



**Pontificia Universidad Javeriana
Facultad de Arquitectura y Diseño**

I N J A V I U

**CALIDAD Y ESPACIALIDAD DE
LA VIVIENDA DIRIGIDA A
SECTORES DE BAJOS
INGRESOS EN BOGOTÁ**

**MESA VIS DIEGO ECHEVERRY
CAMPOS**



INVESTIGACIÓN

Calidad de las soluciones de Vivienda dirigidas
a los Sectores de Bajos Ingresos en Bogotá
Cofinanciada por COLCIENCIAS - BID
1997 - 2000

1. Construir y validar un modelo de análisis a partir
del cual sea posible determinar la calidad de la
vivienda en términos de habitabilidad

2. Establecer la calidad de las soluciones de vivienda
subsidiadas por el INURBE, en los orígenes normal y
clandestino, desarrolladas en tres localidades de
Bogotá entre 1991 y 1996



CALIDAD

PROBLEMA

- Ausencia de mecanismos de seguimiento a las políticas habitacionales del Estado
- Carencia de parámetros reguladores de la calidad de la vivienda
- Carencia de instrumentos para la evaluación de la calidad de la vivienda
- Tradicional aproximación a la vivienda en términos cuantitativos
- Estudios enfocados en los aspectos objetivos que determinan la calidad, sin considerar aspectos subjetivos

PREGUNTAS

¿Cuáles son los factores asociados a la calidad de la vivienda, en términos de habitabilidad?

¿Cuál es la calidad en términos de habitabilidad, de la vivienda a la que se le ha aplicado el Subsidio familiar de Vivienda en tres Localidades de Bogotá?

