

Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde?

Who asks the questions about housing quality? Who answers them?

Recibido: 21 de abril de 2010. Aprobado: 22 de junio de 2010.

Clemencia Escallón

Profesor asistente de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de los Andes. Especialista en Diseño Urbano. Miembro del grupo de investigación en Gestión y Diseño de Vivienda (GIV). Autora de varias publicaciones sobre temas de gestión urbana, vivienda social y participación ciudadana en asuntos públicos.
✉cescallo@uniandes.edu.co

Diana Rodríguez

Arquitecta Universidad de los Andes, con maestría en Vivienda y Urbanismo de la Architectural Association, Londres, Reino Unido. Ha trabajado como contratista y consultora en proyectos de diseño de espacio público y planes parciales de renovación urbana.
✉dianrodr@uniandes.edu.co

Resumen

Este artículo presenta las distintas estrategias que ha buscado el Grupo de Investigación en Gestión y Diseño de Vivienda (GIV), del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes, para comprender y evidenciar el problema percibido sobre la calidad de la vivienda, particularmente de los sectores más pobres de la población colombiana. El enfoque se hace desde el ámbito académico con el Laboratorio de Vivienda y desde el escenario de la relación universidad-empresa según convenio de asociación con Prodesa S. A. La alerta se inicia con la preocupación por la condición de la vivienda de interés social (VIS) en Bogotá: lotes estrechos, viviendas pequeñas con ubicación urbana de extrema periferia, para ir complejizando la mirada a través de preguntas como: ¿Qué facilidades urbanas tiene la ciudad en la que se construye la VIS? ¿Qué tipo de urbanizaciones o agrupaciones se están proponiendo? ¿Cuál es la espacialidad de la vivienda que se ofrece? Interesa explorar si es factible medir la calidad de la vivienda VIS, y si lo es, con qué indicadores y valoraciones se debe hacer. El artículo expone las razones de esta búsqueda, los instrumentos técnicos planteados para acercarse a las respuestas, y el análisis de los resultados y retos de la que hemos llamado “primera fase de observación”.

Palabras clave: vivienda de interés social, calidad, información, observación.

Abstract

This paper presents the work undertaken by the Housing Research Group (GIV for its abbreviation in Spanish), ascribed to the Department of Architecture of the Universidad de Los Andes. It describes the different strategies the research group has employed, trying to understand and disclose the problems of housing quality for the Colombian low income population. The academic focus developed by the Housing Laboratory, is framed in the agreement signed between the University and Prodesa S. A. The authors' concern begins with the evidence of the inertial behavior of the private sector in offering a very low quality for low income housing in Bogotá: extremely small plots of land to build on, small housing units, settlements situated in extreme outskirts of the city. The aim is to analyze the problem through questions such as: What urban facilities are available in the city for low income housing settlements? Which urban typologies or tissues are being proposed? Are the private areas enough and satisfactory for the necessities of the families? The research group is interested in exploring whether it is possible to measure the quality of low-income housing, and, if so, with what indicators and evaluations must it be undertaken? The paper's structure includes conceptual framework, method of analysis, proposals for some technical instruments, and, finally, an analysis of the results and challenges of what has been called the “first phase of observation”.

Keywords: low-income housing, quality, information, observation.

Figura página opuesta: Casa en el barrio Nueva Esperanza, localidad Rafael Uribe, Bogotá.
Fotografía: Óscar Prieto.



Calificar es valorar con sentido grupal mediante una proyección aritmética... El resultado es la proyección visual de un deseo ciudadano

Armando Silva¹

1 [Silva, Bogotá imaginada.](#)

La calidad del hábitat es tema prioritario en una sociedad. Las buenas condiciones y relaciones de la ciudad en su conjunto, las del entorno más inmediato, el barrio y la vivienda, y las del espacio privado, deben ser del cuidado y preocupación de todos los miembros de una comunidad.

