

Las Condiciones Físicas y de Habitabilidad de las Viviendas Entregadas en Ciudad Verde

Presentado por:

Edwar Manuel Céspedes Pérez

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Postgrados y Formación Continuada

Especialización en Gerencia

Bogotá

2018

Las Condiciones Físicas y de Habitabilidad de las Viviendas Entregadas en Ciudad Verde

Presentado por:

Edwar Manuel Céspedes Pérez

Trabajo de grado para optar al título de:

Especialista en Gerencia

Dirigido por:

Leidy Yolanda González García

Universidad La Gran Colombia
Facultad de Postgrados y Formación Continuada
Especialización en Gerencia
Bogotá
2018

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
El sueño de tener vivienda propia.....	7
El problema de la vivienda	7
La vivienda por estratos	8
El déficit de vivienda	8
La situación en el caso de Colombia.....	9
Las cifras del déficit según el Ministerio de Vivienda	10
La pregunta para reflexionar.....	10
Una posible solución al problema.....	11
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	11
JUSTIFICACIÓN	11
La situación del país.....	11
El fenómeno de la guerra	12
El déficit de vivienda según el Dane.....	12
Las condiciones de habitabilidad de las viviendas	13
La transformación del sistema de vivienda.....	13
Otras investigaciones en esta materia	14
Las expectativas vs la realidad.....	14
OBJETIVOS	16
Objetivo General.....	16
Objetivos Específicos.....	16
ANTECEDENTES	17

La vivienda social en el Perú	17
Política habitacional en Argentina y desigualdades territoriales	17
La vivienda social en México	18
Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar	18
Propuesta de política de hábitat y vivienda bajo criterios de sostenibilidad para el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO.....	19
Análisis y caracterización de la vivienda de interés social mínima sustentable para la ciudad de Barranquilla - Colombia	19
El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario.....	19
Demanda de Vivienda de Interés Social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá de 2000 a 2012.....	20
Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá	20
Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991 - 2012	21
MARCO DE REFERENCIA	21
MARCO TEORICO.....	21
Teoría del plan Cerdá.....	22
Teoría Garden Cities of to-morrow.....	23
Teoría Carl Bruner - Bogotá Colombia	23
La teoría de vivienda digna.....	24
El diseño de la vivienda dignificada	25
El desarrollo de la vivienda en Europa	26
Copiando el modelo europeo	26
La evolución de la vivienda de interés social	27
Hay que duplicar esfuerzos	28

La vivienda como herramienta de status social	28
MARCO CONCEPTUAL	29
Subsidio familiar de vivienda	29
Cuota inicial	30
Financiación	30
Cierre Financiero	31
Habitabilidad.....	31
Vivienda unifamiliar aislada	31
Vivienda unifamiliar pareada.....	31
Vivienda unifamiliar adosada	32
Macroproyecto	32
Tope VIS y VIP	32
MARCO JURÍDICO.....	33
METODOLOGÍA.....	38
Fuentes primarias	38
Fuentes secundarias	39
Modelo de la encuesta aplicada	39
CAPITULO 1 – Análisis del grado de satisfacción de las familias, con respecto a las condiciones físicas en que se entregan las viviendas de interés social en Ciudad Verde	46
El esfuerzo del gobierno no es suficiente	47
Los inmuebles no se entregan en condiciones adecuadas.....	47
CAPITULO 2 - La estrategia para mejorar las condiciones físicas de las viviendas de interés social que se entregan en Ciudad Verde.....	50
La estrategia propuesta	50

Estrategia para mejorar las condiciones de las viviendas que se entregan en ciudad verde.....	52
Cimentación liviana como alternativa de construcción de los muros.....	53
Presupuesto para los acabados arquitectónicos.....	53
RESPUESTA A LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	54
CONCLUSIONES	54
BIBLIOGRAFÍA	56

INDICE DE TABLAS

	Pagina
Tabla 1 - Componentes del Déficit Cualitativo en el Área Urbana.....	9
Tabla 2 - Asignación del subsidio de vivienda.....	30
Tabla 3 - Resultados de la tabulación.....	46
Tabla 4 - Matriz DOFA.....	51

INDICE DE FIGURAS

	Pagina
Figura 1.....	41
Figura 2.....	42
Figura 3.....	43
Figura 4.....	44
Figura 5.....	45
Figura 6.....	48
Figura 7.....	49

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El sueño de tener vivienda propia

El sueño de tener vivienda propia ha sido la aspiración de millones de familias colombianas desde tiempos remotos, el anhelo de un hogar propio, un lugar, desde donde la familia pueda consolidarse como la base fundamental de la sociedad, un ambiente propio, desde donde chicos y grandes puedan satisfacer sus necesidades más básicas.

