se van a encargar de la conservación de estos edificios. Más allá de tener algún tipo de conocimiento sobre restauración de monumentos, estas personas proponen intervenciones que les



Figura 3. Levantamiento de primer y segundo piso de los inquilinatos
Fuente: Elaboración propia.

dan beneficios especialmente de tipo económico, y en menor medida de tipo “cultural”. Lejos de que este análisis de las adaptaciones, se convierta en una crítica a dichas intervenciones, busca poner en valor, cómo la dimensión física del habitat de un inquilinato es adaptada dentro de un bien de interés cultural.

Dimensión física de los inquilinatos.

Los tres inmuebles que se están analizando son procedentes del siglo XIX, y funcionaban como una sola unidad de vivienda en la que tenían un pequeño espacio comercial en la planta principal que da sobre la calle principal de acceso. No obstante con el pasar de los años, se fueron subdiviniendo hasta quedar en las estructuras que se pueden reconocer hoy en día, algunas de las características físicas iniciales que se pueden dar de estos inmuebles son (Figura 2):

El inquilinato A, ubicado en la calle 11 No. 15-35, ocupa el segundo piso de la casa esquinera y es el de mayor tamaño, en general es el mejor conservado debido al mantenimiento constante de los espacios comunes y a la remodelación de las habitaciones cada vez que son desocupadas, la administradora del lugar busca alquilar por periodos largos de tiempo para prevenir mayores deterioros del inmueble. El inquilinato es además muy generoso en los espacios destinados a los servicios comunales, de los dos patios existentes originalmente se conserva completamente solo el más próximo al acceso, los

otros dos han sido ocupados parcialmente. Este inmueble cuenta con un área de 720 m² y 20 habitaciones para 40 personas aproximadamente, las zonas públicas, contando el amplio patio central suman en total de 236 m² y las privadas 384 m².

La Residencia Guadalupe -inquilinato B-, es el de mayor densidad de ocupación y peor estado de conservación, ocupa las dos plantas del inmueble de la calle 11 No. 15-53 y a diferencia del anterior, gran parte de sus residentes viven allí por cortos periodos. Originalmente la casa contaba con un patio interior adyacente a la escalera y otro en la parte trasera colindante con la iglesia, de estos solo se conserva el segundo, que es el espacio comunal más representativo del inquilinato. Este inquilinato tiene un área total de 660 m², donde 137 m² (entre corredores, patio y cocina) son de uso comunal y 523m² de uso privado, el principal espacio comunal es el solar, que tiene 37 m² y la cocina de tan solo 2,2 m², el patio interior ha sido ocupado para albergar depósitos en primer piso y habitaciones en el segundo. El inquilinato tiene 15 piezas y alberga a 34 personas aproximadamente, lo que aunado a la insuficiente oferta de espacios comunales, evidencia una lamentable condición de habitabilidad.

El inquilinato C ocupa el primer y segundo piso del inmueble ubicado en la calle 11 No. 15-85, sus residentes son en su gran mayoría ecuatorianos otavaleños que se dedican a la venta de artesanías en el sector y son participantes activos de los eventos y actividades eclesiásticas de los claretianos. La casa se encuentra en un estado regular de conservación, debido a las intervenciones inadecuadas y al mantenimiento poco frecuente, sus espacios comunales son más que generosos, subutilizados. El patio interior, donde culmina la escalera de acceso desde la calle 11, es el espacio comunal más representativo, este inquilinato ocupa casi la tercera parte del primer piso del inmueble y la totalidad del segundo, tiene un área de 579m², de los cuales 283 son de uso comunal y 298 de uso privado, el área comunal más importante corresponde al patio principal y trasero de la casa, cuenta con 20 habitaciones y una población flotante de 25 personas.