Esa era la preocupación de Colombia a mediados del siglo pasado: inscrito en un escenario internacional del Estado de Bienestar entre 1960 y 1980, era uno de los países con mayor presencia estatal en materia de vivienda. El Instituto de Crédito Territorial (ICT), y el Banco Central Hipotecario (BCH), acompañaron procesos de aplicación de las normas mínimas de urbanización y servicios, dieron soporte a programas públicos de vivienda masiva en 1972 y, atendiendo los planteamientos de

John Turner desde la Primera Conferencia de Hábitat en Vancouver, en 1976, convirtieron al país en un laboratorio de experimentos, fomentando la autoconstrucción y la autogestión de vivienda. El ICT fue la institución visible y responsable de la búsqueda de calidad e innovación en la vivienda para los más pobres. Su gestión ha dejado al país un importante legado en términos de calidad y sostenibilidad, reconocible hoy en proyectos en las ciudades de Bogotá, Cali, Medellín, Bucaramanga, por mencionar algunas. Urbanizaciones generosas, con buenos espacios libres y equipamientos eficientes, con vivienda pertinente y de calidad, que aún hoy, después de cuatro décadas, dan soporte a los intereses de su colectividad y apoyan la convivencia y el buen vivir.

En la década de los noventa los cambios políticos internacionales afianzaron en Colombia el enfoque neoliberal y desde las dimensiones económica e institucional se ajustaron las políticas de vivienda. Se restringió el papel social del Estado al papel de facilitador, modificando sustancialmente la responsabilidad pública frente a la vivienda, en un escenario de gestión privada de los proyectos de vivienda de interés social y la aplicación de herramientas de financiación, en su momento novedosas para el país, como el subsidio a la demanda. Es decir, un escenario de mercado. Pasados veinte años los datos son alarmantes: el déficit de vivienda aumenta y las opciones legales y de calidad no parecen ser factibles para los más pobres. La urbanización informal es la alternativa para un número importante de familias y el hacinamiento crítico es la condición en la que viven los más pobres de nuestra sociedad, y desde esa óptica el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Alcaldía de Bogotá se preocupan por las cifras: generar 3 millones 900 mil unidades entre 2006 y 2019 y 100.000 viviendas para Bogotá entre 2008 y 2011.²

2 DNP, Documento *Ciudades amables*, 2006. *Plan de Desarrollo Distrital 2008-2011*.



Figura 1. Urbanización El Tunal Experimental, Bogotá. Fotografía: Clemencia Escallón.



Figura 2. Urbanización Molinos, Bogotá. Fotografía: Clemencia Escallón.

Pero lo importante: ¿De qué condición y calidad serán esas viviendas? ¿Quién pone las reglas de juego? ¿Quién controla? ¿Quién responde? ¿A quién se le exige? En últimas, ¿quién es el responsable de la calidad de la vivienda? Parece no ser la preocupación de las autoridades pertinentes, y lo que es más preocupante, de los mismos demandantes de vivienda. La dispersión de actores y procesos en las últimas décadas de los escenarios de gestión y producción de la vivienda, genera esta indeseable consecuencia.³

3 Anzellini, *Vivienda social, miradas actuales a retos futuros*, 40.

Con la convicción sobre la importancia de vincular esta preocupación y responsabilidad en la formación de los arquitectos, el Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes adelanta desde hace más de 6 años su programa académico Laboratorio de Vivienda, desde donde ha acercado esta discusión a un grupo significativo de estudiantes mediante ejercicios de observación y análisis en proyectos y viviendas en la ciudad de Bogotá. Los resultados del análisis bajo parámetros académicos permitieron inicialmente percibir la ausencia de buenas condiciones de habitabilidad, de espacios excesivamente reducidos y de mala calidad en los acabados, particularmente en la vivienda de bajo costo.

También hay claridad hoy en que la reflexión sobre la calidad y la aproximación a su definición y posible medición no es solamente una preocupación académica. A este proceso se deben acercar también los demás actores involucrados: los promotores, los constructores, las autoridades públicas y, obviamente, los usuarios. En esta primera etapa, el GIV le propuso a Prodesa S.A., gestora y constructora de proyectos de vivienda de interés social, una alianza para avanzar en esta reflexión. Desde el 2006 se adelanta un trabajo conjunto académico-empresarial teniendo como ámbito de observación la vivienda nueva en Bogotá y los municipios cercanos en la Sabana. El propósito es el de desarrollar los indicadores y ponderaciones para el análisis y generar una propuesta técnica que permita de manera objetiva reconocer la calidad de la vivienda.

El ejercicio es enriquecedor para las partes: para la academia, por el proceso investigativo sobre la condición y características de la vivienda y sus modalidades de gestión, y para la empresa el reto es doble: por un lado, reconocer dónde se está incumpliendo el estándar propuesto por el grupo de trabajo, y por otro, desde la gestión y operación de la empresa proponer cómo avanzar en el cumplimiento de éste.

¿Cómo es la calidad de la vivienda de interés social en un escenario de mercado?