Este sueño sigue estando en la mente de quien no posee una vivienda propia, muchos candidatos, aprovechando esta coyuntura, han lanzado campañas políticas, con la consigna de entregar un hogar a quien no ha logrado cumplir su sueño, de esta manera se han elegido muchos de los más altos gobernantes del país. Pero, la problemática continúa creciendo sin una solución aparente.

El problema de la vivienda

Según (Castillo, 2004), el problema de vivienda en Colombia involucra una serie de aspectos, ya sean de carácter político, estatal, fiscal, económico o cultural, que con el paso del tiempo han dificultado la construcción de vivienda en el país. Además de esto, el desplazamiento al que fue sometida la población a raíz de la violencia y la pobreza, agudizaron el problema.

Lo anterior hace parte de un proceso histórico, en el cual, la vivienda dejó de ser una institución social que permite ser habitada, para convertirse en un valor personal de uso. A partir de esta sensación, la vivienda se volvió un objetivo de realización personal y familiar, que brinda una posición sociocultural y un soporte material, conseguido a fuerza de trabajo y que por ende genera un estatus social o posición socioeconómica.

La vivienda por estratos

Según, (Dane, 2009), los estratos socioeconómicos en los que se pueden clasificar las viviendas son; 1. Bajo – Bajo, 2. Bajo, 3. Medio-Bajo, 4. Medio, 5. Medio Alto y 6. Alto.

Tal situación, hizo que la vivienda marcara los diferentes estratos socioeconómicos de la población, a partir de elementos como el hábitat, el entorno, las redes de servicios públicos y privados, la dotación de equipamientos, el amueblamiento urbano, la localización, los costos y la accesibilidad física. El valor de las viviendas también está determinado por la disponibilidad de espacios al interior, el diseño de esta, la cantidad de metros cuadrados de los que dispone la familia que habita el hogar, para realizar sus actividades.

Seguidamente, tales circunstancias, generaron una necesidad de crear un tipo de vivienda, que supliera en gran medida, las expectativas de la sociedad, lo que repercutió, en que gran parte de la población no tuviera el acceso a una vivienda propia, que brindara dignidad.

El déficit de vivienda

Se debe observar que la vivienda funciona como una pieza clave en las funciones naturales del desarrollo social, en este sentido, el déficit de una vivienda afecta el buen desempeño de una calidad de vida.

Según (Dane, 2009), para superar el déficit de vivienda cuantitativo, la sociedad debe construir más viviendas para llegar a la relación uno a uno, entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan algún tipo de alojamiento y para superar el déficit de vivienda cualitativo se deben mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad de sus ocupantes.

Tabla 1 - Componentes del Déficit Cualitativo en el Área Urbana

Componente	Atributos
Hacinamiento	Más de tres personas por cuarto y menos de cinco.
Espacio (cocina)	Hogares que preparan los alimentos en cuarto usado para dormir; en una sala comedor sin lavaplatos o en un patio, corredor, enramada o al aire libre.
Acueducto	Sin conexión a acueducto.
Alcantarillado	Sin conexión a alcantarillado o las viviendas que tienen el inodoro conectado a pozo séptico, inodoro sin conexión, letrina, bajamar o que no tienen servicio sanitario.
Energía	Sin servicio de energía eléctrica.
Basuras	Sin recolección de basuras (familias que arrojan la basura a un patio, al río, la queman o la entierran, etc.).

Fuente: Dane, 2009, recuperado de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

La situación en el caso de Colombia

Para el caso particular de la población Colombiana, el no contar con una vivienda propia, atenta contra el derecho fundamental, que todos los Colombianos tienen a una vivienda digna, según lo preceptuado en el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, de tal forma, se puede concluir, que el déficit de vivienda es un problema social, económico, cultural y político, de gran escala a nivel nacional, donde las políticas y las acciones que el gobierno nacional ha realizado para mitigar este problema, han sido escasas, lo que le ha permitido a terceros, convertir dicha problemática, en un completo negocio, de vivienda comercial y no en un derecho de la población.