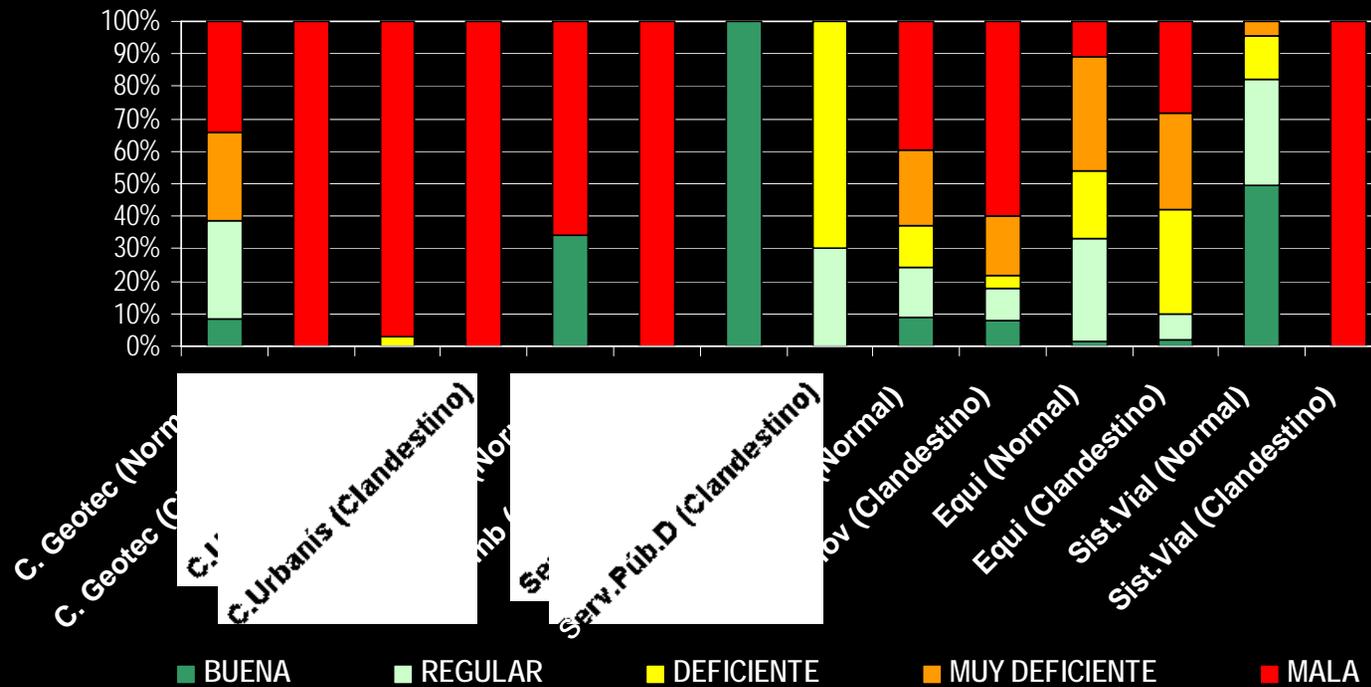


CALIDAD – MODELO CONCEPTUAL



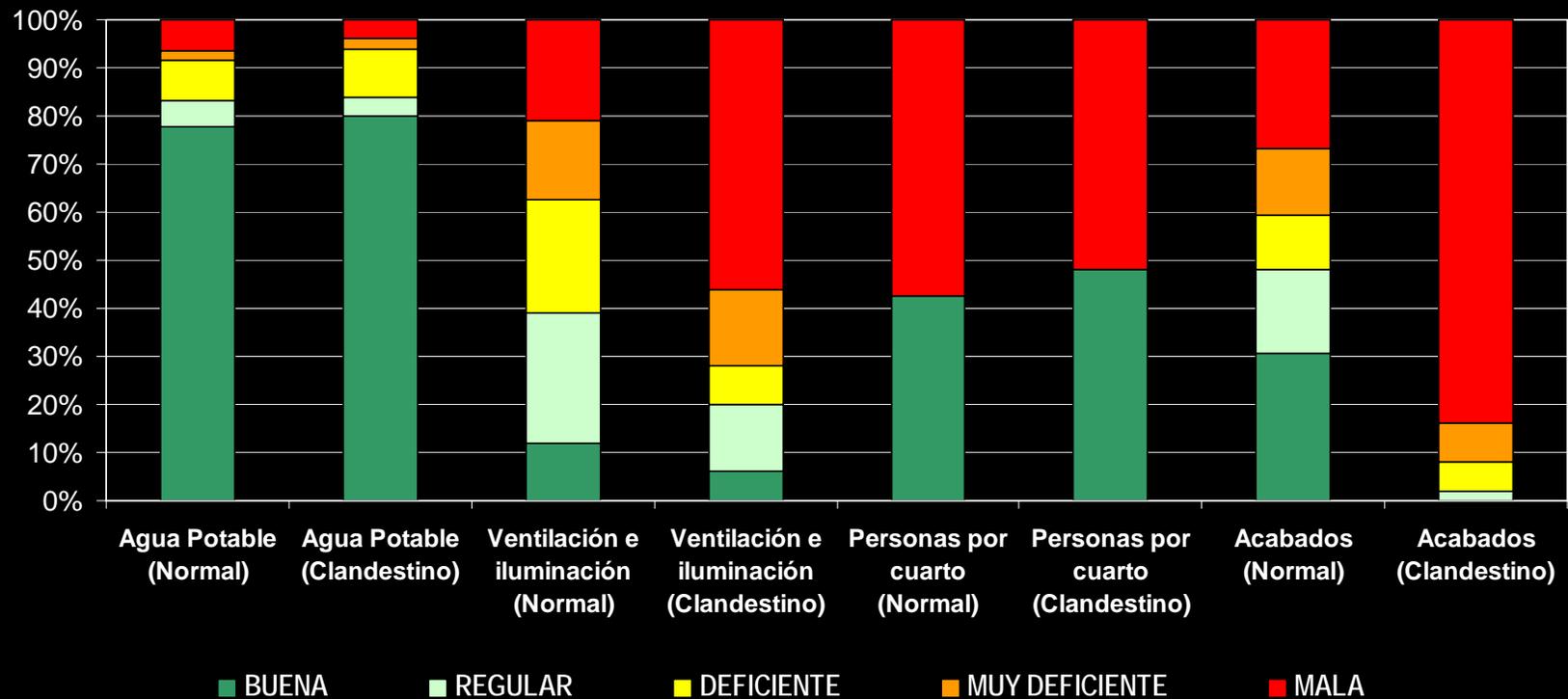
CALIDAD- LOCALIZACIÓN

Distribución de las condiciones que determinan el atributo Localización en los rangos de calidad, por origen de Barrio



