

## **El papel de las Organizaciones Populares de Vivienda en la generación de vivienda como derecho y no como mercancía**

### **Resumen**

El presente trabajo busca indagar sobre las opciones de las Organizaciones Populares de Vivienda – OPV para brindar alternativas de acceso a la vivienda adecuada en Colombia (de acuerdo con la definición del Pacto de Derechos Sociales Económicos y Culturales), a partir de la comparación entre el estudio de caso del mayor Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Nacional: “Ciudad Verde” en Soacha (con una producción cercana a las 50 mil viviendas mediante la habilitación masiva de suelo rural lejos de la oferta de bienes y servicios de la ciudad) y la Asociación de Vivienda Integral ASOVIVIR, la cual a principios de los 90 construyó 550 viviendas unifamiliares a través de un proceso autogestionario y dio origen a la Federación de Vivienda Popular FENAVIP que desarrolló más de 20.000 viviendas en el país, con ciertas ventajas diferenciales frente a la producción de los agentes inmobiliarios tradicionales con ánimo de lucro, a través de los cuales el gobierno nacional ha canalizado la producción habitacional.

Se parte de un abordaje teórico sobre la concepción de la vivienda como mercancía o como satisfactor de necesidades, retomando la discusión sobre el concepto de vivienda adecuada. Los estudios de caso de ciudad verde y ASOVIVIR, permiten evaluar las dificultades y potencialidades de las OPV para producir vivienda adecuada, para el mejoramiento de la política habitacional dirigida a proveer vivienda adecuada para población de menores ingresos.

**Etiquetas:** Condiciones de vivienda. Cooperativas de producción. Derechos humanos. Desarrollo económico y social. Desarrollo urbano. Proyectos de desarrollo.

### **1. La vivienda como derecho o como mercancía**

La revolución industrial impulsó el crecimiento de las ciudades y agudizó los déficits de vivienda, especialmente para el proletariado, que ocupó las zonas periféricas de las urbes o se hacinó en los centros urbanos, en respuesta a esta situación surgen disciplinas como el urbanismo, con propuestas que se pueden agrupar en dos grandes tendencias: El progresismo y el Culturalismo. El progresismo concibe el déficit de vivienda como una enfermedad que es necesario erradicar con intervenciones higiénicas, para evitar que los habitantes de zonas marginales amenacen la estabilidad del sistema y el crecimiento

económico. El culturalismo propende por una ciudad más orgánica, a imagen y semejanza de sus moradores y acorde a sus necesidades, esta tendencia sustenta el derecho a la ciudad y se le podría atribuir el origen de la construcción social de la vivienda, en la cual predomina el valor de uso, sobre la concepción de la vivienda como mercancía.

En el modelo progresista la vivienda estatal y comercial se produce bajo la dinámica capitalista cuyo fin no es la satisfacción de necesidades sino el desarrollo económico y el incremento del capital invertido a través de la ganancia, para lo cual se procura minimizar la inversión. Los agentes privados de la producción (el capital industrial y financiero, así como el dueño del suelo), intervienen con la intención de obtener ganancia y mayor valorización de su capital, sin importar si cubren o no las necesidades de la demanda.

En un mercado perfecto, las tensiones entre la oferta y la demanda, promueven la estabilización de precios y el mejoramiento en la calidad de los productos, pero aunque la vivienda se asimila con una mercancía, es un bien de carácter particular, pues otras mercancías pueden producirse en minutos y se consumen más rápidamente, mientras la vivienda requiere más tiempo para su producción y su consumo; para su construcción se requiere el suelo, el cual no es reproducible, y como bien escaso tiende al alza constante, el propietario puede establecer un precio de monopolio que depende de la localización y que incrementa con su cercanía a los centros de producción o de servicios. Otro elemento que presiona el incremento de valor de la vivienda es la relativa baja tecnificación y modernización, aún se conservan prácticas manufactureras en la producción, que implica mayor uso de mano de obra no calificada, lo que significa menor remuneración para el trabajador y mayor utilidad para el capitalista.

El modelo racionalista que impulsó el desarrollo económico colapsó con la segunda guerra mundial, y para tratar de corregir esta tendencia se expide la Carta Universal de los Derechos Humanos, en la cual se concibe como centro del desarrollo a las personas y a estas se les debe garantizar condiciones de vida digna, y se generan unos instrumentos de política internacional que son suscritos por los gobernantes. Dentro de los instrumentos de la política internacional, la vivienda es asumida como un derecho fundamental para el acceso a unas condiciones de vida adecuada, por lo tanto los Estados se comprometen a generar las condiciones para su satisfacción; la administración gubernamental debe ser garante de la relación equilibrada entre la oferta y la demanda, regulando las relaciones de producción que aseguren la oferta adecuada suficiente y permita el acceso equitativo.

Las políticas internacionales inicialmente se orientaron a garantizar la disponibilidad y el acceso a la vivienda a través del mercado, especialmente para los sectores de menores ingresos, pero la generación de oferta no implica la satisfacción plena de la necesidad, la vivienda como mercancía solo puede ser accesible para quien tiene la capacidad de económica y/o el respaldo financiero. Los gobernantes no pueden limitarse a garantizar la producción, sino que deben intervenir los mercados y fijar las condiciones para que las viviendas respondan adecuadamente a las necesidades de los habitantes, por ello a través del Pacto de los Derechos Sociales y Económicos se establecen los atributos para que las viviendas sean adecuadas, por las condiciones de la unidad como de su entorno así como la interacción con otros derechos, como la salud, con lo cual se busca un nivel de vida adecuado para las personas y las familias.

En concordancia con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales – PIDESC, los Estados establecen agendas con las condiciones de las relaciones sociales y de producción de la vivienda y el aparato de Estado es responsable de administrar estas condiciones para garantizar tanto el crecimiento económico, como la satisfacción de las necesidades. Para garantizar la oferta habitacional, agencias internacionales como ONU Hábitat y el Banco Interamericano de Desarrollo, brindan apoyo y financiamiento.

Las políticas habitacionales, aunque están formuladas en términos de derechos, obedecen a la lógica de los intereses políticos y económicos dominantes: Los propietarios del suelo, las entidades financieras, los industriales de la construcción y los desarrolladores inmobiliarios se asocian con los tomadores de decisiones para implementar estrategias de producción habitacional que apoye la reproducción del capital y el mantenimiento en el poder político a través de los gobernantes aliados.

Las políticas nacionales priorizan la vivienda como motor del desarrollo económico sobre la satisfacción de necesidades de los usuarios; desde esta perspectiva la vivienda no se concibe desde su valor de uso sino desde su valor de cambio, y el sistema tenderá a la disminución de la calidad de las unidades producidas y al incremento de su precio; se privilegia la construcción de unidades acabadas, aunque estas tengan condiciones precarias de habitabilidad y localización en la periferia, lo que valoriza más los predios centrales, en los cuales pueden desarrollar proyectos más rentables.

La producción de vivienda a bajo costo, a través de desarrolladores inmobiliarios con ánimo de lucro, ha sido la estrategia para favorecer el crecimiento económico; pero el Estado debe además de *“asegurar que el crecimiento urbano sirva a las empresas constructoras y al capital*

*financiero [...] mitigar los efectos nocivos del desorden urbano sobre el funcionamiento de la ciudad y el capital” (Pradilla, 1987: 97), por ello se incorpora dentro de las políticas, el acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos.*

En la política internacional se reconoce la vivienda como satisfactor de necesidades humanas, sin embargo, en la medición del cumplimiento de los compromisos estatales, se privilegia el número de unidades producidas, sobre el nivel de apropiación de los ciudadanos de los espacios construidos o la participación de estos en su producción; prevalecen las dimensiones de la vivienda por su valor de uso sobre el valor de cambio.

La relatora especial sobre una vivienda adecuada Leilani Farha, en su Informe al Consejo de Derechos Humanos del 30 de diciembre de 2015, considera que, aunque dentro de los Objetivos del Desarrollo del Milenio está asegurar, para 2030, el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles:

*“la falta de hogar es una crisis mundial de derechos humanos directamente relacionada con el aumento de la desigualdad en la riqueza y la propiedad (...) se debe a la incapacidad de los Estados para dar respuesta tanto a las circunstancias individuales como a una serie de causas estructurales, abandonando la responsabilidad de la protección social y permitiendo que la especulación y la inversión inmobiliarias no reguladas excluyan a un número creciente de personas de todo tipo de vivienda (...) La falta de hogar se produce cuando la vivienda se trata como una mercancía y no como un derecho humano..” (Farha. 2015)*

Farha atribuye como causas de la crisis del modelo de desarrollo, entre otros, a la ineficiencia en la regulación de los mercados financieros y a la especulación que dan como resultado viviendas precarias, asentamientos informales o su ubicación en zonas remotas, insuficientemente atendidas, donde no hay trabajo y las personas son privadas de las oportunidades económicas y redes sociales.

La relatora considera una causa estructural de la falta de hogar para los más necesitados, la confianza en el suministro de vivienda del mercado privado, pues este:

*“(...) se ha centrado principalmente en los ricos, lo cual ha creado sobrepuestos en los bienes inmuebles, especulación y déficits considerables de vivienda asequible. (...) En lugar de velar por el acceso de la población necesitada de vivienda, la ordenación del territorio, la planificación y la zonificación han convertido los asentamientos informales en “ilegales”, han favorecido el desarrollo comercial sobre la vivienda y no han respetado la función social de la tierra.” (Farha. 2015: 7).*

En la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III (Quito - 2016) se reconoció que los modelos de urbanización vigentes no son sostenibles pues han establecido ciudades segmentadas, con proliferación de barrios cerrados y asentamientos informales; la aglomeración urbana facilita el desarrollo económico, pero los bienes y servicios que ofrecen las ciudades no son suficientes para atender a todas las familias, no es suficiente satisfacer el acceso a una unidad habitacional, sino privilegiar el Derecho a la Ciudad.

