



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012.

Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme.

OSCAR ANTONIO VACA VELANDIA

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Bogotá, Colombia
2015

Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012.

Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme.

OSCAR ANTONIO VACA VELANDIA

Tesis de investigación presentada como requisito para optar al título de:

Magister en Hábitat

Director:

Dr. Arq. Carlos Alberto Torres Tovar

Línea de Investigación:

Estudios en vivienda

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo

Bogotá, Colombia

2015

Dedicatoria

A mi madre María Inés, que con su bondad y consejo impulso mi dedicación y a su ejemplo unido al de mi padre Antonio (Q.E.P.D.) de estar siempre buscando su cualificación como educadores, logrando la grata recordación en sus alumnos y admiración y orgullo de sus hijos.

Por supuesto a mi querida y amada Tita, mi esposa a quien le reste tiempo perdiéndome disfrutar de su adorada compañía para dedicarme a este trabajo y a mis amados hijos Manuel Alejandro, Ángela María y Juan Andrés, con quienes se ha bendecido mi existencia.

Agradecimientos

Mi agradecimiento muy especial a la disposición de mi profesor Dr. Arq. Carlos Alberto Torres Tovar, quien además me permitió acompañarle en sus actividades académicas y hacer parte de su equipo de investigación, de donde pude perfilar el enfoque de mi tema de tesis y recoger la información pertinente para el desarrollo del mismo.

Agradecimiento especial a María Camila Sánchez, estudiante de arquitectura, quién apoyo para la edición de este documento.

A los compañeros del equipo de investigación, de los cuales recogí de sus impresiones y conceptos, y a los líderes de la Ciudadela Nuevo Usme, quienes me permitieron el acercamiento para poder proponer desde su realidad.

Resumen

Esta investigación, se orientó a proponer una herramienta para la medición de las condiciones de habitabilidad como satisfactor de las necesidades humanas, asociado al concepto de calidad de vida, en la Ciudadela Nuevo Usme; mediante la comprensión compleja de la vivienda que se extiende al entorno que facilita todo ese conjunto de estructuras físicas construidas de carácter público, que constituyen propiamente el lugar habitable en pleno. Los análisis y reflexiones teóricas estructuraron la argumentación, caracterizando contextos generales y planteo una matriz de indicadores, de acuerdo a los atributos para la medición, donde se incluyó una serie de componentes, con el fin de aportar recomendaciones generales susceptibles de ser incorporados y tener en cuenta en la política pública, en materia de vivienda y hábitat en los proyectos VIS y VIP, procurando con ello garantizarle sustentabilidad desde la idea de dignidad humana.

Palabras Clave: Habitabilidad, Vivienda, Metrovivienda Bogotá, Calidad de vida.

Abstract

This research was focused on proposing a tool to measure the living conditions as a satisfactory issue for human needs, associated to the concept of quality of life, in Ciudadela Nuevo Usme, throughout the complex understanding of housing and environment that facilitates all the public physical structures as a whole, which compose the habitable place itself. The argumentation was done by analyses and theoretical reflections, which characterized general contexts and proposed a matrix of indicators, according to the measuring tools where a series of components was included in order to give general recommendations that can be able to be taken into account inside the public policy, in terms of housing and habitat in the VIS and VIP projects; with the aim of looking for guarantees to sustain it from the idea of human dignity.

Keywords: Habitability, Housing, Metrovivienda Bogotá, Quality of life.

Contenido

Contenido	XI
Lista de Ilustraciones	XIII
Lista de tablas	XV
Lista de gráficos	XVII
Lista de planos	XIX
Glosario	1
Introducción	3
1. Capítulo: Marco de análisis de las condiciones de habitabilidad	9
1.1 Aproximación al concepto de habitabilidad.....	10
1.1.1 Habitabilidad y el enfoque de las necesidades en relación con la calidad de vida.....	13
1.1.2 Hábitat y habitar, componentes de la habitabilidad.....	17
1.1.3 El concepto de habitabilidad en los proyectos VIS y VIP en Colombia.....	18
1.1.4 Los proyectos VIS y VIP como aporte a la construcción de ciudad en Bogotá.....	19
2. Capítulo: Políticas Públicas y la propuesta para VIS y VIP en Colombia.	23
2.1 Situación política en materia de vivienda social.....	24
2.2 Operación Estratégica Nuevo Usme.....	28
2.2.1 El Contexto de La Operación Estratégica Nuevo Usme.....	35
2.2.2 Fundamentos de La Operación Estratégica Nuevo Usme.....	36
2.2.3 Gestión del suelo y sus instrumentos.....	38
2.2.4 Matriz DOFA Operación Estratégica Nuevo Usme.....	46
2.2.5 Comentarios y conclusiones.....	48
3. Capítulo: Metodología para establecer los indicadores de habitabilidad	53
3.1 El objeto de estudio.....	58
3.1.1 Información general.....	60
3.1.2 Propuesta metodológica en área de estudio.....	69
3.2 Las condiciones de habitabilidad en varias dimensiones.....	78
3.3 Evaluación de satisfactores.....	80
3.4 Medir las condiciones de habitabilidad.....	83
3.4.1 Las herramientas metodológicas.....	83
3.5 Atributos, su medición y forma de registro.....	86
3.5.1 Pertinencia.....	87
3.5.2 Localización:.....	88
3.5.3 La arquitectura y el bioclima.....	89
3.5.4 Densidad y habitabilidad.....	91
3.5.5 Confort y habitabilidad.....	91
3.5.6 El género y las relaciones en la vivienda proyectándose al entorno social.....	94
3.5.7 Seguridad, protección y vulnerabilidad.....	95
3.5.8 Adecuación para discapacitados.....	97
3.5.9 Solidaridad y responsabilidad.....	98
3.5.10 El sitio de trabajo cerca o en la misma casa.....	98
3.5.11 La tenencia y el régimen de propiedad horizontal.....	99

3.6	Construcción del índice a partir de la matriz de indicadores	101
3.6.1	Matriz primaria.....	101
3.6.2	Condición de los indicadores desagregados en la Matriz para la medición de habitabilidad	102
3.6.3	Determinantes por cada condición para la medición de habitabilidad	104
3.6.4	Definiciones de las determinantes en la matriz para la medición de habitabilidad	107
3.6.5	Calificación y ponderación de atributos para medir la habitabilidad en los niveles vivienda y entorno.	120
4.	Capítulo: Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme	127
4.1	Muestra de tipologías de vivienda establecidas.	131
4.1.1	Casos analizados	133
4.2	Análisis de viviendas casos.....	138
4.2.1	Vivienda con habitante discapacitado.....	138
5.	Conclusiones y recomendaciones	157
5.1	Conclusiones.....	157
5.2	Recomendaciones	161
Anexos	163

Lista de Ilustraciones

	Pág.
Ilustración 1-1: Habitabilidad como componente de calidad de vida	16
Ilustración 2-1: Resultado de los avalúos de referencia	29
Ilustración 2-2: Crecimiento urbano 2000 - 2005	32
Ilustración 2-3: Crecimiento urbano 2007 – 2010	33
Ilustración 2-4: Crecimiento urbano 2015	34
Ilustración 2-5: Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios	40
Ilustración 2-6: Cargas generales fuera del reparto	41
Ilustración 2-7: Cargas generales objeto del reparto	42
Ilustración 3-1: Georeferenciación por escalas	60
Ilustración 3-2: Georeferenciación de equipamientos a 2015	62
Ilustración 3-3: Ubicación densidad de población por localidades	67
Ilustración 3-4: Localización de Estudio de Caso	69
Ilustración 3-5: Atributos de la vivienda y el entorno	87
Ilustración 3-6: Índice de propiedad horizontal %Usme 2010	100
Ilustración 4-1: Tipologías estándar en Ciudadela Usme	132
Ilustración 4-2: Análisis de habitabilidad (Habitante con discapacidad)	138
Ilustración 4-3: Análisis de habitabilidad (3 plantas con local)	140
Ilustración 4-4: Análisis de habitabilidad Tipología 1 (según grupos familiares)	142
Ilustración 4-5: Análisis de habitabilidad en tipología 1A (según grupos familiares)	144
Ilustración 4-6: Análisis de habitabilidad en tipología 2 (según grupos familiares)	146

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 2-1: Balance de la Operacion Estratégica Nuevo Usme (2004)	42
Tabla 2-2: DOFA en la propuesta de la Operación Estratégica Nuevo Usme	46
Tabla 2-3: DOFA identificadas en el Territorio Operación Estratégica Nuevo Usme	47
Tabla 3-1: Proyección de población en Bogotá (2005, 2012 2015).	68
Tabla 3-3: El espacio público en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad	74
Tabla 3-4 Propuesta de articulado sobre derecho a la ciudad	80
Tabla 3-5: Matriz de satisfactores de Manfred Max-Neef	82
Tabla 3-6: Categorías determinantes en la vivienda	84
Tabla 3-7: Distancia recomendada de equipamientos comunitarios respecto a la vivienda. 89	89
Tabla 3-8: Matriz primaria de indicadores de medición de habitabilidad.....	101
Tabla 3-9: Condicion para cada indicador desagregado en la matriz de medición de habitabilidad	102
Tabla 3-10: Determinates para cada condicon en la matriz de medición de habitabilidad	104
Tabla 3-11: Definición de determinantes de vivienda para medición de habitabilidad ...	108
Tabla 3-12: Definición de determinantes de entorno para medición de habitabilidad	113
Tabla 3-13: Calificación y ponderacion de atributos para medir la habitabilidad en nivel vivienda.	120
Tabla 3-14: Calificación y ponderacion de atributos para medir la habitabilidad en nivel Entorno.	123
Tabla 4-1: Areas promedio según estrato de vivienda.....	129
Tabla 4-2: Relación de casos graficados	132
Tabla 4-3: Casos de tipología 1	133
Tabla 4-4: Casos de tipología 1 ^a	134
Tabla 4-5: Casos especiales	136
Tabla 4-6: Matriz de Evaluación de determinantes y calificación de atributos	148
Tabla 4-7: Consolidado de resultados para las determinantes en la aplicación de la matriz de medicion	156

Lista de gráficos

Gráfico 3-1: Adquisición de Suelo Bruto	65
Gráfico 3-2: Habilitación de Suelo Bruto con obras de urbanismo	65
Gráfico 3-3: Comercialización de suelo urbanizado	65

Lista de planos

Plano 3-1: Planos arquitectónicos tipo 1 de estudio de caso	70
Plano 3-2: Planos arquitectónicos tipo 2 de estudio de caso	70

Glosario

C

CENAC: Centro Nacional de Estudios de la Construcción..... 50

E

espacio habitable: Un espacio habitable es aquel que satisface y promueve el desarrollo integral de sus residentes, impulsando una forma de vida agradable y plena 13

estándares: En términos operativos de esta investigación, sirven como tipo, modelo, norma, patrón o referencia para establecer unos parámetros de medida de la habitabilidad.... 4, 6, 7, 13, 26, 30, 38, 57

F

FONVIVIENDA: Fondo Nacional de Vivienda..... 26

H

habitabilidad: La noción se limita a las condiciones que posee el objeto (vivienda+entorno); las que permiten ofrecer bienestar en las vivencias (percepciones, experiencias, sensaciones) de confort y comodidad (recogimeineto, amparo, calidez, placidez, amenidad, intimidad, domesticidad, privacidad) que el habitante tenga al habitarlo. (adaptacion tomada de Figue, 2006). I, III, IX, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 68, 69, 70, 71, 132

hogar: Es una persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda 77, 78, 85, 94, 95, 99, 128, 130, 131, 159

I

ICONTEC: Instituto Colombiano de Normas Técnicas88
INJAVIU: El Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo 83; Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo 50

L

locus: es un término psicológico que hace referencia a la percepción que tiene una persona acerca de dónde se localiza el agente causal de los acontecimientos de su vida cotidiana. 95

M

MAVDT,: Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 88, 89

megapolíticas: Globaliza las políticas nacionales, las sujeta a una dirección que tiene intereses mundiales (que por lo general son contradictorios a los intereses nacionales) y cuya lógica es del mercado, es decir, la de la ganancia de la economía 23

Metrovivienda: Empresa industrial y comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Actúa como operador inmobiliario del distrito que organiza, garantiza y articula una oferta diversificada y una demanda de vivienda de interés social, a la vez que pretende contribuir a una urbanización planificada, incluyente y ambientalmente sostenible. . I, III, IX, 4, 19, 35, 37, 41, 42, 43, 53, 54, 55

O

Operación Estratégica: Es un instrumento de planeación que se utiliza como guía para hacer uso y aprovechamiento del suelo de forma eficaz y eficiente. Su finalidad es organizar y vincular el

territorio a nivel físico, ambiental, social y económico, en miras de mejorar la calidad de vida de la ciudad en donde vivimos. 4, 5, 7, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 39, 46, 57

R

responsable: En derecho; Capacidad existente en todo sujeto activo de derecho para reconocer y aceptar las consecuencias de un hecho realizado libremente. 98

S

solidaria: f. Adhesión circunstancial a la causa o a la empresa de otros. 98
sostenibilidad: El concepto de sostenibilidad, según la Organización de las Naciones Unidas - ONU, el

desarrollo sostenible puede ser definido como; "un desarrollo que satisfaga las necesidades del presente sin poner en peligro la capacidad de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades". Esta definición fue empleada por primera vez en 1987 en la Comisión Mundial del Medio Ambiente de la ONU, creada en 1983...9, 10, 14, 20, 21, 74

sustentable 6, 46, 47, 54, 71, 74, 86, 102, 161

V

variable: criterio de clasificación que se emplea para diferenciar las unidades de análisis 16

VIP: Vivienda de Interes Prioritario IX, 5, 6, 7, 13, 18, 19, 23, 27, 28, 46, 57, 58, 71, 127

VIS: Vivienda de Interes Social IX, 5, 6, 7, 13, 18, 19, 23, 27, 28, 46, 57, 58, 71, 127

Introducción

Con la particularidad de las ciudades latinoamericanas, Bogotá es a su vez un conjunto de sistemas, que agrupa diferentes dinámicas en constante cambio que introduce transformaciones en la sociedad y en la ciudad, en esta dinámica es clara la gestión estatal con el proceso que ha generado la urbanización en la ciudad mediante los proyectos con el modelo de Metrovivienda¹, y sería de esperar que con esta gestión se contribuyera a mejorar sustancialmente las condiciones de habitabilidad para la población que accede a este proyectos.

Es así como esta investigación surge a partir de la preocupación personal y profesional del autor, asociada a la precaria situación de las condiciones de habitabilidad observadas en la Ciudadela Nuevo Usme, condiciones estas que debe afrontar la población en el proyecto que fue entregado a la comunidad en el marco de La Operación Estratégica Nuevo Usme, en la ciudad de Bogotá.

El modelo de gestión que desarrolla Metrovivienda, producto de decisiones de políticas públicas, como tal no ha sido respuesta a la satisfacción de las necesidades de la población, pues establece unos estándares de habitabilidad, que son forzosamente apropiados por los pobladores, generando dinámicas de ocupación que ejercen un fuerte impacto en la población propiciando una serie de conflictos y marcada diferencia frente a la ciudad en términos de segregación, a lo cual se suma la deficiente disposición de infraestructuras de servicios y equipamientos, para cubrir las necesidades de la población contribuyendo a agudizar la problemática. Bajo este supuesto, es necesario un análisis que permita establecer cómo se ha entendido y cómo se ha materializado la propuesta en estos proyectos en cuanto a las condiciones de habitabilidad.

En cuanto a déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda y hábitat, este proyecto es toda una contradicción frente a lo consignado en la Constitución Colombiana y en los acuerdos internacionales, en lo que refiere al derecho a la vivienda digna, por las falencias que el proyecto como tal evidencia y de lo cual este trabajo pretende dar cuenta. Es claro para el investigador que, esta contradicción es consecuencia de la gestión realizada a través de los mecanismos oficiales encargados de garantizar su ejercicio, bajo una lógica que fortalece un mercado cuyo objetivo es la reproducción del capital financiero y maximizar la rentabilidad, interviniendo los ámbitos político, económico, social y administrativo, dejando como resultado el que se establezca a la vivienda como un simple bien de consumo dándole un carácter objetual que limita su comprensión.

Para el abordaje del problema urge precisar una definición que ha de permitir el acercamiento al concepto de habitabilidad ligado al de calidad de la vivienda, vinculados estrechamente con el de calidad de vida, pretendidamente asumidos en las políticas públicas; en términos de proceso en un sistema de relaciones, que involucra sus dimensiones políticas, económicas, socioculturales y ambientales.

¹ Promueve la construcción y adquisición de vivienda de interés social en la ciudad, con el propósito fundamental de garantizar a los sectores más vulnerables y desfavorecidos una vivienda y un hábitat digno, que les brinde acceso a servicios públicos, zonas de recreación, áreas para equipamientos urbanos, y en general, de espacios que promuevan el ejercicio efectivo los derechos humanos integrales.

Con ello, esta investigación, acoge una alternativa conceptual más amplia, para el concepto de habitabilidad, sin limitarla tan sólo al cobijo que proporcionan las viviendas a los habitantes, sino al entorno que facilita todo ese conjunto de estructuras físicas construidas de carácter público que constituyen propiamente el lugar habitable completo, sea asentamiento, pueblo, ciudad, metrópoli, ciudad-territorio, etc., ampliando ese entorno público del propio asentamiento a toda la conectividad y sistemas generales con sus infraestructuras, en unas dinámicas que se despliegan en el tiempo y en el espacio, determinando el proceso de apropiación de estas disposiciones físicas para habitar con las estrategias propias del individuo y su colectivo en la realidad urbana y habitacional.

Tenemos entonces un **primer capítulo**, que desarrolla el concepto de habitabilidad desde el enfoque amplio que se plantea como resultado del análisis en esta investigación y desde donde se examinará el problema que existe frente a las condiciones de habitabilidad en el estudio de caso. Se exponen algunas reflexiones en torno al concepto, haciendo énfasis en su relación con los procesos asociados al sentido del habitar (en términos de construcción-apropiación en la relación de doble vía existente entre la vivienda, su entorno y quien la habita), la calidad de vida y la sustentabilidad. Con ello se presenta entonces la habitabilidad y el enfoque de las necesidades, la habitabilidad en los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) en Colombia y cómo asumir estos proyectos como aporte a la construcción de ciudad.

En el **segundo capítulo**, se describe el contexto general desde las Políticas Públicas en Colombia y la propuesta para VIS y VIP, que enmarca el problema en cuestión, haciendo alusión al planteamiento en el que se basó la propuesta del proyecto Ciudadela Usme, en el marco de La Operación Estratégica Nuevo Usme, lo cual fundamenta la reflexión sobre el problema para a partir de allí desarrollar la propuesta para la medición de las condiciones de habitabilidad en el estudio de caso.

En el **tercer capítulo** se detalla la metodología que proporciona la herramienta para la medición de las condiciones de habitabilidad a aplicar en el proyecto Ciudadela Usme, definiendo los indicadores a partir de un análisis amplio de los atributos determinados para la vivienda y entorno (espacio público, servicios e infraestructuras), donde se ha tenido en cuenta áreas mínimas, que caracterizan a la soluciones de vivienda implementadas para la VIS y VIP, en Colombia y los nodos o áreas de equipamientos que este tipo de proyectos demandan, haciendo referencia a mediciones tenidas en cuenta en referentes internacionales. Así queda expuesta la propuesta alternativa para la medición de condiciones de habitabilidad desde dos perspectivas: la habitabilidad en el interior de la vivienda y la habitabilidad externa, que se refiere al siguiente nivel sistémico o entorno urbano inmediato².

En el **cuarto capítulo** se presentan los resultados de la aplicación de la matriz con los indicadores establecidos para la medición en esta investigación sobre las condiciones de habitabilidad del estudio de caso.

En el último capítulo, **quinto capítulo**, a partir del concepto de habitabilidad y de sus componentes, incluidos en esta propuesta, se plantea una serie de recomendaciones generales, las cuales se presentan, junto con las conclusiones de este estudio, con el fin

² Donde se establece la relación entre la vivienda y su vecindario, e incluye el antejardín, el parqueo, la fachada, el patio, los andenes, el sendero peatonal, la vía vehicular, los edificios, el barrio, las infraestructuras de servicio y dotacionales, etc.

de contribuir a un enfoque que permita establecer unos estándares mínimos no negociables³ de habitabilidad en proyectos de VIS y VIP.

Mirada del problema

Hacer efectivo el derecho a vivienda digna, como meta de la política habitacional, es una necesidad sentida. El Estado colombiano, teniendo en cuenta las diferentes declaraciones, pactos y tratados internacionales, en forma específica, lo incorpora en su sistema jurídico por medio de las normas constitucionales y legales⁴, por lo que sería de esperar que la gestión del estado en materia de vivienda social, tenga en cuenta al máximo los diferentes tópicos de la problemática en la búsqueda de ofrecer soluciones acordes a las necesidades de la población.

En esta investigación uno de los propósitos es medir la habitabilidad de acuerdo a lo que se aplica y acepta en la gestión de los proyectos de VIS y VIP, como parte de la solución al déficit habitacional, y se enfoca esta medición de las condiciones de habitabilidad, en el presente trabajo, al impacto generado en la población con la implementación de políticas y programas que, a su vez, establecen sus lógicas de operación de acuerdo a un concepto restringido y parcial frente a la problemática habitacional.

Teniendo en cuenta el discurso hegemónico neoliberal, y acuerdos internacionales, que se han de referenciar en el análisis de esta investigación y que representan un “deber ser” de la calidad de la vivienda, de la adecuada disposición y cobertura de los equipamientos y sus infraestructuras de servicios, desde donde se entiende la vivienda en términos de bien de consumo, y cuya oferta es producto de las dinámicas del mercado que no tiene en cuenta las condiciones que en realidad exige la demanda de una población que necesita de infraestructuras de apoyo sustentable en su hábitat para poder desarrollar su potencialidad común y la particular de sus individuos; es fundamental establecer unos indicadores que nos permitan identificar cierta lógica para hacer medibles estas condiciones.

Lo ofertado por el estado se revisa en esta investigación, en función de la satisfacción de necesidades como requisito fundamental para el libre ejercicio de los derechos ciudadanos, ligado a la idea de dignidad humana, buscando ofrecer una alternativa de medición que nos permita establecer los estándares mínimos con los cuales debe formularse estos proyectos VIS y VIP, en una lógica de construcción de política y ciudad sustentables (Yory, 2004, págs. 23, 24), estableciendo referentes para ofrecer soluciones más adecuadas, de tal manera que el “deber ser”, los intereses con función social que se pretenden mediante las políticas públicas, y las condiciones que se concretan en la realidad de la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en Colombia, se consoliden concretándose en proyectos que integren la complejidad de sus variables físicas, económicas, políticas y sociales.

³ Normas y protocolo mínimos, en áreas, calidad espacial y especificación técnica de construcción que debería cumplir un proyecto de vivienda social y sus diferentes componentes de infraestructura de servicios y de equipamientos colectivos y sociales, para su comercialización y consumo por el usuario de vivienda social.

⁴ La Constitución Política de Colombia, preceptúa en su artículo 93. “... Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia”

Es así que esta investigación plantea una herramienta que nos permita medir las condiciones de habitabilidad, mediante una lectura con el concepto amplio de habitabilidad; comprendiéndola como parte del proceso de interrelaciones asociadas a la calidad de vida desde el cual sea posible integrar los planteamientos y consideraciones propositivos y hacer recomendaciones para la formulación e implementación de proyectos con estándares mínimos no negociables desde la política pública con énfasis a soluciones VIS y VIP, en materia de vivienda y hábitat, teniendo en cuenta:

- Desarrollar el concepto de habitabilidad asociado a la calidad de vida y la sustentabilidad teniendo en cuenta su carácter en términos de construcción-apropiación en la relación de doble vía existente entre la vivienda, su entorno y quien habita.
- Identificar en el marco de La Operación Estratégica Nuevo Usme, la propuesta para VIS y VIP, para a partir de allí desarrollar la propuesta en esta investigación para la medición de las condiciones de habitabilidad en el estudio de caso.
- Desarrollar una metodología para la medición de las condiciones de habitabilidad estableciendo indicadores a partir de un análisis amplio de los atributos determinados para la vivienda y entorno (espacio público, servicios e infraestructuras), con énfasis en la población VIS y VIP.

Esta herramienta de medición de condiciones de habitabilidad estará asociada al concepto de calidad de vida, donde a partir de establecer un enfoque que parte de la comprensión compleja de la vivienda⁵, que se extiende al entorno que facilita todo ese conjunto de estructuras físicas construidas de carácter público que constituyen propiamente el lugar habitable completo, sea asentamiento, pueblo, ciudad, metrópoli, ciudad-territorio, etc., Todo ello con el fin de aportar recomendaciones generales para ser aplicadas en la política pública en materia de vivienda y hábitat en los proyectos VIS y VIP.

De esta forma, los análisis y reflexiones teóricas estructuran la propuesta argumentativa que define la metodología de esta investigación, caracterizan contextos generales, identifican las políticas públicas, y finalmente, adopta un concepto alternativo de "habitabilidad", desde el cual se plantea una matriz de indicadores de acuerdo a los atributos para la medición de las condiciones de habitabilidad donde se tiene en cuenta una serie de componentes, susceptibles de ser incorporados para tener en cuenta en la política pública, procurando con ello garantizarle sustentabilidad desde la idea de dignidad humana.

Es claro que el alcance de este estudio no agota el tema, por lo que se considera que, a partir del enfoque asumido, se deriven estudios futuros, buscando precisar los indicadores y satisfactores de calidad que, desde la propuesta en este trabajo, permitan evaluar y cualificar las condiciones de habitabilidad desde un enfoque de calidad de vida y derechos ciudadanos con el fin de producir conocimiento que de pautas propositivas

⁵ Hace referencia a un "complexus", un tejido en conjunto de constituyentes heterogéneos inseparables asociados, que presentan la paradoja de lo uno y lo múltiple. Con ello se interpreta y se manifiesta tanto las múltiples interdependencias que la vivienda tiene en tanto lo físico-espacial, económico, social e incluso político, así como el carácter dinámico y de proceso propio de la vida del hombre en sociedad (Morin, 1999, pág. 15).

para implementar herramientas en pro de establecer la gestión para un entorno socio-ambiental adecuado en condiciones de equidad y sustentabilidad⁶.

⁶ Inscrito dentro de los objetivos del programa de la Maestría en Hábitat de la Facultad de Artes de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Bogotá.

1. Capítulo: Marco de análisis de las condiciones de habitabilidad

Unas condiciones habitacionales coherentes con el derecho a un hábitat digno, está inevitablemente vinculada a la integración del reto de la sostenibilidad a la gestión para la generación de nuestras viviendas, su entorno y la ciudad, como apoyo a la capacidad de las sociedades de mantenerse en el tiempo. Con esto, se propone un amplio concepto de lo sostenible, mediante la transposición de la definición de desarrollo sostenible formulada por el informe Bruntland⁷ (ONU, 1987), que permite establecer los eslabones que vinculan la satisfacción de necesidades humanas con el uso de recursos, y así lo sostenible debe abordar el cierre de los ciclos en la consecución de su objetivo principal: dotar de habitabilidad.

El término sostenibilidad se ha asociado con la economía en su más estricto sentido, es decir, la sostenibilidad económica (como idea de un modelo económico que aboga por el aprovechamiento de los recursos para cubrir necesidades de la forma más óptima, que permita la perpetuidad del progreso económico)⁸.

Entonces la habitabilidad en relación con el impacto ambiental, y por su importante componente social, argumenta la importancia de redefinirla como una demanda social de disponibilidad de las condiciones precisas para satisfacer las necesidades socialmente reconocidas; una nueva concepción de la habitabilidad que obliga a traspasar, ampliando el ámbito doméstico para abarcar la escala urbana, y se constituye en fundamento para dar respuesta a las diferentes demandas sociales de la actualidad.

Desde la perspectiva sistémica desarrollada por la Conferencia Hábitat I de Vancouver (1976)⁹, y, posteriormente, por el Comité de Derecho Humanos de Naciones Unidas (1991)¹⁰, el derecho universal a una vivienda digna y adecuada, supone una de las principales reivindicaciones sociales de la historia de la humanidad, por cuanto su consecución representa un punto crucial en el desarrollo vital del individuo y de toda comunidad humana.

⁷ En Octubre de 1984 se reunió por primera vez la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo (World Commission on Environment and Development) atendiendo un urgente llamado formulado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el sentido de establecer una agenda global para el cambio (A global agenda for change). La Comisión partió de la convicción de que es posible para la humanidad construir un futuro más próspero, más justo y más seguro.

⁸ Hoy en día también leemos el concepto, así como sostenibilidad medioambiental, sostenibilidad cultural, sostenibilidad social...

⁹ Naciones Unidas. Primera Conferencia de Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, 1976.

¹⁰ Naciones Unidas. Comité de Derechos Humanos, 1991.

Respecto al origen de los asentamientos humanos y luego de la Declaración de Vancouver en 1976, las condiciones de satisfacción de las necesidades, respecto al problema de la vivienda de la población mundial, han evolucionado positivamente en términos generales, aún lejos de lo aceptable, por el persistente problema de desigualdad en la capacidad de desarrollo presente entre regiones y entre ciudadanos que sigue sin tener respuesta.

El camino trascendido nos permite un amplio panorama y la dificultad de alcanzar el objetivo fijado por la Declaración Universal de Derechos Humanos; la multiplicidad de factores que congrega el hábitat humano ha requerido y continuará requiriendo numerosas acciones y esfuerzos procedentes de todos los agentes implicados en este proceso, desde las instituciones internacionales y los propios moradores.

La complejidad de la tarea, en lugar de disminuir, presenta ahora un nuevo elemento a añadir a los tradicionales debates temáticos propios de lo urbano: la ineludible exigencia de sostenibilidad de todas las actividades humanas.

Desde los años 80, diversos organismos internacionales, como la ONU, así como instituciones privadas, comenzaron a convocar congresos y grupos de investigación analizando los campos de sostenibilidad medioambiental y de desarrollo sostenible, este último especialmente enfocado hacia los países del "Tercer Mundo" y en vías de desarrollo.

... "La sostenibilidad social ocurre cuando los procesos formales e informales, los sistemas, estructuras y relaciones de una comunidad apoyan activamente la capacidad de las generaciones actuales y futuras para crear comunidades saludables y vivibles. Socialmente, las comunidades sostenibles son equitativas, diversas [y diversificadas], [inter]conectadas y democráticas, y proveen una buena calidad de vida" (McKenzie, 2004)

El reto que representa la incorporación de la sostenibilidad ambiental y la sostenibilidad social, al proceso de consecución de un hábitat adecuado mediante la acción de construcción de ciudades capaces de albergar dignamente a sus habitantes, no puede seguir considerándose simplemente como una barrera más a superar. Al contrario, la demanda de sostenibilidad exige la revisión de la experiencia acumulada en torno al hábitat, pues supone un reto transformador que al no abordarse sistémicamente puede anular cualquier intento de mejora y, puede significar a mediano plazo un retroceso en la capacidad de albergar a la población humana.

Como respuesta a la responsabilidad de continuar proveyendo el hábitat socialmente necesario, la formulación, la planificación y la construcción de cualquier proyecto urbano debería enfocarse desde el conocimiento de los nuevos condicionantes ambientales y sociales que impone la sostenibilidad y, de esa manera, redefinida para posibilitar su viabilidad y permanencia a futuro.

1.1 Aproximación al concepto de habitabilidad

En la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), la habitabilidad se entendía, de manera muy restringida y haciendo énfasis únicamente a la vivienda, como la cualidad de habitación y cobijo humano que ésta proporciona. Posteriormente, el concepto se extendió, ya de forma mucho más amplia, no sólo como al cobijo que proporcionan las viviendas a los habitantes, sino al entorno que facilita todo ese conjunto de estructuras físicas construidas de carácter público que constituyen propiamente el lugar habitable completo, sea asentamiento, pueblo, ciudad, metrópoli, ciudad-territorio, etcétera. La tendencia ahora es ampliar ese entorno público del propio asentamiento a

toda la conectividad y sistemas generales con sus infraestructuras del aledaño sistema de asentamientos territorial¹¹

Algunas de las definiciones que refieren a la habitabilidad señalan a ésta como:

- Es el atributo de los espacios construidos de satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos que las ocupan (Castro M. E., 1999).
- En relación con el bienestar del ser humano se refiere a una adecuada iluminación, ventilación, área suficiente para realizar actividades, así como servicios necesarios para cubrir necesidades personales tales como atención médica y culto religioso¹².
- La habitabilidad como un fenómeno arquitectónico constituido por tres elementos: el sujeto o habitante, el objeto arquitectónico que comprende tanto el espacio como el continente y el contexto representado por el ambiente circundante en sus diversas escalas, presenta una visión de habitabilidad como interface del objeto con el sujeto. (Gómez-Azpeitia, 2007)
- La habitabilidad desde dos perspectivas: la **habitabilidad en el interior de la vivienda** y la **habitabilidad externa**, que se refiere al siguiente nivel sistémico o entorno urbano inmediato, donde se establece la relación entre la vivienda y su vecindario, e incluye el antejardín, el parqueo, la fachada, el patio, los andenes, el sendero peatonal, la vía vehicular, los edificios, el barrio, etc. (Landázuri & Mercado, 2004, págs. 89-113)
- **Habitabilidad Urbana**: está relacionada con el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, que depende de factores socio-económicos, tanto como de las condiciones ambientales y físico-espaciales. Entre los aspectos de mayor importancia para la habitabilidad de los asentamientos urbanos se encuentran: el trazado de las ciudades y su estética, la seguridad, el significado de los entornos urbanos, pero también los criterios en el uso de la tierra, la densidad de la población, la existencia de los equipamientos básicos, el acceso a los servicios públicos y al resto de las actividades propias de los sistemas urbanos, pero sobre todo la calidad de los espacios. (Olmos, 2008).
(Alcalá, 2007) Presenta la habitabilidad en lo urbano como una condición habitacional donde la vivienda se integra físicamente a la ciudad, con accesibilidad a servicios y equipamientos y con espacio público de calidad. Expone que hay carencias en ésta cuando la vivienda aun contando de buenas condiciones se ubica en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso.
Se establece por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas. Debe incluir, necesariamente, aspectos urbanos tales como la accesibilidad, movilidad, continuidad, permeabilidad, emplazamiento, espacio público; dotación uniforme de infraestructuras, de servicios, de mobiliario urbano, de espacios verdes, de equipamientos, de elementos de patrimonio simbólico cultural y la disponibilidad real de transporte público, entre otros.
Igualmente, se debe hacer mención a los diferentes fenómenos naturales, los cuales son condicionantes netos que alteran completamente las percepciones del espacio y los modos de habitarlo, es decir, el hombre adecua y se adapta a su hábitat, esta

¹¹ En la Conferencia Mundial Hábitat I en Vancouver 1976, en el Informe mundial de Asentamientos Humanos AH 1986 y Hábitat II en Estambul 1996.

¹² Según el Departamento de Defensa de los Estados Unidos de Norteamérica.

adecuación implica el cambio de conducta de las personas para mejorar sus condiciones de estancia (García, 2005)

- Habitabilidad se vincula a las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo e infunden la satisfacción de residir en un asentamiento determinado; las aspiraciones a la habitabilidad varían de un lugar a otro, cambian y evolucionan en el tiempo y difieren según las poblaciones que integran las comunidades. Las condiciones de habitabilidad urbana pueden ser analizadas a partir de dos componentes centrales implícitos: el hábitat y el habitar. Programa de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (UN-HÁBITAT) Argentina.

El planteamiento hecho desde las Naciones Unidas, define que:

“la habitabilidad guarda relación con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo, e infundir la satisfacción de residir en un asentamiento determinado”.

En la relación existente entre vivienda y la persona o el colectivo, quienes mediante sus comportamientos y aptitudes, construyen y representan su espacio; donde se establece una interrelación que define las cualidades para satisfacer necesidades y aspiraciones de los habitantes (Castro, Romero, Borré, & Anguiano, 2001), se determina una *“meta de bienestar que involucra el hecho físico, el ambiente sociocultural y el entorno”* (Moreno, 2002), que pone en evidencia una interacción permanente entre la persona, el colectivo y su entorno (Jirón, Toro, Caquimbo, Goldsack, & Martínez, 2004).

Las necesidades básicas de los residentes, deben ser cubiertas en el ambiente residencial más óptimo para el desarrollo del ser humano en lo físico, lo espacial, lo ambiental, lo cultural y lo socioeconómico. En este sentido, hablar de habitabilidad es hablar de satisfacción, una satisfacción que al ser adquirida se mueve entre varios matices desde la insatisfacción total hasta la satisfacción total. La habitabilidad no puede ser entendida como calidad, confort, progreso, entre otras, dado que la satisfacción va más allá de solucionar una necesidad o de adquirir un bien, lleva implícito un sentimiento de agrado, de gusto, y de fascinación. (Mena, 2011, pág. 54)¹³

En ese sentido, la habitabilidad está estrechamente vinculada a la calidad de vida, vale decir, a la manera de cómo los usuarios disfrutan los espacios, del entorno inmediato urbano y de la vivienda, por tal motivo es considerada como un concepto medible mediante la valoración del espacio y sus cualidades objetivas.

La condición de habitabilidad en el espacio público integra físicamente la vivienda a la ciudad. Su condición es buena cuando cuenta con buena accesibilidad a servicios y equipamientos y está rodeada de un espacio público de calidad, y carece de esta condición cuando la vivienda aun estando en buenas condiciones se encuentra emplazada en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso. (Alcalá, 2007).

En conclusión la habitabilidad aun es un término relativo, es un constructo, de difícil medición hablando de la parte cualitativa por la variedad de factores que la componen, tiene que ver con la particularidad de los individuos, sus percepciones, las experiencias de vida, la capacidad adaptativa a un medio, su nivel económico, fisonomía, situación

¹³ Arq. Elvia Marina Mena Romaña, Magíster en Estudios Urbano Regionales. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, Colombia.

psicológica, la forma de vida, ideologías, cosmovisión, cultura y costumbres, que son determinantes en la percepción de habitabilidad de cada individuo. También están los factores medibles como las características de la vivienda, humedad, asoleamiento, dimensiones; es decir, aspectos que se pueden controlar y diseñar para lograr el nivel de habitabilidad requerido. La habitabilidad, entonces, es creada, y debe cumplir con ciertos estándares relacionados con las condiciones acústicas, térmicas, de salubridad y el ahorro de energía.

En síntesis, para que exista calidad de vida en los espacios, siendo en este caso los que existen dentro de un desarrollo habitacional, éstos deberán tener principalmente áreas urbanas habitables para el ser humano. Con esto concluimos que sin habitabilidad no hay calidad de vida y que se constituye en condicionante para el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano.

Entonces la habitabilidad como una meta de bienestar, se determina en la medida en que exista relación y adecuación entre la persona, el colectivo y su entorno y se establece como un estado que se obtiene a partir de satisfactores consecuentes con las necesidades y aspiraciones; donde se configuran las diferentes formas de vida en las que las personas representan sus hábitos, costumbres, comportamientos, entre otros, que a su vez son reflejados en los lugares que habitan.

Para la investigación, el concepto de la habitabilidad se adopta como un conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, tiene que ver en cómo debe cumplir el espacio¹⁴ para ser útil de acuerdo a cualquier modo de habitar de las diferentes sociedades; debe atender a la variedad de ámbitos, que han de considerar perspectivas económicas, sociales, ambientales, de diseño, legales, antropológicas, entre otras; es decir, la habitabilidad es un enfoque holístico del hábitat del ser humano.

A la par de lo anterior, el desarrollo tecnológico, presenta múltiples posibilidades y la apropiación de nuevas tecnologías propende por incrementar considerablemente el nivel de habitabilidad de los habitantes. Pero, no obstante existir códigos de edificación de vivienda que establecen las condiciones mínimas en un sistema de medición estándar de necesidades básicas, estamos lejos de cumplir en su totalidad el objetivo de “calidad en la vivienda y su entorno”.

Así, con las inquietudes y los referentes al respecto del tema de habitabilidad, el proceso investigativo condujo a plantear interrogantes como:

¿Cuál es el impacto en el comportamiento del individuo con esta forma de solución habitacional?

¿Cómo establecer un sistema de medición con una visión amplia de la habitabilidad?

¿Qué puede establecerse como estándares mínimos no negociables desde la política pública con énfasis a soluciones VIS y VIP, en materia de vivienda y hábitat?

1.1.1 Habitabilidad y el enfoque de las necesidades en relación con la calidad de vida

La actividad humana comienza a alterar las condiciones de habitabilidad del planeta, lo cual nos enfrenta a los límites del desarrollo y por tanto a la inevitable sustitución del Proyecto Urbano-industrial basado en el crecimiento indefinido, por lo que se hace obligatorio el afrontar la ciudad desde su **Rehabilitación Urbana Ecológica** (Hernández A. , 2009), pues la ciudad, física y socialmente es imposible abandonarla. Este abordaje

¹⁴ Un espacio habitable es aquel que satisface y promueve el desarrollo integral de sus residentes, impulsando una forma de vida agradable y plena.

implica la reutilización del soporte existente, en cuanto a urbana porque pretendemos la recuperación de las bases que han contribuido al éxito de la ciudad: la diversidad, y en lo ecológico porque su objetivo último es avanzar en el desarrollo de la sostenibilidad, cerrando los ciclos ecológicos en su entorno y vigilando la magnitud de su huella ecológica¹⁵ (Wackernagel & Rees, 2001) .

La Rehabilitación Urbana Ecológica no sólo supone la aplicación de los principios de la Sostenibilidad, los cuales nos llaman a:

- No poner en peligro la supervivencia de las siguientes generaciones.
- No consumir recursos sobre su tasa de renovación.
- No producir residuos sobre su tasa de absorción por el medio.

También toma en cuenta la recuperación de la calidad de vida de sus habitantes, permitiendo el control de su tiempo y de su espacio como base de la auténtica libertad¹⁶ . El tiempo del individuo, porque el recurso menos renovable de todos es la vida. El tiempo de que disponen los seres humanos para vivir aquí y ahora es irreproducible y no merece ser objeto de una movilidad que ofrece el espejismo del paraíso unos kilómetros más adelante. Y el espacio porque implica la posibilidad de desarrollar su propio proyecto de vida, decidir la estructura social a la que desea pertenecer, permitiéndose abandonar o reafirmarse en su espacio inicial.

Con Aristóteles se proponía que la acción social concertada para satisfacer las necesidades colectivas del desarrollo tenía que expresarse en logros cuantitativos y cualitativos en la vida de la sociedad y de los individuos y no sólo en la riqueza material obtenida en este proceso. El concepto de calidad de vida surgió en los años setenta del siglo xx con el fin de conocer, entender y explicar cuáles son las circunstancias que originan el incremento de patologías sociales en los países desarrollados, donde a pesar de mostrar elevados niveles de "bienestar", existían inmersos problemas de suicidio, violencia, drogadicción, etc. (Palomino & López, 1999).

Con lo anterior marcando la aparición del concepto calidad de vida, nos lleva a la necesidad de establecer si la habitabilidad surge antes o después de lograda la calidad de vida. Con este planteamiento se podría decir que el concepto calidad de vida se ha estudiado desde que se habla de satisfactores y estado de bienestar del ser humano, y que el concepto de la habitabilidad surge inicialmente del interés por mejorar la vivienda, cuando al aumentar la población, el déficit de vivienda genera la exigencia de la construcción masiva de la misma, orientándose especialmente a la de interés social.

El concepto de Calidad de Vida y la Teoría de las Necesidades Humanas Fundamentales ofrece un marco de reflexión valioso desde el cual proponer nuevos caminos hacia un sistema urbano más sostenible, entendiendo la ciudad como meta-satisfactor, que a la vez que permite acceder a la satisfacción de múltiples necesidades, puede generar nuevos satisfactores, al ser el espacio en el que los ciudadanos adquieren la conciencia política, social y ecológica que les conduce a la elección de modos de desarrollo más

¹⁵ La huella ecológica es un indicador que se define como "el área de territorio ecológicamente productiva (cultivos, bosques o ecosistemas acuáticos) necesaria para producir los recursos utilizados y para asimilar los residuos producidos por una persona o población en un tiempo específico" a partir del concepto creado por Mathis Wackernagel y William Rees en 1994.

¹⁶ Lefebvre, H. La revolución urbana. 19 ed. Éditions Gallimard, París, 1970. Ed española: Alianza Editorial, 1972.

plenos. En la ciudad actual, dispersa e inabarcable, los barrios son los espacios con la escala adecuada para convertirse en satisfactores sinérgicos desde los que articular la participación ciudadana y en los que se permite aplicar soluciones innovadoras definidas colectivamente. Estos procesos conducirán al aumento de la responsabilidad ecológica y a la reflexión sobre las escalas metropolitana, territorial y global, para las que también es necesario desarrollar nuevas formas de participación y control ciudadano (Hernández, Alonso, & Rojo, 2010).

Con base en lo anterior se establece la aproximación a esta problemática y apreciamos el sistema complejo del hábitat humano y su dinámica ser humano- naturaleza, que posibilita la vida y el bienestar, centrando la reflexión e investigación sobre habitabilidad en una escala de análisis en vivienda, entorno y el individuo; sobre la estructura, la función y la transformación del hábitat, con el fin de producir conocimiento que de pautas propositivas para implementar herramientas en pro de establecer la gestión para un entorno socio-ambiental adecuado en condiciones de equidad y sustentabilidad¹⁷.

Mejorar la habitabilidad de las ciudades supone incrementar la calidad de vida de sus habitantes y con ello la sustentabilidad social en su interior. En este sentido, (Rueda, 1996), quien recopila de diferentes autores para acercarnos al concepto de calidad de vida, define los ámbitos que aparecen para la lectura integral (ver: Ilustración 3-2) y tienen que ver con:

1. El individuo y su bienestar: Tiene en cuenta al individuo y la calidad del trabajo, la educación, la salud, la vivienda y los equipamientos a su disposición y servicio.
2. El individuo y el medio: Tiene que ver con la calidad del ambiente atmosférico (el ruido, aire, fuentes hídricas y calidad de agua, disposición de basura y agentes contaminantes, etc.)
3. El individuo y el orden socio-político: Establece el grado de participación social y las condiciones de seguridad personal y jurídica (espacios de participación y concertación, frente a la toma de decisiones que afectan su entorno, la percepción de seguridad personal y comunitaria, la calidad de tenencia y o posesión de su vivienda).
4. El individuo y su naturaleza psicosocial: Tiene en cuenta su tiempo libre, el ocio, sus relaciones interpersonales y familiares, donde todo ello teje el contexto para su desarrollo mental e inserción en su red social.

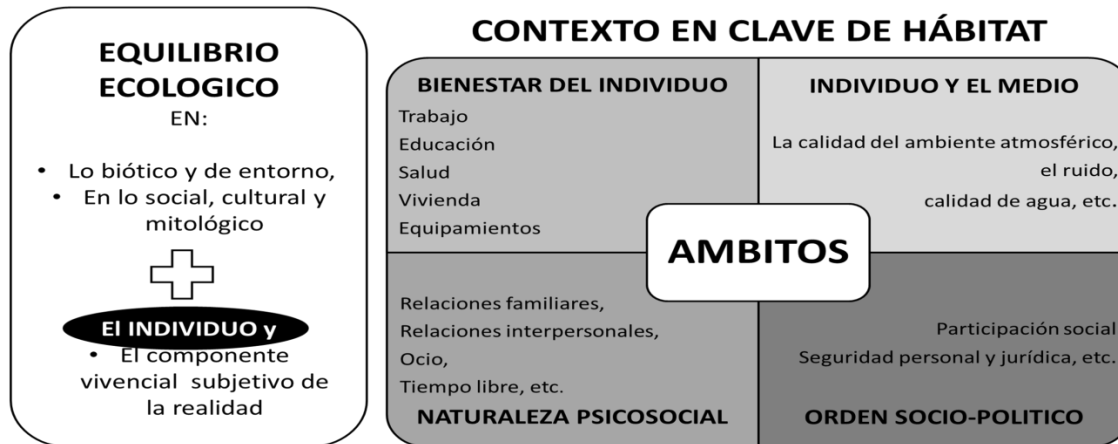
De esta forma los ámbitos integrados establecen un equilibrio ecológico en lo biótico y de entorno en lo social, cultural y mitológico, donde se suma el individuo y su componente vivencial subjetivo de la realidad.

¹⁷ Inscrito dentro de los objetivos del programa de la Maestría en Hábitat de la Facultad de Artes de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Bogotá.

Ilustración 1-1: Habitabilidad como componente de calidad de vida

H A B I T A B I L I D A D

Como componente de
CALIDAD DE VIDA



Fuente: Elaboración propia. A partir de “Habitabilidad y calidad de vida” Salvador Rueda, en: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>.

Con ello, establecemos un marco de análisis para hacer referencia a la satisfacción de las personas en un determinado escenario o grupo de escenarios y abarcamos más allá del ámbito de la vivienda para que así la habitabilidad sea entendida como “la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos”, lo que involucra las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equipararse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona (Landázuri & Mercado, 2004, pág. 90) Por lo que ello es inherente al concepto de calidad de vida.

(Velázquez & Gómez, 2001, pág. 15) alude a la calidad de vida como una medida de logro respecto de un nivel establecido como óptimo, teniendo en cuenta dimensiones socioeconómicas y ambientales dependientes de la escala de valores prevaleciente en la sociedad y que varían en función de las expectativas de progreso histórico. De acuerdo a ello, la construcción del concepto se hace a partir de un “proceso” y es una aspiración determinada como variable en el “tiempo”. Así este término es dinámico y subjetivo¹⁸.

De acuerdo con (Moreno, 2002, pág. 3), la habitabilidad entendida como una meta de bienestar involucra, además del hecho físico de la vivienda, el ambiente sociocultural y el entorno. En el logro de la habitabilidad intervienen las cualidades físicas (ausencia o presencia de contaminación y deterioro, estado del paisaje desde el punto de vista estético, entre otras) tanto como las socioculturales (entramado social, redes de relaciones, imaginarios, pautas de consumo, mecanismos de intercambio, tratamiento de los conflictos y seguridad, entre otras).

¹⁸ Existen numerosos conceptos en relación a la calidad de vida. Otros aportes pueden encontrarse en Abaleron (1998); García y Velázquez (1999); Olave Farías (2001); Velázquez y Gómez Lende (2005)

La relación existente entre habitabilidad, calidad de vida y sustentabilidad se enuncia en el Programa de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (UN-HÁBITAT). Este Programa señala que la habitabilidad está vinculada a las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo e infunden la satisfacción de residir en un asentamiento determinado; las aspiraciones a la habitabilidad varían de un lugar a otro, cambian y evolucionan en el tiempo y difieren según las poblaciones que integran las comunidades.

1.1.2 Hábitat y habitar, componentes de la habitabilidad

A partir de las definiciones anteriores, las condiciones de habitabilidad urbana pueden ser analizadas a partir de dos componentes centrales implícitos: el hábitat y el habitar.

La noción de hábitat tiene sus raíces en la Ecología, no obstante ello, el reconocimiento de un hábitat humano asociado a las ciudades implica la aceptación de procesos e interacciones regidos por la cultura. De esta manera, el hábitat comprende lo relativo al sistema espacial y los recursos que elige un grupo para transitar por su existencia; que responde a las necesidades para desarrollar los procesos individuales y colectivos requeridos para realizar su vida productiva, laboral y doméstica en relación con un entorno mayor, y en intercambio con otros grupos de la sociedad. A su vez, está definido por el lugar geográfico donde se aloja, el cual tiene las condiciones de un espacio determinado y cualificado en concordancia con sus necesidades particulares y generales (CEHAP, 1998, pág. 6)

Según (Echeverría M. , 2002) el hábitat es el lugar donde viven individuos, grupos humanos con una dimensión de la satisfacción relacionada con lo ambiental, lo sostenible, lo cultural y lo territorial. En la ciudad, como un espacio de relaciones económicas y sociales, la población realiza, entre otras, funciones de habitar. En ella se configura un mercado de bienes y servicios que ejerce presiones ambientales internas y externas (Moreno, 2002).

En los momentos de profundo cambio cultural el “habitar” ha sufrido una permanente redefinición semántica (Huber & Guérin, 2001, pág. 2). El habitar varía en tiempo y espacio y conlleva diferentes modos de ocupación del territorio y, por lo tanto, distintas formas de vinculación con el entorno en donde se desenvuelve la vida de las personas.

Con las distintas actividades sociales e individuales que derivan del habitar, el ser humano realiza una serie de contratos y códigos que le permiten existir en tanto sociedad más o menos organizada sobre parte de la superficie terrestre que ocupa; esto es un componente fundamental de la definición de territorio, decisivo en la regulación de las relaciones del ser humano con su entorno (Urruzola, 2006).

Por su parte, (Ben Altabef, 2003, pág. 3) resalta que la idea de habitar implica una acción o práctica social, inherente a la naturaleza humana, es decir el vivir, al igual que una cualidad en cuanto es generador de hábitos, es decir de usos y costumbres; como práctica se desarrolla en un espacio, que genera un hábitat, ámbito de uso individual y colectivo del vivir, materializado en el hacer cotidiano y que se ve condicionado y determinado por las diferentes modalidades del habitar.

Así el presente trabajo de investigación aborda los siguientes conceptos hábitat y habitar (Zulaica & Celemin, 2008) para el análisis de la sustentabilidad social de la ciudad como:

- Hábitat: Oferta de recursos y servicios urbanos teóricamente disponibles respecto de una sociedad urbana determinada, pudiéndose hablar de una “naturaleza secundaria”;
- Habitar: Demanda de recursos y servicios urbanos teóricamente requeridos por una sociedad determinada, que comprende las condiciones aceptables (definidas por los hombres) para la vida social, incluyendo en este concepto la calidad de vida.

De lo mencionado anteriormente se deduce que los problemas de habitabilidad emergen en los términos de oferta y demanda entre el hábitat y el habitar, cuando los bienes, servicios y condiciones de la ciudad no brindan lo requerido para el habitar de la sociedad, siendo esas necesidades objetivas y subjetivas, dependientes estas últimas de las características culturales y del momento histórico por el cual se transita.

1.1.3 El concepto de habitabilidad en los proyectos VIS y VIP en Colombia.

Frente a la gestión para resolver la demanda de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritario – VIP, que no ha dado respuesta acorde a las necesidades, es imperativo realizar un análisis para determinar cuáles son los efectos de las decisiones de políticas públicas tanto nacional como distrital (para el caso de esta investigación se realiza en el distrito capital de Bogotá), en materia de vivienda de interés social y de interés prioritario en el componente de habitabilidad para poder establecer cuáles son los elementos necesarios esenciales no negociables, que aún no se han dispuesto en estos proyectos y que deben cumplirse en el contexto de la vivienda social (proyectos VIS y VIP) para contar con adecuadas condiciones de habitabilidad

El Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, consagra el derecho a la vivienda en los siguientes términos:

“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará 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.”

Esta declaración necesariamente debe ser suscrita dentro del contexto hábitat y

“[...] nuestra búsqueda por garantizar este derecho, el cual hemos caracterizado en una interpretación integral, que comprende: la dimensión cualitativa, dada a ciudadanos por las condiciones habitacionales y ambientales; la dimensión política, incorporada en el derecho a decidir sobre los recursos, a la consolidación de las culturas y a la organización social democrática y participativa; la dimensión económica, que se refiere al derecho de los pueblos y las comunidades para el logro de un adecuado e integral “desarrollo sostenible” que garantice la base de recursos para la población urbana y rural; la dimensión sociocultural, que comprende el derecho a la consolidación de las múltiples culturas y organizaciones para realizar y desarrollar su territorio y su entorno en correspondencia con su identidad; y, por último, la dimensión ecológica, que se refiere a la propia organización, manejo y

evolución del territorio, la naturaleza y los recursos para garantizar condiciones dignas de vida para todos” (Echeverría M. C., Construyendo un camino por el derecho al hábitat y al ambiente, 1991)

En los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario se han estandarizado las formas de habitar, estableciéndose como limitante físico que no tiene en cuenta que en ellos se alojan personas con diversidad cultural, que proveen identidad a los residentes y que ha de reflejarse en la forma de ocupación de estos proyectos y el habitar la vivienda; provocando un choque con los patrones sociales y culturales de la población que genera conflictos asociados a la convivencia.

La reflexión sobre la habitabilidad se plantea en el marco que establece los proyectos masivos bajo la tutela del estado en la ciudad de Bogotá, con un alto grado de complejidad para el entendimiento de la problemática social por la evidente falta de responsabilidad social y ambiental al momento de formular y ejecutar los proyectos, la vulnerabilidad ante la pérdida de identidad sociocultural de la población (donde hay mezcla de etnias, nivel sociocultural, grupos afectados por el desplazamiento, reinserción, rehabilitación y tratamiento para drogadicción; provenientes de diferentes sectores de la ciudad y otras regiones del país) y las restrictivas condiciones que ofrecen estos proyectos para ser habitados por la población con las diferentes formas de vida entre ellos mismos y las que ofrece la ciudad. “La habitabilidad es una condición positiva y los criterios para analizar y evaluarla no pueden ser universales dado que estos varían de acuerdo con la persona, la cultura, el lugar, el clima, entre otras” (Mena, 2011, pág. 54 y 55).

Desde esta perspectiva, se ha de considerar no solo aspectos económicos orientados a las tendencias del mercado, asignación de subsidios a la demanda, entre otros, sino aspectos cualitativos que involucran la diversidad de etnias, culturas y condición socioeconómica de la población residente, los cuales en conjunto, determinan la habitabilidad en estos proyectos VIS y VIP que se construyen.

1.1.4 Los proyectos VIS y VIP como aporte a la construcción de ciudad en Bogotá.

Plantear una lectura e interpretar desde esta realidad habrá de precisar las falencias que tiene este “modelo de construcción de ciudad”¹⁹, por las debilidades que presenta para contribuir a construir con equidad la concertación habitantes-estado donde se establezca la interacción sostenible entre la dinámica de desarrollo de la ciudad, y las condiciones sociales y ambientales de la región, con el fin de proporcionarle un hábitat incluyente a toda la población.

Volviendo a la teoría de las necesidades, referenciando a Max Neef:

“Necesitamos que la ciudad como proyecto colectivo, no se base en un crecimiento físico y de recursos indefinidos, tenemos que producir una mejor ciudad con menos (con mucho menos de lo que ahora utilizamos), para ello nos resulta de especial interés contar con la “teoría de las necesidades a escala humana” desarrollada por

¹⁹ El modelo de gestión para VIS y VIP de Metrovivienda.

(Max Neef, Morán, & Hernández Aja, Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro, 1986)

Se establece entonces que las necesidades son limitadas y universales y que lo que es contextual e histórico son los medios para solventarlas (los satisfactores). Desde este punto de vista la ciudad sería un “meta-satisfactor” que contendría los actuales satisfactores y que habría contenido los anteriores, y que tiene que adelantarse a la generación de los nuevos si quiere sobrevivir (y con ella sus ciudadanos) a los nuevos retos que nos esperan²⁰.

El actuar en la ciudad construida con efectividad toma en cuenta las condiciones del soporte físico (condiciones de la edificación, materiales, generación de energía o eliminación de residuos) y las condiciones de uso de este soporte (modelo de movilidad, sistema alimentario, desarrollo local y mezcla de usos, relación con los espacios naturales). Por lo que es preciso entender el sistema urbano en su complejidad, las actuaciones sobre aspectos puntuales (puramente técnicas) no solucionarán el problema, debe asumirse una transformación estructural, una redefinición del concepto de desarrollo desde la sostenibilidad y un cambio en el modo de vida, siguiendo el camino del decrecimiento. En palabras de (Latouche, 2009):

“Decir que un crecimiento infinito es incompatible con un mundo finito y que nuestra producción y consumo no pueden superar las capacidades de regeneración de la biosfera son verdades en torno a las cuales el estudioso puede generar consenso fácilmente. En cambio, menos fáciles de aceptar son las consecuencias irrefutables: que debemos reducir la producción y el consumo, y que, por lo tanto, tenemos que cuestionar no sólo la lógica del crecimiento sistemático a todos los niveles, sino también nuestro modo de vida”.

Es imperativo reclamar la ciudad para los ciudadanos (Alguacil, Hernández Aja, Medina, & Moreno, 1997), y realizar previsiones y controles necesarios para garantizar la calidad del hábitat urbano, garantizando:

- **La libertad individual**, es decir, los ciudadanos dueños de su tiempo y su espacio, libres de elegir entre mantenerse en el interior de su grupo social o de abandonarlo por otro, sin graves costos emocionales que posibiliten la elección, según lugares y tiempos del anonimato o del contacto social.
- **La responsabilidad social**, apoyada en actividades socialmente útiles y en la generación de un espacio urbano que dote a los individuos de las condiciones necesarias para el desarrollo de sus capacidades humanas, y que permita el cuidado de los más débiles.
- **La responsabilidad ecológica**, no consumiendo recursos sobre su tasa de renovación ni produciendo residuos sobre la tasa de absorción del medio

La ciudad y el ambiente tienen implícito la existencia de externalidades positivas o negativas que demandan un tratamiento de lo común y una gestión político territorial del poder, lo que debe asumirse como un asunto de gobernabilidad más allá de las responsabilidades de expertos en administración pública, urbanistas, o ambientalistas. Así, la ciudad mirada más allá de su desempeño individual, es entendida en relación con

²⁰ Hernández, Agustín “Revitalización de barrios y teoría de las necesidades: un enfoque participativo” en ponencias <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/c/C046.pdf>.

lo local, lo nacional y lo internacional y es claro que los problemas del hábitat y el ambiente urbano no se pueden administrar estrictamente dentro de las fronteras políticas de la ciudad.

El panorama de la situación para Bogotá, reclama un modelo de ciudad apropiado desde la sociedad, desde donde se establezcan los principios orientadores de las decisiones de ordenamiento. Los principios y cualidades sobre las cuales se edifica la forma de desarrollo, debe permitir a la ciudad superar la crisis urbana que se traduce en las dificultades de gobernabilidad, el incremento constante de la inseguridad y la violencia, los problemas de movilidad y el incremento del déficit y la calidad de la vivienda, así como la precariedad y el déficit en las infraestructuras y las dotaciones. Igualmente es una prioridad el canalizar la destinación de los recursos financieros, técnicos y humanos para enfrentarlos.

“Desde los años 90, las sucesivas administraciones realizaron acciones dirigidas a garantizar gobernabilidad y hacer efectiva la descentralización; recuperar las finanzas públicas y desarrollar políticas sociales fuertes y novedosas en educación, alimentación, salud, bienestar, entre otras para promover la inclusión social; impulsar la cultura ciudadana, la cultura democrática y el respeto por la vida; recuperar el espacio público y construir equipamientos de calidad; implementar un nuevo sistema de transporte y movilidad, que, en conjunto, produjeron un cambio radical en el desarrollo de la ciudad, apuntándole a revertir la crisis urbana”²¹.

No obstante estas intenciones, no han sido las más certeras, y las obras que se han ejecutado no han propiciado la sostenibilidad de los proyectos, el embellecimiento de la ciudad, que en su momento se posicionó como ejemplo latinoamericano de ciudad avanzada, se ha venido mermando por los conflictos presentados por la cortedad con que se pensó la solución, pues las dinámicas de ocupación y crecimiento de la población de Bogotá, rebosaron los desarrollos urbanos dispuestos y las infraestructuras de servicios no fueron dimensionadas para la necesidad de la población.

²¹ Tomado de: <https://guillermocatano.wordpress.com/2012/12/09/pot-plan-de-ordenamiento-territorial-para-bogota/>

2. Capitulo: Políticas Públicas y la propuesta para VIS y VIP en Colombia.

En Colombia, como en casi toda América Latina, las políticas públicas hegemónicas o básicas (algunos autores las denominan "mega-políticas") reflejan lo fundamental de la orientación de los regímenes políticos. Estas políticas hegemónicas, han determinado la toma de decisiones en todas las esferas de la actuación estatal y dominan la configuración de los planes de acción gubernamental donde se incluyen las acciones sobre vivienda y desarrollo urbano y las necesidades del orden nacional son subordinadas y, por lo general, atendidas coyunturalmente.

Desde los contextos internacionales, donde se han configurado los paradigmas globales dentro de los cuales se formulan esas políticas hegemónicas, se ha enmarcado la trayectoria nacional y, consecuentemente, la intervención estatal en el sector de la vivienda.

Las formas de intervención estatal en el sector del desarrollo urbano y la vivienda en Colombia, han sido registradas y descritas suficientemente por diversos autores, desde que éste asumió responsabilidad o identificó la necesidad política de actuar al respecto de la problemática de la vivienda²². Con ellos se describe la trayectoria de las formas de intervención estatal.

Con (Fique, 2006) se hace un análisis de la acción institucional, que inicialmente aplico los principios técnico-científicos del Movimiento Moderno de la arquitectura y el urbanismo, con una influencia de casi cincuenta años – en un Estado "benefactor"- con la implantación de modelos de planificación y diseño, la aplicación de técnicas de planeación y construcción foráneas, la racionalización de las técnicas tradicionales, y la preocupación esencial por reducir los costos de producción. Es de resaltar que, hubo un interés institucional por obtener calidad urbana y arquitectónica en los proyectos, sin embargo el enfoque se dirigió hacia su dimensión físico-espacial, y se estableció la pretensión universalista de obtener la solución completa de los problemas, en pro de una justicia social.

La toma de decisiones desde las instituciones dio como resultado que:

²² El autor se permite remitir al lector a: Saldarriaga y otros en: Corporación Colegio de VILLA DE Leyva, CEHAP, CITCE (1996): Estado, ciudad y vivienda. Urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia, 1918-1990. Bogotá: Ministerio de Desarrollo-INURBE.

- La óptica técnico-científica no facilitara productos asequibles y adecuados a las necesidades de las familias, y provoco en la mayoría de los casos que fueran transformados o simplemente reemplazados.
- Las acciones estatales no intervinieron en los mecanismos del desarrollo de las ciudades (los de distribución del suelo y los de producción del espacio construido), agudizo la dinámica y la reforzó, facilitando la expansión urbana descontrolada, con desarticulación, segregación socio-espacial y problemas de calidad urbana y arquitectónica. La institucionalidad estatal del sector se fue socavando con la imposibilidad de incidir contundentemente en la solución de los problemas, ante su deterioro interno y ante el debilitamiento y reducción que implicó el cambio de la naturaleza del Estado. (Fique, 2006, págs. 58,63)

La apertura económica y la configuración de un Estado "facilitador", implantado con la Ley 3/91, define una forma de actuación donde el estado asume la formulación de las políticas como directrices haciendo flexible la implementación, lo que minimiza a las instituciones. La implementación queda, entonces, en manos de los actores regionales y locales, públicos o privados, en el escenario del mercado, y lógica dominante es que son estos los principales actores del desarrollo. Desde los años setenta se esbozan las directrices de política vigentes en la década de los noventa.

Con la percepción del problema de la vivienda como déficit esencialmente cuantitativo de los años cincuenta y sesenta, se fomentó la capacidad productiva de la actividad constructora, expidiendo unas "normas mínimas" para incrementar la cobertura de la oferta dentro de los límites de los recursos disponibles, provocando el descenso de la calidad urbanística y arquitectónica de la vivienda (Saldarriaga, 2003, pág. 32)-, en los años setenta, se percibe como un problema de desarrollo económico, entonces la dimensión del desarrollo general de la economía, con la concentración de recursos en la financiación de la construcción se privilegió, sobre la dimensión social y cultural del problema, así dejó de interesar el problema de la vivienda per se y, para los años noventa, se fomentó la demanda con el subsidio, se dio un paso definitivo en la ampliación de la misma y, con el desmonte de la oferta estatal, se afianzo la oferta privada.

2.1 Situación política en materia de vivienda social

A partir de la Revolución Industrial, se han acometido y difundido una importante cantidad de estudios y manifiestos que establecen el acceso a la vivienda como un derecho social. Recurrentemente, el acceso a la vivienda es el tema abordado por organismos internacionales, especialistas y técnicos, como por las estructuras de gobierno. Hace parte de la agenda de la ONU (Organización de las Naciones Unidas) y fue considerado entre los objetivos de Desarrollo del Milenio (2000) y en el Programa UN-HÁBITAT (2002) de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas.

En Colombia, frente a lo crítico de la situación, se han implementado diversas políticas de vivienda, legislando, asignando recursos y fondos, en pro de cubrir las necesidades de la población de escasos recursos con dificultad para acceder a una vivienda a través de los mecanismos del mercado. Estos mismos sectores de población han ido empobreciéndose en forma progresiva a partir de los cambios producidos en las últimas décadas por la globalización.

Ello ha permitido fundamentar planteamientos como la filosofía vivierendista expresada en Vancouver y que ha sido acogida con especial énfasis en América Latina durante las últimas décadas y por otro lado las ideas del pensamiento llamado “postmoderno” que reivindica diversas expresiones por lo local, lo vernáculo, el sentido de regionalidad e identidad colectiva y otras expresiones que tienen en común el discurso de la diferenciación y el reconocimiento de la variedad en oposición al discurso unitario y homogeneizador del Movimiento Moderno. (Buraglia, 1998)

En Colombia se aprueba la Ley 152 Orgánica del Plan de Desarrollo en 1994 y en 1995 el Gobierno de Samper formula la Política Urbana del Salto Social, Ciudades y Ciudadanía, avanzando en un discurso urbano complejo. De allí, se deriva la Ley 388 de 1997, que rige los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal, modifica la ley 9 de reforma urbana del 89 y define normas para el ordenamiento territorial de los municipios, con el aporte de instrumentos de actuación importantes, que de ser bien utilizados permiten intervenir el suelo para garantizar su utilidad social. A pesar de ello, dicha política define las nociones de vivienda y entorno, de tal manera que, no obstante la complejidad del discurso, adolece de simplificaciones que no contemplan las implicaciones del hábitat y el habitar humanos, propiciando la perpetuación del enfoque vivierendista²³.

Finalizando los 90, el lugar de la vivienda, tal como en la década del 70, solamente es útil para activar el sector de la construcción y generar empleo. Ahora como en los 70 hay tres elementos que coinciden beneficiando a propietarios, constructores y financieros (Echeverría M. C., 2004):

- A través de la Ley 388, se reactiva el aprovechamiento de la renta del suelo urbano, pretende lograr cumplir la función social de la propiedad, contando con la capacidad de gestión y organizativa de la dirigencia económica local asociada a esos tres actores (con los planes parciales y actuaciones urbanísticas), esto provocó que el interés social se diluyera y las comunidades terminaron sin poder real de formulación, gestión y negociación.
- Con el cambio del subsidio a la oferta por el subsidio a la demanda, el sistema de financiación y de subsidios quedó totalmente orientado al sector formal de la construcción, restando las posibilidades para los proyectos económicos de vivienda de las organizaciones comunitarias y sociales. Contrario a los 70, la ejecución se puso en manos totalmente del constructor privado mientras antes se distribuía entre éste y el Estado (con el ICT y BCH) fundamentando el monopolio de los constructores.
- El empleo esencialmente fue asociado al proceso de producción de la vivienda formalmente construida, sin tener en cuenta la dimensión y significación económica del proceso productivo y de mano de obra que se gestan en los desarrollos de vivienda evolutiva y autoconstruida, derivado de otras formas de producción.

Las políticas de suelo no se tenían en cuenta en las políticas de vivienda. Las ideas “vivierendistas”, que asumen la vivienda como producto terminado, en materia de política de vivienda de interés social, no logran resolver las necesidades frente al problema de construcción de ciudad y de integración social para la gran mayoría de los habitantes de las ciudades, la urbanización ilegal²⁴ predomina como mecanismo de acceso al suelo y a

23 Tomado de: Hábitat versus vivienda: mirada crítica sobre el vivierendismo - Echeverría R. - 2003

24 Tiene que ver con: el desarrollo, promoción, patrocinio, inducción, financiación, facilitación, tolerancia, colaboración o permisividad en la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o

la vivienda en las ciudades, con graves efectos de exclusión y vulnerabilidad social, que además impacta financieramente a las familias más desprotegidas como a los presupuestos públicos.

La construcción, potenciada como dinamizador de la economía²⁵, limitó las políticas sectoriales a la variable financiera de la actividad edificadora que al inicio de la década de 1990, provocó el desmonte de las entidades nacionales encargadas de la construcción de vivienda social, siendo sustituidas por el mecanismo de subsidios directos a la demanda, para ser administrados por un Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA). Esta política enfrenta dificultades crecientes en la aplicación del subsidio que se refleja en el precio total de la vivienda, y en los trámites de elegibilidad y entrega, sin contar que en una situación generalizada de desempleo, subempleo y pobreza, las familias tienen un margen cada vez menor de los recursos restantes necesarios para acceder a una vivienda.

Cada familia debe aportar un ahorro programado que representa algo más del 10% y lo demás debe ser cubierto con créditos²⁶. El monto del subsidio alcanza para financiar aproximadamente una tercera parte del precio de la vivienda.

La administración municipal compró tierras a precios altos con destino a vivienda social, *valorizadas* por su misma actuación y por la promesa de los subsidios, se enfrenta también a las demandas de las organizaciones populares de vivienda que igualmente adquieren terrenos a altos precios, y luego presionan por ser incorporados como urbanos y por ser dotados de las infraestructuras y servicios. Los constructores privados, por su parte, presionan por minimizar los estándares urbanísticos y por la adopción de mecanismos de subsidio que incluye a los grupos financieros que faciliten el acceso al crédito, esto además se favoreció con una reglamentación nacional que redujo los tamaños de los lotes, consiguiendo índices de ocupación y densidades extremas, con el argumento de que aprovechando al máximo el suelo se podrá ofrecer vivienda social, sin asumir los efectos en términos de calidad de vida sobre la población más pobre, es decir, incrementando la precariedad en el acceso a los elementos colectivos que definen la ciudad.

A través del Decreto nacional No. 2060 de 2004, explícita que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna para luego disponer como norma mínima un lote de 35 Mt² en vivienda unifamiliar y de 70 Mts² en bifamiliar, y cesiones para espacio público entre 15 y 20% del área neta urbanizable y entre el 5 y el 10% para equipamiento, sin ninguna consideración respecto a la población sino como un área fija (Art. 1º.) Luego, dispone, en contra de la constitución que la

su construcción sin el lleno de los requisitos de ley. Ley 308 de 1996, que tipifica la conducta delictiva del urbanizador pirata. (Congreso de Colombia, 1996). Ver más en <http://tecnoautos.com/actualidad/juridicas/ley-general-del-urbanizador-ilegal/>

²⁵ Esta política, con el apoyo implícito o explícito del Estado, ha redundado en un sector constructor con débil desarrollo tecnológico, con comportamiento rentista y hábil para atender, casi exclusivamente los segmentos rentables del mercado.

²⁶ Este es uno de los cuellos de botella, debido a la resistencia del sistema financiero a manejar créditos de poca cuantía y supuestamente alto riesgo y la resistencia de las familias a endeudarse con el sector financiero

regulación de los usos del suelo es competencia de los Concejos Municipales y debe ser adoptada de acuerdo con los procedimientos adoptados por la ley 388 de 1997²⁷.

Los subsidios directos a la demanda y los programas de regularización y de mejoramiento de barrios²⁸ esconden la transferencia de cuantiosos recursos a los propietarios de tierra y alimentan el círculo vicioso de la *informalidad* (Maldonado & Smolka, M, Using Value Capture to Benefit the Poor : The Usme Project in Colombia Land Lines, 2003)²⁹.

El discurso del derecho a la vivienda digna se asume con estrechez analítica y corta imaginación, quedándose en el otorgar títulos de propiedad individuales o subsidios en dinero en condiciones de mercado, lo cual es aprovechado por los distintos actores con intereses particulares sin mayor sentido crítico y social, desconociendo los problemas inherentes a la generación de los espacios colectivos que permiten en el tiempo la construcción de las relaciones materiales, sociales y simbólicas que definen lo urbano³⁰

Para los beneficiados de VIS y VIP³¹, con base en lo anterior en Colombia se establecen dos tipos de productos, las viviendas VIP y VIS, que se diferencian en aspectos como la estructura, financiación y las condiciones que deben cumplir los beneficiarios³².

La política de vivienda se encuentra correlacionada con la política de desarrollo territorial y lo estipulado en el Plan Nacional de Desarrollo y de acuerdo a ello las viviendas VIS están destinadas para las personas cuyas condiciones socio-económicas sean muy bajas, es decir, para poblaciones en condición de pobreza, que sean víctimas del desplazamiento forzado, damnificados del invierno o hagan parte de Red Unidos³³.

Por otro lado, las viviendas VIP son para aquellos en condición de pobreza extrema y requieran de una pronta asistencia. Dentro de este grupo se encuentran las víctimas del desplazamiento y del invierno, sin embargo la prioridad son las madres y padres jefes de hogar, personas de la tercera edad y habitantes de zonas de alto riesgo no mitigable.

²⁷ Para los Planes de Ordenamiento Territorial, que "... las normas urbanísticas municipales y distritales no podrán afectar el potencial máximo de aprovechamiento del área útil derivada de aplicar el área mínima de lote y el porcentaje mínimo de cesión urbanística gratuita de que trata este artículo".

²⁸ La otra cara de la moneda son los programas de mejoramiento de barrios y de vivienda, considerados durante mucho tiempo como la expresión privilegiada de las políticas sociales urbanas y el único mecanismo de acción estatal ante lo que aparece casi como un problema sin solución: la urbanización ilegal.

²⁹ Tomado de: MALDONADO, Maria Mercedes, SMOLKA Martim "Using Value Capture to Benefit the Poor : The Usme Project in Colombia Land Lines: July 2003, Volume 15, Number 3, consultable en <http://www.lincolninst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=833>

³⁰ Se hace referencia a: Conexión a redes de servicios públicos, accesibilidad, espacios públicos y equipamientos colectivos de grande y mediana escala, áreas verdes y, sobre todo, justicia en la redistribución de los recursos sociales.

³¹ Consultado en: <http://prabyc.com.co/Noticias/294/Cuales-son-las-diferencias-entre-vivienda-VIP-y-VIS-en-Colombia#sthash.DN1ljkdS.dpuf>

³² En términos generales, el programa de vivienda pública está encaminado a otorgar una vivienda digna y segura a los más necesitados del país.

³³ Red Unidos: Estrategia para la superación de la pobreza extrema del Gobierno Nacional (anteriormente JUNTOS) implementada en el gobierno de Álvaro Uribe

En resumen, las viviendas VIP son otorgadas a los colombianos y colombianas más afectados por el conflicto o por sucesos medio-ambientales críticos, mientras las VIS, aunque también asisten a poblaciones en condiciones de pobreza, no son de carácter urgente.

En términos de financiación, la gratuidad y los subsidios son unos de los más importantes y atractivos pilares de esta política de vivienda. La Vivienda de Interés Prioritario, debido a las precarias condiciones de las personas que busca auxiliar, es de carácter gratuito. Los costos de construcción de estas viviendas son bajos, lo que hace que su función se centre únicamente en proveer las necesidades básicas de los beneficiarios.

Las viviendas VIS, por su parte, presentan costos de construcción mayores y se adquieren mediante un subsidio de financiamiento.

