

UNIDAD I: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO INTEGRAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL

INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional de las ciudades a nivel mundial se encuentra en ascenso, según UN-HABITAT en el año 2000 este crecimiento se dió en un 47%, se estima que para el 2030 la cifra aumente a un 60%. Se cree que la población mundial se instalará en las áreas urbanas, sin embargo, el crecimiento trae consecuencias severas a las ciudades, la expansión de las manchas urbanas que produce la falta de espacio en provisión de vivienda, en infraestructuras, atención y servicios básicos.

Vivir en el centro de las ciudades, implica acceder a diferentes comodidades como el transporte público, privado, infraestructura de servicios básicos, cercanía a las fuentes laborales, abastecimientos, espacios públicos recreativos, es decir mayor accesibilidad. El valor del uso del suelo en los lugares céntricos tiene costos altos, lo que hace que solo una parte de la población puedan acceder a estos.

A nivel global en la última década, Japón y Corea del Sur son los países de mayor construcción en la optimización del espacio, se ha valorado cada vez más el aprovechamiento del espacio en la arquitectura y diseño de interiores. Bjarke Ingels Group, Gary Chang, Graham Hill y Julie Nabucet son algunos de los arquitectos y diseñadores que se han destacado en esta área, utilizando sistemas de multifuncionalidad y muebles plegables para crear espacios habitables en ambientes reducidos.

Entre los pioneros en el diseño de viviendas pequeñas y eficientes en el uso del espacio se puede citar a Le Corbusier, Richard Neutra, Charles y Ray Eames y Alvar Aalto.

Le Corbusier utilizó técnicas minimalistas en su obra "Unidad de Habitación", mientras que Neutra diseñó la "Casa Kaufmann" con una gran atención a la conexión interior-exterior. Los

Eames crearon las "Case Study Houses", que incluían soluciones ingeniosas para el aprovechamiento del espacio en espacios pequeños. Alvar Aalto, por su parte, diseñó la "Casa Experimental Muuratsalo" con un enfoque en la calidad de vida de los usuarios y la conexión con el paisaje. Hay muchos otros arquitectos y diseñadores que también han trabajado en esta área y han creado soluciones innovadoras para maximizar el espacio habitable.

A nivel nacional mencionamos a Santa Cruz y Cochabamba, la Arquitecta Valeria Rojas 2023 afirma: " Estas ciudades son los pioneros en la construcción de monoambientes o viviendas reducidas en edificios, pero fuera de los parámetros de la optimización y aprovechamiento del espacio".

En la ciudad de Tarija, existen edificios con departamentos con cualidad de grandes dimensiones caracterizados por la falta de optimización del espacio, de acuerdo a los informantes claves (GLOBACOM) y encuestas realizadas en el presente trabajo no se registran construcciones nuevas con los parámetros de optimización de espacio.

La recolección de datos realizados se dió mediante la observación, entrevistas, encuestas y estudios de documentos web. El procesamiento de los datos permitió identificar la inexistencia de un aprovechamiento eficiente de los espacios en la ciudad de Tarija, con construcciones grandes y con la preferencia de la población de una búsqueda de espacios fuera de la mancha urbana, además la escasa confianza en el diseño arquitectónico y el desconocimiento en la temática de este proyecto.

También, se determinó mediante un análisis FODA, las fortalezas, oportunidades, debilidades, amenazas de factores adversos a la habitabilidad y forma de vida de las personas en la ciudad de Tarija.

Los conceptos como espacio, fluidez, dinamismo, forma, optimización, aprovechamiento, flexibilidad, adaptabilidad, sistema modular, sistema multifuncional son importantes para entender por qué la investigación responde a una necesidad emergente en la ciudad de Tarija.

Precios y situación actual de venta de espacios pequeños a nivel global.

En un mundo con tendencia a la diversidad nos lleva a explorar nuevas formas de vida, lo que hace que las personas se adecuen a diferentes formas de vivir, y esto implica buscar lugares habitables más económicos para vivir.

De acuerdo a la observación en otros países, tales como Japón que ha tenido bastante influencia en el aprovechamiento de espacios reducidos enfocados en habitabilidad, en espacios pequeños de hasta 9m².

Figura 1: *Habitaciones reducidas*



FUENTE: Fotografía sacada de travesía digital.com

En América latina, el problema sigue siendo la falta de espacios, y el elevado precio que ofrecen los inmuebles, una fuente de BBC NEWS (Mundo, 2019), menciona que el lugar más caro para adquirir un inmueble es Buenos Aires Argentina con 3,125\$u\$ el m².