La sociedad ha sido sometida a dos urgencias: déficit de unidades de vivienda y falencia en la calidad habitacional, estos dos problemas se han visto tradicionalmente desde la perspectiva del crecimiento económico, pero este no puede darse sin desarrollo social. Lefebvre plantea que se debe concebir a la sociedad urbana como meta y finalidad de la industrialización; no subordinar la vida urbana al crecimiento industrial, este produce la urbanización como medio para transformar la ciudad a partir de la interacción organizada de la sociedad para satisfacer las necesidades humanas

El énfasis en la producción de unidades sin provisión de servicios, genera asentamientos urbanos de desarrollo incompleto. El déficit de vivienda adecuada es producto del sistema, los productos ofertados por el mercado formal se limitan exclusivamente a la unidad habitacional con escasos espacios dotacionales, privando a las poblaciones del “derecho a la ciudad”.

Turner reclama la participación ciudadana en la producción habitacional como una expresión de la libertad para construir, sin tener que recurrir a créditos, viviendas que reflejen las condiciones de los usuarios, lo cual no es posible con un bien inmueble “acabado” de un desarrollador inmobiliario con ánimo de lucro. Lefebvre, va más allá y promueve la participación en la construcción de la ciudad, como una forma superior de los derechos, que se concreta en el derecho a la ciudad. Una ciudad hecha a la imagen y a la medida de las necesidades de sus habitantes

La producción realizada por el mismo consumidor permite subsanar necesidades subjetivas que no son contempladas en la producción realizada por un tercero puede romper la tensión entre la oferta inadecuada y la demanda insatisfecha, el desarrollo progresivo permite minimizar la inversión inicial, evitando la inmovilización de recursos y subsana la dificultad de acumulación de capital: mediante la autoproducción se pueden resolver necesidades básicas de subsistencia así como otras necesidades superiores.

La autoconstrucción individual permite incorporar dimensiones subjetivas de los usuarios, aunque estas experiencias resultan más baratas para el gobierno, pero más costosas para la sociedad y para los habitantes de los proyectos realizados, pues acceder a bienes y servicios de la ciudad implica costos adicionales. Pradilla considera que la autoconstrucción individual profundiza la problemática de vivienda y plantea que debe intervenir de manera estructural el sistema de producción habitacional.

Ante la mercantilización de la producción habitacional sustentada en las políticas que favorecen a los productores y entidades financieras, el camino para los sectores sociales es incidir en las políticas públicas de vivienda; el escenario legislativo y administrativo se convierte en prioridad para los que defienden la vivienda como satisfactor de necesidades; las políticas públicas son entonces el escenario para la confrontación a las fuerzas económicas y la reivindicación de los derechos sociales. En contraposición a la producción capitalista o la autoconstrucción individual, se plantea la gestión integral que además de la vivienda incluye el hábitat, como una manera de acceder al derecho a la ciudad.

La producción social además de ser una alternativa de acceso al suelo, permite mejorar los procesos de producción mediante la cooperación y participación de los usuarios, con asistencia técnica de profesionales y entidades; se trasciende la generación de soluciones habitacionales individuales para generar procesos de desarrollo territorial, que vincula la capacidad de las comunidades como agentes de su propio desarrollo, permite la satisfacción de necesidades básicas, así como de autorrealización de los individuos y la comunidad. La asociatividad, a diferencia de la autoconstrucción individual, permite implementar técnicas de producción que disminuye costos aprovechando la economía de escala en la compra de materiales de construcción así como la implementación de procesos alternativos y sustentables de construcción.

El concepto de Producción Social de Vivienda es complementado con el de Construcción Social de Hábitat, por Carlos Mario Yory, quien plantea que tanto el proceso (la producción) como el resultado (el producto) son importantes para las políticas habitacionales. El trabajo articulado de comunidades organizadas y autoridades estatales permite el desarrollo integral del territorio en lo físico, lo social y lo económico. La Construcción Social de Hábitat - CSH, se diferencia de la simple producción de unidades habitacionales (sea formal o informal, individual o colectiva) en que esta pone su énfasis en que el producto puede ser planeado o no, mientras la Construcción Social de Vivienda, implica articulación y trabajo asociativo de las personas para producir su propio espacio habitable. La CSH rescata entre otros aspectos positivos de los asentamientos populares: la flexibilidad para acoger diversos espacios y

funciones, la posibilidad de articular una economía local por medio de comercio y talleres, así como la creación de espacios para la interacción social.

Esa tensión entre la necesidad de crecimiento económico, apalancado en la construcción de vivienda como mercancía, y la necesidad de satisfacer el derecho a la vivienda adecuada, se evidencia en los dos casos que presentamos a continuación: El macroproyecto de vivienda de interés social “Ciudad Verde” es un buen ejemplo de la producción mediante desarrolladores inmobiliarios privados mientras el proyecto de “ASOVIVIR” es igualmente un ejemplo adecuado de producción asociativa de vivienda realizada por sus mismos habitantes, en el cual se privilegió el valor de uso sobre el valor de compra.

## **2. Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Nacional Ciudad Verde.**

Ciudad Verde (CV) en Soacha es el macroproyecto, que ha construido más unidades habitacionales en Colombia, con su potencial de 49.656 soluciones de vivienda y un área bruta de 327,96 hectáreas. Según el Ministerio de Vivienda, CV participa con el 26% del total de los macroproyectos, es una de las más grandes operaciones de vivienda y la que presenta la mayor dinámica de construcción (MVCT, 2014:69)

Las 49.656 viviendas, con un promedio de 4 personas por hogar, corresponderían a unos 196.000 habitantes, con lo cual en un periodo de una década se incrementó en aproximadamente el 50% la cifra de 398.295 soachunos contabilizados en el censo del 2005; un crecimiento tan inusual afecta la posibilidad de atender los requerimientos de toda la población y genera déficit en infraestructura y servicios. Es una solución al déficit cuantitativo, el cual asegura la demanda para los gestores del proyecto, pero no contribuye a la disminución del déficit cualitativo de vivienda, pues no ofrece la posibilidad de acceder adecuadamente a los bienes y servicios de la ciudad.

Con el fin de indagar sobre las condiciones de vivienda adecuada de CV, se realizó un trabajo de campo que se dividió en dos facetas, una de corte cuantitativo, con la aplicación de una encuesta, en 95 unidades habitacionales. La faceta cualitativa se desarrolló con 40 entrevistas a actores públicos, privados y comunitarios.

### **2.1 La seguridad jurídica de la tenencia**

La mayoría son propietarios, los apartamentos se pagan mediante subsidio y crédito hipotecario a 15 años y el atraso en las cuotas puede implicar el remate del inmueble, hasta que no se cubra el crédito existe el riesgo sobre la tenencia.

CV está calificada como estrato socioeconómico 3, lo que implica sobrecostos en las tarifas de los servicios públicos con respecto a la condición económica de las familias para las cuales se proyectan los MISN (de menores recursos). Los costos de sostenimiento de los integrantes de las familias y el mantenimiento de la vivienda, incluyendo cuotas de administración, pueden poner en riesgo la permanencia de los hogares en las viviendas

El 26.3% de los hogares arrendatarios, evidencia la violación de la restricción legal para la vivienda social, pues no se puede optar por un contrato de arrendamiento o venta en VIS y VIP en un tiempo inferior a los primeros 5 años desde su entrega; el incumplimiento de esta restricción pone en riesgo la tenencia y esto da cuenta que un porcentaje de la vivienda no está asignada a quienes realmente la necesitan para vivir en esta, con lo cual la producción no satisface el déficit cuantitativo.

**Tabla 1 Fuente del subsidio familiar de vivienda**

Caja de Compensación	No recibió/Otros	Municipio de Bogotá	Gobierno Central	Municipio de Soacha
50.5%	37.9%	6.3%	3.2%	2.1%

Se observa un alto porcentaje en la asignación de subsidios por Cajas de Compensación Familiar, lo cual podría explicarse por la participación de Colsubsidio en la Fiducia, que le permitiría canalizar las subvenciones hacia sus afiliados, esta cifra además evidencia una mayoría de empleados formales, entre los habitantes del Macroproyecto.

Inicialmente todas las viviendas de CV por su precio eran de *Interés Social* o de *Interés Prioritario*, sus adquirientes tendrían derecho al subsidio familiar de vivienda, a menos que poseyeran inmuebles a su nombre, por eso es significativo que el 37,9% de los hogares encuestados no optaron por subsidios, lo cual evidencia que participan personas que seguramente adquirieron los apartamentos en calidad de inversión y esto puede explicar la alta oferta de inmuebles en arriendo, que se encontraron en los recorridos realizados.

**Tabla 2 Plazo del crédito para la vivienda**

Valor Mínimo	Valor Máximo	Promedio	Mediana
8 años	25 años	13-15 Años	15 ños

El 76,1% de la muestra solicitó un crédito hipotecario; utilizando un simulador de crédito con un plazo de 15 años, para un valor de \$30.184.000 correspondiente al 70% del valor de una VIP en el 2014, el valor mensual a pagar por un lapso de 15 años sería de \$403.000 mensuales lo cual es una altísima proporción de un salario mínimo mensual que para el 2014 era de \$616.000, esto sumado a los gastos de administración y de mantenimiento pone en riesgo la seguridad jurídica de la tenencia ante la pérdida del poder adquisitivo de las familias.