En el caso del inquilinato A, el más grande de los tres, al ser un predio esquinero que cuenta con acceso sobre la Calle 11 y la Plaza de los Mártires, se configura en torno a dos patios centrales, que si bien uno de ellos se encuentra ocupado, aún se puede reconocer en la lectura tipológica del espacio. En el caso de los inquilinatos B y C, al ser predios medianeros, cuentan con dos patios laterales, que han sido parcialmente conservados (imagen 3). Más allá de la afectación física que traen estas intervenciones para los inmuebles, fue importantes reconocerlas para darse cuenta que si bien los esquemas de funcionamiento de la casa seguían siendo prácticamente iguales, la problemática del habitat al interior del mismo en cuestiones tan básicas como la ventilación e iluminación, no sólo afectan el confort en estos espacios, sino que a su vez, son las zonas donde hay mayor deterioro de los inmuebles. Vale la pena reconocer que las intervenciones

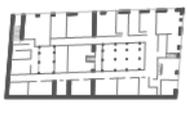
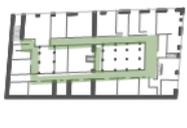
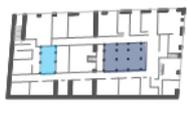
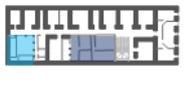
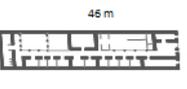
4		ACCESO	TAMAÑO	CIRCULACIÓN	PATIOS
VIVIENDA INQUILINATO	Subtipo 1 de patio central	 segunda planta	 37 m 20 m		
	Subtipo 2 de patio lateral	 segunda planta	 35 m 11 m		
		 primera planta			
Subtipo 2 de patio lateral	 segunda planta	 46 m 10 m			
 primera planta					

Figura 4. Zonificación al interior del inquilinato (Elaboración propia).

que se realizan, tanto en la ocupación de los patios como en la subdivisión de las diferentes estancias, se hace con piezas de madera que permiten reconocer la estructura original, cumpliendo inconcientemente con uno de los principios de la restauración actual, en la cual se pide que las intervenciones sean desmontables y se distingan de la espacialidad original, aún así, este tipo de materialidad interior no es el más propicio para brindar un confort acústico y térmico al interior de las habitaciones.

Características morfológicas y tipológicas.

Los tres inquilinatos tienen características espaciales diferentes debido a su clasificación tipológica, a su organización funcional y a las transformaciones que han sufrido recientemente. El análisis de las relaciones entre el tamaño, las características de acceso, circulación y localización de patios, permitió la identificación de una tipología de casa de patio común a todos los inmuebles de inquilinato y de dos subtipos –de patio central y patio lateral- (Figura 4).

El subtipo de patio central, corresponde al inquilinato A, una vivienda esquinera de gran tamaño, el inquilinato funciona solo en el segundo nivel, por lo que el acceso se da directamente desde la Calle 11 por la esquina noroccidental del predio, al parecer este acceso es una de las modificaciones al inmueble original, pues por lo general la circulación vertical se disponía junto al patio principal. Originalmente, la casa tenía dos patios de dimensiones y jerarquías diferentes: el principal con un área de 48

m² y el secundario de 20m², actualmente apenas se lee la existencia del patio principal por la conservación de los capiteles y por la dilatación entre la cubierta y el muro perimetral que lo contiene, este patio se ha cerrado y subdividido para albergar más habitaciones, sin embargo, el patio secundario, adyacente a la puerta de ingreso actual, sí se conserva.

Frente a la circulación, es posible afirmar que originalmente existía un recorrido perimetral a los patios, no obstante, en la actualidad solo el patio principal mantiene esta configuración, las intervenciones realizadas para construir la cocina comunal junto al patio secundario y la adición de habitaciones sobre su costado oriental, han modificado la configuración original de la circulación alrededor de este.

Los inmuebles de los inquilinatos B –Residencia Guadalupe- y C, representan el subtipo 2 o de patio lateral. Este subtipo se caracteriza por tener dos patios dispuestos sobre un mismo costado y una circulación central que conecta longitudinalmente al zaguán con los patios laterales -principal y posterior- y las habitaciones. La Residencia Guadalupe es la que mejor conserva en sus dos niveles las características tipológicas de las casas originales, ya que preserva el acceso, la escalera original en forma de U y la estructura de madera de sus patios, sin embargo, el patio principal ha sido ocupado para albergar bodegas y habitaciones y se le ha construido un muro perimetral que impide la entrada de luz a gran parte de la vivienda, el patio posterior colinda por el costado sur con el transepto de la iglesia.



Figura 5. Tipo de baños inquilinato C.
Fuente: Elaboración propia.