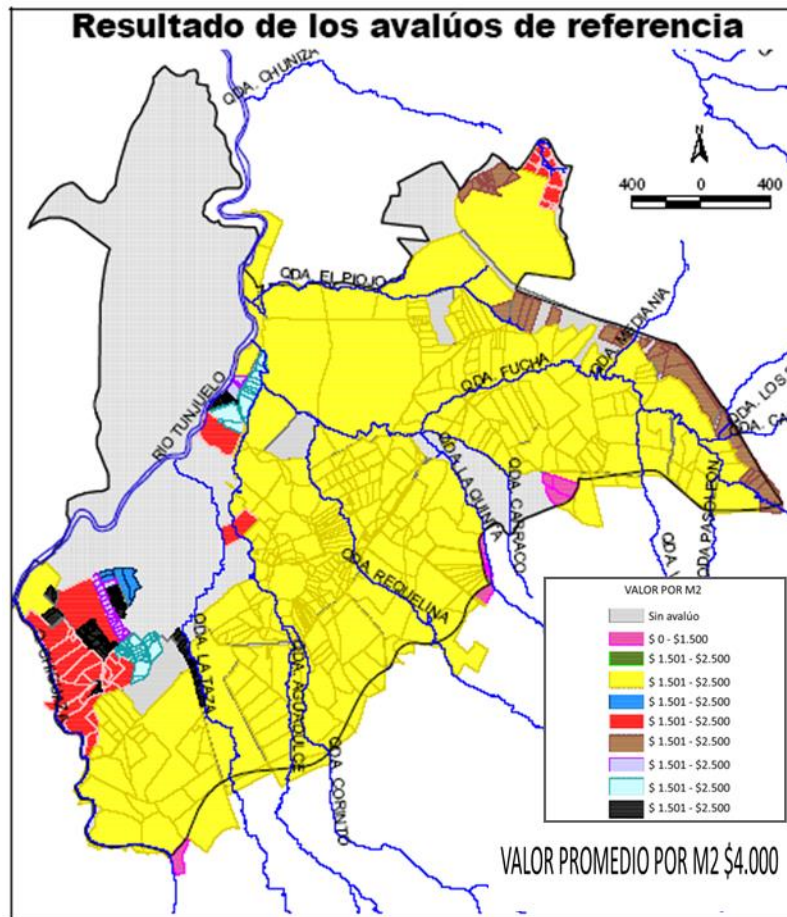
2.2 Operación Estratégica Nuevo Usme

Mediante el Acuerdo 15 de diciembre 8 de 1998, El Concejo de Santa Fe de Bogotá, D.C, crea Metrovivienda una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital y se le asignan las funciones de Banco de Tierras y de Promoción de la Vivienda de Interés Social, Metrovivienda mediante Resolución 238 de nov de 2011, reglamenta el trámite tendiente a dar aplicación a la medida de derecho de preferencia sobre 105 inmuebles que componen el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme (Ver: Ilustración 2 1: Resultado de los avalúos de referencia).

La ciudad adelanto el estudio de dos Planes de Ordenamiento Zonal de las zona Norte y Usme, en el marco del POT. Las funciones que el Plan de Ordenamiento Zonal estaba llamado a cumplir, fueron:

- Definir la coordinación e integración de las distintas intervenciones sectoriales.
- Concretar la dimensión temporal del ordenamiento territorial.
- Concretar los ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- Establecer las condiciones para la conformación, delimitación y ejecución o gestión de las unidades de actuación urbanística o cualquier otro sistema concertado o no de gestión integrada.
- Establecer las condiciones de participación de los propietarios de tierra, las entidades del Estado y de inversionistas o promotores privados.

Ilustración 2-1: Resultado de los avalúos de referencia



Fuente: METROVIVIENDA

Las plusvalías generadas a partir del desarrollo de la zona norte, se debían reinvertir en la producción de vivienda de interés social o mejoramiento integral de barrios, por ejemplo en el POZ de Usme.

La Operación Usme quiso preocuparse por incorporar la lógica de la ciudad popular, tanto en los mecanismos de producción, como de disfrute de los espacios públicos y privados, considerando además la importancia de lo que (Abramo, 2012) llama: “*la libertad urbanística*” como un elemento importante de su diseño.

Se pretendía comprender el problema desde la perspectiva de la movilización de recursos sociales –públicos y privados–, se buscó tener claro a quiénes beneficiar y cómo invirtiendo recursos en la construcción de nuevos espacios urbanos y construcción de vivienda, fuera de la forma de producción estatal o privada de vivienda, subsidios directos o indirectos, o cualquier otro mecanismo.

La ordenanza para la revisión del POT adoptada en diciembre de 2003, definió los principales elementos de La Operación Estratégica Nuevo Usme, en la fase de formulación del Plan de Ordenamiento Zonal para un área de una dimensión cercana a 800 hectáreas, tal como fue en la fase de “concertación” con los propietarios de tierra, en particular, con las comunidades campesinas afectadas por la urbanización.

Con la aprobación de la ley de reforma urbana (Ley 9 de 1989), complementada y ajustada por la de desarrollo territorial (Ley 388 de 1997). Estas leyes prevén el

ordenamiento territorial municipal articulado a un conjunto de mecanismos de gestión del suelo que dota a las administraciones municipales de sólidas herramientas para intervenir en el mercado de la tierra. Dichas herramientas están estructuradas en torno a la participación del Estado en las plusvalías o incrementos en los precios de la tierra derivados de su acción urbanística, que está consagrada en la Constitución Política como un derecho de la colectividad. En ese contexto surge La Operación Estratégica Nuevo Usme desarrollada por el Departamento Administrativo de Planeación de Bogotá³⁴, como un modelo para la provisión de suelo urbanizado para vivienda social, a partir de la redistribución social de plusvalías

Se posiciona como uno de los proyectos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y del Plan de Desarrollo de la ciudad, surgió del Comité de política habitacional del Distrito y baso su propuesta en que:

- La urbanización ilegal se desarrolla por la existencia de grandes zonas de las ciudades que no cuentan con la posibilidad de recursos, públicos o privados, para ser urbanizadas, y por las marcadas diferencias en las posibilidades de acceso a infraestructuras viales, servicios domiciliarios y equipamientos colectivos.
- La tolerancia con la urbanización ilegal, y los programas paliativos de mejoramiento, que dejan claro de que tarde o temprano el Estado incorporará las nuevas zonas y realizará las adecuaciones en dotación de infraestructura y equipamientos, lo que contribuye a perpetuar la ilegalidad³⁵.
- La urbanización *ilegal* no sólo se explica por la pobreza, la pertenencia al llamado *trabajo informal* o las restricciones de oferta de suelo urbanizado. Las políticas y planes oficiales, imponen modelos, estándares y patrones homogéneos, ligados a la lógica de la rentabilidad del sector inmobiliario o a las concepciones estéticas y funcionales de la vivienda y las representaciones y prácticas de la mayoría de la población urbana respecto al hábitat y la vivienda, no son consideradas.

Haciendo referencia a la composición familiar, la valoración de la vivienda, las estrategias de supervivencia, la necesidad de combinar trabajo y vivienda, los equipamientos colectivos de grande y mediana escala, áreas verdes, entre otros elementos propios de la vida cotidiana de los sectores populares y, sobre todo, justicia en la redistribución de los recursos sociales).

34 La Operación Usme es a la vez un proyecto de la administración distrital de Bogotá y un proyecto demostrativo operado por el Lincoln Institute of Land Policy, el CIDER de la Universidad de los Andes y Fedevivienda. Con este texto se ilustra la propuesta integrada de gestión del suelo que permite enfrentar la urbanización ilegal, con base en los instrumentos previstos en la ley 388 de 1997.

35 Tomado de: reflexiones de Martim Smolka sobre la urbanización ilegal en América Latina.

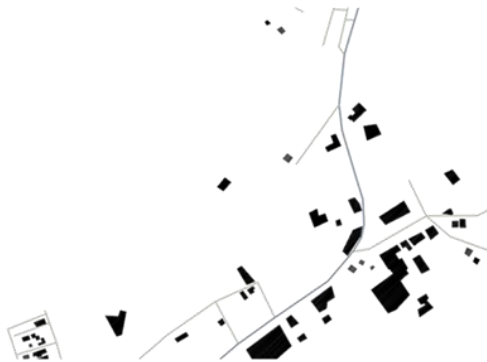
Ilustración 2-2: Crecimiento urbano 2000 - 2005



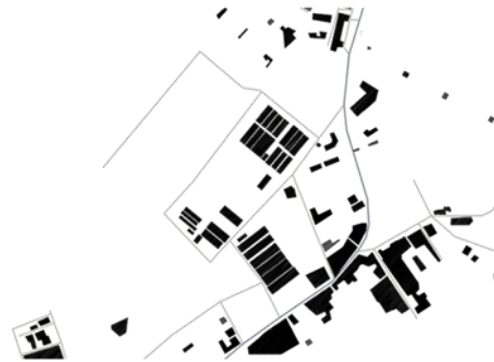
CRECIMIENTO URBANO AÑO 2000



CRECIMIENTO URBANO AÑO 2005



GRAFICA DE CRECIMIENTO AÑO 2000



GRAFICA DE CRECIMIENTO AÑO 2005

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

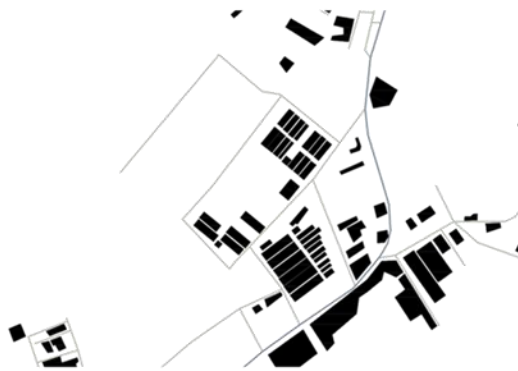
Ilustración 2-3: Crecimiento urbano 2007 – 2010



CRECIMIENTO URBANO AÑO 2007



CRECIMIENTO URBANO AÑO 2010



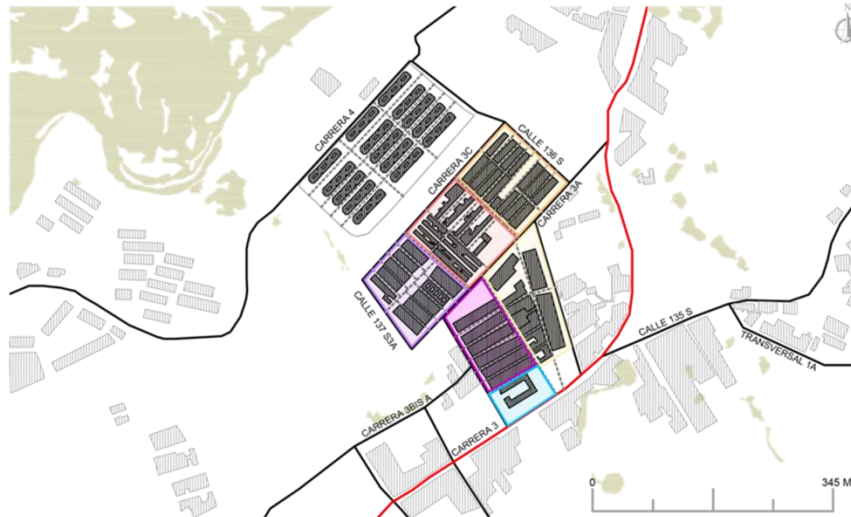
GRAFICA DE CRECIMIENTO AÑO 2007



GRAFICA DE CRECIMIENTO AÑO 2010

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

Ilustración 2-4: Crecimiento urbano 2015

**CRECIMIENTO URBANO 2015****GRAFICA CRECIMIENTO URBANO 2015**

Fuente: Google Earth Registro enero 5 de 2015, consultada el 25 de febrero de 2015

2.2.1 El Contexto de La Operación Estratégica Nuevo Usme

En el 2000, por primera vez en la historia de la ciudad y en el contexto de programas de mejoramiento barrial, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado –EAAB- anticipó la infraestructura de acueducto en esta zona, con marcada destinación a la vivienda popular, de manera que se disponía con una planta de tratamiento de agua potable con capacidad para atender a 1.000.000 de habitantes, ya para el 2004 atendía aproximadamente 500 mil personas, y además contaba con el sistema de tanques y líneas de conducción. Metrovivienda desarrollaba un proyecto de alrededor de 6200 viviendas e incluso Transmilenio, el sistema de transporte colectivo con buses articulados que acababa de ser adoptado en la ciudad, llega hasta la zona cercana ya desarrollada, a través de rutas alimentadoras.

Los proyectos de Metrovivienda han aplicado un modelo débil en los instrumentos de gestión del suelo: inicialmente fueron comprados terrenos y luego se pasó a proyectos asociativos en los que se pacta la adquisición de suelo a altos precios que incorporaron las expectativas de urbanización, luego, se vendió la tierra para infraestructuras a las otras entidades públicas y finalmente tierra urbanizada a constructores privados, bajo ciertas condiciones de control al precio final de la vivienda³⁶. Los proyectos presentaron significativas sobrecargas en los costos indirectos, y además, al concentrar la intervención pública en globos de tierra relativamente pequeños comprados por la administración, se valorizaron las tierras de los alrededores a costa de la inversión y gestión estatal. Como si esto fuera poco, el tipo de vivienda que ofrecían no respondió a las necesidades de las familias, por lo tanto la urbanización pirata continuaba dominando³⁷.

En junio de 2000 el Plan de Ordenamiento Territorial - POT- declaró 800 hectáreas como suelo de expansión urbana. Para el 2004, Usme una localidad ubicada al suroriente de Bogotá, con aproximadamente 450 mil habitantes que ocupaban unas 1000 hectáreas, el 90% desarrollada por los llamados urbanizadores piratas³⁸. (Maldonado, 2005).

Al ordenamiento del territorio, por otra parte, la movilización ciudadana hizo que dos grandes porciones del territorio, fueran definidos en el POT como áreas de protección ambiental o rural, recogiendo de esta manera un largo proceso de construcción de significativos referentes territoriales. Es así como se establecieron:

1. El Parque Entre Nubes, en medio de la ciudad entre los 2600 y los 3100 metros de altura, está considerado como el aula ambiental más grande de Bogotá. Por sus más de 600 hectáreas y un perímetro de 30 kilómetros por donde alguna vez hubo venados, osos y tigrillos. Cruza tres localidades San Cristóbal, Rafael Uribe y Usme. Es un gran parque que marca la transición entre lo urbano y lo rural, que se

³⁶ METROVIVIENDA Informe de Gestión 2004-2006 Bogotá, Junio de 2006

³⁷. De otra parte, el esquema financiero se basó en una combinación de subsidios directos a la demanda y acceso al crédito que han demostrado en el largo plazo ser mecanismos que mantienen la exclusión social y facilitan la transferencia de importantes recursos a los propietarios de tierra

³⁸ En Colombia el mecanismo predominante de urbanización “ilegal” ha sido “el loteo” realizado por urbanizadores que adquieren grandes terrenos a precios rurales, que luego venden sin servicios ni infraestructura alguna ante la indiferencia o impotencia, cuando no complicidad abierta de las administraciones públicas municipales y nacionales

sostiene con dificultad ante los embates de la urbanización ilegal y la explotación de canteras y

2. El ahora llamado “Agroparque los Soches”, Comprende la vereda Los Soches de la localidad de Usme con una altura entre los 2.800 y 3.300 metros sobre el nivel del mar y una extensión de 329.82 hectáreas, donde la organización campesina asumió una significativa reducción del precio de sus terrenos y reivindicó el cambio de clasificación del suelo de su vereda de suburbano a rural, reconociendo que justamente ese factor era el que podía preservarlos como una comunidad rural y que ahora construye alternativas en términos de oferta de servicios ambientales a los habitantes de la ciudad para hacer frente al inminente crecimiento urbano.

Apuntando a convertir esta diversidad de elementos en la posibilidad efectiva de crear mejores condiciones de vida para la población más pobre de la ciudad, buscando conciliar los objetivos de la política urbana con los de justicia social y evitar que todos esos factores no sean aprovechados únicamente por los urbanizadores piratas. Lo cual plantea el reto de la Administración Municipal, de las organizaciones populares de vivienda, y en general, de las comunidades organizadas del sur de Bogotá.

La Ley 388 de 1997, generó un mayor debate durante su expedición en lo pertinente de aplicar mecanismos de recuperación de plusvalías en los terrenos destinados a vivienda de interés social. La propuesta, aún de las organizaciones de vivienda popular, fue la de eximir el suelo destinado a vivienda de interés social de la participación en plusvalías, propuesta que hace referencia a una de las confusiones reiteradas en relación con este tipo de instrumentos, debido a que existe la creencia de que el cobro de dicha participación puede ser trasladado al precio final de la vivienda.

2.2.2 Fundamentos de La Operación Estratégica Nuevo Usme

Los fundamentos para llevar a la práctica la Operación fueron (Maldonado, 2005):

- Evitar la compra *a priori* de tierras por parte de entidades públicas porque la adquisición pública de suelos eleva su precio, impacta fuertemente los presupuestos públicos y refuerza las inequidades derivadas del planeamiento urbano.
- Las cargas urbanísticas disminuyen el precio del suelo en lugar de aumentarlo, de manera que al concretar y visibilizar las cargas urbanísticas a través de planes de gran o mediana escala, se regula y controla el precio del suelo
- Si el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se estructura en torno a un porcentaje importante de lotes con urbanismo, produce una forma de socialización del derecho de construir, porque este derecho y su expresión en términos de precios del suelo, se traslada a las familias que van a construir sus viviendas por autogestión y no al propietario del suelo, hecho que se convierte en otro mecanismo fundamental de regulación de los precios del suelo.
- Cambiar la política de vivienda; que simplemente favorece la demanda en condiciones de mercado (subsidios directos a la demanda o acceso al crédito formal), que refuerzan, las particularmente injustas condiciones de acceso al suelo y la vivienda de la mayoría de los habitantes de la ciudad.
- Los subsidios pueden ser un mecanismo de protección social y de construcción de solidaridad.

La Operación Estratégica Nuevo Usme se dirigió a adquirir el suelo para usos colectivos y para vivienda de interés social como contraprestación a las inversiones públicas en lo colectivo de los elementos estructurantes (vías arterias, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y sistema vial intermedio, que es una carga local) y de la asignación específica de aprovechamientos lucrativos a través de la normativa urbanística.

(Maldonado, 2005) Nos sigue refiriendo:

“A partir de que el propietario sólo tiene derecho a los aprovechamientos urbanísticos definidos de manera general en el POT si efectivamente asume las cargas generales y locales determinadas en la Ley 388 de 1997³⁹ - según se concrete en el POT y en los instrumentos que lo desarrollen-, se determina que para el evento en que el propietario no las asuma (como ocurre habitualmente con aquellos suelos destinados a la urbanización ilegal) el Distrito entra a ejecutar las obras y obtiene a cambio un derecho a participar en los aprovechamientos urbanísticos.

El precio del suelo se establece a partir del precio de un producto inmobiliario y en el caso de la ciudad popular, el producto al que efectivamente pueden acceder las familias son lotes para vivienda progresiva (disponiéndose un marco ideal de lotes con urbanismo, acompañados de autogestión y construcción social de hábitat, que han demostrado sus efectos positivos en términos de construcción de comunidades, cohesión social y reconocimiento de otras prácticas socio-económicas).

Los urbanizadores piratas, han utilizado de manera inversa esta modalidad, mediante la cual recuperan para sí grandes utilidades económicas, con el impacto sobre el precio del suelo de ese derecho de construir, cobrando a las familias la posibilidad que les ofrecen de acceder a un terreno por fuera de la excluyente formalidad de producción de vivienda. Es evidente que, los loteos ilegales para los más pobres presentan precios muy elevados del suelo, en contravía con la idea de que una de las razones por las que estas familias recurren a esta forma de acceder a la tierra y la vivienda es la de sus bajos precios.

Para el 2004, el metro cuadrado de terreno estaba a \$ 70.000 y un lote en Bogotá de 72 Mts² se vendía fácilmente en \$ 5.000.000. Se argumenta que los piratas acompañan su actuación de una gran facilidad y diversidad de formas de pago y que incluso las familias llegan a eludir el pago de cierto porcentaje. Pero aún en el caso de que ese precio se redujera a la mitad, estaríamos hablando de \$ 35.000 Mts². En contraste, el valor comercial del suelo rural en Bogotá en las zonas donde predomina la urbanización ilegal no supera los \$ 3.000 Mt² y un lote dentro del perímetro con tratamiento de desarrollo en las zonas populares se vende entre \$ 35.000 y \$ 40.000 Mt² y Metrovivienda (con precios que son elevados debido a su estructura de costos) vende a los constructores suelo con urbanismo principal entre \$ 85.000 y \$ 110.000 Mt²”

Operación Usme pretendió asumir como reto el reconocimiento de la lógica de la ciudad popular; por ejemplo, si el producto inmobiliario son lotes con urbanismo, el precio de la tierra se reduce y se facilita el acceso a ella, tanto para las familias como para los presupuestos públicos.

³⁹ Artículo 15, numeral 2 y el artículo 37, 2º. inciso de la ley 388 de 1997.

Se expuso como alternativa a la creencia de que la solución al problema de la vivienda social reside en el aumento al máximo del aprovechamiento del suelo en vivienda social, que se plasma en altísimas densidades y la reducción al mínimo de estándares urbanísticos (tamaño de los lotes, áreas para espacios colectivos, calidad de estos espacios), referidos anteriormente. Planteaba la combinación de excelentes dotaciones a nivel de infraestructuras y servicios, bajo el supuesto de que *lo colectivo* no es negociable y que los recursos públicos deben dirigirse prioritariamente a construir los espacios y elementos colectivos, con lotes con urbanismo en lo que tiene que ver con la concepción inicial de la gestión. Se insiste en que si la demanda que efectivamente existe es la de lotes, el precio del suelo tiende forzosamente a la baja.

Recuperadas o redistribuidas las plusvalías en la etapa inicial de gestión del problema del suelo, en la etapa de construcción de las viviendas se pretendía desarrollar programas estatales de apoyo a los procesos de producción popular de hábitat, y poner en marcha diferentes mecanismos de protección social, una vez controlado el problema de que el esfuerzo personal y comunitario en la construcción de la vivienda y el esfuerzo estatal no se traduzcan en incrementos del precio del suelo apropiados por sus propietarios.

En cuanto a los subsidios habría que cuestionar la de otorgar, en qué momento, y a quién beneficiar. Experiencias y estudios anteriores demuestran que una política de subsidios directos a la demanda que no se acompañe de una sólida política de gestión del suelo termina asegurando la transferencia de un importante porcentaje de los recursos (públicos) a los propietarios de tierra.

En un escenario de escasos recursos públicos, éstos se deben concentrar en producir los elementos colectivos de soporte de los usos urbanos, es decir, en generar lo colectivo, y que los subsidios se puedan otorgar en el acceso a lotes con urbanismo -que eficazmente combatan al urbanizador pirata- o en el acceso a materiales y tecnologías de bajo costo y en asistencia y apoyo a los procesos de producción social del hábitat -autogestión-.

2.2.3 Gestión del suelo y sus instrumentos

Para la Operación Usme, se adoptaron algunos instrumentos que ya habían sido aplicados en Bogotá dentro de los cuales están:

1. **Anuncio del proyecto:** La ley 388 (parágrafo del artículo 61) establece que al valor comercial del suelo definido como base para la determinación del precio indemnizatorio en los casos de expropiación se le descontará el mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización⁴⁰.

Así, se constituye la herramienta para estimular la vinculación de los propietarios de tierra al esquema de la Operación, estableciendo un precio de partida de la tierra antes de que se inicie la actuación pública (gestión del Plan, y sobre todo, inversiones

⁴⁰ Este instrumento clásico del principio civilista impide el enriquecimiento sin justa causa del propietario y se hereda de una tradición temprana del llamado urbanismo de obra pública, que buscó a través de distintos mecanismos, evitar que la ejecución de obras públicas sirvieran simplemente para elevar los precios de los terrenos vecinos.

en vías e infraestructuras de servicios públicos). Si los propietarios no se vinculan voluntariamente, podrán ser expropiados al valor de los terrenos antes del anuncio del proyecto, en este caso, a valor rural. El aporte de su tierra al sistema de *reajuste de tierras* les permitirá acceder al precio del suelo resultante del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

“El proyecto Operación Estratégica Nuevo Usme fue anunciado mediante Decreto 266 de agosto de 2003. Dentro de los cinco días siguientes a la expedición del Decreto se solicitó la realización de avalúos de referencia. Luego de un proceso de discusión, objeción y revisión de los avalúos, entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y el Departamento Administrativo de Catastro Distrital se cuenta con avalúos cercanos a los de terrenos con usos rurales, que son aquellos que en la realidad, y de acuerdo con la normativa urbanística, predominan en la zona, con un valor promedio de COL\$ 4.400 pesos (USD\$2) por metro cuadrado. En otras palabras, se logró QUE los avalúos despojaron en buena medida del precio las simples expectativas de urbanización, cumpliendo el cometido del Art. 61 de la ley 388 de 1997⁴¹. (Ver: Ilustración 2 1: Resultado de los avalúos de referencia).

2. Formulación de un Plan Parcial de escala zonal, aplicando el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

El plan, además de definir los objetivos de ordenamiento para toda la zona de expansión y su articulación con la ciudad ya existente y con las áreas rurales, establece las etapas de desarrollo temporal de las distintas zonas, en armonía con la programación de inversiones públicas⁴².

El Plan definió además, las formas de participación de todos los propietarios del suelo de expansión en dichas cargas generales, de escala zonal y local en las mismas condiciones para todos, y también, la participación del Distrito en los aprovechamientos urbanísticos, en función de las inversiones que realice.

Esta modalidad de “*reparcelación*” o “*reajuste*” general, incluye la distribución tanto de las cargas como de los aprovechamientos urbanísticos, permitiendo a la administración pública obtener parte de los terrenos urbanizados en contraprestación por la ejecución de las obras de urbanización. En este caso no se compra o expropia tierra, es adquirida a cambio de la asignación de aprovechamientos urbanísticos⁴³ y de la ejecución de las

⁴¹ A partir de esta experiencia, se define la práctica de avalúos como un punto crítico de cualquier política de suelo, y se ha iniciado en la ciudad y a escala nacional, un trabajo de revisión conceptual, jurídica, técnica y política de los criterios y metodologías para la realización de avalúos, una de las herramientas básicas en la definición de la movilización de recursos públicos hacia los propietarios privados.

⁴² En efecto, lo que se ha llamado planes parciales de escala zonal, definen las reglas para la distribución de las cargas generales –las vías arterias que tienen una incidencia o beneficio directo y exclusivo sobre el área del proyecto, junto con las redes matrices de alcantarillado– y las locales, consistentes en el sistema vial intermedio (parágrafo del artículo 39 de la ley 388 de 1997).

⁴³ El cálculo del precio del suelo urbanizado o de los derechos o aprovechamientos urbanísticos se realiza utilizando el método residual a partir de la determinación del conjunto de usos y edificabilidades previstas, y se distribuye de manera equitativa entre todos los propietarios (cualquiera que sea la destinación final de los terrenos iniciales) una vez deducido el valor de las

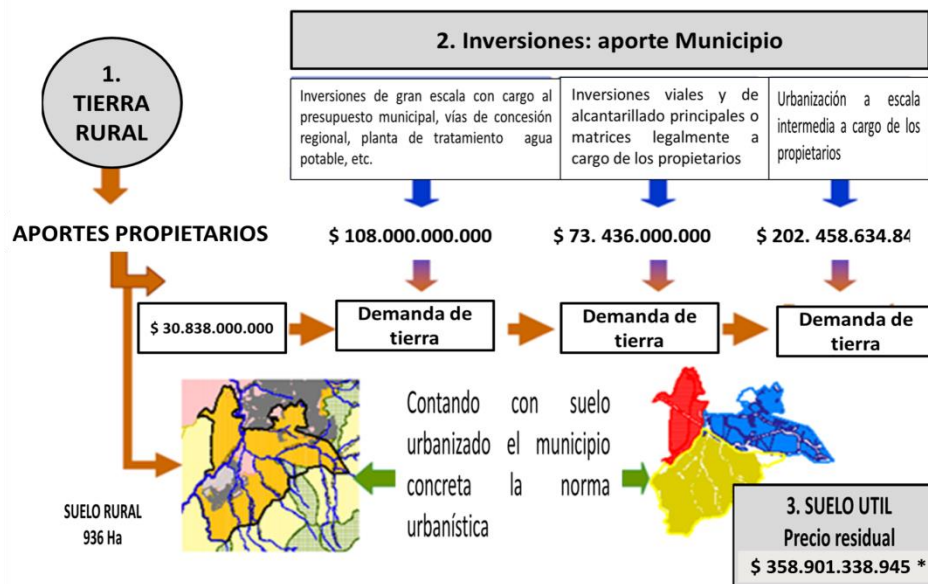
inversiones que legalmente corresponden a los propietarios de tierra, lo que no se acostumbraba realizar en las zonas populares. Como ya se indicó, quienes no acepten ingresar en el Plan Parcial podrán ser expropiados a un precio rural, por efecto del anuncio del proyecto, perdiendo la oportunidad de participar en cualquier aprovechamiento urbanístico. (Ver: Ilustración 2 6: Elementos base para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios)

Es de tener en cuenta que hay posibilidad legal por parte de la administración pública de pagar el precio indemnizatorio de eventuales expropiaciones (si forzosamente recurre a ello) certificando los derechos de construcción del proyecto⁴⁴, es decir que en uno u otro caso, podrá pagar la tierra a un valor despojado de todo tipo de especulación, en tanto está incorporando el conjunto de cargas urbanísticas. Además, pagará a los grandes propietarios, y sobre todo, a los urbanizadores piratas, sin erogación del presupuesto público sino con tierra urbanizada, rompiendo así con el que constituye el factor inercial de extensión de la ilegalidad.

Esquemáticamente la movilización de recursos sería la siguiente:

Ilustración 2-5: Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

ELEMENTOS BASE PARA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS



Tomado de:

<http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269364699096/6892630-1269364758309/maldonado.pdf> type="application/pdf"

cargas. Las cargas asumidas por el Distrito le permiten participar en los aprovechamientos urbanísticos.

⁴⁴ De acuerdo con una sentencia de la Corte Constitucional es posible pagar con títulos o certificados de construcción, salvo que el propietario derive su sustento de la tierra o no tenga otro modo de sobrevivir o habite en el terreno objeto de la expropiación. Es decir, que se puede utilizar este medio de pago con los grandes propietarios y, sobre todo, con los urbanizadores piratas

La ilustración 2-6 muestra las diferencias entre cargas generales que continúan a cargo del presupuesto público, y cargas generales que de conformidad con la Ley 388 de 1997 y la revisión al POT de Bogotá, adoptada mediante el Decreto 469 de 2003, podrían ser repartidas entre todos los propietarios de tierra beneficiados, considerando tanto el suelo como el costo de las obras:

Ilustración 2-6: Cargas generales fuera del reparto

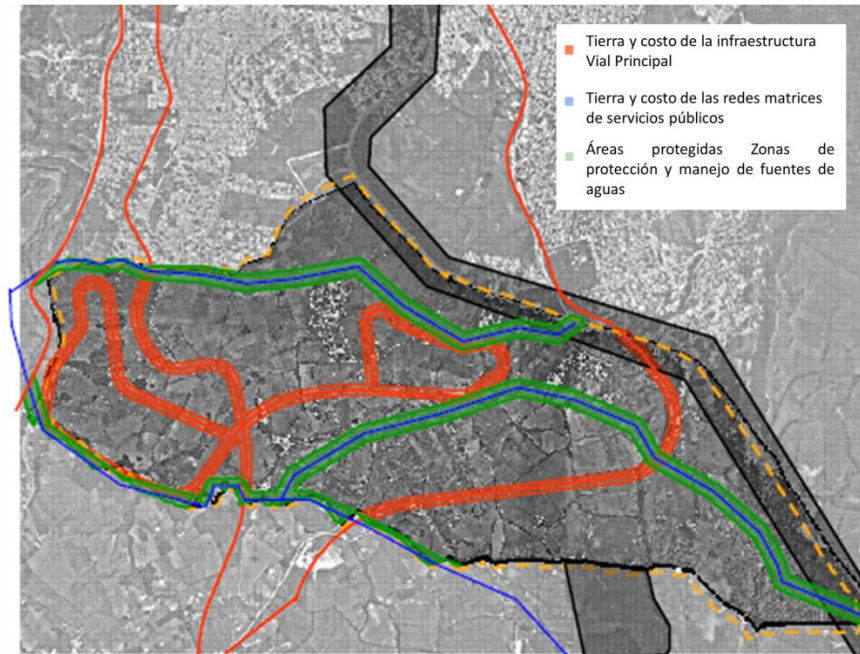


Fuente: Metrovivienda (2004)

En la zona de Usme, las áreas protegidas del Parque Entre Nubes, el costo de construcción de la planta de abastecimiento de agua potable El Dorado o la ampliación de la vía al Llano o de la Avenida Caracas –en tanto son vías de conexión regional o metropolitana– serían financiadas por fuentes como las tarifas, los impuestos o incluso aportes de la Nación.

Por el contrario, el siguiente plano muestra claramente cómo las zonas de protección y manejo (ZPM) de las quebradas, o las vías, así sean principales que son de interés exclusivo del proyecto, o en otras palabras, que no tendrían que ser construidas si esta área no fuese urbanizada, deberían ser financiadas dentro del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

Ilustración 2-7: Cargas generales objeto del reparto

CARGAS GENERALES OBJETO DE REPARTO

Fuente: Metrovivienda (2004)

En el caso concreto de Bogotá, por disposición de la revisión del POT, solo podrán ser incluidas en sistemas de reparto equitativos de cargas y beneficios las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado que no estén contempladas dentro de la estructura tarifaria.

En resumen el balance de la Operación es:

Tabla 2-1: Balance de la Operación Estratégica Nuevo Usme (2004)

	ÍTEM	VALOR GLOBAL	VALOR UNITARIO M2 PROMEDIO
1.	Tierra rural aportada	\$30.838.000.000	750 Ha a \$4.400/m2 promedio
2.	Inversiones a cargo del municipio	\$108.000.000.000	Planta de tratamiento, redes de conducción, redes matrices de alcantarillado, vías de conexión regional o metropolitana.
3.	Inversiones que realiza el municipio sustituyendo a los propietarios	\$276.000.000.000	Vías y redes principales y sistema vial intermedio hasta llegar a lotes de 4 ha. Con dotación de parques
4.	Suelo con urbanismo y norma	\$358.883.610.630	\$38.342/m2 promedio de área bruta o \$94.692/m2 promedio de área útil, con 70% del área en lotes con urbanismo
5.	Distribución entre los propietarios	\$82.883.610.630	\$10.500/m2 para el suelo bruto con derecho a participar en el reparto

Fuente: Metrovivienda (2004)

Con una inversión de 276 mil millones en urbanismo de impacto sobre el área del proyecto, este es el resultado (Maldonado, 2005):

- 936 ha. Urbanizadas en manzanas de aproximadamente 4 ha, con acueducto, alcantarillado, vías y dotación básica de parques (faltan las inversiones en vías locales y conexiones domiciliarias, cuyo costo se estima en \$25.000/m² de área útil).
- 511 Ha. De suelo de uso público:
 - 143 Ha. Áreas protegidas
 - 185 Ha. Vías principales y sistema vial intermedio
 - 103 Ha. Áreas verdes y recreativas
 - 80 Ha. Para equipamientos sociales
- La participación en el 75% de los derechos de construir previstos para las 379 ha. Suelo útil (Alrededor del 50% en lotes con urbanismo)
- Con el 25% restante se paga a los propietarios la tierra aportada, también en suelo urbanizado.

El precio del suelo urbanizado se calcula como el valor residual de acuerdo con los usos señalados previstos inicialmente, pero que se concretarían en cada plan parcial. La principal dificultad estaba en la construcción de una metodología para definir el valor de los lotes con urbanismo, en tanto no aplican las reglas convencionales de la técnica residual.

Los criterios que podrían ser tenidos en cuenta son:

- el valor que las familias pagan a los urbanizadores piratas, incrementado debido a que se trata de suelo urbanizado y legal o
- el costo de producir esos lotes.

Ninguno de esos criterios responde satisfactoriamente a un precio de mercado, es decir, aquel derivado de la capacidad de pago o esfuerzo que las familias están dispuestas a realizar para acceder a la vivienda y en este caso al suelo⁴⁵.

La referencia al pago realizado a los piratas⁴⁶ sería reconocer de entrada una situación de “expropiación urbana⁴⁷” en los términos de (Kowarick, 1980), en tanto el pirata determina un precio en función del acceso *fuera de la ley* que ofrece a familias excluidas de los circuitos formales y anticipa, además, las futuras acciones en materia de reconocimiento urbanístico y mejoramiento de barrios. Es un precio totalmente distorsionado que no da cuenta de reales condiciones de mercado.

Se exploraba otro criterio, que se ajusta a los lineamientos generales de la Operación Usme ya expuestos y es acercarse a la medición de la capacidad de pago, para adquirir un lote urbanizado, por parte de las familias más pobres (en función de sus ingresos y de

⁴⁵ Teniendo en cuenta que el precio del suelo no se forma a partir de costos sino a partir de la capacidad de pago de la vivienda y, como residual, se define el precio del suelo.

⁴⁶ Se refiere a los urbanizadores, como gestores de asentamientos informales originados por invasión como por loteo, donde no existe planificación, ni se considera la presencia de un espacio público. El autor prefiere utilizar este término pirata y no el de urbanizador informal.

⁴⁷ Se refiere, inicialmente, a la ausencia o precariedad de los servicios de consumo colectivos que con el acceso a la tierra y a la habitación, se muestran como socialmente necesarios a la reproducción urbana de los trabajadores (Kowarick, 1980).

los mecanismos populares de financiación) sin producir condiciones de exclusión social. Esta metodología permite reflejar la realidad social de la necesidad de vivienda en Bogotá y alude a la manera en que se define el precio de la vivienda/suelo en condiciones de mercado: capacidad de pago/esfuerzo de las familias por acceder a estos bienes. Al acercar el precio de los lotes con urbanismo a esta realidad del mercado, el precio del suelo resultante del reparto obviamente se reduce, como se había planteado.

Otro era el problema de la relación entre capacidad de pago y costos de producción de los lotes urbanizados, en el que entra a jugar el factor de necesidad o no de otorgamiento de subsidios por parte del Estado, pero aquí se trata de subsidios que tienen detrás el control del precio del suelo y no de subsidios que establecen una relación directa con la vivienda como producto, sin tener en cuenta todos los demás elementos que aquí se han señalado.

Según (Maldonado, 2005), se resaltan tres finalidades:

- El mecanismo para obtención de la tierra para fines colectivos (áreas de protección ambiental, vías, servicios públicos, equipamientos, áreas verdes y terrenos para programas de vivienda de interés prioritario;
- El control a precios especulativos de suelo; y
- La “remuneración” equitativa del suelo a todos los propietarios, cualquiera que sea la destinación final de éste, áreas protegidas, equipamientos sociales o usos rentables. Es decir, reconocer un precio justo para todos, sean campesinos, urbanizadores piratas, grandes propietarios y otras entidades. Este objetivo tiene mucho sentido si se tiene en cuenta que los urbanizadores piratas compraban a los campesinos el suelo a alrededor de \$ 2.000 (USD\$1) por m², mientras vendían a las familias lotes de 72m² a un precio que oscilaba entre \$50.000 (USD\$20) y \$70.000 (USD\$28) por metro cuadrado, sin mayor inversión y utilizando hasta el 70% de la tierra bruta⁴⁸.

3. Reglamentación de los nuevos terrenos urbanos. Se planteó emulando de alguna manera la acción del urbanizador pirata, pero asegurando la dotación de los elementos colectivos como son las redes de servicios públicos y vías, los espacios verdes, recreativos y de equipamientos, que aquel normalmente no proporciona. La edificación de la vivienda sería asumida por los usuarios finales, mediante programas de autogestión y construcción progresiva. En este caso, el aprovechamiento urbanístico real de los terrenos es asignado al beneficiario del programa de vivienda, y si se analiza el procedimiento desde la perspectiva de la distribución de derechos por medio del Plan, de alguna manera se trata de asignar el derecho de construir, a los habitantes de menores recursos que construyen la vivienda con su propio esfuerzo a lo largo de los años⁴⁹.

Así se espera que la reglamentación permita reconocer las diferentes alternativas de uso de la tierra y la vivienda de la ciudad popular, sin generar condiciones futuras de irregularidad: es decir que tenga en cuenta actividades productivas dentro de la vivienda, combinación de usos, vivienda progresiva, varias viviendas por lote. Pero, al tiempo, se prevén pagos diferenciados por la tierra, sabiendo que, por ejemplo, el comercio que se ubica en las vías principales va a producir incrementos en los precios del suelo. Se

⁴⁸ (Maldonado, Provisión del suelo urbanizado para vivienda social, a partir de la redistribución social de plusvalías, 2005)

⁴⁹ *Ibíd.* ., nota 48

podrán asociar incluso una a dos familias para construir sobre un mismo lote y distribuirse el pago de la tierra y los futuros derechos de construir o estimular la producción de vivienda popular en alquiler.

4. **Formulación de tres o cuatro planes parciales** que concretarían el diseño urbanístico en globos, cada uno con una dimensión aproximada de 200 Ha., así como el reparto de cargas locales que permiten avanzar al reajuste de tierras propiamente dicho y las fases concretas de ejecución de las obras de urbanización. El reajuste se establece mediante una fiducia pública de administración, que adopta una serie de mecanismos jurídicos y financieros y la constitución de un patrimonio autónomo, en cabeza del cual son radicados todos los terrenos de los planes parciales, y es la herramienta encargada de transformar el derecho de propiedad sobre los terrenos originales en derechos de participación en un proyecto urbanístico. En este sentido la entidad pública gestora le ofrece a los propietarios de terrenos la posibilidad de ser socios en un “proyecto” que tiene un arbitrador (fiducia) de los incrementos del precio de los terrenos que se van a presentar por las cuantiosas inversiones públicas que se requieren para dotar de soportes urbanos estos suelos. Estos incrementos serían distribuidos equitativamente entre todos los aportantes, reconociendo un precio justo al suelo y a las inversiones de capital (públicas o privadas) que se realicen.
5. **Declaratoria de desarrollo prioritario.** A través de este mecanismo, que podría ser aplicado en cada uno de los planes parciales, si transcurren entre tres y cuatro años y medio y los propietarios no aceptan entrar voluntariamente al Plan⁵⁰ la administración municipal estaba autorizada a realizar una venta forzosa en pública subasta de sus terrenos al precio que tenían antes del inicio de la Operación. De esta manera no hay que recurrir a la expropiación sino que se buscan agentes (promotores, urbanizadores) realmente interesados en desarrollar los proyectos bajo las condiciones definidas en el Plan de Ordenamiento Zonal.

Este es quizás uno de los instrumentos que de mejor manera refleja los propósitos de la ley 388 de 1997 en lo que tiene que ver con el papel del Estado: la administración municipal utiliza herramientas que le permiten orientar los procesos de desarrollo urbano y controlar la especulación del suelo y sirve de facilitador (aplicando su poder de intervención) de la actividad empresarial, al vincular los agentes que realmente movilizan recursos y capacidad empresarial, lo que no ocurre necesariamente con el propietario original.

6. **Participación en plusvalías como mecanismo tributario.** La ley 388 de 1997 establece adicionalmente a los instrumentos que se acaban de referir, un tributo llamado *de participación en plusvalías*⁵¹, que permite al Municipio recuperar entre un 30 o un 50% del incremento en los precios de la tierra derivados de los cambios normativos (autorización de usos más rentables o de mayor edificabilidad)

En Bogotá fue aprobada esta participación mediante Acuerdo del Concejo Municipal No. 118 expedido en diciembre de 2003, aprobación que eleva el poder de negociación de la

⁵⁰ Obviamente se contempla un trabajo social de comunicación y concertación con las familias campesinas sobre su vinculación a la Operación Urbanística.

⁵¹ Podrá ser pagado en dinero, en tierra, en construcción de infraestructura o en derechos de construcción generados por el mismo proyecto.

administración distrital en la formulación del plan parcial y en su ejecución, ya que de cualquier manera el 50% de los incrementos en los precios del suelo que habría de producir la Operación corresponderían en principio al Distrito.

2.2.4 Matriz DOFA Operación Estratégica Nuevo Usme

Debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas identificadas en la propuesta de la Operación Estratégica Nuevo Usme

Tabla 2-2: DOFA en la propuesta de la Operación Estratégica Nuevo Usme

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
<p>Se concibe desde la institución como conveniente dentro del ordenamiento de la ciudad como política de gestión de suelo urbano</p> <p>Se limita a la preocupación por el desarrollo ilegal en la zona, la posible especulación por los precios del suelo y a la dotación de equipamientos. No toca aspectos fundamentales al derecho a un hábitat adecuado y digno.</p> <p>Se reduce a la administración de la construcción de viviendas de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), de acuerdo con los intereses de las grandes constructoras, como respuesta a la problemática del acceso a una vivienda digna y en condiciones adecuadas para las personas de menores recursos de la ciudad.</p> <p>El sistema de reparto de cargas y beneficios está directamente relacionado con el usufructo del mercado de vivienda.</p> <p>Proyecta un desarrollo sostenible⁵² para la zona y no uno sustentable como sería lo más indicado por las condiciones y características territoriales.</p> <p>La Operación urbanística mantiene condiciones de segregación para los habitantes de menores ingresos de la ciudad.</p>	<p>Construir un proyecto de suelo urbano para la producción de vivienda de interés social y de interés prioritario en condiciones dignas y adecuadas.</p> <p>Construir un proyecto de ordenamiento territorial de carácter sustentable en la zona sur-oriental de Bogotá.</p> <p>Localización geoestratégica de la zona sur-oriental de Bogotá.</p> <p>Disponibilidad de recursos naturales y de oferta ambiental.</p> <p>Disposición presupuestal mediante decisiones del Distrito para invertir en infraestructura y servicios en la zona.</p>

⁵² “Al hablar de desarrollo sostenible o desarrollo sustentable nos referimos a un proceso que puede mantenerse sin afectar a la generación actual o futura, intentando que el mismo sea perdurable en el tiempo sin mermar los recursos actuales. Con este tipo de desarrollo se buscan cubrir las necesidades actuales, pero siempre teniendo en mente que las generaciones futuras puedan también cubrir las suyas”. En: <http://educacion.uncomo.com/articulo/cual-es-la-diferencia-entre-sustentable-y-sostenible-21657.html#ixzz3b6RwNhUw>

FORTALEZAS	AMENAZAS
<p>Reconoce las dinámicas de la ciudad popular, los lotes con urbanismo, el desarrollo progresivo por etapas, según prioridades de la familia.</p> <p>Plantea superar los mecanismos tradicionales de acceso a la vivienda que, como los subsidios directos a la demanda o el acceso al crédito formal, no ofrecen condiciones apropiadas de acceso al suelo y a la vivienda para la mayoría de los habitantes de la ciudad.</p> <p>Propone mejorar la calidad ambiental, espacio público, equipamientos de carácter social, accesibilidad y movilidad.</p>	<p>La oposición del sector inmobiliario y de las empresas privadas que ven comprometidos sus intereses económicos en los proyectos de autogestión del suelo urbano.</p>

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis en la investigación

Debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas identificadas en el territorio

Tabla 2-3: DOFA identificadas en el Territorio Operación Estratégica Nuevo Usme

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
<p>En el área hay condiciones de contaminación hídrica, sonora, visual, del aire y de los suelos.</p> <p>Existe asentamiento espontáneo de las poblaciones de menores recursos económicos que llegan a la ciudad.</p> <p>El suelo rural y su vocación agrológica se modifica por un uso urbano presionado por el crecimiento de la ciudad sobre esta zona.</p> <p>Hay sobre- explotación de recursos con la actividad minera y extractiva y de disposición de residuos.</p> <p>Hay población urbana en la zona con problemas de desempleo; de viviendas anti técnicas, con carencias sanitarias y habitabilidad.</p> <p>Carencias en servicios de salud, educación y recreación.</p> <p>Debilidad de la administración local por falta de presupuesto para la inversión social.</p>	<p>Autogestión en el territorio.</p> <p>Implementar formas alternativas para el manejo y gestión del suelo en esta zona.</p> <p>Posibilidad de un trabajo mancomunado entre las instituciones distritales y los habitantes de la zona.</p> <p>El conocimiento que poseen los habitantes en diferentes dimensiones del manejo del territorio y producción de un hábitat digno y en condiciones adecuadas.</p> <p>La posibilidad de recibir los beneficios de una alta inversión desde la administración distrital en materia de infraestructura y servicios públicos.</p> <p>Oportunidad de visibilizarse como comunidad que debe ser tenida en cuenta en la toma de decisiones que le competen al ordenamiento y la gestión del territorio en el que habitan.</p> <p>Oportunidad de trabajar directamente en la gestión del suelo urbano de su territorio para la provisión de vivienda de interés prioritario.</p> <p>Oportunidad de presionar a la administración distrital y a los particulares por una gestión ambiental en el territorio que les permita tener unas condiciones dignas y adecuadas de habitabilidad.</p>
FORTALEZAS	AMENAZAS
<p>Oferta de recursos naturales de carácter estratégico (agua, aire, suelos, flora, fauna, biodiversidad).</p> <p>Ubicación geoestratégica dentro del marco de la ciudad-región.</p> <p>Poseedores de un territorio que cuenta con un patrimonio histórico, cultural, arqueológico y ambiental de gran importancia para la ciudad-región.</p> <p>Participación activa de organizaciones políticas de base preocupadas por el ordenamiento y la gestión del territorio.</p> <p>Habitantes poseedores de saberes en el campo de la</p>	<p>Los procesos de loteo y urbanización pirata en la zona que han ido avanzando paulatinamente hacia la zona rural del territorio, presionando los usos de suelo que resultan incompatibles con la vocación agrícola y forestal que tienen.</p> <p>La consideración institucional que tienen sobre la forma de gestionar el suelo urbano para la provisión de vivienda para sectores de bajos recursos.</p> <p>La percepción institucional y de la empresa privada sobre la “necesidad” de organizar y gestionar este territorio de acuerdo con sus consideraciones.</p>

<p>agricultura, el manejo ambiental, la construcción, los trabajos artesanales y la organización comunitaria.</p> <p>Habitantes constructores del territorio que habitan la zona en diferentes formas de tenencia de la tierra.</p> <p>En la zona existen recursos naturales que pueden ser usados para la producción de viviendas en el marco de una gestión ambiental sustentable; Error! Marcador no definido..</p> <p>Existen empresas privadas dedicadas a la explotación de materia prima para la producción de viviendas.</p>	<p>La reducción que hace la administración distrital frente al problema de la vivienda para los sectores de bajos recursos de la ciudad, metiéndolos dentro de la lógica de la vivienda como mercancía y favoreciendo los intereses privados.</p>
---	---

Fuente: Elaboración propia a partir del análisis en la investigación

2.2.5 Comentarios y conclusiones

Con Operaciones como la de Nuevo Usme, se pretendió establecer los nexos estrechos entre políticas de suelo, políticas habitacionales y lucha contra la urbanización ilegal: expropiación-sanción (a precios rurales), control de precios para compras públicas de tierra, sistemas de reparto de las cargas de urbanización, socialización del derecho de construir, intercambio de tierra bruta por suelo urbanizado, retorno a la colectividad de parte de los incrementos de precio derivados de los cambios en las normas urbanísticas o de las inversiones públicas.

Se planteaba como abanico amplio y diverso de estrategias como alternativa para construir relaciones más democráticas y más solidarias en el territorio, basadas en el ejercicio de la renovada reivindicación de la reforma urbana y el derecho a la ciudad.

Se decía que si La Operación Estratégica Nuevo Usme no se realizaba, el suelo sería desarrollado por los urbanizadores piratas, que inducirían la ocupación del 70% de la tierra, es decir, de 655 has, en lugar de las 380 has que estaban previstas dentro del Proyecto.

El cálculo proyectaba que las familias de más bajos ingresos pagarían alrededor de COP\$50 (USD\$20) por m² en lotes de 72 m², lo que implicaría una transferencia de recursos para los urbanizadores piratas alrededor de COP\$327.500 millones de pesos (USD\$132 millones) posteriormente, el Distrito tendría que invertir en programas de mejoramiento barrial de la zona, casi tres veces más de la inversión prevista inicialmente cuando el suelo aún se encuentra sin ocupar. Esto sin tener en cuenta los efectos ambientales y sociales de esta forma de construcción de ciudad.

Con los aprovechamientos urbanísticos que le correspondían por efecto del sistema de reparto, el Municipio tendría a futuro las siguientes alternativas:

- Apalancar financieramente algunas de las inversiones requeridas;
- Regular los precios del suelo urbanizado (controlando la eventual especulación con los títulos de derechos de construir);
- Cumplir objetivos sociales (subsidio en tierra urbanizada, rompiendo así la dependencia de los subsidios para la compra de vivienda y, sobre todo, del crédito bancario).

Este enfoque anunciaba un cambio fundamental en la aproximación al problema de la oferta de vivienda social. Concentraba el esfuerzo gubernamental en la urbanización de suelo, – desde una perspectiva de gran escala y no del simple proyecto urbanístico– y en el diseño e implementación de instrumentos para el control de su precio mediante la

aplicación de mecanismos de distribución equitativa de las cargas y beneficios de la urbanización, y de participación en la plusvalía generada por la acción del Estado, fue el principio de una nueva fase del desarrollo de la ciudad donde se posibilitó financiar los costos de la urbanización a través de un reparto más equitativo de sus beneficios entre la ciudad, los propietarios, los promotores y los usuarios finales. Obviamente se enfrentaban retos, como el de la adopción de diseños urbanísticos realmente incluyentes que contemplaran las representaciones y prácticas populares o el de la adecuada interacción entre una decidida actuación estatal y los procesos de organización para la autogestión o un balance a todos los niveles, entre los derechos colectivos a la ciudad y el derecho individual a la vivienda.

Al respecto se concluye:

Que pensar en una política de gestión de suelo urbano para la construcción de vivienda de interés prioritario pasa necesariamente por el reconocimiento del derecho que tiene el acceso a una vivienda adecuada y digna, más allá de las consideraciones mercantilistas de que es objeto continuamente.

El acceso al suelo urbano se limita a un acceso en términos de disponibilidad de recursos económicos, lo cual lleva a la marginación de los sectores sociales más pobres; a la configuración de una ciudad social y espacialmente segregada y que predomina una lógica de reproducción económica donde son beneficiarios solo pequeños grupos de la sociedad.

Es necesario que en el marco de ese derecho a la ciudad se piense en alternativas para sacar del círculo del mercado inmobiliario capitalista la producción de vivienda prioritaria, en zonas como Nuevo Usme.

Este ejercicio también permite concluir que dentro del mismo marco legal ya estatuido existen formas de gestionar el suelo, diferentes a las tradicionales, sólo que implicarían ejercicios de mayor participación ciudadana, discusiones en torno al proyecto colectivo de ciudad y una visión diversa sobre la esfera política en términos del Hábitat-habitar⁵³.

Nuevo Usme plantea un reto a la administración, pues la configuración natural del territorio, permite cuestionar por qué este tipo de planes, sólo son construidos en los sectores periféricos de la ciudad y no en otros lugares, si en términos legales la formulación de estos planes le apuestan en principio a la integración social y a evitar la segregación espacial.

La generación de cooperativas en Usme es una opción ante la persistente desconexión entre el mercado y la política pública, pero sobre todo, dada la organización social y su capacidad de convocatoria en la comunidad.

Los Encuentros Ciudadanos difunden e informan a la población acerca del contenido de los Planes de Desarrollo Distrital y Local; facilitan la comunicación entre las

⁵³ “No podríamos pensar en el hábitat, sin el habitar...y no podemos pensar el habitar sin el hábitat. Lo que emerge de esta relación originaria, fundante y profunda, es lo ambiental, como tercer cuerpo, tercer paisaje; como tejido, entramado de vida donde se diluye el verbo –habitar- y el lugar –Hábitat-“ (Noguera de Echeverri, 2012).

organizaciones comunales y las autoridades locales, como son la JAL y la Alcaldía local; ayudan a la comunidad a conocer e identificar, con mayor certeza, los problemas y necesidades de la localidad; tienen poder de decidir y controlar las prioridades de inversión, haciendo de este proceso un ejemplo de eficacia y transparencia.

Las principales organizaciones sociales locales representadas en estos encuentros han sido⁵⁴: Madres Comunitarias y Jardineras, Juntas de Acción Comunal, Comités Conciliadores, Comités Cívicos, Juntas de Defensa Civil, Asojuntas, Organizaciones No Gubernamentales, Clubes Juveniles: Apocalipsis, Asomecaf, Atahualpa, Conciencia Juvenil, Explícita Oposición, Jomevic, Jóvenes Activos, Juventud Progresista, Mahatma Gandhi, Marga (G.J), Mezcla, Mi Cachito, Sula, Saguanmachica, Taller de Vida, Rayito de Sol. • Grupos Juveniles: San Isidro, Sol y Luna, Rap, Victoria, Xilema 21. • Comités Pedagógicos, Asociación de Padres de Familia, • Comerciantes y Vendedores Ambulantes, Comités de Recreación y Deporte

La autogestión, uno de los rasgos de la especificidad cooperativa, es el camino que ya se ha empezado a recorrer por parte de Asamblea Sur⁵⁵, sin embargo, de lo que se trata es de aprovechar esta fortaleza social para generar diferentes cooperativas, que en últimas tienen como propósito el desarrollo de lo local. Aunque esto no significa estar en desconexión con otros territorios, tales como lo regional, lo nacional y lo internacional.

Con respecto a la realidad diagnosticada por estudios especializados, a partir de fuentes secundarias, la problemática del déficit habitacional en Bogotá, se revisaron los resultados de dos estudios que desde el sector consultivo especializado en temas de construcción (CENAC) y la academia (INJAVIU) han evaluado la calidad de la vivienda en Bogotá. El interés aquí más que el de realizar un análisis crítico frente a la concepción de calidad de la vivienda, es el de realizar una verificación de las condiciones de habitabilidad deficitarias que, como se ha demostrado en numerales anteriores, a pesar de estar contempladas en las intenciones de la política, son la manifestación y expresión del discurso hegemónico a través del mercado de la vivienda.

(Fique, 2006, págs. 107-110), identifica unas claras evidencias a través de las cuales establece las relaciones entre lo que él llama, una "real política de Estado" en materia de vivienda, que atiende a este discurso hegemónico, y los déficit habitacionales, manifestados en unas condiciones de habitabilidad consideradas problema. Identifica dos decisiones de política pública, que tomadas de manera extrasectorial, se han caracterizado por su permanencia, invariabilidad e independencia desde la década del setenta con el propósito de adherirse a una orientación que favorece básicamente la reproducción del capital, respondiendo claramente a las políticas neoliberales que priorizan el libre mercado y la circulación de capitales transnacionales.

⁵⁴ Coordinación de Planeación Local de Usme: Informe Encuentros Ciudadanos enviado a la Dirección de Participación Ciudadana.

⁵⁵ Asamblea Sur, es una apuesta a un proceso social, a un movimiento social, de organización social, no es una entidad jurídica. "su objeto es lograr que una población cada vez más amplia, asuma el reordenamiento territorial integral, por que éste se ha ordenado sin el concurso de la población. Tomado de:
https://www.asamblea.com/wiki/show/cdr/Procesos_Participativos_en_la_Cuenca_Rio_Tunjuelo

Según Figue, la adopción del sector económico de la construcción como instrumento de manejo macroeconómico coyuntural (en la activación y freno del conjunto de la economía) y la configuración de la actividad constructora como sector económico clave para la reproducción del capital financiero, son las decisiones que estructuran la política pública en esta materia orientando la construcción de vivienda como actividad económica. Lo que prima es favorecer las condiciones de producción requeridas para que sea factible y rentable la oferta privada en el mercado; así esto implique relaciones asimétricas, competencia de demanda y monopolios tanto en los mercados del suelo, de los insumos, de las licencias y en la producción misma.

En este estudio, la aproximación a la vivienda desde una perspectiva cualitativa se estructura a partir de la definición del concepto de calidad de la vivienda, «en términos de habitabilidad, como el conjunto de condiciones físicas y no físicas que garantizan la vida humana en condiciones de dignidad. Dentro de las físicas están los factores urbanístico y arquitectónico que configuran la vivienda (las características espaciales, funcionales, constructivas y técnicas asociadas a estos dos factores). En cuanto a las condiciones no físicas, están las que aluden a los factores sociales referidos a la interrelación del grupo humano con las condiciones físicas y con los valores sociales atribuidos a la tenencia de la vivienda (Tarchópolus 2003:43).

Además del análisis de estas condiciones -de carácter objetivo- este estudio incorpora información subjetiva, aportada por los usuarios de las viviendas evaluadas, la cual hace parte integral de los insumos con los cuales se define el índice de calidad de la vivienda en términos de habitabilidad. Al valorar los niveles de satisfacción que los usuarios tienen con respecto al resto de atributos tanto físicos (de los factores arquitectónicos y urbanísticos) como no físicos del factor social, el estudio resulta innovador pues es muy poco lo que se ha incorporado de la evaluación subjetiva en la definición de un índice de calidad de la vivienda para la medición de condiciones de habitabilidad.

3. Capítulo: Metodología para establecer los indicadores de habitabilidad

Esta investigación se lleva a cabo por la necesidad de hacer visible el estado de la situación social de la comunidad en la Ciudadela Nuevo Usme. Se diseña a partir de la convocatoria a la movilización de la audiencia pública de noviembre de 2012⁵⁶, que a raíz de sus problemáticas, la comunidad hace a través de sus líderes con el fin de exigir sus derechos buscando el “mejoramiento de vida de la población” y su “acceso a servicios y equipamientos” según la filosofía con que se ofreció este desarrollo urbano inicialmente desde Metrovivienda.

El estudio adelantado, mediante el trabajo de campo, la aplicación de la encuesta a hogares Ciudadela Nuevo Usme, la verificación en sitio de las condiciones de habitabilidad, los múltiples testimonios de los habitantes y sus expectativas, confrontado con los referentes teóricos sobre el tema de la habitabilidad, recoge el sentir de los habitantes de la ciudadela, las inquietudes al respecto de sus viviendas e infraestructura de servicios y equipamientos con que se sirve la zona, detecta el rango de edades, grado de escolaridad, condición física, capacitación para actividad laboral y su situación económica. Con ello se permite abordar una metodología para concretar la medición de las condiciones de habitabilidad en este proyecto urbano.

De esta forma se establece el insumo de la herramienta para medir las condiciones de habitabilidad y abre las posibilidades desde esta realidad para reformular la gestión que se hace necesaria adelantar para el bienestar de esta comunidad y mitigar el álgido problema social y ambiental que se presenta.

Teniendo en cuenta el tiempo y los recursos con el que esta investigación ha contado, se logró realizar el estudio en profundidad de 60 viviendas⁵⁷ del barrio Ciudadela Usme, en dos agrupaciones de vivienda (Rio Verde y Buena Vista) en la localidad de Usme de la ciudad de Bogotá. La muestra recogida para el análisis ha permitido adquirir un conocimiento valioso de una realidad existente y un primer acercamiento a un comportamiento común que se enriquece con las particularidades que, por supuesto, también lo determinan.

⁵⁶ (Grupo de Investigación “Procesos urbanos en hábitat, 2013) en: <http://procesosurbanos.blogspot.com/p/usme-ando-el-territorio.html>

⁵⁷ Para aplicar la encuesta y establecer la muestra se contó con la participación de 26 estudiantes del curso sobre vivienda social dictado por el profesor Carlos Torres. En octubre de 2012. Ver anexo 1: Encuesta a hogares barrio: Ciudadela Nuevo Usme. Octubre de 2012.

Se analiza la problemática presentada, en este caso las condiciones de habitabilidad en los proyectos de Metrovivienda de Bogotá en el marco de los planteamientos y lo que se ha concretado en el territorio, particularmente en la Ciudadela Nuevo Usme, como estudio de caso; mediante un método donde convergen aspectos teóricos y empíricos como parte de la investigación.

La prioridad en esta investigación es conocer las cualidades (objetivas y subjetivas) que presenta la vivienda y su entorno en este modelo acompañado de la gestión del estado a través de Metrovivienda, diseñando y aplicando índices de habitabilidad para evaluar la propuesta arquitectónica-urbana; buscando definir en qué grado estos atributos son factor agregado y de competitividad en el mercado de la vivienda y/o reflejo de un hábitat que a largo plazo favorezca el desarrollo sustentable.

El proyecto de Ciudadela Usme, concebido como un macro proyecto “*tenía como fin - entre otras cosas-contener el desarrollo informal y basarse en principios ecológicos; así como en los valores culturales de los habitantes, se pretendía llegar a un máximo de 53 mil viviendas en 20 años en un espacio de 900 hectáreas*”⁵⁸. Ofrecía grandes espacios para desarrollo social y excelentes equipamientos que mejoraran la calidad de vida de las personas más desprovistas en la ciudad, sin embargo lo que vemos en la actualidad dista mucho de lo prometido.

La hipótesis de trabajo plantea que este proyecto construido masivamente en las periferias urbanas de la ciudad, ofrece condiciones mínimas de habitabilidad, supeditadas a las determinantes técnicas y económicas, avaladas a través de la norma y ello no garantiza a largo plazo el desarrollo sustentable; **Error! Marcador no definido..**

Para la lectura se hace un recorrido entre 1991- 2012, época de inicio de la propuesta urbana y de trascurso del desarrollo de ocupación del proyecto por parte de la población, durante los cuales la adaptación al mismo ha propiciado que aparezcan las problemáticas. El corte al año 2012, corresponde al momento de llegada del investigador, año en que se realiza la aplicación de los instrumentos y el recopilar datos “*in situ*” y a partir de su procesamiento, establecer las condiciones de habitabilidad y los resultados que aquí se presentan.

“De las dos estrategias de formación desarrolladas en Usme se generó un proceso autónomo de carácter comunitario llamado Audiencia Pública Popular que, alrededor de las problemáticas más acentuadas en las ciudadelas Nuevo Usme por efectos de las dinámicas de producción de vivienda social –VIS y VIP-, a través del impulso dado por la generación de suelo urbanizado por Metrovivienda, incidiendo en los barrios de la UPZ 61 y en el considerado borde urbano rural, se acercaron líderes y lideresas convocados para generar tejido social que busca hoy en día avanzar en propuesta de construcción de territorio con el fin de mejorar sus condiciones de calidad de vida que desean dichos pobladores”. (Grupo de Investigación “Procesos urbanos en hábitat, 2013, pág. 8)

58 Tomado de:

<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/OperacionesEstrategicas/>

Después de asistir a sesiones de la audiencia pública y a partir de allí realizar recorridos por el territorio de Usme, aplicar las 60 encuestas (ver encuesta tipo en Anexo D: Encuesta hogares ciudadela Nueva Usme), realizar variadas entrevistas, recoger registros en video y fotografías⁵⁹. Se procesa la información, de donde se establecen los casos más representativos para el análisis (ver anexo de prototipos para el análisis de habitabilidad), allí se describe el rol de apropiación (vivienda-entorno), necesario para establecer la medición de las condiciones de habitabilidad en este estudio, de acuerdo a las premisas en el marco teórico de análisis de las condiciones de habitabilidad, previamente expuesto. Presentadas de tal manera que pueden verse, compararse y relacionarse las unas con las otras y leer las interrelaciones que han podido existir en la representación de cada uno de estos prototipos asumidos facilitando la lectura de dichas gráficas. En los prototipos para el análisis de habitabilidad).

La metodología fue seleccionada para explicar que existe una relación directa entre el proceso de apropiación de lo dispuesto por Metrovivienda en el proyecto Ciudadela Usme para la comunidad, la vivienda y su entorno y las condiciones de habitabilidad, lo cual es el objeto de estudio. Todo ello, atendiendo al área seleccionada, en función de entenderla en su entorno inmediato y su interrelación con la ciudad, apropiando el concepto “habitabilidad”, asumido en esta investigación: *como un conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, tiene que ver en cómo debe cumplir el espacio habitable para ser útil de acuerdo a cualquier modo de habitar de las diferentes sociedades; debe atender a la variedad de ámbitos, que han de considerar perspectivas económicas, sociales, ambientales, de diseño, legales, antropológicas, entre otras; es decir, la habitabilidad es un enfoque holístico del hábitat del ser humano.*

El análisis de diferentes ejemplos (las sesenta viviendas) de este proceso de apropiación por parte de los habitantes, abre la posibilidad a diferentes visiones y lecturas que pueden dibujar un lugar común que explique lo que queremos determinar.

Así, la metodología contextualiza las hipótesis planteadas, respecto a las falencias en las condiciones de habitabilidad que este modelo de gestión dispone para la población y se constituye en campo para comprender los diferentes fenómenos que se desarrollan en lo analizado, ha de responder a la expectativa de comprender los aspectos que constituyen la habitabilidad en las diferentes escalas, a través, del estudio de los diferentes componentes que nos muestran contradicciones, conflictos y agentes, implicados en dichas relaciones, es decir, los procesos implicados en las dinámicas sociedad-naturaleza-ciudad, que define el hábitat urbano.

En relación con la comunidad. Se indagó desde una mirada amplia del problema y de la incidencia que pueden ejercer entre sí, el contexto urbano y lo dispuesto mediante la unidad de vivienda en los habitantes. Los aspectos objetivos se evidenciaron con “la propuesta arquitectónica y urbana”, los subjetivos con la opinión y percepción de sus ocupantes. Es así como se analizaron las cualidades de habitabilidad de la vivienda teniendo en cuenta dos ámbitos: el privado (la vivienda) y el público (el entorno construido⁶⁰), así:

⁵⁹ Instrumentos que permitieron las bases para la matriz de atributos presentada en la Tabla 3 8: Matriz primaria de indicadores de medición de habitabilidad en el capítulo 3.

⁶⁰ Lo que caracteriza aspectos de equipamiento e infraestructura que le ofrece la ciudad a la ciudadela.

En el **ámbito privado** (la vivienda) se valoraron el espacio interior, densidad, iluminación y ventilación⁶¹ posibilidad de ampliación de áreas y aspectos de la territorialidad. En el ámbito público se observaron las condiciones del contexto, y del diseño urbano, considerando los atributos con que cuentan para la evaluación. Todo a partir de la opinión de los pobladores.

De esta forma podemos detallar algunos de los componentes que hacen parte de la construcción social del hábitat⁶², así:

- La trama construida desde el desenlace de la vida humana⁶³ en el espacio
- El sentido cotidiano de tiempo y espacio
- Procesos orientados hacia horizontes de sentidos⁶⁴ identificados de manera colectiva teniendo en cuenta características históricas y territoriales
- Construcciones socio culturales múltiples realizadas por diversos actores articulados alrededor de finalidades concertadas desde las bases sociales
- Construcción de las tramas Sociales, culturales, económicas y físico-espaciales del hábitat y la vivienda.
- El conjunto de dinámicas y acciones orientado por intencionalidades y horizontes de sentido compartidos por habitantes organizados, que reconoce las lógicas del habitar humano.

En el **ámbito público** (el entorno construido)⁶⁵ Con entorno construido nos referimos al entorno fabricado que proporciona el escenario para la actividad humana, tiene en cuenta la escala de edificios y parques o espacios verdes en los barrios y ciudades, que incluye la infraestructura de apoyo, como el suministro de agua o redes de energía. El ambiente construido es un material del producto, espacial y cultural del trabajo humano que combina elementos físicos y de energía en las formas de vivir, trabajar y jugar. Ha sido definido como "el espacio por el hombre en el que las personas viven, trabajan, y crean en el día a día". El "ambiente construido abarca lugares y espacios creados o modificados por las personas, incluidos los edificios, parques, y sistemas de transporte". En los últimos años, se ha incluido la salud pública y se ha ampliado la definición de "ambiente construido" para incluir el acceso de alimentos sanos, jardines comunitarios, y la calidad del mismo para habilitar rutinas de ejercicio corporal al aire libre, o que apoyen la terapia de salud.

El entorno construido, aborda el diseño, la construcción, la gestión y el uso de este entorno por el hombre como un todo interrelacionado, así como su relación con las actividades humanas en el tiempo. Dentro del campo de la salud pública, los entornos construidos se conocen como la construcción o la renovación de las áreas en un esfuerzo por mejorar el bienestar de la comunidad. Los estudios han demostrado que los entornos construidos que fueron expresamente diseñados para mejorar la actividad física están

⁶¹ La ventilación e iluminación son los únicos factores incluidos como componentes de habitabilidad en la Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario.

⁶² Echavarría (2012)

⁶³ Haciendo referencia a la dinámica de la vivencia del ser humano en el espacio habitable.

⁶⁴ Procesos del sentir colectivo que tiene que ver con sus orígenes y desarrollo de las etapas de territorialización.

⁶⁵ Tomado de (CEDEUS, 2014) en: <http://www.cedeus.cl/clusters/entorno-construido/>

vinculados a índices más altos de actividad física, que a su vez, afecta positivamente a la salud.

El enfoque en este estudio de caso, para realizar la investigación es debido a un interés por alcanzar altos niveles explicativos y comparativos de supuestas relaciones causales que se sitúan en la misma ciudad, a través de la lectura hecha desde la vivencia de sus pobladores. Pormenorizando los diferentes componentes se ha enriquecido la investigación y han ampliado el abanico de conceptos pertinentes al tema.

La selección del caso de estudio, que se caracteriza por tener un efecto masivo⁶⁶ “que concentra a la población”⁶⁷, y corresponde a una propuesta urbana que debe atender un sistema complejo de interacciones, resolver servicios y equipamiento diversificados que garanticen otro tipo de beneficios sociales a las familias.

La muestra se ubicó en el modelo de estudio caso colectivo⁶⁸, que ofrece datos aptos para la triangulación y la visión compleja del problema, buscando se minimicen errores de interpretación de la realidad.

El problema en la investigación se centra en una premisa de precariedad en las condiciones de habitabilidad, en el proyecto Ciudadela Usme, como estudio de caso; que además se forja irónicamente, como un ejemplo emblemático de la propuesta, al respecto de vivienda de interés social e interés prioritario, desde la administración de la ciudad. Estas estructuras urbanas que ahora hacen parte de la complejidad de la ciudad, han aportado al desarrollo del conglomerado de las diferentes formas de hacer ciudad – en este caso con un sello de lo formal-, planteándose un alto grado de “informalidad⁶⁹” en la forma de implementar lo “formal”, por las pronunciadas falencias y agudos conflictos que lo dispuesto con cortedad en la formulación, diseño y construcción de estas infraestructuras ha ofrecido a sus ocupantes.

Esta intervención con la intención de ordenar y planificar el espacio urbano, a priori, considerándolo apto para el desarrollo de la vida urbana adecuada; ofrece una infraestructura instalada que con el paso del tiempo, se ha poblado conformando un núcleo urbano con un pronunciado impacto en la ciudad, por las condiciones de segregación que allí se han configurado, con respecto a la ciudad.

Este proceso de apropiación habitacional con sus condiciones particulares de habitabilidad, es lo que se pretende estudiar y medir, en la propuesta para la solución del problema de la vivienda en lo que apunta a VIS y VIP en Bogotá, planteada bajo un esquema *de concentración de población, en agrupaciones* en la periferia urbana del sur de la ciudad, que está agudizando el crecimiento urbano acelerado y está exigiendo una alta demanda de equipamiento e infraestructuras que es muy difícil de cubrir lo que está dispuesto en este sentido.

La evidencia devela que estos desarrollos habitacionales han estado acumulando efectos negativos que por su alto impacto adquieren notoriedad, por la afectación directa a la calidad de vida de sus habitantes. Con estos proyectos se desarrollan estándares contrarios a los

⁶⁶ El proyecto Ciudadela Usme fue proyectada en un área bruta de 65 Has para 6 mil viviendas

⁶⁷ Por el alto número de viviendas proyectadas en la Operación Estratégica Nuevo Usme.

⁶⁸ En los casos de estudio colectivos se suman los hallazgos y acumula información por medio de elementos en común y diferencias (Fernández, Hernández, & Lucio, 2003, pág. 332)

⁶⁹ Falta de seriedad o protocolo. Definición tomada de:
<http://www.wordreference.com/definicion/informalidad>

requerimientos y cuyo impacto y cualidades distan de garantizar mejores condiciones de habitabilidad, difieren de las verdaderas necesidades relacionadas con la vivienda de: patrimonio, abrigo, seguridad o arraigo. Esto significa que las necesidades a resolver, no son determinantes para sus ocupantes y que la gestión para la solución de adquisición de la VIS y VIP, para la población, se debe realizar bajo nuevas premisas, aun poco exploradas. En lo que corresponde a estas problemáticas, su análisis e investigación es inminente.

3.1 El objeto de estudio

Se propone entonces, un análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en La Ciudadela Nuevo Usme, mediante la construcción de un índice sintético para precisar los conceptos y alcances propuestos a fin de establecer el grado de asociación espacial entre las unidades de análisis que conforman la ciudadela Nuevo Usme y las unidades dispuestas en la ciudad que interrelacionan con la ciudadela. De esta manera, se espera encontrar áreas con valores altos del índice en cercanías del área de influencia de la ciudadela en la ciudad de Bogotá, asociadas al valor de esos lugares que han favorecido su desarrollo urbano y la ocupación de este territorio tal como se ha dado.