## 2.2 La disponibilidad de servicios públicos

El sistema de reparto de cargas exigía al municipio, adquirir los predios y construir las redes matrices de acueducto y alcantarillado, así como para la malla vial arterial. Pero para el mandatario local la inversión *“se convierte en una carga muy gravosa para el municipio que de no existir el Macroproyecto Nacional no se haría necesaria”* las obras solo benefician al macroproyecto y *“se construiría un proyecto urbanístico que en vez de generar beneficios al municipio se convertiría en una carga insostenible para un municipio como Soacha que ya presenta problemas viales, de servicios públicos domiciliarios y déficit de espacios públicos y de equipamientos.”* (Resolución 1687/2009)

Los desarrolladores inmobiliarios construyeron redes primarias, equipamientos públicos y obras de mitigación de riesgos, lo cual afectó el reparto de cargas, y solicitaron cruzar estas inversiones con el valor de la recuperación de la plusvalía que correspondía al municipio por cambio de uso del suelo y además requirió una ampliación en el número de unidades, sin generar áreas adicionales destinadas a espacio público.



Se dio viabilidad a la conexión a la red matriz de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, pero no existían recursos para su construcción, el gestor asumió los gastos de la construcción del sistema y solicita a la administración que cubra estos costos estableciendo una tarifa diferencial para los usuarios con lo cual se incrementarían los gastos para los habitantes.

Existe una cobertura del 100% de los servicios públicos domiciliarios pero el incremento de la densidad y el cambio en la altura de las edificaciones, de unifamiliares a multifamiliares de seis pisos, ha afectado la presión del acueducto afectando la calidad del servicio.

### 2.3 Los gastos soportables

El primer aspecto indagado, es sobre los ingresos en los hogares, medidos en términos de Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes - SMMLV del año 2014 (\$616.000)

**Tabla 3 Ingresos familiares CV**

1 SMMLV o Menos	1-2 SMMLV	2-3 SMMLV	3-4 SAMMLV	Más de 4 SLMLV	ND No responde
19.6%	50%	18.5%	8.7%	1.1%	2.2%

La mayoría de los hogares no superan un ingreso de dos SMMLV, lo cual los hace acreedores del subsidio para VIP, pero no les permitiría cubrir adecuadamente los gastos de la familia y la vivienda, es decir no cumplirían la condición de gastos soportables

Al valor de la cuota mensual del crédito, se deben sumarse los costos de servicios públicos, para evaluar cuál es el saldo para el sostenimiento del grupo familiar. Los valores de los servicios incluyendo la administración los resultados son:

**Tabla 4 Valores servicios públicos**

Servicio	Valor Mínimo \$	Valor Máximo \$	Promedio \$
Energía	7.000	80.000	38.840
Gas domiciliario	3.000	76.000	22.230
Administración	30.000	71.000	47.140

Estos gastos sumados al servicio de Acueducto y Alcantarillado, (con un valor hipotético de \$45.000) y el de la recolección de basura y mantenimientos de áreas verdes de \$5.000 mensuales, suman en promedio de \$188.615, alrededor del 30% de un SMLMV del 2014. Si las familias reciben dos salarios mínimos mensuales (\$1.232.000) queda disponible un valor de \$640.385, para el sostenimiento, los gastos de la vivienda corresponden a casi la mitad de los ingresos, afectando la disponibilidad de recursos para otros gastos como el sostenimiento y transporte. Si dividimos el excedente de dos salarios mínimos, luego de pagar el crédito y los gastos de sostenimiento de la vivienda, entre cuatro personas, que es el promedio de integrantes por hogar, quedaría un valor de \$160.000 por persona para cubrir sus gastos personales durante el mes, es decir un poco más \$5.000 pesos por día, lo cual es apenas suficiente para cubrir el costo de dos transportes.

Para familias que devengan menores ingresos, la situación es más crítica, las encuestas nos revelan que un 28.1% de las familias están en mora con los pagos de mantenimiento de áreas verdes y recolección de basura y que un 20,6% de los hogares se encuentra en mora con las cuotas de administración, coincidiendo con familias que tienen un ingreso mensual igual o menor de un SMLMV

Tan sólo el 19% de los hogares encuestados residían previamente en el municipio de Soacha, mientras el 65% provenían de Bogotá, lo cual puede implicar que sus trabajos y/o lugares de estudio están fuera del municipio y para acceder a estos deban desplazarse y la movilidad ocupa un reglón importante en los gastos de las familias

Adicionalmente la insuficiencia de oferta de bienes y servicios obliga a los habitantes a buscar la satisfacción de sus necesidades especialmente de educación, salud y bienestar por fuera de la ciudadela o del municipio, con lo cual se incrementan los costos para el sostenimiento de las familias. El municipio ha expresado su incapacidad para atender las construcciones y el esquema previsto para el desarrollo de dotacionales por cuenta de los privados, somete los servicios sociales a las leyes del mercado.

A estos costos se deben sumar el valor de las adecuaciones de las viviendas, las cuales son necesarias en la medida que la mayoría de estas se entrega en obra gris. Los acabados pueden alcanzar altos costos, algunas familias ocupan los espacios con la esperanza de adecuar más adelante, pero el valor de las cuotas y del sostenimiento del dificultan estas inversiones. Por los gastos de mantenimiento, la vivienda de CV afecta los gastos soportables contemplados en las condiciones de la vivienda adecuada.

De otra parte, la dinámica de oferta y demanda de arrendamientos no permite el cumplimiento del principio de protección a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.

## 2.4 La habitabilidad

El 58,9% de los hogares cuenta con máximo 4 integrantes por vivienda, en concordancia con el cálculo en el DTS del Macroproyecto. Se evidencia un bajo hacinamiento, el 15,9% de las viviendas cuenta con 5 o más habitantes.

**Tabla 5 Habitantes por vivienda**

1	2	3	4	5	6	7	8
4.2 %	21 %	28.4%	30.5%	11.6%	1.1 %	2.1%	1.1%

Hay preponderancia de familias nucleares, compuestas por cónyuges e hijos. No hay altos índices de diferencia superiores a una línea generacional en el hogar, lo que revela que son familias jóvenes, tendencia que podría cambiar en una o dos décadas ,sin que se puedan modificar las unidades habitacionales se daría la probabilidad de hacinamiento

**Tabla 6 Tipos de familia**

Familia Nuclear	Nuclear Incompleta	Familia Extensa	Un Miembro	Más de dos generaciones	Con No parientes
68.4%	13.7%	5.2%	4.2%	3.2%	3.2%

Se entrega una vivienda acabada en cuanto a estructura, lo cual impide su ampliación o modificación para adecuarla a las transformaciones de las familias ocupantes, pero es un producto inacabado en cuanto a ciertas condiciones de habitabilidad pues la mayoría (57.6%) se entregan en Obra Gris y apenas 16.3% con acabados completos. A menor precio, más precarias son las condiciones de estos acabados, para adecuarlas los propietarios deben incurrir en gastos que no son incluidos en las proyecciones financieras de los proyectos y por lo tanto las familias deben habitar sus inmuebles en el mismo estado que los reciben,

afectando su calidad de vida. Uno de los principales aspectos es los enchapes incompletos de las zonas húmedas (67.4%) o sin enchape (18.5%). Esto podría deteriorar la vivienda por filtraciones de agua.

Existen otros aspectos que ameritan ser adecuadas para que la familia puede habitar con comodidad, por ejemplo, las condiciones de pisos y paredes o las puertas, a continuación, los resultados sobre la condición en que se reciben los apartamentos:

**Tabla 7 Estado de adecuación a la entrega**

<b>Componentes</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
¿Entregaron vivienda con closet?	4.4%	95.6%
¿Entregaron vivienda con puertas internas?	32.6%	67.4%
¿Son suficientes los puntos eléctricos?	20.6%	79.4%
Su edificio cuenta con ducto de Basura	26.1%	73.9%

Con respecto a las condiciones del espacio público a pesar que el proyecto es generoso en zonas verdes, vías peatonales y ciclorrutas, se presenta invasión del espacio público, en la entrevista realizada con el arquitecto urbanista Camilo Santamaría, responsable del diseño del Macroproyecto, considera que fue un error no incluir suficientes zonas comerciales “de barrio”, lo cual podría explicar la proliferación de comercio informal.

## **2.5 Asequibilidad económica**

Inicialmente la mitad de las viviendas serían VIS y VIP, que permitía su asequibilidad para familias de bajos ingresos, pero los ajustes en número de unidades alteraron la proporción, pues el cálculo de VIP y VIS obligatorio se hizo sobre las primeras 36.000 unidades con que se aprobó el macroproyecto; los conjuntos más recientes, no incluyen VIP y sus precios no son accesibles para familias vulnerables.