INQUILINATOS	ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	ÁREA TOTAL
INQUILINATO A	384	236	720
INQUILINATO B	523	137	660
INQUILINATO C	298	283	579

Tabla 1. Relación de áreas (m²) en los inquilinatos.
Fuente: Elaboración propia

NIVEL	PIEZA	PERSONAS	UNIDAD S.
ACEPTABLE	1 a 2	3	1
MÁXIMO	2 a 3	3	1
NO ACEPTABLE	3 a 4	3	1
CRÍTICO	< a 4	3	1

Tabla 2. Nivel de sanidad de acuerdo a número de unidades sanitarias por pieza. Fuente: Indicadores de (Arboleda, Henao, Laínez, 2006, p, 31).

INQ	PIEZAS	BAÑOS	DUCHAS	PERSONAS
A	20	2	2	40
B	15	1	1	34
C	20	3	3	25

Tabla 3. Clasificación de niveles de sanidad según número de unidades sanitarias por habitante.
Fuente: Indicadores de (Arboleda, Henao, Laínez, 2006, p, 31).

El inquilinato C tiene accesos independientes para el primer y segundo nivel. Al interior del inmueble no existe circulación vertical entre primer y segundo piso, a pesar de esto, se considera como un solo inquilinato por pertenecer al mismo inmueble por compartir espacios comunales –baños y cocina- y por tener un mismo administrador. El patio principal solo funciona para el segundo piso, este se ubica sobre el costado oriental y remata el acceso desde la calle 11, éste ha sido cubierto y se han construido algunos volúmenes de madera en su interior. Por su parte, al patio posterior, solo se tiene acceso desde el primer piso y está aislado física y visualmente desde el segundo nivel, está configurado por tres frentes con gabinetes de valiosa elaboración en madera, la crujía sur que configura el patio posterior limita con la iglesia por su fachada occidental.

Las áreas comunes en los inquilinatos.

Uno de los primeros puntos que hay que resaltar de la dimensión social en estos inquilinatos, tiene que ver con las áreas comunes que ofrecen los mismos, las cuales permiten determinar el grado de hacinamiento que viven las personas que tienen su residencia allí. Si bien se desconoce que exista un coeficiente que determine el porcentaje óptimo respecto a la proporción que debería tener las áreas privas con relación a las áreas comunes, en estos tres inquilinatos existió una condición en la cual donde habían menos áreas comunes, había un mayor grado de hacinamiento, ligado principalmente a una mayor subdivisión de espacios destinados a estancias de habitación.

Ahora bien, lejos de poder determinar un área óptima común en este tipo de vivienda en arriendo, lo que sí existe es un análisis por tipos de espacios comunes, principalmente del área de los baños y de las cocinas que permite valorar el grado de habitabilidad mínima que tienen estos inmuebles.

Vale la pena mencionar que al ser estos inmuebles casas del siglo XIX, los espacios comunes como el baño o la cocina, usualmente se encontraban fuera de la casa en el patio posterior, o cuando se ubicaban dentro de la casa, usualmente eran dispuestos en lugares poco iluminados o ventilados. Al ser adaptadas estas viviendas como inquilinatos y tener que aumentar la oferta de las áreas comunes, implicaban una obvia transformación y actualización, tanto de las estancias en las que se encontraban los servicios originalmente, como las redes de los mismos.

Baños.

Es interesante ver como de estos tres ejemplos que se están estudiando, sólo el inquilinato A, que ocupa la planta superior del inmueble, es el único que cuenta con el servicio de baños dentro de la edificación, el cual para ventilarse e iluminarse, se vale de un de un patio de ropas que se encuentra justo al lado. En el caso de los inquilinatos B y C, recurren a tener estos servicios en los patios traseros como era la tradición en estos inmuebles.

Una característica que van a tener en común los tres casos, es que las regaderas y los sanitarios se encuentran separados para maximizar la eficiencia en el uso de este servicio.

Desafortunadamente, más allá de preocuparse por la conservación de los inmuebles, al analizar el higiene, la calidad y la oferta de este servicio en los tres inquilinatos, es preocupante ver que un servicio tan básico para la vivienda, solo en el inquilinato C cuenta con un servicio aceptable. Es importante ver que si uno sólo analiza los datos por área, se daría cuenta que en el inquilinato A y B (tabla 2), se tiene una superficie mayor, pero al observar la demanda en relación a la cantidad de habitantes de estos espacios (gráfico 1), que en esencia se convierte en un dato más relevantes para quienes habitan estos lugares, la información se invierte.

