

## CONSTRUIR CIUDAD EN EL ESPACIO RESIDENCIAL COTIDIANO. REFLEXIONES SOBRE LA VIVIENDA SOCIAL MÁS ALLÁ DEL ALOJAMIENTO.

Isabel ARTEAGA; Clemencia ESCALLÓN; Carolina BLANCO; Diego VELANDIA.

La dinámica actual de la urbanización en las ciudades colombianas se caracteriza por crecientes condiciones de desigualdad (deficiencias en la configuración y calidad en el espacio público, acceso a tierra urbana, área disponible por persona, materiales utilizados, entre otros), deterioro ambiental y bajos niveles de gobernabilidad y gobernanza, donde los más afectados son las poblaciones más vulnerables.

Las reflexiones en el ámbito académico desde la Arquitectura, motivan preguntas como el aporte al cambio de la tendencia, la construcción de mejores ciudades y la contribución a la concepción de la vivienda social más allá del simple alojamiento. Aproximarse desde el concepto de hábitat, reconociendo la importancia de la relación entre los ámbitos de ciudad, entorno y vivienda y los indicadores con los cuales evaluar su calidad y relacionarla con los espacios sociales, culturales y políticos, parece no solo pertinente sino necesario desde una apuesta ética de la disciplina.

En este artículo confluyen las miradas de algunos docentes del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes, en un intento de darle unidad a las reflexiones que en forma individual o en conjunto se han adelantado en los últimos años. Las reflexiones sobre cómo se está produciendo el hábitat residencial, tanto desde la gestión formal como informal, desde la operación pública y la operación privada y las interpretaciones que los actores tienen de su concepción y producción, pretenden contribuir a la construcción y a la exigencia de ciudad desde el espacio residencial de calidad.

*Palabras clave: urbanización, sostenibilidad, gobernanza, hábitat y calidad del hábitat.*

## BUILD CITY IN EVERYDAY RESIDENTIAL SPACE. REFLECTIONS ABOUT SOCIAL HOUSING BEYOND ACCOMMODATION.

Current dynamics on Colombian urbanization trends is characterized by increasing conditions of inequality (deficiencies in the configuration and quality in the public space, access to urban land, available area per person, materials used, among others) and environmental deterioration plus low governability and low governance levels, where the most affected are the most vulnerable population.

On the academic realm, reflections raised from the Architecture point of view, motivate questions about contributions to the change of the trend, the construction of better cities and inputs in the development of a framework able to conceive social housing beyond mere accommodation. Approaching this issue from the concept of habitat, recognizing the important relationships between the city; the environment and the housing realm, as well as the indicators used to evaluate their quality and relate it to social, cultural and political spaces, seems not only pertinent but necessary from an ethical commitment of the discipline.

In this article the views of some teachers from the Department of Architecture of the Universidad de los Andes in Bogotá, Colombia, converge in an attempt to give unity to the reflections that individually or collectively have been advanced in recent years. The reflections on how the residential habitat is being produced, both from the formal and informal management, from the public operation and the private operation and the interpretations that the actors have of its conception and production, aim to contribute to the construction and the demand of the city with a residential space of high quality.

*Keywords: urbanization, sustainability, governance, habitat and habitat quality.*

### ¿Es urbanización sinónimo de producción de ciudad?

Esta pregunta nos ha inquietado constantemente desde que Françoise Choay la hiciera hace más de dos décadas. Para ella, construir ciudad no es sinónimo de urbanizar, de trazar carreteras y plantar casas en un territorio como si de árboles se tratara. Esta idea nos remite a una imagen de lo urbano como aquello que hoy, aunque haya pasado por un proceso de urbanización no alcanza a convertirse en ciudad en la medida que, todo lo que le da soporte y que es público, o está ausente, o no alcanza a cubrir las necesidades de quienes allí habitan, o no permite la interacción social. En suma, porque son espacios carentes de urbanidad. (Choay, 2004).

En el contexto latinoamericano, las ciudades no han sido ajenas a esta situación. El reconocimiento de las dinámicas urbanas durante la última década deja muchas inquietudes y retos que parece necesario abordar: el crecimiento urbano demográfico y la dispersión territorial, caracterizado por comportamientos persistentes de desigualdad y crecientes deterioros ambientales; el déficit y precariedad de la vivienda para la población más vulnerable; los altos niveles de congestión en los desplazamientos cotidianos; las debilidades en la gobernabilidad y la gobernanza; son entre otras las evidencias en relación con la condición actual de nuestras ciudades (ONU-HABITAT, 2012).

Precisamente, en relación con la vivienda, nos debatimos en dos mundos opuestos: Mientras que, por una parte, los asentamientos informales siguen creciendo aumentando la desigualdad y extendiendo aún más las periferias; por otra parte, se evidencia la tendencia en aumento a producir barrios cerrados, urbanizaciones periurbanas y zonas residenciales monofuncionales parecen centrar el éxito en la oferta de seguridad a sus habitantes. Así, como sociedad no hemos logrado responder a las necesidades de los más pobres, como tampoco producir una ciudad para la cohesión y la interacción social. Con el agravante que la aceptación generalizada del modelo de “seguridad individual” refuerza la segregación espacial tanto macro como micro, reproduce las desigualdades y aumenta la percepción de inseguridad.

En este sentido, desde el ámbito académico desde la Arquitectura, parece pertinente preguntarse ¿Cómo estamos aportando a que esta tendencia

cambie? ¿Cómo “construir ciudad” a través de las áreas residenciales?, y especialmente, ¿Cómo estamos contribuyendo a un cambio significativo en la concepción de la vivienda social más allá del simple alojamiento?

Es aquí donde estas preguntas deben propiciar una reflexión amplia en relación con el hábitat y la vivienda social. Adoptar conceptos con enfoques multidimensionales y complementarios en términos disciplinares parecen tener sentido. Y las reflexiones asociadas a los derechos, que enfocan la mirada de la vivienda más allá de un simple techo a una mirada compleja de derechos relativos al hábitat, deben ser guía conceptual para las apuestas académicas.

El hábitat no solo hace referencia a un lugar físico como el alojamiento. Hace referencia también al lugar espacial que habita el ser humano, un lugar de reconocimiento e identidad tanto individual como colectivo, que se instituye socialmente (CENAC, ONU-HABITAT, UNDP Colombia, 2004). Así, asumimos el hábitat como todos aquellos componentes que participan en el proceso de su producción que van más allá del mismo alojamiento. La localización de la vivienda en relación con las amenidades urbanas, la accesibilidad a los servicios de la ciudad asegurada por diversidad de medios de transporte, la ausencia de condiciones de riesgo, la disponibilidad de infraestructura de servicios públicos, de espacios públicos, de equipamientos y servicios urbanos, son un necesario complemento a la construcción de vivienda, que favorece la convivencia y la consolidación de redes sociales y en general, promueve la calidad de vida urbana. Como afirman Giraldo, García, Ferrari y Bateman: “(...) más allá de la ocupación física de un territorio conformado por viviendas y entorno, el hábitat constituye el referente simbólico, histórico y social en el que se localiza el ser humano de manera multidimensional (...). El hábitat significa algo más que el techo bajo el cual protegerse, siendo el espacio físico e imaginario en el que tiene lugar la vida humana.” (Giraldo et al. 2009, p.87)

A esta concepción del hábitat se suma la comprensión de la vivienda como un elemento indispensable del desarrollo sostenible, como condición social básica que determina la calidad de vida de personas y ciudades, y como factor generador de igualdad. Cuestiones como “el lugar dónde se ubican las viviendas, qué tan bien están diseñadas y construidas y qué tan bien se entrelazan con el tejido ambiental, social, cultural y económico influyen el vivir diario de las personas, su salud, su seguridad y su calidad de vida.” Adicionalmente, la vivienda forma parte de las relaciones entre sociedad y medio ambiente: su construcción consume una gran cantidad de recursos (suelo, energía, agua), una vez construidas están expuestas a una serie de impactos ambientales y riesgos (desastres naturales). Estos aspectos adquieren importancia dentro del desarrollo sostenible. (ONU-HABITAT, 2018). En el marco de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible, la Organización de las Naciones Unidas sumó la vivienda al Objetivo de Desarrollo Sostenible

11 de esta agenda, el que vincula Ciudades y Comunidades Sostenibles.