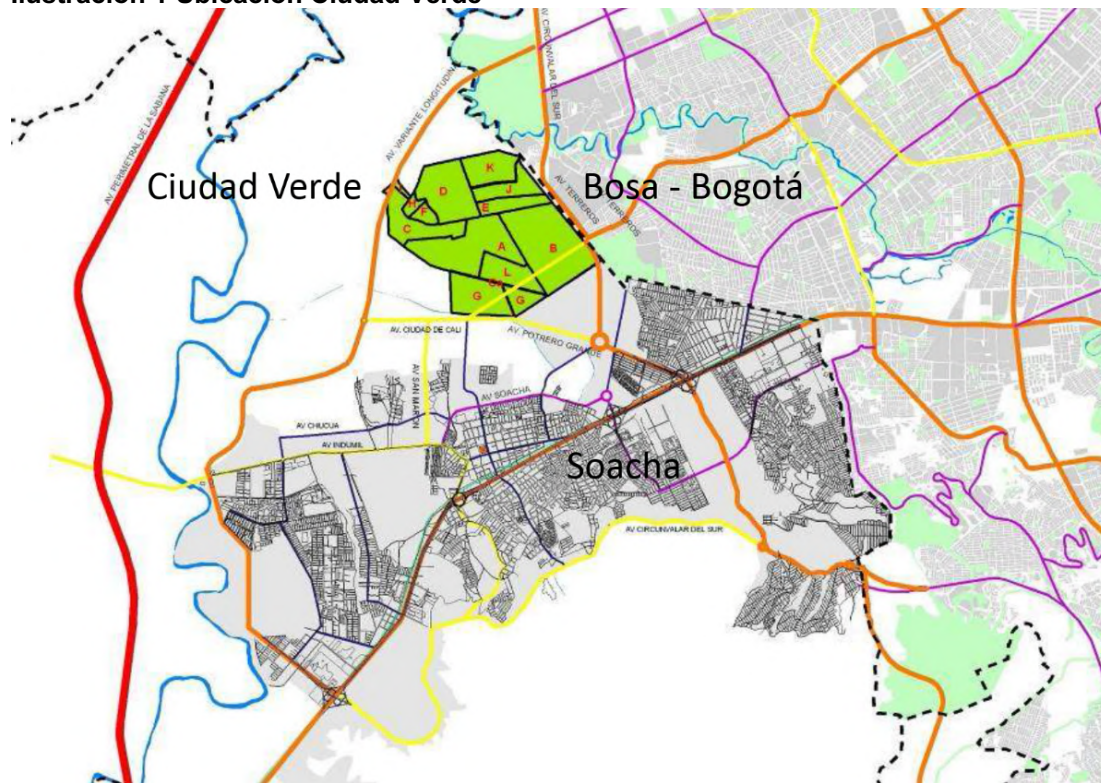
## **5.6 Condiciones de lugar y accesibilidad en Ciudad Verde**

Se puede observar en la ilustración 1, la relación del área de CV con respecto al casco urbano de Soacha, del cual está más lejos que de la zona urbanizada en la localidad de Bosa en Bogotá, separado solo por el Canal del Tibanica. CV representa un incremento del 23,5% del área urbana de Soacha. Este macroproyecto representa un cambio significativo en los horizontes de planeación e inversión para Soacha, aunque rompe con su patrón de desarrollo informal, implica la ampliación de responsabilidades administrativas para las cuales el gobierno municipal no estaba preparado, pues aún tiene un déficit en la atención de sus habitantes, además con el cambio de patrón de uso de industrial a residencial, se pierden fuentes de empleo para la población, pues las empresas migran a otros territorios.

La localización de este proyecto obedece más a criterios económicos de los propietarios del suelo y los desarrolladores inmobiliarios que a las necesidades de ordenamiento municipal; en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de Soacha, esta área estaba considerada como zona rural y no como suelo de expansión urbana; incluso se califica este sector “*con afectación por riesgo por inundación y/o carecen de los servicios públicos*” y fija la restricción de densidad a máximo 20 viviendas por hectárea sobre área útil. Se preveía que en el territorio donde se desarrolló CV, solo se incluía como zona de expansión urbana, la franja del costado noroccidental de la proyectada Avenida Ciudad de Cali; en este territorio se planteaba un parque metropolitano en límites con el Humedal Tibanica y uno de los tres “*Parques Bosques de la Tranquilidad*” en la zona de preservación ambiental y patrimonial del cerro que se

incorpora al Macroproyecto. La instauración del proyecto afecta las proyecciones de armonización ambiental.

### Ilustración 1 Ubicación Ciudad Verde



En el POT la zona donde se desarrolló CV estaba destinada a “*conservación y desarrollo [...] que mantenga una franja agrícola entre cascos urbanos de Bogotá y Soacha*” (Acuerdo 046, artículo 19) Dentro de las áreas protegidas, están las rondas de los ríos Soacha y Bogotá y sus quebradas afluentes, además a los humedales de Potrero Grande, Tibanica, Tierra Blanca, Neuta y Terreros, los dos primeros en inmediaciones del territorio de Ciudad Verde, el macroproyecto se formuló en zonas de productividad agrícola, con valor ambiental y/o inundables, lo cual pone en riesgo a los habitantes del macroproyecto y no se cumpliría la condición de vivienda adecuada.

Con respecto a los servicios sociales, en el POT, se señala que en Soacha hay déficit de cupos escolares (55% para primaria y secundaria y 85% para pre-escolar), el cual es cubierto en parte por Bogotá; se plantea además que el porcentaje de la población soachuna que trabaja en Bogotá es del 55%, (esto califica a Soacha como ciudad dormitorio), a partir de estas condiciones, se prioriza en el ordenamiento territorial la generación de zonas industriales como fuentes de empleo, transformando zonas rurales para proyectos industriales; con el desarrollo de CV se reduce el área para zonas dotacionales o industriales, agravando más el acceso al empleo, servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales para el municipio y el proyecto, esto afecta más esta condición de la vivienda adecuada.

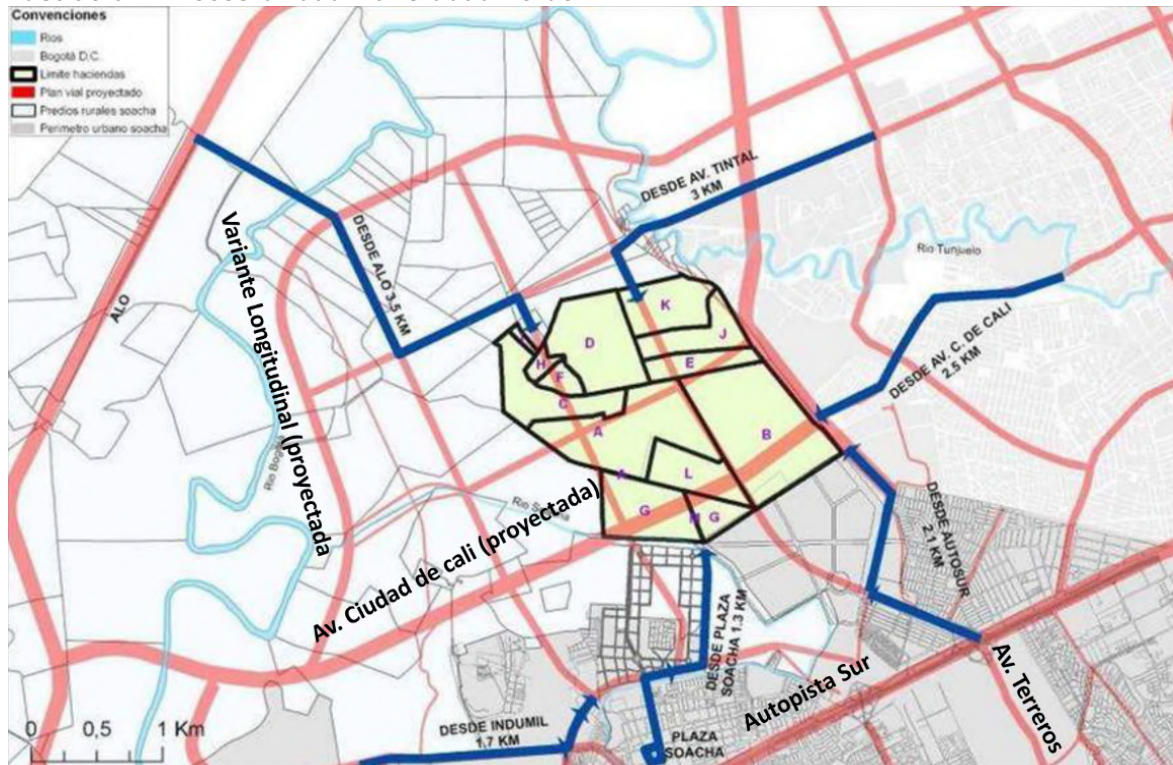
El Plan de Desarrollo 2008-2011 “*Soacha para Vivir Mejor*”, (Acuerdo 018 del 2008) reconoce que en el Municipio hay concentración de familias de bajos recursos con “*altos índices de necesidades básicas insatisfechas reflejados en la calidad de la vivienda y en la inexistencia de algún servicio básico (...) especialmente en las áreas adyacentes a zonas de fuerte crecimiento urbano de Bogotá, (...) en el área nororiental del municipio y del desborde de*

**Bosa**” Se evidencia déficit cualitativo para la población residente en zonas aledañas a las que se ubicó CV.

En el mismo Acuerdo 018 se consigna que “Una de las mayores falencias en el municipio es la de espacio público de encuentro y esparcimiento y los existentes son pocos y no presentan las condiciones para ser espacios verdes que cumplan una labor ecológica, social y paisajística”, en Soacha apenas había 1,9m<sup>2</sup> de zonas verdes y 12m<sup>2</sup> de espacios peatonales por habitante. La oferta de CV no responde a esta falencia, y ante el incremento de la densidad poblacional se agrava la atención de las necesidades de los habitantes.

Para Martín Peñuela, concejal de Soacha entrevistado para este trabajo en el 2014, el Macroproyecto además de violar la autonomía territorial y excluirlos de la adopción como autoridades municipales, se ha convertido en una carga adicional para el Municipio, que no tiene capacidad para atender las necesidades de la población residente y mucho menos para los nuevos pobladores; además los aportes del desarrollador no son suficientes ni adecuados para resolver las falencias del sistema vial, las redes de servicios públicos, los espacios y los equipamientos públicos y no se ha recuperado la plusvalía generada por el proyecto, para reinvertir en el desarrollo del municipio.