Al hacer el levantamiento de la cantidad de inodoros que hay en cada uno de los tres inquilinatos, se puede observar como el inquilinato B, presenta una cifra “no aceptable” de un sanitario por cada 17 personas que viven en el inmueble, siendo uno de los grandes problemas del habitat de este inmueble. Por el contrario si se observan los datos del inquilinato A y C presenta un servicio apenas aceptable de una unidad por cada 10 y 8 habitantes, respectivamente. Lo que se manifiesta en una mejor calidad y la convivencia al interior de estos espacios. Desafortunadamente para los propietarios de estos inmuebles, y para sus administradores, el tema de las unidades sanitarias no es relevante, y se restringe al mínimo ya que son los lugares que requieren mayor mantenimiento diario, y por ende, mayor inversión económica.

Zonas de lavado.

Un lugar que en los tres inquilinatos se encuentra junto a los baños, es la zona de lavado, principalmente ligado a un tema de economía en las instalaciones, ventilación e iluminación de los mismos. Aunque la demanda y el uso de estos espacios comunales no es tan alta por parte de los habitantes, en los tres espacios cumple con unas dimensiones mínimas para esta actividad. En el caso de la zona del patio de ropas siempre se comparte con la zona de lavado, a excepción del caso del inquilinato A, que tiene una zona extra sobre un patio central.

Coincidentalmente, estos usos que causan grandes afectaciones a los bienes

patrimoniales por humedades tanto en los muros, pisos y techos, se encuentra en zonas que causan una menor afectación a la edificación, como lo son la zona de los patios posteriores. Sin embargo, en una actitud ética de una buena práctica de la arquitectura y el urbanismo, sería apropiado ver las afectaciones sobre los patios posteriores con que están colindando, para no generar problemas a la estructura de los predios vecinos.

Cocina.

La cocina dentro de la vivienda comunal de arriendo, usualmente se consideran de dos tipos, exteriores e interiores o comunal y privada, que se diferencian principalmente por su ubicación respecto de la unidad habitacional. En el caso particular de las cocinas exteriores es un fenómeno natural, que cada vez existan menos y sean más pequeñas (Arboleda, Henao, Laínez, 2006; 105), al preferir ocupar estos espacios como zonas de habitación, sin embargo, dentro de los tres inquilinatos, se da la particularidad que la cocina tiene un uso restringido al estar junto al cuarto del administrador del inmueble, quien determina los horarios de uso.

En el caso de las cocinas internas, que se suponen deberían contar con las instalaciones de electricidad, acueducto y alcantarillado al interior de las habitaciones para que funcionen (Arboleda, Henao, Laínez, 2006; 106), a pesar de que en estos inquilinatos no se cuenta con este tipo de instalaciones, las personas que tienen pensado quedarse más tiempo, y que usualmente se encuentran en las habitaciones más grandes, han hecho adaptaciones en las cuales en un pequeño mesón instalan pequeñas cocinetas a gas propano. Este uso tanto de pequeñas cocinetas en las habitaciones, como las grandes cocinas de uso comunal, representan un importante riesgo para los habitantes del inquilinato y para el mismo inmueble, en la medida en que, por una parte, las divisiones de estos espacios son en madera, siendo elementos altamente combustibles, y por otra parte, la alta emisión de gases que provocan las estufas a gas al interior de las mismas instancias en las que se duerme, implica un constante deterioro para la salud, lo que causa que, a diferencia de los baños, ésta no sea una solución apropiada ni para el habitat, ni para los inmuebles de conservación, siendo éste otro de los puntos críticos a tener en cuenta en la manera en la que funcionan estos inquilinatos en bienes de interés cultural.