A las relaciones entre los ámbitos de ciudad, entorno y vivienda en sus dimensiones físicas y ambientales, habrá que saber relacionar los espacios sociales, culturales y políticos que imaginan y requieren las personas que allí residen. Esto parece requerir un compromiso desde la arquitectura, con la evolución del concepto de hábitat que puede ponerse en términos más políticos: *de beneficiario a ciudadano*. Y cuando lo acercamos a los distintos escenarios de demanda, la garantía del cumplimiento de este enfoque se debe hacer más enfático en los ciudadanos de menores recursos para quienes es más compleja la garantía de esta condición. No hay vivienda de calidad, sino hay buena ciudad; no hay buen ejercicio ciudadano si no hay buenos soportes para ello, y la condición de los entornos serán o no facilitadores de éste.

Bajo este marco de reflexión, hemos orientado intereses de investigación y docencia de Arquitectura en la Universidad de los Andes hacia la calidad del hábitat residencial con énfasis en la vivienda social en Colombia. Nos parece no sólo necesario sino éticamente responsable discutir cómo se está produciendo el hábitat residencial de las poblaciones más vulnerables, tanto desde la gestión formal como informal, desde la operación pública hasta la operación privada, entendiendo que la vivienda, el entorno y la ciudad como una triada articulada que bien interpretada por todos los actores que intervienen en su concepción y producción, puede contribuir a la “construcción de ciudad”.<sup>1</sup>

### La vivienda social “en masa”

No sólo el suburbio de baja densidad está ocupando extensivamente el territorio. Estamos asistiendo a una transformación del paisaje rural en urbano que además de haber sido dominado por la vivienda aislada para estratos socioeconómicos altos, se está ocupando con agrupaciones residenciales para estratos medios y bajos que reproducen el modelo de barrio cerrado pero en altura y con importantes densidades.

Las políticas habitacionales latinoamericanas al inicio del siglo XXI coinciden, según Anzellini, Escallón y Herrera (2012), en el objetivo de “ofrecer tantas casas como sea posible, sin considerar sus impactos territoriales y ambientales” (p.256). Después de una década, las consecuencias han sido que la mayoría de las nuevas agrupaciones de vivienda social son asentamientos de baja calidad que han contribuido a una dispersión urbana innecesaria. Si se le suma el crecimiento de la ciudad informal, estamos ante un problema de

<sup>1</sup> En este artículo confluyen apuestas docentes, de investigación y de consultoría, que desde hace diez años llevamos a cabo los autores en el Departamento de Arquitectura de la Universidad de Los Andes, a veces en conjunto, otras veces de forma individual, buscando generar un impacto en los estudiantes de pregrado y posgrado, como también, en el medio externo. Hemos intentado darle unidad a estas apuestas a través de este texto.

sostenibilidad urbana de importantes dimensiones.

La estrategia de producción masiva de nueva vivienda de bajo costo, alejada del centro urbano y aportando áreas residenciales homogéneas, sigue siendo la apuesta en Colombia para resolver con urgencia el déficit de vivienda social<sup>2</sup>. Y aunque estos proyectos cumplen las normas en relación al suelo para espacio público y equipamientos, se convierten en áreas monofuncionales que no contribuyen a la construcción de ciudad. “No es suficiente la cantidad de unidades de vivienda que se produzcan, es importante el aporte a la construcción de ciudad de calidad.” (Anzellini et. al. 2012:266).

A partir de la expedición de la Ley 1537 de 2012 promovida desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se desarrolló el programa de vivienda gratuita (PVG), con el fin de “facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, de hogares en especial situación de vulnerabilidad”. Las viviendas otorgadas son clasificadas en la legislación colombiana como viviendas de interés prioritario (VIP), a título de subsidio familiar 100% en especie y se componen generalmente por unidades en propiedad horizontal o como casas en obra gris, contando en su mayoría con dos alcobas, un espacio de sala-comedor, un área de cocina, lavadero y un baño. El programa se encuentra en su segunda fase y durante la primera fase, se cumplió el objetivo de construir y entregar 100,000 viviendas de manera gratuita, concentradas en 283 proyectos y distribuidos en 205 municipios del país.

Si bien estudios de percepción adelantados con más de 1000 beneficiarios<sup>3</sup> arrojan resultados que podrían considerarse positivos en términos de apropiación y mejoramiento en la calidad de vida de muchos hogares que se encontraban en condiciones de extrema vulnerabilidad y pobreza, preocupa desde un enfoque de ciudad, aspectos de localización de los proyectos que especialmente en municipios medianos y grandes tienen implicaciones negativas en términos del gasto y tiempos de desplazamiento para los miembros del hogar respecto accesibilidad a servicios educativos, empleo y recreación, agravado en algunos casos, por deficiencias en la prestación de transporte público formal.

Se cuestiona entonces aspectos relacionados con la expansión y desarrollo de la trama urbana, la integración de nuevos tejidos residenciales con deficiencias iniciales en la conexión con su entorno y la reflexión sobre futuras transformaciones de la morfología urbana. Sin embargo, son varios los casos identificados donde la organización y resiliencia del tejido social termina cre-

2 Los datos del último censo en Colombia (2005), son 3'828.055 los hogares en déficit de vivienda, de los cuales el 34% se encuentran en déficit cuantitativo. En Bogotá, de acuerdo con datos sisben 2017, la relación se invierte: de 267.447 hogares en déficit, el 60 % se encuentra en déficit cuantitativo (161.558 hogares). (Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría Distrital de Planeación, 2017).

3 BLANCO, Carolina. “Análisis de Calidad e Impacto en Programas de Vivienda Gratuita del Gobierno Colombiano” Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de los Andes 2016-2018. Investigación en proceso.

ando y presionando la aparición de servicios de apoyo que originan nuevos comercios y rutas de transporte de uso público inicialmente de carácter informal, que progresivamente llegan a ser asumidas por un operador formal.

Por otro lado, se destaca que el PVG activó el sector de la construcción y la aparición de conjuntos residenciales en municipios cuya oferta era bastante limitada. A pesar de las críticas iniciales sobre el esquema propuesto por el gobierno nacional, que estableció pagos contra entrega de proyectos completos<sup>4</sup>, lo cierto es que, al verificar el listado final de proyectos de la Fase I, solo 4 proyectos fueron suspendidos y la meta cumplida entre 2012 y 2016 de las 100,000 viviendas es una realidad para igual número de nuevos propietarios.

Sin querer desconocer los avances en términos de cumplimiento de metas y ajustes en la oferta de VIP e incrementos en la velocidad y aportes del sector de la construcción al stock de vivienda nacional, al hablar de nuevos asentamientos residenciales no es posible limitar la observación a las unidades habitacionales entregadas. Se espera entonces que la Fase II logre incorporar desde el comienzo servicios complementarios y equipamientos como parte integral de las propuestas, e insistir con mejores procesos de acompañamiento para los hogares que redunden en mejores bases para la sana convivencia y un tejido social sólido, que es en últimas lo que debería alcanzar todo proyecto habitacional.

Durante los últimos 6 años, la vivienda social en Colombia y de manera destacada a través del PVG tuvo un auge en términos cuantitativos, pero presentó también evidentes problemas en términos cualitativos (altas densidades, proliferación de conjuntos cerrados como modelo deseable, localizaciones cuestionables, etc), pero al fin y al cabo jugando un papel protagónico en la agenda nacional. Con el cambio de gobierno y de partido, es aún incierto el rumbo que tomará la vivienda de carácter social en el país y son muchos los focos de atención que desde la academia y mediante diferentes ejercicios de seguimiento y monitoreo seguiremos haciendo.