No parecería factible decir que la vivienda está inmersa en un escenario de mercado con sus reglas de juego. Es, efectivamente, un mercado altamente imperfecto, mediado por condiciones estructurales de gestión y valor del suelo, esquemas y condiciones de financiación que impactan la gestión del “producto vivienda” y en las que se apoyan los argumentos para explicar las limitaciones en su calidad.

En Colombia hay dos mitos alrededor del sector vivienda: por una parte, que el sector público es ineficiente y no debe ocuparse de la producción de la vivienda; por otro, que el sector privado, debidamente apoyado por el sector público, hace esfuerzos por mejorar su eficiencia para acercarse al producto vivienda demandado por los colombianos, pero en ese ejercicio reconoce amplias limitaciones. En la conjunción de ambas condiciones, lo que se afecta, reduce y tiende a desaparecer del ámbito formal es la vivienda de calidad para los más pobres.

Esta inercia disfuncional, que ha retardado la dinámica de producción de vivienda social, ha generado una visión de corto plazo atendiendo exclusivamente el déficit cuantitativo, buscando producir un número mayor de soluciones y dejando en segundo lugar la mirada de largo plazo con responsabilidad desde la sostenibilidad que resuelva el supuesto dilema de cantidad frente a calidad.⁴ De no comprenderse, el tema de calidad “nos llevará a acumular problemas sociales y espaciales en las ciudades por saturación, altas densidades, baja potencialidad de desarrollo, hacinamiento, inexistencia de actividades económicas, guetos de vivienda con altos niveles de segregación e imposibilidad de socialización en lo público”.⁵

Entonces, vale preguntarse: ¿Cuál es la concepción de vivienda que hay detrás de la valoración de soluciones en términos cualitativos y cuál en términos cuantitativos? ¿Cuáles son las tipologías más pertinentes? ¿Quiénes acceden a las viviendas y quiénes se quedan por fuera? Y lo más importante: ¿Qué es una solución de vivienda?

En este sentido es importante revisar dos conceptos: qué es vivienda y qué es calidad. Por un lado tenemos el significado de la vivienda: para unos es lugar de descanso; para otros, lugar de trabajo y socialización; para unos, de reproducción económica, para otros objeto de cambio, de consumo, patrimonio o capital de trabajo; todo ello genera posicionamientos diversos como constituyente del hábitat. Estas definiciones, como lo menciona María Clara Echavarría, tienen en común un atributo:

La vivienda no es un producto material-funcional que cumple con el papel de bien mercantil, sino que es un atributo urbano integral y complejo que debe garantizar las condiciones de desarrollo y realización de quienes la habitan y constituirse en soporte de la vida de las personas en las dimensiones culturales, sociales y económicas.⁶

Y por otro lado, también es importante revisar la definición de calidad: este término podría relacionarse con cuestiones subjetivas más ligadas al “gusto” que a una situación verificable científicamente. En ese caso interesa la reflexión sobre calidad en torno al hecho de que ésta la define el *Diccionario de la Lengua Española* como la cualidad de algo; nos brinda conciencia de una realidad. Las cosas o los espacios tienen propiedades, en su mayoría mensurables, sobre las cuales se puede generar un juicio de valor.⁷

4 Saldarriaga, *Vivienda social, miradas actuales a retos futuros*.

5 Echavarría, *Boletín del Instituto de la Vivienda*, 27.

6 Ídem.

7 *Diccionario de la Lengua Española: calidad* (del latín *qualitas*, -*ātis*, y éste, calco del griego *ποιότης*): Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor. ~ *de vida*. Conjunto de condiciones que contribuyen a hacer agradable y valiosa la vida. *Diccionario etimológico del latín. Qualitativus: qualitas* (calidad) describe *qualis*, el *qué*.

Hablando de la calidad referida a lo espacial, autores como Kevin Lynch nos recuerdan que la calidad no se debe limitar al “ambiente físico construido”, es decir, a las cualidades físicas del espacio, sino también a los componentes sociales, al grado de satisfacción que tiene el habitante sobre el espacio que habita.⁸ Resulta pertinente esta posición que han tomado como referencia de análisis otros autores como Tarchopulos, y por ahora se propone para esta aproximación un panorama físico mas no inerte: el espacio construido.