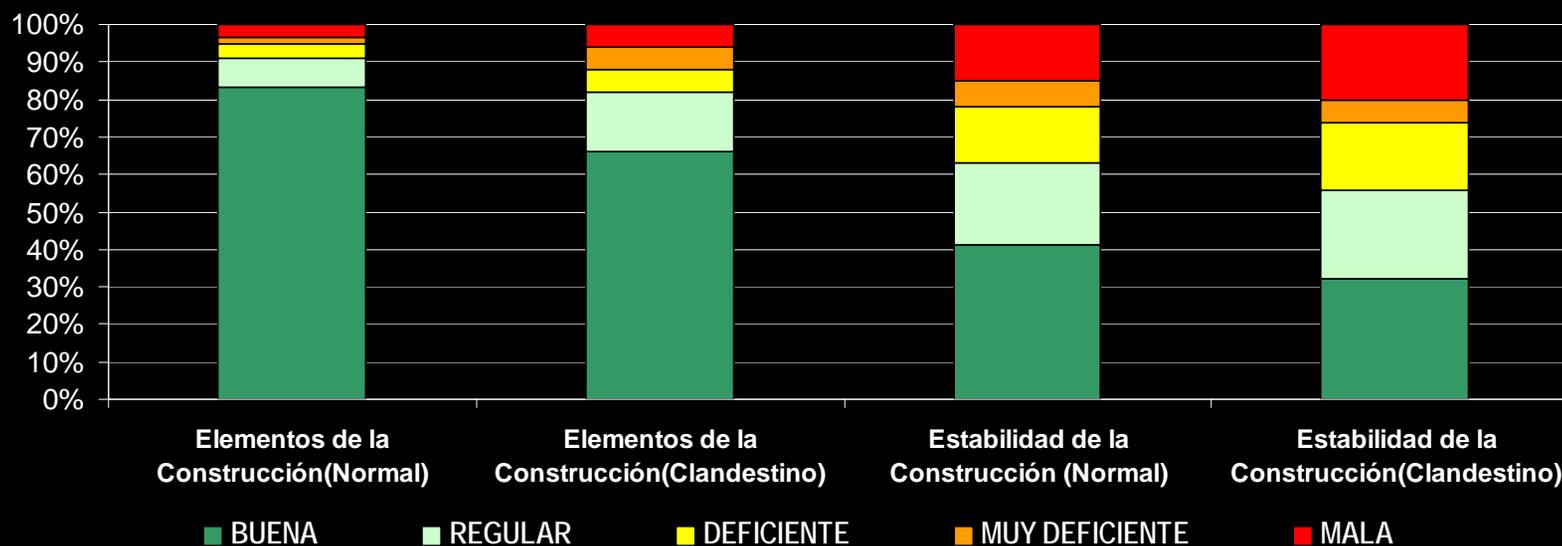
CALIDAD - HIGIENE

Distribución de las condiciones que determinan el atributo Higiene en los rangos de calidad, por origen de Barrio



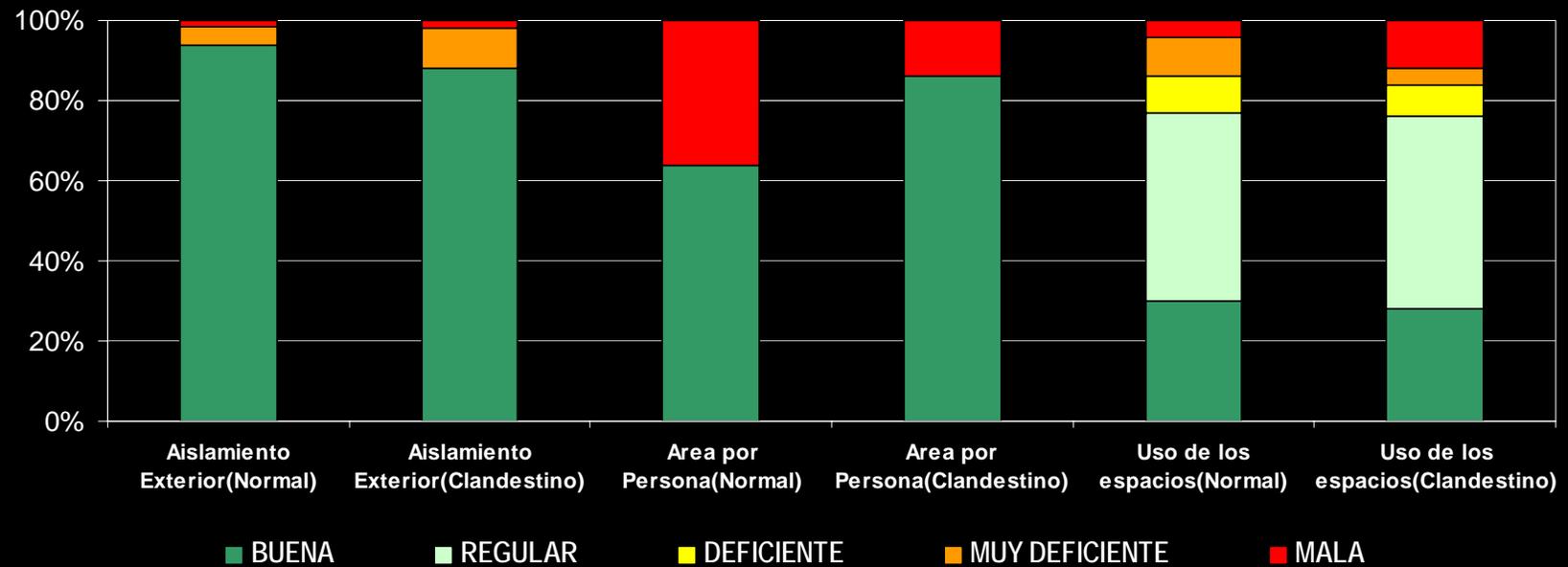
CALIDAD - PROTECCIÓN

Distribución de las condiciones que determinan el atributo Protección en los rangos de calidad, por origen de Barrio