Por otro lado, la adquisición de vivienda nueva en el país ha cobrado gran importancia en la sociedad actual, se han creado políticas y programas en torno a este tema, los gobiernos de los últimos años han destinado una parte importante de su presupuesto, para permitir que cada día más

colombianos, tengan acceso a una vivienda propia, con la idea de transformar la mensualidad que pagan las familias como canon de arrendamiento, en la cuota mensual para pagar su casa propia.

Las cifras del déficit según el Ministerio de Vivienda

“En los últimos años el déficit de vivienda ha disminuido notablemente, de acuerdo con las estimaciones hechas por la mesa técnica de trabajo del Ministerio de Vivienda, el Dane y Planeación Nacional. El déficit cuantitativo de vivienda bajó del 12.56% en 2005 al 5.54% en 2012, esto representa una reducción del 46.3% y se calcula que 554.087 hogares requieren de una solución en vivienda. Por el lado del déficit cualitativo se tiene que la reducción ha sido del 7.8% desde 2005 de manera que para 2012 se estima que cerca de 1.093.066 hogares urbanos tienen algún tipo de carencia cualitativa”. (Ministerio de Vivienda, 2016)

En este escenario, para los objetivos del país en cuanto a reducción de pobreza y mejoramiento en la calidad de vida de su población, parece alentador el hecho de que la vivienda sea políticamente el puente entre los objetivos del gobierno nacional y la satisfacción de una necesidad evidente.

La pregunta para reflexionar

Pero a pesar de lo positivo que parezca todo lo anterior, es obligación de la sociedad, servir como veedora, revisar si efectivamente, se cumple con las expectativas de las familias al momento de adquirir una de estas viviendas, bautizadas como la solución definitiva a una problemática social.

Para entender mejor este escenario, debemos hacer un paréntesis y plantear la siguiente pregunta; ¿Las condiciones físicas y de habitabilidad de las viviendas entregadas en Ciudad Verde, son suficientes para que las familias puedan vivir dignamente? O es necesario hacer un esfuerzo mayor para entregar una vivienda que cumpla con las condiciones de una vivienda digna, habitable y de buena calidad, en la que se entregue un valor agregado a las familias que invierten el ahorro de toda su vida, soñando recibir un hogar que les permita desarrollarse como ciudadanos de una sociedad que se preocupa por su bienestar.

Una posible solución al problema

Tal vez se puede entregar algo de mejor calidad y en condiciones dignas, este valor agregado sería sin duda, una de las estrategias que podrían entregar las empresas que pretendan posicionarse en un nicho de mercado de esta categoría de vivienda, donde se les entregue un poco más a estas familias de escasos recursos, que son sin duda, el eslabón más débil en la cadena de desarrollo de la sociedad colombiana.

Ciertamente, es un auténtico reto para los diferentes actores que participan del negocio de la vivienda de interés social, desde las cajas de compensación, que asignan el subsidio familiar de vivienda, hasta la entidad que financia la adquisición de dicha vivienda.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cuál es la importancia de entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad en Ciudad Verde?

JUSTIFICACIÓN

La situación del país

El territorio colombiano tiene dentro de sus características principales, un alto nivel de población que ocupa un espacio centralizado del país, ya que las ciudades principales funcionan como núcleos o puntos atrayentes, debido a que cuentan con una mejor calidad de oportunidades a nivel social, económico, cultural y demás, lo que ha generado centrifugación o aglomeración; por ende, un mayor nivel de producción inmobiliaria en el resto de las zonas o regiones del país ya sean urbanas o rurales.

El fenómeno de la guerra

Si a esto le sumamos el fenómeno de la guerra en Colombia, se pueden observar principalmente dos comportamientos, como primera medida, es que el resultado del conflicto ha generado que varias poblaciones, ciudades y regiones del país tuvieran un estancamiento en su proceso de desarrollo, mientras que en otras zonas tuvieron que sobrevivir al abandono de las entidades gubernamentales.

