

# Diagnóstico preliminar de la calidad del hábitat en proyectos de vivienda de interés social VIS (2000 – 2007) en Colombia, hacia un manifiesto nacional de calidad del hábitat

## Preliminary diagnosis of Habitat in projects of social housing VIS Colombia, (2000-2007) towards a manifest national quality habitat quality

María Constanza Muñoz Alzate<sup>1</sup>

1. Profesora de la especialización de Gerencia de Obra, En la Universidad Autónoma del Caribe en los espacios académicos de Finanzas para Constructores, Costos y presupuestos, Administración de Obra y Legislación para la construcción y docente de la Universidad de La Salle, en el programa de Ciencias del Hábitat, Facultad de Arquitectura. [arqmcm@gmail.com](mailto:arqmcm@gmail.com)

Recibido: Marzo 4 de 2010  
Aceptado Marzo 31 de 2010

### RESUMEN

Este artículo es el producto de la motivación conducente a la construcción de unas ideas básicas para la concertación de un Manifiesto Nacional de la Calidad del Hábitat. En investigación contratada para la Comisión permanente de Calidad del Hábitat conformada por la SCA, ACFA, y el CPNAA, y realizada por la Universidad de la Salle, Coordinadora de la investigación e investigadora María Constanza Muñoz A con investigador Principal Alex Leonardo Pérez Pérez. Parte del proyecto propuesto por la Comisión Permanente de Calidad del Hábitat con la intención de efectuar un primer diagnóstico de carácter cualitativo para la calidad del hábitat en proyectos construidos de Vivienda de Interés Social –VIS–, que permite identificar mediante un análisis descriptivo y crítico, los indicadores para la construcción de una línea base que pueda entregar los argumentos para la proyección y postura profesional, con una primera mirada desde el oficio de la arquitectura sobre la vivienda para la población de bajos ingresos.

**Palabras Clave.** Calidad, hábitat, vivienda, vivienda de interés social, diagnostico preliminar.

### ABSTRACT

This paper is based in the development of basic concepts for the construction of a “National Manifesto of Habitat Quality”. This research was developed with the support of the *Permanent Commission for Habitat Quality*, conformed by the SCA, ACFA and CPNAA, and realized by La Salle University; coordinated by the researcher Maria Constanza Muñoz, and Alex Perez Perez as main research assistant for the investigation. This research Project was proposed by the *Permanent Commission for Habitat Quality*, with the purpose of realize a first diagnosis of qualitative scope for the VIS (Social Housing Projects) constructed in Colombia between 2000 and 2007. The intention of this research is to identify through a descriptive and critical analysis, the indicators for the development of a ground basis for a professional standard in VIS, within the field of architecture for low-income housing projects.

**Key Words:** Habitat Quality, housing, Social housing project, preliminary diagnosis.

### Introducción

La Organización Internacional de las Naciones Unidas (ONU) es quien ha generado los paradigmas para el desarrollo económico y social de las ciudades, divulgado principalmente en los Foros Urbanos Mundiales de Vancouver 76, Estambul 96 y los Retos del Tercer Milenio, publicados en 2003. En el primer foro, el Estado participa como actor principal en el desarrollo urbano, 20 años

después, en Estambul, el Estado pasa a ser facilitador delegando el rol principal a municipios y sectores privados. Actualmente, se le adiciona a esta estrategia una visión de sostenibilidad y el planeamiento de ciudades sustentables se ha convertido en el problema de moda para el actuar académico e institucional.

Colombia no se separa de las visiones económicas y políticas globales que han definido el acontecer internacional. En 1991

con la ley 3<sup>1</sup>, se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por entidades públicas y privadas, se establece el subsidio familiar de vivienda y se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, de esta manera se establece una reforma estructural en el papel del estado colombiano en relación con sus competencias en materia de vivienda, en la que pasa de ser un Estado promotor a un Estado facilitador de mercado. En 1996 con la ley 281<sup>2</sup> se redefinen las funciones del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, el cual para el año 2003 y por decreto 554 es ordenada su liquidación.

Por otro lado, la planeación y gestión de los asentamientos son estructurados con la expedición de la Ley 388 de 1997 o de Desarrollo Territorial<sup>3</sup> y se incorporan principios e instrumentos fundamentales, como la función social y ecológica de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios, la función pública del urbanismo y la participación democrática de los ciudadanos en el ordenamiento territorial, que según la visión de los expertos<sup>4</sup>, es un avance significativo para potencializar al urbanismo como una función pública.

Con este viraje estructural, el rol de los promotores privados en este campo, adquiere una mayor responsabilidad. A partir de ello, las propuestas del sector privado se deben basar en parámetros definidos en las normas urbanas expedidas por los municipios que no necesariamente se ocupan de la calidad de la vivienda y el hábitat construido. De ahí parte y se justifica el interés por diagnosticar las soluciones habitacionales en términos de calidad, para la población de más bajos ingresos en Colombia a través del desarrollo de la Vivienda de Interés Social –VIS–, en sus distintas modalidades, asociada a la implementación de la política pública de vivienda y la responsabilidad de las estructuras institucionales, tanto nacionales como regionales y municipales, que ha generado rupturas del tejido social, económico y cultural e incluso ambiental de la ciudad, que derivan en la exclusión de la población más vulnerable económicamente. Ello requiere de una mirada crítica y la búsqueda de mecanismos e instrumentos que garanticen un hábitat digno y de calidad que supere esta condición. El estudio tomó como período de análisis los años 2000 a 2007, con la normativa vigente en este período, en virtud del desarrollo e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial –POT en los municipios colombianos, con la intención de crear reflexivamente el primer borrador para un manifiesto de calidad del hábitat urbano de VIS.