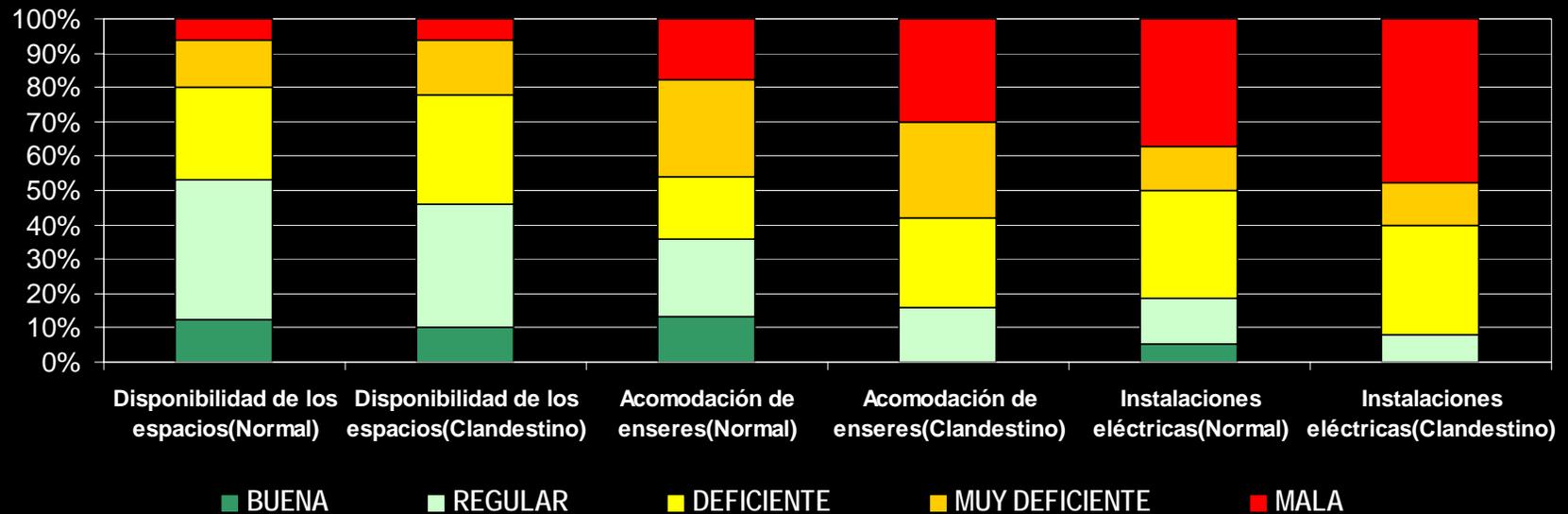
CALIDAD - PRIVACIDAD

Distribución de las condiciones que determinan el atributo Privacidad en los rangos de calidad, por origen de Barrio



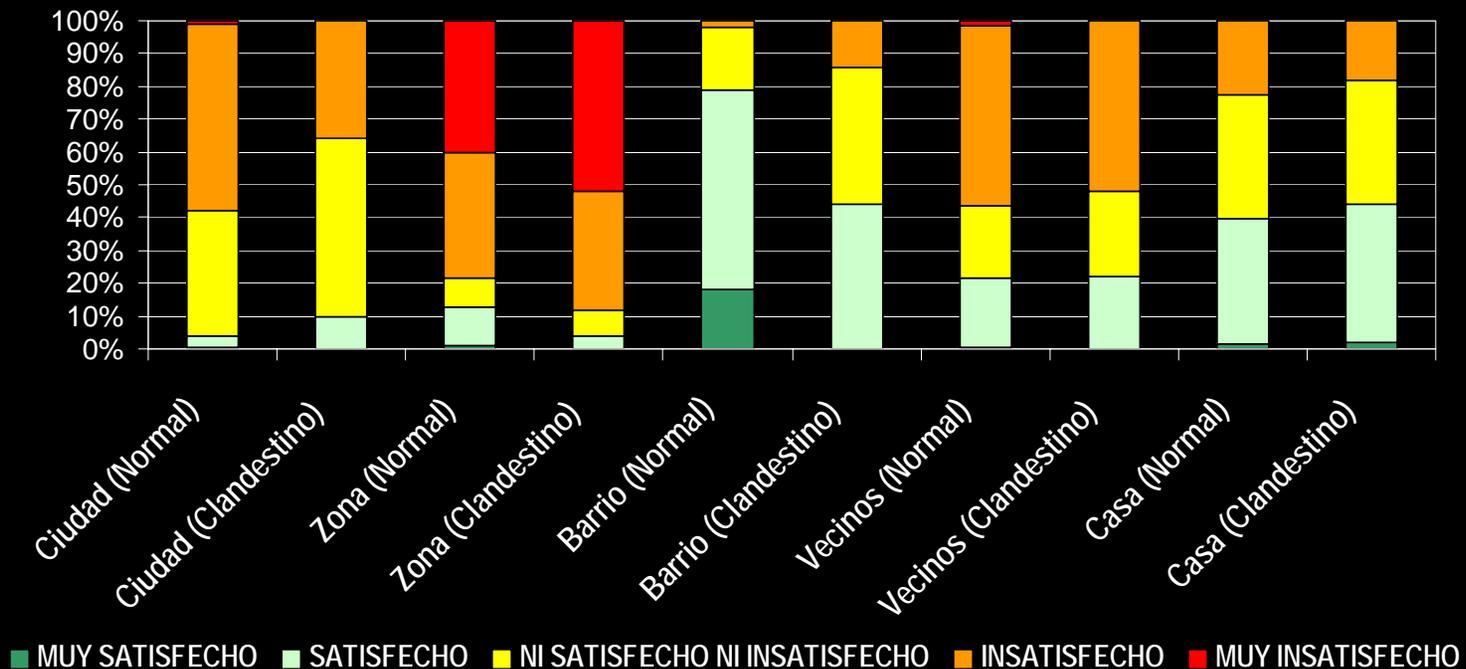
CALIDAD - COMODIDAD

Distribución de las condiciones que determinan el atributo Comodidad en los rangos de calidad, por origen de Barrio