Seguidamente, un gran número de la población civil se vio obligada a abandonar su lugar de residencia y migrar a las ciudades que cuentan con un mayor grado de seguridad establecida.

Bajo esta condición, el país ha atravesado una serie de altibajos en materia inmobiliaria y actualmente el país afronta el reto de reactivar el desarrollo de las ciudades intermedias y las regiones que habían sufrido el estancamiento, logrando así que se descongestionen las ciudades principales, lo que demanda un fuerte desarrollo a nivel inmobiliario para mitigar o contrarrestar el déficit de vivienda en Colombia.

El déficit de vivienda según el Dane

Según (Dane, DANE, 2012), el déficit de vivienda en Colombia está tipificado principalmente en dos tipos: uno que se refiera al déficit cualitativo y el otro a déficit cuantitativo. Las regiones a las cuales está enfocado este plan de negocio cuentan con el déficit cualitativo, ya que sus casas no cuentan con las garantías apropiadas en cuanto estructura, disposición de espacio, disponibilidad de los servicios públicos, espacios sin hacinamiento y cocina. Por otro lado, el déficit cuantitativo, se ha medido en forma más general y según (Dane, DANE, 2012), tiene que ver con la cantidad de viviendas que se tienen que construir para que exista una relación uno a uno entre viviendas y los hogares que necesitan alojamiento.

Para el año 2012 en Colombia se contaba con un déficit del 36,21% de este: el déficit cualitativo es 12,37% y a nivel cuantitativo de 23,84%.

Según (Camacol, Camacol, 2016), para el año 2016 en Colombia hay 3' 815.198 hogares que presentan un déficit; o sea que el 36 % de los hogares en Colombia cuenta con alguno tipo de déficit. De estos, el 34 % cuenta con un déficit cuantitativo, es decir 1' 305.413 hogares en todo el territorio nacional y un 66% cuenta con un déficit cualitativo es decir 2'509.785 unidades de vivienda en Colombia.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas

Para habitar una vivienda de interés social, la familia debe decidir si hacerlo en las condiciones en que se las entregan o hacer una inversión económica con el fin de adelantar acabados arquitectónicos, en muchos casos, los individuos deben optar por la primera opción, y habitar la vivienda en las mismas condiciones en que se entregan. Porque no cuentan con los recursos económicos necesarios para adecuar sus inmuebles.

Según (MetroCuadrado, 2017), El 76 por ciento de los compradores de Vivienda de Interés Social (VIS), durante los últimos doce meses -a julio de 2016- realizó algún tipo de inversión en acabados. La vivienda de interés social en Colombia, ha sido definida según la constitución, como aquellas viviendas que se desarrollan para garantizar este derecho a los hogares con menores ingresos en el país.

La transformación del sistema de vivienda

Ya se cumplen más de 20 años, en los que se ha venido transformando el sistema de vivienda en el país; en esta transformación se involucran varios actores que se hacen responsables del estudio, construcción y financiamiento de dichos proyectos, estos actores son el sector público, el sector privado y financiero, este último encargado no solo de financiar los proyectos a grandes constructores, sino también al usuario final.

En esta transformación que busca darle una vivienda a los menos favorecidos, se determina también con el tema de subsidios, formas de financiación y ahorros de los compradores.

En estos últimos años se ha hecho un esfuerzo en recursos para poder satisfacer la necesidad de los colombianos por tener casa propia, una de las necesidades que hoy en día la población considera como básica, pero que aún muchos no han podido obtener, a pesar de subsidios y programas de financiación.

Otras investigaciones en esta materia

Pero, aunque se ha visto un avance en el tema de vivienda en Colombia, es importante evaluar las condiciones en las que se construyen y los espacios en las que están ubicadas las viviendas.

En investigaciones hechas por la universidad de los andes a cargo de un grupo de investigación de gestión de vivienda en donde se midió los indicadores de percepción de calidad expresada por los propietarios se pudo evidenciar que el porcentaje de satisfacción no supera el 45%.

Las expectativas vs la realidad

Para muchos hogares colombianos, el hecho de adquirir vivienda, se ha convertido en un sueño en el que se involucra toda la familia, pero en el momento de recibir las viviendas, no solo se hace difícil el hecho de que la mayoría de estos proyectos están ubicados fuera del casco urbano, lo que provoca que no haya una productividad sostenible de ciudad, sino que también además, las familias deben hacer una inversión adicional para poder contar con una vivienda digna en donde puedan habitar en condiciones sanas.