La falta de un diagnóstico preliminar sobre proyectos VIS que contribuya a identificar indicadores para la calidad; ya que necesita complementarse frente a una visión de desarrollo humano integral y sustentable para la ciudad de Bogotá.

<sup>1</sup> Ley 3 de 1991 (enero 15) Diario oficial No. 391631, del 16 de enero de 1991.

<sup>2</sup> Ley 281 de 1996 (mayo 28) diario oficial No. 42796, del 29 de mayo de 1996.

<sup>3</sup> Ley 388 de 1997 (julio 18) diario oficial No. 43091 de 24 de Julio de 1997.

<sup>4</sup> Abogado Fernando Laserna Silva, Foro de alcaldes de Cundinamarca, Construyendo vínculos para una visión regional febrero 15 de 2008 Bogotá.

La principal pregunta de investigación es: ¿Cuáles son las características generales de los indicadores de calidad de vivienda y hábitat que pueden identificarse en los proyectos VIS desarrollados en Bogotá en el período 2000 - 2007? Pues esta la primera etapa del POT en Colombia.

Se hicieron revisiones bibliográficas que permitieron orientar el trabajo hacia un énfasis especial en tres términos: vivienda, hábitat y calidad que engloban el objeto de estudio y clarifican el panorama para encontrar los componentes valorados y concluir el proceso metodológico para un diagnóstico preliminar y sus resultados.

Hablar de calidad de la vivienda, el hábitat y sus indicadores, así como del desarrollo humano integral y sustentable, implica reconocer que este tipo de desarrollo es el resultado de un proceso mediante el cual el ser humano hace parte de los actores que intervienen cuando se habla de desarrollo en términos de: desarrollo económico, desarrollo a escala humana, desarrollo sostenible, desarrollo humano, desarrollo integral, desarrollo alternativo, y alternatividad al desarrollo, entre otras apreciaciones.

Con base en lo anterior, podemos decir que existe calidad de la vivienda y del hábitat siempre y cuando estas manifestaciones físico-espaciales contribuyan con el fortalecimiento del ser humano en cuanto a lo físico - intelectual, lo colectivo y lo multidimensional integrado con el medio ambiente, en términos de respeto, uso y justificación de los recursos naturales. Por tanto, la construcción de indicadores que midan la calidad de la vivienda y del hábitat estará relacionada con lo expuesto anteriormente. A continuación se plantean algunos conceptos construidos con base en la revisión bibliográfica y el enfoque de esta investigación.

**Vivienda.** Donde se considera al ser humano, singular e irreplicable como usuario, también se perciben en las constantes actualizaciones del término vivienda; por ejemplo la UNESCO en 1988 describe que “una vivienda debe satisfacer las necesidades biológicas, estéticas, de facilitación y comunicación, las labores domésticas y el desarrollo de la familia” o el Centro de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos en 1989 concibe la “Vivienda sana, que amplía el sentido básico de la vivienda, que incluye la protección contra enfermedades, lesiones y tensión ambiental” y que en el 2000 cuando la ONU hace el planteamiento de una vivienda adecuada, relacionándola como, “aquella que ayuda al desarrollo social y psicológico de las personas y minimiza las tensiones psicológicas y sociales relacionadas con el ambiente de la vivienda”.

De esta manera el usuario asume un rol protagónico en la habitabilidad de la vivienda y su contexto, cuando se observa la realidad de sus necesidades, sus aspiraciones y el medio en el que se desenvuelve.

Por tanto, para este estudio, se define la vivienda de alta calidad como: el espacio físico integrado a su entorno, al usuario y a otros

protagonistas humanos e institucionales, con capacidad espacial de satisfacer necesidades acordes a las condiciones individuales y socio culturales de la vida habitacional del ser humano en términos de desarrollo social, psicológico, físico y multidimensional.

**Hábitat.** El concepto de hábitat, desde los fundamentos del Desarrollo Humano Integral Sustentable de la Universidad de La Salle, incluye al *territorio* como un espacio que “no es fijo, sino móvil, mutable y desequilibrado. La realidad geo-social es cambiante y requiere permanentemente de nuevas formas de organización”. De hecho, “en el espacio concurren y se superponen distintas territorialidades locales, regionales, nacionales y mundiales, con intereses distintos, con percepciones, valoraciones y actitudes territoriales diferentes, que generan relaciones de complementación, de cooperación y de conflicto” (universidad de La Salle, documento sobre el desarrollo humano integral y sustentable, s.f.) Desde este marco, el concepto de hábitat, también desborda la acepción ambiental, para dar cuenta de un sistema que involucra una dimensión territorial, cultural, social, política y económica.

Por todo lo anterior, se considera necesario abordar el estudio del hábitat y su calidad, desde una concepción holística que permita comprender, entre otros, cómo pueden darse los fenómenos de inclusión y cohesión social, atendiendo a aspectos estructurales de la sociedad colombiana, en relación con lo contextual y lo global. En síntesis podemos afirmar que el hábitat es el lugar, el entorno y el contexto interrelacionado entre sí, vinculado de manera sistemática con otros niveles territoriales pertinentes, conformado de manera relacional y compleja por elementos bióticos y abióticos propios de sistemas y microsistemas que dan soporte a la vida<sup>5</sup>.

**Calidad.** Continuando con esta línea lógica de pensamiento, y adaptándola a las necesidades de la investigación, significaría la calidad, como aquello que garantizaría el desenvolvimiento humano en la vivienda y un hábitat sustentable.

La Real Academia de la lengua define calidad como el conjunto de propiedades inherentes a algo (en este caso la vivienda y el hábitat), que permiten juzgar su valor, asumiendo que es el usuario y los diferentes patrones creados por él, quien las juzga y relaciona según sus percepciones de habitabilidad.