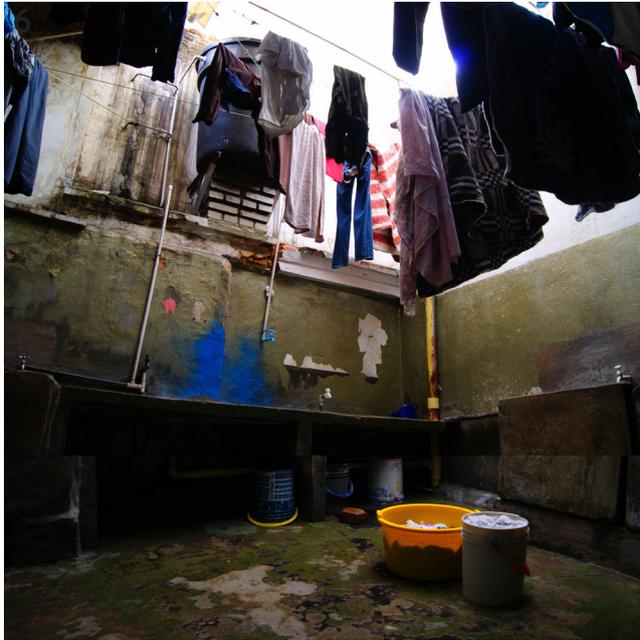


Figura 6. Zona de lavado inquilinato A
Fuente: Elaboración propia.



Figura 7. Zona de cocina inquilinato C.
Fuente: Elaboración propia.

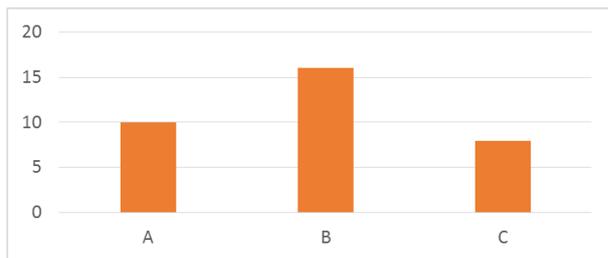


Grafico 1. Relación de cantidad de habitantes por inodoro.
Fuente: Elaboración propia.

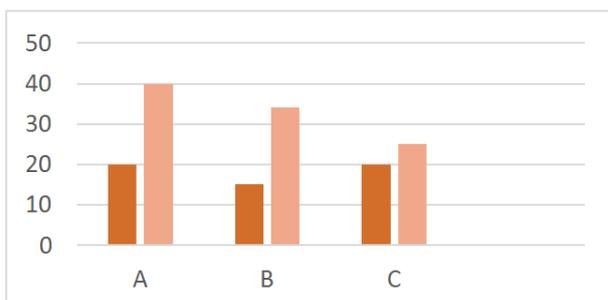


Grafico 2. Relación de cantidad de habitantes por pieza.
Fuente: Elaboración propia.

Áreas privadas en los inquilinatos.

Las áreas privadas de los inquilinatos, son aquellas que le dan sentido a su función, y a su vez las que causan mayores subdivisiones al interior de los inmuebles en los que se encuentran. Cada una de estas habitaciones tienen dimensiones y tipos tan variados que carece de sentido plantear una clasificación de los mismos, pasando desde estancias que miden 2 m² en las cuales sólo se tiene una cama y el espacio suficiente para abrir una pequeña puerta de 60 centímetros, hasta habitaciones de 40 m² donde se crean diferentes lugares como pequeños comedores y cocinetas.

En promedio, en estas habitaciones duermen de dos a tres personas que conviven en un mismo espacio, pagando un alquiler que varía, según el tamaño de habitación, entre los 2.5 y 10 dólares por día. El nivel de hacinamiento que se vive en estos espacios está ligado, no sólo al número de habitantes que se encuentran en una habitación, sino a las condiciones físicas de ese espacio mínimo habitable, las cuales no ayudan a que exista unas mejores condiciones de confort, al no cumplir con unos requisitos básicos de iluminación o ventilación.

En el inquilinato A las habitaciones del costado nor-oriental tienen buena iluminación y ventilación por tener uno de sus lados sobre las fachadas esquineras, mientras que las del costado sur carecen de estas características, siendo las habitaciones más económicas. Las dimensiones de las habitaciones varían entre los 8 y los 36 m², y por lo general en aquellas que superan los 10 m² se cuenta con cocinas interiores. Vale la pena resaltar que este es el único inmueble en el que se aprovecha la doble altura que tienen estos espacios, para crear mezzanines que aumentan el espacio habitable.

El inquilinato B, por el contrario, tiene muy malas condiciones de iluminación y ventilación, debido a que es un predio medianero cuyo patio interior fue ocupado, restringiendo el acceso de luz al interior de la vivienda, las únicas habitaciones bien iluminadas son las que se encuentran alrededor del solar y sobre la fachada norte, por lo que durante el día, el uso de la energía eléctrica para suministrar iluminación artificial es constante y necesaria, el tamaño de las habitaciones es el más reducido de todos los inquilinatos, al tener espacios de 3 a 15 m².