Es importante resaltar en este caso, que no solo se trata de cumplir o superar las cifras que se dan el plan de desarrollo territorial, sino que es importante, que los actores involucrados revisen la calidad de viviendas que se están entregando, y que se tenga en cuenta que no todas las familias en Colombia son iguales, por lo tanto, las viviendas no deberían seguir un mismo prototipo.

Es por esto, que en el presente trabajo se pretende hacer un análisis del estado físico y arquitectónico en que son entregadas las viviendas de interés social actualmente, específicamente en el macro proyecto de ciudad verde ubicado en el municipio de Soacha, Cundinamarca.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar, si las viviendas de interés social, que se entregan en la ciudadela, Ciudad Verde, ubicada en el municipio de Soacha, cumplen con las expectativas de habitabilidad, de quienes adquieren este tipo de inmuebles.

Objetivos Específicos

1. Conocer el grado de satisfacción de las familias, con respecto a las condiciones físicas en que se entregan las viviendas de interés social en Ciudad Verde.
2. Sugerir una estrategia, que permita mejorar las condiciones físicas de las viviendas de interés social que se entregan en Ciudad Verde.

ANTECEDENTES

El modelo de vivienda de interés social ha sido objeto de muchas investigaciones a nivel global, para el caso de Latinoamérica, se han tratado temas de interés público, de carácter pedagógico y social, se han tratado problemáticas de habitabilidad, de sostenibilidad, de vivienda digna, entre otras.

La vivienda social en el Perú

En este trabajo de investigación, adelantado en el año 2016, se trata la temática de la desigualdad económica y social, este fenómeno, genera un proceso de migración del campo a la ciudad, lo cual aumenta el déficit habitacional significativamente, tanto cualitativo como cuantitativo, los más afectados son los individuos con menores recursos económicos, quienes no tienen los medios para acceder a una vivienda de calidad, a pesar de las políticas impulsadas por el gobierno nacional de este país. Igualmente se plantea un concepto de lo que es la vivienda de interés social y cuáles son las consideraciones que se deben tener en cuenta para desarrollar este tipo de vivienda social. Allí la autora propone cuatro ejes estructurales, el diseño arquitectónico, las consideraciones urbanísticas, la economía y las consideraciones sociales. (Meza, 2016)

Política habitacional en Argentina y desigualdades territoriales

En este caso, la investigación del año 2015 se centra en el déficit habitacional cercano a los tres millones de hogares, que continua sin cambio alguno, tanto el déficit de habitaciones faltantes, como la calidad de vida, el hacinamiento, la precariedad, han generado las alertas sobre la dimensión de la brecha social de desigualdad, exhibiendo de esta manera la insuficiencia de las políticas públicas del gobierno nacional. (Rodulfo, 2015)

La vivienda social en México

En esta investigación, se trata el tema de la vivienda social en México, en el año 2012, el contexto en que se desarrolla dicha investigación tiene que ver con la escases de vivienda que presenta un gran porcentaje de la población mexicana, trata de las propuestas que se deben hacer desde el campo urbanístico y arquitectónico, así como desde la economía y la política, para solucionar tal problemática. En un primer segmento se hace el repaso de la historia de la construcción de vivienda social en México, pasando por los partícipes públicos o privados que hacen parte de los procesos de gestión, planeación y construcción de la vivienda social del país. Se analizan algunos proyectos que se han desarrollado en los últimos años, e igualmente se diagnostica la problemática actual. En un segundo segmento, se buscan factores que puedan influir en futuros desarrollos de vivienda social, se exponen algunos ejemplos de ciudades con casos de vivienda social que permitan hacer una comparación de los modelos que se emplearon con el fin de valorar sus aciertos y errores. (Sanchez, 2012)

Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar

Esta investigación, adelantada en el año 2009, trata el tema de habitar y la implicación en el ámbito social, se hace una sistematización de las definiciones de vivienda en Chile, además, en consideración con lo planteado por algunos autores se detectan enfoques que consideran el concepto de vivienda como el objeto, el valor social, la satisfacción, el sistema y el género de vida. El concepto de habitar es simplificado como la intensión del ser individual y colectivo hacia una plenitud manifiesta, que se evidencia en la construcción de edificaciones. Se precisan aspectos esenciales de la vivienda en su evolución, tales como el significado de hogar, de habitación, morada, territorio primario, ámbito privado e intimidad. Desde el punto social, se entiende el surgir de la vivienda de manera simultánea con la sociedad como organización humana. (Perez R. , 2009)

Propuesta de política de hábitat y vivienda bajo criterios de sostenibilidad para el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO

En esta ocasión, el tema de investigación del año 2015, está dirigido a la población de bajos ingresos económicos, del Área Metropolitana Centro Occidente (AMCO), conformado por los municipios de Pereira, Dos Quebradas y La Virginia, en Risaralda, donde no es entendida la importancia de habitar un espacio en condiciones de dignidad, con el área suficiente para que la familia habite en un ambiente sustentable, se tratan temáticas de políticas públicas, de marco normativo y se busca la manera de implementar una herramienta ambiental sectorial, que permita aportar un ambiente adecuado a la comunidad. (Orozco, 2015)

Análisis y caracterización de la vivienda de interés social mínima sustentable para la ciudad de Barranquilla - Colombia

En esta investigación, desarrollada en la ciudad de barranquilla, atlántico, en el año 2011, se hace un análisis de la vivienda con relación a la calidad de vida de los barranquilleros, la temática principal gira en torno a la vivienda sustentable, donde se presentan propuestas estructurales y de carácter urbano, igualmente, se detallan las medidas de los predios donde son construidas dichas viviendas, utilizando materiales que están a la vanguardia en resistencia y calidad. (Rengifo, 2011)

El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario

En esta investigación, se hace la presentación de un modelo de relación, entre diseño y satisfacción efectiva de las necesidades y las expectativas de los usuarios finales de las viviendas, este modelo es implementado a partir de metodologías cualitativas de investigación, evaluada la calidad del diseño en ejemplos documentados e igualmente se trata la evolución histórica de la vivienda de interés social en la ciudad de Bogotá D.C., igualmente la evolución de la vivienda en los sectores

de escasos recursos económicos, finalmente se hacen algunas recomendaciones para mejorar el diseño de las viviendas para que sean flexibles , evolutivas y productivas. (Perez A. , 2015)

Demanda de Vivienda de Interés Social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá de 2000 a 2012

Este trabajo investigativo, trata el tema de la vivienda de interés social, la manera en que se diseña el cierre financiero de estas, en específico, se aborda la temática del subsidio familiar de vivienda, desde una perspectiva social, con el fin de determinar la demanda de vivienda actual, se evalúa la efectividad de las política publicas encaminadas a elevar el número de familias con vivienda propia, mediante un análisis cualitativo se pretende medir la efectividad de la vivienda de interés social para el cierre de la brecha social existente en el país. (Bolívar, 2015).

En el plano internacional, se han hecho investigaciones similares, que han permitido conocer las políticas aplicadas a la vivienda social, la manera en que los gobiernos diseñan las estrategias de cobertura, con el fin de elevar la calidad de vida de sus ciudadanos, en general, dichas investigaciones han llevado a tener una conceptualización más cercana a lo que buscan las familias de escasos recursos, que son finalmente, las que se benefician de tales políticas públicas, y a las que en ultimas, se busca beneficiar directamente.

Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá

En la consulta realizada de la investigación, adelantada en el año 2009, por el arquitecto Sergio Alfonso Ballen Zamora, se generan algunas interrogantes a la vivienda de interés social en la ciudad de Bogotá, la temática gira en torno a la producción de dichas viviendas en altura, sobre sus propiedades cualitativas, la investigación hace un análisis de la historia de la vivienda social en Latinoamérica, hasta llegar al caso concreto de la ciudad de Bogotá, en esta medida se identifican los impactos urbanos que genera el desarrollo de dichos proyectos inmobiliarios, en relación con el uso del suelo, teniendo en cuenta la valorización del suelo urbano y el dinamismo

del mercado inmobiliario, por último se hacen algunas consideraciones con el fin de aplicarlas en la ciudad. (Ballen, 2009)