Con la selección de indicadores objetivos y cuantificables que expresan la relación entre el hábitat y el habitar, se elabora el índice. Es posible que se obvien indicadores subjetivos, importantes en el análisis de las condiciones de habitabilidad, lo cual restringe el alcance de los resultados. Refiriéndonos a enunciados de (Fernández, y otros, 1999, pág. 280), es posible afirmar que una de las limitaciones para el estudio de las condiciones de habitabilidad tiene que ver con el campo experimental donde se evidencia un desfase entre la teoría y la realidad leída en el estudio de caso (la Ciudadela Nuevo Usme) y la interpretación dada por el autor a esa lectura y definitivamente la escasez de instrumentos para mensurar y cualificar las evidencias empíricas. El autor si bien se apoya en las diferentes fuentes que propician un piso teórico y de lo cual se da cuenta en las diferentes citas relacionadas en este trabajo, aborda la lectura de la ciudadela, queriendo interpretar con la comunidad su realidad, ello en la medida que el autor observó, participó en espacios de socialización de la comunidad al respecto de sus problemáticas y contribuyó al diagnóstico y visibilización de estos procesos⁷⁰. De esta manera se experimenta en la propuesta de establecer la matriz de medición

⁷⁰ Ver: Anexo D: Encuesta a hogares Ciudadela nuevo Usme. Y consultar en youtube: Mi película de Usme, en: <https://www.youtube.com/watch?v=jM8ugmIQLqI>, Mi película río Usme en: <https://www.youtube.com/watch?v=U6Ub8113Wr0>

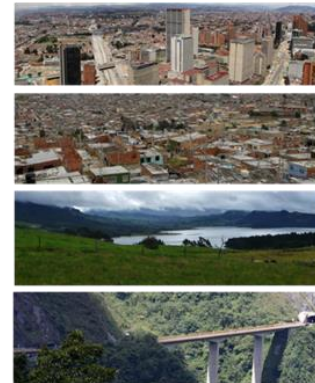
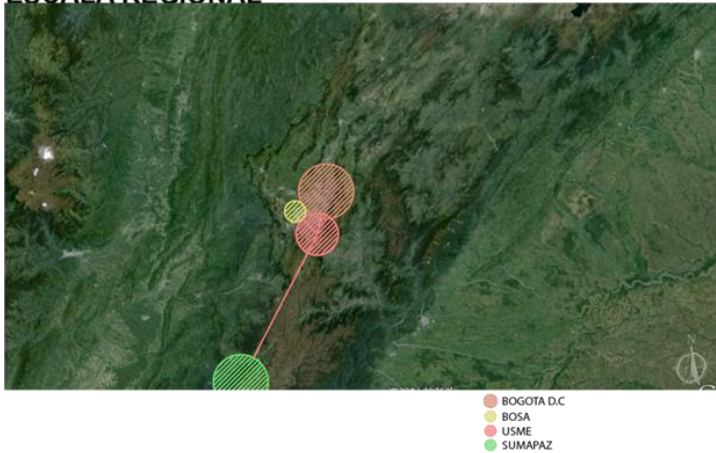
3.1.1 Información general

Ilustración 3-1: Georeferenciación por escalas

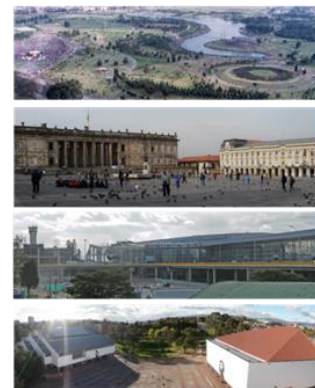
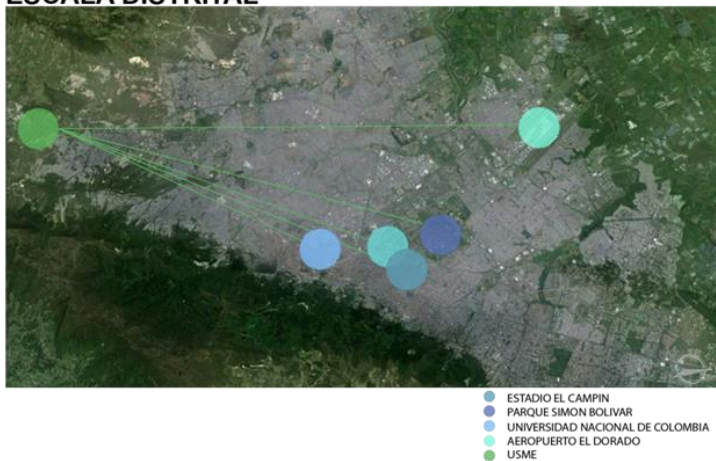
ESCALA NACIONAL

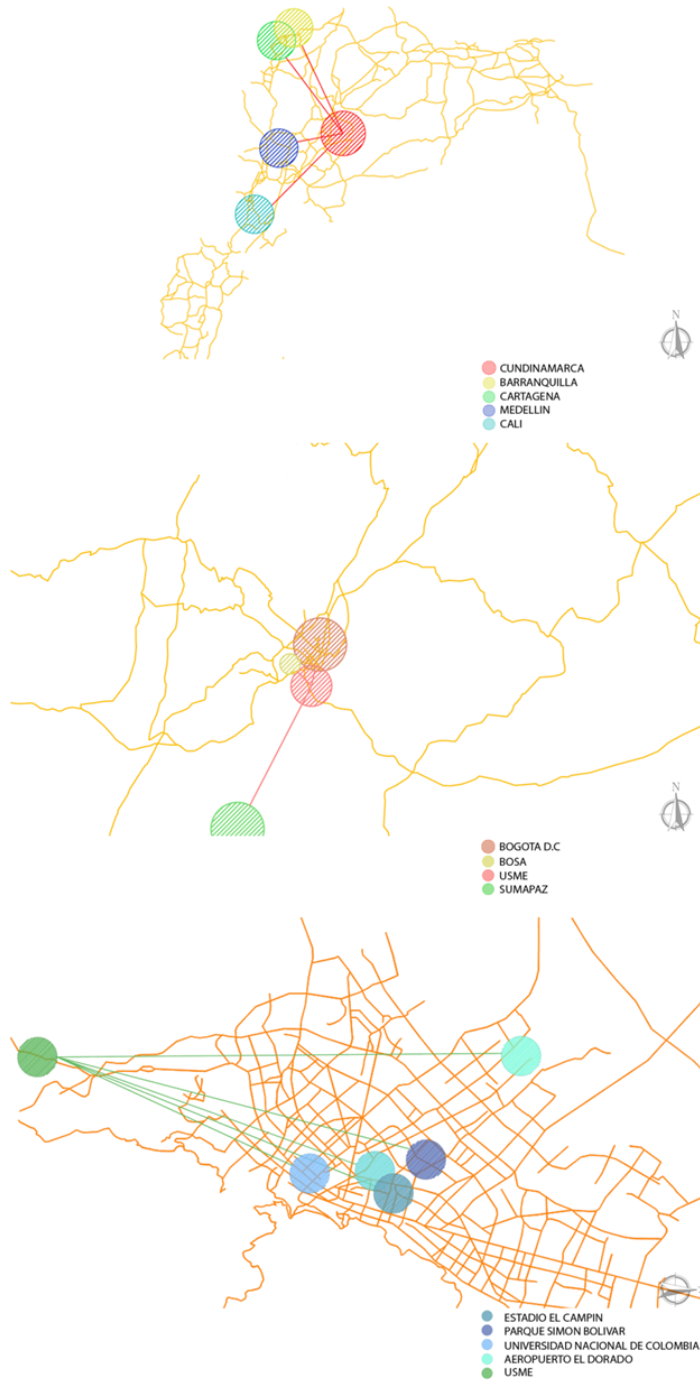


ESCALA REGIONAL



ESCALA DISTRITAL





1999

- ° Se declaró suelo de expansión (POT)
 - ° Construcción de Planta el Dorado (provisión de agua)
 - ° Construcción del Portal de Usme (movilidad)
- 2003
- ° Adopción del anuncio del proyecto
 - ° Se incorporan las áreas en la figura de Plan Zonal (POT)
 - ° Se ordena la realización de avalúos de referencia.

2007

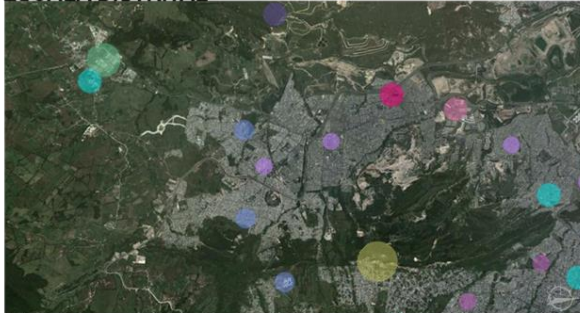
- ° Adopción del POZ Usme – Decreto 252 de 2007
- ° Protección de las condiciones de vida de los campesinos
- ° Definición del borde como transición urbano-rural
- ° Protección del Río Tunjuelo y articulación con Sumapaz.

2009

- ° Declaratoria de Preferencia a favor de Metrovivienda
- ° Declaratoria de Urgencia por Utilidad Pública
- ° Radicación del Polígono 1: Plan Parcial “Tresquebradas”
- ° Suelo adquirido al menor precio compra en la historia de Metrovivienda
- ° Inicio obras interceptor.

Ilustración 3-2: Georefencion de equipamientos a 2015

ESCALA DISTRITAL



- PARQUE ENTRE NUBES
- USME
- HOSPITAL DE USME
- CENTROS DE CULTO
- ESTADIO LA AURORA
- PORTAL USME - CENTRO COMERCIAL
- CENTROS EDUCATIVOS
- CENTROS MEDICOS
- CAI

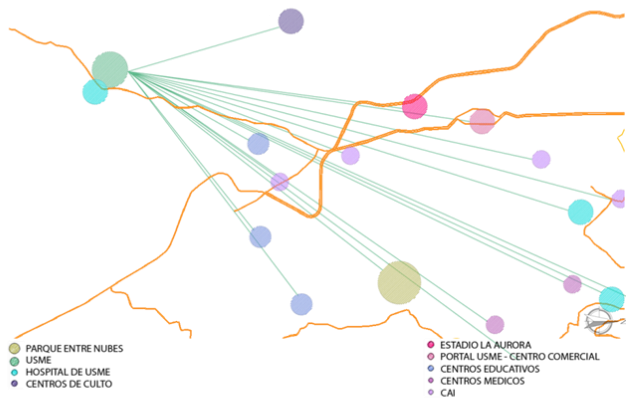


ESCALA SECTORIAL



- IGLESIA
- ALCALDIA
- PORTAL INTERACTIVO ETB
- HOSPITAL DE USME
- COLEGIO FRANCISCO ANTONIO
- SALON COMUNAL



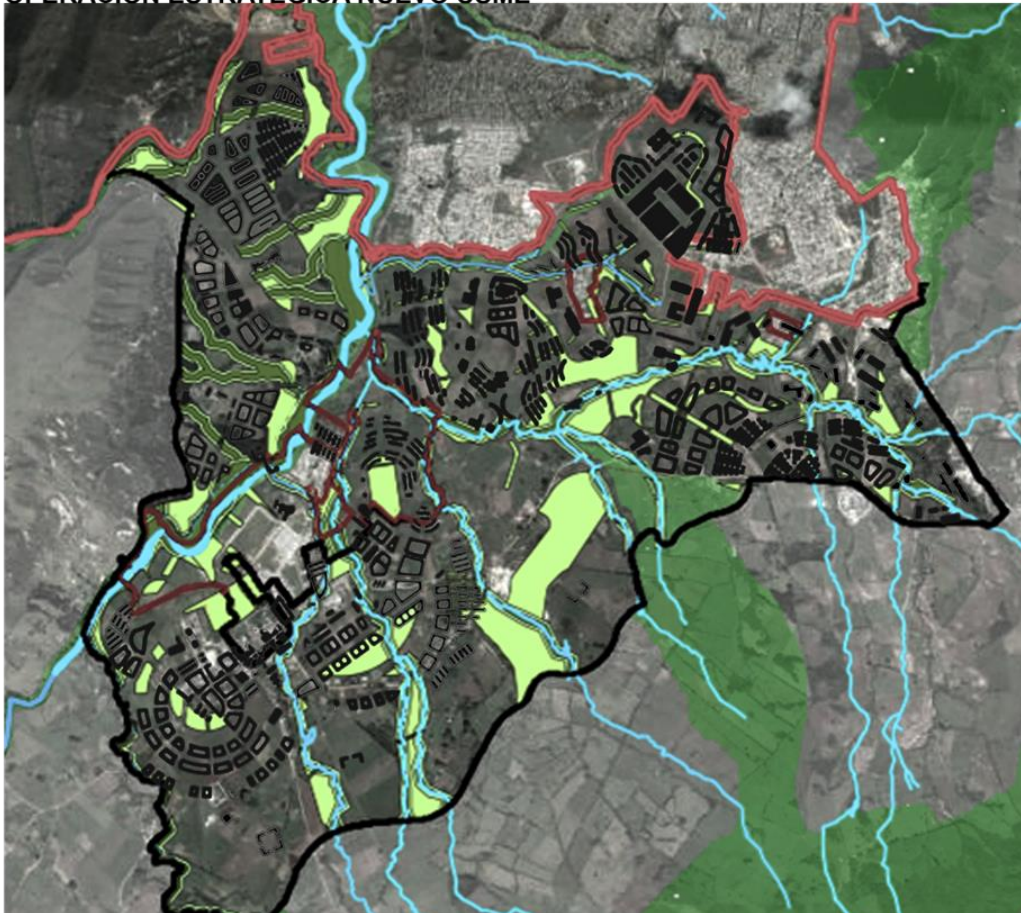


2015
Localización de equipamientos a escala Distrital



Localización de equipamientos a escala sectorial

Ilustración 3-3: Operación Estratégica Nuevo Usme

OPERACION ESTRATEGICA NUEVO USME

Área Total (ha)	938
Suelo de Expansión	800
Suelo Urbano	138

Planes Parciales	
Plan Parcial 1	310
Plan Parcial 2	125
Plan Parcial 3	153
Plan Parcial 4	225

Total	813
--------------	------------

Suelo Público OE (ha)	OE NU	PP 1	UAU 1
Estructura Ecológica Principal	181	40	7,4
Parques	126	38	8,5
Equipamientos	56	19	3,6
Vías	151	68	17,5
Total	514	165	37
Suelo Útil (ha)	OE NU	PP 1	UAU 1
Industriales	47	53	
Comerciales	32	4,5	2,2
Residenciales	209	78	31
Total	288	136	33
Borde Urbano Rural	95		

Gráfico 3-1: Adquisición de Suelo Bruto

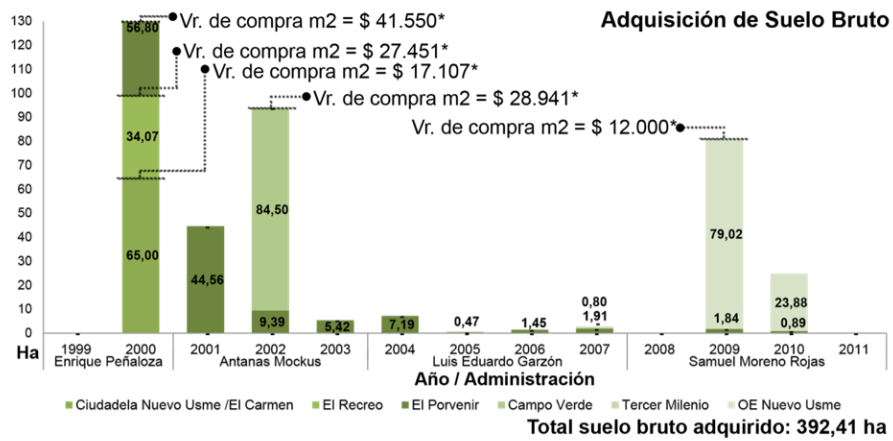


Gráfico 3-2: Habilitación de Suelo Bruto con obras de urbanismo

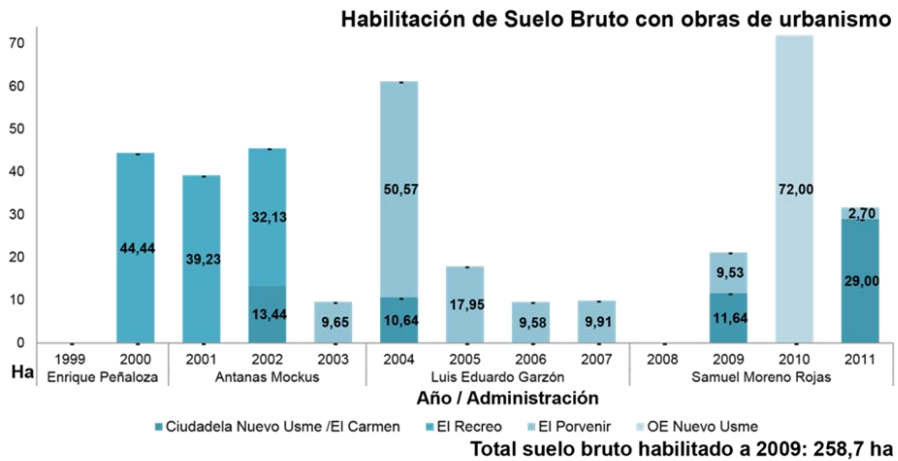
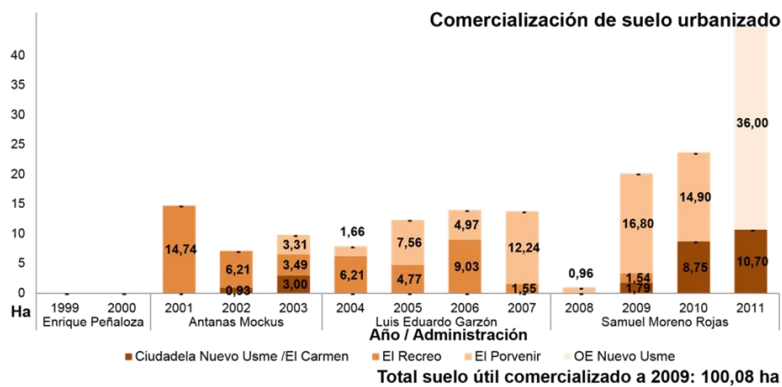


Gráfico 3-3: Comercialización de suelo urbanizado



DATOS GENERALES DE LA LOCALIDAD DE USME

Las generalidades soportan el análisis en esta investigación, desde aquí el investigador emprende la lectura para acotar el área y realizar la lectura del problema como referencia geográfica del estudio de caso.

Población: 267.423 habitantes

Densidad: 2.052 hab/km²

Superficie: 119,04 km²

Parte urbana: 22,2 km²

Barrios: 220

Estratos: 1 y 2

UPZ: 7 – (52) La Flora, (56) Danubio, (57) Gran Yomasa, (58) Comuneros, (59)

Alfonso López, (60) Parque Entrenubes, (61) Ciudad de Usme

Estratos: 1 y 2

Límites:

Norte: con las localidades de San Cristóbal y Rafael Uribe

Sur: con la localidad de Sumapaz

Oriente: con los municipios de Chipaque y Une

Occidente: con el río Tunjuelo y la localidad de Ciudad Bolívar

*Características de la población*⁷¹

- El 33.9 por ciento de los hogares de la localidad de Usme se encuentra en el quintil más bajo de riqueza.
- Las familias nucleares completas son el 42.7 por ciento en la localidad de Usme.
- El 34 por ciento de los hogares tiene como cabeza a una mujer.
- Un 70 por ciento de la población masculina tiene educación secundaria incompleta o menos, el 8 por ciento con educación superior y 21 por ciento educación secundaria completa.
- Las mujeres con educación secundaria o menos representan un 68 por ciento, nivel de educación superior 10 por ciento y 20 por ciento con secundaria completa.
- Según la encuesta, la población afiliada a las EPS del sistema contributivo constituye el 53.4 por ciento, las subsidiadas tienen el 35.8 por ciento y en el régimen especial está el otro 1.1 por ciento. No está afiliado el 9.1 por ciento.

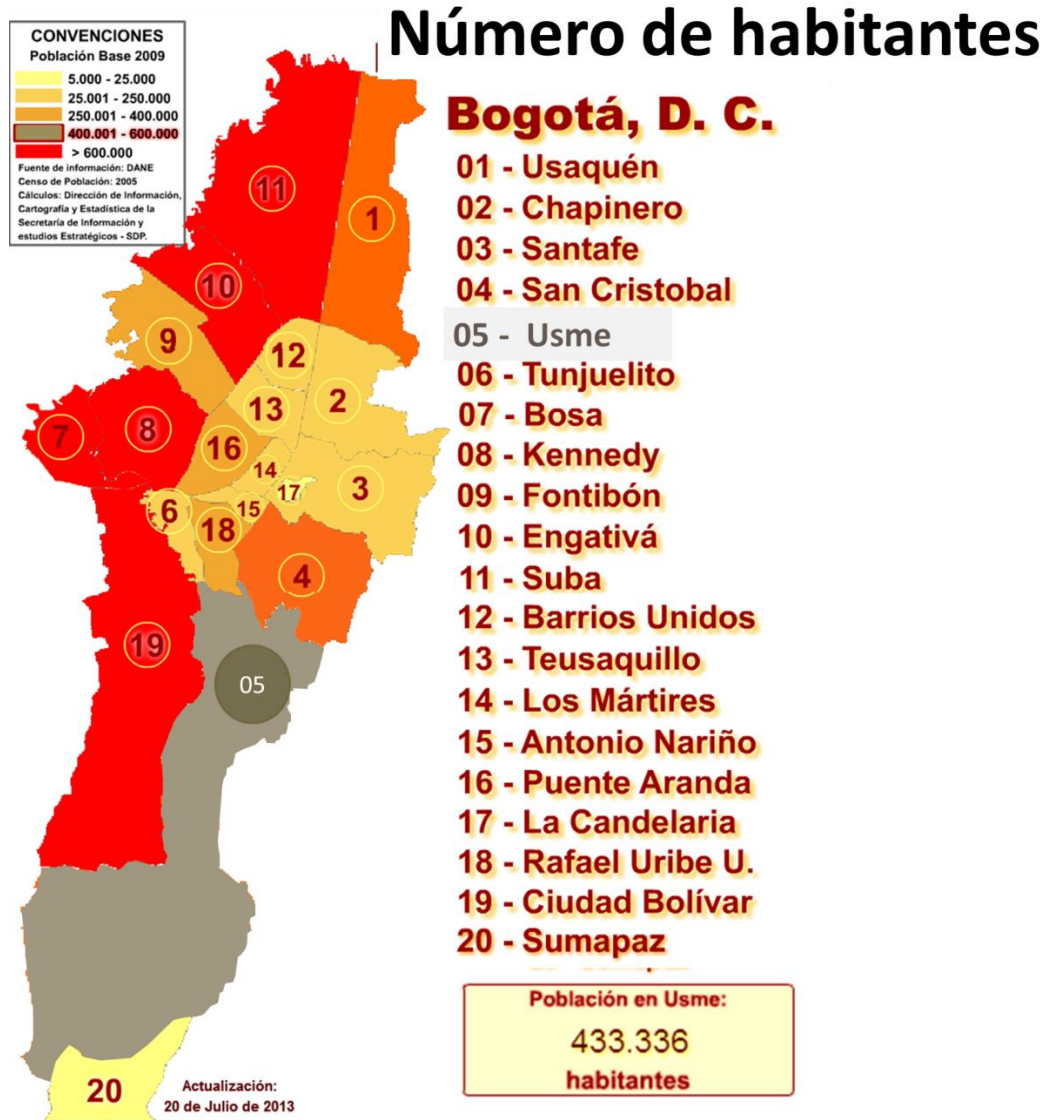
“El área de desarrollo del proyecto se ubica en un sector del área suburbana de expansión localizada en la Localidad de Usme. El proyecto tiene 36 superlotes, en un área bruta total de 65.0 hectáreas divididas en dos etapas donde se prevé el desarrollo de un proyecto urbanístico integral de vivienda, y se destina el 45% del área útil del terreno para la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario. Está previsto que el 88% del proyecto se destine a vivienda, con un potencial de cerca de 6.500 viviendas, el 5% para actividad múltiple y el 3% para uso institucional. La Ciudadela Nuevo Usme es un proyecto urbanístico de segunda generación, bajo un esquema de asociación con la Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar y AVP Construcciones y conformó un patrimonio autónomo”⁷².

⁷¹ Encuesta Distrital de Demografía y Salud - Bogotá 2011

⁷² Tomado de: <http://www.avp.org.co/>

Por su extensión y cantidad de habitantes, la Ciudadela Nuevo Usme constituye la tercera urbanización de la localidad 5 de Usme, la cual para el 2012 se proyectaba en el 8º puesto en densidad de población, dentro de la ciudad de Bogotá⁷³.

Ilustración 3-4: Ubicación densidad de población por localidades



Fuente:

<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionTomaDecisiones/Estadisticas>

Para el 2005 la localidad de Usme contaba con 299.621 habitantes y para el 2012 con 400.686 habitantes, lo cual representó un 33,7% de crecimiento en su población. Se había calculado para el 2015 en esta localidad 432.724 habitantes, lo que añadirá un incremento más del 9% (ver Tabla 3-1: Proyección de población en Bogotá 2005, 2012 2015)

⁷³ DANE-Secretaría Distrital de Planeación SDP : Convenio específico de cooperación técnica No 096-2007

Tabla 3-1: Proyección de población en Bogotá (2005, 2012 2015).

Posición por Localidad	Periodos					
	Población 2005		Población 2012		Población 2015	
	Total Bogotá D.C.	6.840.116	Total Bogotá D.C.	7.571.345	Total Bogotá D.C.	7.878.783
1	8 Kennedy	944.777	11 Suba	1.094.488	1 Usaquén	494.066
2	11 Suba	918.580	8 Kennedy	1.030.623	2 Chapinero	137.870
3	10 Engativá	793.944	10 Engativá	851.299	3 Santa Fe	110.053
4	19 Ciudad Bolívar	567.861	19 Ciudad Bolívar	651.586	4 San Cristóbal	406.025
5	7 Bosa	495.283	7 Bosa	597.522	5 Usme	432.724
6	1 Usaquén	444.924	1 Usaquén	479.830	6 Tunjuelito	200.048
7	4 San Cristóbal	409.653	4 San Cristóbal	409.257	7 Bosa	646.833
8	18 Rafael Uribe Uribe	376.711	5 Usme	400.686	8 Kennedy	1.069.469
9	5 Usme	299.621	18 Rafael Uribe Uribe	377.272	9 Fontibón	380.453
10	9 Fontibón	297.933	9 Fontibón	353.859	10 Engativá	874.755
11	16 Puente Aranda	257.090	16 Puente Aranda	258.212	11 Suba	1.174.736
12	12 Barrios Unidos	224.216	12 Barrios Unidos	234.948	12 Barrios Unidos	240.960
13	6 Tunjuelito	202.342	6 Tunjuelito	201.593	13 Teusaquillo	151.092
14	13 Teusaquillo	138.993	13 Teusaquillo	147.933	14 Los Mártires	98.758
15	2 Chapinero	126.274	2 Chapinero	135.160	15 Antonio Nariño	108.941
16	3 Santa Fe	109.463	3 Santa Fe	109.955	16 Puente Aranda	258.414
17	15 Antonio Nariño	106.648	15 Antonio Nariño	108.457	17 La Candelaria	24.096
18	14 Los Mártires	95.866	14 Los Mártires	98.209	18 Rafael Uribe Uribe	375.107
19	17 La Candelaria	23.985	17 La Candelaria	24.160	19 Ciudad Bolívar	687.923
20	20 Sumapaz	5.952	20 Sumapaz	6.296	20 Sumapaz	6.460

Fuente: Elaboración propia a partir de DANE-Secretaría Distrital de Planeación SDP: Convenio específico de cooperación técnica No 096-2007

La zona donde se desarrolla el proyecto Ciudadela Usme, es un territorio dinámico, sometido a transformaciones e intervenciones, promovidas desde la administración de la ciudad, frágil desde el punto de vista ambiental, con profunda desigualdad social con respecto a la ciudad y cuyas funciones son diversas (fuente de recursos naturales, depósito de desechos donde por la decisión de la administración distrital se está llevando a cabo la concentración de población de escasos recursos socioeconómicos). Las consecuencias de este proceso se manifiestan en profundos contrastes territoriales expresados en las condiciones de habitabilidad de la población.

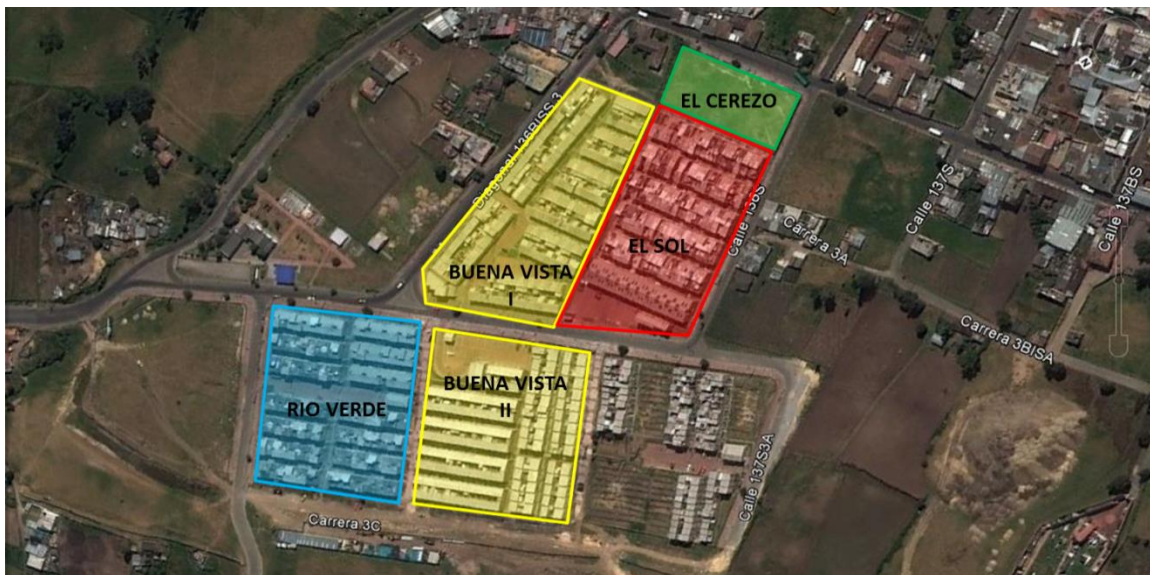
3.1.2 Propuesta metodológica en área de estudio

El presente trabajo toma como unidades de análisis la zona delimitada en la Ciudadela Nuevo Usme, la cual es la fuente para ubicar los diferentes componentes a tener en cuenta en esta investigación. La ubicación del estudio de caso, se define por ser el sitio de emplazamiento inicial de la intervención de Metrovivienda en Usme, lo cual permite una lectura en el tiempo de en toda la evolución del proceso de apropiación del territorio por los pobladores.

A. Delimitación de la zona

Dentro de la Ciudadela Nuevo Usme, en el momento del trabajo de campo año 2012, con 6 conjuntos: El Cerezo, El Sol, Rio Verde, Bosques de Usme, Buenavista 1 y Buenavista II, regidos por la figura de propiedad horizontal. En los conjuntos Rio Verde, Buenavista 1, Buenavista II y El Sol, a partir del análisis de sesenta casos, y su entorno, se establecen los indicadores para la construcción de la matriz que nos facilita la lectura de las condiciones de habitabilidad. (Ver Ilustración 3-2)

Ilustración 3-5: Localización de Estudio de Caso



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth (2012)

Se estableció una muestra de 60 viviendas en los conjuntos Rio Verde, Buenavista I y Buenavista II. Considerando que todos los casos de estudio tuvieron la misma oportunidad de ser seleccionadas para aplicar la encuesta, las muestras fueron seleccionadas al azar y la flexibilidad en el número de familias consultadas, hace factible el análisis comparativo.

De las tipologías de vivienda, que componen estos conjuntos habitacionales, se han seleccionado diez casos y se establece un ejercicio que nos permite ilustrar el problema que se presenta en la ciudadela. A partir de las unidades de vivienda entregadas (Ver: Plano 3-1 y Plano 3-2), las familias han realizado adecuaciones en las mismas y ello permitió establecer las tipologías en los diez casos relacionados en tabla 3-2 y que se detallan en el capítulo 4, en el aparte 4.1 Muestra de tipologías de vivienda establecidas.

Tipología 1

Plano 3-1: Planos arquitectónicos tipo 1 de estudio de caso



Fuente: Elaboración propia a partir de planos de comercialización Constructora AVP

Tipología 2

Plano 3-2: Planos arquitectónicos tipo 2 de estudio de caso



Fuente: Elaboración propia a partir de planos de comercialización Constructora AVP

La habitabilidad es el hilo conductor de la investigación, fue el parámetro de medición de la satisfacción o insatisfacción de la población, como usuarios directos del espacio urbano y arquitectónico. Son los ocupantes de las viviendas los que pueden dar cuenta de las características físicas y no físicas de lo arquitectónico y lo urbano. El tema de la habitabilidad es poco utilizado como una categoría de análisis para la evaluación de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos. Aún hay dificultad para definirlo, pues es claro que implica una mirada compleja por el amplio espectro que engloba las relaciones del hombre con el espacio arquitectónico y su entorno. Con simpleza puede describirse como el lugar en el que se puede vivir, o como un sistema complejo que incluye el “significado simbólico y personal” de quien lo habita, o como el “conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, y en un grado mayor o menor la gratificación de la existencia” (Mercado, Ortega, & Luna, 1995, pág. 18) y se complementa

con los requerimientos objetivos y subjetivos que facilitan la estancia y la satisfacción de necesidades.

La metodología utilizada de tipo multimodal y por triangulación⁷⁴ y los diferentes métodos aplicados ofrecieron el acercamiento cuantitativo y cualitativo del problema y facilitaron el análisis del estudio de caso. Además se describieron las cualidades urbano-arquitectónicas, con parámetros para ponderar su apreciación; se definieron algunos valores estandarizados y se propusieron indicadores e índices de habitabilidad para la evaluación. En cuanto a los instrumentos de medición se seleccionaron los siguientes: la entrevista temática, la entrevista general, los registros en video de las sesiones y recorridos por el territorio alrededor de la audiencia pública, la medición del objeto vivienda-entorno, la descripción de los atributos, la interpretación de dibujos y en general de la caracterización de la problemática.

Algunos de los objetivos con estos instrumentos se resumen en lo siguiente:

- Las entrevistas temáticas se basan en la estratificación probabilística⁷⁵ al seleccionar al azar su aplicación; teniendo una muestra comparable de casos que ofrecen información del subconjunto de manera precisa y objetiva, independiente del impacto porcentual en la totalidad de unidades de vivienda en la ciudadela.
- Los índices de habitabilidad propuestos incluyen algunos indicadores para conocer la satisfacción de los ocupantes por medio de su opinión y del análisis de las propuestas urbano-arquitectónicas.
- Los indicadores se enfocan en medir la adaptabilidad y la sustentabilidad del proyecto.
- De acuerdo a las necesidades presentes como de satisfactores por cumplir, se establece la medición de condiciones de habitabilidad
- Los índices de habitabilidad en este estudio ofrecen un referente para otros estudios de tipo cualitativo y cuantitativo evaluando factores que hagan factible el desarrollo sustentable; **Error! Marcador no definido.** de proyectos destinados a VIS y VIP.

B. Cualidades del espacio público

El espacio público como el articulador de la dinámica urbana, no solo en el plano físico-funcional sino en el simbólico-interpretativo, nos lleva a entender que lo urbano desborda la visión de lo meramente construido y que su propia naturaleza infiere hechos culturales, sociales, económicos y de identidad, por lo que intervenir el espacio público implica intervenir el espacio vital de quienes habitan el territorio.

Siendo la vivencia de lo urbano un proceso estructurado a partir de la interrelación de diversas capas de atributos y dimensiones: el espacio público es un medio de expresión, un escenario de referencia y una posibilidad de articulación creativa; así, el espacio público permite “fabricar” la comprensión de la relación individuo – entorno, manifestar dicha relación y construir una visión de la realidad.

⁷⁴ En esta metodología convergen diferentes enfoques de investigación tipo cualitativo (Fernández, Hernández, & Lucio, 2003, pág. 8). Se acudió a las observaciones de los encuestadores, con los pobladores a la apreciación de su realidad y a la exposición de los resultados en la audiencia pública que validó el contenido del informe sobre la encuesta.

⁷⁵ La muestra probabilística facilita el análisis cuantitativo de encuestas al tener las mismas posibilidades de seleccionar la muestra y se reduce el error (Fernández, Hernández, & Lucio, 2003, págs. 307, 308)

En el siguiente planteamiento se precisan elementos significativos desde el punto de vista de la formulación de un proyecto de intervención, indicando los alcances que presenta la decisión de intervenir el hecho construido:

“Un espacio de expresión, público permite e induce que se desarrollen las manifestaciones culturales, sociales y políticas de las comunidades, que en él se construyan los significados y significantes necesarios para cualificar su vida cotidiana. Como espacio cultural es el producto de la acumulación de hechos históricos que permiten a la ciudadanía su identidad como grupo social; en él se desarrollan y adquieren sentido los conceptos más esenciales de la arquitectura y la edificación, el arte y la producción y los referentes sobre los cuales se tienden las redes conceptuales de las demás artes y ciencias de la sociedad. Como continente físico del espacio de manifestación social, en él se producen los encuentros y desencuentros de las comunidades, de las personas y de las ideas. En él, la ciudad se recrea como sociedad, como pasado y como futuro, y como materialización de los alcances y logros de su condición social. Como referente de lo político, es el lugar en el cual se concretan y realizan los conflictos y acuerdos ciudadanos, y en especial los equilibrios y equidades que permiten la vida comunal y la coexistencia de lo público y lo privado como un todo coherente.

Como materialización de comunicación, supone la construcción de las redes de movilidad e intercambio social, y fundamenta la ciudad como agrupación de actividades humanas. Allí se realiza el tránsito ciudadano, la vialidad y el transporte, la articulación de las funciones ciudadanas, de gobierno, de desarrollo social y en especial, del comercio. En estas dimensiones, el espacio público se encuentra íntimamente ligado a la evolución tecnológica de los sistemas de movilidad social y a los grados de complejidad y dimensión que ellos desarrollan. De espacio en el cual se desarrollaba, físicamente, la política y el comercio en la ciudad histórica ha evolucionado al espacio que articula el intercambio comercial y a las comunidades urbanas.

Al soportar la función urbana, se constituye en la infraestructura que permite la existencia de la ciudad y, por extensión y complejidad, en la estructura ambiental que la relaciona con el contexto natural y con la región y la geografía a la que sirve de referente. Las redes viales, las redes de servicios domiciliarios, las redes de transporte y los sistemas que se relacionan con la estructura ecológica principal, son parte de esta dimensión funcional.” Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá (DAPD, 2005).

Bajo la premisa que establece que a través del espacio público y sus equipamientos, es posible mejorar la calidad de vida urbana, facilitando la posibilidad de acceder a bienes públicos adecuados para la recreación activa y pasiva, el aprovechamiento de las oportunidades económicas y productivas, el desarrollo de las diversas manifestaciones culturales y la integración de la estructura ecológica principal a la vivencia urbana, se presenta el análisis de las cualidades o atributos existentes en el caso de estudio que son evaluados en la investigación. Se describen las cualidades o atributos existentes de lo público (entorno) a partir de la percepción de los habitantes (lo subjetivo), con el análisis de la propuesta urbana (lo objetivo), definiendo el panorama general del problema en la ciudadela, lo cual permite establecer las cualidades presentes que

permiten el grado de apropiación de las unidades de vivienda y su entorno por los habitantes.

Para el espacio público, en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad⁷⁶ enfocada en la búsqueda de lograr que los entornos humanos cumplan con un mínimo de condiciones que garanticen el ejercicio pleno de la democracia, el acceso a los bienes colectivos, la certeza de un ambiente sano y la existencia de medios adecuados para expresar libremente las opiniones y demandar garantías a los derechos humanos. Como tal, es un manifiesto que se ubica en un plano articulador de diferentes escalas y dimensiones del derecho, por lo cual se autorreferencia interdependiente de otras declaraciones de derechos.

Este documento para el espacio público, permite visualizar y localizar en el ámbito socio-jurídico de la situación en la Ciudadela Nuevo Usme, e identificar los fundamentos que se toman en cuenta como soporte al análisis de lo público. Por otra parte vale la pena destacar de su articulado que se relaciona con la existencia de espacio público adecuado y la garantía de su provisión por parte de los Estados, lo referido en la (Tabla 3-3: El espacio publico en la Carta Mundial de Derecho a la Ciudad), de la cual se toman lineamientos para la definición de los atributos de espacio público en la matriz para la medición que el autor plantea.

⁷⁶ En el marco del Foro Social Mundial de 2005 en Porto Alegre. El documento que contiene los principales compromisos con los que las administraciones municipales deberían estructurar, en términos de línea base, las políticas públicas de sus correspondientes territorios, bajo los conceptos de justicia social, inclusión y desarrollo sostenible.

Tabla 3-2: El espacio público en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

Artículo	Texto del articulado Relación con el Espacio Público	Relación con el Espacio Público
Artículo I Derecho a la ciudad.	<p>3. La ciudad es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes.</p> <p>4. A los efectos de esta Carta, el concepto de ciudad tiene dos acepciones. Por su carácter físico, la ciudad es toda metrópoli, urbe, villa o poblado que esté organizado institucionalmente como unidad local de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Incluye tanto el espacio urbano como el entorno rural o semirural que forma parte de su territorio. Como espacio político, la ciudad es el conjunto de instituciones y actores que intervienen en su gestión, como las autoridades gubernamentales, los cuerpos legislativo y judicial, las instancias de participación social institucionalizada, los movimientos y organizaciones sociales y la comunidad en general.</p> <p>5. A los efectos de esta Carta se consideran ciudadanos(as) a todas las personas que habitan de forma permanente o transitoria en las ciudades.</p> <p>6. Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, deben adoptar todas las medidas necesarias -hasta el máximo de los recursos que dispongan- para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados y con la adopción de medidas legislativas y normativas, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales. Asimismo, las ciudades, con arreglo a su marco legislativo a los tratados internacionales, deben dictar las disposiciones legislativas o de otro carácter para hacer efectivos en ellas los derechos civiles y políticos recogidos en esta Carta.</p>	<p>Define un alcance universal en la medida en que explicita la no restricción de extensión geográfica en lo concerniente a la delimitación del concepto ciudad.</p> <p>Así mismo, reconoce el carácter multidimensionalidad del hecho urbano, dentro del cual el espacio público se entiende como parte de los derechos consagrados en el ordenamiento jurídico nacional, en espacial en lo relativo al derecho de contar con un ambiente sano, razón por la cual el Estado se compromete a garantizar su provisión, uso y disfrute regulado por parte de todos los ciudadanos.</p> <p>Valida el supuesto de que lo urbano trasciende lo físico espacial y comprende hechos socio culturales, institucionales y de representación social, que a su turno – como se ha descrito – toman lugar en el espacio público</p>
ARTICULO II. PRINCIPIOS FUNDAMENTOS ESTRATÉGICOS DEL DERECHO A LA CIUDAD	<p>1. EJERCICIO PLENO DE LA CIUDADANIA Y GESTIÓN DEMOCRÁTICA DE LA CIUDAD: 1.1. Las ciudades deben ser un ámbito de realización de todos los derechos humanos y libertades fundamentales, asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de todas las personas, en condiciones de igualdad, equidad y justicia. Todas las personas tienen el derecho de encontrar en la ciudad las condiciones necesarias para su realización política, económica, cultural, social y ecológica, asumiendo el deber de la solidaridad</p> <p>2. FUNCION SOCIAL DE LA CIUDAD Y DE LA PROPIEDAD URBANA: 2.1. Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los</p>	<p>Relaciona el derecho de los ciudadanos a contar con espacios adecuados para las prácticas políticas, económicas, culturales, sociales y ecológicas, que desde la perspectiva analizada constituyen las dimensiones de existencia del espacio público como articulador del hecho urbano con su entorno</p> <p>Se establece el derecho a disfrutar de los bienes públicos por parte del colectivo social en atención al principio de prevalencia del bien común sobre el particular. A este respecto, el espacio público se inscribe dentro del conjunto</p>

Artículo	Texto del articulado Relación con el Espacio Público	Relación con el Espacio Público
	<p>recursos que la misma ciudad ofrece. Es decir, debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica, para garantizar el bienestar de todos y todas los(as) habitantes, en armonía con la naturaleza, para hoy y para las futuras generaciones.</p> <p>2.2. Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los(as) ciudadanos(as) deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todos los(as) ciudadanos(as) tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentable. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo y ambientalmente equilibrado del espacio y el suelo urbano, en condiciones seguras y con equidad entre los géneros</p>	<p>de bienes que son destinatarios de la inversión pública que propende por el beneficio del conjunto de ciudadanos en una perspectiva de sostenibilidad y equidad</p>
<p>ARTÍCULO V. DESARROLLO URBANO EQUITATIVO SUSTENRABLE</p>	<p>Y 1. Las ciudades deben desarrollar una planificación, regulación y gestión urbano ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico; que impida la segregación y la exclusión territorial; que priorice la producción social del hábitat y garantice la función social de la ciudad y de la propiedad. Para ello, las ciudades deben adoptar medidas que conduzcan a una ciudad integrada y equitativa</p>	<p>Identifica el requisito de propender por una ciudad integrada y equitativa que reconozca y preserve su identidad y su memoria. Como se mencionó previamente, este aspecto se vincula de forma directa con los objetivos del espacio público en la medida en que en él toman lugar las principales manifestaciones culturales, tradiciones y ritos que permiten desarrollar la identidad cultural de sus habitantes.</p>
<p>ARTICULO IX. DERECHO DE ASOCIACIÓN, REUNIÓN, MANIFESTACIÓN Y USO DEMOCRÁTICO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO</p>	<p>Todas las personas tienen derecho de asociación, reunión y manifestación. Las ciudades deben disponer y garantizar espacios públicos para ese efecto</p>	<p>Este derecho se vincula con la obligación de un estado democrático de proveer espacio físicos adecuados para las prácticas políticas con base en las cuales se construye el sentido de ciudadanía</p>

Artículo	Texto del articulado Relación con el Espacio Público	Relación con el Espacio Público
ARTICULO XVI. DERECHO A UN MEDIO AMBIENTE SANO Y SOSTENIBLE	1. Las ciudades deben adoptar medidas de prevención frente a la contaminación y ocupación desordenada del territorio y de las áreas de protección ambiental, incluyendo ahorro energético, gestión y reutilización de residuos, reciclaje, recuperación de vertientes, y ampliación y protección de los espacios verdes. 2. Las ciudades deben respetar el patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico y promover la recuperación y revitalización de las áreas degradadas y de los equipamientos urbanos	Manifiesta la necesidad de regular, articular y planificar las formas en que se utiliza el territorio de la ciudad. Igualmente, menciona la preocupación por rescatar los valores esenciales del hecho construido como la memoria representada en el patrimonio, así como la articulación de la ciudad con el entorno en el que se ubica, garantizando la recuperación y preservación de las estructuras ecológicas. Estos hechos constituyen fines del espacio público en los términos relacionados en los textos previos

Fuente: Carta Internacional de Derecho a la Ciudad en el marco del Foro Social Mundial de 2005 en Porto Alegre, Brasil.

C. Cualidades del espacio privado

Aquí se establece la *descripción de las cualidades del espacio privado* cuyo objeto de estudio es el espacio interior, es decir la vivienda. En la espacialidad arquitectónica se evalúan las condiciones de lo existente o el mínimo habitable y de la potenciación o máximo habitable. Se presentan las características de espacialidad arquitectónica interior y diversidad espacial, potenciación y características de adecuación al clima, por mencionar algunos.

El espacio privado se refiere a aquellos lugares en los que el o los individuos desarrollan actividades consideradas no trascendentales para el devenir de la colectividad así como el espacio en el que se despliegan prácticas y emociones ligadas a la idea de intimidad o, según (Monnet, 1996, págs. 11 - 15), se podría distinguir entre lo privado como ámbito del interés individual (intimidad física y preocupaciones económicas) en oposición a la esfera de interés común de los espacios públicos (incluyendo, entre otros, asuntos de "modales en sociedad", ciudadanía y decisión colectiva). Doméstico vs. Laboral, familiar vs. Social, Económico vs. Político, son algunas de las dicotomías que se han asociado a la distinción entre espacios públicos y privados

Con (Arendt, 1974) el espacio privado, es aquel en el cual cada individuo es "tangible y mundano, lugar de uno mismo" La importancia de la propiedad privada, con el advenimiento de la industrialización, llevaría a destacar el papel del individuo como recurso indisputable por otros, la posesión de su propio cuerpo como "fuerza de trabajo" (Marx, retomado por Arendt, op. cit). Conceptualización tal que, además de destacar la protección de sí mismo bajo una lógica económica, conduce a la generación de prácticas encaminadas a salvaguardar aquello que se desea mantener fuera de la publicidad.

Un punto de partida necesario consiste en establecer el marco conceptual de la privacidad, o al menos destacar aquellos aspectos que adquieren mayor expresión y sentido en la vida urbana, Irwin Altman, psicólogo social y ambiental, define la privacidad como; el control selectivo del acceso a uno mismo o al grupo al que uno pertenece; (1975, pág. 18). Este control selectivo puede entenderse desde dos vertientes: control de la propia interacción social (contacto social con los demás) y control de la información ofrecida durante la interacción.

Lo que resulta interesante de la propuesta de Altman es que la privacidad no debe definirse -como suele ser habitual- únicamente en términos de aislamiento, reclusión o exclusión. Según su modelo dialéctico, para cada situación (incluidas las dimensiones temporales, sociales y ambientales) una persona establece el grado que considera óptimo de acceso de su yo a los otros, constituyendo lo que Altman denomina «carácter optimizador» de la privacidad.

El espacio físico permite regular dos características básicas para el control de la privacidad: el acceso visual (posibilidades que ofrece el espacio de permitir a una persona explorar el entorno inmediato) y la exposición visual (posibilidades que ofrece el espacio de permitir exponerse a la vista de otras personas). Así, las diferentes disposiciones espacio-ambientales permitirán mayor o menor control de la privacidad en una situación social determinada (Archea, 1977, págs. 116-137)

El hogar es la esencia del espacio privado. A través de mecanismos espaciales que actúan a modo de sucesivos filtros (la portería del conjunto, el sendero a la vivienda, la escalera, el pasillo, la puerta, la mirilla, el recibidor) se puede regular de manera

sumamente efectiva su grado de apertura; a los visitantes. Incluso dentro del propio hogar, las diferentes personas que lo ocupan deben poder acceder a diferentes niveles de privacidad existiendo pues diferentes habitaciones con distintos niveles de acceso.

“volver a casa”, al lugar propio que, por definición, no podría ser el lugar ajeno. Donde cualquier visitante es un intruso, a menos que se haya convidado a entrar y donde, el invitado debe “guardar su lugar”, no permitirse circular de un espacio a otro y tener el tacto de acortar su visita, para no ser “impertinente”, y tener que exigirle mantener “distancia adecuada”.

El territorio privado, se debe proteger, un lugar habitado por la misma persona durante un cierto periodo, refleja un retrato que se le parece, a partir de los objetos (presentes o ausentes) y de los usos que éstos suponen. La vivienda reconoce sin disimulo el nivel de ingreso y las ambiciones sociales de sus ocupantes. Aquí el cuerpo dispone de un abrigo cerrado, donde puede, como mejor le parezca, extenderse, dormir, sustraerse al ruido, a la mirada, a la presencia del prójimo, asegurar sus funciones y su conversación más íntima.

3.2 Las condiciones de habitabilidad en varias dimensiones

Este trabajo de investigación se aborda desde la perspectiva del derecho a la ciudad⁷⁷ por lo que implícitamente se está teniendo en cuenta la valoración de los derechos humanos y los derechos colectivos y nos lleva en este sentido, a que la satisfacción de las necesidades en cuanto a calidad en las condiciones de habitabilidad se reconozcan y sancionen como derechos humanos y se establezcan las condiciones para que esta satisfacción se haga efectiva.

El derecho de un lugar para vivir, el derecho a una vivienda adecuada, el derecho a vivir dignamente, hacen parte de los derechos humanos. A este respecto, los criterios que históricamente y culturalmente evolucionan vinculados al ejercicio del poder y la autoridad dentro de una sociedad fundamentan la noción de derecho con un carácter complejo que adiciona un conjunto de derechos civiles, económicos, sociales, culturales, ambientales y políticos, etc., con todas las implicaciones que de ello se derivan, estableciendo unas reglas de comportamiento social que permiten una convivencia pacífica.

Es absurdo seguir interpretando que por derecho a la vivienda es que todos los ciudadanos accedan a una casa propia, asumiendo la vivienda como simple patrimonio y en donde el objetivo de la sociedad y el Estado es hacer nuevos propietarios. Con este planteamiento se han estado entregando soluciones a la población, donde los aspectos cualitativos relacionados con la calidad de vida que debe ofrecer o garantizar la unidad de vivienda como son: el diseño adecuado, el sistema constructivo, las redes y los

⁷⁷ Se entiende como un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos empobrecidos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere la legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a un patrón de vida adecuado. El derecho a la ciudad se define como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social.

acabados que hacen parte del componente de una vivienda digna⁷⁸, no han sido asumidos o han quedado subestimados, y menos lo han sido las infraestructuras, los servicios, los espacios públicos urbanos y la movilidad, entre otros, que hoy también son plenamente objetivos y mensurables con indicadores respaldados técnicamente, en lo que corresponde a los elementos colectivos y públicos, externos a la casa, los cuales son componentes de su entorno, y que son en la realidad elementos que pesan mucho más en la ponderación del conjunto “vivienda digna” que la casa en sí misma (espacio privado) y trascienden la condición de tenencia en propiedad o no de la vivienda.

Es así como el lugar de habitación está interrelacionado con los diferentes tópicos que involucra el hábitat del habitar, por lo que sería limitante y difícil obtener un buen diagnóstico de la habitabilidad teniendo en cuenta únicamente la vivienda. La propuesta en esta investigación en lo que tiene que ver con proyectos de vivienda social generados desde el Estado, apunta a medirla teniendo en cuenta dos funciones principales: la primera su forma multidimensional y la segunda el evaluar el resultado de la implementación de las políticas estatales en los programas de vivienda social.

Así, la medición de condiciones de habitabilidad debe tener varias características: debe vincular de manera sencilla los programas de vivienda social con el objetivo de guiar las decisiones de política pública; se tiene que definir en el espacio de derechos sociales, y debe incluir las siguientes dimensiones: trabajo o forma de producción e ingreso, acceso a la educación, acceso a los servicios de salud, acceso a la seguridad social, la calidad y el espacio público y los espacios de la vivienda, acceso a los servicios públicos, acceso a la alimentación y grado de cohesión social.

⁷⁸ El término de “dignidad” aquí no pretende establecer categorías.

Tabla 3-3 Propuesta de articulado sobre derecho a la ciudad

Parte I.	Parte II.	Parte III.	Parte IV.	Parte V.
Disposiciones Generales	Derechos relativos a la Gestión de la Ciudad	Derechos civiles y Políticos de la Ciudad.	Derechos Económicos Sociales, Culturales y Ambientales de las Ciudades	Disposiciones Finales
ARTÍCULO I.	ARTÍCULO III.	ARTÍCULO VII.	ARTÍCULO XII.	ARTÍCULO XX.
Derecho a la ciudad	Desarrollo urbano equitativo y sustentable	Libertad e integridad	Acceso y suministro de servicios públicos domiciliarios y urbanos	Medidas de implementación y supervisión del derecho a la ciudad
ARTÍCULO II.	ARTÍCULO IV.	ARTÍCULO VIII.	ARTÍCULO XIII.	ARTÍCULO XXI.
Principios del derecho a la ciudad	Participación en el diseño del presupuesto de la ciudad	Participación política	Derecho al transporte y movilidad públicos	Lesión del derecho a la ciudad
	ARTÍCULO V.	ARTÍCULO IX.	ARTÍCULO XIV.	ARTÍCULO XXII.
	Transparencia en la gestión de la ciudad	Derecho de asociación, reunión, manifestación y uso democrático del espacio público urbano	Derecho a la vivienda	Exigibilidad del derecho a la ciudad
	ARTÍCULO VI.	ARTÍCULO X.	ARTÍCULO XV.	ARTÍCULO XXIII.
	Derecho a la información pública	Derecho a la justicia	Derecho a la educación	Compromisos con la carta del derecho a la ciudad
		ARTÍCULO XI.	ARTÍCULO XVI.	
		Derecho a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural	Derecho al trabajo	
			ARTÍCULO XVII.	
			Derecho a la cultura y al esparcimiento	
			ARTÍCULO XVIII.	
			Derecho a la salud	
			ARTÍCULO XIX.	
			Derecho al medio ambiente	

Elaboración propia a partir de: Carta Mundial de Derecho a la Ciudad Foro Social de las Américas – Quito – Julio 2004. Foro Mundial Urbano - Barcelona – Quito – Octubre 2004. Es posible que el reto metodológico para esta medición de las condiciones de habitabilidad multidimensional sea ambiciosa, pero la propuesta nos acerca a poder contar con una herramienta que permita a la institucionalidad una forma objetiva de ponderar los alcances e impactos que este tipo de proyectos infiere sobre la construcción y el desarrollo de la ciudad y que en definitiva ejerce un fuerte impacto en las condiciones de la población.

No siempre se acertara, pero en la medida de usar métodos de medición que apropien la realidad desde una visión amplia, podemos mejorar sus vidas.

3.3 Evaluación de satisfactores

Bajo el conjunto de principios que soportan la fundamentación de la teoría del desarrollo a escala humana, como un factor que toma a las personas como medida primordial del desarrollo y la asociación, adquiere carácter prioritario la orientación de acciones dirigidas hacia la satisfacción de las necesidades humanas fundamentales, entendiendo este proceso como el mecanismo de intermediación a través del cual es efectivamente posible elevar la calidad de vida de las personas.

Su postulado básico es que el desarrollo debe girar en torno a las personas, como criterio para gestar y promover relaciones y asociaciones humanas directas, es decir, en base a las relaciones particulares inmediatas entre personas. Con ello incentivar y referenciar el

contacto humano cara a cara a través de ambientes sociales, económicos, urbanísticos, etc., satisfactorios y favorables tanto al desarrollo del potencial de cada individuo como la convivencia solidaria, entendidos como dos factores indispensables para el desarrollo integral.

En materia de necesidades humanas, "... La persona es un ser de necesidades múltiples e interdependientes. Por ello las necesidades humanas deben entenderse como un sistema en que las mismas se interrelacionan e interactúan. Simultaneidades, complementariedades y compensaciones son características de la dinámica del proceso de satisfacción de las necesidades." (Max Neef, Elizalde, & Hopenhayn, 1993)

Dentro de la variedad posible de categorías de clasificación de las necesidades humanas, la combinación de categorías existenciales y axiológicas permite integrar necesidades de *ser, tener, hacer y estar*, con aquellas inherentes a *subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad*. Bajo el contexto que define la identificación y escala de necesidades humanas, el análisis de las mismas debe tomar como punto de partida la distinción entre *necesidades y satisfactores* de tales necesidades. En este sentido, "... Un satisfactor puede contribuir simultáneamente a la satisfacción de diversas necesidades o, a la inversa, una necesidad puede requerir de diversos satisfactores para ser satisfecha. ... Cabe agregar que cada necesidad puede satisfacerse a niveles diferentes con distintas intensidades. La calidad e intensidad tanto de los niveles como de los contextos dependerá de tiempo, lugar y circunstancia."⁷⁹

Siguiendo el contexto descrito de los principios fundamentales de la teoría del desarrollo a escala humana, la vivienda como tal no constituye una necesidad sino que representa un satisfactor de necesidades, considerada específicamente como *satisfactor sinérgico* en la medida en que, por la forma en que satisface una necesidad determinada, estimula y contribuye a la satisfacción simultánea de otras necesidades.

Entendida la vivienda como *satisfactor* de necesidades, y considerando que los satisfactores "... definen la modalidad dominante que una cultura o una sociedad imprimen a las necesidades, ... no son los bienes económicos disponibles sino que están referidos a todo aquello que por representar formas de ser, tener, hacer y estar, contribuye a la realización de necesidades humanas,, pueden incluir, entre otras, formas de organización, estructuras políticas, prácticas sociales, condiciones subjetivas, valores y normas, espacios, contextos, comportamientos y actitudes, todas en una tensión permanente entre consolidación y cambio",⁸⁰ resulta evidente la magnitud de la incidencia que este satisfactor representa sobre la población, escenario en el cual adquiere relevancia la forma específica de tenencia sobre la vivienda.

Apoyándose en la axiología o Teoría de los Valores, este estudio, tiene en cuenta lo siguiente de acuerdo a la tabla de Max-Neef (Tabla 1 2: Matriz de satisfactores de Manfred Max-Neef)

⁷⁹ (Max Neef, Elizalde, & Hopenhayn, Desarrollo a escala humana. Una opción para el futuro, 1993, pág. 26 y 27)

⁸⁰ *Ibíd.* Pág. 35

3.4 Medir las condiciones de habitabilidad

Teniendo claro que es factible medir las condiciones de habitabilidad en tanto que se establece en un hecho físico que la afecta, en esta investigación se aborda la tarea de construir los indicadores y la metodología de evaluación de las mismas para los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario⁸¹, partiendo de establecer una base teórica que nos permita avanzar en su construcción.

Para ello es necesario acudir a la labor iniciada en el país por varios agentes desde los años 90 y revisar las referencias internacionales. Es así como se consultaron algunas investigaciones pertinentes al tema en los siguientes documentos:

1. Metodología de Diseño y Evaluación de Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ministerio de Desarrollo Económico, Viceministerio de Desarrollo Urbano, Dirección de Vivienda, Suelo y Construcción. Bogotá, Julio 1998.
2. Calidad de la Vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá. Doris Tarchópulos, Olga Lucía Ceballos Ramos. INJAVIU. Bogotá, Abril 2003.
3. Housing Quality Indicators. Ministerio del Medio Ambiente, Transporte y Regiones. Corporación de vivienda. Inglaterra, 1998.
4. Adaptación del Sistema Housing Quality Indicators para la Evaluación de la Calidad de la Vivienda de Interés Prioritario Formal En La Ciudad De Bogotá. Carolina Díaz Lizarazo. Universidad de Los Andes, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, Magíster en Ingeniería. Bogotá, 2006.
5. Estudio de Precio Beneficio– Prodesa, 2006.

3.4.1 Las herramientas metodológicas

Las herramientas utilizadas son: encuesta de hogares, reconocimiento físico espacial, referentes bibliográficos de expertos sobre temas afines a la investigación, seguimiento y registro de información en la audiencia pública y actividades generadas de la dinámica de la movilización de la comunidad por la problemática en sector, consultas a la comunidad, entrevistas de profundidad, procesamiento y modelaje.

Para el análisis de la vivienda en cuanto a sus componentes y atributos, dinámicos y cambiantes según el referente temporal y espacial, y sus características de habitabilidad relacionándola al papel en la satisfacción de las necesidades básicas del ser humano, es necesario establecer la relación entre las necesidades de carácter axiológico o el deber ser (Max Neef, 1986), por lo que para esta investigación el concepto de vivienda se

⁸¹ Concepto de vivienda de interés social que se aplica en el ámbito de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, la vivienda de Interés Prioritario esta pensada para los hogares con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad. Tomado de: <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/conceptos-juridicos/vivienda-de-inter%C3%A9s-social>

adopta como un bien complejo que conjuga los valores de intimidad y enraizamiento de la misma con relación al individuo que la habita, sus valores sociales y la dimensión del entorno que la soporta.

Igualmente resalta la condición de dignidad que la reviste y su declaración constitucional como un derecho, con su legislación para la generación de políticas habitacionales que han de favorecer los valores sociales de bienestar y equidad.

La vivienda y sus características de la habitabilidad (el deber ser). Ver: Tabla 3 6: Categorías determinantes en la vivienda

Tabla 3-5: Categorías determinantes en la vivienda

CATEGORÍA AXIOLÓGICA	INJERENCIA EN LA VIVIENDA	CARACTERÍSTICAS
Subsistencia	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proteger, abrigar y – Ante: clima, lluvia, temperatura, sonidos. ✓ Conservación y recuperación de la salud. ✓ Ofrecer condiciones de higiene ambiental y personal ✓ Sustentar la preparación y consumo de alimentos ✓ Facilitar limpieza y conservación del vestuario ✓ Apoyar el trabajo extra doméstico. ✓ Proporcionar el espacio para los trabajos domésticos independientes o por encargo remunerados. ✓ Permitir dormir, descansar y procrear 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Materiales (Estabilidad y durabilidad). ✓ Ubicación (Seguridad, aislamiento climático, manejo de temperaturas y ruidos extremos. ✓ Adecuada Iluminación y aireación. ✓ Acceso a agua potable e instalaciones para aseo (acueducto, baño, ducha, lavamanos) ✓ Manejo de excretas no contaminante (sistema de evacuación). ✓ Protección para evitar la acción de agentes patógenos. ✓ Sistemas de manejo de basuras. ✓ Seguridad (Entorno protegido contra riesgos naturales y no contaminado). Mitigación y Servicios de atención al riesgo (catástrofes y accidentes, etc.). ✓ Instalaciones y fuentes de energía para cocinar. ✓ Cuarto para comer. ✓ Acceso a alimentos y otros bienes de consumo. ✓ Instalaciones para lavar y secar la ropa. ✓ Ubicación cercana al sitio de trabajo. ✓ Transporte oportuno y frecuente. Cuartos o talleres cuando se realiza trabajo doméstico. ✓ Habitaciones con luz, aireación y ventilación.

CATEGORÍA AXIOLÓGICA	INJERENCIA EN LA VIVIENDA	CARACTERÍSTICAS
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Disposición de camas. ✓ Espacios que permitan la intimidad de las parejas.
Protección	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proporcionar amparo ante posibles ✓ Conservar los bienes personales, de consumo, durables. ✓ Dar seguridad para afrontar situaciones futuras de riesgo económico. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lugar estable y seguro, ✓ Acceso a servicios preventivos y curativos de salud y de apoyo. ✓ Ahorro para propietarios. ✓ Sitio exclusivo e inviolable.
Afecto	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Servir de morada. ✓ Proporcionar el espacio para la vida familiar, del hogar, de pareja y de las relaciones de amistad. ✓ Prestar aislamiento del medio social. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacios para la vida familiar y social, que permitan privacidad e intimidad. Medio social participativo y seguro. Privacidad de espacios y servicios.
Entendimiento	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ámbito de socialización primaria, educación, estudio. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lugar para la vida cultural familiar y ✓ Lugar de estudio.
Participación	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Permitir establecer comunicaciones ✓ Acceso a los servicios comunales, los espacios de encuentro y participación y la integración en las actividades y organizaciones comunales. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Acceso a medios de comunicación personales y masivos. ✓ Ubicación cercana a centros docentes y culturales, ámbitos de encuentro y participación. ✓ Espacio local con dotaciones y medios de acceso adecuados (alumbrado, vías de circulación y accesos).
Ocio	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio para el juego y el tiempo libre. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lugar para el juego, la diversión y el ✓ Dotaciones para el disfrute del tiempo libre. ✓ Acceso a parques y zonas deportivas.
Creación	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio de organización, diseño y conformación propios. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lugar de organización y disposición ✓ Fuente de trabajos cercanos, ámbitos de producción.
Identidad	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Territorio propio y autónomo, dotado de privacidad e intimidad. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio privado para los miembros del hogar que garanticen intimidad.

CATEGORÍA AXIOLÓGICA	INJERENCIA EN LA VIVIENDA	CARACTERÍSTICAS
Libertad	✓ Permitir la	✓ Lugar de autodiferenciación familiar que
	✓ favorecer la autoestima.	✓ Frente a otros hogares.

Fuente: Elaboración propia a partir de la matriz de satisfactores de Manfred Max-Neef

A partir de estos análisis se fundamenta en esta investigación el propio, realizando una revisión de los mismos, para establecer un procedimiento que permite diseñar una matriz de acuerdo a los encuentros en el estudio de caso, con ello se precisó la caracterización de los modos de habitar, estableciendo una lectura de sus condiciones con lo cual se pretendió determinar las condiciones de habitabilidad.

3.5 Atributos, su medición y forma de registro.

Visión de conjunto de Hábitat sustentable

De acuerdo a lo expuesto en el capítulo 1 sobre la aproximación al concepto de habitabilidad, la visión de hábitat sustentable **¡Error! Marcador no definido.** tiene que ver con la vivienda y su entorno con características de diseño y construcción orientados al respecto por los recursos naturales⁸², vista como un conjunto complejo, que da cuenta del confort, la accesibilidad, la seguridad y la creación de un desarrollo económico y social. Así se incluye el determinar atributos de calidad de la vivienda y de su entorno, de tal manera que incentive la toma de responsabilidad de los habitantes con su entorno y su comunidad.

Los individuos deben mirar a la naturaleza de una forma más integral, donde haya más elementos de respeto, con una cultura distinta y no de asalto sobre sus recursos naturales. En la línea del tiempo se establece como se han presentado presiones, degradación y destrucción de los recursos naturales del planeta. En este proceso, se ha visto un acelerado e inusitado crecimiento de las ciudades, que implica mayor demanda de servicios y una guerra por el agua, en el entendido que esto es por la acción humana y no por cuestiones geográficas o naturales.

De esta manera, se determinan tres componentes – la comunidad, la vivienda y su entorno. Los atributos abarcan temas que implican la participación de los diferentes actores (Gobierno, empresarios y los habitantes) y tienen que ver con las tres dimensiones de la sustentabilidad – ambiental, social y económica, con la finalidad de proporcionar calidad de vida a los pobladores y salvaguardar su patrimonio.

En este estudio, el concepto de vivienda integra dos corrientes de pensamiento: la teoría del desarrollo a escala humana o teoría sobre las necesidades humanas propuesta por Manfred Max-Neef, y el que considera la vivienda como canasta de atributos propuesta

⁸² Ahorro de agua y energía y en general el aprovechamiento de los elementos materiales que la naturaleza nos brinda en forma espontánea, sin que intervenga la mano del hombre. Los recursos naturales sirven para satisfacer las necesidades de la población

por Oscar Landerreche en 1986, posteriormente retomada por Fabio Giraldo en 1990. De esta manera, el concepto de vivienda tiene en cuenta la sumatoria de la comunidad + la vivienda + su entorno, desplegando un listado de atributos y categorías, caracterizándose como satisfactor de necesidades humanas. Así, se acota dentro de la tendencia generalizada del desarrollo a escala humana y se contextualiza como una particularidad de la problemática de la pobreza. (Ver: Ilustración 3 3: Atributos de la vivienda y el entorno)

Ilustración 3-6: Atributos de la vivienda y el entorno



Fuente: Elaboración propia a partir de (Giraldo, 1999)

Lo expuesto no es para estimar déficits de vivienda en función de los atributos determinados mediante esta investigación -a la vez organizados en los tres componentes (la comunidad, la vivienda y su entorno) -, se presenta para diseñar índices integrados de falencias en las condiciones de habitabilidad en vivienda-entorno para aportar a la formulación o reformulación de la política pública en el tema de vivienda social enfocada a VIS y VIP.

Con base en lo anterior, las características determinadas son las siguientes:

3.5.1 Pertinencia

La pertinencia de la idea de proyecto, como evaluación “ex ante”⁸³, para la formulación de las soluciones habitacionales y las infraestructuras de entorno, ante la realidad que se

⁸³ Es una evaluación hecha antes de la ejecución del proyecto. Permite estimar tanto los costos como el impacto (o beneficios) y en consecuencia, adoptar la decisión (cualitativa) de implementar

pretendía solventar. Estableciendo la relevancia de los objetivos del proyecto, es decir si fueron y continúan siendo válidos en relación a las necesidades y prioridades de la población beneficiaria, al contexto político y económico, la zona de intervención y a las estrategias y planes de las entidades y autoridades locales.

Construida por los mejores desarrolladores en un marco de planeación urbana; entendiéndose con ello una vivienda edificada: Estableciendo un Índice de Satisfacción del habitante mayor a 75, o a falta de ello con un Índice de Calidad de la Vivienda mayor a 75.

La evaluación de pertinencia debe incluir un análisis de la consistencia del diseño del proyecto, como a su vez un análisis en la compatibilidad de prioridades entre población beneficiaria y lo propuesto. La pertinencia también evalúa en qué medida el entorno político propicio las condiciones o apoyo para la ejecución del proyecto.

También deberá recoger los aspectos de complementariedad con otras intervenciones en el entorno y sus actores y con las capacidades locales existentes. A su vez, el análisis de pertinencia deberá verificar si la intervención ha seguido los principios internacionales y estándares que regulan el derecho a la vivienda digna.

3.5.2 Localización:

En cuanto a determinantes del diseño urbanístico, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT, sugiere que en primer lugar, es importante tener en cuenta las condiciones climáticas del territorio, con el fin de evitar riesgos a la salud y al bienestar general de sus futuros habitantes. En efecto, un diseño urbanístico eficiente busca aprovechar las condiciones climáticas favorables y disminuir las desfavorables, según donde se defina la localización del proyecto.

La orientación adecuada de calles, senderos y lotes debe entonces potenciar las condiciones climáticas favorables al interior de las viviendas. Para el caso de clima frío, por ejemplo, se debe permitir el mayor tiempo de exposición de las fachadas a los rayos solares.

Para ello se recomiendan: (a) Vías vehiculares y senderos peatonales orientados en sentido Sureste -Noroeste o Suroeste - Noreste; (b) Fachadas exteriores e interiores de las viviendas orientadas Sureste- Noroeste o Este - Oeste; (c) Protección de las fachadas a los vientos, para minimizar el impacto del viento sobre las edificaciones con la siembra de árboles de mediano y bajo porte que no impidan el acceso de los rayos solares a las viviendas (MAVDT, 2011, pág. 61).

En relación con la accesibilidad, se recomienda consultar la Ley 361 de 1997, y la Normativa emitida por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas, ICONTEC, relacionadas con la accesibilidad de las personas al medio físico (NTC 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4145, 4201 y 4279). Allí se establecen las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad,

o no el proyecto. A partir de ella resulta posible identificar las alternativas óptimas para alcanzar los objetivos del impacto perseguidos.

analfabetismo, limitación o enfermedad. Así mismo se busca suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada. Lo dispuesto allí, se aplica así mismo a los medios de transporte e instalaciones complementarias de los mismos y a los medios de comunicación.

Respecto al espacio público como determinante de diseño urbano, el proyecto de vivienda de interés social es más atractivo si cuenta con zonas libres públicas adecuadamente localizadas con proporciones y características de diseño que inviten a su disfrute por parte de los usuarios, pues favorecen la práctica deportiva, permiten la destinación de usos comunitarios futuros por iniciativa del municipio o de los usuarios de la vivienda de interés social, se convierten en zonas amortiguadoras entre las viviendas de interés social y proyectos urbanísticos futuros, ofrecen paisaje y desahogo visual a los habitantes y favorecen la zonificación interna y el diseño urbanístico para el manejo de la intensidad de los rayos solares y del viento (MAVDT, 2011). El MAVDT da luego recomendaciones en relación a la distancia de los equipamientos comunitarios respecto a la vivienda (Tabla 3-7: Distancia recomendada de equipamientos comunitarios respecto a la vivienda.)

Tabla 3-6: Distancia recomendada de equipamientos comunitarios respecto a la vivienda.

ACTIVIDAD	DISTANCIA EN METROS LINEALES
Jardín infantil	400
Educación primaria	800
Educación secundaria	2.000
Centro social	1.000
Recreación niños	400
Recreación adolescentes	800
Recreación adultos mayores	400
Recreación regional	3.500
Comercio local	400
Comercio regional	3.500

Fuente: MAVDT (2011)

3.5.3 La arquitectura y el bioclima⁸⁴

Se denomina “bioclimática” a la arquitectura diseñada pensando en aprovechar el clima y las condiciones naturales del entorno con el fin de alcanzar un estado de confort en su interior, valiéndose del diseño y el uso racional de elementos arquitectónicos, sin necesidad de utilizar sistemas mecánicos complejos.

⁸⁴ Edgar Jiménez Torres. Estrategias de diseño para brindar confort térmico en vivienda en la ciudad de Loja. En: <http://dSPACE.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/1071/3/728X108.pdf>

Trata exclusivamente de jugar con el diseño de la edificación, con su orientación, material, vano, etc. para conseguir una eficiencia energética en su funcionamiento. Recurre a la energía solar, energía eólica, de la biomasa, entre otras y al propio diseño arquitectónico. Considerando el uso de la energía solar, podemos hablar de:

Arquitectura Solar Pasiva

Plantea el diseño de los edificios que aprovechen eficientemente la energía solar para minimizar la influencia del clima sobre sus usuarios. Almacena principalmente la radiación solar en forma de calor para luego utilizarla en calentar o refrigerar un ambiente. Debido a que no utiliza sistemas mecánicos, está íntimamente relacionada con la arquitectura bioclimática.

Arquitectura Solar Activa

Hace referencia al aprovechamiento de la energía solar mediante sistemas mecánicos y/o eléctricos: colectores solares (para calentar agua o para calefacción) y paneles fotovoltaicos (para obtención de energía eléctrica). Pueden complementar las necesidades energéticas de un edificio bioclimático.

Arquitectura Sostenible o Sustentable

Se preocupa sobre el impacto ambiental de todos los procesos implicados en un edificio, desde los materiales de fabricación (obtención que no produzca desechos tóxicos y no consuma mucha energía), las técnicas de construcción (que supongan un mínimo deterioro ambiental), la ubicación y su impacto en el entorno, el consumo energético y su impacto, y el reciclado de los materiales cuando el edificio haya cumplido su función. Es un término muy genérico dentro del cual se puede encuadrar la arquitectura bioclimática como medio para reducir el impacto del consumo energético.

Es necesario tomar conciencia de la importancia del confort térmico y las estrategias que de este se derivan; Manejo del calor, La luz, El soleamiento, La ventilación, La humedad, El sonido en el espacio Urbano; que son fuentes naturales de confort que disminuyen al máximo el uso de fuentes artificiales como luz eléctrica, calefacción, etc.. Esta concientización nos llevaría a una optimización de estos recursos, fuentes naturales que mejoran la calidad de vida dentro de una vivienda y por ende la de las personas que en ellas habitan.

En Colombia según la Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario⁸⁵ establece lo siguiente:

Ventilación

⁸⁵ Anexo No. 09: Cartilla de normas urbanísticas y arquitectónicas para el mejoramiento de vivienda de interés social y prioritario. Consultado en:
http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Documentos/Anexo_9_Cartilla_mejoramiento_vivienda.pdf

Todos los espacios de las viviendas deben ventilarse naturalmente desde el exterior o por medio de patios, según lo definido en las normas de volumetría de las edificaciones.

- Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.
- los patios interiores para iluminar y ventilar los espacios de la vivienda, deben tener, como mínimo un área de 6,00 m², y su lado menor debe ser mínimo el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel del segundo piso, en ningún caso inferior a 2,00 metros.
- iluminación: Todos los espacios de las viviendas, deberían tener una iluminación directa no artificial, los casos en que se prevean claraboyas, éstas deben localizarse al costado opuesto y diagonal del acceso al espacio que se pretende iluminar y ventilar y cumplir con las siguientes dimensiones mínimas
- Los baños podrán ventilarse mediante ductos, los cuales deberán contar con dimensiones mínimas de 25 cm X 25 cm.
- Las cocinas deberán ventilarse mediante ductos con dimensiones mínimas de 40 cm X 40 cm, cumpliendo además con los requisitos técnicos establecidos por la Empresa de Gas Natural.
- Aislamiento Posterior: No se exigen aislamientos posteriores, no obstante, en los casos en que se planteen, estos deben contar con una dimensión equivalente a un tercio (1/3) de la altura.
- Todos los espacios de la edificación deben estar iluminados y ventilados al exterior mediante patios, ventanas o claraboyas dilatadas.
- Estacionamientos: La exigencia de estacionamientos será efectiva siempre que las condiciones de topografía y vías de acceso vehicular así lo permitan. Será la establecida en las cuotas de estacionamientos por uso y el factor aplicable para viviendas VIS y VIP en el presente POT.
- Antejardines y retrocesos: La exigencia y dimensionamiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales, son las definidas en los planos urbanísticos de los desarrollos legalizados, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 606 de 2007.

3.5.4 Densidad y habitabilidad⁸⁶

La densidad se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida en el POT vigente en 2012.

- a) Área mínima de la vivienda: Es la que resulta de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados, en todo caso la vivienda de interés social prioritario –VIP- y la vivienda de interés social –VIS- no podrá ser inferior a 45 m².

3.5.5 Confort y habitabilidad⁸⁷

⁸⁶ Cartilla de habitabilidad. Consultada en:

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/POT/Anexo%20No.%209_Cartilla%20de%20Habitabilidad.pdf

⁸⁷ En: (Ochoa, Marincic, & Urcelay, 2009)

Entendiendo con ello: Una vivienda de superficie habitable de mínimo 45 m²⁸⁸ en un conjunto amigable para los peatones, al contar con alumbrado y mobiliario público, (plazoletas con bancas y botes de basura, bahías de parqueo y senderos definidos, vías pavimentadas, entre otros).