En el contexto nacional, "en Santa Cruz y Cochabamba, la opción por espacios reducidos es un éxito inmobiliario" (Valeria Rojas, 2023), lo que se conoce como monoambientes, pisos de un ambiente o Smart estudios, con tendencia de venta rápida, por lo accesible en costos.

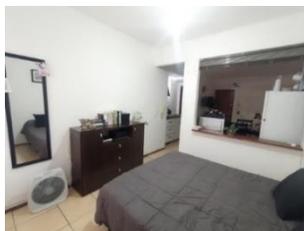
De acuerdo a estudios de costos: Smart estudio, Sky properties e inversionistas de impacto, los costos de estos espacios oscilan entre los 35.000 a 55.000 \$us. dependiendo de su calidad,

superficie y ubicación, con dimensiones de entre los 30 a 50 m², los alquileres se ubican entre los 100 y 140 \$us equipados con mobiliario fijo.

La construcción en Bolivia ha experimentado una baja en las ventas, y para revitalizar los microcentros de las ciudades grandes se han propuesto nuevos estilos de unidades habitacionales flexibles para las nuevas generaciones que manejan la tecnología, los que son denominados hoy en día como Smart estudio. Muchas personas prefieren vivir o alquilar en zonas cercanas al trabajo, abastecimiento y comercio, a precios accesibles.

En la ciudad de Tarija inversionistas e inmobiliarias, de acuerdo a la investigación realizada, comentaron que la venta de ambientes pequeños fue un éxito, pero las normas en el centro de la ciudad no permiten levantar pisos, por otro lado, en zonas microcentros llega a ser factible la venta y alquileres de ambientes pequeños, por lo que en muchas propiedades deciden remodelar ambientes que no eran aprovechados, y que hoy en día llegan a rentarlos como una fuente de ingreso para los dueños, la demanda de este factor es gracias al acceso a transportes públicos, cercanía a centros de abastecimiento, centros de salud, servicios básicos, colegios, etc.

Figura 2: *Uso de mobiliario tradicional*



FUENTE: *Fotografía sacada de inmobiliaria Century 21*

En Tarija no se han realizado proyectos de venta con una dimensión menor a 40 m², según la inmobiliaria Century 21, los precios de monoambientes en la ciudad de Tarija oscilan desde 35 mil a 70 mil dólares, en alquileres estos ambientes rondan entre 60\$u\$ a 120\$u\$ amoblados con mobiliario fijo dependiendo de la calidad y zona; por otro lado existen alquileres en casas privadas a un precio accesible, dependiendo la calidad, ubicación, alquileres que rondan entre 400 bs a

1500bs al mes, ambientes con dimensiones desde 7,50 m2 a 40 m2, estos ambientes comparten baño, sin mobiliario equipado. "Considerando que Tarija es el departamento con precios más altos en el mercado inmobiliario" (Lorena Pérez, 2017).

La venta y alquileres es de alto costo para los habitantes tarijeños, el espacio a disponer no es aprovechado, el uso del mobiliario tradicional es un factor que afecta al espacio, el desorden es producido por que no se adaptan sistemas multifuncionales y espacios de almacenaje; sin embargo al ser un espacio reducido los gastos son mínimos, se ahorra en mantenimiento, ahorro en tiempo porque limpiando el ambiente pequeño se puede tardar 15 a 20 minutos, en cambio en espacios con más ambientes se demora de una 1 a 2 horas comparado a una vivienda de grandes dimensiones, existe la necesidad de analizar el espacio arquitectónico, organizar espacios acorde a las necesidades del usuario y sobre todo diseñar el mobiliario adecuado para la buena optimización y aprovechamiento del espacio.

Actualmente la zona con más demandas de compra y alquiler en la ciudad de Tarija es el centro que abarca los siguientes barrios:

Tabla 1 Precios de inmuebles y alquileres en sectores estratégicos en la ciudad de Tarija

Establecimiento	Zona	Precios por m2 Ventas inmuebles	Precios por alquiler espacios para habitar
Áreas más caras de la ciudad y más requeridos por los ciudadanos	1. Zona campesino	1700 \$u\$	Entre 150 a 300 \$u\$
	2. Zona central	1500\$u\$	Entre 150 a 300\$u\$
	3.Zona Circunvalación	800\$u\$	Entre 80 a 150 \$u\$
	4. Zona Juan XXIII	600\$u\$	Entre 80 a 140 \$u\$
	5. Zona Senac	1200\$u\$	Entre 100 a 150 \$u\$
	6.Zona Villa Fátima	1000\$u\$	Entre 100 a 200 \$u\$
	7. Zona el Tejar	650\$u\$	Entre 70 a 200 \$u\$

FUENTE: Elaboración propia con base en los datos de inmobiliaria Century 21.