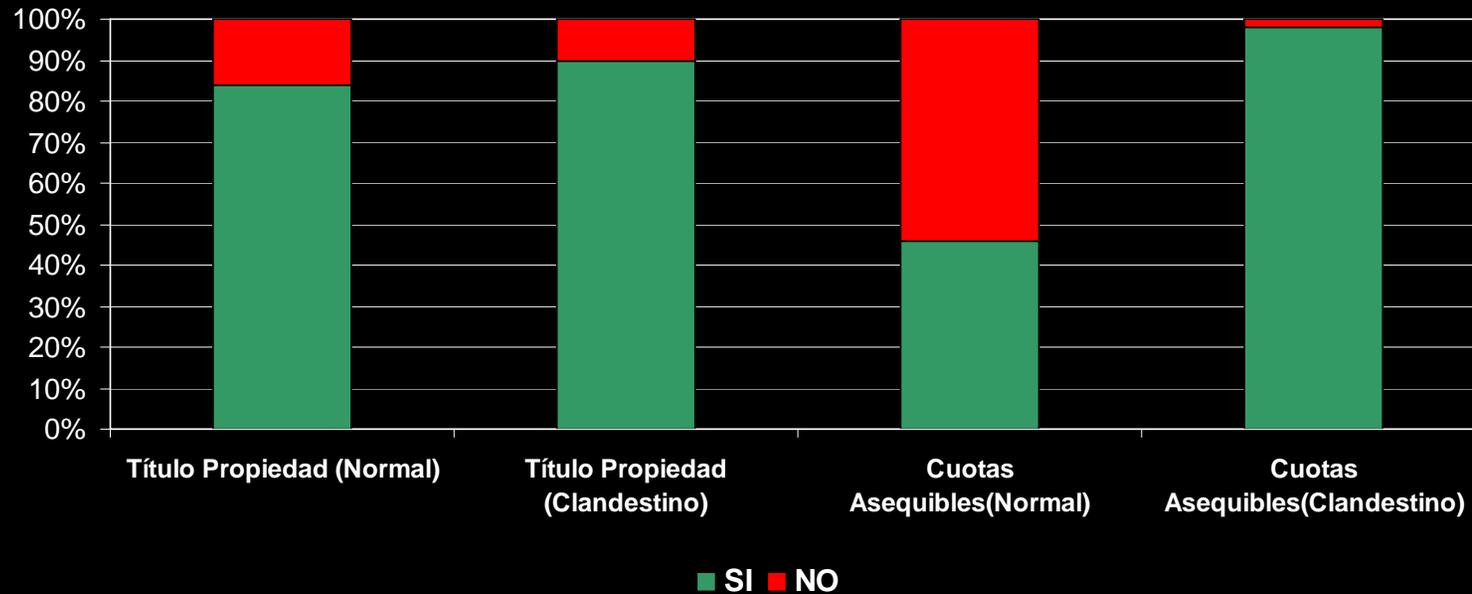
CALIDAD - ADECUACIÓN SOCIAL

Distribución porcentual de las condiciones que determinan el atributo Adecuación Social en los rangos de calidad, por origen de Barrio



CALIDAD - SEGURIDAD EN LA TENENCIA

Distribución porcentual de las condiciones que determinan el atributo Seguridad de la Tenencia en los rangos de calidad, por origen de barrio





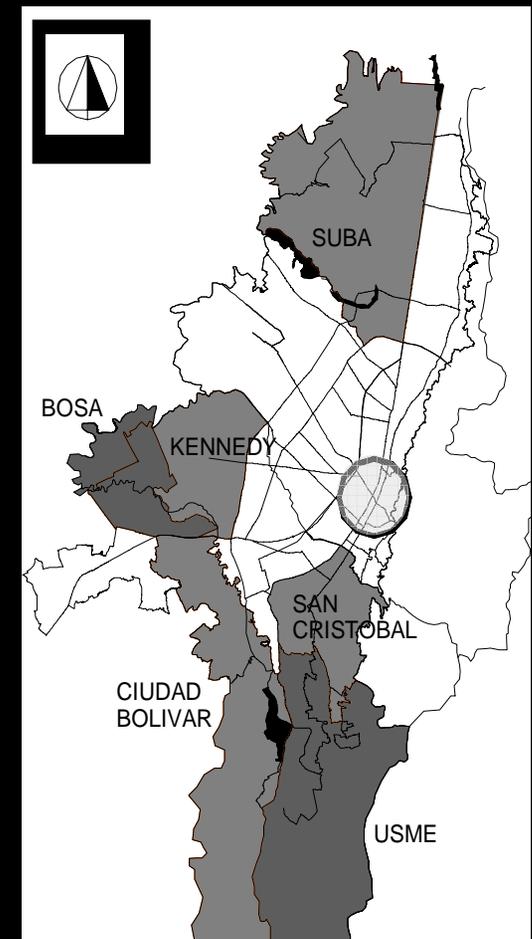
INVESTIGACIÓN

Patrones Urbanísticos y Arquitectónicos en la Vivienda dirigida a los Sectores de Bajos Ingresos en Bogotá Cofinanciada por COLCIENCIAS, 2000 - 2002