Apropiación tecnológica; entendiendo con ello una vivienda equipada con tecnologías eficientes para el ahorro energético y en un conjunto con acceso a Internet. Que ofrezca Comodidad, garantía, seguridad, confort, relax, capacidad, calidez, fiabilidad, felicidad. Factores como el diseño, Los materiales, el emplazamiento⁸⁹ y los sistemas constructivos utilizados deben ser estudiados dentro de un contexto ambiental que permita obtener altos niveles de calidad de vida de los ocupantes, evitando mermar el confort térmico de sus habitantes (Fernández, Hernández, & Lucio, 2003). Para el confort térmico, algunas definiciones establecen lo siguiente:

La sensación de bienestar térmico está definida, como “*el estado de ánimo que expresa satisfacción con el ambiente térmico*”⁹⁰. Esta definición subjetiva, la hace parecer, como la opinión de un sujeto o persona sobre su sensación de frío o calor. Pero no sólo es nuestro estado de ánimo el que define si tenemos frío o calor y si estamos o no cómodos con esa situación. La sensación de frío o calor es parte de un proceso cognitivo que integra muchos estímulos influidos por factores físicos, fisiológicos y psicológicos, entre otros.

- Fisiológicamente, la sensación de confort puede definirse como la situación en la que nuestro cuerpo está haciendo el menor esfuerzo para regular su temperatura interna, lo que involucra no sólo nuestro estado de ánimo, sino otros factores como la actividad que estemos realizando, la complexión física, el sexo, la edad o la vestimenta.
- En cuanto a términos físicos, se define como el intercambio de calor entre el medio ambiente y nuestro cuerpo tiene la capacidad suficiente para mantener su temperatura interna. Esto implica que en un balance térmico positivo nuestro cuerpo estará ganando energía, por lo tanto tendremos calor y si el balance es negativo estaremos perdiendo energía, entonces la sensación térmica será de frío.
- Los factores personales, como su nombre lo indica, relacionan la sensación de confort con: Las características físicas y fisiológicas de la persona, como sexo, edad, constitución corporal, actividad física, estado de salud e historial térmico

Factores y parámetros que afectan el confort térmico

Aspectos físicos del lugar refieren a la sensación de confort térmico que tiene una persona en un espacio, por ejemplo:

- Los parámetros ambientales, donde incluyen temperatura del aire⁹¹, humedad relativa⁹², velocidad⁹³ y dirección del viento, radiación ultravioleta⁹⁴ y temperatura radiante⁹⁵.

⁸⁸ Según POT vigente al 2012

⁸⁹ Situación, colocación, ubicación

⁹⁰ Según normas internacionales, como la ISO7730:2005 (ISO, 2005) o la ANSI/ASHRAE Standard 55 (ASHRAE, 1992).

⁹¹ Temperatura ambiente: Temperatura del aire circundante. Tomado de: Diccionario de Arquitectura y Construcción en: <http://www.parro.com.ar/definicion-de-temperatura+del+aire>.

- Las propiedades termo-físicas⁹⁶ de los materiales y objetos que componen el sitio. Estos parámetros nos indican por ejemplo cuanta radiación solar es reflejada por el suelo o una pared, o cuanta es transmitida a través de una persiana de una habitación, así mismo nos darán información sobre la efectividad de una barrera de árboles para proteger un sitio del viento o si el aislamiento térmico de los muros de un edificio es apropiado.
- Los factores arquitectónicos, se refieren a la configuración espacial y cubren aspectos como la adaptabilidad del espacio, es decir, en qué medida una persona puede modificar los límites del espacio en el que se encuentra y los dispositivos⁹⁷ de control de que dispone, que le permitirían hacer más confortable su espacio.

Y por último, los factores cognitivos. Se les ha denominado de esta manera porque nos indican el nivel de conocimiento del usuario sobre el sitio que habita y cómo se ha adaptado a éste. Incluyen el conocimiento del entorno y del clima, su vestimenta y sus expectativas de confort. En la tabla 1 se muestra cómo se relacionan los factores y parámetros descritos (Ochoa J. M., 2009).

Ante esto el habitante se enfrenta a un proceso "adaptativo", interactuando con la percepción térmica del individuo que establece que las temperaturas térmicamente confortables son dependientes de las variaciones estacionales, geográficas y culturales y El "estático" en el que se considera la persona como receptor pasivo de estímulos térmicos condicionado a una lógica determinista basada principalmente en los modelos de balance térmico.

Las viviendas en las condiciones actuales presentan un alto grado de inconfortabilidad debido a la baja protección o resguardo ante los cambios de temperatura (la temperatura promedio en la zona está por los 12° y 15° centígrados, pudiendo bajar en algunas épocas a 11 y menos.

⁹² Humedad relativa: Relación entre el vapor de agua que contiene el aire y la cantidad máxima que puede tener el aire saturado a la misma temperatura...

⁹³ Velocidad básica de cálculo del viento: Velocidad del viento que se emplea para calcular su presión de estancamiento. Tomado de: Diccionario de Arquitectura y Construcción en: <http://www.parro.com.ar/definicion-de-velocidad>

⁹⁴ Radiación ultravioleta: Radiación electromagnética de ondas inferiores al espectro visible, generalmente entre 10 y 370 nm. Nanómetro. (símbolo nm) Es una unidad de longitud. Es igual a la milmillonésima parte de un metro y es el noveno submúltiplo de él. Se utiliza para medir radiaciones. En: <http://www.ecured.cu/index.php/Nan%C3%B3metro>

⁹⁵ Temperatura radiante media (TRM): Suma total de las temperaturas de las paredes, el suelo y el techo teniendo en cuenta el ángulo sólido que forman cada una de ellas desde el punto de medición. Tomado de: Diccionario de Arquitectura y Construcción en: <http://www.parro.com.ar/definicion-de-temperatura+radiante+media+%28TRM%29>

⁹⁶ Los materiales cambian sus propiedades con la temperatura. En la mayoría de los casos las propiedades mecánicas y físicas dependen de la T° a la cual el material se usa o de la T° a la cual se somete el material durante su procedimiento. Tomado de: <http://es.slideshare.net/gonzalagunes/propiedades-de-los-materiales?related=1>

⁹⁷ Como persianas, toldos, ventanas, celosías, entre otros.

3.5.6 El género y las relaciones en la vivienda proyectándose al entorno social

Desde las sociedades patriarcales, la división sexual del trabajo se orientó a que las mujeres desempeñan labores específicas dentro del hogar como la preparación de alimentos, el cuidado de los hijos, el cuidado de la familia y el mantenimiento de las dependencias de la vivienda.

A partir de los setentas, entrando las mujeres al mercado laboral, se definió otra forma de utilizar los espacios en la vivienda y el desempeño de los roles de los hombres y las mujeres en el interior de ella y la interacción en los espacios se incrementó de tal manera que fue modificada. El desarrollo tecnológico y el acceso de aparatos electrodomésticos y a gas dentro de la vivienda, facilitó la participación masculina y así, los hombres se insertaron en las labores domésticas participando con el lavado de ropa con la lavadora, el aseo de la casa, la preparación de alimentos.

Ahora, con las áreas estandarizadas, que no tiene en cuenta el número de personas que pueden llegar a habitar las viviendas, bajo las disposiciones a través de las políticas públicas para la vivienda social, da como resultado la estrechez de los pasillos, las alcobas minúsculas e insuficientes, por lo general un solo baño y la cocina, haciendo que los habitantes se tropiecen constantemente al caminar por el mismo espacio, rozándose sus cuerpos e invadiendo los espacios personales, los niños chocan con algunos adultos o bien se hacen a un lado para dejar pasar. Haciendo del hacinamiento una variable de peso para las condiciones de habitabilidad, eso sin haber mencionado que la ocupación de estos espacios se hace además sin la posibilidad de establecer la condición de género para un adecuado desarrollo del mismo.

“Cuando llegamos, yo tenía ocho años, mis papas estaban mal de plata y peliaban mucho. Mi mamá comenzó a coser unos bolsillos para chaquetas que una señora vino a dejarle, mi papá le ayudaba, mi cama es el lugar para poner lo que va haciendo; mejor nos íbamos para la calle, y así la pasábamos cuando estábamos chiquitos, casi no estábamos dentro de la casa de día... Ya mi papá no está con nosotros, mi mamá se jode mucho y yo no tengo mucho que hacer, solo con los amigos, (...). Tengo dos hermanas y es incómodo dormir con ellas, en la misma pieza, (...) porque es muy incómodo ver a mi hermana cambiarse o que ellas me vean, no tengo privacidad, ni ellas..., eso no está bien, pero es que no hay de otra, además porque como le dije mi mamá tiene que ocupar la pieza con su trabajo, es la única entrada de plata que tenemos.” (Testimonio de un adolescente en recorrido de campo)

Todo ello, genera comportamientos que inciden en la interacción cotidiana incrementándose la violencia. Así lo evidencia los datos obtenidos.

Entre los actos de violencia que se generan se encuentran: violencia física, verbal y psicológica, que repercuten en la calidad de vida de sus habitantes. Se refleja con gritos y agresiones físicas que incluye el abuso sexual de niños y niñas, a lo que se suma la indiferencia de los vecinos. Habitar en lugares pequeños lleva a desempeñar comportamientos paulatinos y graduales, que terminan expresándose en los espacios públicos fuera de lo privado.

La vivienda es el mundo social privado, lo que significa la convivencia en el grupo familiar, ayuda mutua, rivalidades, preferencias, tristezas, alegrías, fastidios, planes, sueños, realizaciones. Por otro lado, es abrigo contra las tempestades del sistema económico. Pero también es el “locus” donde se condensa la producción de discursos en los cuales la casa propia es uno de los mayores logros para la familia. Allí se apoya la estrategia de sobrevivencia: quién sale para trabajar, quién se queda cuidando los niños, a quién se le permite entrar.

El rol de los géneros, se establece y riñen entre sí, si la convivencia es llevadera, se soportan y unificadamente apoyan y desarrollan una familia nucleada, cuando no, la mujer en un 80% de los caso en la ciudadela es quien asume el doble rol y soporta la carga de levantar la familia. No hay que desconocer que hay hogares donde el cabeza de hogar es el hombre, a quien su mujer le ha abandonado.

Por otro lado, el ciclo de la vida y la composición sexual de la unidad familiar constituyen factores biológicos centrales en la configuración de las condiciones de vida. Se determina valores, entre los cuales se establecen:

- La condición de vejez, dentro de lo establecido socialmente, para aquellos que aún poseen el pleno vigor de su energía física y mental. O el aislamiento, la marginalización de la existencia senil.
- También está la dependencia del infante y su indefensión ante lo que se disponga para él o ella en el núcleo de su ambiente, y el adolescente que se ha formado sin mucha atención a su formación.
- Igual, la niña, la adolescente o joven mujer que en las mismas circunstancias no tiene un apoyo para desarrollarse protegida y autónoma como persona. Lo que entrega de esta a manera ante la sociedad, personas carentes de autoestima y con limitadas esperanzas de desarrollar sus capacidades contribuyendo al desarrollo de una sociedad incluyente y sostenible.

En las familias se da una formación temprana de pareja, cuando no prematura, en los hijos de ambos sexos. Es frecuente que las hijas, apenas adolescentes, sean madres. Y esta situación no impide que se prolongue la fase de crianza de estos hijos ya que ellos, junto con sus parejas e hijos, a su vez permanecen en el hogar durante mucho tiempo de manera continua o interrumpida⁹⁸.

Los estudios indican que un individuo de una familia multiproblemática tiende a tomar sustitutos de su familia de origen intentando establecer relaciones con terceras personas, las que por lo general son personas de su contexto. Ello va generando un ciclo que se repite sucesivamente de padres a hijos.

3.5.7 Seguridad, protección y vulnerabilidad

La seguridad es algo abstracto e intangible a simple vista; la protección en cambio se manifiesta mediante la aplicación de medidas tangibles y observables que forman parte de un sistema protector⁹⁹. La seguridad se genera en función de unas medidas de

⁹⁸ Es frecuente encontrar hijas que se van a vivir con su pareja de turno y al producirse la ruptura vuelven o bien atraen a su nueva pareja al hogar de su familia de origen.

⁹⁹ En: <http://www.monografias.com/trabajos82/teoria-seguridad-y-proteccion/teoria-seguridad-y-proteccion2.shtml>

protección que se aplican en un momento y lugar determinado, es decir la protección tiende a dar seguridad, guardando ente los dos conceptos, una marcada interdependencia.

El nivel de seguridad dependerá de la eficiencia de estas medidas y también de factores externos o internos condicionales e influyentes de la zona donde el hombre lleva a cabo sus actividades. La intención de este tema en esta investigación está enfocada de manera específica hacia las diferentes medidas de protección física, tanto activas como pasivas, que podrían aplicarse en un entorno habitable. El contenido busca hacer visible la necesidad de protección tanto en el medio público como privado de las personas como componente implícito de las condiciones de habitabilidad.

En este sentido en materia de protección podemos definir la vulnerabilidad social como una situación desventajosa en la que en un momento dado puede encontrarse un individuo o grupo de individuos debido a fallas o deficiencias originadas por la omisión o falta de atención a las problemáticas sociales o por la inoperatividad de la gestión o inadecuado enfoque o funcionamiento de los programas destinados a la prevención y protección frente a los eventos ante los cuales las personas se encuentren en estado vulnerable, las cuales lógicamente incrementarán las posibilidades de materialización de algún riesgo, y aquí nos referimos al riesgo generado por el conflicto en la convivencia en el territorio, que impacta al individuo y su comunidad, debido a los diferentes comportamientos suscitados por el mismo conflicto, diferente del riesgo frente a eventos por las amenazas causadas por el medio ambiente, la tecnología, y los mismos seres humanos, impactando la naturaleza. (Blaikie, Cannon, Davis, & Wisner, 1996)

Sin negar la importancia de las catástrofes naturales como activadores de los desastres, en esta investigación se enfatiza en el estudio de las estructuras y procesos socioeconómicos de desigualdad y pobreza como causantes de la vulnerabilidad, entendido como el caldo de cultivo que posibilita los desastres. Los desastres son vistos así como consecuencia de las condiciones de la vida cotidiana, no como fenómenos al margen de ésta; como resultado de determinado modelo de desarrollo, más que como la ausencia o la interrupción de éste.

Al hablar de la vulnerabilidad de una familia no hay que confundirla con sus necesidades: estas son de un carácter inmediato, mientras que aquella está marcada por factores de más largo plazo, muchos de ellos estructurales. Lo acostumbrado es que la ayuda a la emergencia se limita a satisfacer las necesidades básicas para la supervivencia. Esto solo es un alivio puntual, sin sentar bases de desarrollo futuro, por lo que no solo debería enfocarse en satisfacer necesidades sino a reducir la vulnerabilidad

Para el caso de estudio en esta investigación, la ciudadela tiene una población con un alto índice de inseguridad, porque los mecanismos de protección no están diseñados y apropiados para las condiciones que presenta la problemática, lo cual hace vulnerable a la población que no tiene forma de asumir con una respuesta adecuada los embates de la misma.

3.5.8 Adecuación para discapacitados¹⁰⁰

De acuerdo con el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia, la igualdad de las personas debe ser real y efectiva. Las diferencias relevantes entre individuos ameritan tratos diferenciados o acciones afirmativas a favor de personas o colectivos que se encuentran discriminados o en situaciones de debilidad manifiesta.

Una persona con limitaciones no puede salir sola a ningún lado, en la ciudad existen múltiples disposiciones relativas de cómo se deben adecuar los espacios públicos. Las normas no se cumplen y en muchos casos se cumplen pero de tal manera que frustran su objetivo, pues las rampas no terminan al mismo nivel de la calle, lo cual hace imposible que las personas en silla de ruedas las utilicen; en algunas calles de Bogotá se han instalado unos topes que indican a los invidentes que han llegado a la esquina pero el Distrito colocó en esas mismas calles materas de cemento y aros metálicos que constituyen un peligro adicional para ellos.

Aparte de la movilidad, deberán estar todos los recursos que deben adecuarse para permitir que personas con limitaciones puedan participar en diferentes actividades educativas, culturales y laborales.

Una silla de ruedas no puede transitar por un andén, primero las rampas de acceso que deberían estar al nivel del suelo se elevan hasta 10 centímetros haciendo imposible el paso, además algunas de estas rampas pueden tener inclinaciones de más de 45 grados.

Es fundamental tener en cuenta a esta población, la inclusión debe partir de un proceso de educación y cambio cultural, se debe trabajar para cambiar físicamente la ciudad para hacerla amable y segura para todos, pero también es fundamental cambiar la actitud frente a la discapacidad, no se ha hecho consiente cuáles son las pautas mínimas que debemos seguir para interactuar con una persona con discapacidad, de disponer el espacio físico y social que se les niega sólo por su condición.

Las personas en condición de discapacidad y personas de tercera edad que podrían recorrer amablemente la ciudad como debería ser el recorrer por los andenes y no por la vía vehicular, ir a los centros comerciales, al centro de salud, al lugar de trabajo, sitios culturales y de recreación, a baños públicos, y aun en los espacios dentro de sus hogares no tienen una experiencia grata.

Los desplazamientos y la atención de sus necesidades básicas y mínimas hacen difícil su diario vivir y dificultan su desenvolvimiento como ciudadanos activos. Son personas que ven limitadas las oportunidades de disfrutar espacios amables y accesibles. La accesibilidad, entendida como la condición que permite en cualquier espacio, interior o exterior, el fácil desplazamiento de la población en general, y su uso en forma segura, confiable y eficiente es una solución incluyente y amable, que incorpora al mercado y a la vida de la ciudad a las personas en condición de discapacidad y tercera edad con sus familiares.

¹⁰⁰ Tomado de: <http://www.elnuevosiglo.com.co/articulos/10-2012-falta-adecuaci%C3%B3n-para-discapacitados.html>, consultado el 6/09/14.

Hay que entender que la situación de discapacidad puede llegarle directa o indirectamente a todos los ciudadanos y a las acciones que apunten a crear espacios amables, funcionales e incluyentes que nos beneficiaría a todos.

3.5.9 Solidaridad y responsabilidad.

El ser humano, social por naturaleza, debe razonar su sociabilidad, lo que le permite asumir la solidaridad, con lo que reúne y expresa sus esperanzas plenas de inquietud, sirve de estímulo a la fortaleza y el pensamiento, siendo un símbolo de unión.

La responsabilidad es definida como el cumplimiento con el deber de asumir las consecuencias de nuestros actos. Por su parte ser responsable también significa tratar de que todos nuestros actos sean realizados de acuerdo con una noción de justicia y de cumplimiento del deber en todos los sentidos. En la medida que haya las condiciones para socializar, se establece unos lazos de unión, de solidaridad, basados en el contexto. En un contexto con bases pocas solidas que dependen de múltiples condiciones, se tendrá una comunidad menos responsable y solidaria.

3.5.10 El sitio de trabajo cerca o en la misma casa.

Si en promedio hay demora en llegar al lugar de trabajo dos a tres horas diarias (ida y vuelta), este tiempo se convierte en quince horas a la semana y unas 60 al mes, es decir, casi cinco días. Por esto, una gran parte de los trabajadores anhelan vivir cerca de su trabajo. Sin embargo, no todos pueden hacerlo.

Con esta desproporción de tiempo destinada a desplazarse, los trabajadores no pueden atender sus obligaciones que involucra el estar pendientes de sus hijos y las jornadas se alargan en el mantenimiento de sus viviendas, preparación de alimentos y demás actividades que les genera su responsabilidad en sus hogares.

Ventajas

- Ahorro en tiempo: Indudablemente vivir cerca del trabajo ayuda a ahorrar tiempo y destinar ese espacio para realizar otra actividad como organizar la casa, atender a su familia con menos afán, para luego enviar a sus hijos al colegio y salir con su cónyuge al trabajo.
- Tranquilidad: Si tiene facilidad para movilizarse en la ciudad y llegar sin afanes a su trabajo, no tendrá preocupaciones por el trancón, ni por fallas e incomodidades en el transporte público, lo que lo ayuda a llegar al trabajo con una mejor disposición para realizar sus labores.
- Ahorro en energía: Opción de ir a pie al trabajo. Con esto, no sólo se tiene un ahorro en el bolsillo, sino que contribuye al medio ambiente de la ciudad.
- Ahorro en alimentación: No sólo se puede ahorrar unos pesitos en alimentación, sino que hay seguridad que la comida es preparada de una buena manera y a gusto. Además, después de almorzar se puede dormir la siesta.

Vivienda productiva

Por otra parte un mejoramiento económico, a través del trabajo en casa, como puede ser industria satélite, panadería en casa, la tienda de barrio, etc., los lleva a trabajar largas horas, a transformar su vida cotidiana y su espacio, generando así un nuevo orden en el

interior de la vivienda que debería estar destinado a la vida familiar. La vivienda adaptada de esta manera carece de una planificación espacial para ser una vivienda productiva, más cuando las áreas de que puede disponer no permite ampliarse, más bien reducirse haciendo de los espacios un inadecuado uso multifacético.

La utilización del espacio de la vivienda como vivienda productiva, requiere de la reorganización espacial a partir de casos concretos, como por ejemplo, en aquellas que adaptan un local para tienda o miscelánea de barrio o su interior forma parte de una industria, sin dejar de ser una vivienda. Ello permite ventajas y desventajas, así como las consecuencias sociales que ello genera en sus habitantes.

Es claro que la distribución y utilización del espacio es una expresión cultural y su utilización extra a la de uso habitacional es una respuesta social de sus habitantes como resultado de los problemas económicos del país. Por lo que es necesario entender estas adaptaciones o transformaciones y dilucidar sobre las consecuencias de los espacios habitables de la vivienda urbana con diseños estandarizados y considerados como espacios mínimos, para aclarar el tipo de “habitabilidad” que se está construyendo en estos espacios. La dualidad de la utilización del espacio tiene ventajas económicas, pero no en las condiciones de habitabilidad, porque compartir la productividad “industrial” con la vivienda lleva a deteriorar la condición de vida de sus habitantes. Las mujeres adquieren una mayor carga de trabajo que los hombres y en este sentido repercute en su salud física y emocional. La vivienda urbana estandarizada no está diseñada para habitar y menos para producir, por lo que tener una industria en estos espacios implica serios riesgos para salud física y mental.

3.5.11 La tenencia y el régimen de propiedad horizontal¹⁰¹

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá, para 2011 en la localidad de Usme hay 99.215 viviendas y 102.380 hogares, lo que representa el 4,68% de los hogares de Bogotá y el 4,73% de las viviendas¹⁰². El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 3,74 personas, mayor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar.

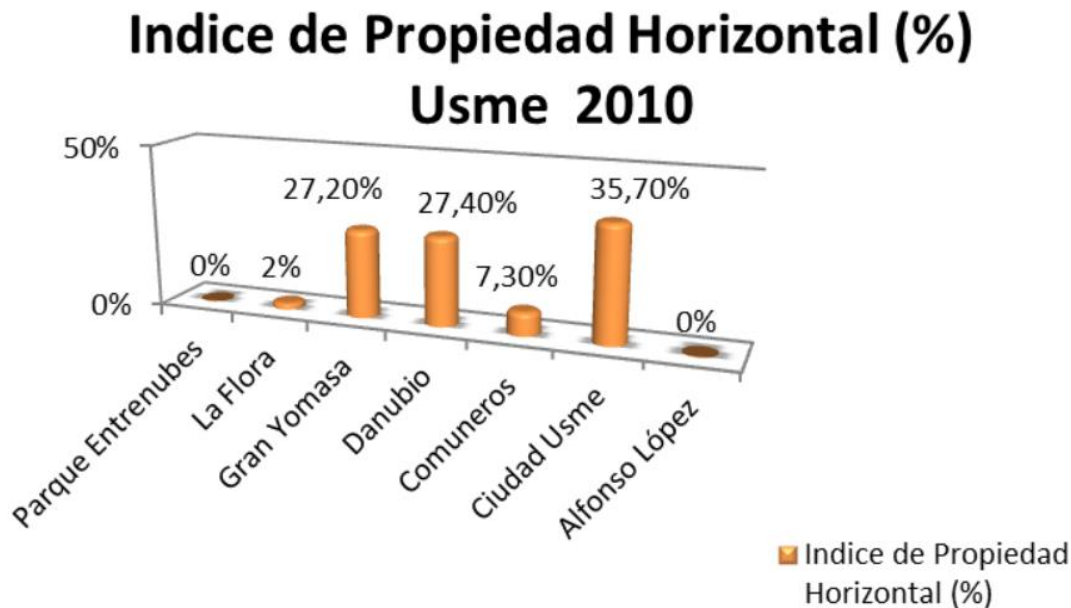
De las 99.215 viviendas, el 50,9% son apartamentos y el 42% casas. El restante 6% se dividen en cuartos en inquilinato, cuartos en otro tipo de estructura y otro tipo de viviendas. La participación de casas dentro del total de viviendas es mayor al del promedio del distrito (36,3%), lo que explicaría el bajo Índice de Propiedad Horizontal (IPH) de la localidad.

¹⁰¹ La Propiedad Horizontal se define como “la forma especial de dominio (...) en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Ley 675 de 2001).

¹⁰² Se entiende por hogar “la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda; atienden necesidades básicas con cargo a un presupuesto común y generalmente comparten las comidas” y por vivienda “espacio independiente y separado destinado a ser habitado por una o más personas”

El promedio de IPH¹⁰³ de Usme es de 14, teniendo el mayor valor la UPZ Ciudad Usme, seguida de Danubio y Gran Yomasa. Alfonso López y La Flora presentan un IPH de cero, al igual que Parque Entrenubes, en cuyo caso se explica por su uso predominantemente dotacional.

Ilustración 3-7: Índice de propiedad horizontal %Usme 2010



Fuente: SDP - SIEE - DICE, Inventario de Información en materia estadística sobre Bogotá, 2010.

En el sector de ciudadela Usme se concentra el porcentaje de conjuntos de vivienda en propiedad horizontal. Culturalmente y económicamente esta figura no estaba apropiada por los habitantes que llegaron a Ciudadela Usme¹⁰⁴. El pertenecer al régimen de propiedad horizontal, por las condiciones socioeconómicas de las familias les ha afectado gravemente el presupuesto familiar, por la obligación de cumplir con una cuota de administración, propio de este modelo de copropiedad.

La cartera morosa en este sentido, es bastante alta, según comentario de los líderes en las entrevistas, pues las familias no asumen la obligatoriedad de estas expensas comunes¹⁰⁵ y no son conscientes que la ley ofrece los mecanismos consignados en el

¹⁰³ El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal respecto al total de predios de una zona determinada. Un IPH cercano a 100 implica que la mayoría de los predios se encuentran agrupados en figuras de propiedad horizontal, mientras que un valor cercano a cero correspondería a una baja presencia.

¹⁰⁴ En el Anexo D: "Transcripción entrevista barrio Buena Vista II, el 12 de febrero de 2012", se detalla la problemática general a través del testimonio de algunos líderes de la comunidad.

¹⁰⁵ Todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal, está obligado a contribuir con los gastos o expensas comunes, así no utilice el respectivo bien, así lo tenga desocupado o abandonado. La ley 675 en su artículo 29

reglamento de copropiedad para hacer los cobros respectivos, si algún propietario se niega a contribuir con las expensas comunes aun, con el argumento de no beneficiarse de los bienes comunes de la propiedad, o de su propio bien inmueble.

Este es otro impacto, al que no se le ha estudiado solución y que no se contempla con objetividad por parte del Estado para este tipo de propuestas de vivienda social, pues si bien es cierto que las características de copropiedad exige el cumplir con aportar al mantenimiento de las áreas comunes y los servicios como vigilancia, también es claro que estas familias, subsidiadas o beneficiadas (sin costo) con estas viviendas, tiene dificultades para el pago de la mensualidad en este sentido.

3.6 Construcción del índice a partir de la matriz de indicadores

A partir de lo anteriormente expuesto, el resultado de la lectura integral del caso en la ciudadela Usme, nos permite establecer dos niveles físicos (Vivienda y entorno), donde el nivel perteneciente al componente social, se ubica transversal, justamente por la interrelación de los individuos con estos niveles, estableciendo en principio una matriz primaria que contempla 13 indicadores generales y 17 indicadores desagregados. Ver tabla 3-8 de la matriz primaria de medición de habitabilidad.

3.6.1 Matriz primaria

Esta matriz, desde los niveles físicos (Vivienda y Entorno), es la base para la clasificación de los indicadores, resultantes de discriminar los diferentes componentes del nivel, los cuales se definen mediante indicadores desagregados así:

Tabla 3-7: Matriz primaria de indicadores de medición de habitabilidad

NIVEL FISICO	N°	INDICADOR GENERAL	N°	INDICADOR DESAGREGADO
VIVIENDA	1	ESTRUCTURA	1	Arquitectura sustentable y sostenible
	2	DENSIDAD	2	Ocupación de la vivienda
	3	NIVEL DE INGRESOS	3	Capacidad económica
	4	CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	4	Situaciones específicas
	5	DERECHOS	5	Individualidades
	6	PARTICIPACIÓN	6	Relación en comunidad
ENTORNO	7	SERVICIOS PUBLICOS	7	Prestación y disponibilidad
	8	MOVILIDAD	8	Conectividad
	9	EQUIPAMIENTOS	9	Instalaciones e infraestructura
	10	ESPACIO PUBLICO	10	Infraestructura y apropiación
			11	Condiciones ambientales por tendencia natural
	11	CONDICION DE AMENAZA NAUTRAL y/o FISICA	12	Infraestructura de mitigación
			13	Programas, planes y proyectos (P.P.P)
12	BIENESTAR SOCIAL	14	Institucionalidad	

NIVEL FISICO	N°	INDICADOR GENERAL	N°	INDICADOR DESAGREGADO
			15	Planeación
			16	Impacto al medio ambiente
	13	ABASTECIMIENTO	17	Acceso a víveres

Fuente: Elaboración propia

Nota: el indicador general 11 y el 12, se subdividen en indicadores desagregados y corresponden a:

N°	INDICADOR GENERAL	N°	INDICADOR DESAGREGADO
11	CONDICION DE AMENAZA NAUTRAL y/o FISICA	11	Condicionantes ambientales por tendencia natural
		12	Infraestructura de mitigación
12	BIENESTAR SOCIAL	13	Programas, planes y proyectos (p.p.p)
		14	Institucionalidad
		15	Planeación
		16	Impacto al medio ambiente

De esta manera la matriz¹⁰⁶ primaria se conforma así:

3.6.2 Condición de los indicadores desagregados en la Matriz para la medición de habitabilidad

Corresponde ahora establecer para cada indicador desagregado la condición que debe cumplir, ver tabla 3-9, donde se registran estos:

Tabla 3-8: Condicion para cada indicador desagregado en la matriz de medición de habitabilidad

N°	INDICADOR DESAGREGADO	N°	CONDICION
1	Arquitectura sustentable; ¡Error! Marcador no definido. y sostenible	1	Ubicación
		2	Diseño arquitectónico
		3	Materiales
		4	Mobiliario y dotación
		5	Especificación física
2	Ocupación de la vivienda	6	Individuos
		7	Hogares

¹⁰⁶ Nota: La numeración en todos los registros se hace secuencial, en toda la matriz, con el fin de identificar cada registro de esta manera en la columna respectiva, con el fin de evitar que se repita número en cada columna y pueda prestarse a confusión. Lo que quiere decir que hay un número 1 único en la columna de indicador, un único número 1 en la columna de las relaciones, y así para cada columna no habrá números que se puedan repetir.

N°	INDICADOR DESAGREGADO	N°	CONDICION
		8	Hacinamiento
		9	Actividad
3	Capacidad económica	10	Nivel salarial
		11	No. De individuos empleados
4	Situaciones específicas	12	Persona dependiente
5	Individualidades	13	Desarrollo personal individual
6	Relación en comunidad	14	Espacios de participación y desarrollo de liderazgos
7	Prestación y disponibilidad	15	Acueducto
		16	Alcantarillado
		17	Energía eléctrica
		18	Basuras
		19	Teléfono fijo (domiciliario)
		20	Gas natural domiciliario
8	Conectividad	21	Internet y televisión
		22	Vías
		23	Tipo de transporte
9	Instalaciones e infraestructura	24	Tiempos
		25	Educación
		26	Cultura
		27	Salud
		28	Recreación
		29	Culto
		30	Seguridad
10	Infraestructura y apropiación	31	Otros
		32	Parques
		33	Aceras
		34	Áreas verdes
		35	Plazas o Plazoletas
		36	Parqueaderos
		37	Canchas deportivas
		38	Ciclo vías
		39	Banquetas
		40	Luminaria pública
11	Condicionantes ambientales por tendencia natural	41	Áreas de sesión
		42	Tendencias a Desastres Naturales / Condiciones Ambientales desfavorables
12	Infraestructura de mitigación	43	Aislamientos para las condicionantes del lugar

N°	INDICADOR DESAGREGADO	N°	CONDICION
13	Programas, planes y proyectos (p.p.p)	44	Participación social
14	Institucionalidad	45	Capacidad
		46	Presencia
		47	Cobertura
		48	Participación
		49	Seguimiento
50	Cooperación		
15	Planeación	51	Diseño y Planeación Urbano
16	Impacto al medio ambiente	52	Planes para el manejo de residuos en el medio ambiente
17	Acceso a víveres	53	Abastecimientos

Fuente: Elaboración propia

3.6.3 Determinantes por cada condición para la medición de habitabilidad

De acuerdo a la Tabla 3-9: Condición para cada indicador desagregado en la matriz de medición de habitabilidad, aparecen unas determinantes para cada condición de la manera relacionada en: Tabla 3 10: Determinantes por cada condición en la matriz de medición de habitabilidad de ésta manera:

Tabla 3-9: Determinates para cada condicon en la matriz de medición de habitabilidad

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE
1	Ubicación	1	Clima
		2	Paisaje
		3	Lugar
2	Diseño arquitectónico	4	Vivienda
3	Materiales	5	Calidad de material
4	Mobiliario y dotación	6	Mobiliario fijo
		7	Electrodomésticos / gasodoméstico
		8	Muebles y enseres
5	Especificación física	9	Cimientos
		10	Vigas
		11	Placas
		12	Muros
		13	Cubiertas
		14	Ventanas
		15	Puertas
16	Reforzamientos		

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE
		17	Sismo resistencia
6	Individuos	18	M2 por persona
		19	Densidad
7	Hogares	20	Número de hogares en la vivienda
8	Hacinamiento	21	Mayor a 3 individuos por habitación
9	Actividad	22	Vivienda
		23	Vivienda productiva (local para tienda o producción tipo maquila)
10	Nivel salarial	24	Total de ingresos percibidos por las personas en la vivienda
11	No. De individuos empleados	25	Número de personas con empleo
12	Persona dependiente	26	con discapacidad
		27	adulto mayor
		28	Niños
		29	Personas que requieren de atención psiquiátrica o acompañamiento constante.
		30	Cualquier persona con condiciones médicas crónicas que requieran cuidados permanentes o acompañamiento constante, o que presenten drogadicción, alcoholismo u otras.
13	Desarrollo personal individual	31	Intimidad
		32	Privacidad
		33	Descanso
		34	Esparcimiento
		35	Genero
		36	Personalidad
14	Espacios de participación y desarrollo de liderazgos	37	Desarrollo de red social y lazos de solidaridad
15	Acueducto	38	servicio de acueducto
16	Alcantarillado	39	servicio de Alcantarillado
17	Energía eléctrica	40	servicio de energía
18	Basuras	41	servicio de recolección

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE
19	Teléfono fijo (domiciliario)	42	servicio de telefonía
20	Gas natural domiciliario	43	servicio de gas
21	Internet y televisión	44	servicio de internet y tv
22	Vías	45	Condición
23	Tipo de transporte	46	Disponibilidad
24	Tiempos	47	Recorridos
		48	Intervalos de transporte publico
		49	Distancia a los paraderos
		50	Disponibilidad
		51	Logro tiempo al trabajo
		52	Logro tiempo al estudio
		53	Logro tiempo acceso de espacios colectivos y urbanos
		54	Logro tiempo servicios de salud
55	Logro tiempo servicios de recreación		
25	Educación	56	Disponibilidad
26	Cultura	57	Disponibilidad
27	Salud	58	Disponibilidad
28	Recreación	59	Disponibilidad
29	Culto	60	Disponibilidad
30	Seguridad	61	Disponibilidad
31	Otros	62	Disponibilidad Café internet
		63	Disponibilidad Lavandería
32	Parques	64	Disponibilidad
33	Aceras	65	Disponibilidad
34	Áreas verdes	66	Disponibilidad
35	Plazas o Plazoletas	67	Disponibilidad
36	Parqueaderos	68	Disponibilidad
37	Canchas deportivas	69	Disponibilidad
38	Ciclo vías	70	Disponibilidad
39	Banquetas	71	Disponibilidad
40	Luminaria publica	72	Disponibilidad
41	Áreas de sesión	73	Disponibilidad
42	Tendencias a Desastres Naturales / Condiciones Ambientales desfavorables	74	Inundación
		75	Reptación
		76	Movimientos en masa
		77	Sísmica
		78	Incendios

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE
		79	Humedad
		80	Vectores transmisores de enfermedades
43	Aislamientos para las condicionantes del lugar	81	Muros de contención
		82	Planes de evacuación
		83	Sistemas de escorrentía
		84	Estructuras sismo resistentes
		85	Adecuaciones de terreno
44	Participación social	86	Ejecución de p.p.p
		87	Participación
		88	Actores sociales
45	Capacidad	89	Disposición de entidades con cobertura de atención.
46	Presencia	90	Presencia institucional
47	Cobertura	91	Cobertura institucional
48	Participación	92	mecanismos de participación
49	Seguimiento	93	mecanismos de seguimiento
50	Cooperación	94	mecanismos de cooperación
51	Diseño y Planeación Urbano	95	Diseño urbano
		96	Cumplimiento de la norma
		97	Acompañamiento institucional
		98	Zonificación y equipamiento
52	Planes para el manejo de residuos en el medio ambiente	99	Manejo de desechos
		100	Contaminación
		101	Cercanía a áreas de producción industrial
		102	Cercanía a rellenos sanitarios
		103	Transformaciones del paisaje
53	Abastecimientos	104	Tienda
		105	Supermercado
		106	Grandes superficies
		107	Miscelánea
		108	Plaza de Mercado

Fuente: Elaboración propia

3.6.4 Definiciones de las determinantes en la matriz para la medición de habitabilidad

Se requiere entonces establecer una definición para cada determinante, conformándose la siguiente Tabla 3-11: Definición de determinantes de vivienda para medición de habitabilidad, con el fin de poder establecer posteriormente la ponderación de cada una de acuerdo a la misma definición.

Determinantes del Nivel Vivienda

Tabla 3-10: Definición de determinantes de vivienda para medición de habitabilidad

No	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
1	Ubicación	1	Clima	Se tiene en cuenta tres tipos de clima. Al templado se le asigna el más alto puntaje por ofrecer mayor posibilidad de confort natural para el habitante. A los climas frío y cálido menor puntaje, por requerir mitigar la falta de confort por las altas o bajas temperaturas.
		2	Paisaje	Disposición de paisaje natural no intervenido, intervenido o construido en buenas condiciones que ofrezca adecuada circulación y acceso, y permita seguridad personal para su disfrute.
		3	Lugar	Se refiere a la apropiación de los habitantes, de su vivienda en el entorno inmediato que les permita darle un sentido territorial.
2	Diseño arquitectónico	4	Vivienda	Disposición adecuada de áreas y espacios en la vivienda que facilite sin inconvenientes de circulación y/o que interfieran en el buen desarrollo de las actividades.
				Espacios que faciliten un adecuado flujo de actividades al interior de la vivienda. Como la funcionalidad no garantiza que haya adecuada utilización, se mide esta con respecto a las diferentes densidades de ocupación. (Para un área igual, es diferente dos personas en la vivienda, que nueve o más personas, en una misma área)
				Adecuado uso de los espacios o acorde uso de los espacios. El dormitorio tiene o no tiene uso exclusivo para el descanso. Las áreas dispuestas inicialmente para uso específico, tienen funciones múltiples e impiden o interfieren con el uso para vivienda por parte del habitante.
				Los espacios deben contar con iluminación directa no artificial.
				Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse naturalmente. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.
Adecuada disposición del volumen arquitectónico con respecto al movimiento del sol, de tal manera que permita un correcto aprovechamiento de la energía solar para el manejo de la iluminación y la temperatura interna de la vivienda.				

No	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
				Área adecuada para el mobiliario que se requiere en cada actividad y la circulación de las personas dentro de la vivienda.
				Aislamientos laterales o posteriores que faciliten la privacidad, la ventilación y la iluminación contribuyendo al confort de los habitantes.
3	Materiales	5	Calidad de material	Acabados adecuados para el confort térmico y el buen mantenimiento de los espacios. Por ejemplo: Acabados tipo cerámica o similar en baños y cocinas. En alcobas madera o material térmico.
				Condiciones actuales del material, se determina el estado como: Excelente, bueno, regular o malo.
				Condiciones de mantenimiento y conservación, se determina como: Excelente, Bueno, regular o mal estado de conservación.
4	Mobiliario y dotación	6	Mobiliario fijo	Closet / muebles bajos de cocina / baño - muebles altos de cocina / baño.
		7	Electrodomésticos / gasodoméstico	Radio equipo de sonido, grabadora, televisión en b/n, televisión a color, beta o vhs o dvd, conexión a antena parabólica, tv por cable, computador, plancha, máquina de coser, licuadora, máquina de lavar ropa, aparato de aire acondicionado abanico (ventilador), nevera, ducha eléctrica, calentador de agua, estufa eléctrica, estufa gasolina, estufa gas, horno eléctrico y/o a gas, horno microondas.
		8	Muebles y enseres	Muebles o instrumentos necesarios o convenientes en una casa. Sala, comedor, camas, escritorios, etc. La puntuación es máxima si tiene todos y mínima si improvisa camas o muebles.
5	Especificación física	9	Cimientos	Cumplen con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes y que presente buen estado de conservación.
		10	Vigas	Cumplen con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes y que presente buen estado de conservación.
		11	Placas	Cumplen con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes y que presente buen estado de conservación.
		12	Muros	Cumplen con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes y que presente buen estado de conservación.
		13	Cubiertas	Cumplen con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes y que presente buen estado de conservación.

No	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
		14	Ventanas	Ventanas ubicadas en la fachada que presenten buen mantenimiento, las ventanas interiores permitan que la ventilación e iluminación en los espacios al interior de la vivienda.
		15	Puertas	Puertas ubicadas en la fachada que presenten buen mantenimiento y las puertas interiores permitan cerramiento y privacidad en los espacios.
		16	Reforzamientos	Reforzamientos posteriores a la entrega de la vivienda con especificaciones técnicas adecuadas a la norma que nsr-10 reglamento colombiano de normas sismo resistentes.
		17	Sismo resistencia	Cumple con la norma NSR-10 reglamento colombiano de normas sismo resistente.
6	Individuos	18	M2 por persona	Promedio de m2 por persona (14 m2 por persona en una vivienda para cuatro personas, el máximo de calificación, si son menos el mínimo de calificación)
		19	Densidad	Número de personas por vivienda. De acuerdo a la disponibilidad de áreas en las tipologías, se establece la relación según ocupación así: lo adecuado : Hasta 5 personas por vivienda; calificándolo el grado de deficiencia en la medida del incremento de personas en la vivienda y la disponibilidad de espacio
7	Hogares	20	Número de hogares en la vivienda	Teniendo en cuenta la distribución espacial de la vivienda, corresponde que sea ocupada por un solo hogar.
8	Hacinamiento	21	Mayor a 3 individuos por habitación	Si una habitación tiene más de 3 personas presenta condiciones de hacinamiento.
9	Actividad	22	Vivienda	La disposición arquitectónica destinada a uso de vivienda.
		23	Vivienda productiva	El uso comercial requiere una adaptación a la vivienda,

No	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
			(local para tienda o producción tipo maquila)	lo cual disminuye área al uso neto de vivienda, mermando la calidad en las condiciones de habitabilidad. (Tienda de barrio). El uso para trabajos extras dentro de la vivienda (trabajo satélite) requiere una adaptación física para ello, lo cual disminuye área al uso neto de vivienda, mermando la calidad en las condiciones de habitabilidad. Algunas de estas actividades son: Corte y confección de prendas para dotación, confección de chaqueta y gabán, confección de panty encauchado collarín y dobladillado. Pegar cajas, empacar caramelos, con capacidad de producción entre 2500 y 5000 unidades, se pagan contra entrega. Por lo general la actividad invade las alcobas, como depósito para el stock de producción.
10	Nivel salarial	24	Total de ingresos percibidos por las personas en la vivienda	Total de ingresos percibidos por hogar, tomado como referencia el smlvm (\$566.700 en 2012)
11	No. De individuos empleados	25	Número de personas con empleo	Relación al total de personas en la vivienda
12	Persona dependiente	26	con discapacidad	Requiere de colaboración constante para la movilidad y cuidado personal.
		27	adulto mayor	Mujeres mayores de 57 años y hombres mayores de 62 según la ley 797 de 2003 que actualizó el sistema general de pensiones en el 2014.
		28	niños	Niños menores de 10 años
		29	Personas que requieren de atención psiquiátrica o acompañamiento constante.	Personas que requieren de atención médica psiquiátrica o acompañamiento psicológico constante.
		30	Cualquier persona con condiciones médicas crónicas que requieran cuidados permanentes o acompañamiento constante, o que presenten drogadicción, alcoholismo u otras.	Cualquier persona con condiciones médicas crónicas que requieran cuidados permanentes o acompañamiento constante, o que presenten drogadicción, alcoholismo u otras.
13	Desarrollo	31	Intimidad	Posibilidad de contar con un espacio propio que permita

No	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
	personal individual			disfrutar de la tranquilidad y la privacidad, donde el habitante pueda reposar y/o descansar; ello aporta seguridad y un refugio emocional para el reencuentro consigo mismo.
		32	Privacidad	Posibilidad de la persona para definir su espacio íntimo vital.
		33	Descanso	Contar con espacio para representar los ritos de intimidad con todas sus experiencias de alojamiento, ocio, erotismo o formación.
		34	Esparcimiento	Contar con un espacio (estar) para las actividades en el tiempo libre. (recibir visitas, leer, ver televisión, jugar cartas, otros)
		35	Genero	Libre desarrollo de género. condiciones que permiten un ambiente propicio para el desarrollo del individuo según su género
		36	Personalidad	Libre desarrollo de la personalidad. Condiciones que permitan al individuo un ambiente adecuado para el desarrollo personal, teniendo en cuenta su libertad de pensamiento y sus preferencias.
14	Espacios de participación y desarrollo de liderazgos	37	Desarrollo de red social y lazos de solidaridad	Redes sociales (Interrelación y participación en actividades comunitarias y de vecindad en el sector y/o la ciudadela)
				Accionar comunal (Participación en la Junta de acción comunal, como líder o integrante de apoyo a las actividades de la junta)
				Redes familiares (Conformación del grupo familiar de origen, con extensión y conformación de nuevos grupos familiares en la ciudadela)
				Liderazgo (Participación de por lo menos un miembro del grupo familiar en algún grupo o asociación, en calidad de líder)
				Fortalecimiento comunal (Participación de por lo menos un miembro del grupo familiar apoyando la gestión comunal)
				Grado de organización comunitaria (Que permita la autogestión y gestión de las reivindicaciones de derechos comunales)

Fuente: Elaboración propia

Determinantes del Nivel Entorno

De esta manera tenemos la tabla para entorno ver: Tabla 3-12 Definición de determinantes de entorno para medición de habitabilidad, así:

Tabla 3-11: Definición de determinantes de entorno para medición de habitabilidad

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
15	Acueducto	38	servicio de acueducto	Adecuada cobertura del servicio
				servicio regular continuo, sin cortes
				Calidad de agua potable
16	Alcantarillado	39	servicio de Alcantarillado	Adecuada cobertura del servicio
				Adecuada disposición de alcantarillado, adecuada conexión a la red. (no contaminante)
17	Energía eléctrica	40	servicio de energía	Adecuada cobertura del servicio
				servicio regular continuo, sin cortes
				Calidad de voltaje, adecuado al servicio
18	Basuras	41	servicio de recolección	Adecuada cobertura del servicio
				servicio regular continuo, sin cortes
19	Teléfono fijo (domiciliario)	42	servicio de telefonía	Adecuada cobertura del servicio
				servicio regular continuo, sin cortes y con buena señal
20	Gas natural domiciliario	43	servicio de gas	Adecuada cobertura del servicio
				servicio regular continuo, sin cortes
				Calidad de gas
21	Internet y televisión	44	servicio de internet y tv	Adecuada cobertura del servicio
				Servicio regular continuo, sin cortes
				Calidad de recepción
22	Vías	45	Condición	Condición de la vía, en cuanto a mantenimiento, que permita un adecuado uso por los usuarios
23	Tipo de transporte	46	Disponibilidad	Infraestructura, capacidad y frecuencia del servicio
				Taxi, colectivos, buses, busetas, SITP (Alimentadores, Transmilenio)
24	Tiempos	47	Recorridos	Rutas con adecuada disposición para conectarse con los diferentes puntos de la ciudad
		48	Intervalos de transporte público	Adecuados horarios que faciliten la movilidad para centros educativos, sitios de trabajo, centros comerciales, etc.
		49	Distancia a los paraderos	Distancia mínima de 500 ms
		50	Disponibilidad	horarios adecuados y frecuentes para la movilización al trabajo, al estudio y a centros de servicio
		51	Logro tiempo al trabajo	Facilidad de conectividad a los diferentes sitios de trabajo en la ciudad. No mayores a 1 hora
		52	Logro tiempo al estudio	Facilidad de conectividad a los diferentes sitios de estudio de la población escolar (No se incluye educación superior). No mayor a 30 minutos

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
		53	Logro tiempo acceso de espacios colectivos y urbanos	Facilidad de conectividad a los diferentes sitios destinados a la integración comunitaria (Salón comunal, Iglesia, etc.). No mayor a 30 minutos
		54	Logro tiempo servicios de salud	Facilidad de conectividad a los diferentes sitios destinados a la atención en salud (Centro médico, hospital, etc. con servicios de urgencia). No mayor a 20 minutos
		55	Logro tiempo servicios de recreación	Facilidad de conectividad a los diferentes sitios destinados a la recreación (centros deportivos y culturales). No mayor a 45 minutos
25	Educación	56	Disponibilidad	Existencia de centros educativos como jardín infantil, escuelas y colegios. No Incluye centros universitarios, de capacitación técnica. A menos de 30 minutos de recorrido
26	Cultura	57	Disponibilidad	Existencia de infraestructuras o equipamientos para desarrollo de actividades culturales (Teatros, Auditorios, Bibliotecas) a menos de 30 minutos de recorrido
27	Salud	58	Disponibilidad	Existencia de infraestructuras o equipamientos para atención en salud (Centro medico (EPS), clínica y hospital) a menos de 20 minutos de recorrido
28	Recreación	59	Disponibilidad	Existencia de centros de recreación. Parqué Con áreas deportivas como canchas de múltiples para microfútbol, básquetbol, etc. A menos de 12 minutos de recorrido
29	Culto	60	Disponibilidad	Existencia de centros de culto. A menos de 15 minutos de recorrido
30	Seguridad	61	Disponibilidad	Existencia de centros de atención inmediata CAI. A 10 minutos de recorrido
31	Otros	62	Disponibilidad Café internet	Sitios de servicio particular de internet
		63	Disponibilidad Lavandería	Servicio particular de lavandería
32	Parques	64	Disponibilidad	parque con adecuación para la recreación y práctica de deportes (con senderos peatonales, canchas deportivas, aislamientos de zonas vehiculares, que brinden seguridad mediante vigilancia de la policía)
33	Aceras	65	Disponibilidad	Adecuada disposición de andenes, para la circulación de peatones y personas con dificultades de movilidad y/o discapacidad (manejo de niveles, rampas, dimensiones , aislamientos y materiales constructivos)

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
34	Áreas verdes	66	Disponibilidad	Áreas adecuadas como espacios urbanos, o de periferia a éstos, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno.
35	Plazas o Plazoletas	67	Disponibilidad	Áreas de espacio público abiertas, tratadas como zonas duras y destinadas al disfrute de los ciudadanos y las actividades de convivencia. Son áreas de espacio público abiertas y destinadas al disfrute de los ciudadanos. La diferencia entre cada una, radica en la extensión del área. Su tratamiento arquitectónico se basa en materiales duros.
36	Parqueaderos	68	Disponibilidad	Espacio físico donde se deja el vehículo por un tiempo indeterminado cualquiera.
37	Canchas deportivas	69	Disponibilidad	Construcción provista de los medios necesarios para el aprendizaje, la práctica y la competición de uno o más deportes. Incluyen las áreas donde se realizan las actividades deportivas, los diferentes espacios complementarios y los de servicios auxiliares. Las instalaciones deportivas se componen de uno o más espacios deportivos específicos para un tipo de deportes.
38	Ciclo vías	70	Disponibilidad	Disposición de vías especiales para el tránsito preferencial de la bicicleta, de acuerdo al plan de ciclo rutas de Bogotá
39	Banquetas	71	Disponibilidad	Disposición de mobiliario con bancas en el espacio público para el descanso de los transeúntes
40	Luminaria pública	72	Disponibilidad	La adecuada disposición de luminarias, sobre las áreas de circulación que contribuya a la iluminación de áreas peatonales debe permitir a los peatones discernir los obstáculos u otros riesgos del camino y ser conscientes de los movimientos de otros peatones que puedan estar cerca.
41	Áreas de sesión	73	Disponibilidad	Con una destinación pública y usos específicos como vías, zonas verdes (parques)
42	Tendencias a Desastres Naturales / Condiciones Ambientales desfavorables	74	Inundación	Posibilidad de que las personas, bienes y el ambiente puedan sufrir daño debido a la ocurrencia de una inundación peligrosa ante la cual están expuestas.
		75	Reptación	Deformación que sufre la masa de suelo o roca como consecuencia de movimientos muy lentos por acción de la gravedad. Se suele manifestar por la inclinación de los árboles y postes, y/o el corrimiento de edificaciones

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
		76	Movimientos en masa	Desplazamientos de masas de suelo, causados por exceso de agua en el terreno y por efecto de la fuerza de gravedad. Existencia de casos en las edificaciones
		77	Sísmica	Se refiere a la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones. Esto incluye cimentación, vigas, columnas, muros portantes, diafragmas. Existencia de casos en las edificaciones
		78	Incendios	Se refiere a la vulnerabilidad en lo que tiene que ver a las afectaciones por posibles incendios y el grado de dificultad para atención de emergencia por la disposición adecuada o no de los accesos hacia los lugares de atención (Llegar con el carro de bomberos a las viviendas)
		79	Humedad	Humedades y filtraciones en paredes, techos, losas y otros elementos.
		80	Vectores transmisores de enfermedades	Factor externo de riesgo, representado por la potencial ocurrencia de un suceso de origen natural o generada por la actividad humana, con una magnitud dada, que puede manifestarse en un sitio específico y con una duración determinada, suficiente para producir efectos adversos en las personas, comunidades, infraestructura, bienes, servicios, ambientales y demás dimensiones de la sociedad. (Por ejemplo: focos de infección, propicio para insectos transmisores de enfermedades, etc.)
43	Aislamientos para las condicionantes del lugar	81	Muros de contención	Los Muros de Contención como elementos constructivos que cumplen la función de protección, soportando por lo general los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras, con el fin de evitar el deslizamiento de las infraestructuras (viviendas, vías, andenes, etc.)
		82	Planes de evacuación	Adaptación sismo resistente que presenta la estructura frente a posibles daños en aquellas partes que la mantienen en pie ante un sismo severo. Es decir aquellas partes de una edificación que la mantienen en equilibrio estable. (Cimentación, vigas, columnas, muros portantes, diafragmas (entendidos estos como los pisos y techos diseñados para transmitir fuerzas horizontales, como las de sismos, a través de las vigas y columnas hacia la cimentación).
		83	Sistemas de escorrentía	Existencia de sistemas de eliminación de descarga de aguas de escorrentía, para evitar afectar las infraestructuras y edificaciones que pongan en peligro las personas y su patrimonio.

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
		84	Estructuras sismo resistentes	Se refiere a la vulnerabilidad en lo que tiene que ver a la condición sismo resistente de la estructura presenta frente a posibles daños en aquellas partes que la mantienen en pie ante un sismo severo. Es decir aquellas partes de una edificación que la mantienen en equilibrio estable. Esto incluye cimentación, vigas, columnas, muros portantes, diafragmas (entendidos estos como los pisos y techos diseñados para transmitir fuerzas horizontales, como las de sismos, a través de las vigas y columnas hacia la cimentación).
		85	Adecuaciones de terreno	Preliminares de actividades en terreno que permiten una adecuada implantación del proyecto, teniendo en cuenta la topografía del mismo con el debido aprovechamiento en el manejo de los desniveles para la ubicación de senderos peatonales, que faciliten el acceso a las viviendas y demás construcciones
44	Participación social	86	Ejecución de p.p.p	Coordinación interinstitucional con actores en el territorio para la formulación, ejecución y seguimiento de programas, planes y proyectos
		87	Participación	Instancias de participación, donde se integren lazos de solidaridad en pro del bienestar de la comunidad, a partir de la movilización de la población
		88	Actores sociales	gestión liderada por agrupaciones o líderes de la comunidad con interés en beneficio de la comunidad
45	Capacidad	89	Disposición de entidades con cobertura de atención.	Habilidad de las instituciones para desempeñar sus funciones, resolver problemas, fijar y lograr objetivos para la atención y resolución de problemas
46	Presencia	90	Presencia institucional	Generar espacios de acercamientos con la ciudadanía y con otras entidades con el fin de promocionar los derechos y deberes de las personas y fortalecer la fiscalización y el control social a través de estrategias que permitan incentivar el uso de los Mecanismos de Participación Ciudadana.
47	Cobertura	91	Cobertura institucional	Atención a través de sus canales presenciales y no presenciales tanto en la ciudad como en la localidad, que permitan atender a los habitantes de la ciudadela, con su gestión administrativa.

N°	CONDICIÓN	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
48	Participación	92	mecanismos de participación	Generación de espacios efectivos de interlocución con los ciudadanos, organizaciones públicas y privadas, y actores de diversos sectores de la sociedad, a través de un dialogo permanente y atendiendo las disposiciones vigentes relacionadas con los deberes y derechos de la población relacionadas con la participación ciudadana.
49	Seguimiento	93	mecanismos de seguimiento	mecanismo para el seguimiento y control de la gestión administrativa al respecto de la atención a la comunidad de la Ciudadela Usme
50	Cooperación	94	mecanismos de cooperación	Logro de una mayor presencia en el territorio y control sobre éste, permitiendo la movilidad de los ciudadanos y favoreciendo la provisión de bienes y servicios sociales; y al mismo tiempo, cumplir el papel de promocionar y garantizar la generación de ingresos, en el desarrollo alternativo para la protección del medio ambiente y la promoción del fortalecimiento institucional con un enfoque basado en la garantía de derechos.
				Que busque generar más gobernabilidad, legitimidad, credibilidad, pero sobre todo, confianza de los ciudadanos en el Estado y en ellos mismos como comunidad. La generación de confianza se convierte en el fin último de la fundamentación Social del Territorio y todas las acciones emprendidas, son medios para conseguirla.
51	Diseño y Planeación Urbano	95	Diseño urbano	la integración del desarrollo urbano con el ámbito central de la ciudad, a partir de la elaboración de la propuesta de diseño urbano con un enfoque integral para el sector de Ciudadela Nuevo Usme que permita el funcionamiento armónico de la comunidad y la protección del medio ambiente, mediante el diseño del espacio exterior para crear un sentido de lugar.
		96	Cumplimiento de la norma	Ajuste del proyecto a la norma urbana. Independiente de su adecuada o inadecuada disposición para las necesidades de la población.
		97	Acompañamiento institucional	El acompañamiento a la gestión del proyecto y su impacto en el mejoramiento de la condiciones de habitabilidad. Apoyo a las acciones emprendidas por Metrovivienda y secretaria del Hábitat.

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
				Cuando se piensa en las acciones que contribuyen al mejoramiento de la calidad de la vivienda y entorno, es necesario aludir a la gestión como punto de referencia para reflexionar y analizar el conjunto de procesos internos y externos que realizan las instituciones, los constructores y el Ministerio; asimismo, es necesario identificar las distintas formas de gestión que asumen las entidades antes mencionadas, con el fin de realizar seguimiento para garantizar el derecho a una vivienda y entorno de calidad para todos los ciudadanos.
		98	Zonificación y equipamiento	Disposición para el crecimiento, desarrollo y apropiación por los habitantes de forma ordenada del área en la ciudadela, con los equipamientos urbanos como espacios que permiten a los ciudadanos ejercer el derecho a la ciudad. Favoreciendo la construcción de ciudad y ciudadanía mediante una mejor integración con el entorno permitiendo reducir una “deuda social” acumulada y fortalecimiento procesos de inclusión social, logrando el funcionamiento óptimo de los equipamientos en su relación con el entorno. La deuda social, implica el retornarle a la sociedad calidades de vida que valora y ha perdido o nunca tuvo y demandarles a sus miembros responsabilidad con la comunidad que integran.
52	Planes para el manejo de residuos en el medio ambiente	99	Manejo de desechos	La gestión de los residuos, la recogida, el transporte, tratamiento, reciclado y eliminación de los materiales de desecho.
		100	Contaminación	Plan de manejo ambiental para reducir la contaminación de fuentes de agua y disminución del impacto en las fuentes donde finalmente se depositan las aguas residuales domesticas
		101	Cercanía a áreas de producción industrial	Plan de manejo ambiental para reducir la contaminación por industrias
		102	Cercanía a rellenos sanitarios	Plan de manejo ambiental para reducir impactos por exposición a agentes contaminantes provenientes de los sitios de disposición final de residuos sólidos, con efectos potencialmente negativos en la salud de la población que vive en su área de influencia. (Relleno doña Juana)
		103	Transformaciones del paisaje	Alteración del paisaje en detrimento de la calidad ambiental, desfavoreciendo las condiciones de disfrute para los habitantes
53	Abastecimientos	104	Tienda	Disposición de tiendas de barrio (10 minutos)
		105	Supermercado	Disposición de supermercados (15 minutos)

N°	CONDICION	N°	DETERMINANTE	DEFINICIÓN
		106	Grandes superficies	Disposición de grandes superficies para la provisión de abarrotes, enseres, electrodomésticos, vestuario (20 minutos)
		107	Miscelánea	Disposición de misceláneas para la compra al detal de útiles escolares, elementos para manualidades, etc. (10 minutos)
		108	Plaza de Mercado	Disposición de plaza de mercado. (20 minutos)

Fuente: Elaboración propia

3.6.5 Calificación y ponderación de atributos para medir la habitabilidad en los niveles vivienda y entorno.

A continuación se presenta la tabla de calificación y ponderación de atributos por cada determinante del nivel correspondiente a vivienda

Tabla 3-12: Calificación y ponderación de atributos para medir la habitabilidad en nivel vivienda.

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
1	Clima	Frio	60				0,40%	1,30%
		Templado	100					
		Cálido :	60					
CALIFICACION 1		Clima						
2	Paisaje	Natural	E	B	R	M	0,20%	
			100	75	50	25	0,20%	
			100	75	50	25	0,20%	
		Construido	100	75	50	25	0,20%	
CALIFICACION 2		Paisaje						
3	Lugar	Sentido de apropiación	100	75	50	25	0,30%	
CALIFICACION 3		Lugar						
4	Vivienda	Distribución	100	75	50	25	1,00%	8,00%
		Funcionalidad	100	75	50	25	1,00%	
		Uso	100	75	50	25	1,00%	
		Iluminación	100	75	50	25	1,00%	
		Ventilación	100	75	50	25	1,00%	
		Orientación	100	75	50	25	1,00%	
		Dimensión de los espacios	100	75	50	25	1,00%	
Aislamientos	100	75	50	25	1,00%			
CALIFICACION 4		Condición Física Vivienda						
5	Calidad de material	Tipo	100	75	50	25	0,50%	1,50%
		Estado físico del material	100	75	50	25	0,50%	
		Mantenimiento	100	75	50	25	0,50%	
CALIFICACION 5		Calidad de material						
6	Mobiliario fijo	Cuenta	100				1,50%	4,50%
		No cuenta	0					
CALIFICACION 6		Mobiliario fijo						

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
7	Electrodomésticos / gasodoméstico	Tienen Nevera, licuadora lavadora, plancha, estufa, horno y calentador a gas, equipo de sonido, computador y televisor.	100				1,50%	
		Hasta seis	60					
		Menos de seis	40					
CALIFICACION 7		Electrodomésticos / gasodoméstico						
8	Muebles y enseres	Todos	100				1,50%	
		Algunos	50					
CALIFICACION 8		Muebles y enseres						
9	Cimientos		E	B	R	M		2,70%
		Construido	100	75	50	25	0,30%	
10	Vigas	Construido	100	75	50	25	0,30%	
11	Placas	Construido	100	75	50	25	0,30%	
12	Muros	Construido	100	75	50	25	0,30%	
13	Cubiertas	Construido	100	75	50	25	0,30%	
14	Ventanas	Construido	100	75	50	25	0,30%	
15	Puertas	Construido	100	75	50	25	0,30%	
16	Reforzamientos	Construido	100	75	50	25	0,30%	
17	Sismo resistencia	Construido	100	75	50	25	0,30%	
CALIFICACION 9		Muebles y enseres						
18°	M2 por persona	Cuenta con 14 m2 por persona	100				5,00%	10,00%
		No Cuenta con 14 m2 por persona	0					
19	Densidad	4 Personas o menos	100				5,00%	
		5 - 7 Personas	75					
		8 - 9 Personas	35					
		10 a más personas	0					
20	Número de hogares en la vivienda	1 hogar	100				8,00%	8,00%
		2 hogares	50					
		3 o más hogares	0					
21	Mayor a 3 individuos por habitación	si	0				5,00%	5,00%
		No	100					
22	Vivienda	Vivienda	100				4,00%	4,00%
23	Vivienda productiva (local para tienda o producción tipo maquila)	vivienda + tienda	60					
		Vivienda productiva maquila	50					
CALIFICACION 10		Ocupación de la vivienda						
24	Total de ingresos	\$ < smlvm	0				8,00%	8,00%

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
	percibidos por las personas en la vivienda	\$ = smlvm	5					
		\$ > 2 smlvm	30					
		3 - 4 smlvm	80					
		5 a más smlvm	100					
25	Número de personas con empleo	1 persona	25				7,00%	7,00%
		2 personas	50					
		3 personas	75					
		4 o más personas	100					
CALIFICACION 11		Capacidad económica						
26	con discapacidad	Malo	0				3,00%	10,00%
		No Cuenta	100					
27	adulto mayor	Adultos mayores	0				1,50%	
		No Cuenta	100					
28	niños	Infantes	0				1,00%	
		No Cuenta	100					
29	Personas que requieren de atención psiquiátrica o acompañamiento constante.	Personas con desórdenes mentales	0				2,00%	
		No Cuenta	100					
30	Cualquier persona con condiciones médicas crónicas que requieran cuidados permanentes o acompañamiento constante, o que presenten drogadicción, alcoholismo u otras.	Personas con problemas salud	0				2,50%	
		No Cuenta	100					
CALIFICACION 12		Situaciones específicas						
31	Intimidad	Si	100				2,50%	
		No	0					
32	Privacidad	si	100				2,50%	
		No	0					
33	Descanso	si	100				2,50%	
		No	0					
34	Esparcimiento	si	100				2,50%	
		No	0					
35	Genero	Cuenta	100				2,50%	
		No Cuenta	0					
36	Personalidad	Cuenta	100				2,50%	
		No Cuenta	0					
CALIFICACION 13		Individualidades						
37	Desarrollo de red social y lazos de solidaridad	Redes sociales	100	75	50	25	2,50%	15,00%
		Acción Comunal	100	75	50	25	2,50%	
		Redes Familiares	100	75	50	25	2,50%	
		Liderazgo	100	75	50	25	2,50%	

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
		Fortalecimiento Comunal	100	75	50	25	2,50%	
		Grado de Organización	100	75	50	25	2,50%	
		14	Relación en comunidad					
	CALIFICACION	VIVIENDA TOTAL					100,00%	

Fuente: Elaboración propia

A continuación se presenta la tabla de calificación y ponderación de atributos por cada determinante del nivel correspondiente a entorno

Tabla 3-13: Calificación y ponderación de atributos para medir la habitabilidad en nivel Entorno.

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
38	servicio de acueducto	Cobertura	100	75	50	25	2,00%	2,00%
		Continuidad de servicio	100	75	50	25		
		Calidad	100	75	50	25		
39	servicio de Alcantarillado	Cobertura	100	75	50	25	2,00%	2,00%
		Calidad	100	75	50	25		
40	servicio de energía	Cobertura	100	75	50	25	2,00%	2,00%
		Continuidad de servicio	100	75	50	25		
		Calidad	100	75	50	25		
41	servicio de recolección	Cobertura	100	75	50	25	0,5%	0,50%
		Calidad	100	75	50	25		
42	servicio de telefonía	Cobertura	100	75	50	25	1,00%	1,00%
		Calidad	100	75	50	25		
43	servicio de gas	Cobertura	100	75	50	25	2,00%	2,00%
		Continuidad de servicio	100	75	50	25		
		Calidad	100	75	50	25		
44	servicio de internet y tv	Cobertura	100	75	50	25	0,50%	0,50%
		Continuidad de servicio	100	75	50	25		
		Calidad	100	75	50	25		
	CALIFICACION	15	Prestación y disponibilidad					
45	Condición	Estado	E	B	R	M		
			100	75	50	25	2,50%	2,50%
46	Disponibilidad	Calidad	100	75	50	25	2,50%	2,50%
		Medio	100	75	50	25	2,50%	2,50%
47	Recorridos	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
48	Intervalos de transporte publico	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
49	Distancia a los paraderos	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
50	Disponibilidad	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
51	Logro tiempo al trabajo	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
52	Logro tiempo al estudio	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
53	Logro tiempo acceso de espacios colectivos y urbanos	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
54	Logro tiempo servicios de salud	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
55	Logro tiempo servicios de recreación	Cumple	100	75	50	25	2,50%	2,50%
CALIFICACION		16	Conectividad					
56	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
57	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
58	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
59	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
60	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
61	Disponibilidad	Cuenta	100				1,50%	1,50%
		No Cuenta	0					
62	Disponibilidad Café internet	Cuenta	100				0,50%	0,50%
		No Cuenta	0					
63	Disponibilidad Lavandería	Cuenta	100				0,50%	0,50%
		No Cuenta	0					
CALIFICACION		17	Equipamientos					
64	Disponibilidad	Parques	100	75	50	25	1,00%	1,00%
65	Disponibilidad	Aceras	100	75	50	25	1,00%	1,00%
66	Disponibilidad	Áreas verdes	100	75	50	25	1,00%	1,00%
67	Disponibilidad	Plazas o Plazoletas	100	75	50	25	1,00%	1,00%
68	Disponibilidad	Parqueaderos	100	75	50	25	1,00%	1,00%
69	Disponibilidad	Canchas deportivas	100	75	50	25	1,00%	1,00%
70	Disponibilidad	Ciclo vías	100	75	50	25	1,00%	1,00%
71	Disponibilidad	Banquetas	100	75	50	25	1,00%	1,00%
72	Disponibilidad	Luminaria pública	100	75	50	25	1,00%	1,00%
73	Disponibilidad	Áreas de sesión	100	75	50	25	1,00%	1,00%
CALIFICACION		18	Espacio público					
74	Inundación	Tendencia de Inundación	Nula	Baja	Media	Alta		2,80%
			100	75	50	25	0,40%	
75	Reptación	Tendencia de Reptación	100	75	50	25	0,40%	
76	Movimientos en masa	Tendencia de Movimientos de masa	100	75	50	25	0,40%	
77	Sísmica	Tendencia Sísmica	100	75	50	25	0,40%	
78	Incendios	Tendencia a Incendios	100	75	50	25	0,40%	

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
79	Humedad	Tendencia a Humedad	100	75	50	25	0,40%	
80	Vectores transmisores de enfermedades	Tendencia a Vectores de transmisión de enfermedades	100	75	50	25	0,40%	
CALIFICACION		19	Condicionantes ambientales por tendencia natural					
81	Muros de contención	Cuenta	100				0,44%	2,20%
		No Cuenta	0					
82	Planes de evacuación	Cuenta	100				0,44%	
		No Cuenta	0					
83	Sistemas de escorrentía	Cuenta	100				0,44%	
		No Cuenta	0					
84	Estructuras sismo resistentes	Cuenta	100				0,44%	
		No Cuenta	0					
85	Adecuaciones de terreno	Cuenta	100				0,44%	
		No Cuenta	0					
CALIFICACION		20	Infraestructura de mitigación					
86	Ejecución de p.p.p	estado de coordinación	E	B	R	M	1,50%	3,50%
			100	75	50	25		
87	Participación	Cuenta	100				1,00%	
		No Cuenta	0					
88	Actores sociales	Cuenta	100				1,00%	
		No Cuenta	0					
CALIFICACION		21	Participación social					
89	Disposición de entidades con cobertura de atención.	Estado de gestión	E	B	R	M	0,50%	
			100	75	50	25		
90	Presencia institucional	Estado de gestión	100	75	50	25	0,50%	
91	Cobertura institucional	grado de cobertura	100	75	50	25	0,50%	
92	mecanismos de participación	grado de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
93	mecanismos de seguimiento	grado de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
94	mecanismos de cooperación	grado de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
CALIFICACION		22	Institucionalidad					
95	Diseño urbano	nivel de efectividad	100	75	50	25	1,50%	6,00%
96	Cumplimiento de la norma	nivel de cumplimiento	100	75	50	25	1,50%	
97	Acompañamiento institucional	nivel de gestión	100	75	50	25	1,50%	
98	Zonificación y equipamiento	nivel de efectividad	100	75	50	25	1,50%	
CALIFICACION		23	Planeación					
99	Manejo de desechos	nivel de efectividad	100	75	50	25	0,50%	2,50%
100	Contaminación	nivel de efectividad	100	75	50	25	0,50%	

N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION				PONDERACION	PONDERACION FINAL
101	Cercanía a áreas de producción industrial	nivel de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
102	Cercanía a rellenos sanitarios	nivel de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
103	Transformaciones del paisaje	nivel de efectividad	100	75	50	25	0,50%	
CALIFICACION		24	Impacto al medio ambiente					
104	Tienda	Cuenta	100				4,00%	20%
		No Cuenta	0					
105	Supermercado	Cuenta	100				4,00%	
		No Cuenta	0					
106	Grandes superficies	Cuenta	100				4,00%	
		No Cuenta	0					
107	Miscelánea	Cuenta	100				4,00%	
		No Cuenta	0					
108	Plaza de Mercado	Cuenta	100				4,00%	
		No Cuenta	0					
CALIFICACION		25	Abastecimiento					
CALIFICACION		ENTORNO TOTAL					100,00%	

Fuente: Elaboración propia

De esta manera queda presentada la matriz para proceder a la aplicación en el estudio de caso en el siguiente capítulo 4 Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme

4. Capítulo: Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme

En la Ciudadela Usme, conformada como un asentamiento de proyectos VIS y VIP, se han entregado subsidios para favorecer a los hogares, sin embargo es un lugar donde hay deficiencias en el espacio público¹⁰⁷ y las carencias de infraestructuras complementarias¹⁰⁸, la condición de desplazamiento, reasentamiento y otras condiciones de la población, vulneran el derecho a una vivienda digna a las familias que han llegado a Usme. A pesar de contar con la infraestructura urbana y las viviendas entregadas por el proyecto a través de los constructores, los nuevos habitantes empezaron a constituir su organización con miras a reivindicar sus derechos. Usme en estas condiciones es un lugar propicio para adelantar la observación y análisis que se propone, por lo que desde aquí el investigador ha establecido su reflexión.

La problemática cada vez es más compleja y la solución aún no se vislumbra, mientras tanto se agudiza el conflicto y aún no se ha asumido la gestión estatal acorde a esta realidad¹⁰⁹, como pudiera entenderse que debería ser por los agudos síntomas de deterioro en la calidad de vida de la población. A continuación de acuerdo a la matriz expuesta en el capítulo 3, se procede a la aplicación de la misma a las tipologías encontradas en la Ciudadela Usme en el sector correspondiente a los conjuntos Rio Verde, Buena Vista I, Buena Vista II y El Sol.

El objetivo de aplicar la matriz para la medición del déficit de habitabilidad en la Ciudadela Usme, estableciendo su composición y caracterización, a partir del trabajo de campo iniciado en el curso vivienda social en Colombia¹¹⁰, en el primer semestre del 2012, la confirmación y seguimiento¹¹¹ del investigador en este estudio de los casos referenciados y al posterior resultado del procesamiento de datos de la encuesta según

¹⁰⁷ “El espacio público ciudadano no es un espacio residual entre calles y edificios. Tampoco es un espacio vacío considerado público simplemente por razones jurídicas. Ni un espacio “especializado”, al que se ha de ir, como quien va a un museo o a un espectáculo”. (Borja, 2000, pág. 7)

¹⁰⁸ Se refiere a contar con un diseño urbano integrado a un entorno que permita una vida comunitaria armoniosa y que cuente con la infraestructura y equipamiento urbano adecuados

¹⁰⁹ A 2015, se sigue ocupando el territorio con desarrollos de vivienda, pero no se dota de equipamientos e infraestructuras.

¹¹⁰ Asignatura dictada por el profesor Dr. Arquitecto Carlos Torres, Facultad de Artes Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá.

¹¹¹ Durante un proceso de año y medio, hasta mitad del 2014. A partir de allí empieza el procesamiento de información para el documento final.

cuestionario de recolección de información para aportar a la discusión de la audiencia pública del 18 de noviembre de 2012, busca:

- Establecer el déficit de las condiciones de habitabilidad en sus componentes cuantitativo, cualitativo de acuerdo a los respectivos atributos, en la matriz propuesta en esta investigación.
- Determinar la incidencia de las viviendas deficitarias, respecto al total de hogares.
- Proporcionar un indicador en esta investigación a proponer a la toma de decisiones de corto, mediano y largo plazo por parte del Estado y demás agentes interesados en la problemática de la Ciudadela Usme.
- Establecer la evolución del déficit de habitabilidad a partir de la ocupación del proyecto por parte de la comunidad a 2012.
- Brindar información sobre el método en esta investigación que permita realizar mayores investigaciones acerca del problema habitacional en lo que corresponde a las condiciones de habitabilidad.

A partir de entender la vivienda como un bien complejo que satisface necesidades, que posee atributos o características, que varían según el contexto histórico y cultural, de una parte, y de otra, que la vivienda también es un referente espacial de arraigo del individuo y de permanencia en un lugar, la vivienda se interpreta desde dos perspectivas: a partir de la función que cumple como satisfactor de necesidades humanas y desde las características que debe tener.

Por sus características, también representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y necesidades de la población, pues constituye un bien primario de defensa ante los rigores climáticos, como lugar de interacción social, sirve para el uso y desarrollo familiar, constituye un mejoramiento de los estándares sociales, es una inversión durable y transable.

Como es obvio, para que la vivienda sea habitable, debe tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas, es decir, “debe estar provista de los elementos que permitan la satisfacción de las necesidades básicas que se cumplen en ella”¹¹². De esta manera, la vivienda se configura como un vector de atributos, vale decir, como un conjunto de satisfactores cambiantes y relativos no solamente en el tiempo, sino también entre las distintas culturas, entorno ecológico, composición y características familiares.