Completando esta imagen Saldarriaga (2003) resume el concepto de la habitabilidad, como la “condición satisfactoria de calidad ambiental, material y cultural del espacio habitado por las personas”. Diferentes autores dividen las variables que califican la calidad en los dominios de lo físico y lo no físico Tarchópulos (2003), o tangibles e intangibles, Arango (2000), donde lo físico y tangible es “traducido en normas o estándares generalizados,

referentes a aspectos cuantitativos del entorno” y lo no físico e intangible “se relaciona con la valoración del entorno, por parte de los habitantes y su satisfacción”. Saldarriaga (2003).

De este modo, el equipo de investigación consideró que podía aportar desde esta postura en la discusión y conveniencia, de una única metodología de investigación, para la definición de indicadores de calidad para el hábitat popular<sup>6</sup>.

En síntesis podemos afirmar que la calidad de la vivienda y del hábitat está en relación directa con la capacidad que adquieran estos espacios o manifestaciones territoriales, para potenciar y generar oportunidades de desarrollo en el ser humano, en términos biológicos que permitan relacionarlo con la salubridad y el aumento de la esperanza de vida; en términos psicológicos y de condiciones anímicas; en términos socioculturales, relacionadas con la educación y el empleo; en armonía con el medio ambiente y los materiales; las estructuras y sistemas que soportan la vida y los valores humanos propios de las manifestaciones socioculturales del lugar.

El conocimiento sobre la problemática relacionada con la calidad del hábitat y la revisión bibliográfica específica vinculado a los proyectos formales VIS en Bogotá dio como resultado la presencia de cinco variables. Ellas son:

### Apreciación profesional

Esta variable genera una apreciación de imagen colectiva para las soluciones ofertadas, en el período de estudio y la ciudad.

Las mediciones y valoraciones consignadas en las preguntas y subvariables que el equipo de investigación considera aportan a los “objetivos de la variable”<sup>7</sup> y que fueron organizados para su tabulación y procesamiento, caracterizan el cómo la práctica profesional enfrenta la construcción del hábitat para la Vivienda de Interés Social y para tal fin, fueron relacionados aspectos descriptivos de la vivienda y su entorno inmediato, con las valoraciones técnicas y perceptivas del usuario, relacionada con la apreciación profesional.

<sup>6</sup> Hacia la construcción de un manifiesto nacional sobre la calidad del hábitat popular. Taller sobre la construcción metodológica de indicadores sobre la calidad del hábitat. Comisión permanente para la calidad del hábitat, Sociedad Colombiana de Arquitectos, presidencia nacional. Marzo 2009.

<sup>7</sup> Las indicaciones y recomendaciones que direccionan la investigación y delimitan la variable, apreciación profesional, fueron redactadas por la Comisión para la convocatoria del proyecto de investigación “Diagnóstico preliminar de la calidad del hábitat residencial para la vivienda de interés social en Colombia. Hacia un manifiesto nacional de calidad del hábitat”.

Elaborar una base de información de diferentes programas y proyectos destacados de VIS en términos de calidad del hábitat residencial en cada región que permita establecer, una primera aproximación a los principales vacíos en este aspecto a partir de la oferta construida.

Realizar un análisis nacional preliminar de las acciones de los profesionales frente a la construcción de un hábitat residencial para la vivienda de interés social con calidad a través del análisis de proyectos arquitectónicos construidos.

<sup>5</sup> Ver mayor información sobre el hábitat en Cuesta Andrés, et. Al. “El hábitat emergente como forma de cohesión urbana”. Investigación en proceso, desarrollada en la Universidad de La Salle, Facultad de Ciencias del Hábitat 2009.

Los resultados disponen de elementos en un primer nivel de análisis para la discusión sobre los retos y limitaciones que enfrenta la actividad profesional en la construcción del hábitat y la Vivienda de Interés Social.

Los indicadores ubicados en la última columna de las tablas, son el producto de la tabulación y procesamiento de las preguntas y el cruce de las mismas, anteriormente decididos por el equipo de investigación.

### **Caracterización del usuario**

La variable describe al beneficiario en aspectos demográficos familiares (cuantas personas y núcleos familiares viven en las soluciones habitacionales que conforman la muestra), económicos, académicos y profesionales, así como su origen y edad. La tabulación de las preguntas en la variable, responden a la inquietud enunciada por la Comisión<sup>8</sup> sobre las particularidades sociales en el hábitat construido para la Vivienda de Interés Social en el período de estudio y la ciudad.

De esta forma, el grupo investigador consolida la información necesaria para caracterizar los vacíos socioeconómicos en la oferta del mercado de vivienda y los indicadores que impactan a la calidad del hábitat para la Vivienda de Interés Social.

### **Caracterización de la vivienda**

La variable define una imagen de la Vivienda formal ofertada en el período de análisis, como un hecho arquitectónico, tipo, tipología, dimensiones así como aspectos técnicos y tecnológicos. Con esta imagen se estructura una visión sobre la relación costo vs. beneficio, indagando sobre el valor monetario de la vivienda, las fuentes económicas para su adquisición y mejoramiento, soluciones espaciales, así como su adaptabilidad y capacidad de adecuación a las necesidades del usuario.

Producto del procesamiento de estas inquietudes, se delimitan los parámetros que intervienen en la evolución de la vivienda y su impacto en la calidad de la misma.

---

<sup>8</sup> Las consideraciones que propician la delimitación de la variable, se expresan en la bibliografía consultada donde se evidencia la importancia de referir a un tipo de usuario en particular el problema de la calidad en la vivienda y el entorno, el cual debe ser caracterizado; y las apreciaciones de la Comisión consignadas en el documento definición de diagnóstico: “La investigación tiene como finalidad el análisis de la calidad del hábitat producido por el Estado Colombiano para las poblaciones de escasos recursos en el período 2000- 2007, buscando profundizar en su condición actual que se considera poco satisfactoria en razón de las necesidades particulares de la población”.