4 Es decir, prácticamente excluyendo la participación de empresas pequeñas o medianas del sector con baja capacidad económica para asumir el desarrollo de proyectos sin anticipos



Figura 1. Programa de Vivienda Gratuita. Fase I. A) Ña-Ne-Mechi, 200 casas, Leticia (Amazonas). B) Urbanización La Madrid, 1.122 unidades, Villavicencio (Meta). C) Sueños de Prosperidad, 182 casas, San José del Guaviare (Guaviare). Fuente: Carolina Blanco.

### La consolidación de los asentamientos informales

Los asentamientos informales, tradicionalmente denominados así por su emplazamiento en la periferia, por concebirse por fuera del planeamiento y por sostener bajos estándares de calidad urbana y habitacional, se caracterizan por la compra de suelo en el mercado informal y la autoconstrucción de la vivienda generando grandes piezas de precariedad urbana, donde se conjuga la carencia de los elementos urbanos básicos (servicios públicos, equipamientos colectivos, transporte y parques) con ausencia de condiciones de calidad y seguridad en la vivienda. Ello da como resultado la generación de áreas urbanas incompletas que posteriormente aportan un alto costo para la administración pública al verse enfrentados a legalizarlos y equiparlos. A pesar de ello, en estos asentamientos se reconoce la construcción de sólidas redes sociales que aportan estabilidad y soporte a sus habitantes.

La gestión de estos asentamientos, en el caso Bogotano, se da a través de tres modalidades: a) la ocupación ilegal de suelo o invasión, a través de la movilización organizada de una comunidad que ocupa el terreno a la fuerza, b) La compra de lotes a un urbanizador ilegal (barrios piratas), los cuales carecen de estructura urbana y es responsabilidad de los compradores conseguir los servicios públicos y construir de su vivienda, y c) La compra de lotes a terceros (terreros), siguiendo el esquema anterior con la diferencia que, quienes venden los lotes, no son propietarios del terreno. (Escallón, Arteaga y Caicedo, 2016:14). Estas diferencias en la gestión se disuelven en un paisaje urbano homogéneo y una precariedad urbana uniforme.

La magnitud de estos asentamientos en la ciudad Latinoamericana los ha convertido en centro de la lucha contra la pobreza, tanto desde las políticas públicas internacionales como de las locales. En Colombia, de acuerdo con datos del Censo 2005, el 16% los hogares colombianos (1'346.000) habitan en estos asentamientos, mientras que en Bogotá cerca de 2'500.000 personas ocupan cerca el 25% del suelo urbano (7.600 hectáreas) en este tipo de barrios precarios. (Secretaría Distrital de Planeación SDP, 2010).

Así, la magnitud de estos asentamientos es tal, que supera la idea de resolver el problema a partir de su erradicación. Se han convertido en un problema estructural, y aunque desde seis o más décadas se abordan desde la emergencia, sólo en las últimas se ha ido superando el enfoque asistencialista hacia un enfoque integrador e integral que se basa en su comprensión como proceso urbano y desde el derecho a la ciudad. Este enfoque incorpora los barrios a la ciudad pero también los asume como espacios de oportunidad en cuanto la consolidación de un tejido social. El cambio de "lente" con el cual se observan e intervienen los asentamientos informales pasa por aceptar que su desaparición es inviable, por tanto, importa más su integración a la ciudad y su mejoramiento barrial, con la participación de sus habitantes en la toma

de decisiones sobre cómo debe ser su transformación. Así se reconoce el esfuerzo de los pobladores por ocupar y transformar un territorio, y se convierte en una estrategia de lucha contra la pobreza urbana como también un instrumento de desarrollo urbano. (Torres, Rincón y Vargas, 2009)

Entendiendo el *mejorar* como reconocer las oportunidades y las potencialidades de lo que allí se ha construido tanto en lo material como en lo social, se desencadenan una serie de intervenciones en las ciudades latinoamericanas, que bajo la premisa del mejoramiento espacial para superar las carencias en cuanto lo público (servicios públicos, espacio público, equipamientos colectivos, medios de transporte), conllevan propuestas más complejas que suman a lo anterior la participación ciudadana organizada. Programas como: Proyecto Sur con Bogotá, Obras con Saldo Pedagógico y Mejoramiento Integral de Barrios PMIB (Bogotá), Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales de Medellín PRIMED y Proyectos Urbanos Integrales PUI (Medellín), son una interesante muestra de esta apuesta que integra ámbito público (sistemas estructurantes urbanos, accesibilidad y movilidad, espacio público y equipamientos), ámbito privado (mejoramiento de la vivienda, titulación de ésta) y ámbito social y económico (participación comunitaria, fortalecimiento institucional, convivencia y seguridad, sustentabilidad económica).

Asumir entonces los asentamientos informales como sectores en proceso de consolidación apunta hacia el reconocimiento de sus dinámicas urbanas actuales, que van más allá del desarrollo progresivo de la unidad habitacional: “las intervenciones urbanas como hecho político deben contribuir al cambio social mediante el mejoramiento de la calidad de vida y la generación de oportunidades para el desarrollo de las comunidades que recibirán el impacto de dichas acciones.” (Escallón, et. al. 2016: 44).

En este sentido, desde la academia hemos estado apostando por una *regeneración de la periferia*, que aproveche las oportunidades existentes en el Ordenamiento Territorial vigente a través de transformaciones que van más allá de la dotación de lo público; que se enfoquen en la reestructuración como estrategia integral, que por su impacto en la comunidad por su contribución a un cambio social, se asume como un hecho político; y que se ponga en marcha con una gestión asociada entre estado, comunidad y agentes para así propiciar la permanencia y participación de los residentes en la transformación urbana de su propio entorno.

En consonancia con lo anterior, consideramos que la arquitectura tiene un papel importante en estas transformaciones urbanas, pues genera impactos en la calidad de vida urbana. “Una arquitectura que reconozca las necesidades de una comunidad, que entienda las condiciones de un lugar y su articulación con la ciudad, y que sea sostenible en cuanto a la gesti

social de recursos humanos y ambientales, necesariamente tendrá impacto en el mejoramiento de la calidad del hábitat”. (Escallón et. al. 2016: 88)

### CALIDAD DE LA VIVIENDA: MÁS ALLÁ DEL TECHO

La vivienda es la unidad básica y mínima a partir de la cual se construye un hábitat para ser morado por una colectividad. La vivienda como elemento individual, hace parte de un sistema complejo compuesto de muchas variables que, según sus condiciones, afecta positiva o negativamente la calidad de dicho hábitat.

Enmarcados en el concepto de Hábitat, Escallón y Rodríguez, (2010); Escallón (2013) y Concha (2016) coinciden en asumir la calidad de la vivienda como los atributos de la unidad habitacional, de la agrupación de éstas y del entorno próximo, los cuales de forma integral son fundamentales para el desarrollo físico y emocional de los habitantes. Además, llaman la atención sobre su importancia para diversos actores involucrados en el diseño de políticas públicas, así como también para quienes se vinculan a la producción de conjuntos habitacionales, poco preocupados por comprender cuál es la calidad apropiada para nuestro contexto en su oferta de vivienda, especialmente la vivienda social. Así, la calidad del hábitat se convierte en un asunto prioritario para nuestra sociedad.

La ausencia de un marco normativo y legislativo claro alrededor de la vivienda y el hábitat, las dinámicas propias del negocio inmobiliario que muchas veces priorizan costos y ganancias sobre bienestar y calidad, y la falta de definición y consenso frente a lo que como colectivo entendemos y proyectamos como hábitat, son entre otros, aspectos que han afectado la calidad del hábitat en Colombia.