- Caracterizar los patrones en los barrios de origen normal y clandestino en las dos últimas décadas y su relación con la normativa que los propicia o legítima.
- Indagar sobre la relación entre la normativa urbana, su evolución y los patrones
- Identificar los factores que los determinan
- Definir pautas para el diseño y la normativa que garanticen condiciones de habitabilidad

Marco muestral

PROCESO URBANO	NO PLANIFICADO	PLANIFICADO	
TIPOS DE VIVIENDA / BARRIOS	Origen Clandestino	Origen Normal	Origen Institucional
PROGRESIVA			
Espontánea	●		
Unidad Básica			●
Vivienda mínima incompleta		●	
TERMINADA			
Vivienda mínima completa		●	



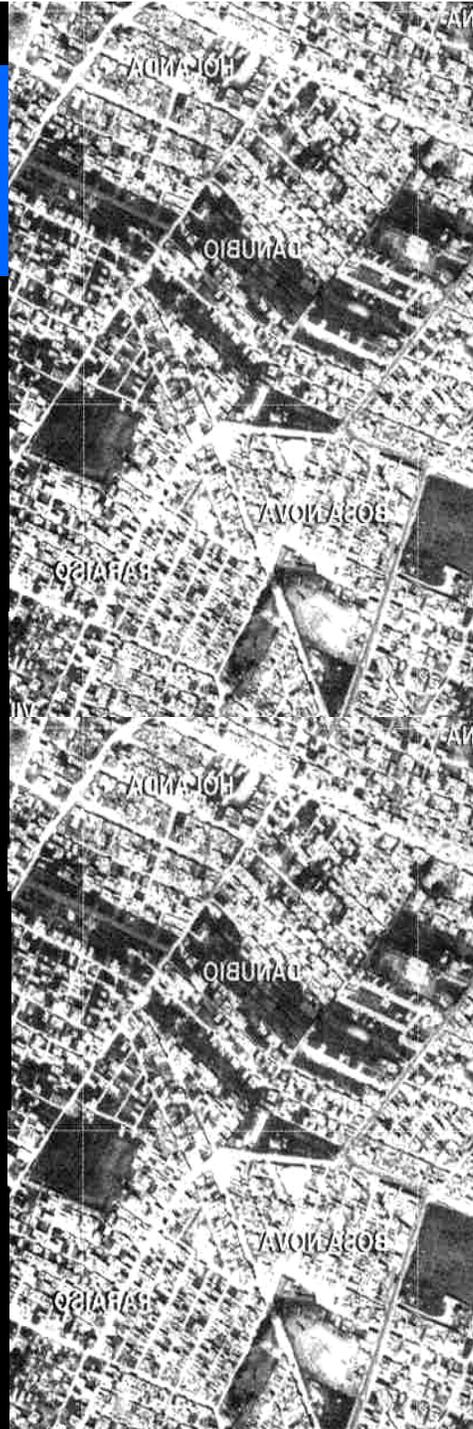
EL FRAGMENTO: patrón de configuración de la periferia bogotana