Al respecto, surge el interrogante “¿Cuáles son las características particulares del hábitat “social” construido entre el 2000 y el 2007?” con relación a la calidad de la vivienda y su entorno

### **Caracterización del entorno**

La variable identifica la relación de las ofertas de Vivienda de Interés Social que conforman la muestra en la ciudad, resaltando los efectos que la ubicación de la misma genera en el usuario.

De igual forma, se caracterizan aspectos sobre la infraestructura y accesibilidad de las urbanizaciones que componen la muestra.

El procesamiento de la información contenida en la variable de estudio, delimita los indicadores para la calidad del hábitat para la Vivienda de Interés Social.

### **Satisfacción y expectativas del usuario**

La variable caracteriza la satisfacción y las expectativas de los usuarios en la vivienda se relacionaron de acuerdo con “los intereses de los mismos, las condiciones anteriores a la adquisición de la vivienda y a la visión futura e idílica del futuro que tengan”<sup>9</sup>. Al relacionar la información con el pasado, el presente y el futuro, se delimitan y especifican los indicadores que comprometen la calidad percibida desde el usuario para el hábitat de la Vivienda de Interés Social y su entorno.

Teniendo en cuenta que todos los estratos (departamentos) deben estar representados adecuadamente en la muestra para aquellos estratos donde la muestra calculada resultó ser menor a 5 (debido a que hay muy pocas Viviendas de Interés Social en el sector), se muestrearon por lo menos 5, lo cual hizo que el tamaño de muestra aumentara a 628 con 376 casas y 252 apartamentos. Cada estrato funciona independientemente, pudiendo aplicarse dentro de ellos el muestreo aleatorio simple para elegir los elementos concretos que formarán parte de la muestra.

### **Conclusiones de los indicadores en cada una de las variables**

A continuación la tabla final, que representa la opinión de los expertos, la valoración de los usuarios y el procesamiento de la información mediante triangulación analítica y que constituye el escalafón final de los indicadores para la evaluación de la calidad del hábitat para la Vivienda de Interés Social, así como las opiniones y apreciaciones según los resultados anteriormente expuestos.

---

<sup>9</sup> Medir la satisfacción del cliente, José Ignacio Domínguez, marzo, 2005.

**Tabla 1.** Definición de estratos y composición de la muestra

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO y DISTRITOS	Tamaño de muestra por estrato	
		Casas	Apartamentos
ANTIOQUIA	MEDELLÍN	5	40
OTROS ANTIOQUIA		14	7
ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	11	5
OTROS ATLÁNTICO		11	5
BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ D.C.	43	81
BOLÍVAR	CARTAGENA	11	0
BOYACÁ		8	5
CALDAS		5	5
CAQUETÁ	FLORENCIA	5	0
CAUCA	POPAYAN	5	0
CESAR	VALLEDUPAR	24	5
CÓRDOBA	MONTERÍA	7	0
CUNDINAMARCA		27	5
HUILA		21	5
GUAJIRA	RIOHACHA	5	5
MAGDALENA	SANTA MARTA	7	2
META	VILLAVICENCIO	8	2
NARIÑO		6	5
NORTE DE SANTANDER		9	0
QUINDÍO	ARMENIA	31	5
RISARALDA	PEREIRA	15	2
SANTANDER		13	5
SUCRE	SINCELEJO	5	0
TOLIMA	IBAGUÉ	18	0
OTROS TOLIMA		5	2
VALLE	CALI	33	11
OTROS VALLE		14	5
ARAUCA	ARAUCA	5	0
CASANARE	YOPAL	5	0
TOTAL NACIONAL		376	252

Fuente: Comisión permanente de Calidad del Habitat, SCA, ACFA y CPNAN.

**Cuadro final de conclusiones para la valoración de la calidad del hábitat en proyectos formales VIS**

VARIABLES (por orden de importancia según la metodología propuesta)		%	INDICADORES POR VARIABLES	% por indicador en cada variable (si se desea evaluar únicamente la variable)		
CONCEPTO DE CALIDAD DEL HÁBITAT	EL PROFESIONAL	21.22%	Tipología de la vivienda	13.40 %	∑ = 100%	
			Morfología de la vivienda	12.14 %		
			Estrato socio económico de la vivienda y su entorno	12.46 %		
			Espacialidad en la vivienda	13.70 %		
			Flexibilidad espacial	13.09 %		
			Diseño constructivo	13.71 %		
			Diseño participativo	10.91 %		
			Variedad de ofertas en la urbanización	10.59 %		
	EL ENTORNO	20.62%	Relación vivienda-servicios	25 %	∑ = 100%	
			Relación vivienda-trabajo y estudio	25 %		
			Ubicación de la vivienda	23.08 %		
			Movilidad	26.92 %		
	EL USUARIO	20.10%	Adaptabilidad a las necesidades demográficas de la familia	25 %	∑ = 100%	
			Acceso a la formación académica y profesional	21.06 %		
			Accesibilidad para la discapacidad física	27.63 %		
			Estabilidad económica	26.31 %		
	LA VIVIENDA	19.82%	Tecnología o sistema constructivo	7.61 %	∑ = 100%	
			Área del lote	7.61 %		
			Acceso a servicios públicos básicos	8.58 %		
			Número de espacios ofertados	6.48 %		
			Vivienda evolutiva (progresión espacial)	8 %		
			Tipo de financiamiento para la adquisición	7.62 %		
			Valorización de la vivienda	5.72 %		
			Limpieza e higiene	7.62 %		
			Distribución espacial	6.28 %		
			Dimensiones espaciales	7.62 %		
			Zona de ropas	6.66 %		
			Adaptabilidad cultural en la vivienda	4.96 %		
			Productividad económica en la vivienda	7.04 %		
	Privacidad	8.20 %				
	SATISFACCIÓN Y EXPECTATIVAS DEL USUARIO	18.24%	Conservar las redes sociales existentes	26.81 %	∑ = 100%	
			Variedad de las ofertas en la ciudad	26.09 %		
			Asociación comunitaria	27.54 %		
			Adaptabilidad estética de la vivienda	19.56 %		
	∑ = 100%			Fuente: Comisión permanente de Calidad del Habitat, SCA, ACFA y CPNAN. Investigador Alex Leonardo Pérez y María Constanza Muñoz		