8 Lynch, *Administración del paisaje*.

La forma como se habita “la casa” tiene una condición de apropiación para cada uno de sus habitantes, las actividades que a diario tienen lugar en el espacio son regidas por las dimensiones calidad y amoblamiento de cada espacio. Ekambi Schmidt describe la apropiación de este “territorio” en el que

[...] todo ser humano se cobija, se crea un espacio personal, un territorio móvil o inmóvil cuyas fronteras marca mediante límites simbólicos que se materializan con ciertos objetos rituales o mediante la existencia de techos o muros opacos... estos límites definen un dentro y un fuera, un mi casa y un la casa de otros... materializan “una superficie vacía a llenar, a decorar”.⁹

9 Ekambi-Schmidt, *La percepción del hábitat*.

Entonces, esa superficie vacía es espacio de nuestro habitar y los elementos o muebles los que permiten que esta acción se dé. Es un trato tripartito entre el usuario, el espacio y los elementos (o muebles) que permite el uso del espacio, y en la relación entre el mueble con el espacio y el correcto uso de éste, se puede encontrar un patrón de medida de la calidad del conjunto. En este escenario, las dimensiones se convierten en chequeo de las correctas relaciones, y las actividades de comer, dormir, cocinar, asearse, entre otras, pueden dar cuenta de esta relación indisoluble. Haciendo un ejercicio de transgresión de escalas, el espacio íntimo también debería dar cuenta de lo que pasa más allá del acceso de la vivienda, y la ciudad, el barrio, la agrupación o conjunto definirán en gran medida la calidad espacial del espacio habitable. Así, la infraestructura de movilidad y transporte, los espacios públicos y equipamientos, son base para una unidad de vivienda de calidad.¹⁰

10 Gehl, *La humanización del espacio urbano*.

¿Cómo reconocer la calidad de la vivienda? Una propuesta para medirla

Teniendo claro que es factible medir la calidad, el grupo de trabajo GIV-Prodesa se dio a la tarea de construir los indicadores y la metodología de evaluación de la calidad de los proyectos de vivienda. Para ello retomó la labor iniciada en el país por varios agentes hace más de una década y revisó los avances internacionales que consideró como los más pertinentes.¹¹

11 En Colombia el estudio “Metodología de diseño y evaluación de proyectos de vivienda de interés social”, realizado por el Ministerio de Desarrollo Económico, Viceministerio de Desarrollo Urbano, Dirección de Vivienda, Suelo y Construcción, de 1998, y otro académico del Instituto Javeriano de Vivienda y urbanismo (Injaviu), “Análisis de evaluación de calidad de la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá”. En experiencias internacionales, los estándares para la vivienda de calidad aplicados desde el Programa Nacional de Vivienda *Affordable Housing* (NAHP, 2010) en la Corporación de Vivienda del Ministerio del Medio Ambiente, Transporte y Regiones de Inglaterra (HQI).

12 Prodesa, *Documento de trabajo*.

A los estudios y programas anteriores se sumaron como referentes los avances del Laboratorio de Vivienda del Departamento de Arquitectura, curso que en su momento llevaba más de seis años de experiencia en análisis de proyectos de vivienda nueva y usada en Bogotá, y los avances de Prodesa en los estudios de precio-beneficio que adelantaba la empresa.¹²

Tabla 1. Calidad de la vivienda. Referentes

Característica	Referentes				
	Ministerio de Desarrollo	INJAVIU	HQI-2006	Adaptación HQI Tesis de maestría	Indicadores Prodesa
Aspectos urbanos					
Contexto y servicios urbanos	●	●	●	●	●
Movilidad	●	●	●	●	●
Conexión servicios públicos	●	●			●
Impactos negativos	●	●			●
Aspectos agrupación					
Implantación en el terreno		●	●		●
Orientación - clima	●				
Parqueos y zonas comunes	●		●	●	●
Densidad - tamaño del lote individual	●	●			●
Aspectos de la unidad					
Dimensiones de los espacios	●	●	●	●	●
Relaciones de los espacios	●	●	●		
Calidad de los espacios	●	●	●	●	●
Crecimiento					
Ampliación	●			●	
Acompañamiento posterior	●			●	
Acabados y aspectos técnicos					
Acabados	●	●			●
Redes y conexiones	●	●	●	●	

Tabla 2. Valoración y ponderación por características

Característica	Número de indicadores analizados	Proyectos no VIS		Proyectos VIS	
		Total puntos	Ponderación	Total puntos	Ponderación
Urbana	13	40	15%	40	15%
Agrupación/urbanización	35	121	20%	121	20%
Espacios privados	24	83	25%	83	25%
a. Crecimiento progresivo	10	n. a.	n. a.	48	20%
b. Acabados	12	69	40%	69	20%
Total	94	313	100%	361	100%