### Ilustración 2 Accesibilidad vial Ciudad Verde



El Plan Vial contempla conectar el proyecto con Soacha y Bogotá mediante vías de la malla vial arterial como las avenidas Terreros, Ciudad de Cali y Tintal; adicionalmente los predios de CV están circundados por vías proyectadas de carácter regional que conectan con otras arterias como la Autopista Sur y la Longitudinal de Occidente, pero como varias de estas arterias aún no se ha desarrollado, la conectividad del proyecto es deficiente, pues al 2023 la única vía arterial construida es la Avenida Terreros (en un solo carril), la cual permite la conexión directa con la Autopista Sur sobre la cual funciona el sistema de Transmilenio

La accesibilidad a bienes y servicios de la ciudad, contemplada dentro de las condiciones de vivienda adecuada no se cumplen plenamente en CV, por las dificultades de ubicación del macroproyecto lejos de estos y las difíciles condiciones de movilidad; al interior del

macroproyecto tampoco existe una suficiente oferta de servicios sociales. Los equipamientos previstos fueron: Cuatro centros de salud de primer nivel de atención ambulatoria, un hospital de tercer nivel de complejidad; cuatro ciudadelas educativas con capacidad entre 3000 y 4000 estudiantes en dos jornadas, una ciudad universitaria, jardines infantiles sociales, centros de educación especial, centros de investigación documental y biblioteca; equipamientos de seguridad y atención de emergencias además de la casa de justicia.

En un primer ajuste en 2010, se cambió la destinación de un dotacional destinado a jardín infantil, por una terminal de buses urbanos, sin embargo, las rutas deben someterse a la congestión de la Autopista Sur y cubren pocos sectores de Bogotá por lo que las personas deben hacer trasbordos, incrementando sus costos y tiempos de desplazamiento.

Con un segundo ajuste en el año 2011, se redujo el área de dotacionales, en 16.362m<sup>2</sup> para darle cabida a 768 familias afectadas por la ola invernal, pasando del 9.5% del área neta urbanizable (que es de 272,59 ha) a un 8%; adicionalmente se suprime el uso destinado a zona industrial, que permitiría ofrecer empleo a los residentes. El comercio en zonas residenciales no se desarrolló y para atender la demanda se planteó exclusivamente comercio zonal en los centros comerciales, lo cual potencializa el comercio informal en espacios públicos, o al interior de las viviendas, sin que estas estén diseñadas para este fin, afectando la disponibilidad de espacio para sus habitantes.

El esquema de gestión permite que para la provisión de dotacionales, se entregue los predios de cesión al municipio, los cuales pueden ser adquiridos por particulares (Institucionales Vendibles), quienes pueden proveer los servicios bajo una dinámica comercial, lo cual implica para los habitantes asumir el pago al privado y la exclusión de familias con escaso poder adquisitivo; es así como están previstos los centros de salud, los colegios y la universidad.

Las modificaciones en las cargas generales sustentaron el aumento en los índices de edificabilidad y en el número de unidades, sin generar áreas adicionales destinadas a dotacionales; dentro del área útil se destinan 18.48 hectáreas en predios vendibles para equipamientos privados. En la tabla 15 se refleja la distribución de áreas destinadas a espacios y edificios dotacionales públicos y privados:

**Tabla 8 Distribución de áreas para equipamientos**

<b>Uso</b>	<b>Publico requerido</b>	<b>Publico adicional</b>	<b>Privado en área útil</b>	<b>Total suelo</b>
<b>Equipamientos</b>	<b>21.80 Ha.</b>	<b>5.47 Ha.</b>	<b>18.48 Ha.</b>	<b>45.77 Ha.</b>

La posibilidad de compensación en dinero o la sustitución de equipamientos por predios en zonas de expansión del municipio, es más rentable para el constructor por la diferencia de precio del suelo, pero afecta el acceso a bienes y servicios. El incremento de unidades sin modificar el área ni los dotacionales, implica menos espacios públicos per cápita, agrava más el déficit actual del municipio en cupos escolares y otros servicios sociales. La mayor falencia, de Ciudad Verde para ser considerada un proyecto con vivienda adecuada, son las condiciones de lugar y accesibilidad.

## **2.7 La adecuación cultural**

La organización de la ciudadela es por conjuntos residenciales, a los cuales llegan las familias de manera escalonada, de acuerdo con los avances de las obras, esto genera un fraccionamiento en los procesos organizativos pues al interior de cada conjunto existe un consejo de administración encargado de atender los problemas de estos.

Los espacios colectivos de encuentro de los habitantes se reducen a las asambleas, (generalmente anuales), en las cuales se elige el consejo de administración y el administrador, a quienes se les delega la gestión del mantenimiento y “gobierno” del conjunto. La interacción de las personas con la administración se reduce fundamentalmente a una relación comercial, en la cual las familias pagan por los servicios públicos colectivos como la vigilancia y el mantenimiento de las zonas comunes.

La organización comunitaria es motivada por las carencias de bienes y servicios, por lo tanto la participación posterior a la formulación del proyecto, es reivindicativa frente a los constructores y el gobierno municipal, solicitudes que son canalizadas fundamentalmente a través de las administraciones de los conjuntos.

Los Consejos de administración son los principales espacios de participación, pero surgen otras instancias comunitarias, sin respaldo o reconocimiento institucional, como las iglesias y las redes sociales que promueven la participación ciudadana en el MISN.

La falta de articulación del macroproyecto con el territorio en que se inserta dificulta la interacción e integración de los habitantes con el entorno, facilitando la constitución de “guetos” o trampas de pobreza. CV no cumple con las condiciones de adecuación cultural.

### **3. Organización Popular de Vivienda Asociación para la Vivienda Integral ASOVIVIR**

Una experiencia significativa en Bogotá fue la Asociación para la Vivienda Integral - ASOVIVIR, que desarrolló por autogestión 550 viviendas unifamiliares entre 1993 y 1996; es una de las primeras OPV que se establecieron en Bogotá, impulsada a partir de la desmovilización del movimiento guerrillero M-19 y el nuevo marco institucional que surgió a partir de este proceso

Se inició el proceso con la búsqueda de suelo, una vez seleccionado un predio en la localidad de Bosa en Bogotá, se procedió a constituir legalmente ASOVIVIR, a la cual le fue reconocida Personería Jurídica mediante Resolución Especial No. 669 de 1992. En 1993 la organización adquirió el terreno propiedad del Instituto de Crédito Territorial y se estableció un crédito para el pago de este.

Bosa está ubicado en el suroccidente de la ciudad, a una distancia aproximada de una hora del centro histórico de la ciudad, rodeada de barrios de origen ilegal y con cierto estigma de inseguridad, lo cual representaba un precio de suelo relativamente bajo, sin embargo era una zona que estaba urbanizada plenamente y en proceso de consolidación pues era un remanente de Piamonte, que el ICT había desarrollado y sobre el cual ya existía un proyecto urbanístico de un desarrollador inmobiliario privado.

Una vez obtenidas las licencias respectivas se inició la construcción para lo cual las familias participantes aportaron su mano de obra en jornadas de cuatro horas cada domingo, entre semana los obreros contratados desarrollaban las labores especializadas bajo la dirección de profesionales. El proceso constructivo se realizó en 36 meses

La Asociación se transformó después en la Federación Nacional de Vivienda Popular FENAVIP que impulsó la creación de otras OPV en Bogotá y otras regiones del país entre estas 140 casas en *Corinto* en Suba (1996) 1.700 viviendas unifamiliares en *La Esperanza*

en Bosa (1997-2002), 616 casas en *Fontanar del Rio* en Suba (1999-2002), 750 casas en el *Hogar del Sol* en Soacha en el mismo periodo y 5260 viviendas en 4 etapas en *Caminos de la Esperanza* en Suba (1999-2004), así como Nueva Ciudad y Tekoa en la ciudadela El Recreo en Bosa. A través de FENAVIP en una década se impulsó la construcción de unas 10.000 unidades básicas en Bogotá, lo cual revela la capacidad de los procesos asociativos que surgen a partir de ASOVIVIR.

### **3.1 Seguridad jurídica de la tenencia**

Las quinientas familias integrantes de ASOVIVIR adquirieron el suelo de manera colectiva, cada una solicitó un crédito ante una entidad cooperativa a un plazo de sesenta meses, mientras se realizaba la construcción se iba amortizando el pago del crédito.

Para cubrir el valor de la construcción, las familias constituyeron una cooperativa de ahorro y crédito propia, denominada CREAR Cooperativa y a través de esta se realizó otro crédito con tasas preferenciales y un plazo máximo de sesenta meses, con cargo a cada uno de los hogares; la amortización de este crédito también se inició mientras se realizaban las obras de construcción. Una vez asignadas las viviendas por sorteo, las familias podían ocuparlas a pesar que no habían terminado de cubrir el pago de los préstamos y de esta manera se liberaban del pago de arriendo en otros inmuebles

Además de los ahorros propios, los recursos fueron aportados por las familias fundamentalmente a través de los créditos con estas dos entidades financieras cooperativas, lo cual representaba menos intereses y un plazo más corto. Además como entidades del sector cooperativo las utilidades deben redistribuirse entre los afiliados o en lo que estos decidan, estos rendimientos se invirtieron para el desarrollo del proyecto, disminuyendo el valor del aporte individual para cada una de las familias.

Una vez realizado el pago total de los créditos, las familias recibían la escritura de sus casas libre de cualquier gravamen o hipoteca, por lo tanto no existía riesgo alguno que amenazara la seguridad jurídica de la tenencia. Como las cuotas de amortización del crédito no fueron altas no se presentaron procesos de cobros jurídicos.