Por su parte, las habitaciones del inquilinato C se caracterizan por su buen estado de conservación, en ellas no se han hecho grandes intervenciones, por lo que las dimensiones originales -16 m² aprox.- se conservan en su mayoría. Los espacios que no conservan sus dimensiones originales, tienen un área de 5 a 20 m², donde sólo las estancias más grandes, como los antiguos salones, se han subdividido, los patios central y posterior se han conservado, por lo que las posibilidades de iluminación son mejores que en los casos anteriores, sin embargo, los muros absolutamente cerrados no facilitan una iluminación y ventilación óptima, esta situación es preocupante si se considera que la mayoría de estas habitaciones tienen cocina propia.

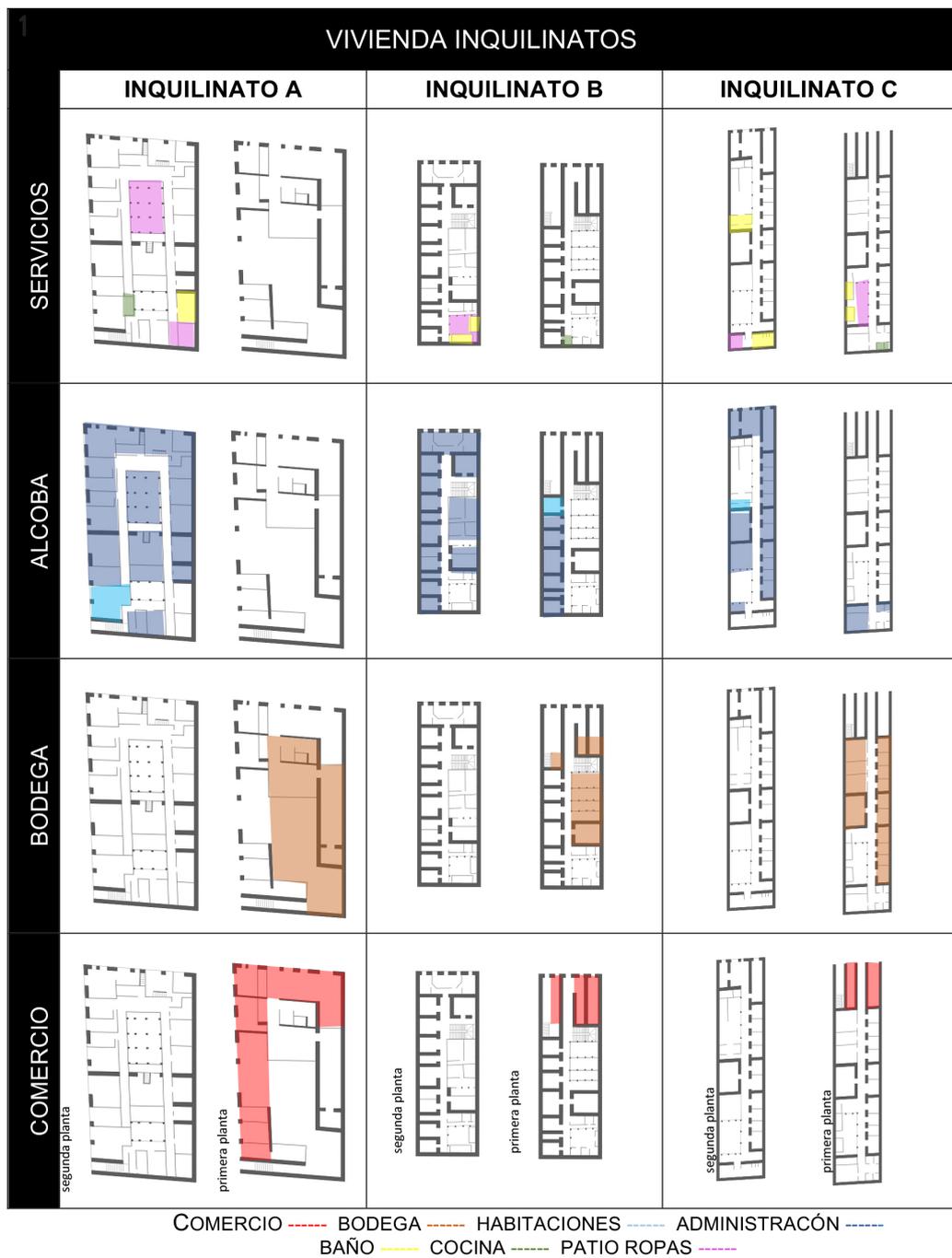


Figura 8. Usos al interior de los inmuebles.
Fuente: Elaboración propia.