Condición actual de edificios habitacionales en la ciudad de Tarija

Actualmente en la ciudad de Tarija existen más edificios multifamiliares que edificios de uso mixto, los pocos que hay dentro de la ciudad contemplan departamentos con espacios muy grandes de habitabilidad, ofrecen departamentos con grandes dimensiones y con precios no accesibles, el uso del aprovechamiento de espacios y utilización de sistemas multifuncionales no está fomentado hoy en día en la ciudad de Tarija, en la zona central se observó que los departamentos rondan en dimensiones entre los 90m² a 330 m², el espacio es considerado grande, Century 21 inmobiliaria en Tarija mencionó que no hay espacio para vivir en la zona central, lo que lleva a la conclusión sobre la falta de optimización del espacio al construir departamentos sobredimensionados.

Las variables observadas en los edificios de uso mixto en la ciudad de Tarija son:

Tabla 2 Variables observadas en los edificios de uso mixto en la ciudad de Tarija

Entradas angostas	Bajos niveles de iluminación	Falta de iluminación natural	No presentan espacios de abastecimiento propio	Falta de señalética/ señalética con falta de mantenimiento	Espacios o ambientes sobredimensionados	Falta de estacionamientos
Puertas y ventanas en mal estado	Falta de espacios compartidos para la población que habita en departamentos	Falta de áreas verdes y zonas de esparcimiento	Uso y acomodo de mobiliario tradicional que ocupa demasiado espacio para un solo uso	Mal uso del espacio en departamentos	Falta de equipamiento necesario en caso de catástrofes (extintores, mangueras, etc.)	Falta de ambientación y decoración dentro de los apartamentos

FUENTE: Elaboración propia mediante la observación

Condición actual de cuartos (piezas) en viviendas de la ciudad de Tarija

Lo más accesible son los cuartos-vivienda muy tradicionales y buscados en la ciudad de Tarija, estos son ambientes aislados en una casa privada que sirven de alquiler para cualquier tipo de persona que quiere independizarse, son ambientes aproximados entre 7,5 m² a 40 m², su alquiler depende de la calidad, tamaño y zona, estos ambientes cuentan con baño y lavandería compartida y muchas veces son alquilados por familias completas.

Se encontró un desequilibrio en la calidad de vida y la accesibilidad a los espacios compartidos en estas viviendas-cuartos, ya que algunos presentan obstáculos como gradas y pasillos descubiertos a condiciones climáticas adversas que dificultan su uso. Además, se detectó una falta de conocimiento y aplicación de estrategias de aprovechamiento del espacio por parte de los usuarios entrevistados, describiendo lo observado en los siguientes puntos:

- La mala organización de los objetos perjudica el tránsito.
- La falta de mobiliario multifuncional es una necesidad en este tipo de lugares.
- No se aprovechan las paredes como lugares de almacenaje.
- Mobiliario tradicional.
- Obstaculización de espacios por culpa del mobiliario tradicional de grandes dimensiones.
- Acumulación de elementos que no se usan.
- Desorden.
- La distribución de mobiliario y objetos son improvisados y empíricos.
- Falta de conocimiento de alternativas para organización.
- Depreciación de los diseñadores, al considerar caro su trabajo.

- Costos elevados de materiales para la fabricación de mobiliario.
- Costos elevados en mobiliario y accesorios de decoración en el mercado.

Según las entrevistas realizadas a personas que viven en cuartos, tienen limitaciones para mejorar sus viviendas (ver anexo 1), lo que afecta su calidad de vida y les impide invertir en electrodomésticos y mobiliario multifuncional. Aunque deseen una vivienda mejor, no cuentan con los recursos necesarios para hacer mejoras significativas.

Análisis matriz FODA situación de habitabilidad de las personas en la ciudad de Tarija

Tabla 3 Análisis matriz FODA situación de habitabilidad de las personas en la ciudad de Tarija

Factor/y o variable	Análisis interno		Análisis externo	
Acceso a la vivienda	Fortalezas	Oportunidades Muchas personas cuentan ya con un terreno propio	Debilidades inseguridad personal de cómo están construidas las viviendas	Amenazas Condiciones de vida precarias Gran porcentaje no tiene un terreno o vivienda.
Sueldos		Propuesta de espacios a precios accesibles.	Préstamos del banco con intereses altos	Los ingresos hacen inviable cualquier tipo de acceso a un crédito de vivienda
Progreso social	Mejorar el ingreso económico de las personas	Las personas se acomodan a las necesidades propias	Muchas personas no cuentan con un trabajo estable Mentalidad cerrada.	Progreso económico bajo No hay ideas de reactivación Los ciudadanos se encuentran en sobrevivencia
Mal uso del espacio		Aprovechamiento de cada cm del ambiente	Malos hábitos de la persona al organizar y distribuir el mobiliario No existe asesoramiento	Muchas esquinas y espacios en un ambiente son dejados porque se piensa que no son funcionales