Dado que el crédito hipotecario fue relativamente bajo y las tasas de interés económicas, las familias de bajos ingresos pudieron acceder a este proyecto y los préstamos se pagaron en un plazo inferior a una tercera parte de los créditos comerciales, con lo cual no hay amenazas que pongan en riesgo la tenencia y el proyecto cumple con esta condición de la vivienda adecuada

### **3.2 Disponibilidad de servicios**

Al momento de la formulación del proyecto, la urbanización estaba ubicada en una zona urbanizable y cumplía con requisitos legales. Las casas desarrolladas en un lote de 44 m<sup>2</sup>, fueron entregadas como unidad básica, la cual consistía en una construcción de ladrillo a la vista, piso afinado, con cubierta de teja en asbesto cemento y si la familia realizaba un pago adicional recibía su casa con placa fundida en concreto lista para la ampliación de una segunda planta, esta placa contaba con puntos de energía e hidráulicos instalados.



Los inmuebles contaban con acceso a los servicios públicos básicos de energía, acueducto y alcantarillado y disponibilidad de servicio telefónico y de gas natural, el pago de la instalación de estos dos últimos estaba a cargo de los propietarios. Las casas se entregaban con las redes internas instaladas, así como batería sanitaria y la ducha. ASOVIVIR cumple con la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura y cuenta con conectividad a todos los servicios públicos domiciliarios los cuales son prestados sin dificultades o intermitencia

**Ilustración 3 Entorno ASOVIVIR.**



La ilustración evidencia las vías pavimentadas por las cuales circulan las redes matrices de acueducto y alcantarillado, también se aprecia el tendido de las redes eléctricas y la disposición de basuras en bolsas para su recolección por parte de las empresas de aseo, que circulan tres veces por semana.

### **3.3 Gastos soportables**

Que los gastos correspondientes a la vivienda sean de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas, es la clave de esta condición, la cual es fundamental en procesos de autogestión como en este caso. Para ser parte de la organización, las familias debían hacer una inscripción con el pago de una cuota única de afiliación, destinada a gastos administrativos y además debían abrir una cuenta de ahorros en una misma entidad cooperativa de ahorro y crédito, la cual mediante acuerdo con ASOVIVIR, con el respaldo hipotecario del predio, prestaba a cada familia hasta cuatro veces el valor de sus ahorros para el pago del suelo al Instituto de Crédito Territorial a través de la organización.

El préstamo fue por valor de \$800.000, de acuerdo con las series estadísticas del Banco de la República, la tasa de interés para 1993 era de 25,83%, es decir que con intereses el valor a pagar en el lapso de 60 meses ascendía a unos 17.000 cada mes, que corresponde alrededor del 20% del smmlv de la época (\$81.510), que es un gasto soportable incluso para una familia con un ingreso correspondiente apenas a un salario mínimo mensual.

Parte del préstamo realizado en la entidad financiera para el pago del terreno, se invirtió en el urbanismo y la construcción; posteriormente como estrategia de financiación la OPV constituyó su propia entidad cooperativa de ahorro y crédito, la cual se denominó CREAM Cooperativa, y a través de esta se suministraron los recursos adicionales para la construcción de las viviendas mediante préstamos individuales a los asociados.

Para complementar el valor del subsidio a que tenían derecho, el préstamo para la construcción por familia fue de \$2.000.000 de 1995, que debía amortizarse durante 60 meses a una tasa de interés comercial de 32,34% anual, quedando una cuota mensual aproximada de \$45.000 que correspondía a un 37% del smmlv de 1995 (\$118.934), lo cual era soportable incluso para familias que dependieran solo de un ingreso mínimo.

El aporte en efectivo para la construcción representó 2.5 veces más que el realizado para la compra del terreno; el precio del suelo representa un poco más del 15,6% del valor total de la vivienda sin incluir la cuantía que representa la mano de obra aportada por las familias, mediante comités de trabajo en aproximadamente 3 años (en promedio 144 jornadas de 4 horas semanales cada una). De esta manera se cumple la condición de gastos soportables, contemplados para la vivienda adecuada.

La sustentabilidad de los gastos dependía de las bajas tasas de interés de las entidades cooperativas, inferiores a las de los bancos, además de los aportes de los viviendistas con su trabajo comunitario, cada fin de semana, el cual complementaba el trabajo calificado que era desarrollado entre semana por obreros, entre los cuales se contrataba a algunos asociados con experiencia en construcción. La gestión administrativa, técnica y financiera se realizaba por los dirigentes de la OPV quienes recibían una remuneración por ello y además había funcionarios contratados, dentro de los cuales podrían estar los asociados calificados. ASOVIVIR generó trabajo remunerado entre sus asociados para labores administrativas y de construcción y algunas de estas personas fueron vinculadas posteriormente en los demás proyectos desarrollados por FENAVIP, constituyéndose en fuente de ingresos estable para cubrir las cuotas.

### **3.4 Habitabilidad**

Como la urbanización fue completamente legal, los cálculos y diseños fueron realizados por profesionales, lo cual garantizan la habitabilidad de las viviendas ofreciendo espacio adecuado a sus ocupantes y protección del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad, así como garantizar también la seguridad física de los habitantes.

Si bien las viviendas eran entregadas en obra gris, estas podían ser habitadas inmediatamente e ir mejorando las condiciones internas en términos de sus acabados; al 2017 (más de 20 años de haber sido entregadas) no se ha presentado afectaciones en las estructuras de las viviendas e incluso algunas familias han ampliado la edificación hasta cuatro plantas sin dificultades.

**Ilustración 4 estado actual ASOVIVIR.**



Las amplias zonas verdes complementan la habitabilidad contemplada dentro de las condiciones de vivienda adecuada. La ilustración nos muestra como algunas viviendas han superado los dos niveles que inicialmente estaban autorizados para la urbanización, sin que este exceso haya afectado las vidas de los habitantes

Adicionalmente la urbanización cumple con los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades. En estas dos décadas transcurridas, tampoco se han presentado brotes de enfermedades o brotes epidemiológicos, lo cual ha sido reforzado producto del comité de salud que se constituyó para el desarrollo de la construcción

### **3.5 Asequibilidad económica**

La facilidad para vincularse al proyecto, permitió que personas de condiciones vulnerables pudiesen vincularse a este y acceder a una solución de vivienda con bajos costos. En el proceso participaron mujeres, personas mayores e incluso personas en condición de discapacidad.

La clave de la disminución de los costos radica en la participación activa de los integrantes de la Asociación, tanto en la administración como en la construcción, al no existir ánimo de lucro no pueden existir utilidades y todos los recursos deben invertirse en el desarrollo del proyecto. El valor de los aportes en efectivo de los viendistas (realizado mayoritariamente a partir de créditos) representa 26 salarios mínimos mensuales; el precio total de la vivienda incluyendo el subsidio y sin cuantificar el aporte de la mano de obra corresponde a 43 SMLMV, 27 salarios

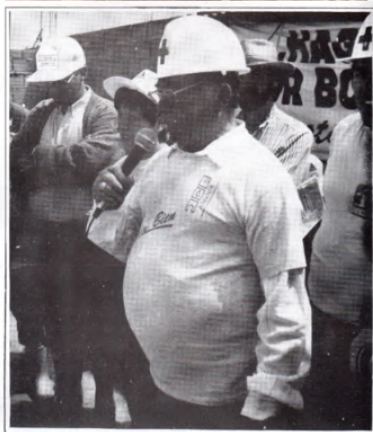
más barata que el de una VIP (70 SMLMV), es decir que el precio corresponde a la mitad de la vivienda más barata del mercado.

#### Ilustración 5 Integración de grupos vulnerables en ASOVIVIR.



**Todos los domingos, los miembros de 500 familias bogotanas se reúnen en un predio de Bosa con un único fin: construir sus casas de 44 metros cuadrados.**

Por eso, en Bosa decidieron contratar a un grupo de obreros que se encarga de realizar el trabajo más complicado de la construcción entre semana, para que la comunidad haga su parte de ornato durante el fin de semana.



*Hermogenes Escobar 75 Años. Obtuvo su vivienda por la metodología comunitaria en Asovivir*



No importa la edad, ni el sexo. Padres e hijos acuden sagradamente al terreno, ubicado en la carrera 17 con calle 6a. de Bosa, para trasladar ladrillos y palos y mover tierra y otros materiales.

La ilustración presenta la participación en el proyecto de personas vulnerables, como los menores de edad, los adultos mayores y las mujeres

Si se suma el número de horas aportadas por los viviendistas, estas representarían 72 días de trabajo, es decir aproximadamente 2.5 meses, si cada mes se remunerara sobre un salario mínimo, el ahorro por familia sería de casi 25 salarios mensuales, con respecto al precio de una VIP, por ello las familias pudieron pagar rápidamente su inmueble.

Como estrategia financiera también se constituyó una fábrica de materiales prefabricados que disminuyó los costos de construcción, estos materiales fueron empleados en el proyecto y dependiendo de la demanda podría continuar produciendo elementos necesarios para el desarrollo progresivo de las viviendas los cuales se entregaban a crédito y podían financiarse a través de CREAM Cooperativa

El proyecto cuya ejecución se llevó tres años permitió la entrega de vivienda a bajo costo, y se convirtió en referente para la localidad e inclusive recibió reconocimientos nacionales como el Primer Puesto, del Concurso TECHO COLMENA, en Vivienda de Interés Social, Categoría Asociativa 1996. El valor del premio se invirtió en la construcción de 50 casas más que se vendieron a precio comercial y este dinero contribuyó a los gastos de espacios públicos del proyecto, disminuyendo los aportes.