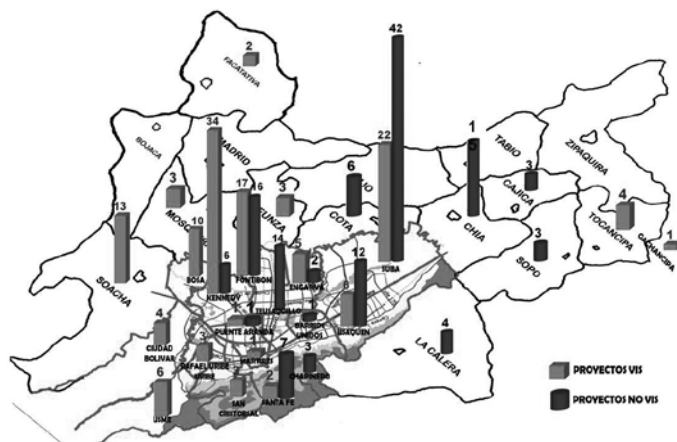


Figura 3. Ubicación geográfica de la muestra de análisis. Fuente: Grupo GIV.

El ejercicio de definición de indicadores responde a las principales preguntas por la calidad de la ciudad, la agrupación y la unidad de vivienda, y la ponderación, a la relación que se consideró pertinente entre los tres grupos de componentes.

Para el análisis se propone la observación directa de los proyectos de vivienda nueva en Bogotá y algunos municipios de la sabana, así como la recolección de la información apoyada en una metodología de recopilación y análisis de datos, que hace factible la ponderación y la comparación de los proyectos.¹³ La selección de la muestra de los 284 proyectos analizados a la fecha toma la información base de reportes de la firma Galería Inmobiliaria.¹⁴

De esta muestra, el 52% son VIS y el 48% no VIS, y por tipología el 64% son multifamiliares y el 36% unifamiliares.¹⁵

13 La metodología de análisis utiliza 94 indicadores que, según su pertinencia de aplicación por tipología, suman 313 o 361 puntos, correspondientes a un 100% de cumplimiento del estándar de calidad definido. Para el manejo de la información se diseñó una ficha de recolección de datos con información gráfica y alfanumérica, y una base de datos que permite sistematizar el análisis y evaluar los proyectos por tipo de proyecto y por tipología y compararlos según característica de análisis.

14 Entidad privada que adelanta reportes de la dinámica inmobiliaria en Bogotá y los municipios vecinos. Desde los reportes del Sistema de Información Gerencia Actualizado (SIGA), se seleccionan los proyectos y se administra la información base para la muestra de proyectos.

15 Según información obtenida en la Dirección de Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, durante ese mismo período en Bogotá se habían registrado para permiso de ventas 370 proyectos de la categoría VIS.

Tabla 3. Calidad de vivienda. Comportamiento de la muestra por períodos, tipos y tipología

Período	Número de proyectos	Proyectos no VIS		Proyectos VIS	
		Unifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar
2006-2007	160	6	59	45	50
2008-2010	124	34	38	18	34
Total de proyectos	284	40	97	63	84
Total unidades de vivienda	89,798	6,164	27,137	29,347	27,150
Promedio m ² unidad	N/A	190,3	93,25	54,94	58,98
Promedio tamaño proyecto (en unidades de vivienda)	N/A	154	279	465	323

El panorama que presentan los resultados del análisis

Los resultados del análisis son de dos tipos: la calidad de la ciudad en la que se inserta la oferta y la calidad de la agrupación y la vivienda. En cuanto a la primera, al ubicar la muestra geográficamente en el territorio de la ciudad se reconoce la oferta urbana bajo esta propuesta de indicadores, que se puede decir, depende de las decisiones colectivas (públicas y privadas) en relación con el desarrollo de la ciudad; y para la segunda, el cumplimiento de calidad en los componentes de agrupación y vivienda, responsabilidad y decisión del promotor del proyecto. Focalizando el análisis en los datos de VIS y comparándolos con la vivienda de interés prioritario VIP, los resultados son bien distintos: la calidad de lo urbano es similar en los dos casos: 65 y 62%, respectivamente. En la agrupación y espacios privados el llamado de atención es fuerte: en ninguna de las categorías se logra cumplir más allá del 45% las condiciones esperadas de calidad, y si se agrega para revisar el total del puntaje de calidad y se analiza por zonas urbanas en Bogotá y la sabana, el promedio general es de un 65,5% en no VIS y un 45% en VIS.