Justamente la experiencia de la vivienda social reciente en Colombia ha demostrado que en términos de calidad, cuando las agrupaciones y las unidades de vivienda se ofrecen como productos inmobiliarios dando prioridad a su rentabilidad, no es factible responder a las necesidades de espacio de cada ciclo de vida familiar. En esa medida, la respuesta tradicional de viviendas terminadas, para familias tradicionales, carentes de espacios colectivos y alejadas de las amenidades urbanas, no puede seguir siendo el producto del esfuerzo de una sociedad (Escallón, 2013:109)

Por ello, desde el Departamento de Arquitectura de la Universidad de Los Andes se ha apostado por dos caminos paralelos que exploran cómo lograr una vivienda social con calidad, entendiendo que no se ciñe exclusivamente a la unidad habitacional sino que se extiende al entorno y a la ciudad. Estos caminos son las apuestas por la medición de la calidad de la vivienda y por la gestión y diseño con parámetros de calidad.

## Apuestas de medición

La situación y condición de gestión de la vivienda de interés social ha sido del interés de la Universidad de los Andes desde hace casi dos décadas. Inicialmente en el año 2.000 desde la Mesa redonda de vivienda de interés social – Mesa VIS, se creó el espacio para que los principales actores de la vivienda popular (gobiernos nacional y distrital, financiadores, urbanizadores y promotores, constructores, sector académico e investigativo) acudieran a la Universidad a debatir en un escenario transparente y legítimo sobre la situación del sector. Las facetas de los problemas, las iniciativas de los actores, las implicaciones de la política pública y las reflexiones de ajuste, nutrieron durante más de una década las periódicas reuniones de la Mesa VIS.

Desde allí, un tema recurrente lo constituyó el enfoque conceptual para la aproximación a la calidad del hábitat. Por ello, desde la Facultad de Arquitectura se avanzó en propuestas de indicadores para su medición, con el convencimiento que solo desde una amplia discusión pública se lograría incorporarlos como condición y requisito para la estructuración de los proyectos de vivienda de interés social.

En este contexto y pensado como un escenario de debate y reflexión alrededor de la vivienda, surge en el año 2006, en el Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes, un espacio de discusión y revisión sobre la calidad en los proyectos de vivienda urbana el cual se consolidó como Observatorio de Vivienda<sup>5</sup>, acompañado de los actores pertinentes y buscando las estrategias y metodologías que hicieran de este ejercicio investigativo un proceso más activo y apropiado para acercarse de mejor manera a la comprensión y definición de parámetros de calidad en la vivienda, particularmente de la vivienda social. Desde entonces el Observatorio ha avanzado en la formulación de las bases conceptuales y en indicadores que permitan examinar la calidad de la vivienda de manera objetiva y cuantitativa.

En su trayectoria, el Observatorio ha sido consciente que la vivienda es un espacio que va más allá del ámbito privado, lo cual comporta la resolución adecuada tanto de su interior como de su relación con el espacio público mediante una variedad de gradientes que pasan de lo urbano a lo privado (Montaner y Muxi, 2010). En este sentido, la metodología de la evaluación y el desarrollo de los indicadores constituyen la reflexión sobre la calidad de la vivienda en tres ámbitos: El aspecto urbano, que se refiere al contexto territorial donde se ubica la vivienda; la escala intermedia, que se refiere a la disposición de un conjunto de viviendas y la relación entre éstas como ámbito en que el ser humano convive con la colectividad (Concha, 2016); y la unidad, que corresponde al espacio más íntimo habitable.

<sup>5</sup> La iniciativa surgió en el grupo de Investigación en Gestión y Vivienda – GIV. Actualmente se encuentra integrado al grupo de investigación "Pedagogías del Hábitat y de Lo Público", de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Los Andes.

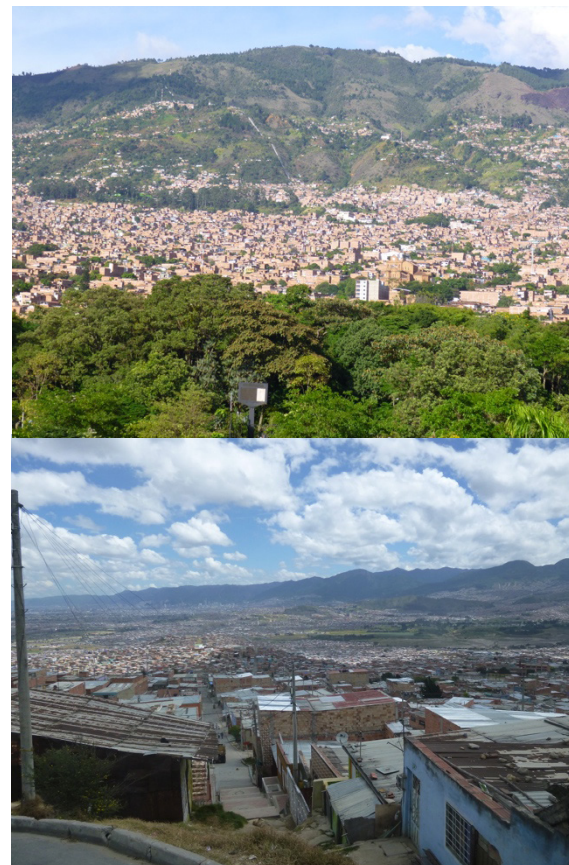


Figura 2. Magnitud de los asentamientos informales en Colombia. Ciudad Bolívar (Bogotá), Comunas Nororientales (Medellín). Fuente: Isabel Arteaga.

La metodología se estructura desde estos tres ámbitos. Para cada ámbito y a partir de diferentes referentes teóricos y normativos analizados, se han formulado indicadores agrupados temáticamente, los cuales al aplicarlos permiten realizar un análisis en cuanto a niveles y porcentajes de cumplimiento, para finalmente tener un concepto global sobre la calidad en un proyecto de vivienda. La aplicación de la metodología integra procesos de recolección de información in situ, la elaboración de planos a diferentes escalas, la consulta de fuentes secundarias y la consolidación de información en fichas de evaluación.

La puesta en marcha de la metodología ha significado reflexionar constantemente sobre qué es la calidad en la vivienda, y detrás de ello cuál es el tipo de ciudad por el cual se apuesta. Los aprendizajes que el Observatorio

de Vivienda ha obtenido en dicho proceso, evidencian la concentración de esfuerzos y recursos en la resolución de la escala más íntima, descuidando en gran medida la construcción de comunidad y las adecuadas relaciones con la ciudad, alejándose considerablemente de un modelo de ciudad equilibrado y sano. En este sentido, las diferentes iniciativas que se coordinan desde el Observatorio, tienen en común un objetivo pedagógico, relacionado con hacer conscientes a los diferentes actores alrededor de la producción de vivienda, sobre la pertinencia e importancia de todas las escalas de análisis, su definición y características, y las posibles estrategias para mejorar la calidad integral de la vivienda.

### Apuestas de creación colaborativa

Paralelo a la puesta en marcha y consolidación del Observatorio de calidad de la vivienda, surge la inquietud por aplicar en un ejercicio real las reflexiones sobre calidad. De allí emergen experiencias de aplicación de indicadores y de experimentación sobre calidad del hábitat residencial, entre los cuales se destacan dos experiencias.

La primera surge a partir de la revisión durante ocho años de más de 600 proyectos, en un entorno de gran dinámica inmobiliaria como lo es la ciudad de Bogotá y su entorno regional. Como resultado de la observación y la aplicación de indicadores del Observatorio se evidenciaron problemas de calidad en la oferta de vivienda nueva en todos los rangos, y particularmente en los de menor costo denominados vivienda social y prioritaria. Aún para el interlocutor privado con quien se definieron los indicadores conjuntamente para el Observatorio, no era fácil cumplir con los estándares de calidad. Entonces las preguntas que surgieron tenían que ver con la pertinencia de los indicadores, la posibilidad de estar excediendo en exigencia o también la imposibilidad de adecuar esos indicadores a escenarios de mercado y/o de normativa urbana.