A pesar de los problemas sanitarios o de confort que se puede generar en torno a estas habitaciones, es claro que la afectación que se genera sobre el inmueble de conservación, se encuentra ligada más a la manera en que se lleve a cabo la intervención del espacio, que en la subdivisión del mismo. Ahora bien teniendo esa perspectiva por delante, vale la pena replantear la situación en sentido inverso, preguntándose, si se mejora las intervenciones que se hacen en estos inmuebles de conservación, se puede mejorar el habitat interior de estos lugares?

Reflexión Final.

Como se mostró a lo largo de este texto, las adaptaciones que se han hecho en estos bienes de interés cultural, han sido las encargadas, irónicamente, de darle vida y uso a un inmueble que podría estar abandonado, destruyéndose desde sus entrañas. Desafortunadamente, en algunos casos, le ha quitado lentamente la calidad de vida, a las personas que deciden habitar en él.

Lejos de que este tipo de uso de vivienda sea insostenible para los habitantes o para los inmuebles de conservación, hace falta más que una inversión en pintura de las fachadas para embellecimiento del paisaje urbano, una capacitación a los administradores de estos sitios, quienes son los que toman las decisiones de las intervenciones físicas que se hacen sobre la edificación, y una regulación mínima de estos espacios, que obligue a los administradores a cumplir con unas condiciones mínimas de confort del espacio que se está ofreciendo.

No obstante, para que se puedan llevar a cabo este tipo de propuestas, es necesario que se rompan dos paradigmas que están presentes en los inquilinatos que se asientan sobre predios de conservación. Por una parte, es necesario cambiar el estigma social que hay ligado a este uso, donde las malas condiciones de hábitat que se viven al interior del mismo hacen distorsionar la imagen social de las personas que viven allí, quienes no tienen otra posibilidad de acceder a otro tipo de vivienda por la situación económica en la que se encuentran. Y por otra parte, que los bienes de interés cultural lejos de ser catálogos en las oficinas dedicadas a la conservación del patrimonio, deberían tener un uso el cual no sólo tiene una relevancia por su valor histórico, estético o simbólico, sino que también cumplen con una nueva importancia social.

REFERENCIAS

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2001). Decreto 606. Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural. [Página Web]. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=5366> (consultado el 14 de abril de 2015).
- Arboleda, Elizabeth. Henao, Cristina. Láinez, Yonaira. (coord.) (2006). Identificación y caracterización de los inquilinatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro de la ciudad de Medellín y formulación de propuestas de gestión. Universidad Nacional de Colombia. Escuela del Hábitat-CEHAP. FOVIMED. Medellín.
- Cardeño, M, Freddy Arturo. (2006). Historia del desarrollo urbano del centro de Bogotá – Localidad de los Mártires- . (Primera edición) Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte.
- Ceballos, Olga. Tarchópulos, Doris. (2003). Formas de crecimiento urbano en Bogotá: Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Vol. VII, No 146(077), 1 de agosto. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. [Página web] [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(077\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(077).htm) (consultado 14 de abril de 2015).
- El tiempo. Periódico (1994). Corte define consagración al sagrado corazón de Jesús. Sección Otros. 4 de agosto. Colombia. En:<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-188172> (consultado el 13 de abril de 2015).
- Garzón. Germán. y Morris. Ingrid. (2010). El cartucho. Del barrio Santa Inés al callejón de la muerte. Secretaría Distrital de Integración Social. Bogotá.
- Mejía Pavony, German. (2000). Los años del cambio: historia urbana de Bogotá, 1820 – 1910. (Segunda edición). CEJA, Bogotá.
- Universidad Nacional de Colombia. –UNAL-. (2012). Plan especial de Manejo y Protección de la Basílica Menor del Sagrado Corazón de Jesús. Documento Técnico de Soporte. Tomo I. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Bogotá.
- Zorro, Carlos. (1974). Primera etapa del estudio sobre los inquilinatos en Bogotá. Bogotá. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes. Bogotá.