Analizando la calidad de la vivienda de interés prioritario (VIP), la situación es más preocupante: en los proyectos VIP se obtiene un promedio de puntaje de calidad del 41,01%, estableciéndose las mayores deficiencias en los espacios privados.

Los resultados de la medición confirman la hipótesis: la calidad disminuye en proporción al menor precio de la vivienda, es decir, se agudiza el problema para las familias más pobres, lo cual parece inadmisibles desde la responsabilidad social del Estado. Sin duda se realizan esfuerzos por parte de los promotores privados comprometidos con este rango de vivienda de bajo costo. Se considera entonces necesario y pertinente llamar la atención con relación al tema de la calidad y la habitabilidad de este segmento de vivienda. Para ilustrar el análisis se seleccionaron cuatro proyectos VIP que permiten detallar la valoración por categoría en cada proyecto.

Tabla 4. Proyectos VIP y VIS por periodo y tipología

Periodo	VIP (entre 0 y 70 SMLM)		VIS (entre 70 y 135 SMLM)	
	Unifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Multifamiliar
2006-2007	21	5	24	45
2008-2010	9	0	9	34
Total proyectos	30	5	33	79
Total unidades	13.592	2.132	11.291	25.018

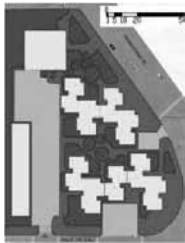
Tabla 5. Promedio de calidad total. Proyectos VIP por características

Categoría	Promedio			
	Total	Urbano	Agrupación	Espacios privados
Proyectos VIS	47,24%	65,51%	44,02%	45,19%
Proyectos VIP	41,01%	62,11%	41,17%	38,11%



Variables condición del proyecto	Puntos / %
Distancia a servicios urbanos Parques, vías, equipamientos, comercio, rutas transporte público	31/36 86%
Distancia a impactos negativos (vecindarios sin consolidar, cuerpos de agua, industria)	2/4 50%
Característica	Localización
Porcentaje	83%

Figura 4. Características urbanas.



Variables condición del proyecto	Puntos / %
Densidades	210 v/ha
Índices de ocupación	0,38
Parqueos/vivienda/visitantes	1/7 viviendas
Soleamiento	Oriente-occidente
Redes (subterranización)	Si
Visuales y servidumbres	20 m entre fachadas
Relaciones espaciales agrupación	Adecuadas
Característica	Agrupación
Porcentaje	93%

Figura 5. Características de agrupación.



Variables condición del proyecto	Puntos / %
Dimensiones espaciales (lado menor y área)	13/15
Relaciones de áreas funcionales	3/3
Proporciones de áreas funcionales	7/12
Iluminación y ventilación	18/18
Acabados	15/69
Característica	Vivienda
Porcentaje	68%

Figura 6. Características de la vivienda.



Variables condición del proyecto	Puntos / %
Porcentaje de crecimiento sobre el área inicial (m ²)	37,9%
Habitabilidad de la unidad en obra	Sí
Asistencia técnica en desarrollo progresivo	Sí
Número de etapas	3
Proporciones de áreas funcionales	9/9
Espacio múltiple	No
Fachada (2º piso)	Sí
Característica	Desarrollo progresivo
Porcentaje	83%

Figura 7. Vivienda de interés prioritario de desarrollo progresivo.

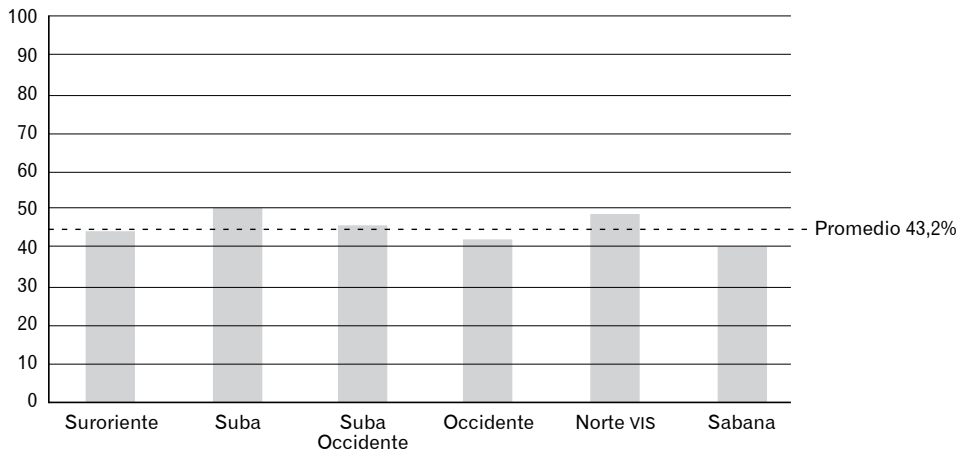


Figura 8. Promedio puntaje calidad total de proyectos VIS por zonas urbanas.