“La determinación del vector de los atributos de la vivienda surge a partir de precisar cuáles son las necesidades humanas con que tiene que ver la vivienda y cómo se satisfacen, en un contexto histórico, social y cultural particular”¹¹³. En términos concretos, los atributos de la vivienda se pueden definir en función de sus componentes básicos, es decir, de su estructura, servicios públicos, espacio, infraestructura de servicios comunales, localización y entorno. Las primeras tres categorías aluden a atributos de la “casa” y los tres restantes al “entorno” de la misma. Por consiguiente, es pertinente señalar que la vivienda está conformada por la vivienda “casa” como lugar que permite la intimidad del hogar, y el entorno el cual se expresa en las vías de acceso, los sistemas

¹¹² CENAC – Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. (1996). Marco conceptual para un sistema de indicadores de vivienda y entorno. En: Desarrollo Urbano en Cifras No. 1. Bogotá. Pág. 157.

¹¹³ Op. cit. Pág. 158

de provisión de servicios públicos, espacio, equipamiento comunal, etc. Pero, estos dos componentes no están separados y presentan una interrelación y complementariedad en lo urbano.

El déficit de habitabilidad se pretende dimensionarlo considerando la desagregación de las carencias en cuantitativas y cualitativas. Para determinar hasta qué punto las necesidades en las condiciones de habitabilidad de la población están satisfechas, se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar, se debe estimar en qué medida las tipologías de viviendas establecidas¹¹⁴, albergan en adecuada condición de habitabilidad a la cantidad de familias existente en la ciudadela (déficit cuantitativo), midiendo ello teniendo en cuenta el hacinamiento o sobre ocupación de las unidades de vivienda en relación a metros cuadrados (M2) por habitante según estándares determinados del área promedio de la vivienda según producto inmobiliario tipo y del número de habitantes promedio por vivienda, de conformidad con la Tabla 4 1: Áreas promedio según estrato de vivienda y en segundo lugar, se requiere cuantificar la proporción, según la muestra para este estudio, de viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad y entorno¹¹⁵, y por ende no ofrecen una calidad de vida adecuada a sus moradores (déficit cualitativo).

Tabla 4-1: Áreas promedio según estrato¹¹⁶ de vivienda

Producto Inmobiliario Estrato	Tamaño promedio de la vivienda (En m2)	Habitantes promedio*/vivienda
VIS ¹¹⁷	65	3,44
3	57	3,44
4	72	3,44
5	105	3,44
6	172	3,44

Fuente Censo DANE 2005

A continuación se presenta una descripción de la incidencia de estos dos aspectos sobre la situación deficitaria de habitabilidad:

Para el **déficit cuantitativo** de vivienda se estima la cantidad de viviendas en relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el de viviendas

¹¹⁴ Generadas a partir de las tipologías entregadas por los constructores, que fueron intervenidas por habitantes con el fin de acondicionarlas para sus necesidades de uso y/u ocupación. (ver: 4.1 Áreas promedio según estrato de vivienda)

¹¹⁵ Atendiendo a la matriz de indicadores en la Tabla 4-6: Matriz de Evaluación de determinantes y calificación de atributos, con los cuales se realiza la medición en esta investigación.

¹¹⁶ La estratificación socioeconómica es una política pública implementada en las ciudades colombianas desde los años ochenta y formalizada en 1994 por medio de la nueva ley de Servicios Públicos.

¹¹⁷ Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella vivienda dirigida a las personas menos favorecidas en Colombia y que devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; este se puede recibir en dinero o especie.

apropiadas existentes. La cifra con la cual los hogares superen las viviendas es lo que se determina como déficit cuantitativo.

Dentro de este componente del déficit se encuentran viviendas con más de un hogar en la misma unidad de vivienda, o con espacios ocupados donde se presente hacinamiento lo que equivale a decir más de tres personas en una misma habitación; además, se incluyen consideraciones como los materiales utilizados en la construcción de las paredes o subdivisiones interiores de las viviendas, por tener un trasfondo de índole cuantitativo, ya que viviendas intervenidas con mano de obra deficiente y/o con materiales precarios no permite la estabilidad de la vivienda ni cumple con el objeto de brindar protección, privacidad y abrigo a sus moradores.

También hacen parte de este componente los hogares con hacinamiento “no mitigable”, que son aquellos en los cuales habitan cinco o más personas por cuarto. Con respecto a esto, se debe precisar que el indicador que refleja de manera más adecuada el hacinamiento es el que se calcula a partir de los metros cuadrados por cuarto, y de ahí de cuántos de esos metros dispone cada persona del hogar. A nivel internacional, el mínimo aceptable son cuatro metros cuadrados por persona. Por tanto, en la unidad habitacional donde resulte un metraje por persona menor a este estándar, estaría en déficit de condiciones de habitabilidad¹¹⁸. Otro factor que expresa carencia habitacional de tipo cuantitativo es el relacionado con el deterioro “natural” o estado de conservación de la vivienda. Una medida aproximada de este aspecto es la disposición de acabados, la distribución espacial, determinada a través del tiempo con las intervenciones físicas que han pretendido adecuar la unidad de vivienda a las necesidades del hogar o grupo que habita las viviendas, cuya acción de ocupación da como resultado el estado o grado de conservación del inmueble.

El **déficit cualitativo** hace referencia a las viviendas particulares que presentan deficiencias en la estructura del piso, espacio (hacinamiento mitigable¹¹⁹ y cocina), mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional.

La calidad de los pisos de la vivienda es uno de los aspectos a tener en cuenta en este tipo de deficiencia, pues si estos no están recubiertos de un material de calidad, la vivienda presenta insuficiencia.

Otro atributo de este componente es el hacinamiento “mitigable”, que se refiere a los hogares que habitan en viviendas con más de tres y menos de cinco personas por cuarto.

La diferenciación entre hacinamiento “no mitigable” y “mitigable” para la zona urbana, se hace, porque cuando en un cuarto hay más de tres o menos de cinco individuos, la

¹¹⁸ Programa de seguimiento y evaluación de políticas públicas en derechos humanos. Sistema de seguimiento y evaluación de la política pública de vivienda en perspectiva del derecho a la vivienda adecuada. Volumen I. Defensoría del Pueblo, junio de 2005.

¹¹⁹ Se consideran en esta situación los hogares que habitan en viviendas con más de tres a menos de cinco personas por cuarto (excluye cocina, baños y garajes). En: Ficha metodológica déficit de vivienda DANE, consultada el 18 de agosto de 2014 en https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf

vivienda podrá ser objeto de ampliación y así remediar la situación de hacinamiento al que está sometido el hogar.

Al igual, se contempla dentro del atributo de espacio “la cocina”, “el baño” y hace referencia a los hogares que no disponen de un lugar adecuado para preparar los alimentos y por su parte el baño, cuando el servicio no es adecuado para el grupo (al existir un solo baño, por ejemplo); por tanto, una vivienda que no cuente con este tipo de espacios debidamente adecuados para sus moradores, no ofrece condiciones de higiene y sanidad, ya que esto da lugar a la proliferación de plagas, principalmente de insectos y roedores que contaminan los alimentos y resultan perjudiciales no solo para la salud, sino también desde el punto de vista económico. La cocina, con deficiente ventilación y ausencia de iluminación directa, no permite mantener los alimentos en óptimo estado de limpieza, conservación y desinfección; los microorganismos y en concreto las bacterias, son la principal fuente de enfermedades causadas por el consumo de alimentos contaminados.

Por su parte un espacio para el baño, que igualmente no sea suficiente para el servicio del número de ocupantes de la vivienda y al que se le añada la falta de ventilación y una deficiente iluminación natural, contribuye a la carencia de sanidad de la misma. En tal sentido, una situación como la descrita debe considerarse parte del déficit cualitativo.

El área donde se emplaza la ciudadela cuenta con servicios públicos, por lo que estas variables para esta investigación, resultan con calificación positiva. No obstante, es importante indicar que además de las observaciones anteriores, existen otras características que expresan carencias de tipo cualitativo, principalmente las relacionadas con problemas de sismoresistencia o riesgo mitigable; las que tienen que ver con la falta de infraestructuras de servicio que demanda la población del sector y las falencias en equipamientos en espacio público (iluminación, parques con canchas deportivas, juegos infantiles, bancas para el descanso, aceras, etc..).

Esto como generalidad del proceso para definir la calificación asignada a los atributos en la correspondiente tabla de definiciones (Ver: Tabla 3 11: Definición de determinantes de vivienda para medición de habitabilidad), donde se detallan cada uno de ellos.

4.1 Muestra de tipologías de vivienda establecidas.

Como ya se había enunciado en el capítulo 3 de Metodología para establecer los indicadores de habitabilidad, se establece una clasificación de los casos en las 60 viviendas de la muestra y se determina hacer el análisis a once casos (Ver: Tabla 4-2) que son los casos representativos, en cuanto a uso y a la ocupación, según número de personas por vivienda, donde el autor considera puede hacer una lectura determinando las diferentes intensidades de ocupación, teniendo en cuenta viviendas con dos habitantes hasta viviendas con once habitantes, y viviendas de uso mixto (vivienda y local) y un caso de vivienda, donde uno de los ocupantes tiene condición de discapacidad.

De acuerdo a las tipologías, que conforman las agrupaciones, encontradas en trabajo de campo, se determinan un Total de 11 casos de análisis, relacionados en la siguiente

tabla (tabla 4-2), con el fin de establecer un análisis de habitabilidad, de acuerdo a la cantidad de ocupantes (como parámetro el hacinamiento¹²⁰) así:

Tabla 4-2: Relación de casos graficados

Cantidad de ocupantes	Caso Tipología 1	Caso Tipología 2	Caso especial Tipología 2	Caso Especial Tipología 1
2	1	1		
5	1	1		
6	1		Niña discapacitada	
7	1	1		
8				Tres plantas con local
11	1			

A partir de ello, se grafica las siguientes tipologías estándar encontradas en la ciudadela, así:

Ilustración 4-1: Tipologías estándar en Ciudadela Usme



¹²⁰ Para este estudio se asume el estándar de medición que establece el hacinamiento donde en una habitación haya un número superior a tres personas. De la Bastida y Vos (1987).

4.1.1 Casos analizados

Tabla 4-3: Casos de tipología 1

CASO	CASO 1	
Encuesta	4	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	2	Madre 52 años, (hijo 1 de ocho años).
No de pisos	2	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Patio/Ropas
Área construida	31,36	1 Salón/comedor
m2 x persona	15,68	1 Cocina
Nota: el área de Al coba tiene 8,82 m2 y la comparten 2 personas para lo cual cada una tiene un área de 4,41 m2		1 Hall
		1 Escalera
		1 Alcoba
		1 Baño

CASO	CASO 2	
Encuesta	1	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	5	Padre 29 años, Madre 31 años, (hijos: 1 de dos años, 1 de cuatro años y 1 de 6 años).
No de pisos	2	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Disponible
Área construida	31,36	1 Salón/comedor
m2 x persona	6,27	1 Cocina
Nota: El área de Alcoba tiene 17,64 m2 y la comparten 5 personas para lo cual cada una tiene un área de 3,52 m2		1 Hall
		1 Escalera
		1 Alcoba principal
		1 Alcoba niños

CASO	CASO 3	
Encuesta	22	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	7	Abuela, madre, (hijos 2 de dos años, 1 de seis, 1 de siete y 1 de nueve). Encuesta No. 22
No de pisos	2	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Alcoba 1
Área construida	31,36	1 Salón/comedor
m2 x persona	4,48	1 Cocina
Nota: El área de Alcoba tiene 17,64 m2 y la comparten 7 personas para lo cual cada una tiene un área de 2,52 m2		1 Hall
		1 Escalera
		1 Alcoba principal
		1 Alcoba niños

CASO	CASO 4	
Encuesta	19	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	11	Padre 52 años, Madre 38. Con hijos: Mamá 22 años (con 2 hijas de dos y 3 años) , Mamá 20 años (con bebe de meses), 1 hija de dieciséis años, 1 hijo de diez años, 1 hijo de ocho años y 1 hijo recién nacido.
No de pisos	2	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Alcoba 1
Área construida	31,36	1 Alcoba 2
m2 x persona	2,85	1 Cocina
		1 Hall
		1 Escalera
		1 Alcoba principal
		1 Alcoba 3
Nota: El área de Alcoba tiene 17,64 m2 y la comparten 11 personas para lo cual cada una tiene un área de 1,60 m2		

CASO	CASO 5	
Encuesta	35	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	6	Abuelo 61 años, Abuela 58. Padre 29 años, Madre 29 años con 1 hijo de diez años y 1 hijo de tres años. Con una tienda.
No de pisos	2	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Alcoba 1
Área construida	31,36	1 Local
m2 x persona	5,23	1 Cocina
		1 Hall
		1 Escalera
		1 Alcoba principal.
		1 Alcoba 2
Nota: El área de Alcoba tiene 8,82 m2 y la comparten 6 personas para lo cual cada una tiene un área de 1,47 m2		

Tabla 4-4: Casos de tipología 1ª

CASO	CASO 6	
Encuesta	16	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	2	Madre 48 Hija de 19
No de pisos	2,00	Espacios
Área lote m2	24,50	1 Alcoba 1
Área construida	31,36	1 Local
m2 x persona	5,23	1 Cocina
		1 Hall
		1 Escalera
Nota: el área de Al coba tiene 5,57 m2 y la comparten 2 personas para lo cual cada una tiene un área de 2,78 m2		

	1 Alcoba principal 1 Alcoba 2
--	----------------------------------

CASO	CASO 7	
Encuesta	13	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	5	Padre 29 años, Madre 33 años, Niña de 8 años, Niña de 2 años y Niño de meses
No de pisos	2,00	Espacios 1 Alcoba 1 1 Local 1 Cocina 1 Hall 1 Escalera 1 Alcoba principal 1 Alcoba 3
Área lote m2	24,50	
Área construida	31,36	
m2 x persona	5,23	
Nota: el área de Alcoba tiene 12,39 m2 y la comparten 5 personas para lo cual cada una tiene un área de 2,47 m2		

CASO	CASO 8	
Encuesta	42	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	6	Bisabuela 60 años, Abuela 48 años, hija (madre) 27 años con hija de 8 años, hija (madre) 25 años con hija de 7 años e hijo de 3 años
No de pisos	2	Espacios 1 Salón/comedor 1 Alcoba 1 1 Cocina 1 Escalera/hall 1 Alcoba 2 1 Alc. principal 1 Baño 1 Anexo alc. Princ. 1 Escalera/hall
Área lote m2	24,50	
Área construida	31,36	
m2 x persona	5,23	

CASO	CASO 9	
Encuesta	33	Composición del Hogar:

Cantidad de personas	6	Papá 55 años, Madre 48 años, Hija 16 años, Hijo de 17 años, Hija (madre) 21 años con una hija de 2 años y Yerno de 22 años
No de pisos	2	Espacios 1 Local 1 Alcoba 1 1 Cocina 1 Escalera/hall 1 Alcoba 2 1 Alc. principal 1 Baño 1 Anexo alc. Princ. 1 Escalera/hall
Área lote m2	24,50	
Área construida	31,36	
m2 x persona	5,23	

Tabla 4-5: Casos especiales

Caso	CASO (Persona con discapacidad)	
Encuesta	23	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	7	Abuelo materno de 65 años, Padre 45, Madre 39, Hija madre de 22 años con (hijo de 2 años), Hijo 19, Hijo 17 e Hija 14
No de pisos	2	Espacios Primer Piso 1 Patio/Ropas 1 Salón/comedor 1 Baño 1 Cocina Escalera/hall 1 Alcoba 1 Deposito 1 Closet Escalera/hall
Área lote m2	21,66	
Área construida	39,94	
m2 x persona	5,71	
Nota: La habitación tiene 12,46 m2 y la comparten 7 personas para lo cual cada una tiene 1,78 m2		

Caso	CASO (Tres Plantas)	
Encuesta	27	Composición del Hogar:
Cantidad de personas	8	Abuelo materno de 65 años, Padre 45, Madre 39, Hija madre de 22 años con (hijo de 2 años), Hijo 19, Hijo 17 e Hija 14
No de pisos	3	Espacios:

Área lote m2	21,63	Primer Piso	1 Patio/Ropas		
Área construida	64,89		1 Comedor		
m2 x persona	8,11		1 Cocina		
<p>Nota: El área de las habitaciones tiene 34,05 m2 y la comparten 8 personas para lo cual cada tiene un área de 4,25 m2</p>			1 Local		
			Hall		
			Escalera		
				Segundo Piso	1 Alcoba
					1 Baño
					1 Alc. Principal
					Hall
					Escalera
				Tercer Piso	1 Alcoba
					1 Estudio
			1 Alcoba 2		
			Hall		
			Escalera		

4.2 Análisis de viviendas casos

En este aparte se presenta el análisis gráfico de los once casos determinados,

4.2.1 Vivienda con habitante discapacitado

Ilustración 4-2: : Analisis de habitabilidad (Habitante con discapacidad)



ANALISIS DE USOS



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO



CASO (Persona con discapacidad)		Cantidad de personas			7			Lote		
Tipología	m ² x persona	Area construida			Area lote m ²			Ancho	Largo	
2	5,71	39,94			21,66			4,77	4,54	

Primer Piso		1 Patio/Ropas			1 Salon/comedor			
Area m ²	Largo	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho
2,11	1,39	1,52	8,44	2,73	3,09	8,44	2,73	3,09

1		1 Cocina			1 Escalera/hall		
Area m ²	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho
2,30	1,52	3,79	2,73	1,39	2,42	1,52	1,59

Segundo Piso		1 Alcobas			
Area m ²	Largo	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho
12,48	4,57	2,73	12,48	4,57	2,73

1 Depositi		1 Closet			1 Escalera/hall		
Area m ²	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho	Area m ²	Largo	Ancho
2,30	1,52	0,85	1,37	0,62	3,53	2,22	1,59

Composicion del Encuesta No. 23	
Padre	59
Madre	de 47
Hija	18 Discapacitada
Hijo	9 años
Hija	de 22 Con bebe de 2 años
Yerno	de 25 años

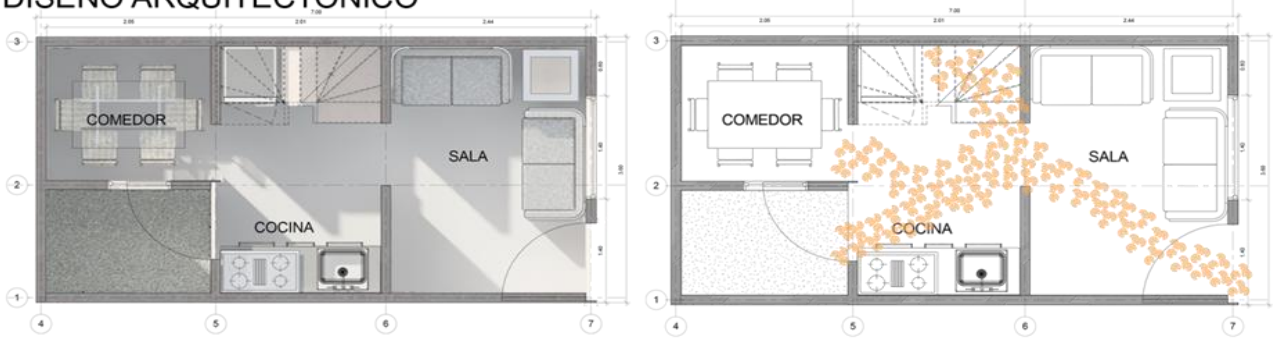
Espacios	
1	Patio/Ropas
1	Salon/comedor
1	Baño
1	Cocina
	Escalera/hall
1	Alcoba
1	Deposito
1	Closet
	Escalera/hall

CONVENCIONES

- Cocina
- Alcobas
- Baño
- Sala/comedor
- Patio
- Local
- Circulación

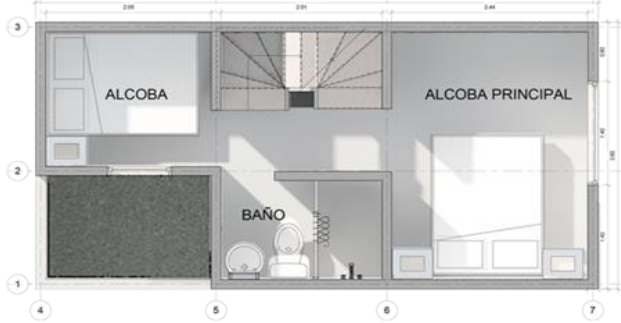
Ilustración 4-3: Analisis de habitabilidad (3 plantas con local)

DISEÑO ARQUITECTONICO



PLANTA PRIMER PISO

PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO

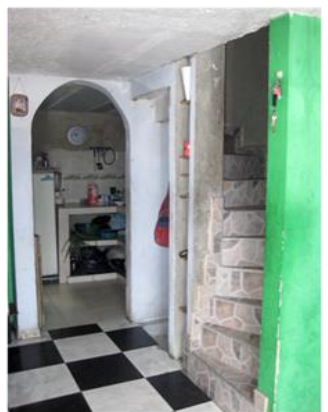
PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA TERCER PISO

PLANTA TERCER PISO

REGISTRO FOTOGRAFICO



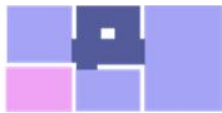
ANALISIS DE USOS



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA TERCER PISO



CASO (Tres Plantas)		Cantidad de Personas			Lote		
Tipología	m2 x persona	8			Área lote m2		
1	8,11	64,89			21,63		
Primer Piso							
1		1 Comedor			1 Cocina		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
2,87	1,4	8,82	2,05	1,95	2,8	2	1,4
1		1 Hall			1 Escalera		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
8,2075	2,45	1,5	2	0,75	2	2	1
Segundo Piso							
1		1 Alcoba			1 Baño		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
8,2075	2,45	1,5	2	0,75	2,8	2	1,4
1		1 Hall			1 Escalera		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
8,2075	2,45	1,5	2	0,75	2	2	1
Tercer Piso							
1		1 Alcoba			1 Estudio		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
8,82	2,05	1,95	2,8	2	2	1,4	
1		1 Hall			1 Escalera		
Área m2	Ancho	Área m2	Largo	Ancho	Área m2	Largo	Ancho
8,2075	2,45	1,5	2	0,75	2	2	1

Composicion del Hogar:	
Abuelo materno de 65 años	
Padre 45	
Madre 39	
Hija madre de 22 años con (hijo de 2 años)	
Hijo 19	
Hijo 17	
Hija 14	
Espacios:	
Primer Piso	1 Patio/Ropas
	1 Comedor
	1 Cocina
	1 Local
	Hall
	Escalera
Segundo Piso	1 Alcoba
	1 Baño
	1 Alc Principal
	Hall
	Escalera
Tercer Piso	1 Alcoba
	1 Estudio
	1 Alcoba 2
	Hall
	Escalera

CONVENCIONES

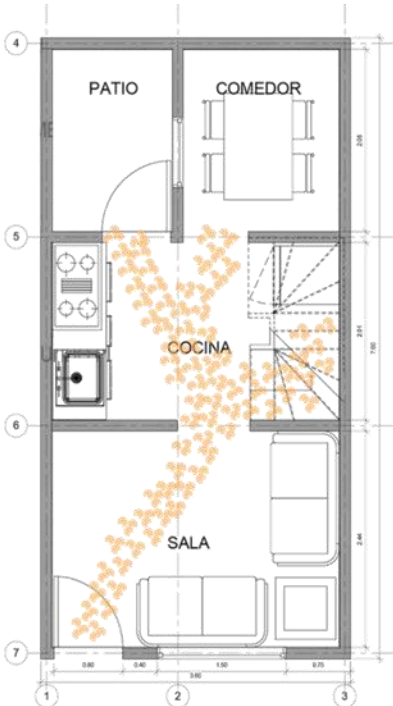
- Cocina
- Alcoba
- Baño
- Sala/comedor
- Patio
- Local
- Circulación

Ilustración 4-4: Analisis de habitabilidad Tipología 1 (según grupos familiares)

DISEÑO ARQUITECTONICO



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA PRIMER PISO

PLANTA SEGUNDO PISO

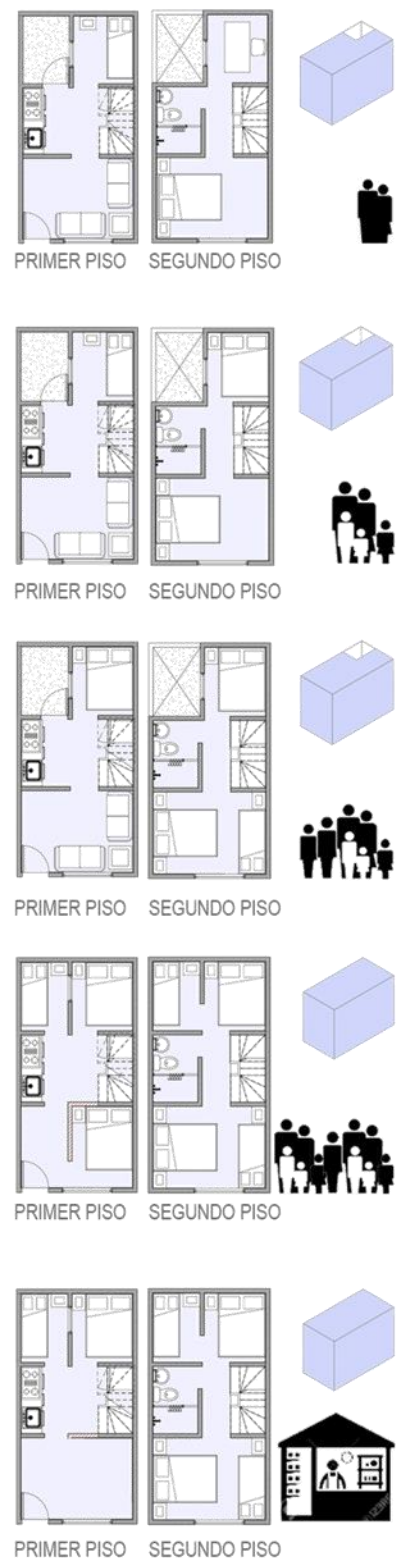


PLANTA SEGUNDO PISO

CONVENCIONES

- Cocina
- Alcoba
- Baño
- Sala/comedor
- Patio
- Local
- Circulación

APROPIACION ESPACIAL



ANALISIS DE USOS



PRIMER PISO SEGUNDO PISO



AREAS DISCRIMINADAS

CASO 1				Cantidad de personas			2			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
1	2	15,68	31,36	24,50	3,5	7	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6
Primer Piso				1 Patio/Ropas			1 Salon/comedor					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6			
				1 Cocina			1 Hall			1 Escalera		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	2,6	2	0,95	2,6	2	1,3
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				2,6	2	1,3	1,9	2	0,95			
				1 Alcoba			1 Baño					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2			

DESCRIPCION

Composicion del Hogar:
Madre 29 años, (hijo 1 de ocho años). Encuesta No. 4

Espacios

- 1 Patio/Ropas
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba
- 1 Baño



PRIMER PISO SEGUNDO PISO



CASO 2				Cantidad de personas			5			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
1	2	6,272	31,36	24,50	3,5	7	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6
Primer Piso				1 Disponible			1 Salon/comedor					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6			
				1 Cocina			1 Hall			1 Escalera		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				2,6	2	1,3	1,9	2	0,95			
				1 Alcoba princ.			1 Alcoba niños			1 Baño		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2

Composicion del Hogar:
Padre 29 años, Madre 31 años, (hijos: 1 de dos años, 1 de cuatro años y 1 de 6 años). Encuesta No. 1

Espacios

- 1 Disponible
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba niños



PRIMER PISO SEGUNDO PISO

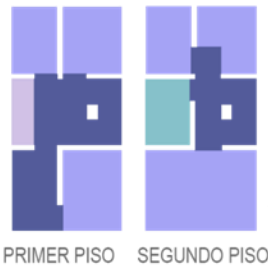


CASO 3				Cantidad de personas			7			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
1	2	4,48	31,36	24,50	3,5	7	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Salon/comedor					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6			
				1 Cocina			1 Hall			1 Escalera		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				2,6	2	1,3	1,9	2	0,95			
				1 Alcoba princ.			1 Alcoba niños			1 Baño		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2

Composicion del Hogar:
Abuela, madre, (hijos 2 de dos años, 1 de seis, 1 de siete y 1 de nueve). Encuesta No. 22

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba niños



PRIMER PISO SEGUNDO PISO

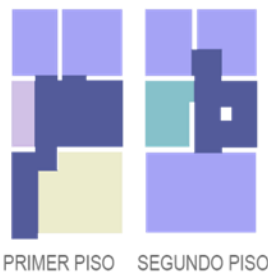


CASO 4				Cantidad de personas			11			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
1	2	2,85	31,36	24,50	3,5	7	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Alcoba 2					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6			
				1 Cocina			1 Hall			1 Escalera		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				2,6	2	1,3	1,9	2	0,95			
				1 Alcoba princ.			1 Alcoba sec			1 Baño		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2

Composicion del Hogar:
Padre 52 años, Madre 38. Con hijos: Mamá 22 años (con 2 hijas de dos y 3 años), Mamá 20 años (con bebe de meses), 1 hija de dieciséis años, 1 hijo de diez años, 1 hijo de ocho años y 1 hijo recién nacido. Encuesta No. 19

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Alcoba 2
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba sec



PRIMER PISO SEGUNDO PISO



CASO 5				Cantidad de personas			6			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
1	2	5,2	31,36	24,50	3,5	7	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Local					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6			
				1 Cocina			1 Hall			1 Escalera		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall					
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho			
				2,6	2	1,3	1,9	2	0,95			
				1 Alcoba princ.			1 Alcoba sec			1 Baño		
				Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho
				8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2

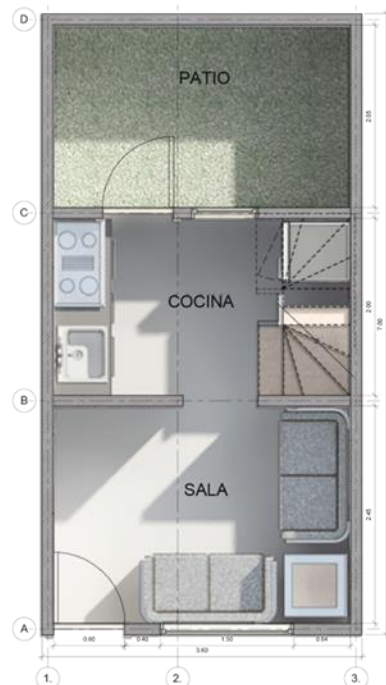
Composicion del Hogar:
Abuelo 61 años, Abuela 58. Padre 29 años, Madre 29 años con 1 hijo de diez años y 1 hijo de tres años. Con una tienda. Encuesta No. 35

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Local
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba sec

Ilustración 4-5: Analisis de habitabilidad en tipología 1A (según grupos familiares)

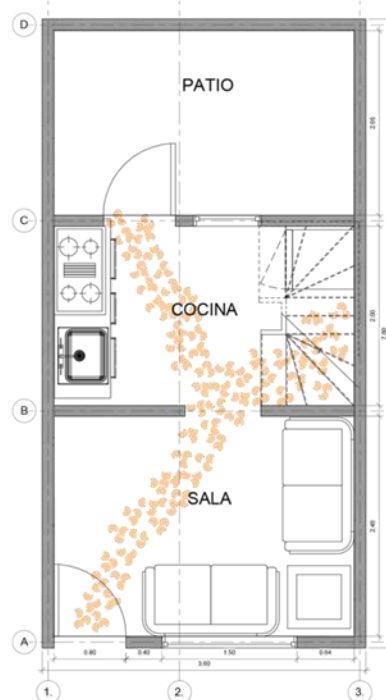
DISEÑO ARQUITECTONICO



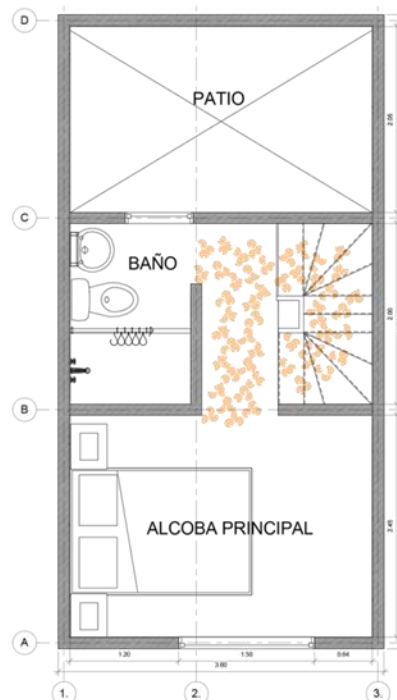
PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA PRIMER PISO

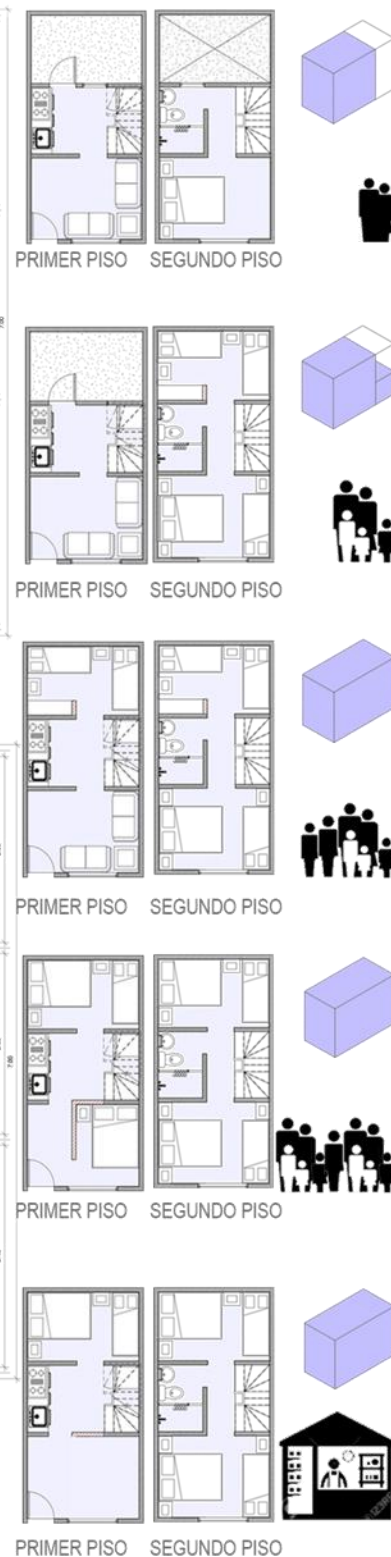


PLANTA SEGUNDO PISO

CONVENCIONES

- Cocina
- Alcoba
- Baño
- Sala/comedor
- Patio
- Local
- Circulación

APROPIACION ESPACIAL



ANALISIS DE USOS



PRIMER PISO SEGUNDO PISO



AREAS DISCRIMINADAS

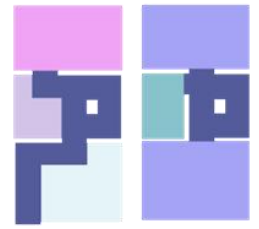
CASO 1				Cantidad de personas			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
1	2	15,68	31,36	24,50	3,5	7			
Primer Piso				1 Patio/Ropas			1 Salon/comedor		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	
1 Cocina				1 Hall			1 Escalera		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3	
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,6	2	1,3	1,9	2	0,95	2	2	0,95	
1 Alcoba				1 Baño					
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho				
8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2				

DESCRIPCION

Composicion del Hogar: Madre 52 años, hijo 1 de ocho años). Encuesta No. 4

Espacios

- 1 Patio/Ropas
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba
- 1 Baño



PRIMER PISO SEGUNDO PISO

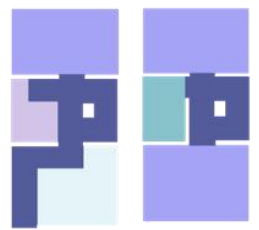


CASO 2				Cantidad de personas			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
1	2	6,272	31,36	24,50	3,5	7			
Primer Piso				1 Disponible			1 Salon/comedor		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	
1 Cocina				1 Hall			1 Escalera		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3	
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,6	2	1,3	1,9	2	0,95	2	2	0,95	
1 Alcoba princ.				1 Alcoba niños			1 Baño		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2	

Composicion del Hogar: Padre 29 años, Madre 31 años, (hijos: 1 de dos años, 1 de cuatro años y 1 de 6 años). Encuesta No. 1

Espacios

- 1 Disponible
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba niños



PRIMER PISO SEGUNDO PISO

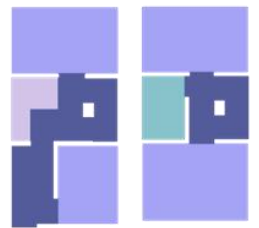


CASO 3				Cantidad de personas			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
1	2	4,48	31,36	24,50	3,5	7			
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Salon/comedor		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	
1 Cocina				1 Hall			1 Escalera		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3	
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,6	2	1,3	1,9	2	0,95	2	2	0,95	
1 Alcoba princ.				1 Alcoba niños			1 Baño		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2	

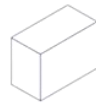
Composicion del Hogar: Abuela, madre, (hijos 2 de dos años, 1 de seis, 1 de siete y 1 de nueve). Encuesta No. 22

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Salon/comedor
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba niños



PRIMER PISO SEGUNDO PISO

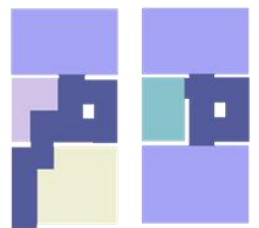


CASO 4				Cantidad de personas			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
1	2	2,85	31,36	24,50	3,5	7			
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Alcoba 2		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	
1 Cocina				1 Hall			1 Escalera		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3	
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,6	2	1,3	1,9	2	0,95	2	2	0,95	
1 Alcoba princ.				1 Alcoba sec			1 Baño		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2	

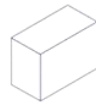
Composicion del Hogar: Padre 52 años, Madre 38. Con hijos: Mamá 22 años (con 2 hijas de dos y 3 años) , Mamá 20 años (con bebe de meses), 1 hija de dieciseis años, 1 hijo de diez años, 1 hijo de ocho años y 1 hijo recién nacido. Encuesta No. 19

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Alcoba 2
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba sec



PRIMER PISO SEGUNDO PISO



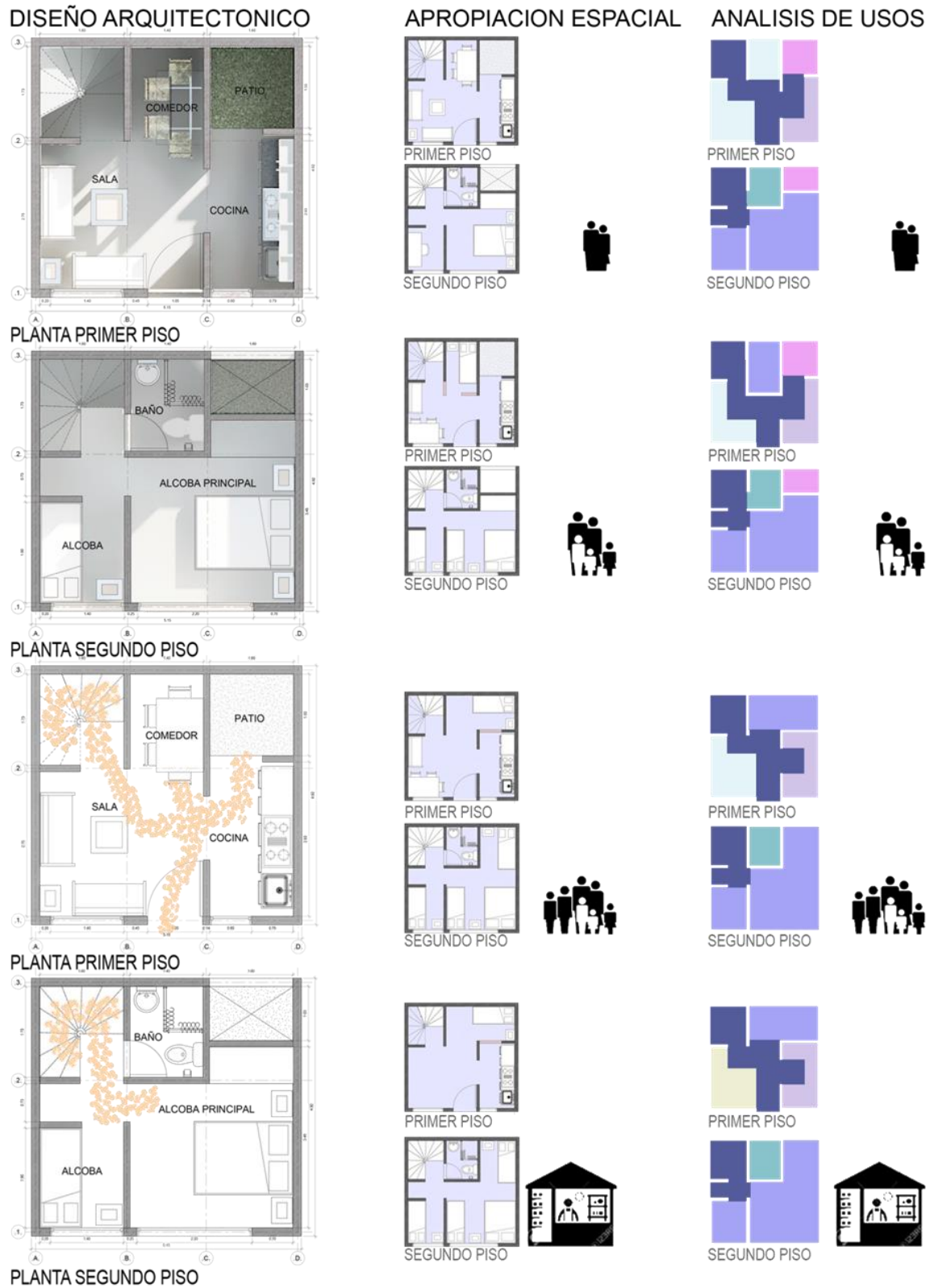
CASO 5				Cantidad de personas			Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
1	2	5,2	31,36	24,50	3,5	7			
Primer Piso				1 Alcoba 1			1 Local		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	
1 Cocina				1 Hall			1 Escalera		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	1,9	2	0,95	2,6	2	1,3	
Segundo Piso				1 Escalera			1 Hall		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,6	2	1,3	1,9	2	0,95	2	2	0,95	
1 Alcoba princ.				1 Alcoba sec			1 Baño		
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,82	2,45	3,6	8,82	2,45	3,6	2,4	1,2	2	

Composicion del Hogar: Abuelo 61 años, Abuela 58. Padre 29 años, Madre 29 años con 1 hijo de diez años y 1 hijo de tres años. Con una tienda. Encuesta No. 35

Espacios

- 1 Alcoba 1
- 1 Local
- 1 Cocina
- 1 Hall
- 1 Escalera
- 1 Alcoba princ.
- 1 Alcoba sec

Ilustración 4-6: Analisis de habitabilidad en tipología 2 (segun grupos familiares)



AREAS DISCRIMINADAS

CASO 1		Cantidad de personas			2		Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
2	2	19,97	39,94	21,66	4,77	4,54			
Primer Piso			1 Patio/Ropas			1 Salon			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,11	1,39	1,52	8,44	3,09	2,73				
1 Comedor			1 Cocina			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,30	1,51	1,52	3,79	2,73	1,39	2,42	1,52	1,59	
Segundo Piso			1 Estudio			1 Alcoba			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
3,23	2,03	1,59	5,57	2,04	2,73				
1 Baño			1 Closet			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,16	1,42	1,52	0,85	1,37	0,62	3,53	2,22	1,59	
CASO 2		Cantidad de personas			5		Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
2	2	7,99	39,94	21,66	4,77	4,54			
Primer Piso			1 Patio/Ropas			1 Salon/comedor			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,11	1,39	1,52	6,27	3,09	2,03				
1 Alcoba 1			1 Cocina			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
3,59	2,38	1,51	3,79	2,73	1,39	3,53	2,22	1,59	
Segundo Piso			1 Alcoba 2			1 Alcoba			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
3,23	2,03	1,59	5,57	2,04	2,73				
1 Baño			1 Closet			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,16	1,42	1,52	0,85	1,37	0,62	3,53	2,22	1,59	
CASO 3		Cantidad de personas			7		Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
2	2	6,49	45,42	21,66	4,77	4,54			
Primer Piso			1 Salon/comedor						
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,44	3,09	2,73							
1 Alcoba 1			1 Cocina			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
4,38	2,88	1,52	3,79	2,73	1,39	2,42	1,52	1,59	
Segundo Piso			1 Alcoba 2			1 Alc. principal			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
3,23	2,03	1,59	5,57	2,04	2,73				
1 Baño			1 Anexo alc. Princ.			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,16	1,42	1,52	2,11	1,52	1,39	3,53	2,22	1,59	
CASO 5		Cantidad de personas			7		Lote		
Tipología	No. De plantas	m2 x persona	Area construida	Area lote m2	Ancho	Largo			
2	2	6,49	45,42	21,66	4,77	4,54			
Primer Piso			1 Local						
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
8,44	3,09	2,73							
1 Alcoba 1			1 Cocina			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
4,38	2,88	1,52	3,79	2,73	1,39	2,42	1,52	1,59	
Segundo Piso			1 Alcoba 2			1 Alc. principal			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
3,23	2,03	1,59	5,57	2,04	2,73				
1 Baño			1 Anexo alc. Princ.			1 Escalera/hall			
Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	Area m2	Largo	Ancho	
2,16	1,42	1,52	2,11	1,52	1,39	3,53	2,22	1,59	

DESCRIPCION

Composicion del Hogar:		
Encuesta No. 16		
Madre 48		
Hija de 19		
Espacios		
1 Patio/Ropas		
1 Salon		
1 Comedor		
1 Cocina		
1 Escalera/hall		
1 Estudio		
1 Alcoba		
1 Baño		
1 Closet		
1 Escalera/hall		
Composicion del Hogar:		
Encuesta No. 13		
Padre 29 años.		
Madre 33 años		
niña de 8 años,		
niña de 2 años,		
niño de meses		
Espacios		
1 Patio/Ropas		
1 Salon/comedor		
1 Alcoba 1		
1 Cocina		
1 Escalera/hall		
1 Alcoba 2		
1 Alcoba		
1 Baño		
1 Closet		
1 Escalera/hall		
Composicion del Hogar:		
Encuesta No. 42		
Bisabuela 60 años		
Abuela 48 años		
hija (madre) 27 años con hija de 8 años		
hija (madre) 25 años con hija de 7 años e hijo de 3 años		
Espacios		
1 Salon/comedor		
1 Alcoba 1		
1 Cocina		
1 Escalera/hall		
1 Alcoba 2		
1 Alc. principal		
1 Baño		
1 Anexo alc. Princ.		
1 Escalera/hall		
Composicion del Hogar:		
Encuesta No. 33		
Papá 55 años		
Madre 48 años		
Hija 16 años		
Hijo de 17 años		
Hija (madre) 21 años con una hija de 2 años		
Yerno de 22 años		
Espacios		
1 Local		
1 Alcoba 1		
1 Cocina		
1 Escalera/hall		
1 Alcoba 2		
1 Alc. principal		
1 Baño		
1 Anexo alc. Princ.		
1 Escalera/hall		

CONVENCIONES

- Cocina ● Alcoba
- Baño ● Sala/comedor
- Patio ○ Local
- Circulación

Tabla 4-6: Matriz de Evaluación de determinantes y calificación de atributos

1 - Matriz de Evaluación de Determinantes y calificación según los Atributos						
MEDICION DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD						
N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION			
1	Clima	Frio	60			
		Templado	100			
		Cálido :	60			
		1	Clima			
2	Paisaje	Natural	E	B	R	M
		Natural protegido	100	75	50	25
		Construido	100	75	50	25
		2	Paisaje			
3	Lugar	Sentido de apropiación	100	75	50	25
		3	Lugar			
4	Condición Física Vivienda	Distribución	100	75	50	25
		Funcionalidad	100	75	50	25
		Uso	100	75	50	25
		Iluminación	100	75	50	25
		Ventilación	100	75	50	25
		Orientación	100	75	50	25
		Dimensión de los espacios	100	75	50	25
		Aislamientos	100	75	50	25
		4	Condición Física Vivienda			
5	Calidad de material	Tipo	100	75	50	25
		Estado físico del material	100	75	50	25
		Mantenimiento	100	75	50	25
		5	Calidad de material			
6	Mobiliario fijo	Cuenta	100			
		No cuenta	0			
		6	Mobiliario fijo			
7	Electrodomésticos / gasodoméstico	Tienen Nevera, licuadora lavadora, plancha, estufa, horno y calentador a gas, equipo de sonido, computador y televisor.	100			
		Hasta seis	60			
		Menos de seis	40			
				7	Electrodomésticos / gasodoméstico	
8	Muebles y enseres	Todos	100			
		Algunos	50			
		8	Muebles y enseres			
9	Cimientos	Construido	E	B	R	M
10	Vigas	Construido	100	75	50	25
11	Placas	Construido	100	75	50	25
12	Muros	Construido	100	75	50	25
13	Cubiertas	Construido	100	75	50	25
14	Ventanas	Construido	100	75	50	25
15	Puertas	Construido	100	75	50	25
16	Reforzamientos	Construido	100	75	50	25
17	Sismo resistencia	Construido	100	75	50	25
		9	Especificación física			
18	M2 por persona	Cuenta con 14 m2 por persona	100			
		No Cuenta con 14 m2 por persona	0			
19	Densidad	4 Personas o menos	100			
		5 - 7 Personas	75			
		8 - 9 Personas	35			
		10 a más personas	0			
20	Número de hogares en la vivienda	1 hogar	100			
		2 hogares	50			
		3 o más hogares	0			
21	Mayor a 3 individuos por habitación	si	0			
		No	100			
22	Vivienda	Vivienda	100			
23	Vivienda productiva (local para tienda o producción tipo maquila)	vivienda + tienda	60			
		Vivienda productiva maquila	50			
		10	Ocupación de la vivienda			

CIUDADELA USME											CALIFICACION PARA LA CIUDADELA			
CASOS APLICADOS DE ACUERDO A No DE MUESTRA														
23	27	17	13	42	4	1	22	19	35	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60				
0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	CALIFICACION	1	Clima	0,2
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	CALIFICACION	2	Paisaje	0,3
75	50	25	75	25	25	50	25	75	25	50				
0,23	0,15	0,08	0,23	0,08	0,08	0,15	0,08	0,23	0,08	0,15	CALIFICACION	3	Lugar	0,1
25	100	25	100	75	100	25	25	25	75	25				
25	100	25	100	75	100	25	25	25	25	25				
50	100	75	100	100	100	100	100	100	25	100				
25	100	75	75	75	75	75	50	25	75	50				
25	100	75	75	75	75	75	50	25	75	50				
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
25	100	25	100	100	75	75	25	25	50	25				
25	100	25	75	75	75	75	75	75	50	75				
0,28	0,78	0,40	0,70	0,65	0,68	0,53	0,43	0,38	0,45	0,43	CALIFICACION	4	Condición Física Vivienda	0,5
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	CALIFICACION	5	Calidad de material	0,8
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CALIFICACION	6	Mobiliario fijo	0,0
60	60	100	100	100	100	60	60	100	100	100				
0,9	0,9	1,5	1,5	1,5	1,5	0,9	0,9	1,5	1,5	1,5	CALIFICACION	7	Electrodomésticos / gasodoméstico	1,3
50	100	50	100	100	100	50	50	50	50	50				
0,75	1,5	0,75	1,5	1,5	1,5	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	CALIFICACION	8	Muebles y enseres	1,0
75	100	75	100	100	100	100	25	75	75	75				
75	100	75	100	100	100	100	100	75	75	75				
75	100	75	100	100	100	100	50	75	75	75				
75	100	75	100	100	100	100	75	75	75	75				
50	100	75	100	100	100	100	75	75	75	75				
25	100	100	100	100	100	100	75	75	100	75				
25	100	75	100	75	75	75	25	50	25	75				
75	100	75	100	75	75	75	75	75	75	75				
50	100	75	100	75	75	75	75	75	75	75				
1,6	2,7	2,1	2,7	2,5	2,5	2,5	1,7	2,0	2,0	2,0	CALIFICACION	9	Especificación física	2,2
0	100	0	0	100	100	0	0	0	0	0				
75	100	75	100	100	100	75	75	0	75	75				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0				
100	100	100	100	100	100	100	50	100	60	100				
15,75	27	15,75	22	27	27	15,75	13,75	12	14,15	15,75	CALIFICACION	10	Ocupación de la vivienda	18,7

1 - Matriz de Evaluación de Determinantes y calificación según los Atributos						
MEDICION DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD						
N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION			
24	Total de ingresos percibidos por las personas en la vivienda	\$ < smlvm	0			
		\$ = smlvm	5			
		\$ > 2 smlvm	30			
		3 - 4 smlvm	80			
		5 a más smlvm	100			
25	Número de personas con empleo	1 persona	25			
		2 personas	50			
		3 personas	75			
		4 o más personas	100			
			11	Capacidad económica		
26	con discapacidad	Malo	0			
		No Cuenta	100			
27	adulto mayor	Adultos mayores	0			
		No Cuenta	100			
28	niños	Infantes	0			
		No Cuenta	100			
29	Personas que requieren de atención psiquiátrica o acompañamiento constante.	Personas con desórdenes mentales	0			
		No Cuenta	100			
30	Cualquier persona con condiciones médicas crónicas que requieran cuidados permanentes o acompañamiento constante, o que presenten	Personas con problemas salud	0			
		No Cuenta	100			
			12	Situaciones específicas		
31	Intimidad	Si	100			
		No	0			
32	Privacidad	si	100			
		no	0			
33	Descanso	si	100			
		no	0			
34	Esparcimiento	si	100			
		no	0			
35	Genero	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
36	Personalidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
			13	Individualidades		
37	Desarrollo de red social y lazos de solidaridad	Redes sociales	100	75	50	25
		Acción Comunal	100	75	50	25
		Redes Familiares	100	75	50	25
		Liderazgo	100	75	50	25
		Fortalecimiento Comunal	100	75	50	25
		Grado de Organización	100	75	50	25
			14	Relación en comunidad		
TOTAL VIVIENDA						

CIUDADELA USME											CALIFICACION PARA LA CIUDADELA			
CASOS APLICADOS DE ACUERDO A Nº DE MUESTRA														
23	27	17	13	42	4	1	22	19	35	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
0	30	30	0	30	0	5	30	30	80	30				
25	50	75	25	25	25	25	50	75	75	50				
1,8	5,9	7,7	1,8	4,2	1,8	2,2	5,9	7,7	11,7	5,9	CALIFICACION	11	Capacidad económica	5,1
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
100	0	100	100	100	100	100	0	100	0	100				
0	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
3,5	8,5	10	9	9	9	9	7,5	9	7,5	9	CALIFICACION	12	Situaciones específicas	8,3
0	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	100	0				
0	100	0	100	100	100	0	0	0	100	0				
0	15	0	15	15	15	0	0	0	5	0	CALIFICACION	13	Individualidades	5,9
50	75	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
50	100	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
50	75	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
50	100	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
50	75	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
50	75	25	100	25	25	25	25	75	25	75				
7,5	12,5	3,8	15,0	3,8	3,8	3,8	3,8	11,3	3,8	11,3	CALIFICACION	14	Relación en comunidad	7,3
34	76	43	71	66	64	37	36	46	48	48	51,7			

1 - Matriz de Evaluación de Determinantes y calificación según los Atributos						
MEDICION DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD						
N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION			
38	servicio de acueducto	Cobertura	100	75	50	25
		Continuidad de servicio	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
39	servicio de Alcantarillado	Cobertura	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
40	servicio de energía	Cobertura	100	75	50	25
		Continuidad de servicio	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
41	servicio de recolección	Cobertura	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
42	servicio de telefonía	Cobertura	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
43	servicio de gas	Cobertura	100	75	50	25
		Continuidad de servicio	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
44	servicio de internet y tv	Cobertura	100	75	50	25
		Continuidad de servicio	100	75	50	25
		Calidad	100	75	50	25
15			Prestación y disponibilidad			
45	Condición	Estado	E	B	R	M
			100	75	50	25
46	Disponibilidad	Calidad	100	75	50	25
		Medio	100	75	50	25
47	Recorridos	Cumple	100	75	50	25
48	Intervalos de transporte publico	Cumple	100	75	50	25
49	Distancia a los paraderos	Cumple	100	75	50	25
50	Disponibilidad	Cumple	100	75	50	25
51	Logro tiempo al trabajo	Cumple	100	75	50	25
52	Logro tiempo al estudio	Cumple	100	75	50	25
53	Logro tiempo acceso de espacios colectivos y urbanos	Cumple	100	75	50	25
54	Logro tiempo servicios de salud	Cumple	100	75	50	25
55	Logro tiempo servicios de recreación	Cumple	100	75	50	25
16			Conectividad			
56	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
57	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
58	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
59	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
60	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
61	Disponibilidad	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
62	Disponibilidad Café internet	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
63	Disponibilidad Lavandería	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
17			Equipamientos			
64	Disponibilidad	Parques	100	75	50	25
65	Disponibilidad	Aceras	100	75	50	25
66	Disponibilidad	Áreas verdes	100	75	50	25
67	Disponibilidad	Plazas o Plazoletas	100	75	50	25
68	Disponibilidad	Parqueaderos	100	75	50	25
69	Disponibilidad	Canchas deportivas	100	75	50	25
70	Disponibilidad	Ciclo vías	100	75	50	25
71	Disponibilidad	Banquetas	100	75	50	25
72	Disponibilidad	Luminaria publica	100	75	50	25
73	Disponibilidad	Áreas de sesión	100	75	50	25
18			Espacio publico			

CIUDADELA USME											CALIFICACION PARA LA CIUDADELA			
CASOS APLICADOS DE ACUERDO A N° DE MUESTRA														
23	27	17	13	42	4	1	22	19	35	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
100	75	100	75	100	100	100	100	100	100	100				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
100	100	100	75	100	100	100	100	100	100	100				
75	100	100	75	100	100	100	100	100	100	100				
100	100	100	25	50	25	25	25	100	100	25				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
25	25	100	25	100	25	25	25	100	100	25				
8,5	8,1	9,0	6,8	8,5	7,9	7,9	7,9	9,0	9,0	7,9	CALIFICACION	15	Prestación y disponibilidad	8,2
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	16,3	CALIFICACION	16	Conectividad	16,3
0	0	100	100	100	0	100	0	100	100	100				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	100	100	100	100	0	100	100	100	100				
0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	100				
0	0	100	100	100	100	0	100	100	100	100				
0	0	100	0	0	0	0	100	0	0	100				
100	100	100	100	100	0	100	0	100	100	100				
0	0	100	100	100	0	100	0	100	100	100				
0,5	0,5	7	5,5	7	3	2,5	4,5	5,5	5,5	8,5	CALIFICACION	17	Equipamientos	4,5
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	CALIFICACION	18	Espacio publico	3,0

1 - Matriz de Evaluación de Determinantes y calificación según los Atributos						
MEDICION DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD						
N°	DETERMINANTE	ATRIBUTOS	CALIFICACION			
74	Inundación	Tendencia de Inundación	Nula	Baja	Media	Alta
			100	75	50	25
75	Reptación	Tendencia de Reptación	100	75	50	25
76	Movimientos en masa	Tendencia de Movimientos de masa	100	75	50	25
77	Sísmica	Tendencia Sísmica	100	75	50	25
78	Incendios	Tendencia a Incendios	100	75	50	25
79	Humedad	Tendencia a Humedad	100	75	50	25
81	Vectores transmisores de enfermedades	Tendencia a Vectores de transmisión de enfermedades	100	75	50	25
19			Condicionantes ambientales por tendencia natural			
80	Muros de contención	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
81	Planes de evacuación	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
82	Sistemas de escorrentía	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
83	Estructuras sismo resistentes	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
84	Adecuaciones de terreno	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
20			Infraestructura de mitigación			
85	Ejecución de p.p.p	estado de coordinación	E	B	R	M
			100	75	50	25
86	Participación	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
87	Actores sociales	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
21			Participación social			
88	disposición de entidades con cobertura de atención.	Estado de gestión	E	B	R	M
			100	75	50	25
89	Presencia institucional	Estado de gestión	100	75	50	25
90	Cobertura institucional	grado de cobertura	100	75	50	25
91	mecanismos de participación	grado de efectividad	100	75	50	25
92	mecanismos de seguimiento	grado de efectividad	100	75	50	25
93	mecanismos de cooperación	grado de efectividad	100	75	50	25
22			Institucionalidad			
95	Diseño urbano	nivel de efectividad	100	75	50	25
96	Cumplimiento de la norma	nivel de cumplimiento	100	75	50	25
97	Acompañamiento institucional	nivel de gestión	100	75	50	25
98	Zonificación y equipamiento	nivel de efectividad	100	75	50	25
23			Planeación			
99	Manejo de desechos	nivel de efectividad	100	75	50	25
100	Contaminación	nivel de efectividad	100	75	50	25
101	Cercanía a áreas de producción industrial	nivel de efectividad	100	75	50	25
102	Cercanía a rellenos sanitarios	nivel de efectividad	100	75	50	25
103	Transformaciones del paisaje	nivel de efectividad	100	75	50	25
24			Impacto al medio ambiente			
104	Tienda	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
105	Supermercado	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
106	Grandes superficies	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
107	Miscelánea	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
108	Plaza de Mercado	Cuenta	100			
		No Cuenta	0			
25			Abastecimiento			
TOTAL ENTORNO						

CIUDELA USME											CALIFICACION PARA LA CIUDELA			
CASOS APLICADOS DE ACUERDO A No DE MUESTRA														
23	27	17	13	42	4	1	22	19	35	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	CALIFICACION	19	Condiciones ambientales por tendencia natural	2,1
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	CALIFICACION	20	Infraestructura de mitigación	0,4
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	CALIFICACION	21	Participación social	2,8
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	CALIFICACION	22	Institucionalidad	1,5
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	CALIFICACION	23	Planeación	3,4
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	CALIFICACION	24	Impacto al medio ambiente	1,1
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	CALIFICACION	25	Abastecimiento	8,0
48	47	55	51	54	49	49	51	53	53	55				51,3

Al aplicar la matriz arroja un resultado apenas de un 51,72%, del 100% que podría establecerse como condiciones adecuadas para la población de la ciudadela.

Tabla 4-7: Consolidado de resultados para las determinantes en la aplicación de la matriz de medición

No.	DETERMINANTE	Calificación parcial
1	Clima	0,24
2	Paisaje	0,30
3	Lugar	0,14
4	Vivienda	0,52
5	Calidad de material	0,75
6	Mobiliario fijo	0,00
7	Electrodomésticos / gasodoméstico	1,28
8	Muebles y enseres	1,02
9	Especificación física	2,19
10	Ocupación de la vivienda	18,72
11	Capacidad económica	5,11
12	Situaciones específicas	8,27
13	Individualidades	5,91
14	Relación en comunidad	7,27
15	Prestación y disponibilidad	8,22
16	Conectividad	16,25
17	Equipamientos	4,55
18	Espacio público	3,00
19	Condicionantes ambientales por tendencia natural	2,10
20	Infraestructura de mitigación	0,44
21	Participación social	2,75
22	Institucionalidad	1,50
23	Planeación	3,38
24	Impacto al medio ambiente	1,13
25	Abastecimiento	8,00
CALIFICACION TOTAL CONDICIONES DE HABITABILIDAD CIUDADELA USME		51,72

5. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Para concluir, desde el punto de vista teórico, el ejercicio en esta investigación permitió un recorrido por varios conceptos que cimentaron el trabajo de manera objetiva. Se apropió un concepto de habitabilidad, con el objetivo de mensurarla dentro de una categoría de calidad del Hábitat, que une conceptos de carácter multidimensional y transdisciplinario. El alcance de esta propuesta, radica en la base teórica con esta categorización, enriqueciendo la propuesta de la herramienta para la medición. La propuesta de medición se hace con el fin de visibilizar objetivamente la problemática al respecto de las condiciones de habitabilidad en estos proyectos VIS y VIP bajo la tutela de la Administración Distrital de Bogotá. La lectura para la definición pretende una conceptualización holística, alejándose de la parcialidad del pensamiento vivandista, que ve el objeto arquitectónico, como la solución al déficit habitacional.

La lectura se hizo desde la realidad de los habitantes, de las condiciones encontradas en el trabajo de campo, las cuales se desprenden del producto entregado (la vivienda y el entorno físico), lo construido, ello es lo que en este estudio justamente se apostó a evidenciar. Las previas formulaciones, el diseño del proyecto y las variadas intenciones políticas, económicas, etc., dan como resultado lo que aquí se mensura. Es claro que las múltiples variables tenidas en cuenta, deben seguirse ampliando y precisando, con la intención de hacerlas más objetivas y concretar su medición.

Este capítulo presenta una serie de conclusiones y reflexiones finales de la presente investigación que propone un aporte para el abordaje de la problemática a partir del análisis, que permitió la creación de la matriz y su posterior aplicación para medir las condiciones de habitabilidad con las que cuenta la comunidad de la Ciudadela Nuevo Usme, condiciones que se han conformado durante el periodo 1991-2012, periodo que corresponde al planteamiento y desarrollo de esta gestión distrital y al periodo de inicio de ocupación por parte de la comunidad del proyecto y el momento de llegada del investigador.

Desde el trabajo empírico, el sentir de la comunidad ante su problemática, aporta a la investigación, la necesidad de apostarle a entender la realidad social, con el objetivo de hacer planteamientos para la solución desde su realidad. Es claro que la gestión estatal se ha posicionado, y muy seguramente con principios basados en buenas intenciones, pero también es cierto que los resultados afectan negativamente a esta comunidad; al Hábitat Urbano.

Parfraseando a Torres: “De esta manera, las políticas de vivienda en Colombia en los últimos años reducen el tema a su problemática económica, la cual se relaciona con los sistemas de financiación y las políticas de asignación de subsidios. Sin embargo, el país no cuenta con una política integral de vivienda social y suelo que abarque aspectos como la calidad de la vivienda, sus aspectos legales, sus formas de implantación, normas y estándares mínimos, la incorporación tecnológica, aspectos de seguridad y confort. Tampoco incorpora aspectos culturales de los usuarios que garanticen a su vez el acceso y disfrute a equipamientos colectivos y el espacio público, entre otros. Es decir, que contribuya en el mejoramiento de la calidad de vida de la población” (Torres, 2011, pág. 521)

El trabajo realizado no es un documento acabado, pero ofrece otro paso para seguir investigando las posibilidades de lectura de la calidad habitacional, en cuanto a las condiciones de habitabilidad, insistiendo para la toma de medidas necesarias y consideradas pertinentes con el fin de mitigar la precariedad en la que vive esta población a la que pretendidamente se le dispuso una solución a su necesidad.

Con base en la teoría expuesta y el análisis con los casos estudiados mediante el procesamiento de la información con la herramienta metodológica utilizada, la reflexión del investigador, apoyado en la observación que le permitió contextualizar la problemática, se expone una serie de conclusiones en relación a los objetivos de esta investigación:

- Comprender cómo ha sido el proceso de apropiación por parte de los habitantes de esta solución y establecer las limitaciones que les ha impactado y cómo ello ha contribuido al conflicto.
- Entender cómo se han establecido las condiciones de habitabilidad (vivienda-entorno-comunidad) y como apropiar un método para medirlas de acuerdo a sus determinantes, haciendo visible el estado de estas condiciones desde una mirada amplia, para contribuir de manera objetiva a una propuesta para mitigar las falencias presentadas.

La habitabilidad se define desde la dimensión física y ambiental mediante unas condiciones, consideradas óptimas. Si el habitante para su vivencia cuenta con sus necesidades básicas satisfechas, entonces la vivienda y su entorno, conforman un espacio que ha de dignificar la existencia en lo individual y en lo social, porque permite la satisfacción de una serie de necesidades en relación al individuo, a la sociedad y al medio que les soporta. De esta manera se reconoce que las condiciones cualitativas que estable la habitabilidad y las repercusiones que generan las acciones de los diferentes agentes que participan en el proceso establecen el sistema: el espacio social, el espacio existencial y el espacio ambiental.

Se establece que: para que exista calidad de vida en los espacios, siendo en este caso los que existen dentro de un desarrollo habitacional, éstos deberán tener principalmente áreas urbanas habitables para el ser humano. Con esto concluimos que sin habitabilidad no hay calidad de vida y que se constituye en condicionante para el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano.

Por su parte, el espacio social, implica que la comunidad lo habite y lo adapte en su proceso de generarlo. La comunidad en la Ciudadela Usme apropia una relación con el

territorio por la necesidad del “habitar” y por ello de establecerse en el lugar que algunos escogieron y a otros se asignó, a partir de allí aparece el cómo consolidarlo, hacerlo propio y hacerse parte de la ciudad que les conforma como parte de una sociedad. Ello nos refiere, al derecho a la ciudad donde se desarrolla el ciudadano, donde poder vivir todos en igualdad de condiciones y donde poder generar espacios de encuentro para la construcción de una vida colectiva, en un lugar donde se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de él, satisfaciendo las necesidades humanas, y donde haya distribución equitativa de los recursos.

Una mejora de la comunidad y de un aumento del bienestar, es el que se refiere a los equipamientos públicos, desde el estado de las calles, de la iluminación, el manejo adecuado de las basuras en el espacio público, dotación de escuelas, de centros de atención en salud, contar con un área de comercio accesible al presupuesto de los hogares, de espacios para el deporte, de bibliotecas o de zonas verdes.

La calidad del entorno permite a la comunidad tener una vida más llevadera, ahorrar tiempo y energía, poder gozar de programas de cultura o de ocio gratuitos. Tener sentido de pertenencia como parte de una comunidad en la que las personas son valoradas y solidarias en una acción colectiva, con apoyo del estado, involucrando a los agentes privados; en una gestión encaminada a velar por la seguridad y el bienestar de todos.

La comparación entre los datos del trabajo de campo en relación a las opiniones que merecían los diversos tipos de equipamientos muestra un panorama curioso. Existe un porcentaje, mínimo si, de la población que está satisfecha del estado del alcantarillado, de las vías, de la iluminación, las escuelas, los mercados o las tiendas existentes cerca de su casa, otro gran porcentaje decía, mayoritariamente, que en Usme no había suficiente cobertura y menos para servir la demanda de la ciudadela.

Las carencias en el espacio público son muy visibles; las zonas verdes, las instalaciones deportivas o las bibliotecas. Existen espacios comunitarios en las agrupaciones de vivienda, pero su utilización depende de la decisión de los administradores, por lo general son espacios poco usados y se accede pagando, donde se llevan a cabo fiestas familiares, que han generado conflicto por ruido. Por testimonios de líderes se supo que hay dificultad para ser usados con programas generados a través de ellos en beneficio de la comunidad, como por ejemplo para programas de capacitación, se detecta mediante la pesquisa que existen grupos que focalizan sus intereses con tintes políticos, por lo que es difícil que haya acuerdos y estos espacios sean realmente cedidos para intereses en común. No existen centros de atención a los jóvenes con problemas de drogadicción y prevención de la delincuencia y tampoco hay centros para los adultos mayores, que requieren de especial cuidado, como las personas mayores de 60 años y en especial los que se encuentren en condición de fragilidad social; no se encuentra en el sector.

Hay falencia en la disposición de las infraestructuras e inexistencia de algunos servicios complementarios, en este sentido, la presión de la ciudadanía, generalmente a través de los movimientos y organizaciones, para aumentar las dotaciones de equipamientos públicos y hacerlos llegar es muy evidente y el esfuerzo de la administración municipal es nulo para contribuir a la disminución de las desigualdades sociales configurando pobres entornos en esta área de la ciudad.

La incertidumbre y la incredulidad ante la posibilidad de mejora, es peor que el pronóstico sobre la evolución personal o del entorno inmediato, no hay preocupación por parte del estado por mejorar o mitigar esta problemática, a febrero de 2015, se avanza en la ocupación del territorio con más agrupaciones de vivienda sin tener en cuenta que hay que dotar de equipamientos para los que están y los que van llegando.

Ante la pregunta sí el nivel de vida del hogar ha mejorado o empeorado, hay más personas que dicen que ha empeorado, que desmejoraron llegando allí.

No hay control por parte de la administración distrital sobre las obras de construcción de los proyectos de vivienda que están ocupando el área, y la disposición de las redes de alcantarillado de estos edificios van a descargar al río. La ronda del río se está ocupando, no se acata la norma ambiental.

Factores como el diseño, Los materiales, el emplazamiento¹²¹ y los sistemas constructivos utilizados no fueron estudiados y mucho menos asumidos dentro de un contexto ambiental que permitiera obtener altos niveles de calidad de vida, afectando el confort térmico de sus habitantes. A pesar de la poca ventilación interior de los espacios habitados, los usuarios de las viviendas se han adaptado a las condiciones de incomfortabilidad que estas presentan.

La Personería de Bogotá, determinó que las viviendas de interés social no cumplen con los estándares mínimos de calidad exigidos por la ley. Según el Decreto 2060 de 2004 las viviendas de interés social con subsidio deben construirse en un terreno de superficie no inferior a 36 metros cuadrados y un área construida de 39 metros cuadrados, para ser adjudicadas. “No obstante, hay viviendas con área construida de tan sólo 31.36 m², como se evidenció en la Agrupación Buenavista 1 de Usme.

El estudio encontró que estos proyectos de vivienda no cumplen con las normas mínimas de calidad, por lo cual no alcanzan puntajes aceptables. Según la evaluación, estos deben superar los 85 puntos, siendo a penas aceptable los 75; sin embargo, el mejor escasamente obtuvo 51.52% (ver: Tabla 4-7 Consolidado de resultados para las determinantes en la aplicación de la matriz de medición).

La vivienda de interés social que se ha construido toma las medidas mínimas establecidas en la normatividad como máximas y reduce las áreas hasta en 63%, limitando la posibilidad de sus habitantes de contar con una vivienda amplia y cómoda. Además de esto, los espacios entregados no son lo suficientemente amplios para las familias beneficiarias. Se ofrecieron viviendas con un sólo dormitorio y una posibilidad de ampliación a tres niveles.

Según la investigación, los grupos familiares que adquieren este tipo de vivienda están conformados en promedio por cinco personas; las familias están sometidas a un hacinamiento crítico, superando el ideal de dos personas por habitación y limitando la posibilidad de su separación por género y por edad. Las áreas de los terrenos son mínimas, las viviendas son pequeñas y sus espacios internos no son funcionales, afectando la privacidad y comodidad de los habitantes.

¹²¹ Situación, colocación, ubicación.

Al parecer, la oferta en obra gris, posibilitó la adaptación progresiva, pero ello, en vez de representar una garantía de adquisición de una vivienda adecuada para las familias de menos recursos en Bogotá, se convierte en un factor negativo para éstas, puesto que el hecho de hacer entrega de una vivienda incompleta y sin acabados implica que, adicionalmente a la cuota hipotecaria, o a la falta de recurso económico de los que fueron beneficiados por la vivienda en su calidad de vivienda prioritaria VIP, estos deben considerar gastos adicionales, a los de su manutención, para la construcción de los espacios necesarios en su vivienda y la adecuación de los mismos.

“Los acabados de las zonas comunes presentan mala calidad, los andenes, pisos, basamento, rejas y, en general, todos los elementos de las zonas comunes, presentan un rápido deterioro a causa de la humedad y agrietamiento provocado porque estos no están contruidos con materiales que soporten el uso al cual están destinados. Las áreas recreativas de los conjuntos son mínimas o no son aptas para su fin. Este factor es importante si se tiene en cuenta que la población infantil es significativamente alta entre los ocupantes de este tipo de viviendas.

No obstante la existencia de un urbanismo terminado, con vías en buenas condiciones, el servicio dispuesto con Transmilenio no es suficiente, falta implementación de rutas y programación de más periodicidad en los recorridos para la conexión con las demás localidades. Sus habitantes se ven obligados a recorrer grandes distancias para transportarse o a generar gastos adicionales para llegar a sus lugares de empleo o de estudio.

Se evidencian hundimientos, grietas y dilataciones tanto en las unidades de viviendas como en los accesos peatonales. Hay fallas en el cumplimiento de las normas de sismoresistencia y se establece que la distribución del espacio es una de las variables que más afecta a los habitantes por el riesgo que les genera la cercanía de las habitaciones con la cocina. Hay razones de la empresa de Gas Natural para negarse a proveer el servicio; las viviendas no poseen buena ventilación y la ubicación de las conexiones es mala.

Como resultado la investigación es un aporte objetivo a la justificación de las reivindicaciones que la comunidad ha estado exigiendo en los espacios que ha generado la movilización al respecto de la problemática, pues la lectura minuciosa para establecer la matriz como una herramienta para medir las condiciones de habitabilidad en la ciudadela, se construyó sobre la base de la realidad social, que se traduce en la ocupación de lo dispuesto como infraestructura para el habitar de esta comunidad. Todo enfocándose a interpretar la problemática con el ojo del observador-investigador, que se apoyó en el sentir de una comunidad dispuesta a buscar soluciones en pro de ser incluidos en la dinámica de la ciudad contemplando la reivindicación de su derecho a ella.

5.2 Recomendaciones

Con la intención de hacer aportes concretos que vinculen las argumentaciones a lo largo del presente trabajo, a continuación se exponen recomendaciones para la política pública de vivienda y hábitat sustentable; **Error! Marcador no definido.** y promueva la calidad en los términos señalados.

La comunidad en la Ciudadela Usme, requiere que la administración distrital, asuma la gestión en la búsqueda de mitigar urgentemente la problemática que se ha generado por una infraestructura mal dispuesta, sin programas sociales pertinentes para esta dinámica de ocupación del territorio. Ello debe hacerse de manera prioritaria con respecto a la generación de más ocupación territorial con esta concepción de ciudad, que la misma administración ha promovido.

Deben adoptarse principios para el diseño de política asociados a la inclusión social; la sustentabilidad económica a la productividad; y la mitigación del déficit habitacional, vinculada al fortalecimiento de la producción social del hábitat, todo ello fortaleciendo el sentido de pertenencia y apropiación de los ciudadanos disponiéndoles las condiciones para que puedan acceder a un hábitat digno y con calidad. De esta manera la participación se consolida como el canal mediante el cual se reivindiquen y visibilicen estos derechos en cuanto a que su realización se caracteriza por la diversidad y particularidad de las diversas culturas que confluyen en el territorio.

Estas políticas deben vincular a los procesos de provisión de la vivienda procesos productivos que hagan frente a la falta de empleo, la concentración de recursos y capital, y la ausencia de desarrollo tecnológico y de capacitación.

Facilitar que los distintos intereses, representados en la multiplicidad de fuerzas (actores sociales), confluyan a través de la construcción de escenarios que permitan la estructuración de alianzas estratégicas, y que en la definición de programas y proyectos vincule de manera articulada los intereses de cada uno de estos actores.

Priorizar la sustentabilidad de las acciones orientadas a garantizar al ejercicio del derecho a una vivienda digna mediante el fomento de las investigaciones y el intercambio de información, así como de la capacidad en materia de tecnologías.

Adoptar un marco normativo flexible a ser apropiado según los requerimientos y particularidades.

Fortalecer el sentido de pertenencia y apropiación mediante la generación de proyectos que atiendan intereses particulares de cada uno de las comunidades y el fortalecimiento de los medios de comunicación comunitarios a través de los cuales se organice la sociedad local.