Aún se encuentran edificaciones en el mismo estado que fueron entregadas, pero la mayoría han sido ampliadas para dar cabida al crecimiento de las familias y/o para generar ingresos

vía renta, comercio o producción de menor escala que aportan a la sustentabilidad económica de las familias. Hay por ejemplo tiendas, droguerías, mini mercados, comidas rápidas, almacenes de productos varios, talleres de confección, peluquerías atendidas por personas mayores o mujeres jefes de hogar que presentan una oferta adecuada de servicios para los habitantes y que contribuyen a los gastos soportables de los propietarios de las viviendas.

### 3.6 Las condiciones de lugar y accesibilidad

Como producto de un proceso de urbanización formal, el predio donde se desarrolla ASOVIVIR no está expuesto a contaminación o riesgos naturales como inundaciones o deslizamientos, es un predio completamente llano que está rodeado de una amplia y suficiente oferta de bienes y servicios de la ciudad. Está circundado por malla vial local, que es utilizada por el servicio de transporte público, incluso una de estas vías divide el lote en dos y atraviesa el barrio, con lo cual los habitantes acceden con facilidad a las rutas que los comunican con el resto de la ciudad.

La ilustración 13 muestra en el plano de la derecha la ubicación de la localidad de Bosa, en el límite suroccidente de Bogotá, la cual se comenzó a consolidar en la década de los 80; a la izquierda, en el corazón de la localidad, ASOVIVIR. El predio está cerca de un colegio oficial y un parque zonal, así como barrios de origen informal ya legalizados, con acceso a las redes de servicios públicos domiciliarios y vías del entorno pavimentadas.

**Ilustración 6 Ubicación de ASOVIVIR.**



El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, aprobó el proyecto urbanístico mediante Resolución 0446 de 24 de marzo de 1995, con la siguiente distribución:

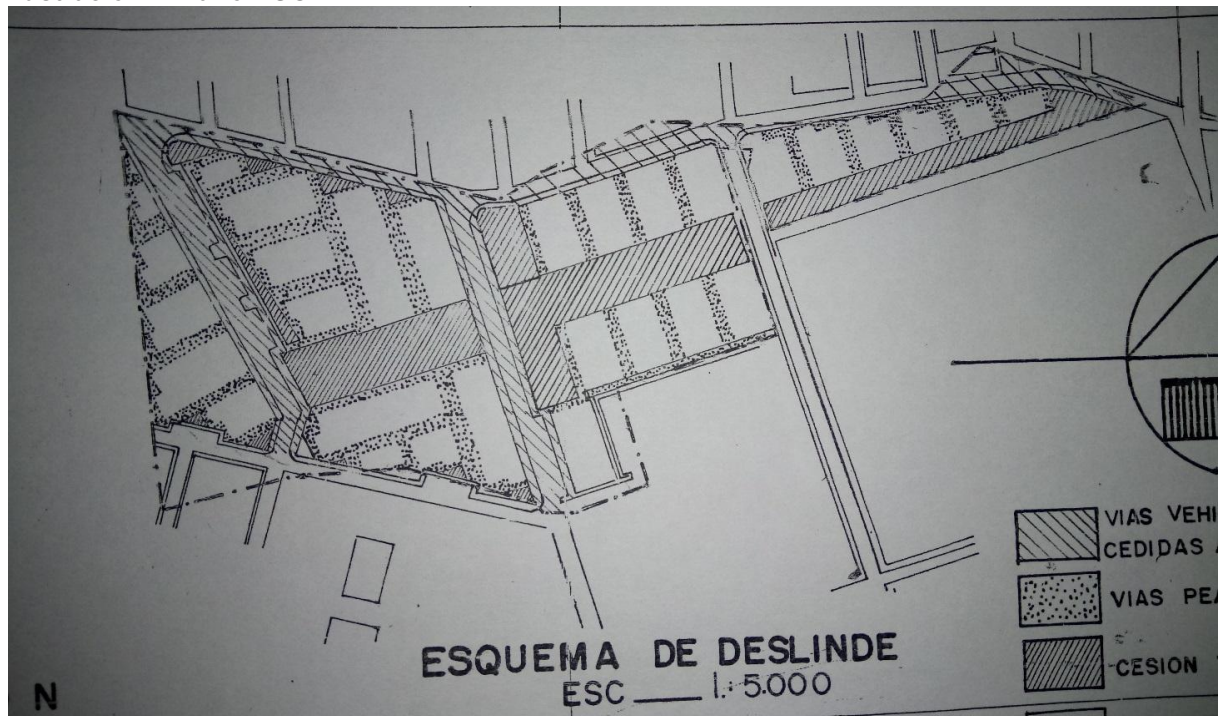
**Tabla 9 Cuadro general de áreas ASOVIVIR**

Área	Dimensión	%
Área Neta Urbanizable	58.503 m <sup>2</sup>	100.0

Vías Locales	23.578 m <sup>2</sup>	40.3
• Vehiculares y parqueaderos	12.194 m <sup>2</sup>	20.8
• Parqueaderos	11.384 m <sup>2</sup>	19.4
Cesión Tipo A	10.735 m <sup>2</sup>	18.3
• Sectores A,B-C,D-E	9.992 m <sup>2</sup>	17.1
• Servicios Comunes	761 m <sup>2</sup>	1.0
Zona Verde Adicional	1.075 m <sup>2</sup>	1.8
Área Útil	23.096 m <sup>2</sup>	39.4
• Vivienda	22.616 m <sup>2</sup>	38.6
• Comercio	480 m <sup>2</sup>	0.8
<b>Total Área de Cesión</b>	<b>35.406 m<sup>2</sup></b>	<b>60.6</b>

La Resolución se expidió dentro de la modalidad de Desarrollo Progresivo para 31 manzanas, el área útil corresponde a un 38%, solo una tercera parte del lote se destinó a unidades inmobiliarias y el resto a usos complementarios; la gestión en ASOVIVIR permitió integrar procesos de planeación formal de la urbanización, con el desarrollo progresivo de las unidades de vivienda, característico de procesos informales, pudiendo conciliar la pulsión entre la formalidad y la informalidad propia del sector.

**Ilustración 7 Plano ASOVIVIR**



El uso principal permitido es vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar con usos compatibles de comercio, institucional e industria artesanal, con alturas hasta de tres pisos; Las unidades básicas fueron entregadas con un solo acceso y su uso era vivienda unifamiliar, posteriormente se generaron dos o tres accesos para dar cabida a más de una familia y/o se instalaron establecimientos de comercio o industria, desde el diseño inicial se contempló la posibilidad de generar ingresos a los propietarios.

La mayor parte de las vías internas son de carácter peatonal, con lo cual se pudo aprovechar más el terreno disponible y se minimizaron costos de construcción; aunque estas vías se

entregaron destapadas, así como dos vías vehiculares correspondientes a la malla vial local también fueron entregadas sin pavimento, pero producto de la organización y de la gestión con la Alcaldía Local en cabeza de Mercedes del Carmen Ríos, se pudieron desarrollar, esto evidencia la necesidad de realizar gestión ante las autoridades y que el apoyo de estas facilita la gestión de las OPV.

Uno de los principales logros de ASOVIVIR fue la generación de espacio público y zonas verdes, en lo cual la localidad presentaba la mayor falencia del Distrito, dado su origen mayoritariamente informal. Actualmente la urbanización está consolidada, así como su entorno, que ofrece una excelente oferta de servicios.

#### Ilustración 8 Forma urbana ASOVIVIR.



550 unidades de vivienda unifamiliar en lotes de 44 m<sup>2</sup> de 1 a 4 plantas

- Ruta Transporte Público (Urbano, Alimentadores, SITP)
- Jardín Infantil SISD
- Zona comunal
- Zonas verdes

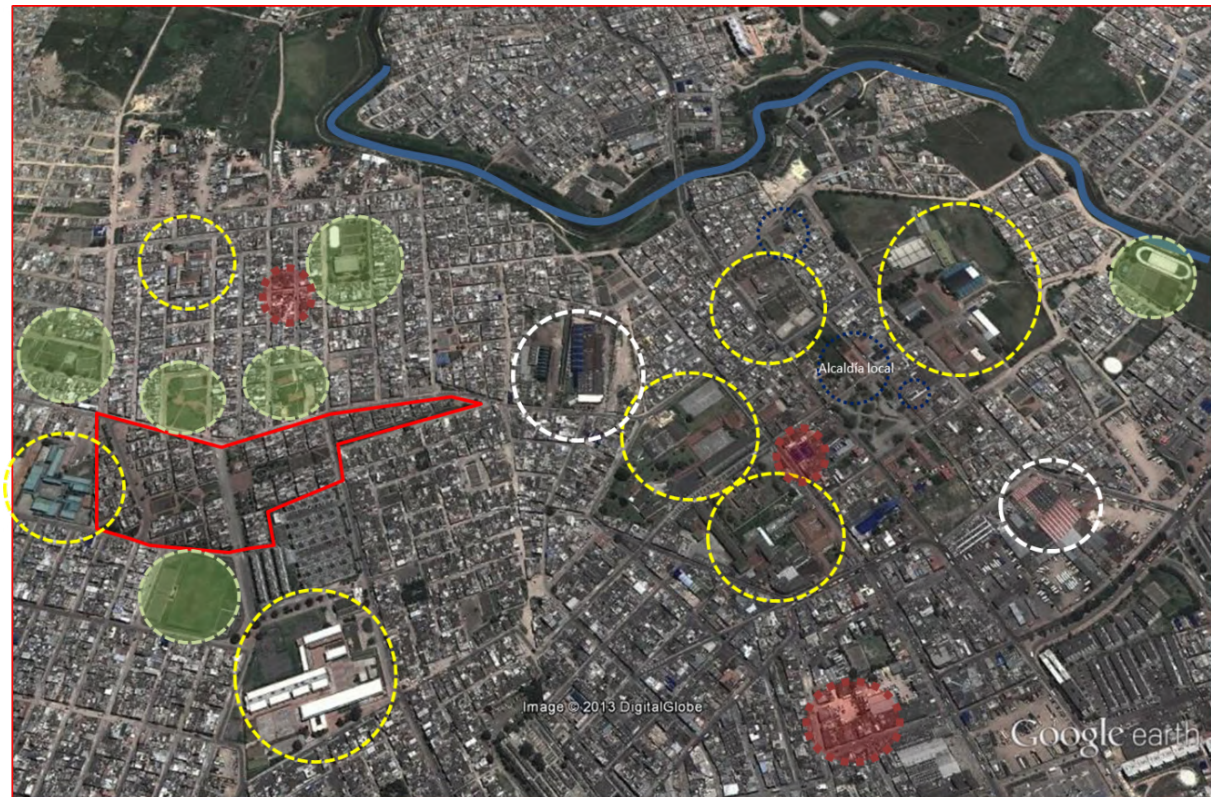
Al momento de desarrollar el proyecto existían dos colegios públicos cercanos, el Fernando Mazuera a dos cuadras, el cual fue posteriormente ampliado y remodelado para dar cabida a 7 mil estudiantes; también estaba el Porfirio Barba Jacob a cinco cuadras, con capacidad para cuatro mil estudiantes. Contiguo a la urbanización se construyó otro colegio con capacidad para 5 mil estudiantes. Además de estos hay tres colegios de carácter privado construidos desde mediados del siglo XX administrados por comunidades religiosas entre estas los Claretianos. Esta amplia oferta permite satisfacer el derecho a la educación a pesar de que la localidad presenta deficiencia de cupos.