**Ideas básicas para la construcción y concertación de un manifiesto nacional de calidad del hábitat**

Para aproximarnos a estas ideas básicas y con el fin de elaborar un manifiesto nacional de calidad del hábitat desde el diagnóstico

realizado, se han seleccionado cinco aspectos sobre los cuales giró el estudio realizado, ellos son:

- Apreciación del profesional
- Caracterización del entorno

- Caracterización del usuario
- Caracterización de la vivienda
- Satisfacción y expectativas del usuario

Los anteriores aspectos seleccionados están justificados por las siguientes consideraciones a saber: En primer lugar, la apreciación del profesional de la construcción que identifica en su contexto el comportamiento de la calidad del hábitat y la vivienda según sus conocimientos. Se pretende tener una visión integral de la vivienda, su entorno y la relación de estos con el ser humano.

A través de dichas variables se recogen algunas apreciaciones de instituciones, profesionales, usuarios de vivienda, expertos, quienes con sus experiencias y vivencias en torno al tema, ayudaron a constituir algunas conclusiones que hacen parte de distintas aproximaciones existentes para la consolidación de algunos parámetros relacionados con la calidad del hábitat en el ámbito nacional.

Estos apartes del documento están soportados en algunos aspectos históricos investigativos, documentos nacionales e internacionales y apreciaciones validadas de instituciones, organizaciones y grupos focales que manifiestan sus opiniones relacionadas con la calidad del hábitat.

Existe en el ámbito nacional una preocupación por la vivienda y la calidad del hábitat, en instituciones gubernamentales, productivas y académicas han estado reflexionando sobre dicha temática.

¿Qué campo social, económico y político no ha reflexionado sobre el tema de la vivienda y la calidad del hábitat?

De estas situaciones planteadas resultan dos grandes reflexiones:

La primera: que el problema de la vivienda y de la calidad del hábitat ya está reconocido a nivel mundial y especialmente en Colombia.

La segunda: es necesario que todos los profesionales, usuarios y agremiaciones se manifiesten exponiendo sus conceptos, necesidades, fines y aspiraciones, para oponerse a la situación actual de la calidad del hábitat a través de un MANIFIESTO NACIONAL PARA LA CALIDAD DEL HÁBITAT que represente el consenso de todas las comunidades involucradas.

Con este fin, la Facultad de Ciencias del Hábitat de la Universidad de La Salle, tomando como base la investigación “Diagnóstico preliminar para la calidad del hábitat en proyectos VIS 2000-2007 en la Bogotá” presenta algunas ideas básicas para la construcción y concertación de un manifiesto nacional para la calidad del hábitat, el cual pone en consideración a todos los interesados sobre el tema para su discusión, debate y divulgación.

## El contexto

En la historia de la existencia humana siempre se ha encontrado la necesidad del cobijo, la protección y la vivienda misma y por ello, en principio el usuario era quien según sus conocimientos y necesidades solucionaba el problema habitacional y de su entorno.

La división social del trabajo con el transcurrir del tiempo demandó la presencia de disciplinas que contribuyeran a la solución de los problemas en referencia, que fueron de la mano con los avances de la historia y los adelantos técnicos y científicos.

En este momento histórico, Colombia no ha sido ajena a la evolución histórica de los paradigmas que enfrentan el problema de la vivienda y el hábitat<sup>10</sup>, sin embargo estas propuestas no han sido lo suficientemente contundentes para dar resultados positivos entorno al problema en referencia, a pesar que en la Constitución Política de Colombia (1991 artículo 51) afirma: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijara las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de Vivienda de Interés Social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

Con base en los lineamientos de la Constitución se empezaron a establecer políticas públicas con contenidos para la generación de vivienda digna es así como a partir de la ley 388 de 1997 y otras disposiciones gubernamentales, se asume tomar posición en virtud del desarrollo e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial para lograr implementar lineamientos y doctrinas que impacten la política pública en torno al problema de la vivienda y la calidad del hábitat.

La práctica profesional no incorporar en los diseños habitacionales suficientes espacios funcionales, propios para el desenvolvimiento de las diferentes actividades que requiere el usuario objeto de estudio. Además, las dimensiones cuantitativas de los espacios ofertados limitan las actividades que en ellos se contienen, generando restricciones en el desarrollo funcional y cognitivo de sus habitantes.

- Los profesionales no han tenido en cuenta el ciclo de vida de la vivienda que permita un equilibrio de interacción con el medio ambiente.

Las alternativas de diseño y construcción propuestas por los profesionales evidencian una visión parcial del desarrollo de la vivienda en el tiempo. Dichos desarrollos no prevén situaciones para: el re - uso, la adaptabilidad, la reciclabilidad, y así como para el des - uso y reciclaje de sus partes.

<sup>10</sup> Ver mayor información sobre el contexto histórico nacional e internacional en relación con el problema de la vivienda y el hábitat en informe final de investigación “Diagnóstico Preliminar de calidad del hábitat en proyectos VIS 2000-2007 en Bogotá, hacia un manifiesto nacional de calidad del hábitat” páginas 4 y 5.

- Los profesionales no exploran alternativas de diseño acordes a nuevos retos relacionados con la flexibilidad, adaptabilidad y variabilidad para la Vivienda de Interés Social.