Anexos

Anexo 1: FORMATO DE ENCUESTA A HOGARES, Barrio: ciudadela Nuevo Usme.

Anexo 2: informe de ENCUESTA A HOGARES, Barrio: ciudadela Nuevo Usme.

Anexo 1: Reseña del informe final de visita fiscal, seguimiento a los cronogramas de actividades de la operación estratégica Nuevo Usme – Vigencia 2012.

Anexo 1: TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA BARRIO BUENA VISTA II – LOCALIDAD USME. 120206 (1:06:50).

Bibliografía y fuentes consultadas

- Abaleron, C. (1998). Calidad de vida como categoría epistemológica. *Revista de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo Universidad Nacional de Buenos Aires*(6), 1-13.
- Abramo, P. (mayo de 2012). Recuperado el 15 de julio de 2014, de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas
- Alcalá, L. (2007). *Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina*. Boletín del Instituto de la vivienda INVI, 22 (59), Resistencia.
- Alguacil, J., Hernández Aja, A., Medina, M., & Moreno, C. (1997). *La ciudad de los ciudadanos*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Almant, I. (1975). *The environment and social behavior*. Monterrey, CA: Brooks/Cole Publishers Company.
- Archea, J. (1977). *The place of architectural factors in behavioral theories of privacy*. (Vol. 33). *Journal of Social Issues*.
- Arendt, H. (1974). *La condición humana*. Barcelona: Seix Barral.
- Ben Altabef, C. (2003). La cuestión de la identidad en las prácticas profesionales de la enseñanza en el campo de la arquitectura. En U. N. Facultad de Ciencias Humanas (Ed.), *Congreso Latinoamericano de Educación Superior en el siglo XXI, 18-20 de septiembre*. San Luis, Argentina.
- Blaikie, P., Cannon, T., Davis, I., & Wisner, B. (1996). *Vulnerabilidad: El entorno social, político y económico de los desastres*. Lima, Perú: La Red, Soluciones Prácticas-ITDG.
- Borja, J. -M. (2000). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona, España.
- Buraglia, P. (1998). El barrio, desde una perspectiva socio-espacial. (B. Taller, Ed.) *Serie ciudad y hábitat*(5).
- Castro, M. E. (1999). *Habitabilidad, Medio Ambiente y Ciudad. 2o. Congreso Latinoamericano: El Habitar. Una orientación para la investigación proyectual*. Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Castro, R. M., Romero, C. L., Borré, A. C., & Anguiano, R. C. (2001). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. *Revista Ciudades*.
- CEDEUS. (2014). www.cedeus.cl. (P. U. Chile, Ed.) Recuperado el 15 de enero de 2015, de <http://www.cedeus.cl/clusters/entorno-construido/>
- CEHAP. (1998). *Vivienda y Hábitat: Claves en el tejido de las ciudades: diagnóstico, líneas estratégicas y proyectos estratégicos*. Medellín: Centro de Estudios del Hábitat Popular -Universidad Nacional de Colombia.
- Congreso de Colombia, I. 3. (1996).
- DAPD, A. M. (2005). *Plan Maestro de Espacio Público*. Bogotá.
- Echeverría, M. (2002). Usos del termino habitat. *Conferencia Maestría en Hábitat Universidad Nacional*. Bogotá.

- Echeverría, M. C. (1991). Construyendo un camino por el derecho al hábitat y al ambiente. *Foro internacional ¿Un futuro comun?: Doblamiento, Desarrollo y Medio Ambiente*. México.
- Echeverría, M. C. (2004). Ascensos y descensos en la vivienda: Mirada desde Medellín. *Revista INVI*, 19(50).
- Fernández, C., Hernández, S., & Lucio, B. (2003). *Metodología de la investigación* (3 ed.). México: Mc Graw Hill.
- Fernández, R., Allen, A., Burmester, M., Malvares Míguez, M., Navarro, L., Olszewski, A., y otros. (1999). *Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable. Estudios de Sustentabilidad Ambiental Urbana*. Buenos aires, Argentina: Centro de Investigaciones Ambientales FAUD - UNMdP.
- Fique, L. (2006). *Vivienda social en Colombia. Políticas públicas y habitabilidad en los años noventa*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia - Facultad de Artes.
- Gallopín, G. (2003). Sostenibilidad y Desarrollo Sostenible: un enfoque sistémico. *CEPAL, Serie Medio Ambiente, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos*(64), 23.
- García Izaguirre, V. M., Roux Gutierrez, R. S., & Espuma Mújica, J. (2008). *Aspectos de Habitabilidad*. CUMEX, Tamaulipas.
- García, M. C., & Velásquez, G. (1999). Percepción y medición de la calidad de vida en Tandil. 99-131.
- García, V. (septiembre-diciembre de 2005). <http://www.preventec.ucr.ac.cr/>. (C. d. Social, Ed.) Recuperado el 25 de febrero de 2013, de http://www.preventec.ucr.ac.cr/sites/default/files/Riesgo_como_construccion_social.pdf
- GIDES. (2003). *Perspectivas del desarrollo comunitario y la calidad de vida en Cartagena: estudio de caso en los barrios La Central, El Milagro y San José de Los Campanos - Zona Sur Occidental*. Universidad de San Buenaventura, Centro de Investigaciones Cartagena. Cartagena: Grupo de Investigaciones en Desarrollo Social.
- Giraldo, f. (1999). *Ciudad y crisis ¿Hacia un nuevo paradigam?* Bogotá: TM Editores, Cenac, Fedevivienda, Ensayo y Error, U. Javeriana-Maestria Planeación Urbana y Regional.
- Gómez-Azpeitia, G. (enero-junio de 2007). *El confort térmico: Dos enfoques teóricos enfrentados*. (Palapa, Ed.) Obtenido de www.redalyc.org: <http://www.redalyc.org/pdf/948/94820107.pdf>
- Grupo de Investigación "Procesos urbanos en hábitat, v. e. (2013). *Informe final Proyecto Formación en Ordenamiento Territorial, Hábitat y Vivienda en Comunidades y Organizaciones Populares de Usme «USME-ANDO EL TERRITORIO»*. Informe Final, Universidad Nacional de Colombia - Facultad de Artes, Bogotá.
- Grupo de Investigación Procesos Urbanos en Hábitat Vivienda e Informalidad. (30 de abril de 2013). <http://procesosurbanos.blogspot.com/>. Obtenido de <http://procesosurbanos.blogspot.com/#sthash.q5dSUibz.dpuf>
- Guimarães, R. (2003). Tierra de sombras: desafíos de la sustentabilidad y del desarrollo territorial y local ante la globalización corporativa. *CEPAL, Serie Medio Ambiente, División de desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos*, 67, 30.
- Hernández, A. (mayo de 2009). <http://www.redalyc.org>. Recuperado el 20 de junio de 2014

- Hernández, A., Alonso, N. M., & Rojo, M. S. (2010). *www.surcosurbanos.es*. Recuperado el 23 de agosto de 2012, de <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/c/C046.pdf>
- Huber, E., & Guerin, M. A. (2001). *Los cambios en las dimensiones semánticas del habitar*. (L. Giordanol L.y D'Angeli, Ed.) Obtenido de <http://miguelguerin.com.ar/trabajosdeinvestigacion/loscambiosenlasdimensioness emanticas.pdf>
- Jiménez, E. (2008). *Estrategias de diseño para brindar confort térmico en vivienda en la ciudad de Iloja*. Obtenido de <http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/1071/3/728X108.pdf>
- Jirón, M. P., Toro, B. A., Caquimbo, S. S., Goldsack, J. L., & Martínez, M. L. (2004). *Bienestar habitacional: guía de diseño para un hábitat residencial sustentable*. Santiago de Chile, Chile: Universidad de Chile-Universidad Técnica Federico Santa María-Fundación Chile.
- Kowarick, L. (1980). (E. d. medioambiente, Ed.) Obtenido de <https://tecnicaturaeconomiasocial.wordpress.com/2012/05/20/principios-instituciones-y-practicas-de-la-economia-social-y-solidaria-jose-luis-coraggio/>
- Landázuri, A., & Mercado, S. (2004). Obtenido de http://webpages.ull.es/users/mach/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf
- Latouche, S. (2009). *Pequeño tratado del decrecimiento sereno*. Barcelona: Ediciones Icaria.
- Maldonado, M. M. (2005). Obtenido de <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1269364699096/6892630-1269364758309/maldonado.pdf>
- Maldonado, M. M., & Smolka, M. (julio de 2003). en <http://www.lincolninst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=833>. Recuperado el 28 de agosto de 2012
- MAVDT. (2011). *Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Calidad en la vivienda de interés social*. Bogotá, D. C.: Aincol.
- Max Neef, M., Elizalde, A., & Hopenhayn, M. (1993). *Desarrollo a escala humana. Una opción para el futuro*. Santiago de Chile: CEPUR.
- Max Neef, M., Morán, N., & Hernandez Aja, A. (1986). *Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro. Development Dialogue*(Especial).
- McKenzie, S. (2004). <http://www.hawkecentre.unisa.edu.au/institute/> . Obtenido de <http://w3.unisa.edu.au/hawkeinstitute/publications/downloads/wp27.pdf>
- Mena, E. M. (julio-diciembre de 2011). *Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz en Medellín, Colombia. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. ISSN 2027-2103*.(Vol. 4, No. 8), 296-314.
- Mercado, D., Ortega, A., & Luna, L. (1995). *Habitabilidad de la vivienda urbana*. México: Universidad Autónoma de México.
- Monnet, J. (1996). *Espacio público, comercio y urbanidad en Francia, México y Estados Unidos*. (U. a. Metropolitana, Ed.) *Alteridades*.
- Moreno, A. (2002). *Relaciones entre Vivienda, Ambiente y Hábitat*. Universidad Nacional de Colombia.
- Morin, E. (1999). <https://es.scribd.com>. Recuperado el 23 de agosto de 2012, de <https://es.scribd.com/doc/8755870/Edgar-Morin-Los-Siete-Saberes-Necesarios-Para-La-Educacion-Del-Futuro#download>
- Noguera de Echeverri, A. P. (2012). Recuperado el 22 de agosto de 2013, de http://www.medellin.unal.edu.co/~habitat/media/Doc_seminario:2012/Mesas_debate/ mesa_3/Patricia%20Noguera%20-%20Texto%20Ponencia.pdf

- Ochoa, J. M. (2009). *Ciudad, vegetación e impacto climático. El confort en los espacios urbanos*. Barcelona.
- Ochoa, J., Marincic, I., & Urcelay, M. (1 de abril de 2009). Índices de confort térmicos en la planeación de sitios turísticos. (C. d. Norte, Ed.) *Topofilia. Revista de arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, 1(3).
- Olave Farías, D. (2001). *Ciudades intermedias y calidad de vida: conceptos básicos* Departamento de ciencias sociales. Universidad del Bio-Bio, Facultad de Educación y Humanidades, Santiago de Chile.
- Olmos, S. H. (Julio-Diciembre de 2008). <http://www.redalyc.org>. Recuperado el 23 de agosto de 2012, de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=94814774007>
- ONU. (1987). <https://es.scribd.com>. Recuperado el 25 de agosto de 2012, de <https://es.scribd.com/doc/105305734/ONU-Informe-Brundtland-Ago-1987-Informe-de-la-Comision-Mundial-sobre-Medio-Ambiente-y-Desarrollo>
- Palomino, B., & López, G. (enero-junio de 1999). Reflexiones sobre la calidad de vida y el desarrollo. (E. C. Sonora, Ed.) *Región y sociedad*, XI(17).
- Rueda, S. (1996). <http://habitat.aq.upm.es>. Recuperado el 25 de enero de 2012, de <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>
- Saldarriaga, A. (2003). *Percepciones del problema de la vivienda en Colombia en el siglo XX*.
- Torres, C. A. (Abril de 2011). Impactos del modelo neoliberal en la producción y transformación del espacio urbano y residencial de la población de bajos ingresos en Bogotá. *Tesis Doctoral*. Valladolid, España: Universidad de Valladolid - Instituto Universitario de Urbanística.
- Urruzola, J. P. (2006). Obtenido de <http://fp.chasque.net/~relacion/0610/index.htm>
- Velázquez, A., & Gómez, S. (2001). *Población y Calidad de Vida en la Argentina*. FCH - UNCPBA, Centro de Investigaciones Geográficas. Buenos Aires: Editorial Reun.
- Wackernagel, M., & Rees, W. (octubre de 2001). *Nuestra huella ecológica: Reduciendo el impacto del hombre sobre la tierra*. (L. ediciones, Ed.) Recuperado el 12 de noviembre de 2011, de <https://books.google.com.co>.
- www.sdp.gov.co. (s.f.). Recuperado el 19 de marzo de 2013, de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Documentos/Anexo_9_Cartilla_mejoramiento_vivienda.pdf
- Yory, C. M. (2004). *Ciudad y Sustentabilidad* (Vol. Volumen 2). Bogotá: Facultad de Arquitectura y Artes de la Universidad Piloto de Colombia.
- Zulaica, L., & Celemin, J. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina). *Revista de Geografía Norte Grande*(41), 129-146.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012.

Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme.

Documento de anexos

OSCAR ANTONIO VACA VELANDIA

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo

Bogotá, Colombia

2015

Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012.

Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme.

OSCAR ANTONIO VACA VELANDIA

Tesis de investigación presentada como requisito para optar al título de:

Magister en Hábitat

Director:

Dr. Arq. Carlos Alberto Torres Tovar

Línea de Investigación:

Estudios en vivienda

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo

Bogotá, Colombia

2015

Contenido

- 1. Anexo: Formato de encuesta aplicada 7**
- 2. Anexo: Reseña del informe final de visita fiscal, seguimiento a los cronogramas de actividades de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Vigencia 2012..... 19**
- 3. Anexo: TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA BARRIO BUENA VISTA II – LOCALIDAD USME. 120206 (1:06:50)..... 1**
- 4. Anexo: Informe de encuesta a los hogares. Barrio: Ciudadela Nuevo Usme. ... 17**

1.Anexo: Formato de encuesta aplicada

El siguiente es el formulario, con el cual se levantó la información inicial para su procesamiento, y posterior verificación y precisión en sitio sobre los diferentes casos analizados

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA**

Sede Bogotá
 Facultad de Artes
 Escuela de Arquitectura y Urbanismo
 Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
 Territorio

Grupo de Investigación
 Procesos urbanos en hábitat,
 vivienda e informalidad

El cuestionario tiene por objeto recoger información para aportar elementos a la discusión de la Audiencia Pública que se llevara a cabo el día 18 de noviembre	BARRIO Ciudadela Nuevo Usme	MANZANA		
	LOCALIDAD USME			
CIUDAD Bogotá D.C.	FECHA	D	M	A

ENCUESTADOR	ENCUESTA A HOGARES No. (Id Encuesta)
--------------------	--

I. SITUACIÓN EN MATERIA DE URBANIZACIÓN**1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

1	Cuánto mide el lote en metros donde está su casa	Ancho		
		Largo		
2	Cuál es el área construida de su casa en Mts2	M2		

CUADRO No. 1.**QUE ESPACIOS TIENE SU VIVIENDA INICIAL****QUÉ TIPO DE MATERIALES TIENE ACTUALMENTE SU VIVIENDA**

	No.				
		PISOS	MUROS	TECHO	Mts 2
CUARTO 1 (alcoba)					
CUARTO 2 (alcoba)					
CUARTO 3 (alcoba)					
SALON					
COMEDOR					
COCINA					
BAÑO					
PATIO					
JARDÍN					
OTROS					
TOTAL					

3	Como considera la calidad del espacio de su vivienda	Excelente	1	
		Buena	2	
		Regular	3	
		Mala	4	
		Pésima	5	

4	Presenta su vivienda algún problema de tipo ambiental	Si	1	
		No	2	
		Ns / Nr	99	
		¿Cuáles?	88	
5	Cuál es el número de pisos de su Vivienda	Uno	1	
		Dos	2	
		Tres	3	
		Cuatro o más	4	
Dinámica de uso y producción de la vivienda				
6	¿En la vivienda hay usos diferentes al de alojamiento para los hogares que la habitan?	Su uso es exclusivo para el alojamiento	1	
		Se usa simultáneamente como alojamiento y como espacio productivo (famiempresa u otra actividad económica)	2	
		Se usa para alojamiento y otros usos económicos de manera separada (tienda, taller, garaje, otro)	3	
Dinámica de uso y producción de la vivienda				
6	¿En la vivienda hay usos diferentes al de alojamiento para los hogares que la habitan?	Su uso es exclusivo para el alojamiento	1	
		Se usa simultáneamente como alojamiento y como espacio productivo (famiempresa u otra actividad económica)	2	
		Se usa para alojamiento y otros usos económicos de manera separada (tienda, taller, garaje, otro)	3	
7	En esta vivienda hay espacios para arrendar (alquiler)	Posee una habitación para arrendar	1	
		Posee un apartamento para arrendar	2	
		Posee un garaje para arrendar	3	
		Posee un local comercial para arrendar	4	
		Posee un taller para arrendar	5	
		NS/NR	99	
Otro. ¿Cuál?	88			
8	Alguna parte de la vivienda la destina su hogar para actividades comerciales o productivas y así generar ingresos (Si la respuesta anterior es positiva efectuó la siguiente)	Si	1	
		No	2	
9	Actividades comerciales o productivas del hogar en la vivienda	Una tienda de barrio	2	
		Posee una miscelánea	3	
		Posee un taller de mecánica	4	
		Posee un taller de ornamentación u otro	5	
		Posee una famiempresa (hasta 5 empleados)	6	
		Posee una microempresa (más de 5 empleados)	7	
Otro. ¿Cuál?	88			
10	Su vivienda cuenta con otros usos diferentes a		1	

los ya señalados (Si los tiene, por favor enumérelas)	2	
	3	

1.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

CUADRO No. 2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS												
Calidad: E (EXCELENTE), B (BUENO), R (REGULAR), M (MALO), P (PESIMO), NH (NO HAY); frecuencia P (PERIODICO), D/S (DIAS POR SEMANA), H/D (HORAS POR DIAS), Tarifas valores en pesos.												
SERVICIO	CUENTA CON EL SERVICIO		CALIFIQUE CALIDAD						FRECUENCIA		TARIFA	
	SI	NO	E	B	R	M	P	NH	P	D/S	H/D	MES
1. ACUEDUCTO PERMANENTE			1	2	3	4	5	6				
2. ALCANTARILLADO PERMANENTE			1	2	3	4	5	6				
3. ENERGÍA ELECTRICA DOMICILIARIA			1	2	3	4	5	6				
4. TELEFONÍA DOMICILIARIA			1	2	3	4	5	6				
5. SERVICIO DE INTERNET			1	2	3	4	5	6				
6. GAS NATURAL DOMICILIARIO			1	2	3	4	5	6				
7. RECOLECCION DE BASURAS Y RESIDUOS (ASEO)			1	2	3	4	5	6				
8. ALUMBRADO PÚBLICO			1	2	3	4	5	6				
11	En su sector las empresas de aseo hacen el mantenimiento?								Si 1	No 2		
12	Si no quien lo hace?											
13	Pagan por esto?											
14	Cree usted que el alumbrado público en el sector es suficiente?								Si 1	No 2		
15	Cree Usted que los servicios públicos son costosos?								Si 1	No 2		
16	Paga usted a terceros para pagar sus recibos?								Si 1	No 2		
17	Si, Si porque?											

CUADRO No. 3. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES																	
Calidad: E (EXCELENTE), B (BUENO), R (REGULAR), M (MALO), P (PESIMO), NH (NO HAY);																	
EQUIPAMENTOS	Cuenta con el servicio en el sector		TIPO DE SERVICIO		CALIDAD						COSTO POR EL SERVICIO			USA EL SERVICIO		PORQUE	OBSERVACION ADICIONAL
	SI	NO	Público	Privado	E	B	R	M	P	NH	GRATUITO	SUBSIDIADO	TARIFA	SI	NO		
	1. EDUCACION																
Jardín Infantil					1	2	3	4	5	6							
Escuela Primaria					1	2	3	4	5	6							
Colegio secundaria					1	2	3	4	5	6							
Otro. Cual?					1	2	3	4	5	6							
2. BIENESTAR SOCIAL																	
Guardería y/o Salas cunas					1	2	3	4	5	6							

Comedores Comunitarios					1	2	3	4	5	6										
Casa de la Tercera Edad (ancianato)					1	2	3	4	5	6										
Instalaciones para discapacitados					1	2	3	4	5	6										
Centro de Día (grupos tercera edad)					1	2	3	4	5	6										
Otro. ¿Cuál?					1	2	3	4	5	6										
3. SALUD																				
Unidad de Atención Básica					1	2	3	4	5	6										
Centro de Atención Inmediata – CAMI I					1	2	3	4	5	6										
Hospital de Usme					1	2	3	4	5	6										
Otro. ¿Cuál?					1	2	3	4	5	6										
4. RECREACION																				
Cancha Múltiple					1	2	3	4	5	6										
Parque Barrial					1	2	3	4	5	6										
Parque Zonal o Local					1	2	3	4	5	6										
Otro. ¿Cuál?					1	2	3	4	5	6										
5. ABASTECIMIENTO																				
Tienda de Barrio					1	2	3	4	5	6										
Supermercado					1	2	3	4	5	6										
Plaza de Mercado					1	2	3	4	5	6										
Almacenes de Cadena O Grandes Superficies (Éxito, Carrefour, Carulla, etc.)					1	2	3	4	5	6										
Centros Comerciales					1	2	3	4	5	6										
Otro. ¿Cuál?					1	2	3	4	5	6										
6. OTROS																				
Culto (Iglesias)					1	2	3	4	5	6										
Café Internet					1	2	3	4	5	6										
Lavandería					1	2	3	4	5	6										
Seguridad (CAI)					1	2	3	4	5	6										
Salón Comunal					1	2	3	4	5	6										

Educación

18	¿Cree usted que los jardines del sector son suficientes para toda la población?		Si 1	No 2	
19	¿Cree usted que la cantidad de colegios es suficiente para el sector?		Si 1	No 2	
20	¿Sus hijos ha sido beneficiados por el servicio de rutas escolares del distrito?		Si 1	No 2	
21	¿En el sector hay oportunidades para la educación superior?		Si 1	No 2	

Salud

22	¿Cree usted que el hospital de Usme está en capacidad de ofrecer sus servicios a todos los habitantes de las ciudadelas, veredas y Usme		Si 1	No 2	
----	---	--	------	------	--

	pueblo?			
23	¿Cuáles son las enfermedades comunes en el sector?			
24	¿Cree usted que la cercanía al río afecta su salud?	Si 1	No 2	
25	Si contesta: Si ¿Porque?			
26	¿Considera que en la zona hay un alto nivel de consumo de sustancias psicoactivas?	Si 1	No 2	
27	¿Porque?			
28	¿Cree usted que hay una buena atención en servicios para las personas con discapacidad?	Si 1	No 2	
29	¿Tiene usted mascotas?	Si 1	No 2	
30	¿En su sector hay problemas de plagas?	Si 1	No 2	
31	¿En la zona donde habita hay alto número de animales callejeros?	Si 1	No 2	

Cultura y recreación

32	¿Qué hace durante el tiempo libre?			
33	¿Qué hace con el tiempo libre de sus hijos?			
34	¿Utiliza los espacios de recreación del sector?	Si 1	No 2	
35	¿Hay programas de cultura y recreación en la zona?	Si 1	No 2	

Transporte y Movilidad

37	¿Cuánto gasta en transportes diarios?			
38	¿Cuánto se demora esperando su transporte?			
39	Enumere las rutas que hay en el sector.			
40	Califique el servicio prestado por estas rutas.			
41	¿Está de acuerdo con el trasbordo de alimentador en Usminia?	Si 1	No 2	
42	¿Está de acuerdo con el Horario establecido por Transmilenio para el servicio de alimentador a Usme Centro?	Si 1	No 2	

II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN**2.1. ÁMBITO FISICO ESPACIAL**

43	¿Su vivienda presenta problemas?	Si 1	No 2	
				88
44	¿Cuáles considera usted son los principales problemas de su Vivienda en orden de importancia?	1		
		2		
		3		
		4		
		5		
45	¿Su barrio o sector presenta problemas?	Si 1	No 2	
				88
46	¿Cuáles considera usted son los principales problemas de su Barrio en orden de importancia?	1		
		2		
		3		
		4		

		5
47	¿Porque llego al sector?	
48	¿Qué expectativas tenían antes de venir aquí?	
49	¿Se han cumplido las expectativas de vida que se generaron cuando compro su casa?	
50	¿Está conforme con el sector?	

2.2. ÁMBITO ECONÓMICO FINANCIERO

I. ANÁLISIS DEL BARRIO -OCUPACIÓN Y ORIGEN					
52	En qué año llego usted al Barrio				
53	Lugar de procedencia del jefe del hogar ¿De dónde viene?				
54	¿Cuál fue el precio de compra de la vivienda?	\$			
55	Cuál era su condición de tenencia de la vivienda antes de llegar al Barrio (UNA SOLA RESPUESTA)	Propietario	1		
		Arrendatario	2		
		Vivía con la familia	3		
		Vivía en el lugar de trabajo	4		
		NS/NR	99		
	Otro. ¿Cuál?		88		
56	Como adquirió su vivienda (UNA SOLA RESPUESTA)	Compra	1		
		Reubicación	2		
		Otro. ¿Cuál?	88		
57	En cuánto valora hoy su vivienda	\$			
		NS/NR	99		
58	Cuál es el sistema de financiación su vivienda	Ya la pago (contado)	1		
		Cuotas hipotecarias con el banco (Crédito Bancario)	2		
		Otro. ¿Cuál?	5		
59	Ha recibido algún tipo de subsidio para la construcción o compra de su vivienda	Si 1	No 2		
60	Ha cuanto ascendió el valor del subsidio (En caso de contestar positivamente)	\$			
		Año en que fue asignado			
61	Cuales impuestos y contribuciones paga usted (Tasas Impositivas) por el sostenimiento de su vivienda		Si	No	Valor último pago
		Tarifas de servicios públicos domiciliarios	Si 1	No 2	
		Valorización local	Si 1	No 2	
		Cuotas de administración (o vigilancia / celaduría)	Si 1	No 2	
		Cuotas extraordinarias en el barrio	Si 1	No 2	
		Valorización general	Si 1	No 2	
		Impuesto predial	Si 1	No 2	
		Impuesto a la Renta	Si 1	No 2	
	Otro – ¿Cuál?	Si 1	No 2		

62	Usted ahorra de manera permanente		Si 1	No 2	
63	Usted posee usted una cuenta bancaria o de ahorros		Si 1	No 2	
64	Paga usted alguna contribución para el desarrollo del Barrio o del sector		Si 1	No 2	
65	¿Cuánto aporta?			\$	
66	¿Cuánto aporta?				
67	¿Cuáles de los siguientes APARATOS DE USO DOMÉSTICO tiene este hogar?:	Radio	Si 1	No 2	
		Equipo de sonido	Si 1	No 2	
		Grabadora	Si 1	No 2	
		Televisión en B/N	Si 1	No 2	
		Televisión a Color	Si 1	No 2	
		BETA o VHS o DVD	Si 1	No 2	
		Conexión a Antena Parabólica	Si 1	No 2	
		TV por Cable	Si 1	No 2	
		Computador	Si 1	No 2	
		Plancha	Si 1	No 2	
		Máquina de Coser	Si 1	No 2	
		Licuadora	Si 1	No 2	
		Máquina de lavar ropa	Si 1	No 2	
		Aparato de aire acondicionado	Si 1	No 2	
		Abanico (Ventilador)	Si 1	No 2	
		Nevera	Si 1	No 2	
		Ducha Eléctrica	Si 1	No 2	
		Calentador de Agua	Si 1	No 2	
Estufa Eléctrica	Si 1	No 2			
Estufa Gasolina	Si 1	No 2			
Estufa Gas	Si 1	No 2			
Horno eléctrico y/o a gas	Si 1	No 2			
68	¿Cuáles VEHÍCULOS , sólo de uso particular, tiene este hogar?:	Motocicleta	Si 1	No 2	
		Bicicleta	Si 1	No 2	
		Vehículo (Carro/automóvil)	Si 1	No 2	
CUADRO No. 4.					
ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA DE LOS HOGARES Y SITUACION LABORAL (EMPLEO E INGRESOS)					
Cuantos Hogares viven en esta vivienda	Hogares	Cuantas personas conforman cada hogar	Personas		
	1				
	2				

	3	
	4	
Total de hogares por vivienda		Total de habitantes de la vivienda

CUADRO No. 4.1. - Hogar No. 1

MIEMBROS (Distinguir claramente la filiación):

Abuela Materna, Abuela Paterna, Abuelo Materno, Abuelo Paterno, Papa, Mama, Hermano, Hermana, Hijo, Hija, Nieto, Yerno, Nuera

No.	MIEMBROS	EDAD	A QUE ACTIVIDAD SE DEDICA	LUGAR (De la Ciudad)	Nivel de ESCOLARIDAD	INGRESO PRINCIPAL (Cuanto recibe mensualmente)	OTROS INGRESOS MENSUALES
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

CUADRO No. 4.2. - Hogar No. 2

MIEMBROS (Distinguir claramente la filiación):

Abuela Materna, Abuela Paterna, Abuelo Materno, Abuelo Paterno, Papa, Mama, Hermano, Hermana, Hijo, Hija, Nieto, Yerno, Nuera

No.	MIEMBROS	EDAD	A QUE ACTIVIDAD SE DEDICA	LUGAR (De la Ciudad)	Nivel de ESCOLARIDAD	INGRESO PRINCIPAL (Cuanto recibe mensualmente)	OTROS INGRESOS MENSUALES
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

CUADRO No. 4.3. - Hogar No. 3

MIEMBROS (Distinguir claramente la filiación):

Abuela Materna, Abuela Paterna, Abuelo Materno, Abuelo Paterno, Papa, Mama, Hermano, Hermana, Hijo, Hija, Nieto, Yerno, Nuera

No.	MIEMBROS	EDAD	A QUE ACTIVIDAD SE DEDICA	LUGAR (De la Ciudad)	Nivel de ESCOLARIDAD	INGRESO PRINCIPAL (Cuanto recibe mensualmente)	OTROS INGRESOS MENSUALES
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

9							
10							
CUADRO No. 5. ESTRUCTURA DE GASTOS DEL HOGAR POR MES							
Se busca a través de una aproximación de los gastos familiares generales deducir la parte del ingreso dedicado a la construcción de la vivienda y del Barrio.							
	GENERALES	Costo Mensual Aproximado	Observaciones				
1	Alimentos						
	- Mercado general						
	- Gasto diario						
2	Vivienda						
	- Préstamo de vivienda						
	- Combustibles y servicios						
	- Muebles del hogar (Cama, Comedor, etc.)						
	- Equipo de hogar (T.V, Equipo de sonido, etc.)						
	- Artículos de limpieza						
3	Vestuario						
	- Vestuario familia						
	- Servicio vestuario (Lavandería)						
4	Salud						
	- Medicamentos (drogas)						
5	Educación						
	Útiles						
6	Transporte						
7	Comunicaciones						
8	Diversión, Cultura y Esparcimiento						
	- Distracciones (Parque, Cine, etc.)						
	- Bebidas y tabaco						
9	Otros gastos						
	Servicios profesionales (Abogado, etc.)						
	TOTAL						

Economía

69	Cree usted que sus ingresos son suficientes para cubrir sus necesidades básicas?		Si 1	No 2	
70	Tiene usted estabilidad laboral?		Si 1	No 2	
71	Que se requiere para que el sector mejore (Usted que aporte le haría).				
72	Hay mujeres cabeza de familia en su sector?		Si 1	No 2	
73	Hay apoyo institucional para la formación laboral?		Si 1	No 2	
74	Paga usted a terceros por el cuidado de sus hijos?		Si 1	No 2	
75	Cree usted que hay un balance nutricional en sus		Si 1	No 2	

	comidas?				
76	En donde compra sus alimentos?				

III. AGENTES SOCIALES URBANOS INTERVINIENTES EN LA PRODUCCION, TRANSFORMACION Y CONSUMO DEL HABITAT Y LA VIVIENDA

3.1. ÁMBITO SOCIO - CULTURAL

77	Quienes (Agentes sociales) intervinieron en la producción de su vivienda Otro Cuál?	El Estado	1		
		La Comunidad	2		
		La Iniciativa privada	3		
		NS / NR	4		
	Otro. ¿Cuál?		88		
78	En qué han intervenido en el proceso de producción y mejoramiento de su vivienda	Estado			
		Comunidad			
		Iniciativa privada			
		Otro			
79	Como ha participado su familia en la construcción (producción) de su vivienda				
80	Como califica la calidad de vida de su familia en esta vivienda				
81	Como se consideran en relación al resto de la ciudad (pobres, excluidos, segregados, otros)				

3.2. ÁMBITO SOCIO - CULTURAL

82	Posee escrituras de su lote y/o casa (Situación legal y título de propiedad)	Lote	Si 1	No 2	
		Casa	Si 1	No 2	
		Ambos	Si 1	No 2	
		NS / NR	Si 1	No 2	
83	¿Por qué NO? No en caso de no poseer				
84	¿De qué forma participan ustedes en el desarrollo y mejoramiento del barrio?				

85. OTRAS OBSERVACIONES: _____

2. Anexo: Reseña del informe final de visita fiscal, seguimiento a los cronogramas de actividades de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Vigencia 2012.

Auditoría fiscal al proyecto Operación Estratégica Nuevo Usme¹

Operación Estratégica Nuevo Usme²

RESEÑA³ DEL INFORME FINAL DE VISITA FISCAL SEGUIMIENTO A LOS CRONOGRAMAS DE ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME

Resultados de la auditoria

VISITA FISCAL A METROVIVIENDA Y SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Debido a que no se había realizado auditoria en forma integral a todo el proyecto Operación Estratégica Nuevo Usme, y se desconocía el estado de la misma, y por el conocimiento de problemas que se estaban presentado, relacionados con los aspectos ambientales, de vías, y de adquisición de predios, y por solicitud de algunos Concejales del Distrito Capital de información sobre el particular, se vio la necesidad de auditar dicho proyecto.

Para este fin se solicitó información sobre la ejecución de la Operación Estratégica Nuevo Usme a Metrovivienda, como operador urbano del Distrito Capital, y a las entidades involucradas en la Operación, como la Secretaría Distrital del Hábitat, Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

¹ La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto 1421 de 1993, y la Resolución 014 de 2012, adelantó Visita Fiscal con el fin de evaluar la gestión de Metrovivienda y la Secretaria Distrital de Planeación, en el Seguimiento a los cronogramas de actividades de la Operación Estratégica Nuevo Usme, a fin de conocer el estado actual del mismo.

² La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto 1421 de 1993, y la Resolución 014 de 2012, adelantó Visita Fiscal con el fin de evaluar la gestión de Metrovivienda y la Secretaria Distrital de Planeación, en el Seguimiento a los cronogramas de actividades de la Operación Estratégica Nuevo Usme, a fin de conocer el estado actual del mismo.

³ Elaboración a partir del informe de la controlaría

En el desarrollo de la visita fiscal, se llevaron a cabo las siguientes actividades: solicitud de información a las entidades involucradas, Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría Distrital del Hábitat, Metrovivienda, Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá; se analizó dicha información, se levantaron actas de visita fiscal y se realizó visita técnica a terreno donde se desarrolla la Operación Estratégica Nuevo Usme.

La auditoría verifico que la Operación se inició en el año 2006, bajo el esquema de un proyecto asociativo conformando por un patrimonio autónomo, con aportes de propietarios privados, quienes adquirirían terrenos y con aportes públicos se dota su infraestructura, con el sistema de cargas y beneficios, que consiste en que el Distrito da los lotes dotados y el constructor comercializará y entregará las viviendas a las familias que habitan en el sector.

Como resultado de la evaluación para el análisis de la Operación Estratégica Nuevo Usme, se tomó como base el Decreto Distrital N° 190 de 2004, que reformula el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C-POT., el Decreto N° 25 2 de 2007, donde se define y desarrolla la Operación Estratégico Nuevo Usme y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, El Acuerdo N° 30 de 1976, de la Junta Directiva del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente – INDERENA, aprobado mediante la Resolución N° 076 de 1977 del Ministerio de Agricultura, que declara como Área de Reserva Forestal Protectora Productora la Cuenca Alta del Río Bogotá.

De la información suministrada por las entidades involucradas, se encontró lo siguiente:

- Evaluación de las Políticas Públicas de La Operación Estratégica Nuevo Usme:

1	DISPOSICIÓN	Cumplimiento de lo establecido en el artículo 2 del Decreto 550 de 2006 ⁴
	GESTIÓN	La SDP, no dispone de información relacionada con aspectos urbanísticos, sociales, económicos y ambientales.

⁴ La secretaría distrital de planeación, tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.

	ESTADO DE GESTIÓN	Es decir, no se efectúa tal seguimiento.
2	DISPOSICIÓN	Política sobre uso y ocupación.
	GESTIÓN	Estrategia de ocupación del suelo, en el desarrollo del Plan Operativo Nuevo Usme
	ESTADO DE GESTIÓN	Metrovivienda no ha ejecutado un modelo de lote con urbanismo y módulo básico de vivienda, que se conciba como la unidad productiva (lote) de borde urbano – rural con actividad agrícola, generando una red de lotes que permitan una gestión sostenible del agua como recurso primario de las actividades productivas.
3	DISPOSICIÓN	Política ambiental, estrategia de protección del medio ambiente.
	GESTIÓN	Donde el agua es la principal variable de diseño en el modelo de ocupación del suelo y se reconoce la necesidad de dar un manejo sostenible a este recurso, de proteger los elementos de la estructura ecológica y de desarrollar un modelo sostenible, tanto en la productividad agrícola (mediante agricultura urbana en la vivienda y productividad rural en el área del borde urbano - rural), como modelo de desarrollo urbano propuesto.
	ESTADO DE GESTIÓN	La Operación Estratégica Nuevo Usme, no se ha articulado al Macroproyecto del río Tunjuelito, siendo esta una alternativa de construcción de borde, en una porción de la cuenca de dicho río.
4	DISPOSICIÓN	Para el cumplimiento de política de hábitat
	GESTIÓN	Como estrategia la vivienda de interés prioritario y hábitat dignos, Metrovivienda inició la operación con el primer polígono a corto plazo, denominado Tres Quebradas o Plan Parcial No.1, el cual fue adoptado mediante el Decreto Distrital 438 de 2012. Sus fases de ejecución deberían haber empezado en el año 2009 y terminar en el 2016.
	ESTADO DE GESTIÓN	A la fecha no se ha dado.
5	DISPOSICIÓN	El Decreto Distrital 438 de 2012. Adopción Plan Parcial No.1 denominado Tres Quebradas
	GESTIÓN	Metrovivienda inició la operación con el primer polígono a corto plazo, Sus fases de ejecución deberían haber empezado en el año 2009 y terminar en el 2016. Es de señalar, que el mencionado Plan Parcial tiene proyectado un potencial máximo de 26.000 viviendas (mínimo 85% para VIP y 15% para VIS del área útil residencial), y todo el equipamiento que se requiere en materia de colegios, centros de salud, vías, andenes, espacio público, zonas verdes, parques de recreación, para un período de 15 años
	ESTADO DE GESTIÓN	Situación que a la fecha no presenta ningún avance.

6	DISPOSICIÓN	La política de dotación de equipamientos y política de dotación de servicios públicos domiciliarios
	GESTIÓN	En ejecución de la primera etapa del Plan Parcial Tres Quebradas, se inició el proceso de comercialización de los terrenos, para lo cual se declararon desiertas las licitaciones, a diciembre de 2012. Respecto a los Planes Parciales Nos. 2 y 3, el proceso que se encontraba en trámite de solicitud de determinantes para su formulación ante la Secretaría Distrital de Planeación, se encuentra suspendido por el proceso de realinderamiento del área de la reserva forestal protectora-productora de la cuenca del río Bogotá y en cuanto al plan parcial No.4, se encuentra en etapa de preformulación y está suspendido.
	ESTADO DE GESTIÓN	Tan sólo se realizó la construcción de la Avenida Usminia, la cual se encuentra sin conexiones a las vías arterias de la ciudad.

- Seguimiento a los cronogramas establecidos para el desarrollo de la Operación Estratégica Nuevo Usme:

1	DISPOSICIÓN	Según Decreto 252 de 2007 ⁵ .
	GESTIÓN	Secretaría Distrital de Planeación -SDP, Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, Secretaría Distrital de Ambiente, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y Metrovivienda
	ESTADO DE GESTIÓN	No se elaboraron cronogramas por parte de las entidades involucradas. Metrovivienda afirmó que para la ejecución de la OENU, se tuvo en cuenta lo dispuesto en el decreto 252 de 2007

2	DISPOSICIÓN	Plan de Desarrollo “Bogotá Positiva para vivir Mejor” 2008-2012
	GESTIÓN	Se determinó que éste contempló durante las vigencias 2008 a 2011, que se realizarían las etapas de formulación, información pública y revisión, concertación y adopción. Se encontró que a noviembre de 2012, tan sólo el Plan Parcial Tres Quebradas, se desarrolló parcialmente dentro del marco del Plan antes mencionado, el cual tenía como metas establecidas las siguientes:

⁵ Por medio del cual se adopta la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme. Tomando de:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=25478>

	<p>1. Adquirir 114 ha. Brutas de suelo. 2. Habilitar 41.39 ha. Brutas de suelo. 3. Ofertar 28.83 ha. Útiles de suelo urbanizado. 4. Promover la construcción de 4.307 viviendas.</p>
ESTADO DE GESTIÓN	<p>En cuanto a la primera meta, Adquirir 114 ha. Brutas de suelo, equivalente a 240 predios, no fue posible determinar los predios adquiridos por expropiación y referente a los adquiridos por enajenación voluntaria, se compraron 9 predios, lo que nos da un avance del 3.75%.</p> <p>Respecto a las metas restantes, se encontró que Metrovivienda no ha habilitado el suelo; para ofertar el suelo, ha tenido que declarar desiertas las convocatorias para la comercialización de las áreas de terreno semi-urbanizado, donde se desarrollarán los proyectos integrales de vivienda de interés social prioritario – VIP y vivienda de interés social – VIS y por ende no se ha realizado la promoción de la construcción de viviendas. Por lo anterior, no se dio cumplimiento a las metas establecidas en el Plan de desarrollo.</p> <p>Metrovivienda afirmó que se tomó la decisión de no avanzar en la ejecución de esta Operación, hasta tanto el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se pronuncie sobre la realideración de la reserva.</p>

3	DISPOSICIÓN	Predios que conforman La Operación Estratégica Nuevo Usme										
	GESTIÓN	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PLAN PARCIAL</th> <th>No. DE PREDIOS (aproximado)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PP 1</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>PP 2</td> <td>548</td> </tr> <tr> <td>PP 3</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>PP 4</td> <td>153</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fuente: Información suministrada por Metrovivienda</p>	PLAN PARCIAL	No. DE PREDIOS (aproximado)	PP 1	240	PP 2	548	PP 3	15	PP 4	153
PLAN PARCIAL	No. DE PREDIOS (aproximado)											
PP 1	240											
PP 2	548											
PP 3	15											
PP 4	153											
	ESTADO DE GESTIÓN	<p>De un total de 956 predios, que se requieren para la Operación estratégica Nuevo Usme, Metrovivienda únicamente ha adquirido el 1.77%, que corresponde a 17 predios.</p> <p>Se concluye que a diciembre de 2012, no se ha dado cumplimiento a ninguna de las metas formuladas para La Operación Estratégica Nuevo Usme y no se ha adelantado ningún proceso de construcción urbanística.</p>										

Recursos invertidos en la Operación Estratégica Nuevo Usme

1	DISPOSICIÓN	Proyectos urbanísticos desarrollados por Metrovivienda en la Localidad de Usme
---	--------------------	--

2

GESTIÓN	Como antecedente los proyectos de Ciudadela Nuevo Usme que no hace parte de la OENU		
ESTADO DE GESTIÓN	Según los constructores no son atractivos, por el estrecho margen de ganancia que deja y por las dificultades para las ventas, debido en parte a la dificultad de acceso a la zona y a la deficiencia de equipamientos. Algunos ciudadanos, afirman que Usme parece pertenecer más a territorios rurales alejados, que a zonas con atractivo urbano.		
DISPOSICIÓN	Ejecución presupuestal con corte a septiembre de 2012, para las vigencias 2008 a 2011.		
GESTIÓN	Metrovivienda como responsable y operador urbano del Distrito Capital de con el desarrollo de la Operación Estratégica Nuevo Usme.		
ESTADO DE GESTIÓN	Registra en su ejecución presupuestal una inversión total de \$47.051,7 millones Gastos más representativos realizados por Metrovivienda		
	BENEFICIARIO	CONCEPTO	VALOR PAGADO (En pesos \$)
	U. T. Consorcio Avenida Usminia 003	Construcción de la Avenida Usminia	19.967.758.838
	Patrimonio Autónomo Ciudades CAFAM Usme	Proceso de Expropiación Administrativa	3.452.715.701
	A.C.I. Proyectos S.A.	Interventoría de la Avenida Usminia	2.143.993.160
	Unión Temporal Nuevo Usme	Actualización de los diseños de acueducto y alcantarillado, Nuevo Usme Polígono Uno	2.490.300.457
	CIVILTEC Ingenieros Ltda.	Elaboración de los estudios técnicos básicos para los planes parciales de los polígonos 2 y 4 OENU	1.159.308.703
	Fiduciaria Colmena	Adquirir el derecho de dominio, propiedad y posesión material que	1.113.671.124

		tiene y ejerce el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Ciudadela CAFAM, con un área de 160.234,91 M2	
	Alianza Fiduciaria	Adquirir el derecho de dominio, propiedad y posesión material, los cuales fueron obtenidos mediante expropiación administrativa.	1.544.478.106
	Consortio Usminia 2-2008	Elaboración de los diseños urbanísticos, paisajísticos y técnicos de la Avenida Usminia.	893.836.732
	Fuente: Información suministrada por Metrovivienda		
3	DISPOSICIÓN	Pagos representativos	
	GESTIÓN	Construcción de obra de urbanismo de la Avenida Usminia, así: Ramal V3-E1 y Ramal V3-E2, retorno V7-20, Glorieta 61 y obras complementarias en la operación	
	ESTADO DE GESTIÓN	El gasto más representativo corresponde a los pagos a la Unión Temporal Consortio Avenida Usminia 003, con un valor total de \$19.967,8 millones que representan el 42,44%, del total invertido (\$47.051,7 millones) y que corresponde a la construcción de 1.160 metros, obra que actualmente se encuentra terminada y en proceso de entrega a las empresas de servicios públicos y entidades distritales	
4	DISPOSICIÓN	Contratos de Interventoría. (Corte Septiembre 30 de 2012)	
	GESTIÓN	El contrato de Interventoría suscrito entre Metrovivienda y la firma A.C.I. Proyectos S.A.	
	ESTADO DE GESTIÓN	Se consigna gasto por un valor total de \$2.144,0 millones	
5	DISPOSICIÓN	Contratos de Interventoría. (Corte Septiembre 30 de 2012)	
	GESTIÓN	Con el Consortio Usminia 2-2008	
	ESTADO DE GESTIÓN	Se consigna gasto por un valor total de \$893,8 millones, (diseños urbanísticos, paisajísticos y técnicos)	
6	DISPOSICIÓN	Contratos de Interventoría. (Corte Septiembre 30 de 2012)	
	GESTIÓN	Convenio Interadministrativo con la Universidad Nacional	

	ESTADO DE GESTIÓN	Se consigna gasto por un valor total de \$133,9 millones (interventoría de los estudios) Para un total de \$3.171.7 millones, que equivalen al 6.74%, del total invertido para la OENU (\$47.051,7 millones)
7	DISPOSICIÓN DE GESTIÓN	Avenida Usminia, La construcción de 1.160 metros de la Avenida Usminia,
	ESTADO DE GESTIÓN	Se han invertido \$23.139,5 millones, que corresponden al 49,18% de la inversión realizada a la Operación Estratégica Nuevo Usme por parte de Metrovivienda, sin que a la fecha esté definido el futuro de este proyecto, que depende del concepto de la realinderación de la reserva forestal sobre la cuenca alta del Rio Bogotá, por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
8	DISPOSICIÓN DE GESTIÓN	Adquisición de predios (por valor de \$7.855,2 millones)
	GESTIÓN	Predios adquiridos mediante enajenación voluntaria
	ESTADO DE GESTIÓN	Por valor de \$2.244,3 millones
9	DISPOSICIÓN DE GESTIÓN	Adquisición de predios (por valor de \$7.855,2 millones)
	GESTIÓN	Predios expropiados mediante acto administrativo,
	ESTADO DE GESTIÓN	Por valor de \$5.610,9 millones. Corresponden a predios adquiridos a Alianza Fiduciaria, Fiduciaria Colmena del Patrimonio Autónomo Ciudadela CAFAM Usme, entre otros.
10	DISPOSICIÓN DE GESTIÓN	Contratos suscritos por Metrovivienda, para estudios ambientales
	GESTIÓN	Con la Universidad Nacional por valor de \$469.5 millones
	ESTADO DE GESTIÓN	Para un total de \$1.628,8 millones, sin embargo, en los informes producto del objeto de los mencionados contratos, no se hace referencia a que el área donde se programó el desarrollo de la Operación Estratégica Nuevo Usme-OENU, hace parte de la Reserva Forestal Productora Protectora de la Cuenca Alta del Rio Bogotá.
11	DISPOSICIÓN DE GESTIÓN	Contratos suscritos por Metrovivienda, para estudios ambientales
	GESTIÓN	Con la firma CIVILTEC Ingenieros Ltda. por la suma de \$1.159.3 millones
	ESTADO DE GESTIÓN	Ídem anterior
12	DISPOSICIÓN	Monto de inversiones por entidades

GESTIÓN	Es importante tener en cuenta, que además de Metrovivienda operador del proyecto, otras entidades están involucradas en el desarrollo de la OENU,					
ESTADO DE GESTIÓN	Inversiones por entidades, así:					
	ENTIDAD	2008	2009	2010	2011	2012
	Metrovivienda	5.326,8	12.344,8	16.576,7	10.147,8	2.655,9
	Secretaría Distrital de Ambiente	43,3	1.752,9	1.878,3	682,1	528,0
	Secretaría Distrital de Planeación					
	EAAB			1.653,0	1.202,0	
	TOTAL					
	Fuente: Información suministrada por las diferentes Entidades que intervienen en la Operación Estratégica Nuevo Usme. Como lo muestra el cuadro anterior, después de Metrovivienda, la entidad que ocupa el segundo lugar en cuanto al valor invertido es la Secretaría Distrital de Ambiente, seguida de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.					
DISPOSICIÓN	La vigencia 2008 y hasta septiembre de 2012					
GESTIÓN	Inversiones para el desarrollo de la Operación Estratégica Nuevo Usme, por el Distrito Capital por intermedio de las entidades involucradas en la mencionada operación					
ESTADO DE GESTIÓN	Ha invertido recursos, por un valor total de \$54.971,1 millones. Para este Ente de Control, es preocupante que después de nueve años de enunciarse la puesta en marcha de la Operación Estratégica Nuevo Usme, la cual fue considerada por la Secretaría de Distrital del Hábitat, como el proyecto más importante de Bogotá en los próximos 20 años, pues se intervendrían 826,59 hectáreas y se construirían 53.000					

13

viviendas VIP y VIS, desarrollando un urbanismo integral con nuevos parques y espacio público, obras para evitar la contaminación de las quebradas, avenidas y vías y redes de servicios públicos, proyecto que beneficiaría una población cercana a 200.000 personas, presenta un avance físico mínimo.

Se ha invertido la suma \$54.971,1 millones en la OENU y que por estar supeditado el desarrollo dicha operación, al realinderamiento de la Reserva Forestal Productora de la Cuenca Alta del río Bogotá, que defina el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, su continuidad es bastante incierta. Además, por ende los cuatro planes parciales planeados para la Operación Estratégica Nuevo Usme, se encuentran dentro de la reserva forestal protectora de la cuenca alta del río Bogotá y tampoco se podrían ejecutar hasta tanto haya pronunciamiento al respecto.

Este organismo de Control, realizó visita a terreno de la OENU y pudo establecer que la inversión hecha por el Distrito Capital en la Operación Estratégica Nuevo Usme a la fecha, es muy superior al beneficio alcanzado para la comunidad de Usme, por cuanto como se demostró en las fotografías y en el presente documento, no existe cumplimiento a las políticas y metas planeadas, como tampoco se evidenció avance físico del mencionado proyecto al no haber logrado iniciar al menos la construcción de las viviendas de interés prioritario y social prometidas a los habitantes de dicho sector.

Es de anotar, que la adquisición de predios programada, se han presentado varias dificultades, entre otras, la falta de titularización de los dueños de los predios y demanda del señor Arquímedes Octavio Romero Moreno⁶, ante el Consejo de Estado, sala de lo contencioso Administrativo Sección primera, expediente No 2010-00177-01 del 10 de mayo del 2012.

No se entiende, como si desde el año 1977, se conocía la situación del área donde está ubicada la OENU, en el sentido de que era una reserva forestal, se programó dicha operación y sólo hasta el año 2011, la Administración decide suspender las inversiones en la operación, bajo la justificación que está a la espera del pronunciamiento al respecto por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, lo que demuestra la falta de conocimiento y deficiencias en la formulación del proyecto.

⁶ Tomada de las demandas ante el Consejo de Estado

	Si la OENU no se llevara a cabo, este sitio es muy probable que sea urbanizado en forma ilegal y la Administración Distrital, tendría que invertir posteriormente en programas de legalización y recuperación de la zona, con cifras representativas a las previstas inicialmente para la ejecución de la operación, esto sin tener en cuenta los efectos ambientales y sociales.
--	---

Visita técnica a terreno de la Operación Estratégica Nuevo Usme

Por lo anterior, se consideró necesario efectuar visitas a terreno a fin de ver el estado actual de dicha operación, cuyo resultado fue el siguiente:

- En la visita, se observó que el Distrito actualmente no ha realizado ninguna intervención en los 17 lotes para lo cual se requiere en el futuro dotar de servicios a grandes extensiones de terreno y se venderían lotes urbanizados a promotores privados, los cuales se encargarían de construir las soluciones de vivienda y comercializarlas directamente con las familias, menos favorecidas.
- A pesar de que se contempló en los estudios previos que se tendría en cuenta a los campesinos que viven en el sector y el sistema ambiental predominante en la zona, se observó que la comunidad no se encuentra conforme con el proceso adelantado por Metrovivienda, pues afirman que existió desplazamiento de la comunidad y que no se dio solución a su socialización e integración a esta comunidad cultivadora y productora de la región, como se puede evidenciar en los derechos de petición recibidos por este Organismo de Control.

Fotografía -1: Panorámica de la Operación Estratégica Nuevo Usme.



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- Como se muestra en la foto anterior, gran parte de las 800 hectáreas son suelo de expansión de tipo agrícola y rural, las cuales se preveía un desarrollo armónico para dar la posibilidad de encontrar un nuevo modelo de desarrollo territorial, que buscaba construir viviendas de interés social y prioritario, de forma ordenada para los próximos 20 años y así evitar el desarrollo desordenado y la conurbación de la ciudad.

Fotografía -2: Panorámicas rurales Usme



Lotes Agrícolas



Vía USMINIA

Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- En la Fotografía, se evidenció que gran parte de los lotes son agrícolas, a lo cual los planteamientos proyectados por este desarrollo hace a un lado la identidad cultural de este sector de la ciudad, pues no se ve inmerso en el terreno de la OENU, la ejecución de vivienda según propuestas y modelos de vivienda planteadas como se observa en el Centro hábitat ubicado en dicho terreno, todo esto para dar la posibilidad de una solución de vivienda a sectores agrícolas, en las modalidades de auto construcción o adquisición de vivienda nueva con opción de cultivos hidropónicos o con un desarrollo socializado, armónico a la ciudad.

En la imagen observamos que no existen soluciones claras a la infraestructura, considerando que la vía USMINIA, no tiene ningún tipo de conectividad a las vías primarias del sector y este desarrollo ha tenido altas inversiones sin contar con la infraestructura que se deberán desarrollar para dotar de servicios (luz, agua, gas, etc.). Es de señalar, que cada uno de los predios puede tener un incremento, el cual no podrá ser reconocido por quien desarrolle los lotes, teniendo en cuenta las altas inversiones que en el futuro debe hacer el Distrito Capital, en cabeza de las diferentes entidades de servicios públicos.

Fotografía -3: Quebrada Fucha



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

-
- Como se muestra en la fotografía, se evidencia que en la actualidad se están presentando impactos de carácter ambiental, que perjudican a la comunidad de la zona, por lo que se requieren hacer acciones oportunas que mitiguen la problemática presentada, así como el alinderamiento de las zonas declaradas como Reserva Forestal de la Cuenca Alta del Río Bogotá, a fin de minimizar la afectación causada al Distrito Capital. Es de señalar, que existen políticas al respecto, sin embargo, no se han implementado como tampoco armonizado con las diferentes entidades involucradas en la OENU.
 - Así mismo, se observó que hace falta construir los interceptores en las quebradas de 'Piojo' y 'Fucha,' los cuales permitirían que los alcantarillados de aguas herradas y servidas, no lleguen a esos recursos naturales, y como consecuencia a las comunidades cercanas a estos recursos y generen impacto negativos a los mencionados recursos hídricos, como está sucediendo según lo observado en la visita de campo.

Fotografía -4: Construcciones ilegales



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- En la foto se muestra que en el proyecto Operación Estratégica Nuevo Usme, no tuvo en cuenta factores tales como zonas amenaza de riesgo por deslizamiento y los polígonos de vivienda ilegal, situaciones que se encuentran afectando las cuencas hídricas y los recursos naturales existentes, considerando que estos asentamientos subnormales afectan los recursos hídricos como se observa en el sector Uval, su colindancia, brisas del llano, tuno, sur del tuno, nuevo porvenir y la huerta, que son sectores deprimidos que no hacen parte del OENU y deberían haber hecho parte del planteamiento inicial para mitigar el impacto de afectación social y la proliferación de asentamientos ilegales.

Fotografía -5: Parte de la OENU



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- Como se muestra en la foto anterior, la comunidad campesina no ha tenido ningún beneficio, teniendo en cuenta que existía un proyecto que daría alternativas para que esta población se vinculara con la plataforma de abastecimiento de la ciudad, para así fortalecer la productividad agrícola y las redes de comercio y abastecimiento.

Fotografía-6: Vista de la OENU



Parte de la OENU



Parte de la OENU

Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- En este sector como se muestra en las fotografías anteriores, de llevarse a cabo la OENU, se desarrollaría una infraestructura vial, como lo son la avenida Circunvalar del Sur, la Autopista al Llano, la prolongación de la Avenida Caracas y la Avenida del Uval, considerando que es la puerta de ingreso al Sumapaz y en la actualidad estos proyectos estarán suspendidos hasta tanto el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, defina las actuaciones relacionadas con el realinderamiento de la reserva forestal protectora de la cuenca alta del río Bogotá, y determine las sustracciones que se deberán tener en cuenta considerando que el páramo de Sumapaz es el más grande del mundo, de una gran riqueza ecosistémica e hídrica y que por el desarrollo podrían verse afectadas las quebradas el Piojo, Fucha, Medianía, Villalobos, Carraco, La Quinta, Requilina, Corinto y Aguadulce, situación que de darse a favor o en contra deberá incorporarse al sistema de áreas protegida contempladas en la actualización del POT.

Fotografía -7: Área rural de la OENU



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- Como se observa en la fotografía, para los desarrollos constructivos aledaños y la avenida Usminia de la OENU, no existen manejos de aguas residuales como modelos para amortiguamiento de la contaminación de los residuos que puedan afectar la calidad ambiental del entorno, al no contar con conductos, desarenadores y trampas de grasa, considerando que esta zona debe tener en cuenta las recomendaciones propuestas en el Decreto 252 de 2007, En cuanto a los corredores Ecológicos Lineales, establecidos como ZMPA con un franja de seis metros de ancho, paralela a los ejes de los elementos del sistema de acueducto y alcantarillado

presentes en el área del POZ, se evidenció que no se han realizado en razón a que en el momento están en estudio por parte de la CAR. Lo que demuestra la falta de planeación y estudios previos.

Fotografía-8: Avenida Usminia



Fuente: Informe Auditoría fiscal de contraloría

- Por otra parte, se observó que la OENU, la administración no cuenta con acciones de mitigación del impacto ambiental, pues en la visita se evidenció quemas forestales, minería, tala indiscriminada de forestación y la expansión urbana desaforada. Es de señalar, que las comunidades que circundan estas áreas, siguen realizando las acciones mencionadas, sin ningún control por parte de las entidades que tienen dicha función de la Administración Distrital.
- Se encontró que para la OENU, el abastecimiento del servicio de acueducto y alcantarillado se ha realizado en una mínima parte del proyecto, el cual es un elemento ambiental importante, tanto por los efectos que pueda tener con el medio ambiente y la garantía de servicio de manera continua. Es de señalar, que el proyecto

deberá contemplar el cumplimiento de los principios de funcionalidad y coordinación con la ejecución de obras públicas proyectadas, al igual que la mitigación de impactos por afectación a la cuenca del Río Tunjuelo y Fucha, ligada paralelamente a los recursos y afluentes hídricos del sector.

Comentarios y conclusiones

Con Operaciones como la de Nuevo Usme, se pretendió establecer los nexos estrechos entre políticas de suelo, políticas habitacionales y lucha contra la urbanización ilegal: expropiación-sanción (a precios rurales), control de precios para compras públicas de tierra, sistemas de reparto de las cargas de urbanización, socialización del derecho de construir, intercambio de tierra bruta por suelo urbanizado, retorno a la colectividad de parte de los incrementos de precio derivados de los cambios en las normas urbanísticas o de las inversiones públicas.

Se planteaba como abanico amplio y diverso de estrategias como alternativa para construir relaciones más democráticas y más solidarias en el territorio, basadas en el ejercicio de la renovada reivindicación de la reforma urbana y el derecho a la ciudad.

Se decía que si La Operación Estratégica Nuevo Usme no se realizaba, el suelo sería desarrollado por los urbanizadores piratas, que inducirían la ocupación del 70% de la tierra, es decir, de 655 has, en lugar de las 380 has que estaban previstas dentro del Proyecto.

El cálculo proyectaba que las familias de más bajos ingresos pagarían alrededor de COP\$50 (USD\$20) por m² en lotes de 72 m², lo que implicaría una transferencia de recursos para los urbanizadores piratas alrededor de COP\$327.500 millones de pesos

(USD\$132 millones) posteriormente, el Distrito tendría que invertir en programas de mejoramiento barrial de la zona, casi tres veces más de la inversión prevista inicialmente cuando el suelo aún se encuentra sin ocupar. Esto sin tener en cuenta los efectos ambientales y sociales de esta forma de construcción de ciudad.

Con los aprovechamientos urbanísticos que le correspondían por efecto del sistema de reparto, el Municipio tendría a futuro las siguientes alternativas:

1. Apalancar financieramente algunas de las inversiones requeridas;
2. Regular los precios del suelo urbanizado (controlando la eventual especulación con los títulos de derechos de construir);
3. Cumplir objetivos sociales (subsidio en tierra urbanizada, rompiendo así la dependencia de los subsidios para la compra de vivienda y, sobre todo, del crédito bancario).

Este enfoque anunciaba un cambio fundamental en la aproximación al problema de la oferta de vivienda social. Concentraba el esfuerzo gubernamental en la urbanización de suelo, – desde una perspectiva de gran escala y no del simple proyecto urbanístico– y en el diseño e implementación de instrumentos para el control de su precio mediante la aplicación de mecanismos de distribución equitativa de las cargas y beneficios de la urbanización, y de participación en la plusvalía generada por la acción del Estado, fue el principio de una nueva fase del desarrollo de la ciudad donde se posibilitó financiar los costos de la urbanización a través de un reparto más equitativo de sus beneficios entre la ciudad, los propietarios, los promotores y los usuarios finales. Obviamente se enfrentaban retos, como el de la adopción de diseños urbanísticos realmente incluyentes que contemplaran las representaciones y prácticas populares o el de la adecuada interacción entre una decidida actuación estatal y los procesos de organización para la autogestión o y un balance a todos los niveles, entre los derechos colectivos a la ciudad y el derecho individual a la vivienda.

Al respecto se concluye:

- Que pensar en una política de gestión de suelo urbano para la construcción de vivienda de interés prioritario pasa necesariamente por el reconocimiento del

derecho que tiene el acceso a una vivienda adecuada y digna, más allá de las consideraciones mercantilistas de que es objeto continuamente.

- El acceso al suelo urbano se limita a un acceso en términos de disponibilidad de recursos económicos, lo cual lleva a la marginación de los sectores sociales más pobres; a la configuración de una ciudad social y espacialmente segregada y que predomina una lógica de reproducción económica donde son beneficiarios solo pequeños grupos de la sociedad.
- Es necesario que en el marco de ese derecho a la ciudad se piense en alternativas para sacar del círculo del mercado inmobiliario capitalista la producción de vivienda prioritaria, en zonas como Nuevo Usme.
- Este ejercicio también permite concluir que dentro del mismo marco legal ya estatuido existen formas de gestionar el suelo, diferentes a las tradicionales, sólo que implicarían ejercicios de mayor participación ciudadana, discusiones en torno al proyecto colectivo de ciudad y una visión diversa sobre la esfera política en términos del Hábitat-habitar.
- Nuevo Usme plantea un reto a la administración, pues la configuración natural del territorio, permite cuestionar por qué este tipo de planes, sólo son construidos en los sectores periféricos de la ciudad y no en otros lugares, si en términos legales la formulación de estos planes le apuestan en principio a la integración social y a evitar la segregación espacial.
- La generación de cooperativas en Usme es una opción ante la persistente desconexión entre el mercado y la política pública, pero sobre todo, dada la organización social y su capacidad de convocatoria en la comunidad.
- La autogestión, uno de los rasgos de la especificidad cooperativa, es el camino que ya se ha empezado a recorrer por parte de Asamblea Sur, sin embargo, de lo que se trata es de aprovechar esta fortaleza social para generar diferentes cooperativas, que en últimas tienen como propósito el desarrollo de lo local. Aunque esto no significa estar en desconexión con otros territorios, tales como lo regional, lo nacional y lo internacional.

3. Anexo: TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA BARRIO BUENA VISTA II – LOCALIDAD USME. 120206 (1:06:50)⁷

CONTEXTO: La entrevista “origen e historia”, fue realizada en el barrio Buena Vista II de la Localidad de Usme, el 12 de febrero de 2012, a las 9:00 a.m., a varios miembros de la comunidad convocadas por la líder Argenis Fernández, Representante Legal de una Fundación que trabaja por los derechos de los niños, niñas y mujeres de la localidad. El investigador abre la conversación explicado la intención y el contexto de la entrevista (momento que no queda registrado).

⁷ Este documento hace parte de la información levantada y anexada para la tesis doctoral sobre CALIDAD DE VIDA URBANA EN BARRIOS DE BOGOTÁ CON POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS, 1950-2010 del profesor Carlos Torres Tovar, presentada a la UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA, Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Comisión de Estudios de Postgrado -Instituto de Urbanismo. Abril de 2012.

En la transcripción aparecerán:

- Argenis Fernández: AF
- Marco Fidel Baquero: MFB
- Otros miembros de la comunidad: OMC
- Investigador: I (Johanna Eloísa Vargas y Oscar Vaca)

AF: Buenas tardes, mi nombre es ARGENIS FERNANDES, soy representante legal de una fundación que propende trabajar por los derechos de los niños y las niñas y de las mujeres en mi localidad USME.

I: ¿Cómo llegaron ustedes aquí al barrio?

AF: El barrio fue por una propuesta de METROVIVIENDA que dio a conocer el Plan Nuevo Usme, yo inicialmente había pasado mis papeles al Recreo pero hubo alguien quien me comentó que aquí en USME iban a empezar a urbanizar, vine y por la naturaleza me gusto el lugar y traje mis papeles para acá. Otros llegaron reubicados de Santa Viviana, hay algunos, otros son con desplazamiento de diferentes sectores, hay mucha mujer madre cabeza de hogar y el barrio es un proyecto supuestamente de la Alcaldía que era un paraíso.

I: Qué había de espacios como para que la comunidad se uniera alrededor de esos espacios y qué hacían.

AF: Siempre han existido los salones comunales que desafortunadamente la comunidad no ha tenido una visión clara de para qué son esos espacios y yo los llamo, acá en la ciudadela son como monumentos a la pereza porque poco se utilizan en beneficio de las comunidades.

I: Entonces qué espacios físicos tienen para reuniones o porqué se reúnen alrededor de qué se reúnen.

AF: Nos reunimos a veces, por ejemplo cuando hicimos las elecciones de los consejos administrativos y básicamente eso, ya después se han hecho algunos ejercicios como ya mirando las necesidades de las comunidades, buscando que en esos espacios se coloquen jardines infantiles o alguna cosa que nos beneficie a todos, pero no se ha llegado...jardines infantiles que fue uno de los proyectos que yo traté como de gestionar a ver las necesidades de los niños.

I: Cuando ustedes llegaron aquí, cuál era la oferta del distrito.

AF: Supuestamente nos ofrecían que iban a haber colegios, que iban a haber...un equipamiento completo, tanto al iniciar nos ofrecían, ahí, hay un aviso que lo han quitado cualquier cantidad de veces, primero en ese espacio iba a haber un SENA, después del SENA que no, que iba a haber un hospital, después que el hospital no y así no la hemos pasado, nos ofrecían transporte, que Transmilenio llegaba hasta acá, mentira porque llegó transmilenio después de un proceso de lucha de las comunidades mostrando la necesidad, pero para mí pienso que no está lo que nos ofrecieron, no está.

I: El tema de servicios estaba todo.

AF: Sí, inicialmente estaban las redes, uno ya llegaba y hacia la solicitud con la empresa, pero las acometidas si estaban, frente a los servicios sí básicamente, frente a la calidad de las viviendas en su mayoría lo que es aquí en el son que son 246 unidades habitacionales, hay muchas que presentan deficiencias en sus construcciones, y se hizo querellas con las

constructoras para que respondieran por la calidad de lo que nos vendían, hicieron algunos arreglos ahí, perdónenme la expresión, pingos.

I: Ese problema fue lo que hizo que hubiese como de unión.

AF: De alguna forma sí, unión inicial, en ese entonces estaba El Bosque, estaba el Sol, y esta Río Verde que era como los primeros que llegamos al sector, El Bosque, el Sol y Río verde. Ahí los líderes que estábamos en ese momento pues nos encontramos con la deficiencia de las construcciones, en las zonas comunes que llamamos acá y empezamos ya a hacer como procesos comunitarios para solicitar cambios y que nos respetaran lo que supuestamente habíamos comprado. Ahí se presentaron algunas querellas contra la constructora, en caso acá Constructora Bogotá, aquí en el Sol la querella no se dio lo que se esperaba, más en el bosque sí las comunidades continuaron el proceso, hicieron la denuncia y la constructora se vio obligada.

I: ¿La misma constructora?

AF: No otra constructora, no me acuerdo el nombre.

I: En el Bosque ¿cuántas unidades son?

AF: Ciento cuarenta y algo, allí sí ellos ganaron un proceso y la constructora les dejó un terreno y ahorita están en el proceso de venderlas para que después se dividan como partes equitativas, tratando de alguna forma de cubrir las irregularidades que ha habido ahí. Tengo entendido que ahí en el Bosque no hay unos mapas claros de nada, al parecer no aparece, entonces se han presentado ese tipo de cosas, sobre todo eso fue lo que nos unió. El mirar que no hay el equipamiento, el mirar la contaminación del río, el mirar pues los jóvenes cómo se van consumiendo muchos en la droga, ya ha habido abusos sexuales en menores y todo ese tipo de cosas, entonces eso hace que de alguna forma nos unamos en un ejercicio.

I: La gente que llegó aquí en 2002-2003 de dónde venía mas o menos y cuáles eran las ocupaciones laborales.

AF: Pues inicialmente teníamos entendido que habían unas personas con alguna, entre paréntesis, formación y ya después se presentó los reubicados que venían de Santa Viviana, de todos esos barrios, algunos venían porque sus casas se caían o algo así, entonces la caja de vivienda les daba este espacio como solución para que vivieran. Algunos se quejaban en ese entonces porque les entregaban sus casas, algunas sin baño y en la caja de vivienda les decían: o cogen eso así, o se quedan sin nada, entonces la gente les tocaba recibir para no quedarse sin nada.

I: Y ellos, ¿en qué trabajan?

AF: Creo que por lo general trabajan en el rebusque, no hay así un trabajo estable, no.

I: O sea, vendedores ambulantes.

AF: Vendedores ambulantes, celadores, los reubicados y los otros sí, hay de todo, aquí hay profesionales también, hay mucha, mucha mujer madre cabeza de hogar.

I: ¿Qué tipo de profesiones?

AF: Hay contadores, hay enfermeras, hay abogados, dentro de los que yo conozco, los que he tratado.

I: más o menos ¿qué porcentaje de madres cabeza de familia hay?.

AF: como un 85-90%,

I: ¿en serio? ¿Solo en el Sol?,

AF: Alrededor, pero en el Sol hay muchísimas, casi un 80% somos madres cabeza de hogar.

I: O sea, que la mayoría me imagino que saldrán a trabajar y dejan a sus hijos en la casa, ¿la escolaridad está cubierta?.

AF: NO en su totalidad no, pero si no hay un equipamiento, hay pelaos de la zona urbana que se trasladan a estudiar en la rural y de la rural que se trasladan acá, entonces esos es una mezcla ahí que en últimas genera...no es lo que debe ser, pero aquí que diga que está totalmente cubierta la parte de la educación, eso es carreta.

I: Y entonces los niños que no estudian ¿qué hacen?

AF: Vea, yo inicié mi organización partiendo de que no había un jardín y de ver que las mamás pasaban de casa en casa con sus hijitos, entonces las mismas madres de familia me pidieron...señora Argenis, nosotros sabemos que usted ha hecho un proceso, que usted ha trabajado con niños entonces por favor intentemos algo para que usted se haga cargo de los niños, entonces a partir de ahí fue que nació la idea de la fundación y yo alcance a estar como unos cinco años con los niños acá en este espacio, alcancé a tener como unos 20 niños, entonces ya miré la necesidad y se suponía que la idea era que la Secretaría de Integración Social nos apoyara con un proyecto, lo pasamos, de alguna forma salió pero ya vino la rivalidad de líderes, de pensar puntos de vista personales que es más importante mantener un espacio seguro a que los niños estuvieran ahí y en últimas nos cedieron el salón comunal, entonces ese tipo de cosas se han dado y el proyecto del que yo les cuento se lo llevaron para Usme Centro, lo tomó Orientar que era el mismo que supuestamente iba a trabajar acá. Y si ustedes van y miran ese espacio donde están esos niños nada que ver.

I: ¿Le quitaron el proyecto?.

AF: Me quitaron el proyecto, se suponía que yo había hecho un convenio con otra organización que se llamaba Amor y vida por Colombia, a ellos les dieron cinco proyectos y ellos vieron que nivel económico eso no les funcionaba y les cedieron el contrato a ORIENTAR. Con la anterior ONG, nosotros habíamos hecho un convenio que mínimamente las personas que habíamos estado como trabajando esa parte social, mínimamente se nos diera un empleo que trabajáramos en los servicios generales o qué se yo, aquí también hay maestras, que se les diera esa posibilidad laboral. Cuando hicieron ese intercambio de organizaciones tuqui-tuqui-lulu, no se tuvo en cuenta ese proceso largo de trabajo de la comunidad y usted va y mira ahorita la calidad del espacio que tienen los niños no es nada comparado con lo que uno esperaba para ellos. Y la Secretaría pues qué dice, cubrimos...mentiras no han cubierto, la necesidad esta ahí latente. Todavía aún vienen aquí a preguntarme, señora Argenis ¿tiene abierto el jardín? Entonces yo no puedo asumir un cargo que en este momento tenga las condiciones económicas pues para brindarle a los niños lo que ellos se merecen, tanto así que a mí me tocó optar entre dejar ese sueño y que lo niños estuvieran bien y pensar en mí y en mi familia, estuve a punto de perder mi casa y todo por estar ahí, pero duele, duele que los procesos se trunquen así.

I: Pero, ¿por qué estuvo a punto de perder la casa, por invertirle a?

AF: Porque no había el dinero suficiente, lo mismo que pagaban los papás, 20, 30, 40 mil pesos, eso en ¿qué se iba en los alimentos de los niños sí? En un tiempo me cedieron el salón y entonces ya pensaron algunos líderes que era que yo me estaba llenando de dinero y eso se volvió una disociación terrible, entonces que toco, Argenis elija entre sacar adelante su familia y buscar unos recursos económicos para ella o hacer lo de los niños y de alguna forma empieza la gestión de la Secretaría y no se da tampoco, pero los niños siguen igual, rueda aquí, rueda allá. Mire uno de los niños que estuvo acá conmigo, después de que salió, Santiago se llama él, después de que dejó de estar bajo mi poder pasó a la escuela, era hermanito de un niño que empezó a consumir como a la edad de 11 años, el hermanito se lo llevaba para el río, un día X la mamá se descuidó, después de que el niño no estaba acá conmigo, se descuidó y al niño lo violaron, ellos se fueron del sector, el niño fue abusado.

A mí me da impotencia de porque las comunidades no analizan ese tipo de cosas, de pronto es que yo pienso mucho con el corazón y no con el bolsillo que era lo que de alguna forma debí haber pensado, cosa herrada porque primero para mí son las personas y a pesar de ese abuso de ese niño no cedieron ese salón, para eso se necesita un espacio que se propio de, en mi caso hubiera sido la posibilidad de haber gestionado un espacio para la que la fundación en apoyo de otros, funcionara, pero no, no se dieron las cosas así, mmm... sería el tiempo.

I: A nivel de organizaciones, otro tipo de organizaciones, aparte de la Junta de Acción Comunal.

AF: Aquí no había juntas de acción comunal, había consejos de administración, ley 675 y qué hace eso que impida que por decir algo, Jhon Fredy pueda, Jhon Fredy es el Alcalde, puedan invertir en proyectos en este sector porque se supone que la ley 675 se ve como que nosotros somos una empresa privada y tenemos nuestros propios recursos y la realidad social es otra.

I: O sea eso es como una copropiedad, lo ven así.

AF: Así se ve, como propiedad horizontal, porque no se hizo un estudio de las personas que van a llegar acá.

I: Y aún no hay juntas.

AF: Ya hemos, en este momento Dios me dio como la posibilidad de entrar en un proceso con la Alcaldía, estoy en algo que se llama FORMADOR DE FORMADORES y ya se ha ampliado como un poquito la visión de las comunidades y ahorita allí Buenavista II se organizó en junta y Río verde también se organizaron en junta y por lo menos este año ya con ese proceso se pudo mediar para que se les dieran algunos regalos a los niños de ese sector, más los de este sector no tuvieron nada y ahorita están en el proceso de que les den un equipamiento para los salones comunales, cosa que no se había podido hacer antes.

I: Y ustedes, ¿pagan cuota de administración entonces?

AF: Si, abajo en el Bosque pagan como entre 35 – 40 mil pesos mensuales y nosotros pagamos 4 mil, pero la verdad yo no he pagado. En Río verde en este momento ya no están pagando, ni en Buenavista.

I: Pero sumercé ¿por qué esta en ese proceso y no se hace aquí la junta?