SISTEMA VIARIO
Acceso único aislado

Acceso único ramal

Conexión Discontinua

Aislada



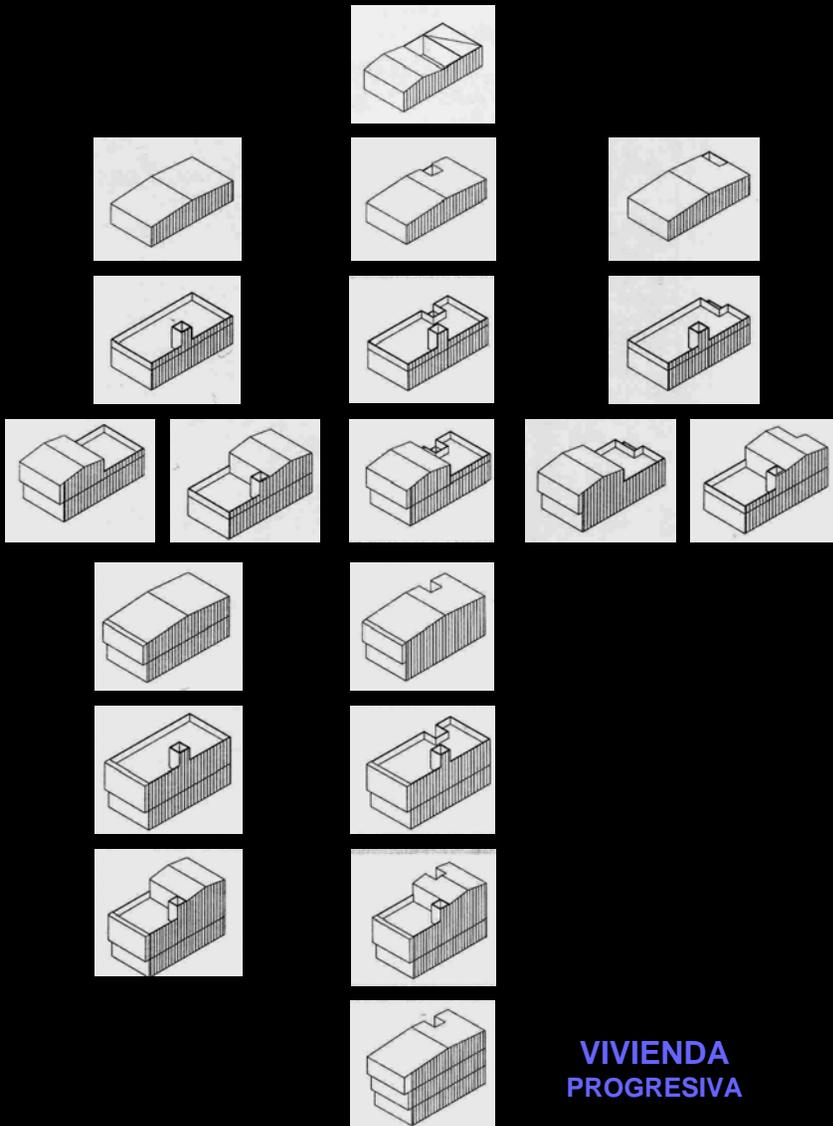
SISTEMA PARCELARIO
Continuo

Discontinuo regular

Discontinuo Irregular

Discontinuo Disperso

LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: expresión espacial de los procesos urbanos



Sin patio y con

Sin patio y con zaguán

Con patio y con corredor

Con patio y con zaguán

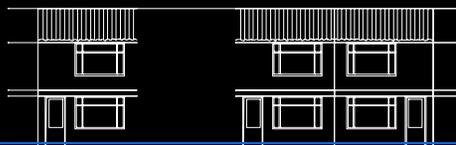
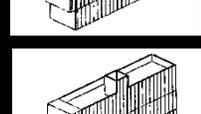
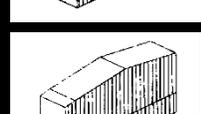
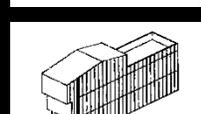
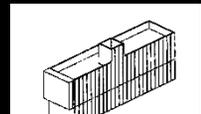
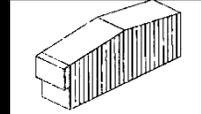
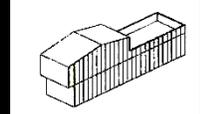
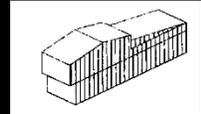
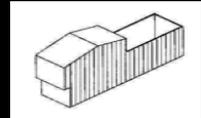
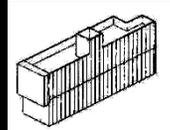
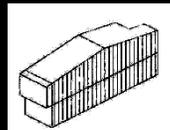
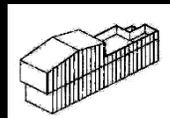
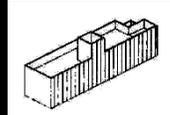
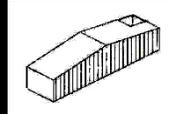
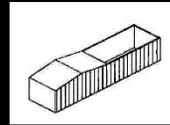
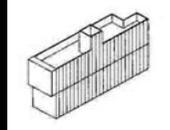
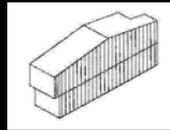
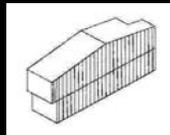
VIVIENDA
PROGRESIVA

LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: expresión espacial de los procesos urbanos

Unidad
Básica

Vivienda mínima
completa

Vivienda mínima
incompleta



PATRONES –EVOLUCIÓN DEL PATRÓN EN LA PLANEACIÓN

Normas Mínimas 1972 – POT 2000

1972 - 1991

- Ausencia de un proyecto de ciudad
- Sin tamaño mínimo y proceso de los nuevos desarrollos
- Insuficientes parámetros de diseño de lo público
- Liberación de densidades + reducción del lote sin compensación en cesiones
- Falta de exploración en el diseño
- Ambigüedad de la norma: copropiedad y la progresividad
- Adopción irreflexiva del sistema de agrupación
- Composición de la manzana por agregación de lotes
- Procesos de legalización con baja recalificación urbana