Las propuestas que conforman la muestra en el proyecto de investigación realizado y referenciado en este documento, presentan esquemas de organización espacial rígidos, que no permiten funciones múltiples o la libre modificación de estos por el usuario para satisfacer las necesidades actuales o futuras.

- La imagen estética de la vivienda y su constante reducción espacial generan una estigmatización de estas soluciones en el mercado y la sociedad.

Las soluciones habitacionales analizadas en el periodo de estudio muestran una preocupante reducción espacial que provoca en los posibles beneficiarios rechazo o resignación. Y en relación con la ciudad, se manifiesta una negativa diferenciación con respecto a otro tipo de soluciones habitacionales; evidenciándose una pobre arquitectura frente a la posibilidad de ofrecer una buena arquitectura para los sectores de bajos ingresos. Estas características en la Vivienda de Interés Social conllevan posteriormente a afectar futuros procesos de valorización y revalorización económica.

- Las actuales alternativas técnico-constructivas y sus métodos de incorporación en las propuestas para la Vivienda de Interés Social no facilitan la adaptabilidad y evolución de las mismas.

La positiva evolución de la vivienda está directamente ligada a su planeamiento estructural y técnico constructivo, el cual contiene en sus principios, las posibilidades y limitaciones para la transformación de las viviendas. Sin embargo, los avances de investigación científica y tecnológica son insuficientes para responder a las necesidades que demanda la producción de una vivienda de alta calidad.

- La unidad mínima de vivienda soportada por las políticas habitacionales del gobierno nacional, beneficia a la inversión de capital en las empresas constructoras y no al mejoramiento significativo de la calidad de vida del usuario.

La demanda de la vivienda, dentro del mercado inmobiliario, se ve fortalecida al facilitarles a los compradores un menor precio por la vivienda adquirida no significando una mayor calidad de la misma, debido a que al disminuir aun más las áreas de los espacios en la vivienda y la subdivisión de los lotes en los que se desarrollan los proyectos, se logra usufructuar mayores ganancias porque a mayor densidad mayor oferta constructiva, mayor demanda y menores precios.

- Algunas de las Viviendas de Interés Social carecen de acabados que satisfagan las necesidades del usuario en cuanto a mantenimiento, limpieza e higiene.

La oferta actual de viviendas es entregada con terminaciones que, según los usuarios, no satisfacen en su totalidad las condiciones para el mantenimiento adecuado de las superficies en la vivienda y afectan la limpieza e higiene del hogar, provocando la inmediata necesidad de invertir en acabados que mejoren esta condición.

- Las soluciones habitacionales tienden a suprimir un área húmeda adecuada para el lavado y secado de ropa.

En el desarrollo funcional de las viviendas analizadas, la zona destinada para las actividades específicas del lavado y secado de ropa, el cual también incluye otras actividades como el almacenamiento de encerres y elementos para el aseo, se suprime o tiende a desaparecer, afectando no solo la relación uso-función propia de este espacio, sino también la relación interior-exterior (iluminación y ventilación), que afectan de manera considerable la habitabilidad y confort en la vivienda.

- Las Viviendas de Interés Social formal no favorecen la privacidad del usuario.

Los sistemas constructivos y la distribución espacial en las viviendas afectan las condiciones de privacidad necesarias para el debido funcionamiento de la vivienda. El aislamiento acústico y una disposición espacial que favorezca la intimidad y dignidad individual y colectiva de la familia dentro de la vivienda, no son opciones planificadas por el ejercicio profesional de diseño y construcción en la muestra estudiada.

- El bajo valor del suelo urbano en la periferia impacta de manera significativa el precio de la Vivienda de Interés Social, por su localización y condiciones de segregación social.

Debido a las condiciones que presentan los suelos en la periferia, especialmente al occidente y sur de la ciudad de Bogotá, donde en algunos casos las condiciones agrológicas no permiten el incremento de la agricultura y la ganadería, se facilita la construcción de viviendas tipo VIS en estas áreas urbanas.

### **Usuario y participación**

- El aislamiento de la producción de la Vivienda de Interés Social, en relación con la ciudad y los grupos poblacionales, ha generado soluciones de vivienda que responden a las exigencias del mercado y no a las necesidades de un desarrollo humano y colectivo.

Mientras se sigan produciendo modelos de viviendas unifamiliares y multifamiliares sin utilizar y combinar otras alternativas, que favorezcan el desarrollo y evolución de las soluciones habitacionales y su entorno, se seguirán forzando espacios urbano arquitectónicos para uso habitacional sin medir las consecuencias psicológicas, sociales, de crecimiento y desarrollo urbano en la ciudad.



- La concepción del diseño participativo y de otras acciones que involucren al beneficiario están ausentes en las soluciones habitacionales de Vivienda de Interés Social, generando grandes problemas de convivencia, adaptabilidad, flexibilidad y proyección habitacional.

La acción participativa no está determinada por el solo hecho de hacer presencia en uno de los momentos del proceso productivo de la Vivienda de Interés Social; ya que la acción participativa debe ser constante y evidenciarse en todo el proceso, desde cuando nace la idea, pasando por el diseño, la construcción, la adjudicación, el uso, transformación y reutilización del inmueble.

- La carencia de un control, seguimiento y ajustes a los proyectos de Vivienda de Interés Social, por parte de grupos interdisciplinarios y participativos, han generado situaciones de inadaptabilidad y rechazo en algunos beneficiarios.

La homogenización de la Vivienda de Interés Social desconoce condiciones socioculturales, económicas y ambientales imperceptibles en las soluciones de diseño y demandadas en la práctica cotidiana de los usuarios quienes transforman las edificaciones arriesgando los sistemas estructurales propuestos y su propia vida.