La respuesta a estos interrogantes exigió al grupo de trabajo academia –empresa, buscar nuevas metodología y escenarios de debate. En ese momento se acordó abordar la reflexión de calidad desde el momento de la gestión del proyecto con la convicción de que solo así era factible cambiar la condición de calidad de éste. El ejercicio se planteó como una apuesta de trabajo conjunto para buscar nuevos espacios de experimentación en gestión de suelo, tecnologías constructivas, y procesos y prácticas en los ámbitos de gestión de diseño de un proyecto, que se denominó Proyecto 100/100: 100 puntos de calidad y 100 salarios mínimos. En un espacio colaborativo, se propuso sumar la experiencia de la empresa y el conocimiento de ambos actores y aplicando métodos de modelación como insumo para la evaluación de las propuestas, se desarrolló un anteproyecto de vivienda colectiva buscando cumplir con los estándares de calidad previamente desarrollados en el Observatorio.

Para la definición de la metodología de trabajo se buscaron y aplicaron referentes de ingeniería de valor y la propuesta de desarrollo integrado de proyectos para abordar con más rigor la resolución de problemas, la reducción de costos y como guía del proceso colaborativo en el desarrollo de proyecto y la promoción de una mejor alianza. Se propuso una metodología híbrida, con etapas que vincularon las fases del trabajo y los productos a obtener así: cuatro etapas: informativa, especulativa, analítica y propositiva, para crear un sistema abierto (capaz de transformarse en el tiempo) y la estructuración del equipo de trabajo con tres grupos de actores: directivo, operativo y de asesores. La aproximación al proyecto arquitectónico, más que un producto final, se entendió como un sistema activo, que reacciona ante necesidades y variables, con las siguientes etapas: establecimiento de metas o agenda de proyecto; recopilación de datos (indicadores de Observatorio y definición de ejes estratégicos); determinación de necesidades específicas; realización de prueba de concepto o test de verificación (modelaciones como soporte a la metodología cíclica) y proyecto definitivo.

Las modelaciones apoyaron la estrategia de talleres colaborativos para reforzar el trabajo en equipo, y con metodologías que permitieron capturar el conocimiento experto aislado, para ponerlo en función de los acuerdos. Los talleres estructurados a partir de los ámbitos de ciudad, entorno inmediato o escala intermedia y unidad de vivienda, apoyaron de manera decidida la definición del anteproyecto. En esta experiencia colaborativa, los resultados de calidad alcanzados son altamente satisfactorios frente a los resultados generales del observatorio: en el Observatorio, el promedio de cumplimiento de calidad obtenido en multifamiliar VIS era al momento de 44,5% y en el ejercicio de Proyecto 100/100 se obtuvo un cumplimiento de indicadores de calidad de 75.35%.

Los aprendizajes fueron múltiples. Primero, como proceso, la evidencia de la factibilidad de hacerlo bien. Segundo la expectativa de lograr productos distintos y la posibilidad de romper paradigmas de mercado; tercero: asumir retos técnicos, particularmente en estructuras e instalaciones y por último, la evidencia de la pertinencia de los escenarios colaborativos como interacción positiva de saberes. En este último, se evidencia también el gran vacío sobre el usuario para lo cual se requiere buscar otras estrategias de representación.

Sin embargo, posteriormente se evidenció que no es fácil para una empresa transformar sus procesos de toma de decisión y tampoco ajustar técnicamente sus prácticas, máxime cuando las señales de mercado muestran dinámicas muy positivas que parecerían no requerir ningún cambio en el producto. Y desde esta evidencia, y persistiendo en la búsqueda de métodos y procesos que permitieran la verificación de los indicadores de calidad, se buscó por parte de la Facultad de Arquitectura y Diseño, unos años después, otro espacio de experimentación.



Figura 3. Proyecto 100/100. Metodología de evaluación. Observatorio de Calidad de la Vivienda. Fuente: Facultad de Arquitectura Universidad de Los Andes.

Esta segunda experiencia se adelantó con una empresa constructora localizada en Bogotá, con proyectos en todo el país y expertos nacionales e internacionales para identificar innovaciones en los campos de estructuras, fachadas y particiones interiores de edificios de vivienda multifamiliar que permitieran mejorar la calidad del producto ofrecido en su momento por la empresa.

En este ejercicio la aproximación y las estrategias fueron diferentes. El primer momento se centró en el análisis de la estructura organizacional y los procesos internos de la compañía para aclarar los posibles agentes de innovación. Y en paralelo se construyó el estado del arte sobre cada uno de los escenarios y componentes constructivos antes mencionados. Con los resultados de esta etapa, se enfocaron los esfuerzos en la organización del proceso de diseño de los proyectos en la compañía.

La apuesta estaba en esta oportunidad en la generación de escenarios de innovación que integren la academia con la industria de la construcción para impulsar el desarrollo del sector. En esta oportunidad se conformó un equipo interdisciplinario compuesto por académicos, consultores de diferentes áreas y un equipo gerencial de la empresa constructora. La propuesta buscaba establecer una serie de estrategias específicas, susceptibles de ser implementadas en el corto plazo en la compañía.

El proceso estuvo enmarcado en criterios propuestos por la constructora y su equipo, particularmente desde la eficiencia en términos de tiempo y la viabilidad desde el aspecto económico, y los indicadores de calidad se construyeron de manera conjunta, partiendo del ejercicio del observatorio y ajustando desde allí, los estándares de calidad. Este se convirtió en el producto central de la consultoría, entendido como la posibilidad de construir desde allí un sello de calidad para la constructora. Una revisión rápida de las innovaciones adoptadas en otros lugares, mostraron en algunos casos, la factibilidad de adaptación al medio colombiano, por lo cual se centró el



Figura 4. Proyecto 100/100. Trabajo colaborativo academia-empresa. Fuente: Facultad de Arquitectura Universidad de Los Andes.

esfuerzo en la configuración y optimización de las tecnologías existentes, en lugar de buscar transferir tecnologías de manera directa desde otros países industrializados.

Ahora, la estrategia se centró también en el reconocimiento de la estructura organizacional para evidenciar el potencial de la etapa de diseño. Al momento, la arquitectura formulada por la compañía era el resultado del desarrollo sistemático de modelos que habían dado buenos resultados en términos económicos, pero que se adaptaban lentamente a las demandas de calidad del mercado, sin existir lineamientos de diseño que buscaran asociar indicadores de calidad vinculados a objetivos superiores como flexibilidad espacial, sostenibilidad e industrialización.

En esta oportunidad, se definieron líneas de innovación para cada componente constructivo, que tuvieron desarrollos diferenciales dependiendo de su condición misma. Para los tres componentes se propuso una metodología basada en el desarrollo de un prototipo que integrara las líneas de innovación definidas en el proceso, que luego se validaban ante los criterios de calidad definidos por el equipo de trabajo y los requeridos en tiempo y costo por la constructora.

Los resultados de este ejercicio muestran también aprendizajes importantes, para la academia y para la empresa constructora. Se demostró que es posible conseguir valores agregados asociados a la calidad, es decir edificios con mayor flexibilidad espacial, reducción de huella ecológica y mejores niveles de industrialización, por costos muy cercanos a los que se manejaban en la constructora en ese momento. Lo anterior, por lo menos en los casos de los componentes de estructura y particiones internas. Y lo que se evidencia también es la importancia del acercamiento al usuario para hacer visibles estos valores e integrarlos como propuesta de valor de la compañía.

Se reconoce también que la tendencia de cambio en las organizaciones demanda curvas de aprendizaje que se refleja en ajustes graduales cuyos beneficios solo se observarán en el mediano plazo. Y lo importante es





Figura 5. Proyecto 100/100. Espacialidad y relaciones. Fuente: Facultad de Arquitectura Universidad de Los Andes.

mantener el compromiso de verificación de la valoración de calidad del producto edificación para vivienda, para consolidar el sello de calidad como agente de innovación y diferenciador de la empresa en el mercado.