Normas mínimas / 1972

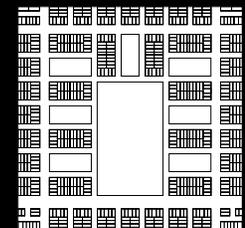
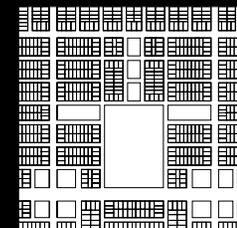
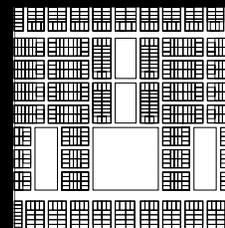
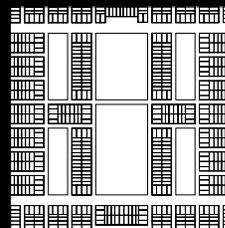
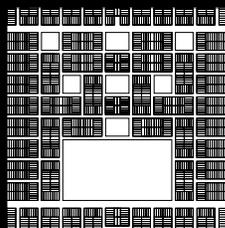
Dic 1259 / 73

Dec 2489 / 80

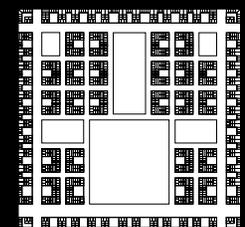
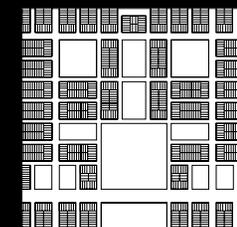
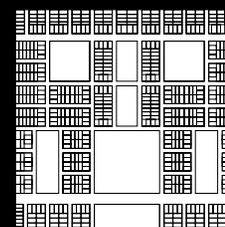
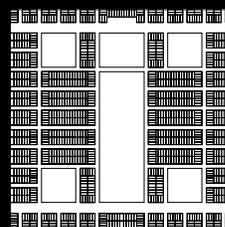
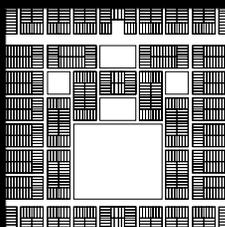
Dec 734 y 737 / 93

Dec 619 de 2000

Loteo individual



Agrupaciones o conjuntos



Los Mitos.....

El aumento de la densidad permite disminuir los costos y lograr mayor renta del suelo.

En el caso del modelo de ocupación intensiva los costos técnicos se trasladan al precio del suelo urbanizado haciendo que se disminuyan las dimensiones del lote o induciendo a que el mismo lote mínimo desaparezca como en el caso la agrupación tipo “multifamiliar acostado”. Además este modelo no permite lograr una calidad sostenible en términos urbanísticos a diferencia de la que permitiría una ocupación de suelo relativamente intensa, de menos viario, variedad de usos, espacios de convivencia y una densidad media en altura no abusiva, generadora de tejido residencial y por ende de ciudad.



Los Mitos.....

La imposibilidad de exigir unas condiciones mínimas de calidad para la oferta de vivienda de interés social en el origen normal.

Imposibilidad de los constructores de ofrecer una vivienda social en los rangos de precios establecidos por Ley con unos estándares básicos de calidad, sin arriesgar la rentabilidad del proyecto.

Un rápido ejercicio de análisis de la estructura de costos permite apreciar que el precio del suelo urbanizado tiene una repercusión muy alta en el precio final de la vivienda, lo que demuestra que una regulación en este sentido facilitaría la exigencia de unos estándares mínimos de calidad.



Los Mitos.....

Los usuarios de la vivienda “popular” conocen cuáles son sus necesidades habitacionales y cuentan con la sabiduría para resolverlas, supuesto aplicable a los autoconstructores que actúan tanto en las viviendas desarrolladas en el origen clandestino como en el normal.

La experiencia demuestra que esa sabiduría en realidad no existe y que los resultados de sus actuaciones sobre su vivienda desmejoran sus condiciones de habitabilidad dejando inclusive en riesgo sus vidas. Tampoco elevan su patrimonio ya que el resultado de sus adecuaciones tiende a ser poco interesante en el mercado inmobiliario y es muy posible que en el caso de una venta de su inmueble no recuperen la inversión realizada, de la que se desconoce a cuánto podría ascender considerando todos los sobre costos implícitos en las actuaciones no planificadas.



Los Mitos.....

El urbanizador clandestino aporta a resolver el déficit habitacional de la población más pobre, lo cual es una acción positiva.

Los desarrollos de origen clandestino no ofrecen las condiciones adecuadas para una buena calidad de vida a sus habitantes, por la manera precaria en que se realiza la operación inmobiliaria

Sus promotores se llevan toda la plusvalía generada por su actuación sobre el pedazo de ciudad –no urbanizable– sin retribuir a la sociedad en su conjunto ningún beneficio económico, sin contar los perjuicios urbanísticos. Son los habitantes de estos desarrollos quienes deben cargar con enormes y heroicos sacrificios para alcanzar una mejora en su calidad de vida, y la ciudad y la ciudadanía en su conjunto terminan por asumir elevadas inversiones para mejoramiento barrial.