AF: Porque la verdad yo no he querido volver a entrar en ese proceso de contienda para, la verdad me cansé que de alguna forma los líderes de mi barrio entendieran que lo que uno quiere es un beneficio para todos, entonces qué es el ejercicio mío, que de afuerita empiecen a ver los cambios para que haya transformación, esa es como la idea central mía y parece que ya está haciendo eco, porque cuando usted está en una com...diciendo que eso no nos conviene y el otro tiene la visión que sí que a mí me conviene que me gusta, entonces entra es en una contienda y la cosa buena que uno quiere hacer se puede distorsionar o se distorsionó en mi caso.

I: Y las organizaciones juveniles y demás culturales, deportivas.

AF: En ciudadela no hay, en la ciudadela que yo conozca, no. Hasta ahora se están organizando, allí uno, pero no, no la hay. La primera organización que empezó acá fue Argenis con su cuento y sus madres necesitadas, tampoco era que me estuviera muriendo, pero sí.

I: y ¿tú en qué trabajas o qué?.

AF: En ese momento estoy dictando unos talleres sobre participación a nivel de la localidad, contratada por la Alcaldía, pero ese es un proceso que se termina ahorita en marzo y Argenis vuelve a quedar en la lucha.

I: frente a otro tipo de servicios, el teléfono también estaba

AF: estaban las redes más las solicitudes las hacia directamente la persona que llegaba.

I: y el mantenimiento de las zonas comunes y todo eso qué.

AF: Pues se supone que eso se debe hacer con lo que se pague de administración.

I: si pero como no hay.

AF: Algunos pagan, pero yo vuelvo y digo.

I: y, ¿hay administrador entonces?

AF:: EL Administrador, acá en este caso es uno mismo de la comunidad y cobra como 60 mil pesos 70 mil pesos por el ejercicio, ese mismo es el contador, el fiscal, mejor dicho eso es un zambapalo porque no hay una organización frente a eso y si yo voy y le digo a mi amigo que está haciendo de fiscal y voy y le digo que él no puede hacer de Revisor fiscal, entonces es que yo friego y que estoy haciendo el daño, entonces yo he optado por esperar a que el proceso de allá cambie para que aquí reaccionemos. Ahorita están en eso, están en un conflicto porque el anterior....

I: ah pero hay asamblea anualmente,

AF: Si ahorita va a haber cambio, ahorita sería interesante poder entrar en el proceso de cambio.

I: y con respecto a donde sumercé vivía y donde vivía la gente antes, qué se piensa, el cambio cómo ha sido

OMC: para la gente, los que venían por ejemplo de Santa Viviana y eso fue difícil acoplarse porque tenían que pagar una administración, aún no se han acoplado y tenían esa visión de que yo cojo aquí y cojo allá y puedo hacer lo que quiera.

I: no. ¿Pero frente a todo?.

I: el cambio fue positivo, no ha sido positivo, era mejor allá o acá,

AF: pues sin compararnos con, cuando yo viví en Caracolí, obvio que la calidad de vida es mucho mejor acá, porque por lo menos hay unos servicios, usted sabe que uno paga y hay un servicio adecuado y ya, mientras que otros lados tenía usted que colgarse de no sé dónde para poder tener su agua, frente a eso hay alguna mejoría, pero la gente a algunos se queja es porque estábamos acostumbrados a una casa de 12x6 venimos a un espacio de estos pues para ellos no son condiciones.

I: más o menos qué porcentaje de la población considera que el espacio es muy reducido.

AF: YO diría que un 70-80%, atreviéndome a pensar un poquito más de la cuenta.

I: ¿las familias cuántos hijos tienen más o menos?

AF: Aquí hay familias que tienen un promedio de 4-5 hijos. Creo que una de las más pequeñas es la mía: mi hija y yo. Yo tengo dos hijos pero solo vivo con mi chiquita de 16 años. El otro hijo un pelao ya grande compró una casita aquí en la esquina que por cierto se la quiere quitar el banco pero ahí está luchándola. Mi hijo trabaja en eso de redes eléctricas y se la pasa viajando.

I: y ¿cuántos cuartos son arriba?

AF: dos cuartos y un espacio similar a este y un baño y dizque ese es el patio y allá usted, ¿si ve esa reja de allá? La mitad de esa ropa es mía y la otra mitad es de mi vecina, entonces aquí no hay privacidad, la mitad de este ladrillo es mío, entre comillas porque todavía es del banco, y la otra mitad es de mi vecino por eso yo decía que si yo respiro muy duro, mi vecino me puede estar escuchando, entonces no hay derecho a la intimidad.

I: ¿cuánto te costó la casa o te está costando la casa?

AF: Pues la casa inicialmente estaba por 22 millones, venga miramos allí, perdone la confianza, ese pedacito de ahí eso que divide ese muro...Hola Marcos, Buenas tardes MARCO FIDEL BAQUERO, Presidente de la Junta. No se entienden los otros nombres... se ubican.

I: Bueno pues como le decíamos a Argenis estamos aquí porque estamos haciendo una investigación alrededor de la calidad de vida en 6 barrios de Bogotá y uno de los barrios que escogimos para la investigación es NUEVO USME, porque es un barrio construido por el gobierno después de la década del 90 y ya con unas características distintas a lo que fue el Instituto de Crédito o el Banco de Crédito que los subsidios y demás era distinto, características físicas también diferentes y entonces lo que estamos haciendo hoy es recoger un poco la historia del barrio, como llegaron al barrio, qué encontraron, cuándo llegaron, qué tipo de población venía, en qué trabajaban, los espacios comunitarios se empezaron alrededor de qué se empezaron a construir, esto para luego hacer un taller ya con unas 8-10 personas y poder profundizar en algunos aspectos.

MFB: MARCO FIDEL BAQUERO, presidente de la Junta de Acción comunal del barrio Buenavista II: Mas no menos nosotros llegamos hace tres años a la localidad, venimos de diferentes partes del distrito, la mayoría de personas acá vivíamos en arriendo en otros barrios de Bogotá, somos personas obreras, empleados, personas que trabajamos unos de constructores, otros de vigilantes, las damas en servicio doméstico, en empresas, en oficinas, hay de todo un poco. El

estrato es estrato 2 y cuando llegamos acá, esas casas se las dio Metrovivienda, Metrovivienda hizo el ejercicio con empresas particulares, una de ellas se llama AVP, la cual a unas personas, por medio de una cooperativa, entonces la cuestión fue que llegando ya a la urbanización, como eso lo organizaba era Metrovivienda como tal porque acá como barrio no había sino Usme centro, la administración de esto la ejercían los mismos urbanizadores como empresas privadas como AVP y ahí se empezó a formar Projuntas y organizaciones ya directas de la comunidad.

I: ¿ustedes se empezaron a conformar con autonomía?.

MFB: No al comienzo sin autonomía ninguna, era una junta conformada por las personas pero sin veeduría del gobierno ni nada, yo llamo junta a 10-15 personas.

I: una organización comunitaria, o sea con autonomía.

MFB: Sin autonomía.

I: yo digo con autonomía es porque ustedes libremente lo hicieron.

AF: a nosotros nos vendieron ustedes pertenecen a ese gremio ley 675 acójanse,

MFB: acójanse, gústeles o no.

I: o sea les entregaron unos estatutos de propiedad horizontal, la junta de ustedes los reformaban o los dejaban tal cual.

MFB: EXACTO. Y eso no era reconocido ni por IDPAC, ni por acción comunal ni nada sino al tortazo. Los medios de organización, cosas así, pero de vez en cuando, cuando lo hacía Metrovivienda, pero muy de vez en cuando, pero espacios de recreación, cosas así muchas veces por líderes comunitarios como Argenis, como otros líderes porque en sí gubernamentalmente nosotros no hemos recibido que nos manden recreacioncitas u organizaciones para integrar las personas ni nada de esas cuestiones.

I: en términos de equipamientos...

MFB: Cero, equipamientos no han llegado por una de las cosas, como usted lo sabe que la parte del gobierno no puede equipar a la parte privada porque eso es peculado entonces nosotros no hemos recibido absolutamente nada del gobierno, hasta ahorita pero porque ya nos establecimos con el IDEPAC.

I: pero eso es un contrasentido, ¿no se supone que la vivienda de interés social es una vivienda respaldada por el gobierno? Es por la conformación de la comunidad porque son propiedad horizontal. Claro lo que yo estoy diciendo es que el contrasentido esta ahí, como entregan vivienda de interés social con una conformación comunitaria de esas características.

AF: PERO si ustedes les preguntan a ellos, ellos les van a contestar, si eso está pero no está en el momento de la conformación de las urbanizaciones. Esto va a ser la respuesta, eso está pero está en no se dónde pero la realidad es esta, esa va a ser la respuesta.

MFB: En cuanto a equipamientos y estas cosas para la Urbanización el Sol pero por ser un ente de propiedad horizontal no pudieron dejarlo porque eso ya es peculado, entonces las entidades públicas no pueden ayudar a entidades privadas, tengo entendido, por un decreto. Nosotros si pudimos agarrar un tris porque alcanzamos a conformar la junta legal con el LIDEPAC Y todo, ya tenemos la personería y esas cosas, entonces no pudieron sacarnos.

I: y los otros no han hecho ese trámite.

AF: No porque no han querido.

AF: A la gente le vendieron, algunos líderes tenemos todavía la idea, de que nos tenemos que quedar porque en la escritura dice que somos esa norma, porque también hay el desconocimiento que los derechos humanos nos hablan de que nos podemos asociar como queramos, es el mismo desconocimiento de las comunidades el que hace que nos sometamos a cosas. Es más, cuando llegaron los de santa Viviana ellos no entendían por qué tenían que pagar una administración si ellos no estaban acostumbrados a eso.

I: la organización como tal de ustedes está fundamentada en qué figura.

AF: 675, eso es lo que nos impusieron.

I: pero cómo ustedes cómo se agrupan para solicitar algunas reivindicaciones.

MFB: entre nosotros comunitariamente, comenzando que es un lío porque nosotros acá se daña un tubo de aquí para abajo, resulta que hay que levantar una capa de concreto de metro con cincuenta, que toca hacer unas adecuaciones, cambiar tubería, el acueducto no se mete, ustedes de ahí para allá son propiedad horizontal, entonces a nosotros nos toca tener un fontanero, si tenemos un lío jurídico tenemos que tener abogado, tenemos que tener un electricista, ah, la luz de nosotros no es de CODENSA, eso es DIESEL, una empresa caleña que nos impusieron a las malas Metrovivienda y nos está tumbando y nos queremos pasar a CODENSA y no hemos podido.

I: nosotros le estábamos preguntando a Argenis con relación a las condiciones de vida que tenían ustedes antes de llegar aquí a Buenavista, han mejorado, han cambiado.

MFB: digamos que se cambia en un respiro prácticamente porque se vive en la misma forma porque antes se pagaba un arriendo de 500 600 mil pesos en un apartamento, ciertas comodidades, estaba más céntricamente ubicado. Yo vivía en Engativá, al lado del aeropuerto, entonces digamos por ejemplo que lo que se ahorra en transportes se equiparaba con los gastos de servicios, arriendo y esas cosas, ahorita tenemos la propiedad, pero estamos pagando contadores y eso es la misma situación, o sea, mejoramiento de vida así, así como que la presión de que a uno le toca pagar lo del arriendo, la tranquilidad de la propiedad de la casa, pero de lo contrario, la misma historia. Esa sería la situación más o menos del modo de vida, por ejemplo para decir que de mejoramiento en el modo de vida, mejoramiento...el indio con hambre poco y el indio lleno tampoco...entonces hay que tener como una cuestión de equilibrio, eso es una vulgaridad cierto, digamos que por ejemplo el caso de un mejoramiento de vida aquí por ejemplo hay muchas cosas que tratar, microempresas, el buen trato a la mujer, talleres para miles de cosas.

I: el nivel de desempleo, ustedes cómo lo ven...

MFB: ALTO nosotros mismos mujeres cabeza de hogar, mujer y hombre al mismo tiempo que les toca pagar cuotas, hay casas ya que se las embarga el banco porque no hay cómo pagar esa situación, nos vamos casa por casa y más del 50% de mujeres cabeza de hogar, separadas, viudas, que están prácticamente con microempresas muy pequeñas o trabajo informal como ventas en chazas, cosas así para poder sobrevivir.

I: ¿La cuota está llegando más o menos por cuánto?.

MFB: según el arreglo que se haya hecho, por ejemplo, allí, no sé acá porque la cosa es diferente, pero allí como era unos por cooperativa, otros por venta, hay unos por la cooperativa de AVP que les llega muy bajito la cuota como en 150 mil pesos, a mí, como fue ya directamente con el banco y un negocio en pesos y a tantos años, son 280 mil pesos mensuales, mas contadores y todo me llega más de 500 mil pesos el gasto, tengo que tener un salario casi del millón de pesos para poder subsanar. Hay una de las cosas que nosotros vamos a hablar lo siguiente, que es algo, no es que...porque ustedes están haciendo es un estudio, pero se me hace incua la cuestión de que por ejemplo CONDENSA pone las redes, llega la empresa caleña, coge la luz, la adquieren ellos enseguida nos la revenden y por eso nos cobran 20-25 mil pesos a cada uno y que no nos podemos quitar del lado de ellos porque eso es de por vida. Acá la libertad del mercado es que si usted es un líder comunitario, como es ella, como soy yo, como es ella, si uno habla, patalea, entonces lo amenazan, hasta lo sicarean, eso es la ley del silencio acá, acuérdesese que estamos en las goteras de Bogotá, y acá el que jode mucho eso es fácil. ¿? Lo que pasa es que aquí estamos en zona rural, eso se nos olvida a los ciudadanos.

LG: comparto la casa de Argenis y vivo solita. Los ciudadanos, personas como yo, porque yo aquí en la urbanización y al frente conozco gente que tiene inclusive todavía fincas aquí en Usme y están aquí en esta urbanización, yo como ciudadana hablo por los ciudadanos, de pronto se nos olvida que estamos en campo todavía, estamos en parte rural y es muy difícil trabajar el sistema rural, yo me voy a referir específicamente a los abuelos que es donde he estado mas...yo me vine a vivir acá porque afortunadamente a mi me salió el subsidio del gobierno en el COY de Usme, yo me inscribí aquí en Usme por mi amiga Martha y por eso me salió el subsidio, pero trabajar con los abuelos aquí es muy difícil, porque ellos son autónomos, son autoritarios, son groseros y no entienden la mayoría de las veces lo que uno quiere o lo que uno quiere pelear, yo digo pelear pero no es que pelee, exigir y ahorita va a ser una cosa dura porque me quiero meter en eso de encuentros ciudadanos para ver si logramos o logro reunir un promedio de 100 abuelos de la localidad

I: Si yo sé que estamos en el borde rural, que hay un desconocimiento, que es atropellada la manera como se ha urbanizado esta zona, pero la gente que la habita es gente que viene de la ciudad

LG: aquí en esta urbanización yo me he enterado por casualidad que un habitante de acá que tiene casa propia, es dueño de una finca allí donde hicieron los apartamentos, no se si le darían subsidio.

AF: Estas viviendas algunas son con subsidio, otras son reubicados.

LG: yo no digo, ni voy a pelear si le dieron o no le dieron subsidio porque cada uno es libre si dice mentiras, o si engaña o no engaña, yo soy muy clara y no engaña, en el COY la mayoría de la gente que tiene subsidio y que he tratado ya de hace dos años para acá, hace dos años y algo vivo aquí, todos tienen casa, todos tienen finquita, todos tienen algo del pan coger, la mayoría porque si habemos tres o cuatro que cogemos ese subsidio, yo les puedo traer la lista el miércoles que tengo reunión, entonces es muy difícil porque esa gente no quiere pelear y yo quiero pelear es no solamente por mí sino por todos, yo gano para todos no gano para mí ni me gusta comer yo sola, es que es irrisorio que lo que hace que están dando el subsidio, que no sé exactamente cuánto hace, den 80 mil pesos para que una persona viva, eso me hace llorar a mí porque eso es irrisorio, preferible que no den nada. Va a ser un mes que se murió un viejito que parece que toda la vida vivió aquí en Usme, vivía en la finca que un señor lo dejaba vivir ahí, le cuidaba la finquita, se murió solito y no supimos qué se hizo el cadáver porque nadie lo retiro del hospital de Meisen.

I: una pregunta, con respecto, pues no a esto sino al tema alimentario, ustedes dónde hacen mercado.

MFB: de por sí unos aquí en la plaza, otros van a Santa Librada.

LG: La mayoría en santa librada porque una plaza aquí grande no hay. En santa librada son asequibles los precios. En cuanto a mercado, a comida, aquí es un poquito más costoso, lógico porque las fincas no abastecen las tiendas aquí, aquí les toca ir a abastos y traer de abastos, la gente que tienen los negocios aquí, se surten de abastos, entonces el transporte de abastos aquí es más costoso.

I: y frente a la movilidad de ustedes hacia el trabajo.

AF: el ejercicio que usted dijo...

MFB: Primero, lo segundo hay varias cosas, por ejemplo la educación, que ahorita nos llegaron 400 allí, nos llegan no sé cuántos de los apartamentos de acá, 400 de los que Luis Carlos Sarmiento.

AF: Ahí quedó perfecto porque dio 400 casas y no se imagina el tierrero que se va a armar o que ya se está armando.

LG: Lo que yo hablaba el sábado con el señor que nos hizo el taller, le dije el gobierno tiene muy buenas idea, muy buenos proyectos, pero a los proyectos del gobierno le falta la logística, a mí en los scouts lo aprendí que uno un proyecto hace todo, incluyendo la logística y lo primero que uno arma de un proyecto prácticamente es la logística, porque yo por ejemplo, yo arme dos campamentos aquí en Bogotá, uno para todo Colombia, para la sección que yo trabajaba en los scouts y otro nacional.

I: Leila, vamos a hacer una cosa, como tiene una visión de organización muy clara, qué podría hacerse aquí en este sector, qué falta en la convivencia en este sector, aquí en la ciudadela, hablemos de esa parte que es la que nos interesa.

LG: en la ciudadela nos falta un jardín infantil, un comedor comunitario, exclusivamente para las personas de la tercera edad, que por lo menos aquí en esta ciudadela, en este conjunto, yo creo que en todas las casas hay una persona de la tercera edad. Entonces qué pasa, aquí tenemos un comedor, el comedor de allí y yo no me voy a quejar de la alimentación ni de la atención porque ha sido buena, pero lo que pasa es que no tienen en cuenta, ni uno puede obligar a un cocinero, ni a un comedor comunitario a que haga la comida igual para los niños, igual para el adulto mayor, porque yo no le puedo quitar a Argenis o a un niño lo que yo no me puedo comer, entonces yo no cocino para los niños porque los niños no comen igual de lo que yo como. La mayoría de los adultos mayores, y eso si ya lo tengo comprobado porque hacen un taller aquí en el hospital en el salón comunal cada mes, de las personas hipertensas diabéticas y yo creo que las personas que vamos, vamos más o menos 200 personas a ese taller distribuido en varias sesiones y nadie tiene en cuenta que la mayoría somos hipertensos, diabéticos, sufrimos del corazón, de los riñones, entonces nos van a dar una alimentación igual a la de todo el mundo que eso no tiene lógica.

AF: Lo que yo pienso es que esto lo hicieron netamente residencial pero no hicieron un análisis para qué tipo de personas van a estar ahí, partiendo de que uno construye o hace algo en torno a una razón de qué y la razón es aquí una comunidad viviendo dignamente.

I: con respecto a eso, en el momento de ustedes pasar papeles y demás para las casas.

I: o sea, qué requisitos tenían que cumplir para que se les asignara

AF: ¿qué nos pedían? Que tuviera un salario mínimo y un trabajo estable y un ahorro programado, pero si en el momento en que usted compró su casa usted tenía un trabajo estable, bien, pero si usted se quedó sin trabajo entonces el banco se robó su casa y así estamos viviendo muchos.

I: porque supuestamente ellos hacen un estudio socioeconómico.

LG: aquí no solamente hay con estudios socioeconómicos, aquí hay como dos o tres cuadras, de aquí para allá, que son reubicados de casuca, de ciudad bolívar, entonces tampoco han tenido en cuenta esa gente porque si sin reubicados, igual causaron problema como lo van a causar.

I: ustedes saben que son reubicados porque alguien vino y les presentó y les dijo viene este tipo de población, o ellos llegaron

AF: cuando yo era presidenta del consejo de administración yo viendo la situación de que había como tanta diversidad de pensamientos, entonces yo me puse a averiguar de dónde viene usted, de dónde viene acá, entonces fue cuando yo empecé a preguntarme, ustedes cuando los reubicaron que procesos hicieron y así de esa manera fue que hubo un acercamiento a la caja de vivienda popular para que vinieran a hacer unos talleres y le explicaran a la gente qué era, pero si usted va y pregunta eso, ellos no se lo van a decir, y así están todos los conjuntos, lo mismo va a pasar con esas comunidades de allá abajo.

I: la idea de nosotros es que hay una población y lo que nosotros queremos saber es cómo conviven con todas esas problemáticas que traen y lo que resulta a partir de estar acá, no es que nos interese que ellos vinieron de un lado o de otro, sino la idea es la calidad de vida que está aquí dándose.

AF: aquí hay procesos frente a que empezamos a conocernos y frente a que hay algunas personas que no estamos conformes entonces nos unimos para hacer cambios, para buscar mejor la calidad de vida. De alguna forma, Argenis ha sido una peleona y Argenis ha tenido algunos conflictos con algunos líderes porque no comparte algunas cosas, pero Argenis tiene un poquito una visión clara de que todos debemos vivir dignamente, entonces yo me uno y jalo a los otros y así hemos hecho el proceso, con don Marcos, don marcos, vea se presenta esto, con Manuel el de abajo se presenta tal y tal circunstancia, con Cecilia que pelea tanto por su río, entonces así aunando a esas personas que de alguna forma tenemos como esa identificación de cambio, así hemos empezado a hacer los procesos comunitarios.

I: para ustedes qué es calidad de vida.

MFB: la calidad de vida es la forma que tiene derecho y debe tener el ser humano para vivir, psicológicamente, alimentariamente, humanamente, habitacionalmente, que tenga todo cuanto un ser humano necesite: educación, salud, vivienda, trabajo, estudio. Perdón interrumpo un poquito, a propósito Argenis boletiaron antenoche, me llegó que van a pegar una limpieza...

I: Ya hablamos de eso. Con relación a Bogotá y ustedes que vienen de otros barrios, ustedes calificarían de uno a cinco la calidad de vida aquí,

MFB: 0.4 POR AHI

LG: yo fui líder comunal del barrio centenario. Me vine del centenario acá porque me salió el subsidio del COY aquí, estaba sola y porque aquí tengo a Martha que ha sido como una hija para mí y Argenis me acogió. Yo no tengo vivienda, me salió fue el subsidio alimentario, Yo no tuve

vivienda porque yo me separé muy joven, tuve dos hijos, trabajé toda la vida y a mi nunca me salió vivienda porque nunca tuve con qué ahorrar. Trabajé en diferentes partes.

AF: yo puedo hacer dos comparaciones, cuando vivía arriba en santa Viviana, si yo comparo santa Viviana con este lugar, es un término medio, pero después de situaciones difíciles de mi vida que pasaron en esos sectores, fui a vivir a FAVIDI. Si yo comparo a FAVIDI con este lugar, si se merece 1.8, porque es que yo no entiendo por qué esas diferencias de clases sociales tan tenaces. Allá en FAVIDI había un parqueadero, había un colegio, había la posibilidad de una mejor relación. ¿?2: Yo antes vivía como en Usaquén ¿?3: Yo vivía en Patio Bonito. Yo le colocaría 3.

I: ¿su vida ha mejorado estando acá a comparación de Patio Bonito? Responde: pues qué le digo, yo fui empleado ahoritica estoy trabajando independiente en la casa, pero siempre de todas maneras hacen falta cosas acá por ejemplo así como un supermercado grande.

LG: aquí esto para ser parte rural, la calidad de vida para mí es muy mala, yo veo que los niños no tienen un parque adecuado, aquí en esta urbanización los niños lo que tienen para jugar aquí es el parqueadero, no tienen un comedor y el comedor que hay allí al principio decían que la gente de las urbanizaciones no teníamos derecho a almorzar allá.

AF: es que eso ha generado un conflicto, no todos, porque los rurales sienten, no todos, que nosotros hemos venido como a vulnerarles su derecho a su identidad, hemos venido a apropiarnos de un espacio que es netamente de ellos y esto está generando un conflicto entre lo rural y lo urbano.

I: yo me voy a atrever a hacer una pregunta como complicada. Eso de la presión que están sintiendo, eso de dónde viene

MFB: De tantas cosas, tantas vivencias, por ejemplo digamos que la parte rural.

I: eso que les llego...

Prosigue

MFB, no eso si la limpieza está haciendo falta.

AF: Hay... no diga eso.

MFB: en serio hablándolo así vulgarmente, es que tenemos que ser honestos, vea los marihuaneros que hay acá, la delincuencia que hay acá son hijos de la misma gente que hay acá. Por ejemplo el estado era el que se debía encargar de todas estas cosas para mejorar la calidad de vida, con talleres, con cosas, no con partes para tenerlos un rato y darles comida y soltarlos a que sigan fumando bareto y que sigan por las misma. Por ejemplo dónde han visto ustedes que en rosales hay una chatarrería o que en rosales el rico esté reciclando, eso lo dejan es para los pobres, entonces siempre hay, no es que yo sea izquierdista pero siempre hay muchas cosas.

I: quien hace esa presión

MFB: Las presiones aquí se dan, la misma gente mamada de los atracos y de las cosas, puede ser muchas veces lo que sucedió hace unos días con unos padres que estaban mamados que porque los hijos estaban cogiendo malas mañas, ellos mismos se encargan de imprimir volantes y meter para asustar.

AF: Yo no creo que sean los padres, mire yo me remonto ya a vivencias de Argenis como líder de algunos sectores, hay grupos al margen de la ley también pueden hacer ese tipo de cosas.

I: Eso en qué influye en ustedes en la comunidad para la convivencia.

MFB: pues eso es muy maluco, porque uno tiene hijos, tiene mujer que por el trabajo o por cualquier situación que tiene que llegar tarde y si influye bastante porque prácticamente la imagen que tenemos no más por ser pobres y por vivir acá en las goteras de Bogotá, es zona roja, es que no sé qué y más ahorita que aquí está el paso para el San Juan del Sumapaz, eso la f nos sale por todas partes y de por sí también intranquilidad para vivir tranquilamente, muchas veces sale uno de trabajar, ejemplo mi señora que sale de trabajar a las 6 de la tarde en la 170 con 7ª. Para venirse hasta acá viene llegando a las 8-9 de la noche, gasta más o menos 2-3 horas, llega acá a persona que haciendo su barridito, su limpiecita y por ver o no ver tenga.

AF: yo lo único que digo es que esa no es la forma de hacer sociedad, matando, puede que haya algunos líderes que tengan esa percepción de que matando a x o y joven que esa metido en la droga es la solución, no esa no es la solución, porque tras de ese joven hay una madre y tras de ese joven puede haber una posibilidad de transformación. No todos nacemos asesinos y nos quedamos asesinos. Hay posibilidades de cambio, yo no comparto la limpieza social y cuando yo fui presidenta del consejo de administración, a mí me plantearon eso, hay fulanos, sutanos grupos que si usted está de acuerdo con la limpieza, yo les dije mientras yo esté aquí, conmigo no cuenten para ese tipo de cosas. Asumamos procesos, les traje secretaría de integración social con algunos proyectos para beneficio de los jóvenes.

I: ¿qué proyectos?

AF: había un proyecto que se llamaba de resocialización que les iban a enseñar a los pelaos a desarrollar sus talentos, talentos grandes que tienen los muchachos, no comparto por ningún motivo. Mire, en estos días que he estado dictando algunos talleres, que Dios me ha colocado en esos lugares, me da mucha tristeza escuchar unos jóvenes, son como unos 50-60 pelaos que son unos grupos que organizan, están tratando de organizarse a nivel deportivo y cómo las mismas comunidades no los apoyan, los discriminan, entonces el mismo ejército los maltrata, entonces a que se ven los muchachos avocados a entrar a rebeldía, si porque a qué más. Yo que he vivido la violencia, yo que he sido mujer que me ha tocado volver a superarme, quedarme sin mi compañero por creer en unos ideales, yo ir a decir que dentro de mi comunidad yo estoy de acuerdo a que venga un hijuetantas a matar un poco de muchachos, no lo hago. Después de que a mí me dijeron, cuando estaba en el consejo, después de que a mí me dijeron eso, después vino un poco de presiones, hasta me metieron un papelito por ahí debajo señora presidenta tome su regalito y eran dibujos vulgares y ese tipo de cosas, yo las he vivido, pero más sin embargo aquí estoy y aquí mientras Dios me lo permita haré procesos en beneficio de los jóvenes y los niños, porque es que uno no puede ser partícipe de esa violencia, uno no la puede permitir.

I: a pesar de todo eso vale la pena estar aquí parado.

AF: Lo que necesitamos es que aquellos que estén visionando construir vivienda aquí, no construyan solamente vivienda, construyan calidad de vida, permitan educación, permitan recreación, permitan trabajo, que una mujer que sea una madre cabeza de familia no tenga que salir a las cinco de la mañana a trabajar por allá en las 200 y pucha, porque ese tiempo de las 5 a las 8 de la mañana, sería un tiempo que esa mujer tendría para sus hijos, para poderles dar amor y no que regrese a las 8-9 de la noche, cansada, llena de cosas a golpear a sus hijos, porque esas cosas suceden

MFB: faltan microempresas, por ejemplo estábamos hablando con armando de crear una microempresa por ejemplo diga usted para crear productos de aseo, que las mujeres se capacitaran para hacer jabones, todas esas cosas y los hombres también, claro, y tener aquí mismo para surtir inclusive, empresas del estado, ya que están manejando contratos millonarios, pues compren aquí a la comunidad.

LG: yo también siempre quise formar una microempresa en ciudad bolívar y se me estaba dando pero entonces la gente pobre tiene una y la gente de ciudad bolívar, ciudad bolívar es el ojo de todo el mundo, Europa tiene los ojos puestos en ciudad bolívar porqué, porque en ciudad bolívar esta la guerrilla, porque en ciudad bolívar esta Casucá, porque en ciudad bolívar hay guerrilleros, pero yo lucho en ciudad bolívar, cuando estuve viviendo en la parroquia de la candelaria de formar una microempresa empezando a capacitar a las mujeres, entonces yo hice un grupo de señoras jóvenes, mujeres cabezas de hogar y les dije mire, ustedes aprenden y yo les enseño,

I: eso lo organizarías acá, acuérdate que estamos hablando de aquí de este sitio. Si lo organizaría porque yo lo organicé en candelaria. ¿Qué cosas faltarían entonces como para mejorar un poco lo que hay en cuanto a convivencia, en cuanto a sentirse lo mejor posible en este espacio sin tener esos conflictos tan arraigados?

AF: Lo que me sucede a mí si yo no tengo una estabilidad económica, difícilmente puedo dar algo y eso es lo que hay que empezar, generar unos recursos económicos, a mí me gusta la participación y yo sé que a muchas mujeres y a muchos hombres que hay acá también les gusta la participación, pero si yo me dedica a participar no trabajo, entonces que esos esfuerzos que se hagan de participación, de alguna forma remuneren en algo, por decir, un grupo de madres cabeza de familia que nos gusta la participación, que nos den la posibilidad de estudiar o de un empleo para que algo que me guste también tenga un beneficio para mí.

LG: esa era la idea mía, tener una microempresa en lo que es mi ramo, yo soy confeccionista y eso que estaba por medio el banco de alimentos y el banco de alimentos nos hacía. La gente hoy en día está preguntando cuánto me van a pagar por ir todos los días a aprender a trabajar, hay que empezar por esa parte.

AF: Por ejemplo que esta organización, si Argenis tuviera recursos económicos donde involucráramos todos los jóvenes a través de la cultura, a través de la danza, a través de tantas cosas que los pechos saben, pero desafortunadamente no hay esos espacios.

I: aquí cuánta gente tiene carro más o menos,

AF: aquí no hay carros, aquí hay un poquito de chatarra. Risa.... Los utilizan para tenerlos ahí amontonados en el parqueadero. El vecino tiene un carrito que se lo presta a la hija para ir a donde está estudiando pero es un Renault más viejito, el resto, los pocos que hay lo utilizan para eso, para ir y venir

I: Había una cosa, como para volver a algo que había dicho , al estar viviendo en Engativá tenía que cubrir un arriendo pero entonces tenía el trabajo cerca y aquí qué inversión tiene que hacer para hacer todo eso, para ir hasta el trabajo, los muchachos al estudio.

MFB: más o menos una inversión casi de 300 a 400 mil pesos, para el desplazamiento por todo Bogotá, por ejemplo mi mujer gasta un pocotón de plata en buses.

AF: ganan 30 mil pesos algunas mujeres y se gastan 10 o 7 en transporte y de ahí el resto que le queda para pagar cuota de la casa, pagar servicio, darles de comer a sus hijos, cuándo se les da

recreación y cuándo se les da calidad de estudio. Aquí se pudiera hacer lo que se hace en la china, todo el mundo está preparado y todo el mundo y produce todo el mundo,

Muchas gracias, nos vemos nuevamente.

4. Anexo: Informe de encuesta a los hogares. Barrio: Ciudadela Nuevo Usme.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Bogotá
Facultad de Artes
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
Territorio

Grupo de Investigación
Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad

Introducción

Esta investigación se lleva a cabo por la necesidad de establecer el estado de la situación social de la comunidad en la Ciudadela Nuevo Usme.

Se diseña a partir de la convocatoria a la movilización que por su situación la comunidad hace a través de sus líderes con el fin de exigir sus derechos *buscando el “mejoramiento de vida de la población” y su “acceso a servicios y equipamientos” según la filosofía con que se ofreció este desarrollo urbano inicialmente desde Metrovivienda.*

El estudio recoge el sentir de los habitantes de la ciudadela, sus inquietudes al respecto de sus viviendas e infraestructura de servicios y equipamientos con que se sirve la zona, detecta el rango de edades, grado de escolaridad, capacitación para actividad laboral y su situación económica.

De esta forma establece un insumo que sirve como herramienta para reformular la gestión que se hace necesaria adelantar para el bienestar de esta comunidad y mitigar el álgido problema social y ambiental que se presenta.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Bogotá
Facultad de Artes
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
Territorio

Grupo de Investigación
Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad

ENCUESTA A HOGARES **BARRIO:** **Ciudadela Nuevo Usme**

Coordinación y Diseño encuesta :

Dr. Arq. Carlos Alberto Torres Tovar Mg. Urb.
Profesor Asociado. Universidad Nacional de Colombia

Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad & Territorio
Profesor Maestrías en Hábitat. Línea de Investigación en Estudios de Vivienda;
Maestría y Especialización en Ordenamiento Urbano Regional; y, Maestría en
Arquitectura de la Vivienda
Editor Revista BITACORA Urbano Territorial (Indexada en Publindex, Redalyc y
SCOPUS (Elsevier). En bases de datos bibliográficas: Latindex, Clase – Citas
Latinoamericanas en Ciencias Sociales y Humanidades, DIALNET, CLACSO
y EBSCOhost EJS. En las redes RII y RIER).
Líder de los Grupos de Investigación “Procesos Urbanos en Hábitat, Vivienda e
Informalidad” y “Hábitat y Vivienda” (Clasificados en Categoría A y C -
Colciencias)
Par académico Evaluador Colciencias y CYTED

Acompañamiento, Compilación y coordinación para procesamiento de
información:

Arq. Oscar Antonio Vaca Velandía
Investigador
Estudiante - Maestría en Hábitat.
Línea de Investigación en Estudios de Vivienda

Participación y coordinación comunidad:

Ana María Castellanos, Argenis Hernández, Carlos Salazar, Cecilia Rincón,
Claudia Marina Díaz, Edith Vargas, Jairo Diaz, Ligia Triana, Luis Libardo
Ramírez, Manuel Orduz y Wilmer Forero.

Estudiantes trabajo de campo:

Christian Augusto Daza, Christian Figueroa, Christina Cabrales, Daniel
Chaves, Diego Rodríguez, Edgar Monastoqué, Edna Escobar, Fernando
Velasco, German Ramírez, Jarry Jair Pérez López, Johan Andrés Rey, Jorge
Vargas Bravo, Juan E. López, Juan Esteban Ocampo R., Julián A. García B.,
Julián David Murcia S., María Camila Carreño Novoa, María Jimena Valero
Garay, Martha Cecilia Rubiano Alvarado, Natalia Pedraza, Nicole C. De
Oliveira, Patricia Marín Ruiz, Ricardo León Pérez, Sebastián Mateus, Simón
Fique y William Garzón

Fotografías

Carlos Torres y Oscar Vaca

TOTAL DE VIVIENDAS ENCUESTADAS: 60 VIVIENDAS

Fecha de encuesta: Octubre de 2012



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Bogotá
Facultad de Artes
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
Territorio

Grupo de Investigación
Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad

ENCUESTA A HOGARES **BARRIO:** **Ciudadela Nuevo Usme**

La localidad quinta de Bogotá D.C., el territorio de Usme y sus alrededores ocupan un lugar de suma importancia en la ciudad y la región por ser un gran reservorio de recurso hídrico, de riqueza de flora y fauna, con suelos de vocación agrícola y con una población de costumbres rurales arraigadas. Usme, se posiciona como uno de los sitios naturales sagrados, por los recientes hallazgos arqueológicos, haciéndose evidente que durante muchos siglos, espacios como este territorio fueron consagrados a las divinidades, fuentes de creación de mitos, leyendas y escenario de grandes ceremonias. Hoy Usme es una localidad de explotación y megaproyectos, donde se alojan cientos de desplazados y reasentados.

Los antiguos pobladores dieron alternativas técnicas al agua en épocas de escasez o abundancia, regulándola de tal forma que no se tiene noticia de tragedias por inundaciones, como lo refiere la leyenda del dios chibchacun, utilizando la modalidad de camellones, surcos, desagües y cultivos; ello daba respuestas técnicas adecuadas a las necesidades de la población para infraestructuras de soporte en su territorio. Ahora, se hace evidente que mediante la respuesta al complejo proceso social y cultural, se está interviniendo el territorio vulnerando la identidad cultural y la destrucción de la biodiversidad, se han construido urbanismos carentes de identidad que promueven el desarraigo, desdibujando la construcción del tejido social que fundamenta el desarrollo de individuo-comunidad.

Los barrios que conforman Usme son el resultado de la división de grandes fincas dedicadas a la agricultura, entre ellas la hacienda El Hato, donde se asentaron inicialmente los campesinos que veían como medio de sostenimiento la explotación minera.

Usme, ha sido primordialmente una comunidad rural con escasa presencia industrial, hoy cuenta con varios centros educativos con énfasis en tecnología agrícola, conectada con las parcelas que producen gran cantidad de la papa que consume la capital.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Bogotá
Facultad de Artes
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
Territorio

Grupo de Investigación
Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad

ENCUESTA A HOGARES BARRIO: Ciudadela Nuevo Usme

Proyectos como la vía al Llano hacen que la localidad sea una puerta de entrada de los productos que vienen del oriente hacia Bogotá y el resto del país, lo que da una importancia estratégica definitiva para la economía local y nacional.

Con todas las bondades en sus recursos naturales e hídricos, Usme es una localidad con un alto potencial de desarrollo, que se puede explotar a través del ecoturismo, como alternativa que abre la posibilidad de crear una industria turística local generadora de empleos y que pueden impulsar la economía local, lo que podrá generar un impacto social al mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Para las disposiciones en el plan de ordenamiento territorial, esta localidad es potencial polo de desarrollo de la ciudad, en la que por disponibilidad de oferta de suelo se concentrarán grandes proyectos urbanísticos.

En estos momentos la comunidad establece una dinámica frente a la reivindicación de sus derechos vulnerados por los proyectos que el distrito ha ofrecido a los recién llegados por diferentes circunstancias del conflicto social colombiano y la población natural de Usme hace frente ante la pérdida de su identidad cultural.

Con ello se establece una convocatoria a todos los actores: la institucionalidad y la academia para la búsqueda de generar y fortalecer procesos de construcción, organización y empoderamiento cultural campesino y urbano, para establecer soluciones a la forma de habitar, a la movilidad, a los servicios complementarios y demás dinámicas que entreguen elementos para la elaboración, concertación y participación en la definición de política en lo rural, en lo urbano y en lo urbano-rural con el fin de fortalecer los procesos de construcción de las comunidades que habitan el territorio local, como activo de la sociedad, con efectos visibles en el desarrollo comunitario, social y económico.

La "Ciudadela Nuevo Usme", se proyecto en 36 superlotes, en un área bruta total de 65 hectáreas divididas en dos etapas: La Esperanza y El Carmen, cada una de estas etapas está dividida por 3 subetapas, las cuales marcan el orden en que se tiene proyectado urbanizar, habiendo empezando por la etapa de la Esperanza para finalizar con los lotes del Carmen.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Bogotá
Facultad de Artes
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de Investigaciones en Hábitat, Ciudad &
Territorio

Grupo de Investigación
Procesos urbanos en hábitat, vivienda e informalidad

ENCUESTA A HOGARES **BARRIO:** **Ciudadela Nuevo Usme**

Del total de área útil del proyecto y de acuerdo con la definición de usos del suelo establecidos en las licencias de urbanismo, está previsto que el 88% del proyecto se destine a vivienda, con un potencial de cerca de 7.000 viviendas, el 5% para actividad múltiple y el 3% para uso institucional. A finales de 2009 se había escriturado más de 880 viviendas.

Bajo el argumento de controlar la urbanización ilegal en la ciudad y la necesidad de dar viviendas de interés prioritario (VIP) y de interés social (VIS) a familias con bajos recursos monetarios, en donde se benefició a las personas con espacios adecuados para un hábitat “digno”, Metrovivienda junto con Asociación para la Vivienda Popular (AVP) empezó con el proceso desde el año 2003 y hasta el día de hoy se han construido alrededor de cinco urbanizaciones y se adelantan trabajos para las construcciones de más.

De boca de los pobladores, en la urbanización Río Verde, que forma parte de la Ciudadela Nuevo Usme, cuenta que las viviendas empezaron a presentar fallas estructurales después de dos años de estar habitándola; grandes grietas en los techos y en pisos, graves problemas de humedad, hundimiento de los pisos, estos problemas producto de la precariedad en los materiales de construcción, son algunos de las dificultades que comienzan a presentar las viviendas construidas por AVP y Metrovivienda, viviendas que están muy lejos de tener esas condiciones de una vivienda digna con las que Metrovivienda y la constructora ofrecieron.

Los habitantes se quejan también de las redes de alcantarillado que constantemente presentan problemas, los postes de luz amenazan con caerse, dicen que los transformadores de energía los instalaron de segunda y las radiaciones que emiten estos son muy peligrosas para los habitantes, los desagües de las casas van a dar al río y esto conlleva a una contaminación inevitable de los recursos hídricos. Los pobladores han debido pagar por reparaciones a sus viviendas sin obtener reconocimiento mediante garantías constructivas.

Socialmente las posibilidades son mínimas, y los reclamos no son atendidos adecuadamente por la institucionalidad, los líderes acuden a múltiples intentos en la búsqueda de abrir campo a las soluciones frente a los problemas generados por una juventud, sin posibilidades de desarrollo personal, a la falta de oportunidad de empleo y a la nula infraestructura de servicios complementarios

Esta realidad está siendo observada desde la academia, las ONG nacionales e internacionales, debido a la intervención en un territorio que prodiga recursos naturales y un conflicto que día a día se está agudizando

I. SITUACIÓN EN MATERIA DE URBANIZACIÓN

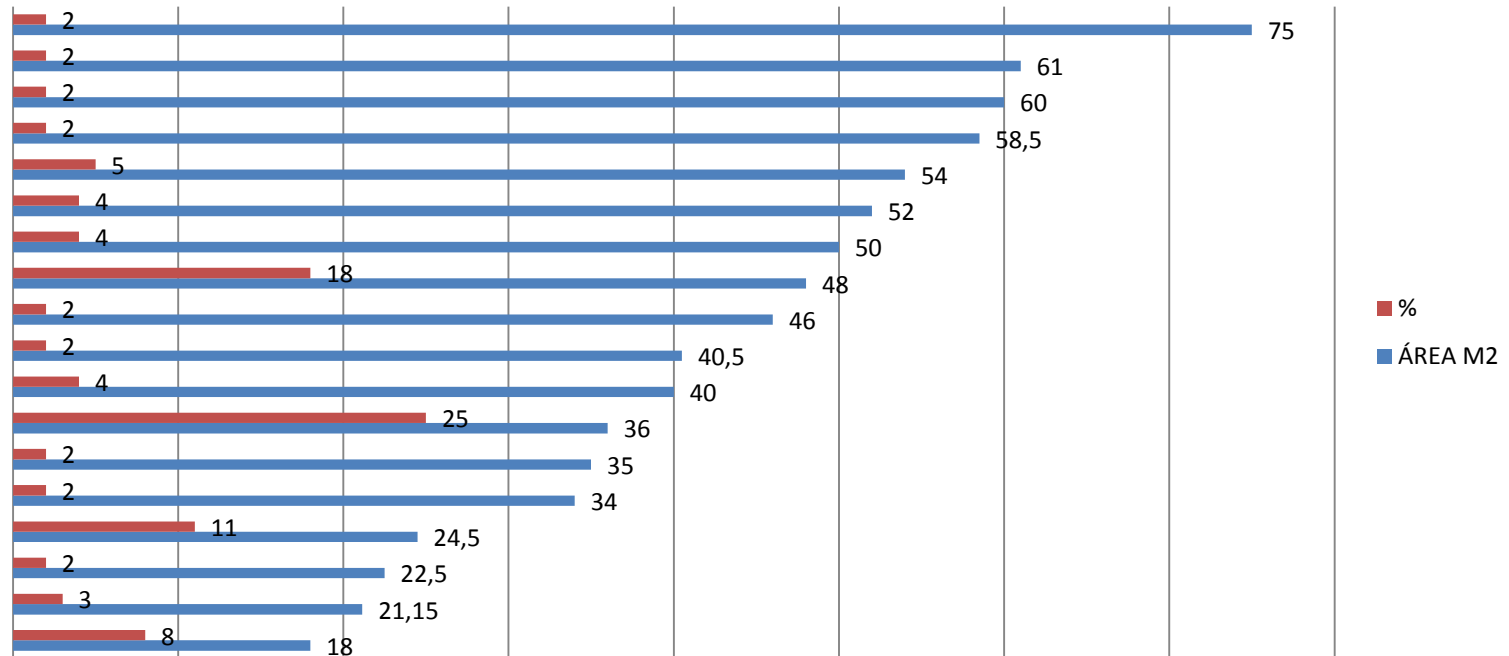
1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

1	¿Cuánto mide el lote en metros donde está su casa?	Ancho	Promedio 2,70 MI
		Largo	Promedio 4,09 MI
2	¿Cuál es el área construida de su casa en M2?	M2	MEDIA ARITMETICA 36 M2
	NS/NR	20 % de los encuestados no saben	



I. SITUACIÓN EN MATERIA DE URBANIZACIÓN

1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO AREAS DE VIVIENDA



Notas:

La gráfica nos muestra que un 25% de las familias habitan en 36 m2 Un 18% en 48 m2 y un 11% en 24,50 m2.

PROMEDIO DE PERSONAS POR HOGAR

4 Personas

MAYOR NUMERO DE PERSONAS EN UNA VIVIENDA

11 Personas

MENOR NUMERO DE PERSONAS EN UNA VIVIENDA

1 Personas

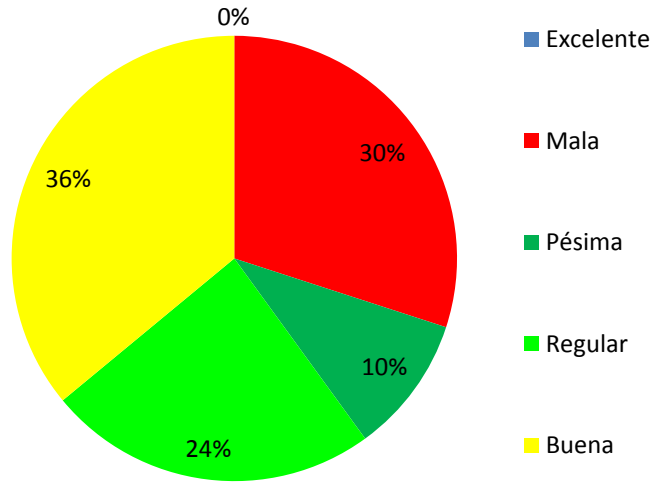
PROMEDIO DE PERSONAS POR VIVIENDA

5 personas

I. SITUACIÓN EN MATERIA DE URBANIZACIÓN

1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

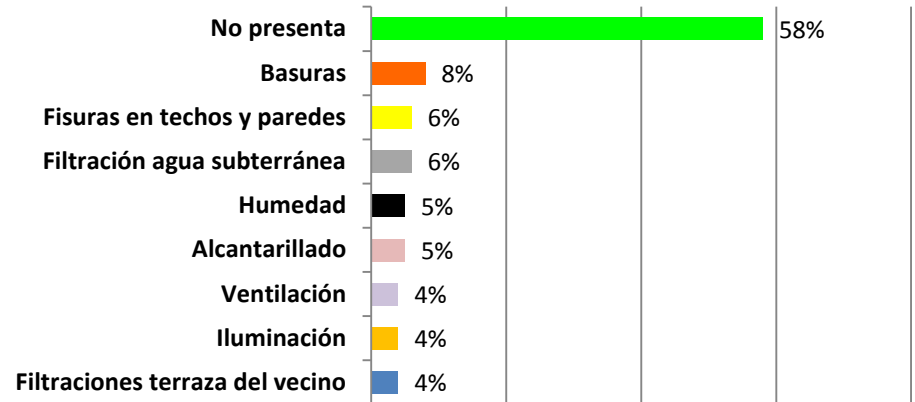
3 ¿Cómo considera la calidad del espacio de su vivienda?



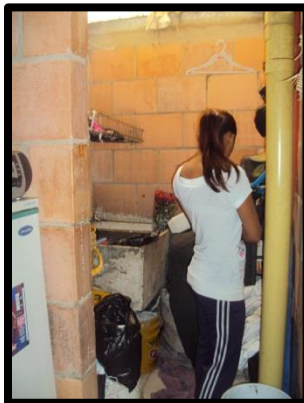
Nota: El 36% dice que es buena como mejor calificación

4	¿Presenta su vivienda algún problema de tipo ambiental?	Si	42%
		No	58%
		NS / NR	

Problemas ambientales en las viviendas



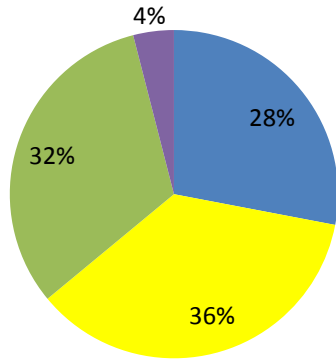
Nota: 42% presta problemas agudos de habitabilidad



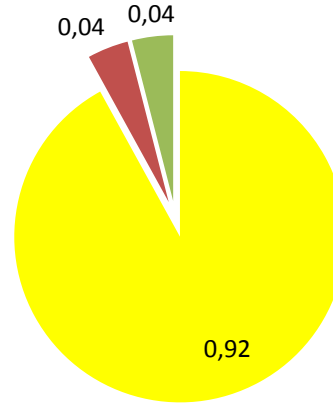
1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

5. ¿Cuál es el número de pisos de su Vivienda?

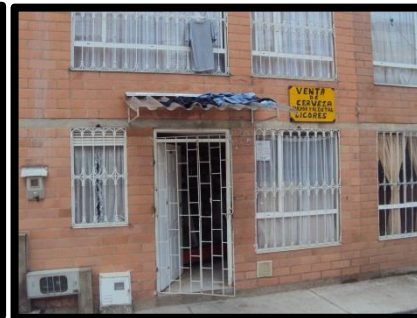
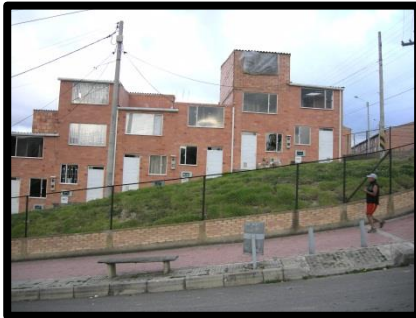
■ Uno ■ Dos ■ Tres ■ Cuatro o más



6. ¿En la vivienda hay usos diferentes al de alojamiento para los hogares que la habitan?



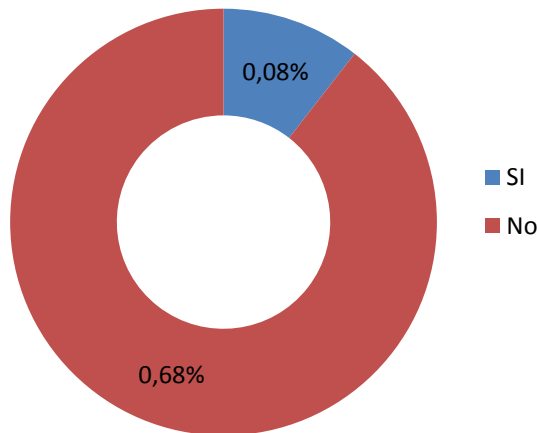
- Su uso es exclusivo para el alojamiento
- Se usa simultáneamente como alojamiento y como espacio productivo (famiempresa u otra actividad económica)
- Se usa para alojamiento y otros usos económicos de manera separada (tienda, taller, garaje, otro)



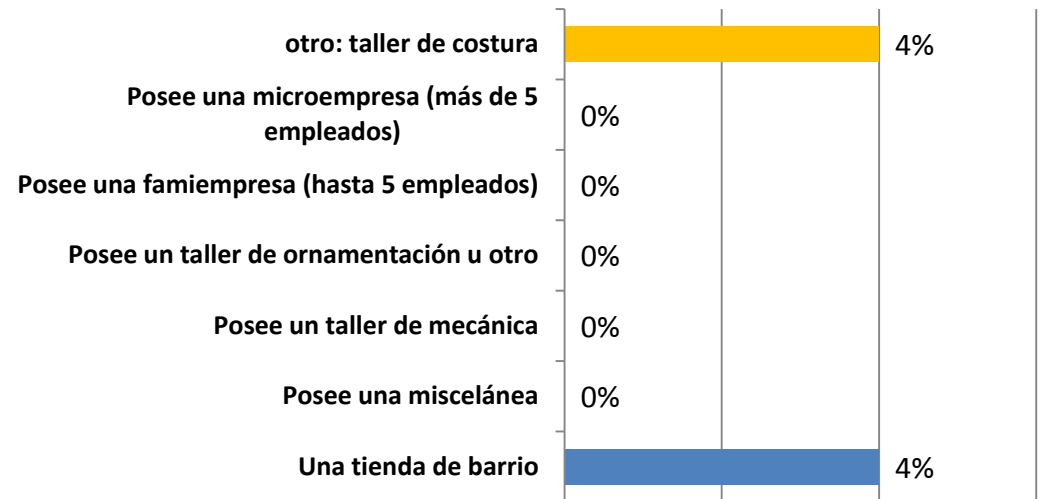
1.1. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

7 En esta vivienda hay espacios para arrendar (alquiler) **NO**

8. ¿Alguna parte de la vivienda la destina su hogar para actividades comerciales o productivas y así generar ingresos?



9. Actividades comerciales o productivas del hogar en la vivienda

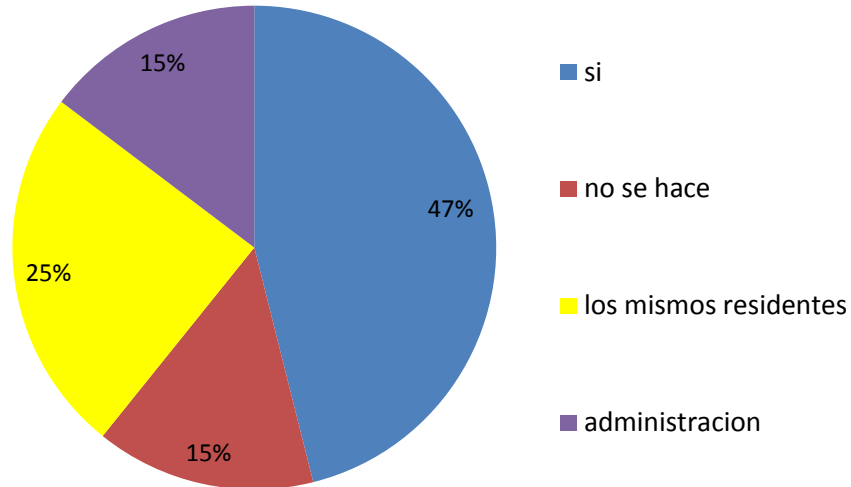


Nota: Un 8% realiza una actividad comercial en su vivienda

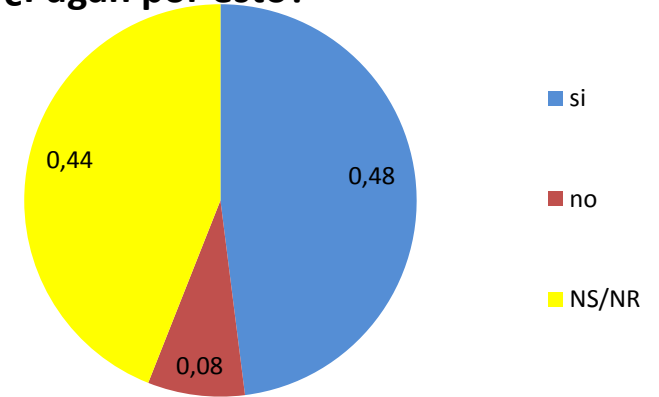
10 ¿Su vivienda cuenta con otros usos diferentes a los ya señalados? **100% No**

1.2. AMBITO FISICO ESPACIAL

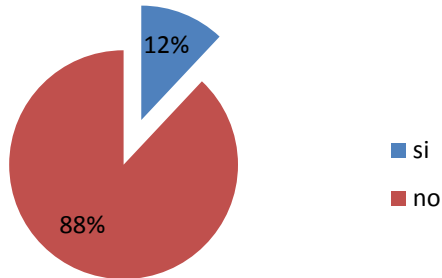
11. ¿En su sector las empresas de aseo hacen el mantenimiento?



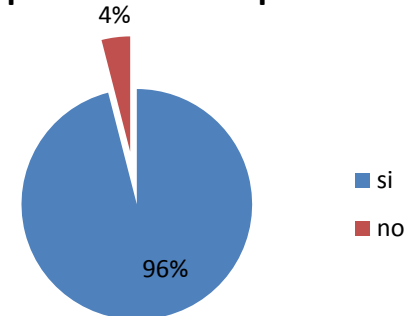
13. ¿Pagan por esto?



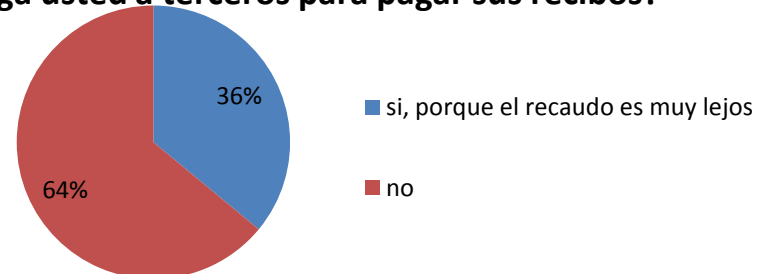
14. ¿Cree usted que el alumbrado publico en el sector es suficiente?



15. ¿Cree Usted que los servicios públicos son costosos?

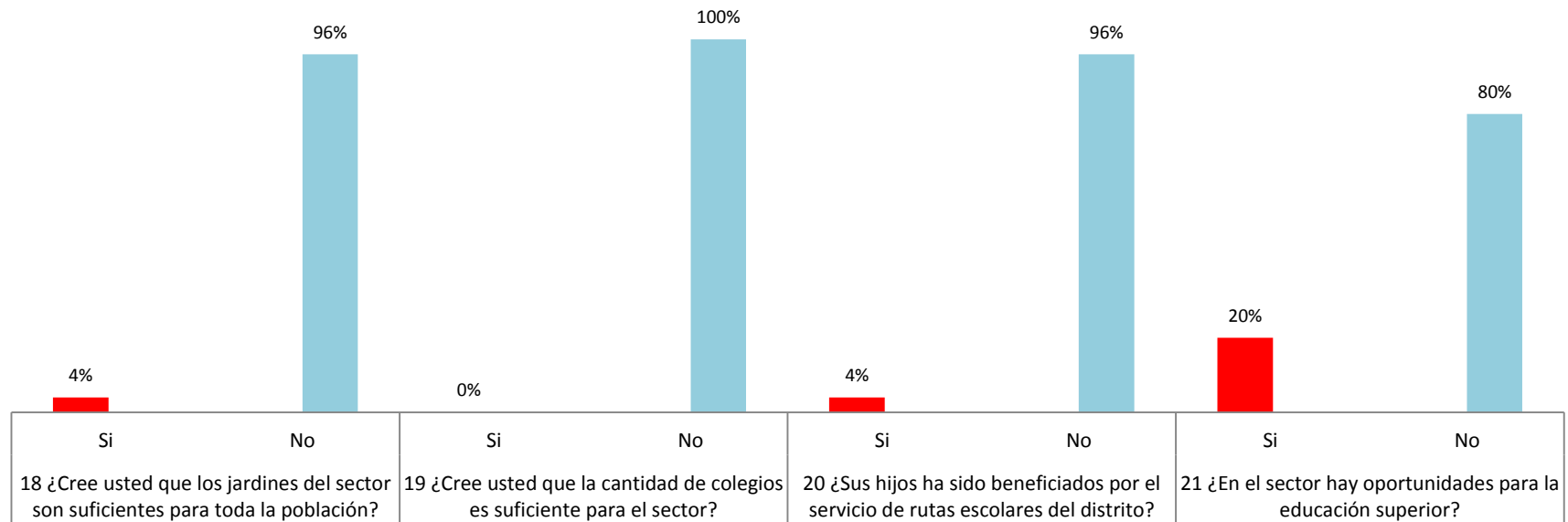


16. ¿Paga usted a terceros para pagar sus recibos?



2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

EDUCACION

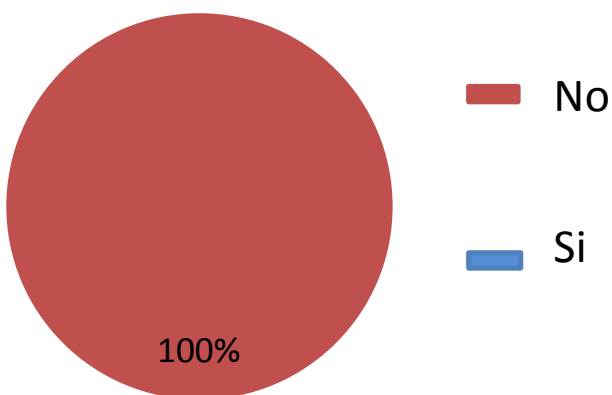


La opción si es: Universidad Antonio Nariño

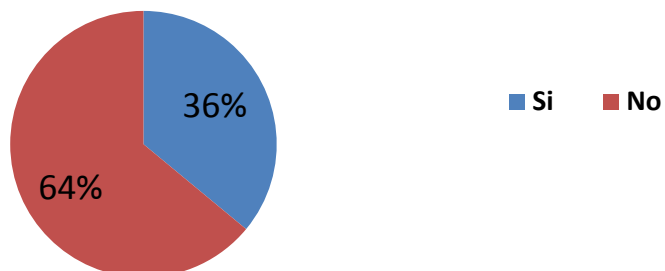
2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

SALUD

22. ¿Cree usted que el hospital de Usme esta en Capacidad de ofrecer sus servicios a todos los habitantes de las ciudadelas, veredas y Usme pueblo?



24. ¿Cree usted que la cercanía al río afecta su salud?



23. ¿Cuáles son las enfermedades comunes en el sector?

Gripe, Asma, Fiebre, Diarreas, Vomito, Gastritis, enfermedades del corazón

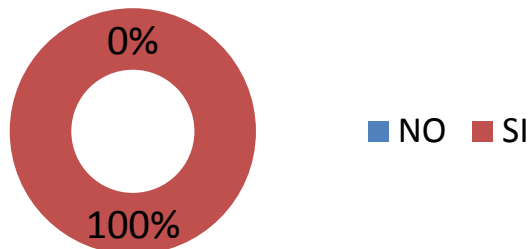
25. ¿Si contesta SI Porque?

los constructores botan desechos de construcción en el rio y además esta contaminado por aguas negras de los caños que los constructores mandaron al rio

2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

SALUD

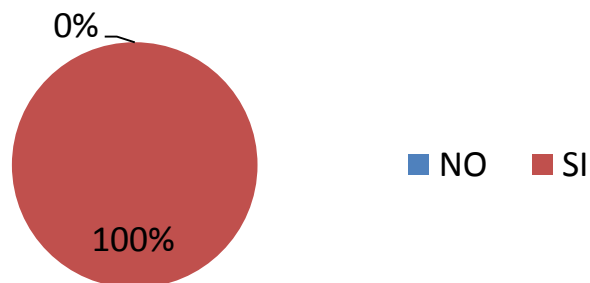
26. ¿Considera que en la zona hay un alto nivel de consumo de sustancias psicoactivas?



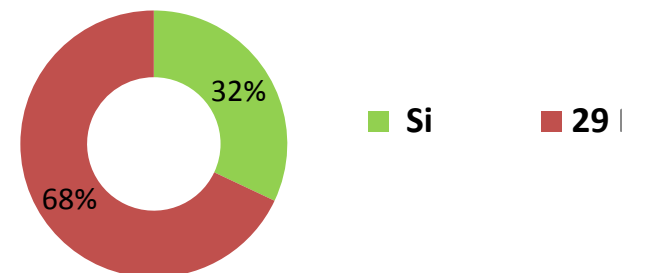
27. ¿Porqué?

Se comercializa mucho en las esquinas, comenzando la noche y aún el día. Hay mucho joven consumiendo en la calle. Por desempleo y falta de estudio

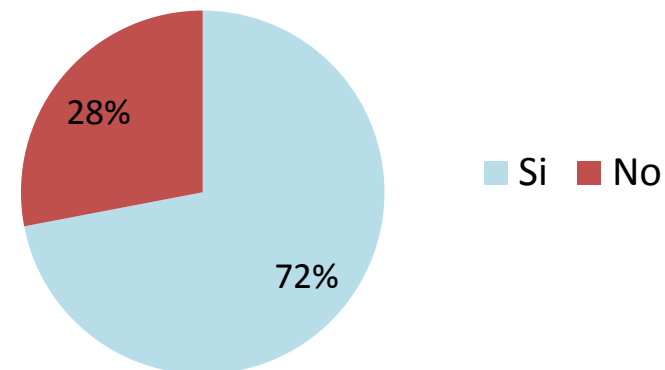
28. ¿Cree usted que hay una buena atención en servicios para las personas con discapacidad?



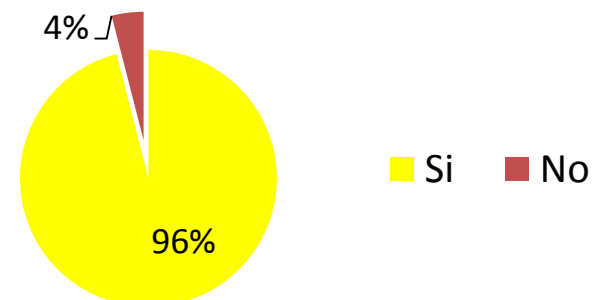
29. ¿Tiene usted mascotas?



30. ¿En su sector hay problemas de plagas?



31. ¿En la zona donde habita hay alto número de animales callejeros?



2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

CULTURA Y RECREACIÓN

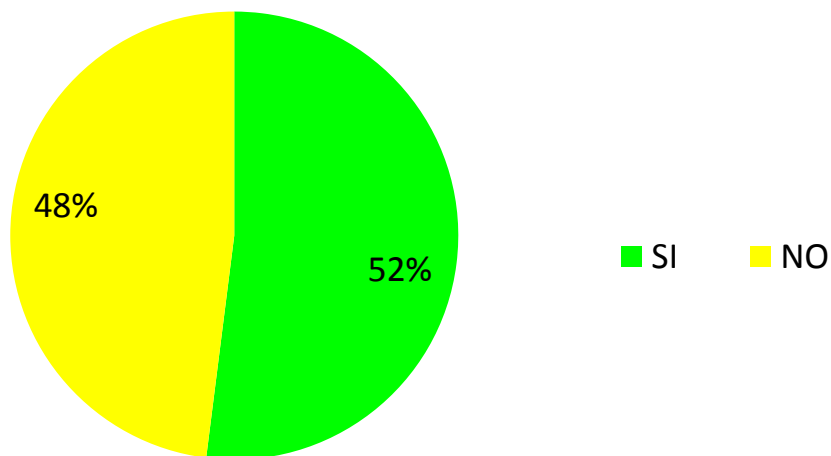
32. ¿Qué hace durante el tiempo libre?

En la casa. Hacer oficio. Pasar tiempo con los hijos. Manualidades, Tareas con los hijos, Salir con los niños. No hay mucho por hacer por falta de dinero y espacios para recreación.

33. ¿Qué hace con el tiempo libre de sus hijos?

En la casa. Jugar. Internet. Banda musical. Ir al parque. Mirar TV, Videojuegos, Visitar familiares. No hay dinero para sacarlos a pasear o pagarles la ida a cine o parques donde hay maquinas y juegos para ellos.

34. ¿Utiliza los espacios de recreación del sector?



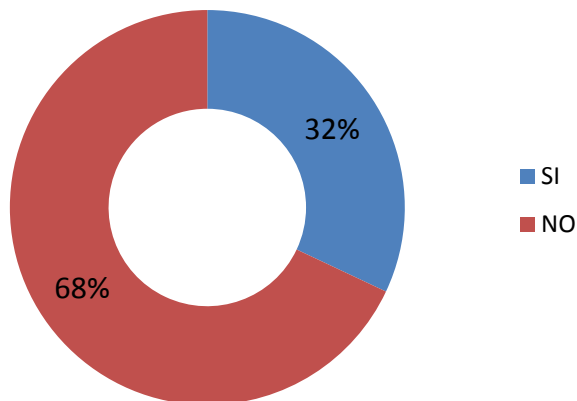
Nota: En el rio y en las pocas canchas de deportes



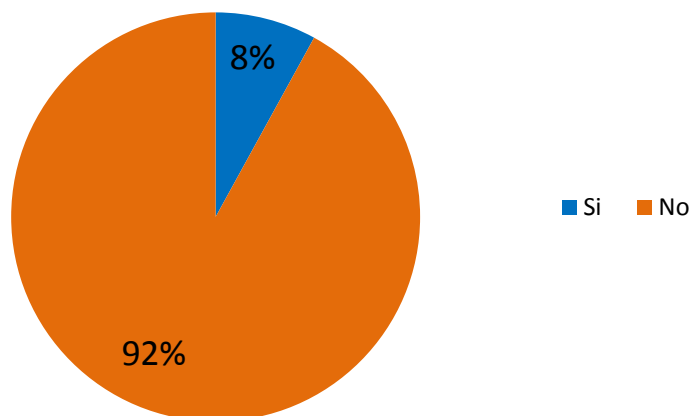
2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

CULTURA Y RECREACIÓN

35. ¿Hay programas de cultura y recreación en la zona?



36. ¿Paga por recreación y cultura?



Nota: Va a cajas de compensación



2. ESTADO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y SOCIALES

37. ¿Cuánto gasta en transportes diarios?

\$ 5.700 en promedio

38. ¿Cuánto se demora esperando su transporte?

De 20 minutos a 1 hora y 30 minutos

39. Enumere las rutas que hay en el sector.

**TransMilenio
Codintra
Confort**

40. Califique el servicio prestado por estas rutas

TransMilenio

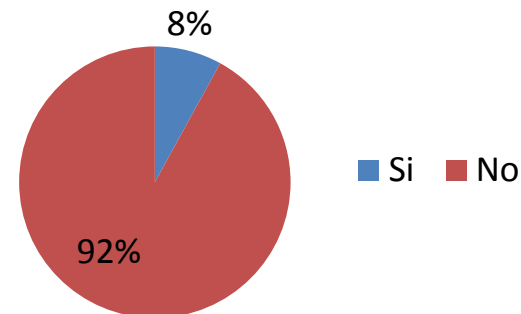
Buses

Regular

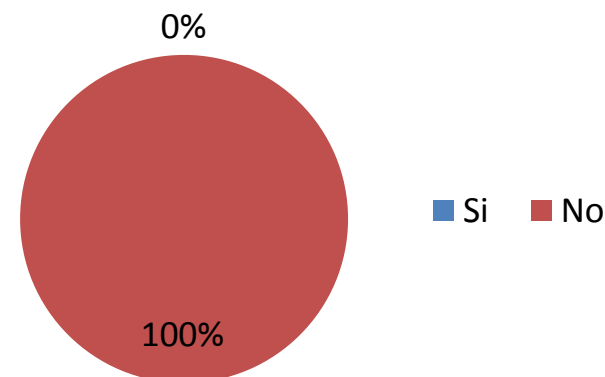
Muy regular

TRANSPORTE Y MOVILIDAD

41. ¿Esta de acuerdo con el trasbordo de alimentador en Usminia?



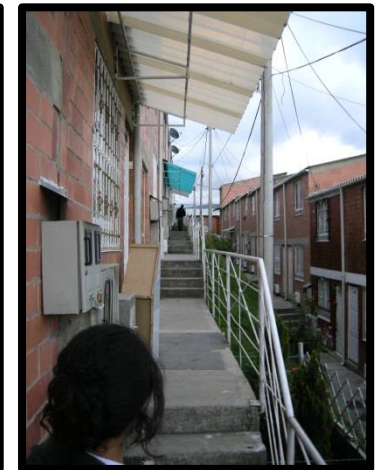
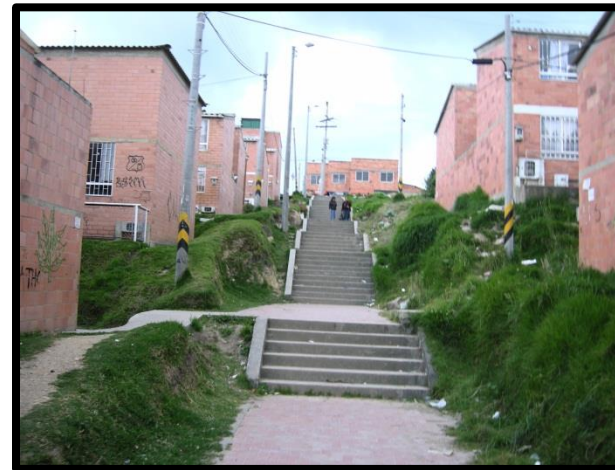
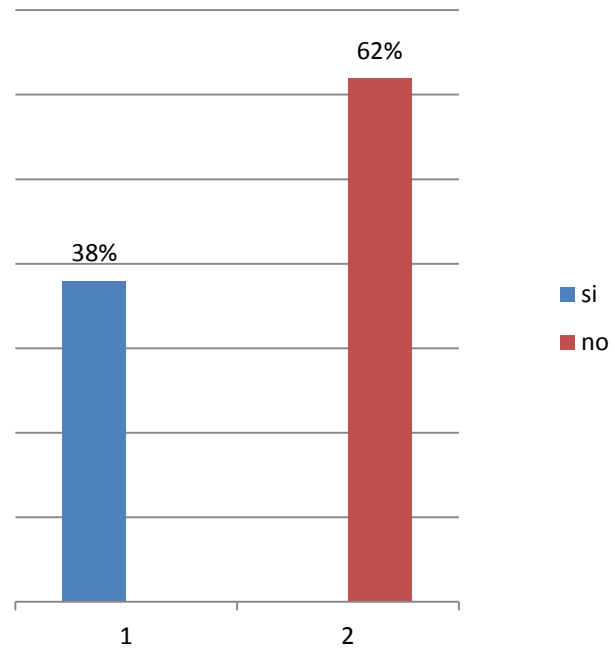
42. ¿Esta de acuerdo con el Horario establecido por TransMilenio para el servicio de alimentador a Usme Centro?



II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

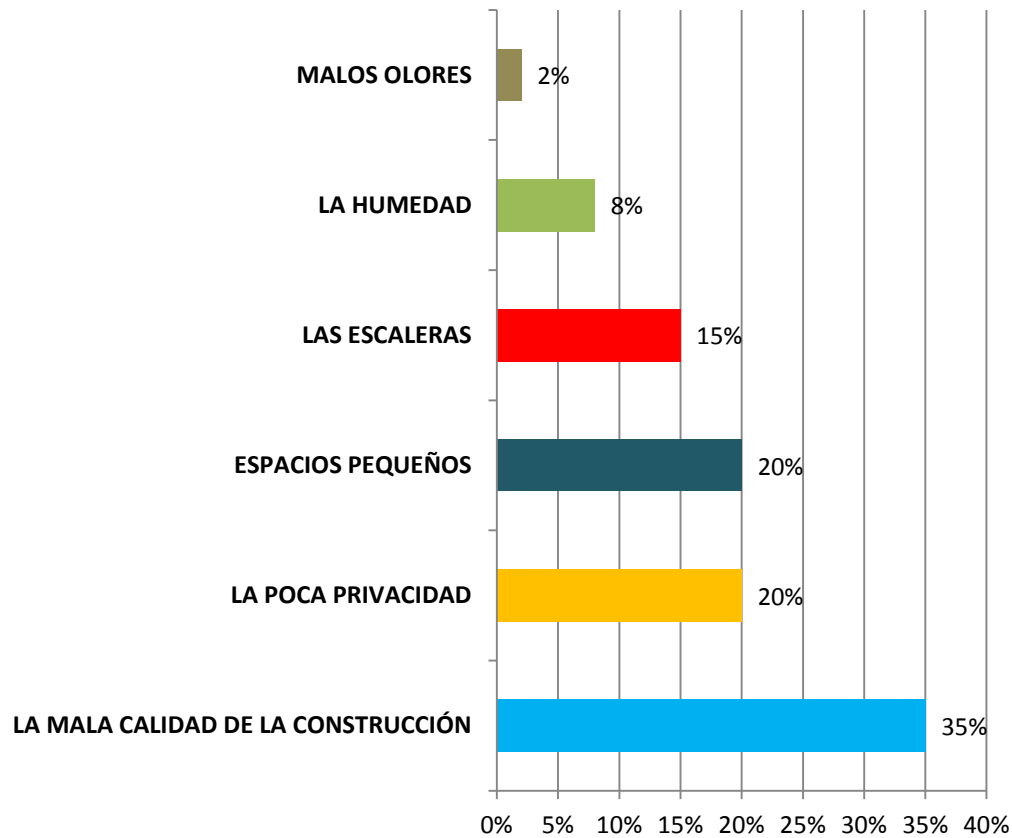
43. ¿Su vivienda presenta problemas?