### Percepción del usuario

En las dos experiencias de búsqueda de calidad antes descritas se propuso por parte del equipo de profesores de la Universidad aproximarse al usuario, admitiendo que en la vivienda y su entorno próximo transcurren las experiencias más vitales para las personas y que reconocer las relaciones de los espacios con el comportamiento de las personas, para mejorarlas, tiene incidencia en la calidad de vida de los individuos. En ese sentido y desde aproximaciones psicológicas a conceptos como ambiente residencial y satisfacción residencial se pueden incorporar otros indicadores de calidad, de carácter subjetivo. Es decir, desde la percepción de los usuarios se puede indagar cuáles son las causas que llevan a los individuos y comunidades a experimentar satisfacción con el lugar en el que residen y las consecuencias que esa satisfacción provoca.

La apuesta investigativa está en encontrar el método y la estrategia que permitan que el reconocimiento del usuario y sus percepciones incidan en la toma de decisiones proyectuales. Parecería entonces que con la incorporación de procesos participativos que identifiquen expectativas y reconozcan imaginarios, se generarán propuestas y productos más sostenibles en términos de pertinencia y apropiación, en últimas acercar el nivel de satisfacción residencial a la condición de calidad del hábitat.

En este sentido, el ejercicio Proyecto 100/100 avanzó en reconocer la percepción del usuario con metodologías apoyadas en técnicas de investigación cualitativa y a partir de los hallazgos de observación, retroalimentando la evaluación de los indicadores de calidad del Observatorio. La técnica de observación en situ, las entrevistas a profundidad y las narraciones de los residentes de proyectos residenciales permitieron consolidar otra categoría

### Proyecto 100/ 100 - 2013

Habitabilidad digna

#### APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO VERTICAL

"Antes sentía en la casa todos estos muebles y como me pasó a este apartamento tuve que comenzar a poner unos estantes de otros".

Lucero, 48 años



#### DISCAPACIDAD

"Más fácil poner rejillas para que los discapacitados se puedan agarrar y medio momento porque aquí no habían puesto nada para su acceso (...) y hace un tiempo me tocó solicitar que hicieran unos rampas en las pasadizos por que nada de eso lo tenían contemplado".

Jesús, 47 años.



### Innovación tecnológica – la experiencia del usuario - 2015

Evaluación cualitativa: metodología mixta.

- Clasificación de cartas (card sorting-Spenser 2009): prestaciones, deseos y detonantes
- Entrevista estructurada



Figura 6.3 Tarjetas utilizadas de Prestaciones y Deseos

Figura 6. Percepción del usuario como componente de Proyecto 100/100 e Innovación Tecnológica. Fuente: Equipo del Departamento de Diseño. Documentos de proyecto.

de indicadores denominada “los indicadores centrados en el usuario”. Las condiciones del entorno urbano, la valoración de la proximidad de servicios; la necesidad de reconocer las actividades de los distintos grupos etarios en el diseño de los espacios, y al interior de la unidad aspectos como confort, privacidad y almacenamiento, se identificaron como los más significativos en términos de indicadores de calidad. Y en relación con el proceso, el acompañamiento y soporte técnico para las iniciativas de emprendimiento económico y la claridad en las reglas de juego para la convivencia. Todo lo anterior, o bien se incorporó como indicadores de valoración de calidad, o bien se evidenció como necesario para continuar procesos de exploración en diseño.

Por último, en el ejercicio de innovación con la constructora, se ajustó la metodología con instrumentos que permitieron entender de manera integral la experiencia del usuario desde cuatro enfoques: condiciones actuales y consideraciones de uso; historia de uso; construcción de significado (en los espacios) y aspiraciones de cambio. La aplicación de la metodología permitió entender los deseos y planes futuros del usuario, las repercusiones espaciales, la comprensión de los significados y valores que se derivan del uso del espacio y las adaptaciones y modificaciones con las cuales el usuario aproxima su espacio actual a su casa ideal.

Finalmente y con la información obtenida, se estructuraron tres marcos de análisis: de uso, para definir las experiencias cotidianas y las condiciones de habitabilidad; de percepción para entender las aspiraciones y valores dados por el usuario al habitar y de condición actual y que recogía el diagnóstico del producto entregado por la constructora al usuario. Con esta información se plantearon cuatro líneas de innovación que proponen a la constructora replantear la relación con el usuario, incorporar otras tecnologías, empoderar al usuario en la negociación y en las transformaciones del espacio residencial.

## LO COLECTIVO: COMPLEMENTO NECESARIO

En torno a las reflexiones recientes sobre las nuevas áreas residenciales, tanto López de Lucio (2013) como Peremiquel (2016) sostienen que, de la forma de las calles, de los espacios públicos y de usos complementarios depende en gran medida su calidad y por tanto, su aporte a una verdadera construcción de ciudad. Similares son las discusiones planteadas por Gehl (2104) cuando expone la importancia de contribuir desde el diseño urbano a lograr una ciudad vital, segura, sana y sostenible, desde la calidad que ofrece el espacio público y las actividades complementarias que allí confluyen, para la interacción social. En definitiva, vivienda y su agrupación de viviendas como el único componente y un fin en sí misma, no asegura la generación de urbanidad.

Por otra parte, desde la puesta en marcha de la Ley 388/98 sobre Ordenamiento Territorial en nuestro país, hemos iniciado una cultura “urbanística” de lo público afianzada en planes generales como herramienta necesaria e indispensable para el ordenamiento futuro de lo urbano; pero continuamos confiando la transformación de las ciudades en el sector privado, en el mercado, en los intereses de los promotores inmobiliarios. En suma, pensamos en el ordenamiento futuro desde lo público, pero confiamos la transformación cotidiana desde lo privado.

En este sentido, estas son algunas de las cuestiones que hemos venido debatiendo en la academia.

La primera cuestión es que, si bien hemos cambiado de prioridades cuando hablamos de movilidad (cambiando el modelo de ciudad heredado de la lógica del automóvil), es crucial comprender la calle como eje principal en este cambio. La calle, entendida no sólo como corredor de movilidad sino como espacio público, puede aportar al desbalance existente entre el auge del centro comercial frente al decaimiento de la calle, el centro comercial como espacio de seguridad en donde nos encontramos con nuestros iguales, la calle donde nos encontramos inseguros frente a nuestros dispares. Recuperar la urbanidad de la calle debe ser un objetivo tanto político como técnico. Y en este sentido, reactivar la calle debería implicar domesticar las infraestructuras, transformar las relaciones de ésta con el tejido urbano, pasar de la fractura que produce la infraestructura a la sutura que genera el espacio público a través de la calle, ofrecer oportunidades para el tránsito peatonal y la bicicleta. En definitiva, busquemos domesticar o “civilizar” el espacio del automóvil a favor del peatón.

Confiamos en la idea de la calle compartida. Sería aquella donde ningún modo de desplazamiento se disputa el espacio viario sino al contrario, es donde conviven a partir de algunos aspectos de diseño pero sobre todo de reglas que dan prioridad a los más débiles; también sería aquella donde

hay cruces, intersecciones, donde se juega el papel de la calle como eje de articulación y desaparece su efecto barrera; aquella cuyas cualidades físicas permiten que contribuya a crear comunidad, se constituya en un lugar público seguro y habitable, que se articula con el primer piso del espacio edificado, en el límite entre lo público y lo privado.

Muchas generaciones de ciudadanos han conocido la calle como vía exclusiva para el automóvil y la velocidad. Así, ha sido difícil aceptar y defender un modelo de ciudad que promueve la baja velocidad y los modos de desplazamiento más suaves como la bicicleta o el caminar. Aún los ciudadanos rechazan propuestas de peatonalización, de reducción de carriles etc. Para aceptarlas, es importante la cultura ciudadana. El respeto por lo público sobre lo privado, lo colectivo sobre lo individual. Y mientras se continúe asumiendo el proyecto de la calle como infraestructura exclusivamente y no como un proyecto integral (de circulación, de articulación y de colectividad) y una oportunidad de inserción de calidad urbana, seguiremos teniendo excelentes andenes pero pocos peatones.