Además, se desaprovechan los valores y conocimientos endógenos de las comunidades quienes insisten en transformar muchas veces la vivienda y el hábitat territorial con base en los conocimientos que de generación en generación, han transmitido y puesto en práctica para la solución de su morada o sitio habitacional.

- La estandarización de las viviendas, sin una regularización de las políticas habitacionales relacionadas con la convivencia, han generado en el uso de la vivienda, problemas de hacinamiento e implantación de procesos de culturización.

Muy pocas son las ofertas funcionales para el uso de la Vivienda de Interés Social, que permiten el completo desarrollo y proyección de las familias que habitan estas soluciones, situación que muestra pocas alternativas para la diversidad poblacional, familiar y cultural propias de los sectores poblacionales de bajos ingresos económicos.

- La relación de la vivienda con los equipamientos colectivos en sus diversas escalas y manifestaciones, exige una mayor derogación económica por parte de las familias.

Los costos que implican la movilidad y acceso de los usuarios de la Vivienda de Interés Social a los servicios productivos, económicos, financieros, de salud y recreación pasiva o activa, debido a su inexistencia en el entorno inmediato o las distancias a recorrer para suplir estas necesidades, afectan la economía básica de las familias y el desarrollo social de su entorno, los cuales inciden directamente en la calidad del hábitat.

- La actual producción de las soluciones habitacionales para la Vivienda de Interés Social y su entorno no facilitan la construcción social del hábitat.

Las organizaciones barriales o de agrupaciones habitacionales no evidencian su fortaleza en lo relacionado con la generación de oportunidades o proyectos comunitarios que impacten desde la base social hacia las organizaciones en el ámbito local, municipal, regional y nacional.

### **Aportes de la investigación**

El presente documento concluye los esfuerzos de investigación desarrollados entre la Universidad de La Salle y las instituciones que conforman la Comisión Permanente para la Calidad del Hábitat en la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Luego de la respectiva socialización y correcciones presentadas a la Comisión, se resumen a continuación los aportes que la investigación entrega para las consideraciones del actuar académico y profesional alrededor de la calidad del hábitat y la vivienda de interés social VIS, así:

- Una metodología de investigación bajo parámetros cualitativos, descriptivos, analíticos y críticos los cuales se validaron como herramienta para el análisis y el estudio del hábitat urbano.
- Los instrumentos y guías metodológicas utilizadas para la recopilación de la información, los cuales se ponen a consideración en futuros procesos de estudio en las diferentes regiones del territorio nacional.
- Una colección de fichas, resumen del trabajo de campo realizado en la ciudad de Bogotá donde se observan las características principales de los desarrollos urbanos y habitacionales registrados por la investigación, el cual se constituye como un documento de consulta y análisis del objeto de estudio en los años 2000 al 2007.
- Las conclusiones del proceso investigativo para su discusión y socialización con la comunidad científica y académica nacional e internacional.
- Una lista de indicadores según los resultados obtenidos por la metodología propuesta y el trabajo de campo realizado en la ciudad de Bogotá, ordenados según variables de análisis; presentados según datos y porcentajes para la evaluación de la calidad de la vivienda y su entorno.
- Las recomendaciones propuestas por el equipo de investigación para su continuidad en futuros proyectos de investigación para el análisis y evaluación de la calidad del hábitat liderados por la Comisión.

Teniendo en cuenta la misión, visión y compromisos propios de la Universidad de La Salle como institución educativa que genera conocimiento para la transformación social y productiva del país, se han considerado como continuidad de los esfuerzos y recursos invertidos en esta investigación las siguientes estrategias, las cuales son discutidas y valoradas por la dirección de la facultad y sus planes estratégicos.

- Iniciar evaluaciones de calidad bajo los parámetros establecidos en la investigación que concluye para urbanizaciones y viviendas de interés social en Bogotá y municipios aledaños, como herramienta para estudios y análisis prácticos de investigación que aporten al desarrollo humano integral y sustentable.
- Conformar con la práctica académica, profesional e investigativa, un manual para la calidad que pueda ser introducido en los planes y proyectos VIS de empresas e instituciones públicas y privadas.
- Introducir en la práctica profesional los requerimientos para la calidad del hábitat para la vivienda de interés social, producto de los actuales y futuros procesos de investigación que puedan ser centralizados en procesos de certificación del hábitat sostenible, con su respectivo aval y en producción asociada con agremiaciones y cámaras profesionales (CNPAA, CAMACOL, Metrovivienda, Cámara de Comercio, ACIUR, SCA, etc.).
- Confrontar los resultados obtenidos en la investigación que concluye e investigaciones precedentes, realizadas en la Universidad y la Facultad de Ciencias del Hábitat, para el mejoramiento de las condiciones de vida y el medio ambiente urbano en contextos emergentes y soluciones habitacionales informales.
- Generar espacios de discusión para la socialización democrática y participativa de los resultados, donde intervengan quienes abogan por una transformación integral y sustentable del hábitat, los cuales consolidaran los procesos propuestos y serán canalizados desde la universidad en programas de posgrados para la formación de profesionales con sensibilidad y responsabilidad social.
- Integrar los resultados de la investigación a los procesos que adelanta el Observatorio Urbano de la Facultad de Ciencias del Hábitat para determinar la calidad de las viviendas intervenidas, para aquellas que soliciten las comunidades.
- A partir de los parámetros para la valoración de la calidad VIS establecidos en la presente investigación, se continuará un proceso de cooperación académica con la Universidad de La Sapienza y Oxford Brookes University con el objeto de profundizar sobre el análisis tipológico de los recientes proyectos de vivienda de interés social en Bogotá. Este será

un proyecto de investigación conjunto, para lo cual estudiantes y profesores de las tres universidades trabajarán en el contexto de Bogotá desde sus respectivas locaciones, para luego, en el mes de marzo, tener un taller conjunto, en la Universidad de La Salle con presencia de los representantes de las tres instituciones. Para este fin, del 4 al 8 de octubre, estarán reunidos los profesores encargados de este proyecto de investigación en Bogotá, trabajando con entidades del Distrito Capital como Metrovivienda, Caja de Vivienda Popular, cajas de Compensación, Secretaría del Hábitat, etc. con el fin de delimitar los alcances del proyecto.