Dentro de los dotacionales también se encuentran en un radio inferior mil metros un parque zonal con cancha de fútbol sintética, tres parques públicos multifuncionales administrados por el gobierno distrital y las instalaciones de la alcaldía local en el centro de la localidad, donde además está la capilla doctrinera y la plaza fundacional, patrimonio histórico de la nación.

Con respecto a las zonas de servicios, comercio y empleo, se localizan dos grandes empresas que ofrecen empleo y en las cuales están vinculados algunos habitantes de ASOVIVIR. En

Piamonte urbanización contigua desarrollada por el ICT, se ubica la mayor zona de concentración de comercio local, que es otra fuente de empleo

### Ilustración 9 Oferta dotacionales



En la ilustración No. 16, se muestra el entorno de la urbanización, con círculos amarillos los dotacionales (la mayoría son colegios públicos), con círculos blancos las zonas de concentración de empleo (industria y servicios) y con verde los parques y zonas verdes. Tan amplia oferta de servicios evidencia que ASOVIVIR cumple con las condiciones de lugar y accesibilidad de la vivienda adecuada.

### 3.7 Adecuación cultural

El diseño y construcción del barrio se realizó de manera participativa con el acompañamiento de un equipo de profesionales de la construcción y de la gestión social, la Asociación designó a una persona exclusivamente para el componente de gestión social, encargada de la formulación e implementación de estrategias para la integración de las familias; todas las actividades se desarrollaban dentro de las jornadas de trabajo cada fin de semana, a través de unos comités de trabajo que se fueron conformando a partir de las necesidades que surgieron en el desarrollo del proyecto.

Las jornadas fundamentalmente estaban previstas para llevar a cabo actividades no calificadas como el descapote del terreno, la realización de las zanjas para la cimentación o la preparación y organización de los materiales para el trabajo de los obreros calificados durante el transcurso de la semana; el trabajo se organizó por cuadrillas especializadas en frentes de obra, estas actividades debían ser desarrolladas de manera obligatoria por un solo integrante de la familia, sin embargo dado que estas se realizaban los domingos normalmente acudía toda la familia, incluidos niños y adultos mayores, estas jornadas devinieron en el



desarrollo de múltiples actividades, orientadas por diferentes comités de trabajo, y a través de los cuales se fortaleció el tejido social para la toma de decisiones y la administración del proyecto.

Los comités surgieron de manera orgánica, por ejemplo, dado que en el desarrollo de cualquier obra de infraestructura existe el riesgo de accidentes, se implementó un comité, a través de este comité se implementaron programas de atención y prevención en articulación con las entidades locales de salud. Al finalizar las jornadas de se promovía la integración mediante el desarrollo de campeonatos deportivos de carácter recreativo, para lo cual se conformó un comité de deportes el cual organizaba torneos de microfútbol en torno a los cuales se fortalecían los lazos afectivos y de vecindad.

Para la información a la comunidad de las actividades y procesos propios de las jornadas y del desarrollo del proyecto, se implementó un sistema de comunicación basado en un micrófono amplificado a través de cornetas, el cual poco a poco se fue complementado con un reproductor de música y otros micrófonos para amenizar la jornada con música y comentarios a varias voces para evitar la monotonía. Este sistema se entregó a un grupo de personas que se convirtió en el comité de comunicaciones, el cual de manera rudimentaria desarrollaba programas de radio para acompañar las jornadas e incluso narraba los partidos organizados por el comité de deportes.

Como la mayoría de las mujeres llevaban a sus hijos y no había con quien dejarlos, fue necesario organizar un grupo de personas que se encargaran de cuidarlos durante la jornada y ofrecerles actividades lúdicas para mantenerlos entretenidos, así como acompañar la realización de tareas escolares, así surgió el comité de infancia. Algunas actividades eran reconocidas como aporte dentro de las jornadas correspondientes a cada familia y otras se realizaban de manera voluntaria. En el proceso de construcción se generaban desechos que debían ser tratados adecuadamente a partir de esto surgió el comité ambiental, que además se encargó del acondicionamiento y mantenimiento de las zonas verdes, aun hoy algunos vecinos salen en grupos los fines de semana a arreglar los jardines de la urbanización, rememorando este comité.

Dentro de estos comités (se conformaron 26) participaban todos los integrantes de las familias, desde niños hasta adultos mayores y a partir de estos se constituyeron organizaciones aún vigentes como el jardín Infantil ASOVIVITO, producto del comité de infancia, que hoy presta servicio a los niños y niñas del barrio y del sector. El comité de comunicaciones acompañó otros procesos de FENAVIP e incluso se amplió el trabajo a la comunicación escrita, mediante revistas y periódicos para los proyectos de otras OPV. Una vez concluido el proceso de construcción colectiva, el comité de salud se convirtió en una institución prestadora de servicios de salud en la cual pudieron trabajar de manera remunerada algunas personas de la comunidad

Las jornadas de trabajo además de disminuir costos, contribuyeron a la construcción de comunidad y de acuerdo a las condiciones culturales de los habitantes, muestra de ello es que al 2017, a 20 años de la construcción del proyecto, más del 70% de los habitantes de las viviendas son los propietarios originales y/o sus descendientes, se encuentran familias hasta de tres generaciones, lo cual ha implicado la adecuación física de las viviendas. Aún persiste la dinámica de trabajo comunitario espontáneamente los vecinos se reúnen a organizar los espacios como lo evidencia la imagen 17 en la cual don Ivan Caraballo integrante del comité ambiental sigue velando por el entorno saludable.

**Ilustración 17 Jornadas de trabajo en ASOVIVIR**

## Comités de trabajo



Nosotros estamos divididos en grupos de trabajos. En total hay 26 comités de salud, ecología, deportes y hasta de comunicaciones, explicó Juan Carlos Castellanos, quien hace parte del grupo de comunicaciones.

Este grupo está organizado de tal manera que ya tiene emisora comunal. Se llama Radio Cumbamba y sus emisiones son todos los domingos.

En la mitad del terreno hay una torre de madera y lata en la que funciona la emisora con una pequeña consola y un micrófono. Desde allí se reparte el sonido a los distintos altavoces que hay en las 30 manzanas que se han construido hasta el momento.

Así, mientras la gente mueve ladrillos y tierra van oyendo música, mensajes comunitarios y cuñas del comercio cercano.

Hasta hace dos semanas, Radio Cumbamba terminaba sus transmisiones a la 1 de la tarde. Sin embargo, el último fin de semana de octubre unos jóvenes de la comunidad pidieron al grupo de comunicaciones que les dejaran transmitir los partidos que se juegan por la tarde en una cancha improvisada. Ahora, el espacio de la tarde se llama Megamix.



*Sembrando Ciudad. Asovivir Bosa*

La participación de los viviendistas en el diseño urbanístico y de las unidades habitacionales, permitió desarrollar viviendas culturalmente pues se tuvieron en cuenta las necesidades de los futuros habitantes, contemplando el desarrollo progresivo para ampliar las edificaciones de acuerdo con el crecimiento de la familia o para generar renta mediante el arrendamiento de parte de la vivienda.

ASOVIVIR se convirtió en laboratorio social para el surgimiento de liderazgos de personas que posteriormente desempeñaron cargos públicos: Josué Gastelbondo fue viceministro de vivienda en la administración de Álvaro Uribe Vélez y ahora es funcionario de ONU Hábitat en Centro América; otras personas se han desempeñado en la administración de Bogotá como secretarios de despacho de la Alcaldía Mayor (entre estas Mercedes del Carmen Ríos alcaldesa local en Bosa y Suba, además de Secretaria de Integración Social, Martha Nieto directora de la Caja de Vivienda Popular y Germán Ávila gerente de METROVIVIENDA, adicionalmente del proceso han surgido dos concejales de la ciudad, alcaldes y ediles locales. Desde los ejercicios políticos se ha podido favorecer la conclusión de varios proyectos y el desarrollo de nuevos procesos urbanísticos y sociales.