Otro reto estaría en revertir la difundida tendencia de la calle residencial como un corredor de acceso, exclusivo y cerrado, efecto de la creciente necesidad de seguridad y con la consecuente pérdida del espacio público. Desde la vivienda de lujo hasta la vivienda social, el cerramiento caracteriza el dominio del individualismo sobre lo colectivo, con obvios efectos en la configuración de la calle como espacio público. Para mantener la condición de aislamiento, aparecen muros y rejas como garantes y protectores de la intimidad, por lo cual las calles de acceso serán objeto del menor cuidado posible. A su vez, el usuario de las calles exteriores debe recorrer tramos pautados por planos cerrados que ofrecen poco o ningún atractivo con lo cual, como círculo vicioso se reafirman las superficiales percepciones negativas del espacio libre urbano y se continúan acreditando el encierro y el amurallamiento.

La segunda cuestión es recalcar que tanto la calidad del espacio público como la participación de las comunidades en su diseño, puede promover dinámicas sociales de intercambio y apropiación en el espacio público, aquel espacio que es de libre acceso y circulación y que no se resuelve en el centro comercial sino en la calle. En este sentido, la participación tradicional de una comunidad en las decisiones que toman los técnicos sobre un fragmento de ciudad debe dar paso a una participación real de una comunidad en la construcción del entorno, con sus recursos y con sus propias manos. Las experiencias de construcción de comunidad y recuperación del espacio público emprendida en asentamientos informales, es una clara evidencia de este cambio, de la búsqueda de superación de esas fronteras invisibles que construye la inseguridad, a través de una verdadera apropiación colectiva del espacio público.

La tercera cuestión es restablecer los equipamientos colectivos como lugares de interacción social. Los equipamientos colectivos son dispositivos que, sumados a otros de soporte territorial y ámbito público, “construyen” ciudad allí donde el proceso de urbanización no los asumió. En nuestro contexto, los equipamientos colectivos han recuperado la importancia perdida en durante los años ochenta y parte de los noventa, no sólo en los discursos académicos sino también en la política pública. Desde la implementación de la Ley 388/97, hemos asistido a un renovado protagonismo del equipamiento como garantía de estándares urbanísticos, pero también, como dispositivo que asegura calidad de vida urbana de manera justa y equitativa a todos los estratos sociales. Desde la academia, venimos insistiendo que el reto en cuanto a equipamientos se refiere, no está solamente en producir una buena arquitectura, sino también – y tal vez más importante aún – en cómo convertirlos en una herramienta que desde la política pública genere mejores ciudades en los próximos decenios.

Nos preguntamos: ¿Y si cambiamos la forma de concebir los equipamientos individualmente y aprovechamos sinergias que puedan presentarse entre ellos a partir de la mezcla de servicios, pero también de un uso más eficiente del suelo y de una intensidad constructiva en altura, se podría disminuir esta cantidad de suelo?, y en consecuencia, ¿se podría promover una reducción del déficit especialmente en aquellas áreas ya consolidadas donde la expectativa de suelo disponible para ello es muy baja?

Apostamos entonces por agrupar servicios dotacionales y apuntar hacia un modelo concentrado como estrategias tanto de regeneración urbana en la ciudad consolidada como de producción de nueva vivienda social. La organización racional de equipamientos mediante agrupaciones de servicios dotacionales en un edificio en altura o en un conjunto urbano y según criterios de complementariedad y compatibilidad, ha sido una estrategia de gran pertinencia en sectores de mayor densidad poblacional. Nodos de Equipamientos y Equipamientos en altura permiten reducir cantidad de suelo, compartir sinergias, pero también espacios comunes entre sectores dotacionales compatibles, configurar espacios referentes en la ciudad y agrupar recursos y esfuerzos de varias instituciones.

Adicionalmente, estudios sobre ambas estrategias ha permitido proponer un cambio en los modelos hasta ahora permitidos en la construcción de equipamientos. Por una parte, ejercicios de modelación (Escallón y Concha, 2010), evidenciaron que la aplicación de la norma urbanística permitía aumentar 6 veces el suelo de espacio público existente y 50 veces el área en m<sup>2</sup> construidos de equipamientos existentes, mientras el comercio y la vivienda se mantenían. Por otra parte, el temor a construir equipamientos en altura y compartir el espacio entre diversos sectores dotacionales con otras actividades (por ejemplo, comercio y vivienda), debería ser superado a

través de una norma que, contrario a lo que hoy sucede, debería contribuir a ello. El edificio híbrido como tipo edificatorio que permite consumir menos cantidad de suelo y promover intensidad urbana en su primer piso y su entorno inmediato ha sido una estrategia de regeneración urbana en varias ciudades, entre ellas las latinoamericanas. Algunos rasgos comunes son: Índices de ocupación bajos versus índices de construcción altos (por lo cual generosos espacios públicos y de articulación con el tejido urbano en primer piso), y combinación de servicios dotacionales (en algunos casos considerados “no compatibles” con usos comerciales y de vivienda. (Arteaga, Guzmán y Mayorga, 2018). En línea con lo anterior, modificar la norma y usarla como herramienta para permitir este cambio en el modelo de equipamientos actuales, es fundamental y urgente para la superación del déficit de equipamientos en el corto plazo.

La cuarta cuestión, se centra en una aproximación transescalar en términos de intervención urbana. La necesaria dialéctica entre una visión general y una visión local en un proyecto residencial consiste en comprender los retos y efectos de escala territorial y al mismo tiempo, los retos y efectos de escala local. En un contexto de crisis económica y escasez de recursos públicos, pero también de replanteamiento del desarrollo urbano futuro, apostamos por la capacidad de transformación de las actuaciones puntuales: Soluciones de corto plazo, menos costosas y más creativas, que aprovechan lo existente y lo ven como una oportunidad, que surgen de reconocer las necesidades reales de un grupo social. Pero siempre articuladas a través de una lógica de conjunto que suman coherentemente a la construcción de un lugar. Es evidente que nos encontramos en un momento donde asistimos a un cambio: de la lógica de MAS se está pasando a la lógica de MENOS. En otras ciudades los proyectos urbanos desmesurados en dimensión y alcance que resuelven intereses inmobiliarios, están siendo opacados por intervenciones acotadas y coherentes con la realidad que resuelven intereses colectivos. En esta línea, aprender sobre los errores de otros puede y debe ser útil.

La última cuestión consiste en aprovechar lo existente, en construir sobre lo construido antes que destruir. Frente a la idea de renovación de tabla rasa, tan criticada globalmente por sus resultados sociales y tan presente en nuestras ciudades colombianas; valorar las preexistencias tanto sociales como físicas, valorar las condiciones del lugar, y pensar en clave de reciclaje antes que sustitución implica considerar la ciudad como un hecho inacabado, como hecho de acumulación en constante evolución. Ello implica asumir el tiempo como constructor de ciudad, y confiar en su capacidad de cambio debe ser la principal estrategia.



Figura 7. La calle compartida. Bogotá: Isabel Arteaga.

### DEL HÁBITAT URBANO AL HÁBITAT RURAL

Nuestro país pasa por un momento de transformación social, en el cual la arquitectura no se puede distanciar. Al contrario, desde la academia hemos buscado una mirada compleja y multi-escalar que ofrezca a los estudiantes una experiencia diferente de ver los proyectos de arquitectura, una visión integral del conocimiento y sin fragmentar de la realidad de la arquitectura que debe ocurrir en Colombia, relacionándola fundamentalmente con la producción del hábitat.