Gracias a los esfuerzos mancomunados de la Comisión y el equipo investigador de la Universidad de La Salle, fue posible planificar y estructurar visiones que consolidan los esfuerzos por y para la calidad del hábitat.

### Bibliografía

- Arango, Gilberto et. Al. (2000) La vivienda futura y las nuevas formas de habitar. Medellín: CEHAP, Universidad Nacional, Sede Medellín.
- Aróztegui, J. M. (1993). en *Habitabilidad: Aspectos térmicos* (Ed., CYTED) Montevideo.
- Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad que establece proyecciones sobre la tasa de urbanización del planeta para el año 2050.
- Casasfranco Roldán, Maria et al (2007). Apéndice “Estudio de necesidades Hábitat” en 10 años de Metrovivienda. Modelos de gestión del suelo, vivienda y hábitat. Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria del Hábitat, PNUD, UN-HABITAT. Bogotá.
- Cely, Gilberto (2005), en *hábitat y el derecho a la vivienda digna* (Ed., Mocaleano, A.) Konrad Adenauer Stiftung, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.
- Cepal (2001) Asamblea general para realizar un examen y una evaluación generales de la aplicación del Programa de Hábitat, Nueva York.
- Correal, G. (2005) en *hábitat y el derecho a la vivienda digna* (Ed., Mocaleano, A.) Konrad Adenauer Stiftung, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.
- Coyula M., L. C., Cruz, M., Fernández, M., Gonzales M. Leger, B., Navarro, A., Rodríguez, E., Ruiz, R., Vega, L., Yunen, R., y Camacho, L. (1997). *Quiénes hacen ciudad? Ambiente urbano y participación popular: Cuba, Puerto Rico, Republica Dominicana*, Sociedad Interamericana de Planificación, Cuenca, Ecuador.
- Cuesta Andrés, et. Al. “El hábitat emergente como forma de cohesión urbana”. Investigación en proceso, desarrollada en la Universidad de La Salle, Facultad de Ciencias del Hábitat 2009 Desarrollo Humano. Panamericana Formas e Impresiones S.A. Bogotá.
- Fique, L. (2006) *Vivienda Social en Colombia: políticas públicas y habitabilidad en los años noventa*. Universidad Nacional de Colombia, Facultad de artes. Bogotá: mayo 2006.
- González, D. (1997) *Economía y calidad en la vivienda un enfoque cubano*, Ciudad de La Habana.

- Gonzalez, D. (2007) *la casa no es una maquina de habitar*, Arquitectura y Urbanismo, Vol. XXVIII, No. 1/2007, La Habana, Cuba.
- Hábitat II, NN.UU (1996): "Conferencia de las NN.UU. sobre los Asentamientos Humanos", Estambul – Turquía.  
[http://www.secretariassenado.gov.co/leyes/L0281\\_96.HTM](http://www.secretariassenado.gov.co/leyes/L0281_96.HTM)  
[http://www.superservicios.gov.co/basedoc/docs/leyes/l0003\\_91.html](http://www.superservicios.gov.co/basedoc/docs/leyes/l0003_91.html)  
[http://www.superservicios.gov.co/basedoc/docs/leyes/l0388\\_97.html#1](http://www.superservicios.gov.co/basedoc/docs/leyes/l0388_97.html#1)
- Ivars J., (2005) *La financiación del urbanismo y el urbanismo como financiación de las entidades locales*, Valencia.
- Laserna Silva, Fernando (2008). Foro de alcaldes de Cundinamarca, Construyendo vínculos para una visión regional, de febrero 15, Bogotá.
- Ley 281 de 1996 (Mayo 28) Diario Oficial No. 42.796, de 29 de mayo de 1996.
- Ley 3 de 1991 (enero 15) Diario Oficial No. 39.631, del 16 de enero de 1991.
- Ley 388 de 1997 (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997.
- Martínez, H. (2007) *PNUD Sala de noticias*.
- Moncaleano, A. (2006) *Vivienda digna para todos Manifiesto hacia la construcción de una política pública de vivienda social, democrática, equitativa e incluyente que garantice un hábitat digno para los colombianos*. Bogotá.
- Paramo, P y Otalvaro G. (2006). *Investigación alternativa: por una distinción entre posturas epistemológicas y no entre métodos*. Cinta de Moebio, marzo, número 025. Santiago, Chile: Universidad de Chile.
- Silva, E. M. P. (2003) *Gestión de Suelo Urbano en el marco del ordenamiento Territorial*, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá.
- Tarchópulos Sierra, Doris et al (2003). *Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Centro Editorial Javeriano –CEJA-. Bogotá.
- Tarchópulos Sierra, Doris et al. (2003) *Vivienda social miradas actuales a retos recientes*, Bogotá.
- Tarchópulos Sierra, Doris et al (2005). *Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a los sectores de más bajos ingresos en Bogotá*. Centro Editorial Javeriano –CEJA-. Bogotá.
- Un Hábitat (2004). *Hábitat y desarrollo humano*. Cuadernos PNUD. Investigación.
- Vivienda digna para todos (2006). *Manifiesto hacia la construcción de una política de vivienda social, democrática, equitativa e incluyente que garantice un hábitat digno para los colombianos*. Editores: Arturo Moncaleano y Jairo A. Morales. Konrad Adenauer Stiftung, Pontificia Universidad Javeriana. Foro permanente. Bogotá.