			de la temática en nuestro medio Falta de profesional experto en el uso del espacio con mobiliario adecuado	Desorden, falta de disciplina que puede traer consecuencias en la salud.
Costos/ beneficios	Un diseño económico y competitivo al mercado		Las personas que quieren ser independientes no cuentan con mucho dinero Las personas buscan viviendas a costo bajo o interés bajo.	Es muy caro comprar un departamento o una casa
Desorden	El mantenimiento de un orden impecable es importante para percibir el espacio como más amplio	Aprovechar y analizar el mobiliario, organizando de mejor manera de acuerdo a las actividades y necesidades del usuario	Falta de disciplina	Enfermedades bajo estado de ánimo de las personas. Malos hábitos
Vivienda social	Los beneficiarios ya cuentan con una vivienda social de la cual disponer		Cuenta con requisitos lo que hace que no todas las personas accedan	Suele ocupar una importante porción del presupuesto público, no planifica adecuadamente el uso del suelo
Forma de vida	Nueva mentalidad.	Con la propuesta es dar una nueva forma de vida.	Actualmente las personas están sujetas al mobiliario común.	La manera en la que viven muchas personas no es óptima.
Tradiciones	Demostrar que un espacio pequeño, bien organizado, económico, es	Adecuar las tradiciones tarijeñas al diseño que se planteará, para producir	Inseguridad en viviendas con terrenos grandes	Personas que tienen lotes, construyen espacios para vivir acorde a sus

	más óptimo para adquirir	bienestar, tranquilidad e identidad.	Pensamiento de más espacio es mejor	ingresos, pero no consideran la importancia de calidad de vida Personas con bajos recursos, lo que construyen es para sobrevivir
Alquiler	Un diseño económico y competitivo al mercado		Precios sobrevalorados. Pocas opciones de alquiler la mayoría de las personas que optan por alquilar, solicitan en el centro de la ciudad Precios definidos por zonas	Mal estado del ambiente que se quiere rentar Especulación y sobrevaloración de inmuebles por zonas Espacios demasiado grandes que se ofrecen en zonas céntricas. Falta de privacidad, exposición a niveles elevados de ruido El baño compartido puede generar incomodidad e inseguridad en cuanto a la privacidad de los usuarios.
Aprovechar espacios	Cambiar la forma de vida de las personas. Potencial de reducir la pobreza en las generaciones futuras Habitar en un espacio pequeño con calidad de vida	Cambio de mentalidad, un cambio para ser organizados, el diseño cambia el estilo de vida	Las personas no saben y no tienen conocimiento de lo que es aprovechar espacios.	

Calidad de vida	Satisfacer necesidades básicas	Demostrar que calidad de vida se refleja en pequeños espacios bien aprovechados Existencia de espacios propios	Pensamiento de calidad de vida es igual a caro	Gran parte de la población no cuenta con calidad de vida
------------------------	--------------------------------	---	--	--

FUENTE: *Elaboración propia.*

Variables identificadas del espacio habitable en (small spaces) pequeños espacios en Tarija

Tabla 4 *Variables identificadas del espacio habitable en (small spaces) pequeños espacios en la ciudad de Tarija*

Variables identificadas del espacio habitable en reducidos en Tarija				
Criterios	Bueno	Medio	Malo	Inexistente
Organización de objetos en el espacio			X	
Dimensionamiento de espacios		X		
Mobiliario adecuado			X	
Productividad de los espacios			x	
Lugares de almacenaje en paredes			x	
Higiene y limpieza		x		
Confort térmico		x		
Confort lumínico			x	
Confort acústico			x	
Optimización de espacios como conjunto			x	
Orden			x	
Acumulación de elementos			x	
Diseño de mobiliario optimizador			x	
Ambientación y decoración			x	
Ideología de espacio-orden		x		

FUENTE: *Tabla de elaboración propia.*

A través de técnicas de investigación cualitativa como entrevistas y observación, se identificaron variables críticas relacionadas con la ineficiente optimización del espacio en el

entorno. Es importante destacar que, en Tarija las personas suelen mostrar un pensamiento conservador que dificulta la adopción de cambios. En este sentido, en la propuesta de diseño de espacios reducidos se considerarán diversos factores, así como los cambios derivados de la pandemia, para lograr una adecuada organización y diseño de interiores en un espacio habitable.