En búsqueda se apuntala desde el derecho a la ciudad, en los programas integrales de desarrollo social, vivienda y hábitat, donde el rol del estado en relación con la garantía de derechos y acceso a bienes y servicios dependen y tienen en cuenta los acuerdos sociales de cada país y particularmente en Colombia, en el proceso de reincorporación al territorio de los actores directos del posconflicto. Uno de los mayores retos ha sido entender el potencial de la estrategia de los nuevos asentamientos en las veredas y campamentos y cómo hacer sostenible este proceso en el largo plazo. Interesa desde ejercicios académicos acercarse a comprender las dinámicas de estos asentamientos como una nueva expresión de la ruralidad colombiana, para indagar en las propuestas la espacialidad de soporte de las actividades colectivas y las nuevas relaciones del hábitat que seguramente se generarán en virtud del origen de estos asentamientos.

Y las preguntas han sido varias: ¿Cómo reconocer los componentes y las condiciones espaciales pertinentes para los nuevos asentamientos de la nueva ruralidad colombiana?; ¿Cuáles son los nuevos elementos de innovación a considerar en una propuesta para un hábitat de calidad en nuevos asentamientos rurales?; ¿Cómo incorporar al usuario en el proceso de identificación y producción de un hábitat de calidad?

Un ejercicio aplicado al espacio territorial de capacitación y reincorporación- (ETCR) en Icononzo (Tolima), dejó grandes aprendizajes en el espacio académico: comprensión de las dinámicas territoriales del municipio;



Figura 8. La calle como espacio inseguro. Bogotá. Fuente: Isabel Arteaga.



Figura 9. Casa de la música en el parque de los deseos. Estación del metrocable en el barrio de La Sierra. Medellín. Fuente: Isabel Arteaga.

investigación y reflexión sobre temas asociados a la innovación social aplicables a comunidades como las de excombatientes de las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC), y finalmente, desarrollos proyectuales de equipamientos colectivos, viviendas y demás servicios, como soporte al diálogo con los habitantes del asentamiento. El respeto por la naturaleza, el valor del espacio público y el colectivo, la condición y calidad del espacio privado y el compromiso con la sostenibilidad y durabilidad en la construcción, fueron la apuesta en todos los proyectos.

Algo queda claro después de todas las reflexiones y apuestas académicas: El estudio especialmente sobre el ámbito rural está lejos de ser explorado con la profundidad que se merece. Por eso mismo, el entusiasmo por continuar indagando posibilidades interdisciplinarias que incorporen más factores de observación y alimenten propuestas de estudio más integrales.

## BIBLIOGRAFÍA.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (2017). Deficit de vivienda urbana en Bogotá y Cundinamarca. Una aproximación al cálculo a través de la realidad de la población registrada en las bases de datos del sisbén. Recuperado de: [http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4.\\_estudio\\_deficit\\_vivienda\\_sisben.pdf](http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4._estudio_deficit_vivienda_sisben.pdf)

ANZELLINI, S., ESCALLÓN, C., HERRERA, N. (2012). La vivienda digna en Colombia: una deuda pendiente. En: M. Angel y M. O'bryne (comp.), *Casa+Casa+Casa= Ciudad?* Germán Samper, una investigación en vivienda (pp. 252-269). Bogotá, Ediciones Uniandes.

ARTEAGA, I., GUZMÁN, C., MAYORGA, J. (2018). *Mixtos + Compactos. Equipamientos de alta densidad e intensidad urbana.* Bogotá: Ediciones Uniandes.

CENAC, UN-HABITAT, UNDP Colombia (2004). *Hábitat y desarrollo humano.* Bogotá.

CONCHA, C. (2016). La calidad de la oferta reciente de vivienda de interés social en Bogotá. La medición de la calidad desde la perspectiva de los actores públicos y privados involucrados en su producción y demanda. Bogotá, Ediciones Uniandes.

CHOAY, F. (2004). El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad. En: A. Martin, *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 61-72). Barcelona: Edicions UPC.

ESCALLÓN, C., CONCHA, C. (2010). Modelación del Nodo de equipamientos para la UPZ Suba Rincón – Modalidad Reestructurante, para la formulación del Sistema Distrital de Equipamientos. Informe técnico sin publicar. Bogotá: Facultad de Arquitectura Universidad de Los Andes.

ESCALLÓN, C., RODRÍGUEZ, D. (2010). Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde?. *Revista DEARQ 6*, 6-19

ESCALLÓN, C., QUIÑONES, P. (2010). Calidad de la vivienda. Municipios de la Sabana de Occidente: Facatativá, Bojacá, Madrid, Mosquera y Funza. Bogotá, Ediciones Uniandes.

ESCALLÓN, C. (2013). Calidad del Hábitat: aproximaciones conceptuales y herramientas de medición. En: C. Escallón y V. Caicedo (comp.), *La vivienda social. Alianzas de construyen conocimiento* (pp. 102-115). Bogotá, Ediciones Uniandes.

ESCALLÓN C., VILLATE C. (2014, Abril). La calidad del hábitat. Proyecto 100/100. Ponencia presentada en III Congreso internacional Sustentabilidad e Habitacao de Interesse Social. CHIS , PUCRS, Porto Alegre. Brasil.

ESCALLÓN, C., ARTEAGA, I., CAICEDO, V. (2016). Transformaciones en sectores urbanos en consolidación Avances metodológicos para análisis y valoración de intervenciones basadas en principios de reestructuración urbana. Bogotá: Ediciones Uniandes.

ESCALLÓN C., PARRA N., SÁNCHEZ A., VILLAZÓN R. (2016). Estrategias de innovación en la construcción de estructuras de vivienda multifamiliar. Estudio de caso: Empresa

constructora en Bogotá Colombia. Ponencia presentada en VIII Encuentro Latinoamericano de Economía y Gestión de la Construcción - Elagec, Universidad de Los Andes. Bogotá. Colombia

GIRALDO, F., GARCÍA, J., FERRARI, C., BATEMAN, A. (2009). *Urbanización para el desarrollo humano. Políticas para un mundo de ciudades.* Bogotá, ONU-Hábitat.

LÓPEZ DE LUCIO, R. (2013). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad: evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010.* Buenos Aires: Nobuko.

MONTANER, J. M., MUXI, Z. (2010). Reflexiones para proyectar vivienda del siglo XXI. *Revista DEARQ 6*, 82-99.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS URBANOS (ONU – Hábitat). (2012). *Estado de las ciudades de américa latina y el caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana.* Brasil: autor.

\_\_\_\_\_ (2018). *Viviendas y mejoramiento de asentamientos precarios.* Recuperado de: <http://onuhabitat.org.mx/index.php/viviendas-y-mejoramiento-de-asentamientos-precarios>

PEREMIQUEL, F. (2016). El fragmento residencial en la construcción de la ciudad contemporánea. La experiencia española en ciudades intermedias (1980-2010). *Revista Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad 20*, 139-161.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. (2010). *Diagnóstico de ciudad.* Bogotá: autor.

TORRES, C., RINCÓN, J., VARGAS, J. (2009). *Pobreza urbana y mejoramiento integral de barrios en Bogotá.* Bogotá, Universidad Nacional de Colombia.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO. (2013). Proyecto 100/100. Documento técnico de soporte. Informe técnico sin publicar. Bogotá.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES, FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO. (2016). *Formulación de estrategias de innovación para la práctica de la construcción en Colombia. La experiencia del usuario.* Informe técnico sin publicar. Bogotá.

VERGEL, E. (2010). *Asentamientos precarios. Una aproximación para su mejoramiento integral y prevención.* *Revista DEARQ. 6*, 64-81.

Isabel Arteaga Arredondo  
Profesora del Departamento de Arquitectura Universidad de Los Andes  
iarteaga@uniandes.edu.co

Clemencia Escallón  
Profesora del Departamento de Arquitectura Universidad de Los Andes  
cescallo@uniandes.edu.co

Carolina Blanco  
Profesora del Departamento de Arquitectura Universidad de Los Andes  
ac.blanco@uniandes.edu.co

Diego Velandia  
Profesor del Departamento de Arquitectura Universidad de Los Andes  
dvelandi@uniandes.edu.co