II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

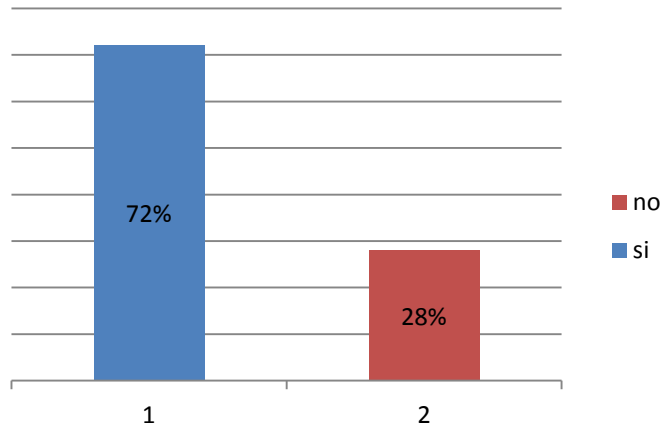
44. ¿Cuáles considera usted son los principales problemas de su Vivienda en orden de importancia?



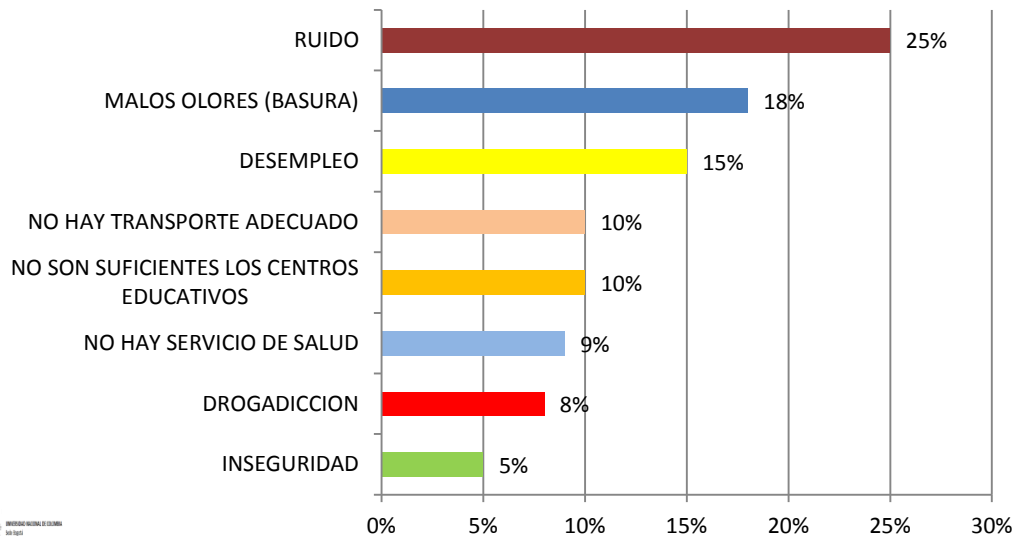
II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

45. ¿Su barrio o sector presenta problemas?



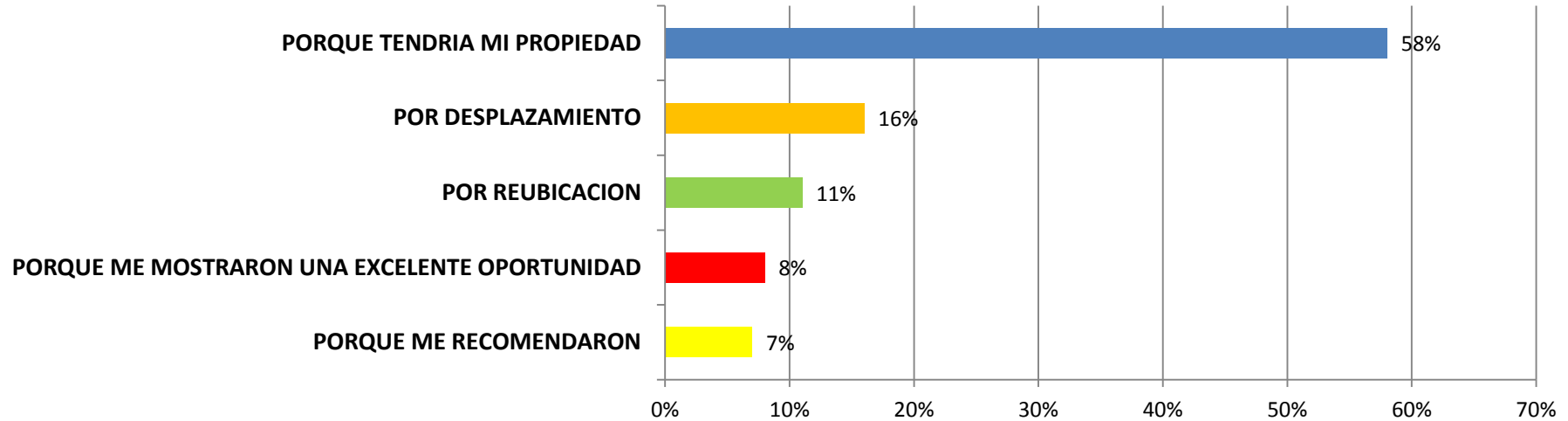
46. ¿Cuales considera usted son los principales problemas de su Barrio en orden de importancia?



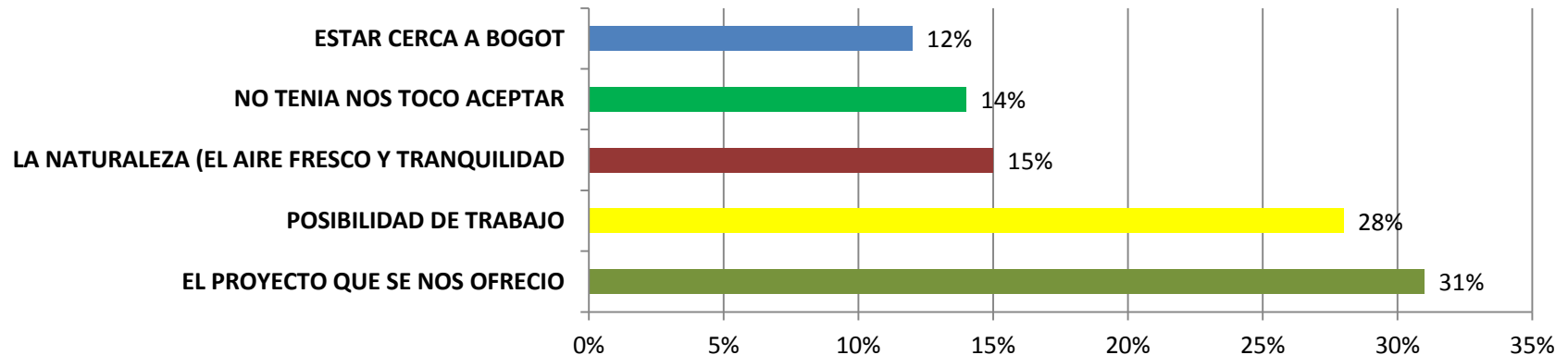
II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

47. ¿Porqué llego al sector?



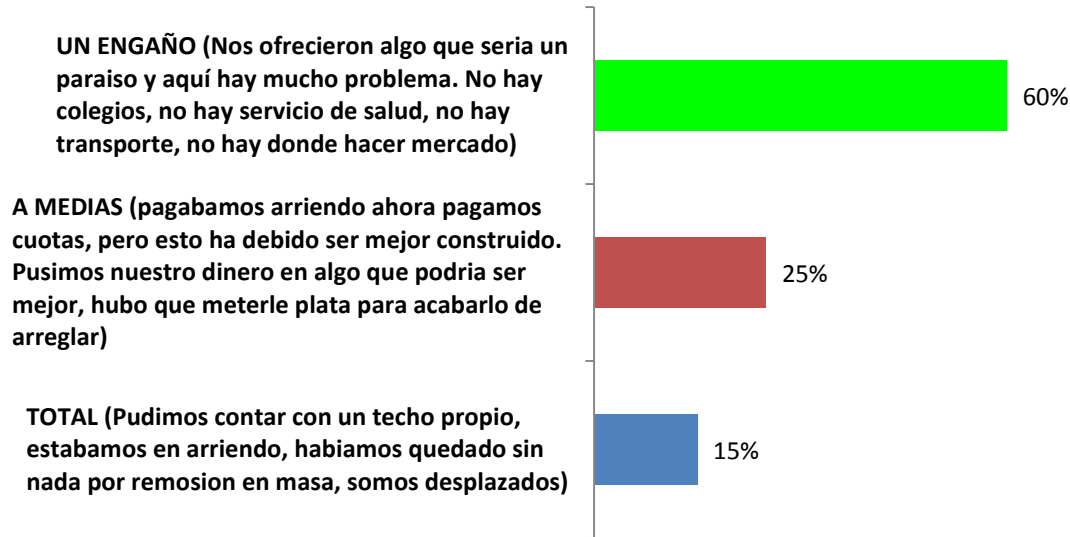
48. ¿Qué expectativas tenían antes de venir?



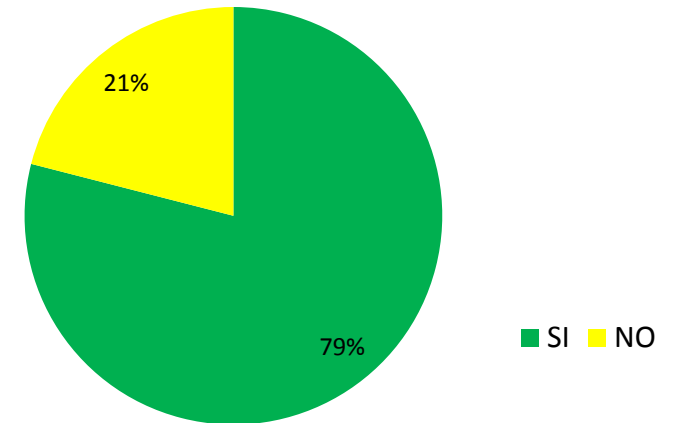
II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.1. ÁMBITO FÍSICO ESPACIAL

49. ¿Se han cumplido las expectativas de vida que se generaron cuando compro su casa?



50. ¿Esta conforme con el sector?



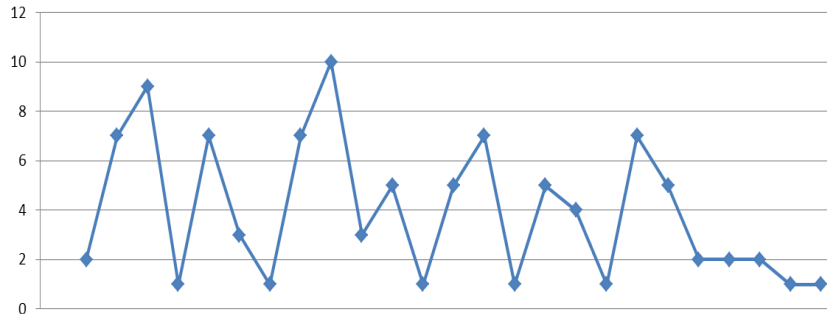
51. ¿Que se requiere para que el sector mejore? (Usted que aporte le haría).

- Seguridad (Construir un CAI)
- Pedir que construyan escuelas y colegios
- Que instalen un hospital
- Que el transporte se piense para la comunidad
- Que haya recolección de basuras
- Que se construya un adecuado alcantarillado, porque el que hay manda las aguas negras al rio

II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

52. ¿Cuánto hace que llego al sector?

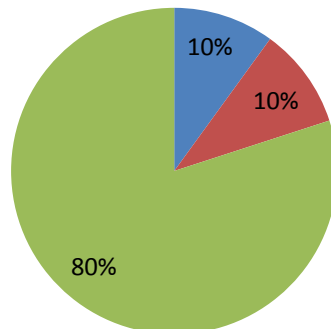


Promedio: 3,96 años

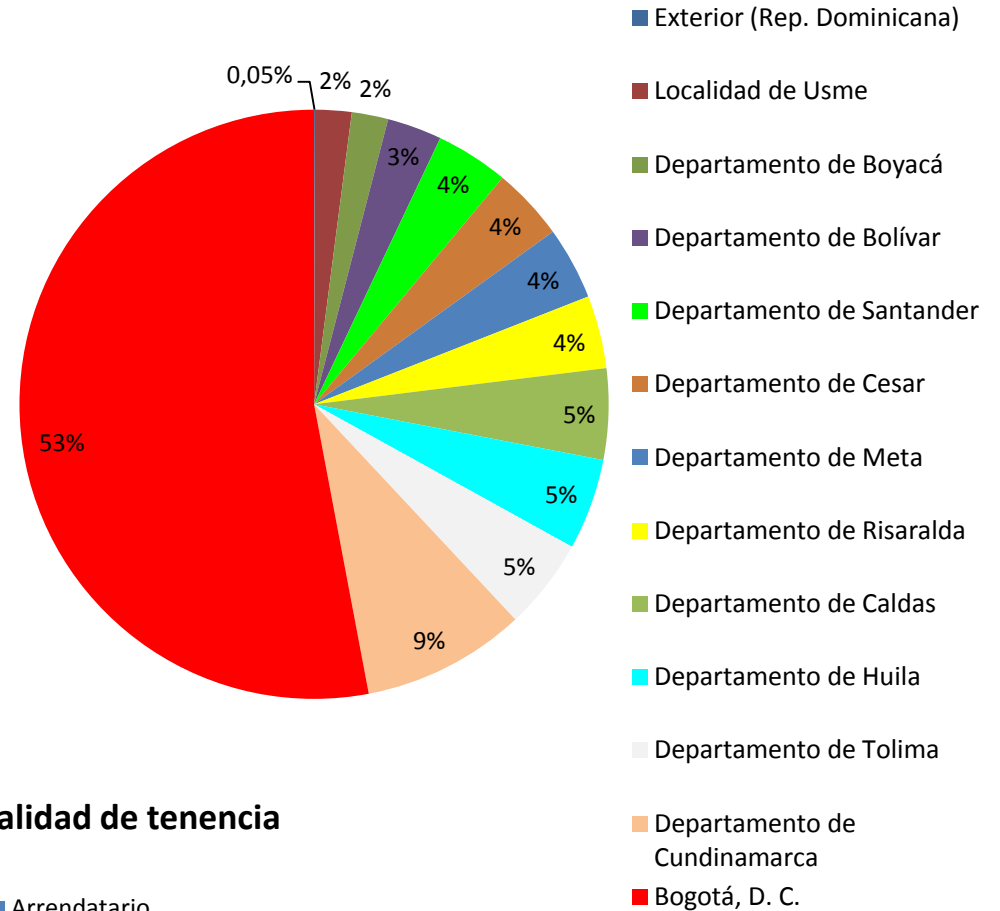
Es una población recién llegada, que apenas esta asimilando la problemática y haciendo consiente el gran impacto que ha generado la forma de ocupación del territorio

54. ¿Cuál fue el precio de compra de la vivienda?

Promedio: \$ 22.378.947



53. Lugar de procedencia del jefe del hogar ¿De dónde viene?



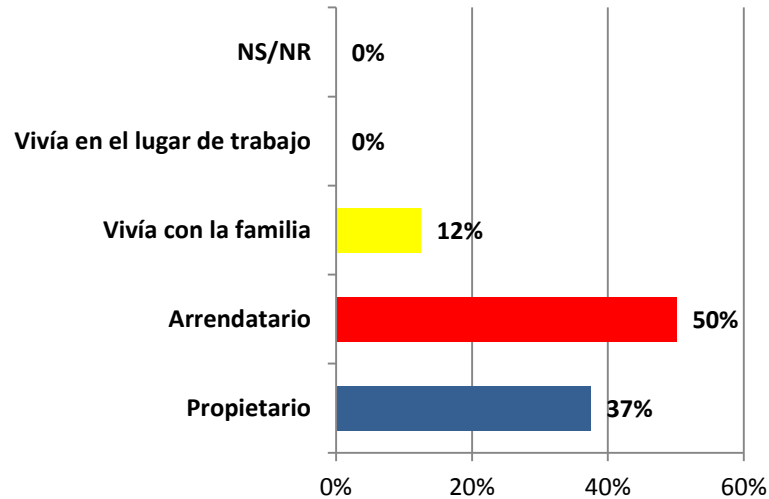
Calidad de tenencia

- Arrendatario
- Reubicado
- Comprador

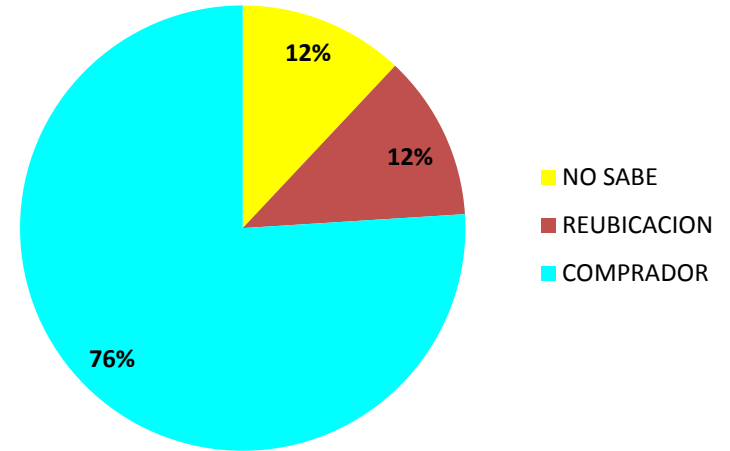
II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

55. ¿Cuál era su condición de tenencia de la vivienda antes de llegar al Barrio?



56. ¿Cómo fue adquirida esta vivienda?

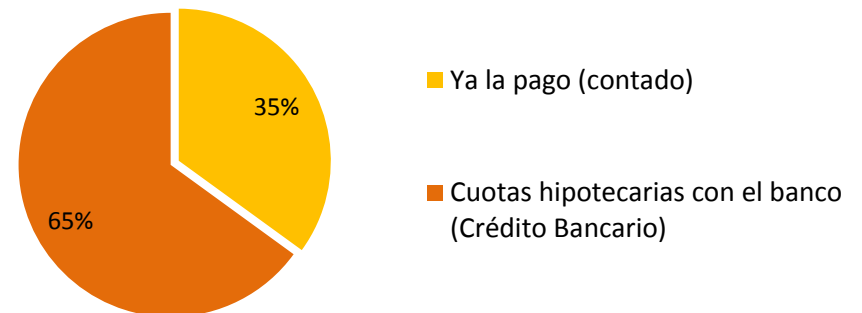


57. ¿En cuánto valora hoy su vivienda?

AÑO	Pesos Colombiano	SMLMV	Dólar EU
2012	39.000.000	69	20.508
	48.000.000	85	25.241

Esto depende del estado de los terminados de acuerdo a las mejoras que le han hecho

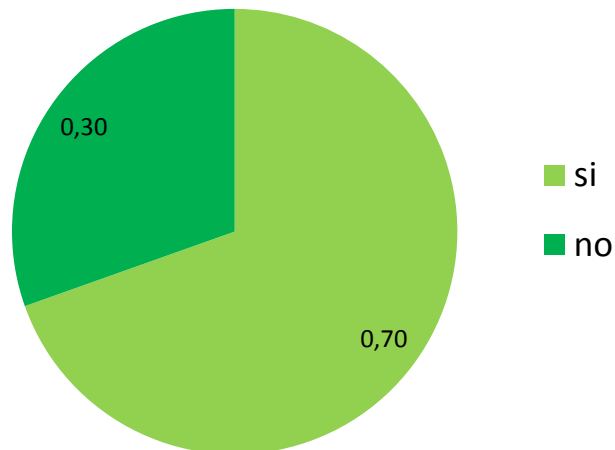
58. ¿Cuál es el sistema de financiación su vivienda?



II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

59. ¿Ha recibido algún tipo de subsidio para la construcción o compra de su vivienda?



60. ¿A cuánto ascendió el valor del subsidio?

	Pesos Colombiano	SMLMV	Dólar EU
Promedio	10.746.667	19	5.651
Menor monto	7.000.000	12	3.681
Mayor monto	12.422.500	22	6.532

Nota: Datos proyectados a 2012

61. ¿Cuáles impuestos y contribuciones paga usted (Tasas Impositivas) por el sostenimiento de su vivienda?

	SI	NO	MEDIA ESTADISTICA	SMLMV	Dólar EU
TARIFAS DE SERVICIO PÚBLICOS DOMICILIARIOS	88%	12%	\$ 35.000	0,062	18,40
VALORIZACIÓN LOCAL	33%	67%	\$ 39.000	0,069	20,51
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN (VIGILANCIA/CELADURÍA)	71%	29%	\$ 7.750	0,014	4,08
CUOTAS EXTRAORDINARIAS EN EL BARRIO	21%	79%	\$ 5.200	0,009	2,73
VALORIZACIÓN GENERAL	0%	100%	\$ -	-	-
IMPUESTO PREDIAL	75%	25%	\$ 32.000	0,056	16,83
IMPUESTO A LA RENTA	0%	100%	\$ -	-	-

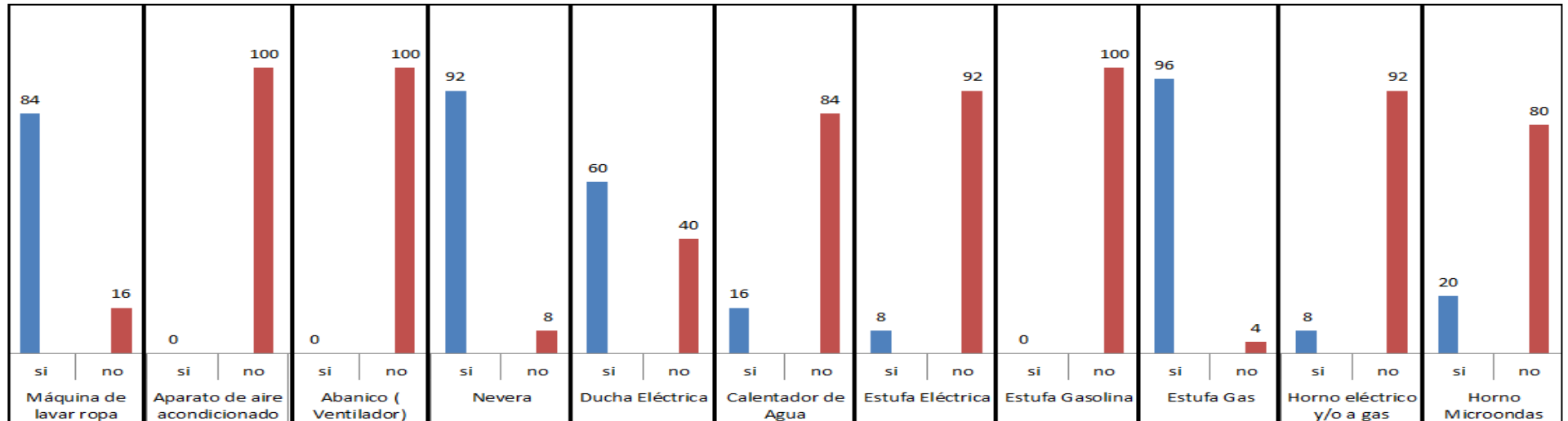
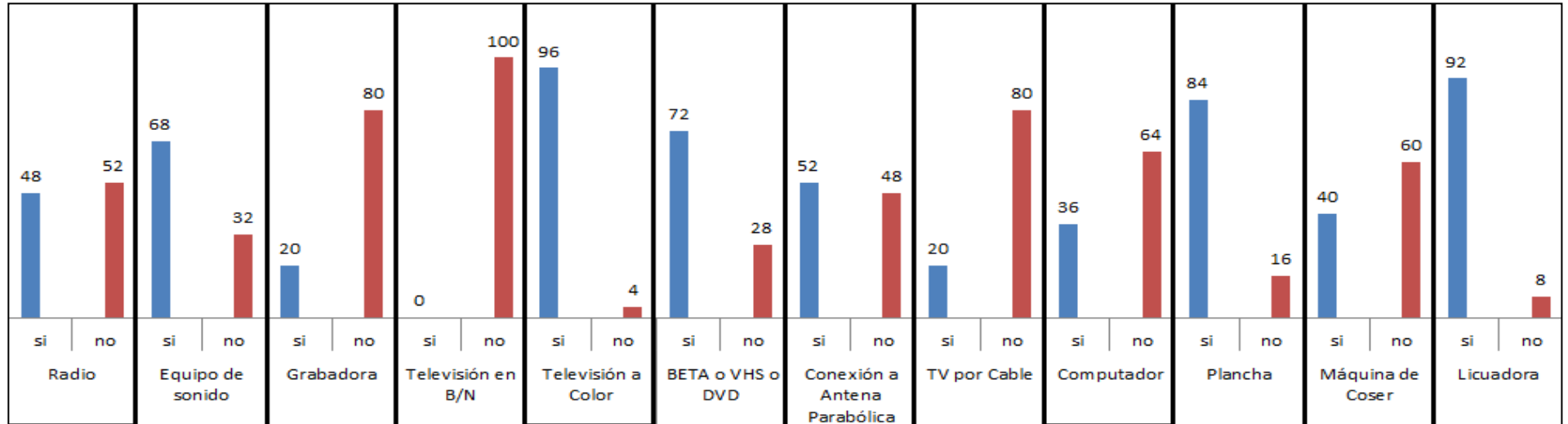
Nota: conversión a octubre de 2012

	SI	NO
62. Ahorra de manera permanente	20%	80%
63. Posee una cuenta bancaria o de ahorros	20%	80%
64. Paga usted alguna contribución para el desarrollo del Barrio o del sector	28%	72%

II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

67. ¿Cuáles de los siguientes APARATOS DE USO DOMÉSTICO tiene este hogar?

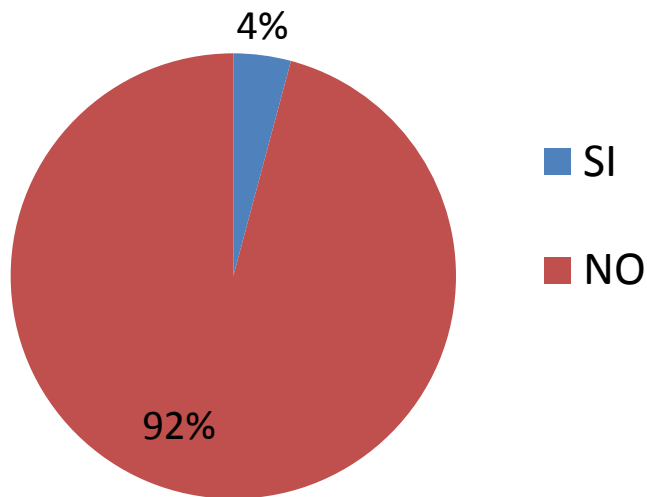


II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

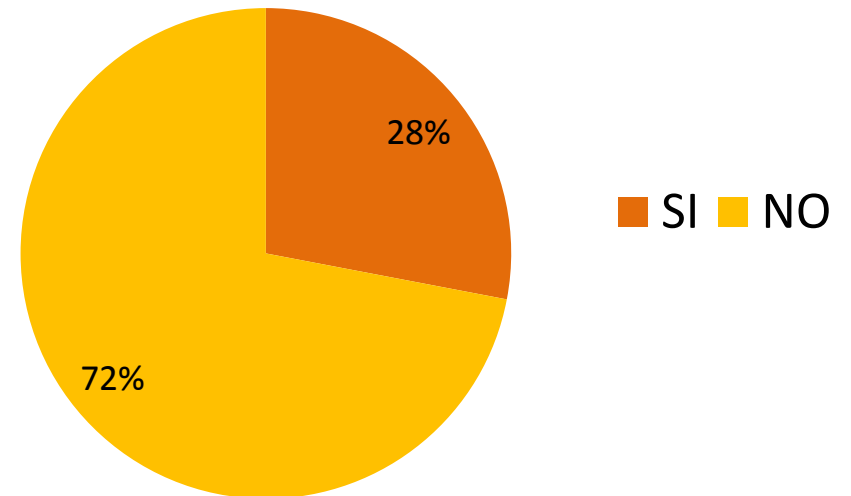
2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

ECONOMIA

69. ¿Sus ingresos son suficientes para cubrir sus necesidades básicas?



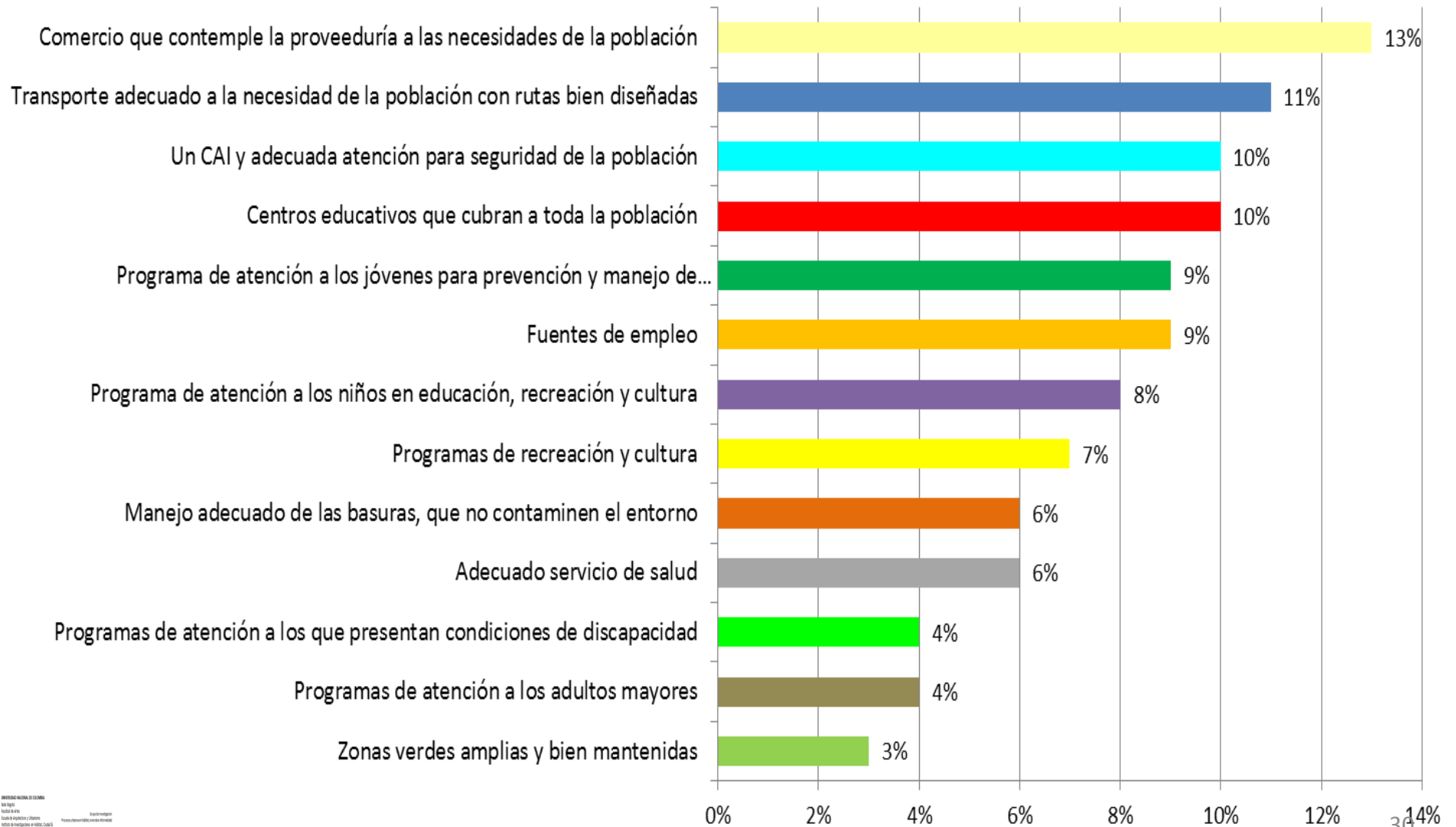
70. ¿Tiene usted estabilidad laboral?



II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

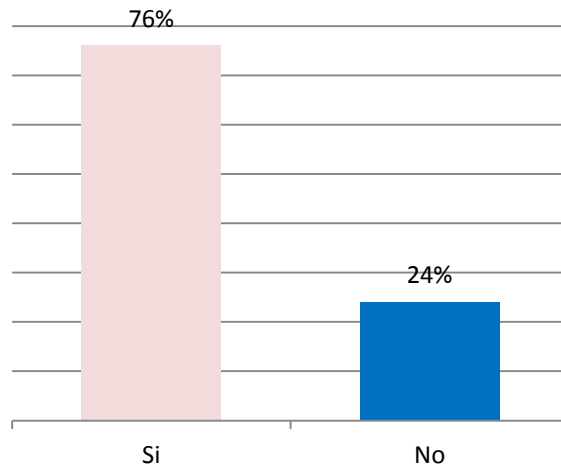
71. ¿Qué se requiere para que el sector mejore (Usted que aporte le haría).



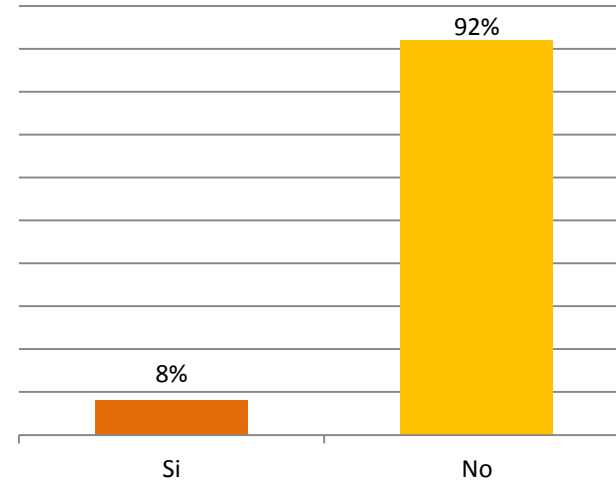
II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

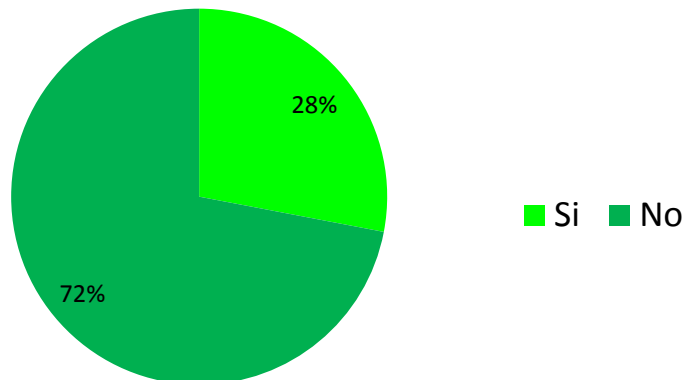
72. Mujer cabeza de familia en el hogar



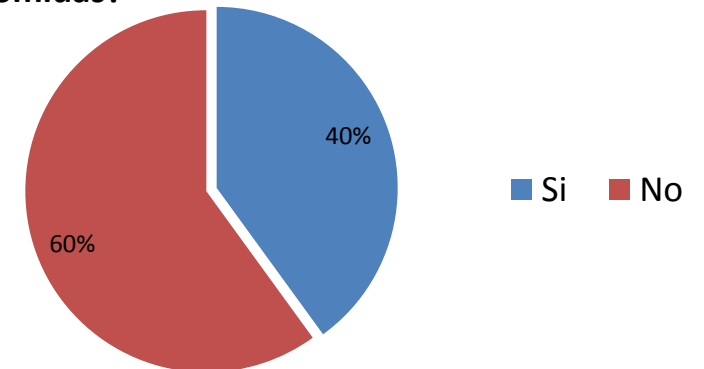
73. ¿Hay apoyo institucional para la formación laboral?



74. ¿Paga usted a terceros por el cuidado de sus hijos?



75. ¿Cree usted que hay un balance nutricional en sus comidas?

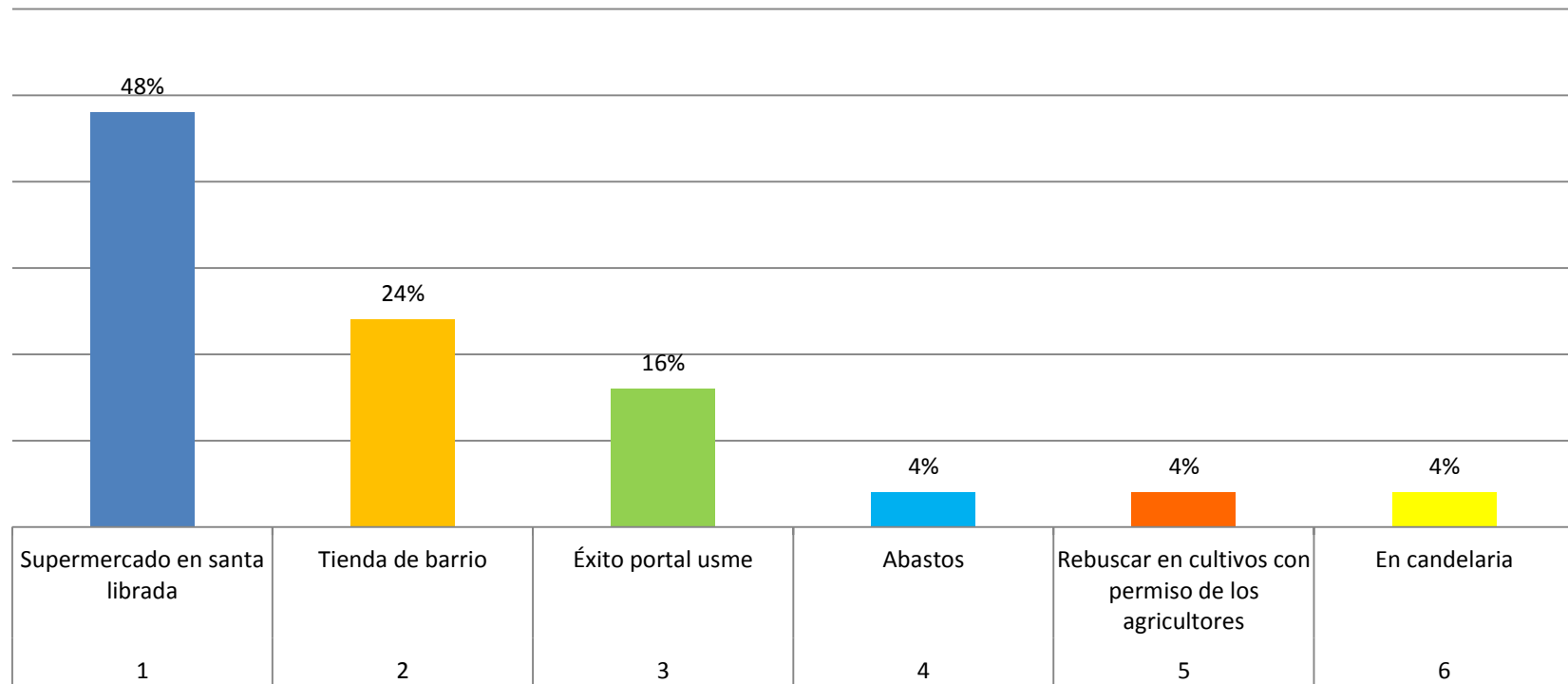


Nota: a veces se pasa el día con una sola comida

II. LA ESPACIALIDAD DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUCE Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN

2.2. ÁMBITO ECONOMICO FINANCIERO

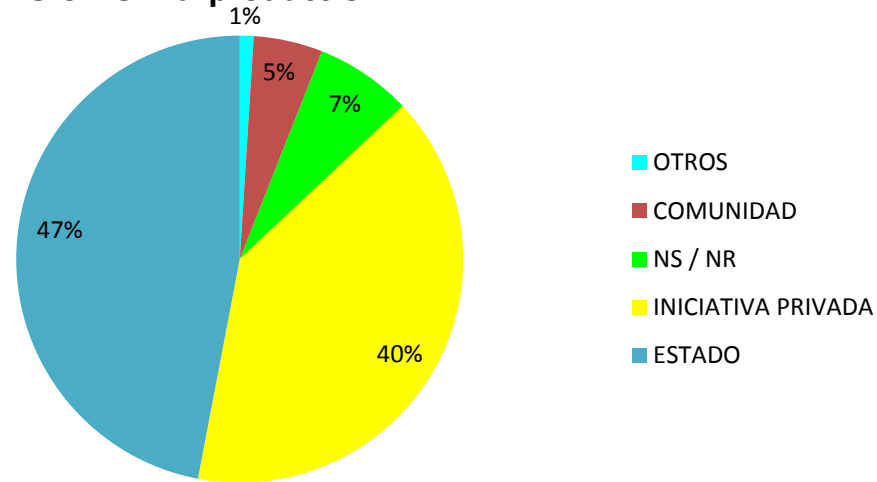
76. ¿En dónde compra sus alimentos?



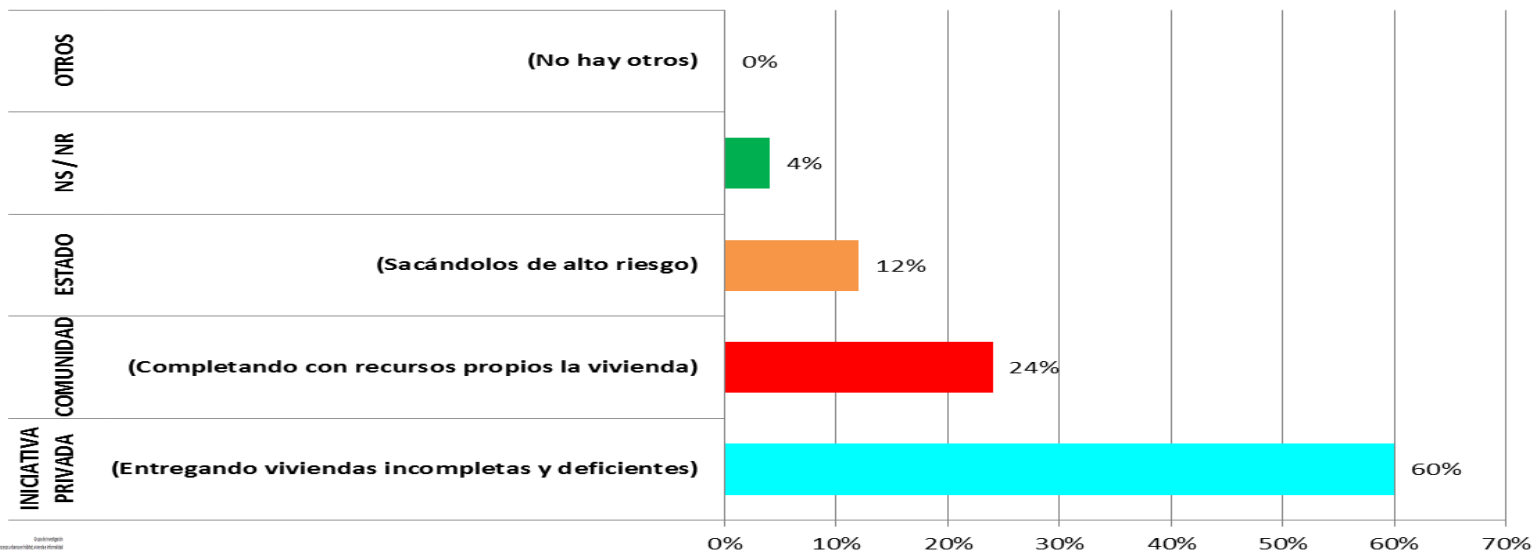
III. AGENTES SOCIALES URBANOS INTERVINIENTES EN LA PRODUCCION, TRANSFORMACION Y CONSUMO DEL HABITAT Y LA VIVIENDA

3.1. ÁMBITO SOCIO – CULTURAL

77. ¿Qué agentes sociales intervinieron en la producción de su vivienda?



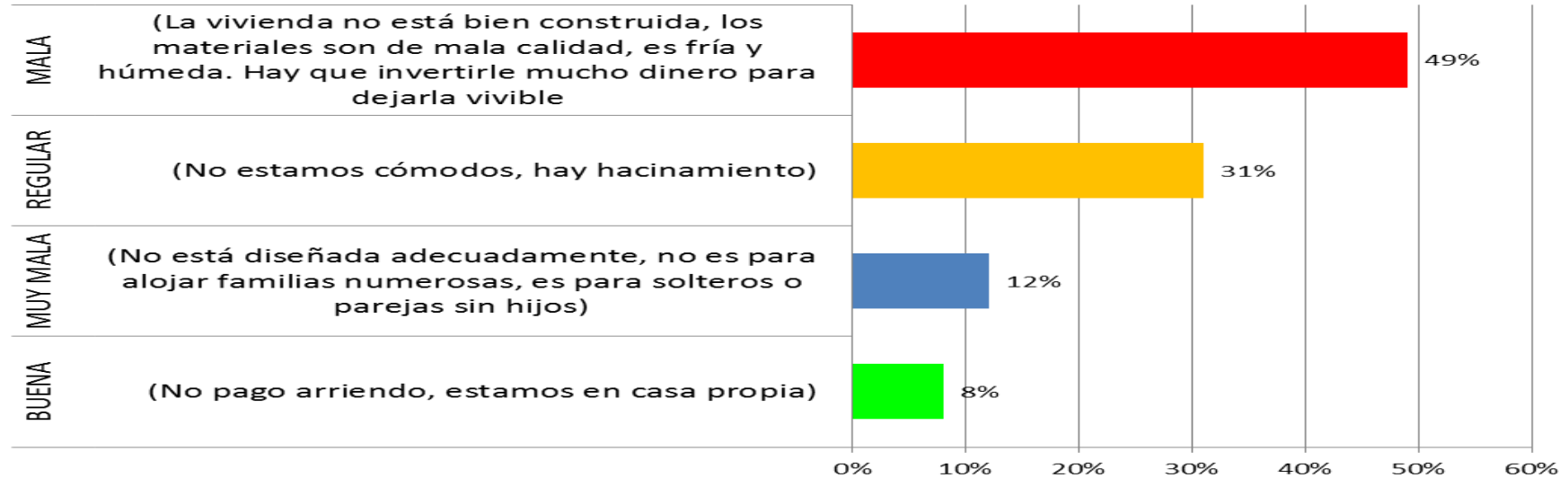
78. En qué han intervenido en el proceso de producción y mejoramiento de su vivienda



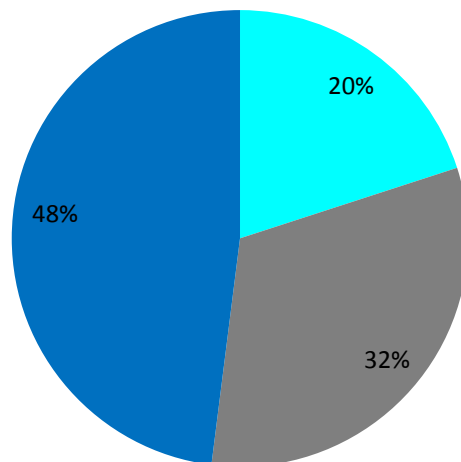
III. AGENTES SOCIALES URBANOS INTERVINIENTES EN LA PRODUCCION, TRANSFORMACION Y CONSUMO DEL HABITAT Y LA VIVIENDA

3.1. ÁMBITO SOCIO – CULTURAL

79. ¿Cómo califica la calidad de vida de su familia en esta vivienda?



80. ¿Cómo se consideran en relación al resto de la ciudad?

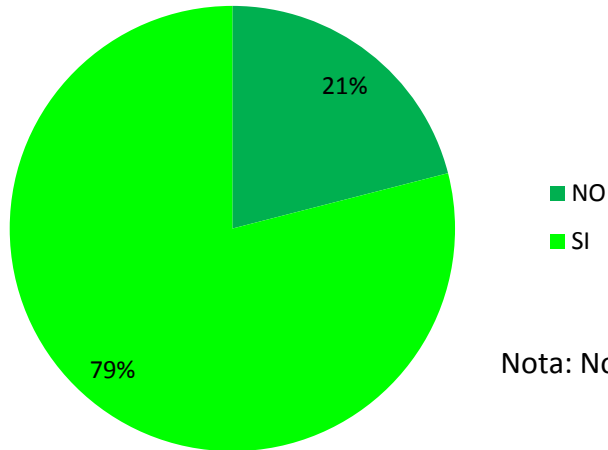


- SEGREGADO (Se le limita todas las posibilidades de desarrollo de una vida digna en la ciudad)
- EXCLUIDO (No se le tiene en cuenta como persona importante en la ciudad)
- POBRE (No cuenta con recursos económicos que le permitan superarse)

III. AGENTES SOCIALES URBANOS INTERVINIENTES EN LA PRODUCCION, TRANSFORMACION Y CONSUMO DEL HABITAT Y LA VIVIENDA

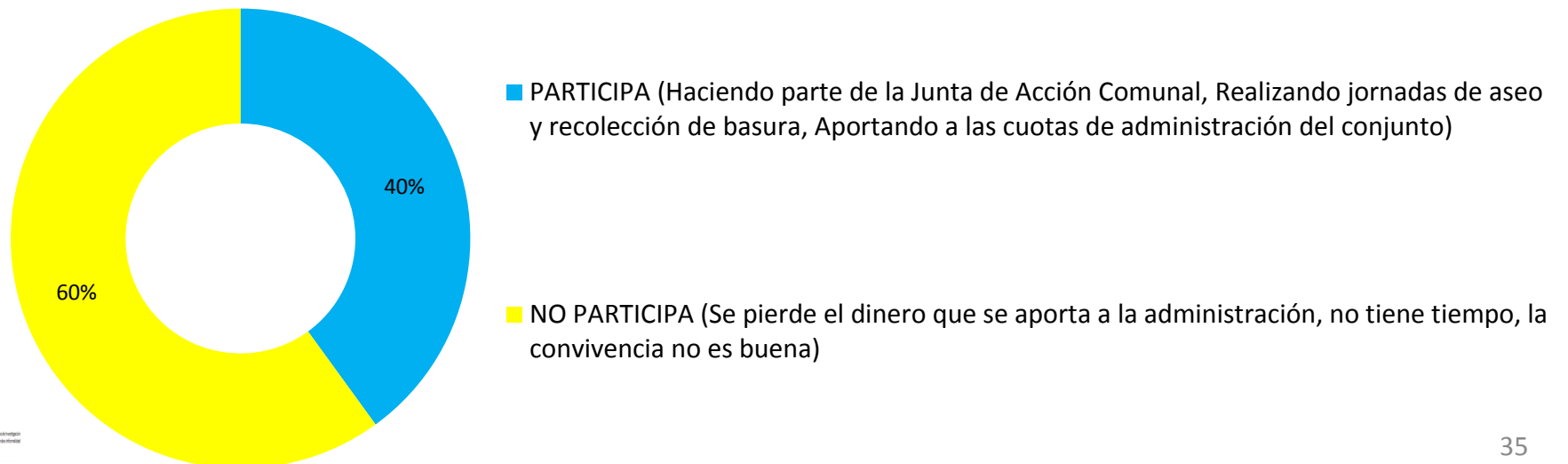
3.2 ÁMBITO POLÍTICO ADMINISTRATIVO

82. Posee escrituras de su lote y/o casa (Situación Legal y título de propiedad)



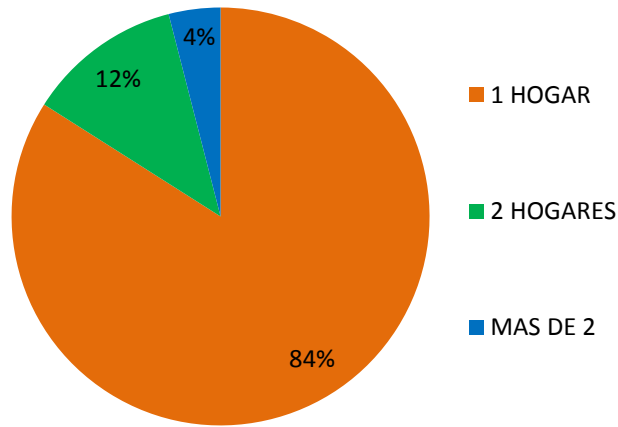
Nota: No posee porque hace falta completar documentos

83. ¿De qué forma participan ustedes en el desarrollo y mejoramiento del Barrio?

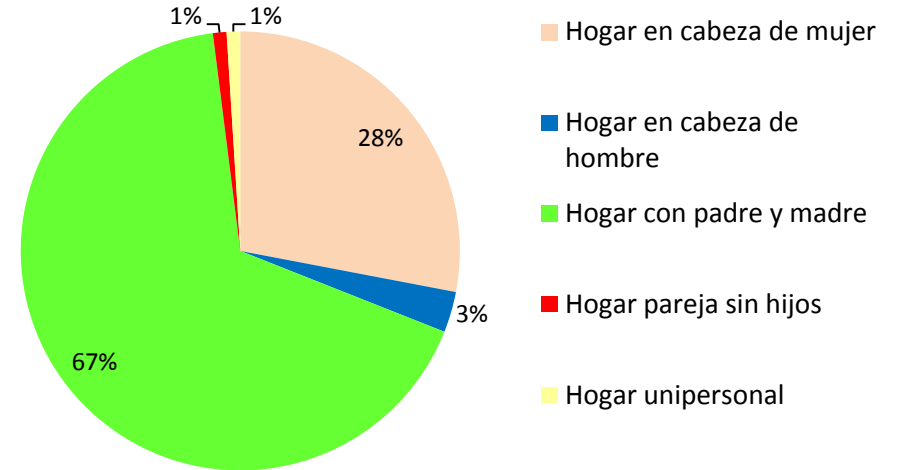


ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA DE LOS HOGARES Y SITUACIÓN LABORAL (EMPLEO E INGRESOS)

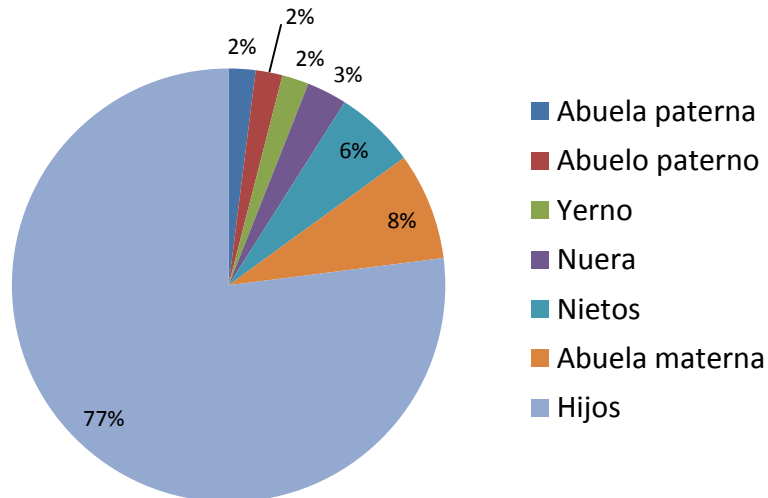
¿Cuántos hogares viven en la vivienda?



Responsabilidad del hogar recae en:

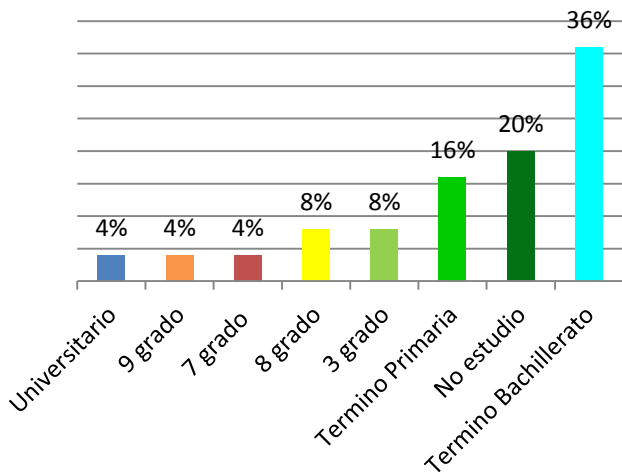


Composición del hogar con otros miembros extra a la jefatura

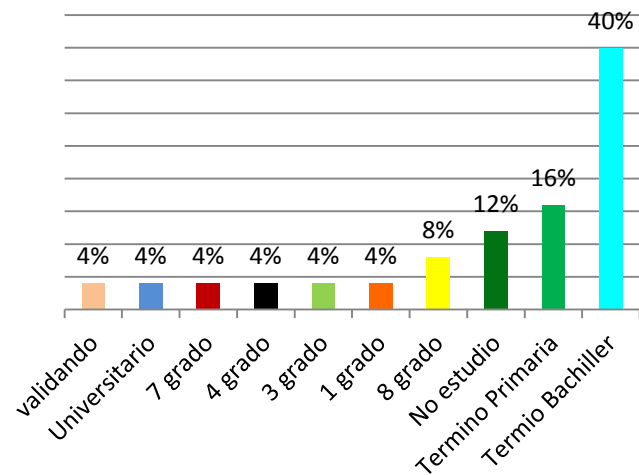


NIVEL DE ESCOLARIDAD DE LOS COMPONENTES DEL HOGAR

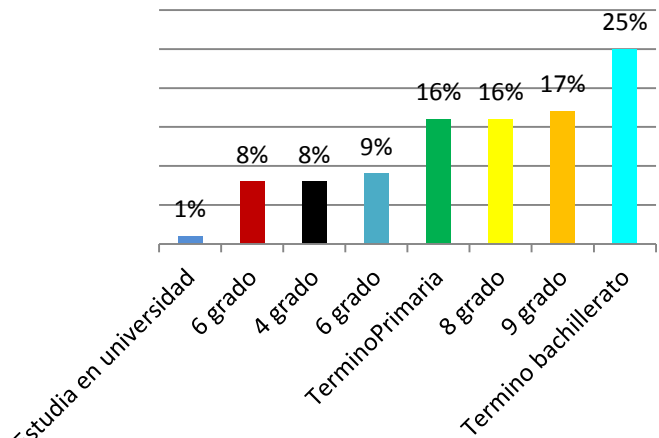
Padre



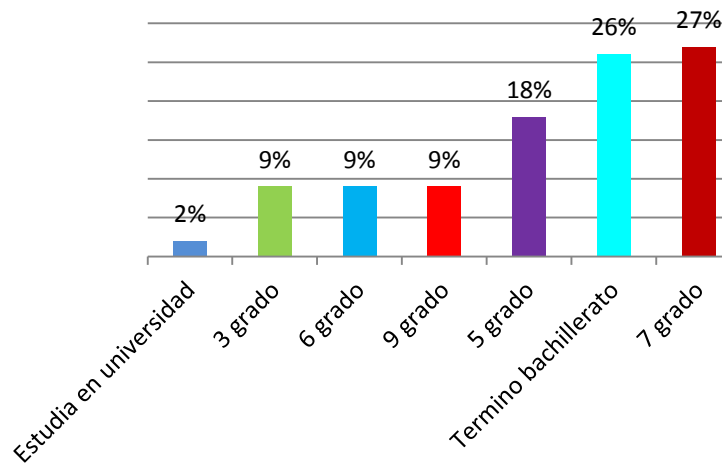
Madre



Hijos

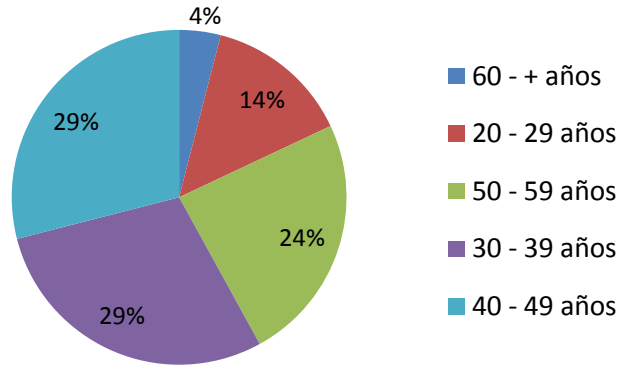


Hijas

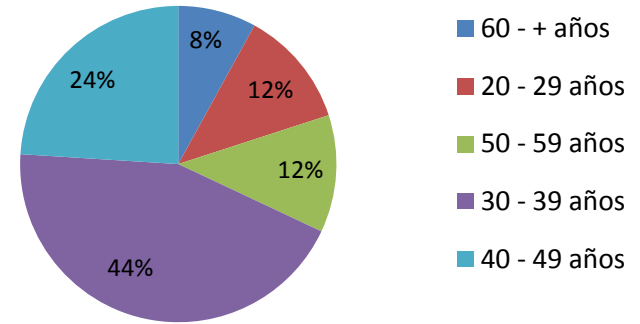


EDADES DE LOS COMPONENTES DEL HOGAR

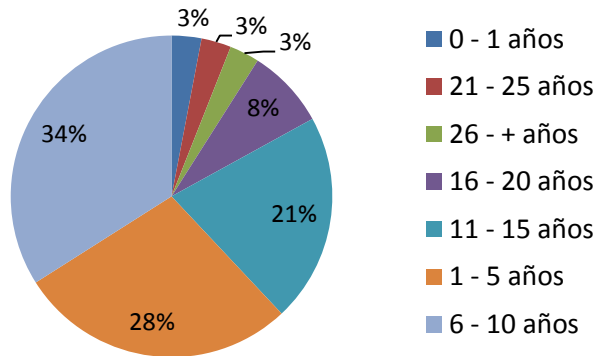
PADRES (Promedio de edades)



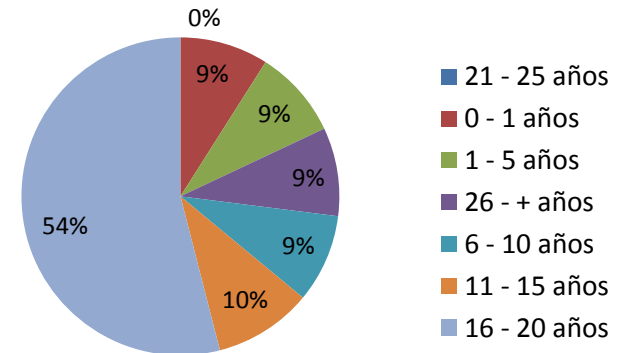
MADRES (Promedio de edades)



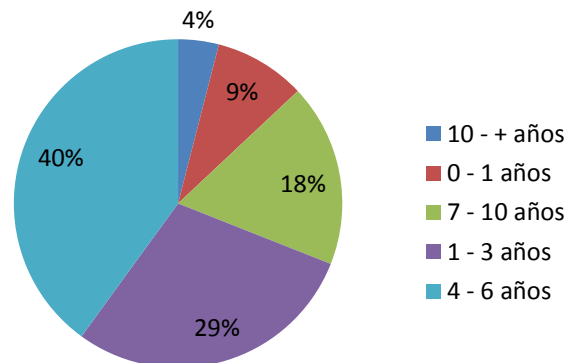
HIJOS (Promedio de edades)



HIJAS (Promedio de edades)

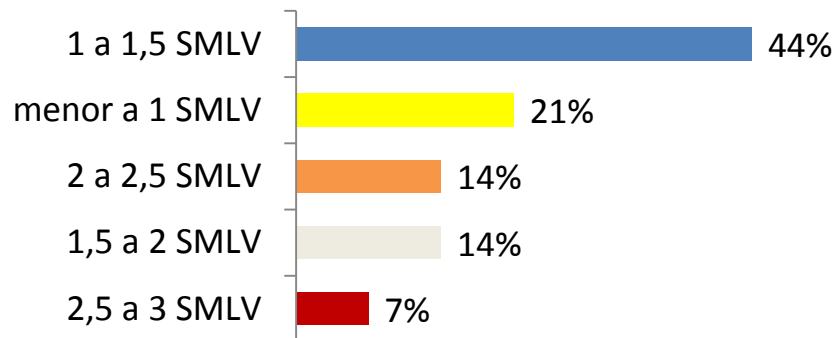


NIETOS (Promedio de edades)

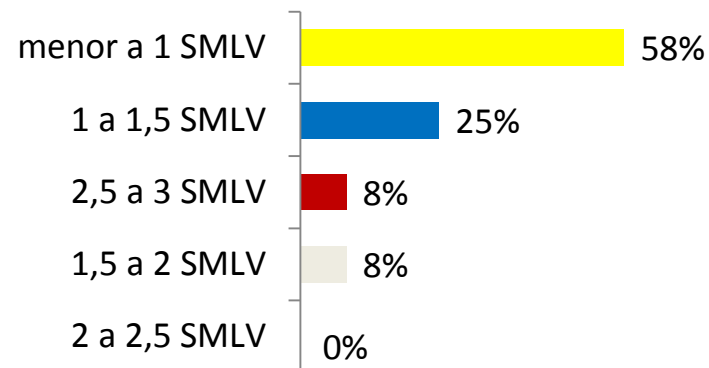


PROMEDIO DE SALARIOS DE LOS COMPONENTES DEL HOGAR

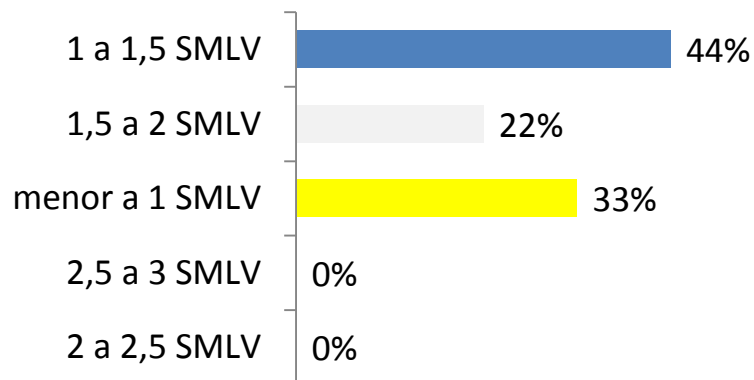
PADRES (Promedio SMLV)



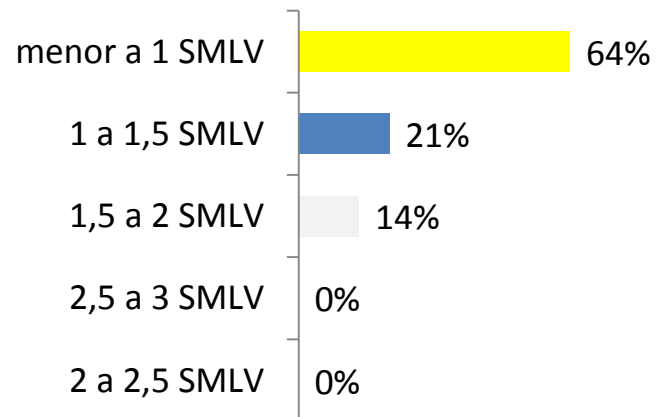
MADRES (Promedio SMLV)



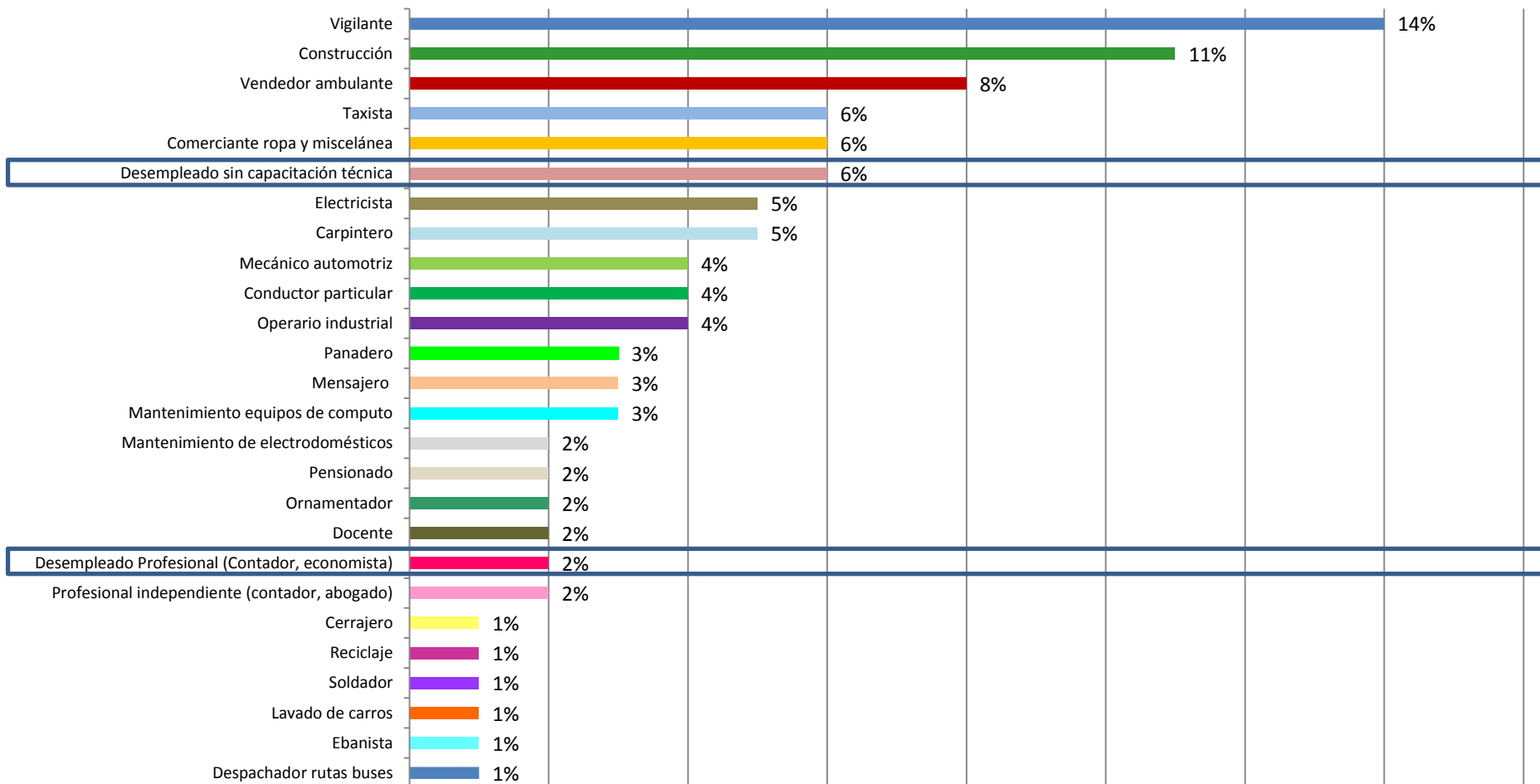
HIJOS (Promedio SMLV)



HIJAS (Promedio SMLV)

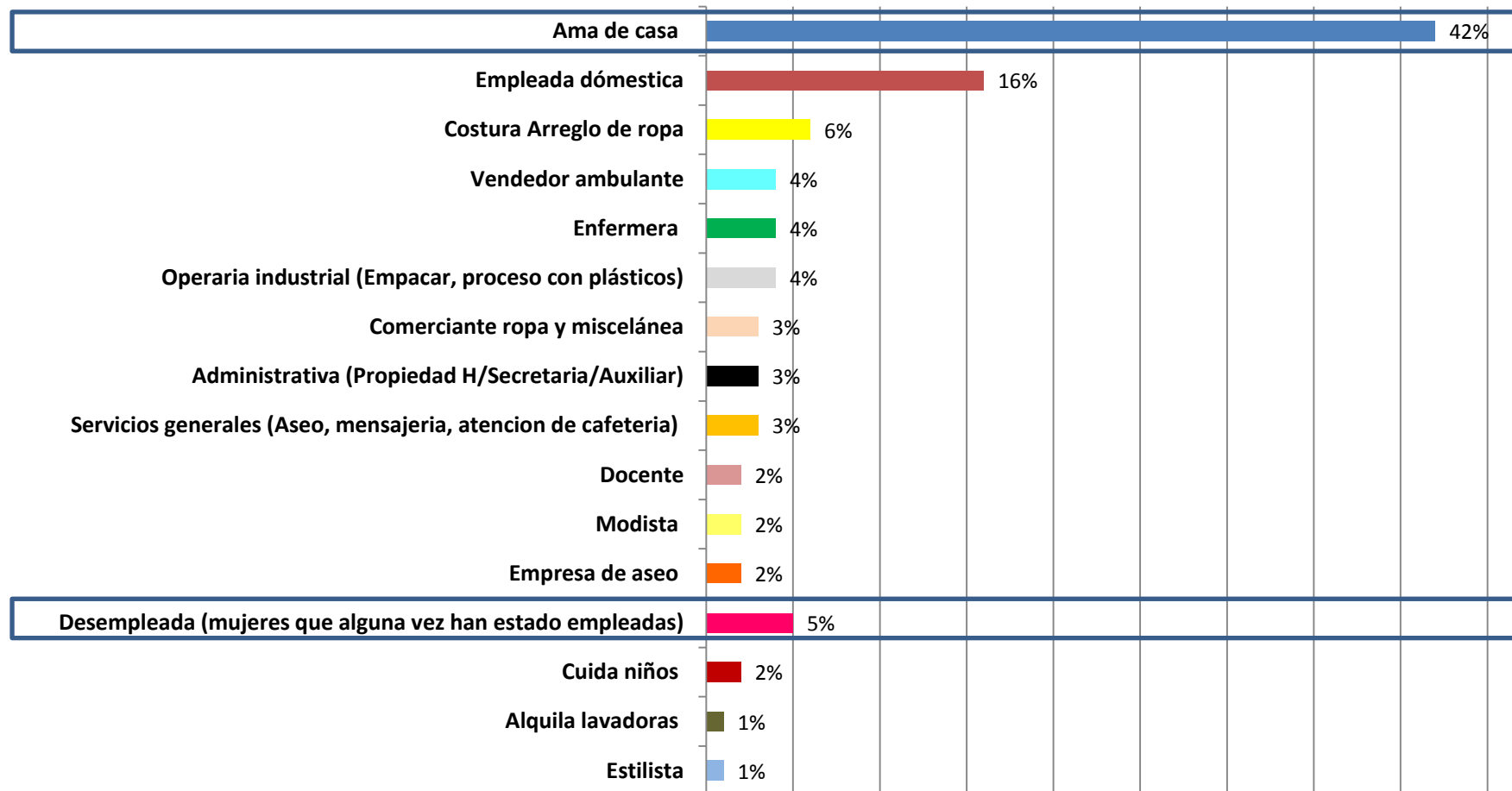


OCUPACIÓN LABORAL DEL PADRE (24% DE LOS HOGARES CON PADRE EN LA MUESTRA)



Nota: A la fecha la muestra arroja que hay un 8% de padres sin empleo

OCUPACIÓN LABORAL DE LA MADRE (EN EL 100% DE LA MUESTRA)



Nota: A la fecha la muestra arroja que hay un 47% de madres que no reciben remuneración económica

OBSERVACIONES GENERALES

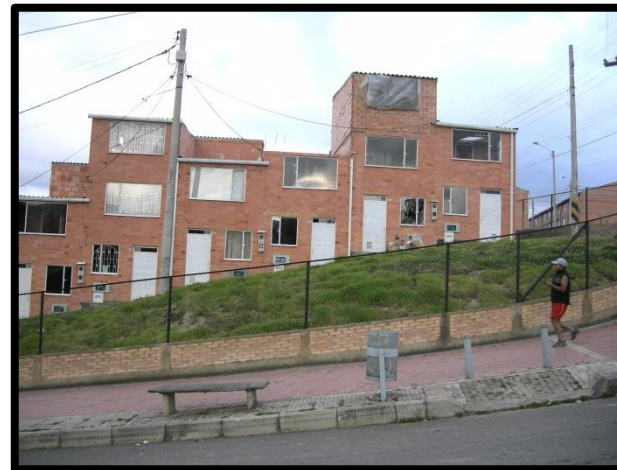
Es claro el detrimento de la calidad de vida y el bienestar de las familias.

- Los habitantes no se sienten a gusto en sus viviendas, un 10% considera que la calidad del espacio es pésima, un 30% dice que es mala, un 24% la considera regular y un 36% apenas la califica como buena
- Las familias se sienten hacinadas e incómodas en las reducidas áreas, se encontró familias de 7 a 11 personas en áreas de 36 m²
- El 42% de las viviendas tiene problemas, de los cuales se relacionan; falta de recolección de basuras, alcantarillado que se taponan, fisuras en techos y paredes, escasa iluminación, humedad por filtraciones terraza del vecino y filtración agua subterránea



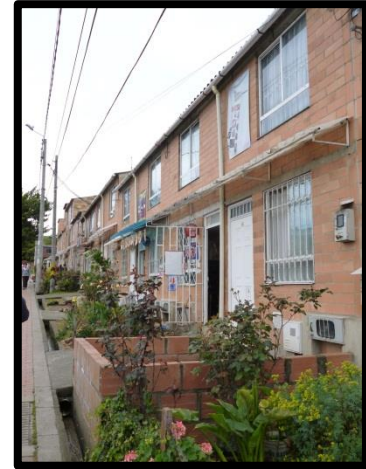
OBSERVACIONES GENERALES

- Los conflictos se derivan por la deficiente propuesta para implementar la política pública de vivienda con las construcciones realizadas con fallas extremas de planeación, diseños de los conjuntos y las viviendas con alto hacinamiento, mal diseño de redes de servicios públicos; como el alcantarillado que contamina el río.
- Otro conflicto se presenta por el régimen de propiedad horizontal (ley 675), en una población que debe cubrir un costoso transporte, que no alcanza a cubrir los costos de su canasta familiar, el pago de hipoteca, la educación de sus hijos, entre otros y por supuesto una cuota de administración.
- Para las personas lo positivo es que pueden contar con un techo propio, antes estaban en arriendo pero consideran que con lo que están pagando por su vivienda la construcción debió haber sido mejor, la inversión para dejarla con acabados fue considerable con respecto a sus recursos, mucho aún no han podido colocar acabados. Algunos fueron reubicados por remoción en masa y otros son desplazados. Un 10% de los habitantes están en arriendo.



OBSERVACIONES GENERALES

- La situación socioeconómica se agudiza con una situación que vulnera derechos humanos por la segregación de esta población del resto de la ciudad. La escasa posibilidad de acceder a empleo, el escaso ingreso de las familias tan numerosas, su limitada productividad y el alto índice de población en condición de discapacidad. El sitio más cercano para mercar es en Santa Librada, el acudir a las tiendas de barrio sale muy costoso.
- Educación y salud con equipamientos insuficientes para la población que debe cubrir.
- La comunidad se siente afectada por frecuentes atracos, y abuso sexual de jóvenes mujeres en el trayecto de su vivienda y los sitios de transporte, hay alto índice de drogadicción.



OBSERVACIONES GENERALES

- La fusión entre la población rural y la urbana ha generado roces propios de esta dinámica de expansión urbana frente a la vida campesina que obliga a acomodarse y convivir. La gestión administrativa ha definido derechos de preferencia en la venta de compra de predios, se ha ejercido presión por la construcción de vías sobre predios campesinos, generado desplazamiento, largos procesos de concertación sin decisiones prontas y en beneficio de la comunidad por parte del distrito.
- El conflicto ambiental por la presión sobre la cuenca del Rio Tunjuelo, debido a la falta de conciencia ambiental para la conservación y manejo de las rondas hídricas, zona de protección ambiental.



OBSERVACIONES GENERALES

- Hay conflicto de espacio público y movilidad, la conexión con la ciudad no ha sido suficientemente planificada y el estado actual de vías, accesos al transporte público y al Sistema Transmilenio no cubre la necesidad de la población del sector. Aunado a ello que para la población en condición de discapacidad no hay en este sentido servicio alguno que se adapte a su requerimiento.
- Todos estos factores agudizan los problemas de convivencia no hay una mínima infraestructura para la cultura y recreación de calidad. La seguridad se hace difícil de manejar y la atención por parte de la autoridad es mínima y en ocasiones nula.