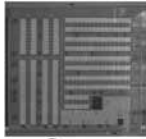


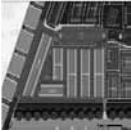


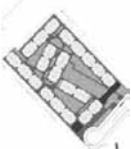


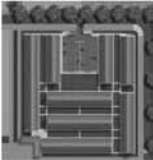
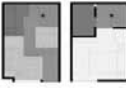

Proyecto	Agrupación	Unidad	Imagen	Calidad
Caso 1 Unifamiliar Bogotá				Puntaje total de calidad: 40% Cumplimiento de calidad por característica: Urbana, 40% Agrupación, 43% Espacios privados, 40%
Caso 2 Unifamiliar Soacha				Puntaje total de calidad: 42% Cumplimiento de calidad por característica: Urbana, 65% Agrupación, 42% Espacios privados, 40%
Caso 3 Multi familiar Bogotá				Puntaje total de calidad: 48% Cumplimiento de calidad por característica: Urbana, 80% Agrupación, 57% Espacios privados, 41%
Caso 4 Unifamiliar Bogotá				Puntaje total de calidad: 43% Cumplimiento de calidad por característica: Urbana, 50% Agrupación, 35% Espacios privados, 31%

Figura 9. Análisis de casos de vivienda de interés prioritario por características.



Figura 10. Urbanización El Caracol. CVP. Bogotá. Fotografía: Clemencia Escallón.



Figura 11. Agrupación Senderos de Funza. Prodesa. Funza. Fotografía: Óscar Prieto.

¿Cuáles son los retos?

El cambio en el sector vivienda y hábitat en los últimos veinte años tiene aspectos positivos y negativos. En cuanto a lo positivo, la ley 9ª de 1989 establece con claridad el tope del valor para la vivienda de interés social en 135 salarios mínimos legales mensuales (smlm) como el pertinente y necesario para dirigir la atención al déficit de vivienda, que hoy es la gestión cotidiana de la mayoría de las grandes promotoras y constructoras colombianas.¹⁶ Por otro lado, se reconoce la vinculación de una variedad de actores, no sólo del Estado central, como responsables; municipios y empresarios privados atienden en la actualidad con eficiencia este segmento de demanda. En cuanto a lo negativo, se reconocen dos grandes comportamientos en este rango de vivienda. Por una parte, no se ha generado el suelo urbano suficiente para los proyectos de vivienda y se ha excluido casi al 70% de las familias que presentan déficit de vivienda por cuanto no tienen la capacidad económica para acceder al tope VIS establecido; y por otro, quienes adquieren una vivienda VIS o VIP no obtienen un producto de calidad. Parecería que no es una elección tan libre y racional de mercado, porque la oferta de vivienda es muy restringida. Hoy, después de diecinueve años, es fácil reconocer que las iniciativas de la ley 3ª de 1991, con la creación del Sistema Nacional de Vivienda y el subsidio directo a la demanda, no fueron las más acertadas para atender la problemática de vivienda de los más pobres.

Pensar en hábitat y vivienda de calidad no puede hacerse sin vincular la exploración de otros componentes como la gestión del suelo urbano, la financiación, y los esquemas de gestión y producción. Cada componente tiene un actor responsable que lo impacta, pero ninguno asume de forma directa los resultados de calidad esperados para el conjunto, es decir, la calidad que espera poder disfrutar una familia en el entorno urbano y el de su vivienda.¹⁷ Y el único mecanismo de control o regulación que existe para vigilar la calidad de la vivienda son las normas urbanas de escala municipal, las cuales muchas veces dejan por fuera los aspectos que garantizan su calidad.

¹⁶ Velásquez, "Fuentes de desequilibrio en el mercado de vivienda de interés social".

¹⁷ Barney, *XX Bienal de Arquitectura*, 256-261.

Es evidente que muchos componentes y procesos de la vivienda se pueden privatizar, que los promotores privados son capaces de atender con eficiencia ciertos rangos de vivienda, y se perciben los avances en la atención de ese rango de demanda. Ahora, hay que reflexionar en la responsabilidad pública por la oferta para los más pobres, y esto es lo que interesa aquí. Parece que esta condición, tan compleja como necesaria, no es privatizable.

Por último, el reto está en acordar cuál es la calidad de vivienda que queremos como sociedad, para que vivan las familias colombianas, particularmente las de menores ingresos. Claramente, no es decisión de un actor. Ni la academia, ni los promotores, ni los responsables de la política pública, ni los demandantes de vivienda, ni los usuarios en forma independiente, pueden aisladamente tomar esta decisión. Debe ser un acuerdo colectivo, donde lo deseable y lo factible se ponga sobre la mesa para la discusión.

Hay que revisar la apuesta de cómo reducir el déficit cuantitativo de vivienda pensando siempre en la condición de calidad. Cantidad con calidad, es un gran reto.

Las evidencias de estos primeros datos de medición de calidad obtenidos en el análisis aquí expuesto, con esta propuesta de medición, desde estos actores, muestran falencias grandes. Algunos dirán: esos no son los actores pertinentes, esos no son los indicadores, esas no son las ponderaciones... puede ser cierto, y de eso se trata, de iniciar con información desde dónde discutir, lo consideramos un avance. Generar información detallada, referida a la condición de funcionalidad de la ciudad y la espacialidad de las agrupaciones y la vivienda lo consideramos un reto desde el GIV y Prodesa y un aporte valioso para la construcción del acuerdo social sobre la calidad. Es seguramente lo que en otros ámbitos, como la Comisión del Hábitat de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, se ha denominado el “manifiesto por el hábitat”.

Deben existir escenarios e instrumentos que hagan más pública la información sobre la vivienda y la calidad de ésta, como lo puede llegar a ser una figura de Observatorio. Cualquier método que se decida estará bien si están todos los actores y si la información para la discusión se encuentra al alcance de todos. La propuesta que aquí se presenta, sumada a otros esfuerzos, pueden ser los primeros pasos para cumplir este ineludible reto.

Bibliografía

Anzellini Fajardo, Stefano, “La arquitectura y la vivienda de interés social. Reflexiones hacia futuro”, en *Vivienda social, miradas actuales a retos futuros*, Bogotá, CEJA, 2003.

Barney, Benjamin; Carvajal, Mauricio; De Portere, Karin; Escallón, Clemencia; Niño, Carlos, “El hábitat popular, cómo cambiar el paradigma”,

en *XX Bienal de Arquitectura*, Bogotá: Sociedad Colombiana de Arquitectos, 2008.

Echavarría, María Clara, "Ascensos y descensos en la vivienda: mirada desde Medellín", *Boletín del Instituto de la Vivienda*, vol. 19, núm. 50, Santiago, Universidad de Chile, 2004. Disponible en: <http://cdocs.minvu.cl/link.asp?xFLD=MAT&xTER=MEDELLIN> (acceso marzo 20 de 2010).

Ekambi-Schmidt, Jezabelle, *La percepción del hábitat* (versión en español de Justo G. Beramendi), Barcelona: Gili, 1974.

Gehl, Jan, *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*, Barcelona: Reverté, 2006.

Grupo de Investigación Gestión de Vivienda (GIV) - Prodesa S. A., *Informes mensuales 2006-2010*, Bogotá: Universidad de los Andes, 2010.

Lynch, Kevin. *Administración del paisaje*. Traducción de Rodrigo Cortés. Bogotá: Grupo Editorial Norma, 1992.

Saldarriaga, Alberto. "Percepciones del problema de la vivienda en Colombia en el siglo XX", en *Vivienda social, miradas actuales a retos futuros*. Bogotá: CEJA, 2003. Disponible en: <http://www.homesandcommunities.co.uk/hqi> (acceso abril 5 de 2010).

Prodesa S.A. "Estudio de precio beneficio" en *Documento de trabajo*. Bogotá: 2006.

Silva Tellez, Armando. *Bogotá Imaginada*. Bogotá: Taurus, 2003.

Tarchópulos, Doris y Ceballos, Olga Lucía. *Calidad de la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Bogotá: Injaviu, 2003.

Velásquez, Manuela. "Fuentes de desequilibrio en el mercado de vivienda de interés social: el caso colombiano", tesis de magíster en Economía, Bogotá, Universidad de los Andes, 2010. 