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

En este trabajo investigativo, se propone una herramienta para medir las condiciones de habitabilidad, de las viviendas de interés social de la Ciudadela Nuevo Usme, en la ciudad de Bogotá, en el año 2015, mediante una comprensión compleja del concepto de vivienda, se aportan recomendaciones generales, al igual que se plantea una matriz de indicadores, y de esta manera se busca mejorar las políticas públicas encaminadas a desarrollar viviendas sustentables, que permitan reforzar el criterio de dignidad humana para la población. (Vaca, 2015)

Luego de hacer un repaso por los antecedentes de algunos trabajos de investigación, que han tratado los mismos tipos de problemas de la vivienda social, en el ámbito nacional e internacional, vemos que los temas de interés son muy similares, las políticas públicas que impulsan los gobiernos, la desigualdad económica entre los individuos menos favorecidos y el resto de la sociedad, entregar una vivienda de calidad a las familias, la sostenibilidad de los proyectos urbanísticos, entre otros males, que afectan de manera directa a la población de escasos recursos económicos.

MARCO DE REFERENCIA

MARCO TEORICO

La problemática de vivienda en Colombia ha sido una constante que involucra muchos elementos, entre ellos, se puede decir, las escasas políticas públicas, asuntos fiscales, la economía del país, las condiciones culturales, el desplazamiento, la violencia y la pobreza. Son estos apenas una parte de

la diversidad de problemas y de temas que han tenido como consecuencia la problemática de la vivienda en Colombia.

La vivienda en Colombia constituye un valor de alto costo y de difícil adquisición, también ha llegado a ser un bien de uso con valor de cambio, y patrimonio, la vivienda ha sido un elemento estructurante de las ciudades, a su vez también eje principal de la política y la economía, en la producción de vivienda formal en las distintas ciudades y regiones del país.

En el presente trabajo se abordan algunas teorías con el fin de reforzar el concepto de vivienda, buscando la manera de encontrar un rango de aplicación más amplio al conocido hasta ahora.

Teoría del plan Cerdá

Según (Franco, 2012), el urbanismo bajo un nuevo concepto de soluciones de vivienda tiene un proceso especial y definitivo en la ciudad de Barcelona, España, bajo el programa de plan Cerdá, el cual fue desarrollado a mediados del siglo XIX, y fue decisivo para toda Europa ya que inicio el modelo de ciudad a partir del desarrollo de manzanas desarrolladas con viviendas de calidad y espacios vitales, todo esto a partir de modelos de ciudad octogonal, que fue el principio básico ordenador de la ciudad, desde lo básico como la vivienda, la manzana, el barrio, el sector, la ciudad.

Las características principales del plan Cerdá, fueron inicialmente, una reforma por medio de la cual se hacía un ensanche de la ciudad de Barcelona, en sus alrededores como logrando así la adaptación de una ciudad intermedia o un territorio anexo a la ciudad.

El plan Cerdá hacía hincapié en la idea de espacios equilibrados para los alrededores de la vivienda, es decir que la vivienda por sí sola no funcionaba, sino que necesitaba tener a su alrededor espacios y lugares complementarios, que la ayudaran en su desarrollo, dentro de la urbanización de la ciudad y esto, logro hacer crecer el concepto de vivienda digna y habitable, esto se logró a partir de acciones de desarrollo como manzanas que tenían viviendas y zonas anexas de vegetación generando un equilibrio entre la construcción y la vegetación aun en medio de las ciudades. (Franco, 2012)

Teoría Garden Cities of to-morrow

Ebenezer Howard, publica su teoría llamada Garden Cities of tomorrow, donde propone el desarrollo de las ciudades a partir de núcleos de pequeñas ciudades internas, denominados ciudades salitre, esto con el fin de generar identidades propias en pequeñas regiones de la ciudad. En este modelo de ciudad la vivienda adquiere una importancia mayor ya que las pequeñas regiones estaban determinadas por el tipo de viviendas que iban a contener en su interior. (Ebenezer , 1902).

En el año 1904, Letchworth es la primera ciudad en ser construida bajo el modelo de ciudad salitre, luego de esto, la ciudad de Hempstead es el primer distrito Jardín construido a partir del modelo de viviendas extensas y equilibradas, desarrollando un modelo de ciudad moderna y alternativa, a partir de esto la ciudad toma un nuevo modelo de desarrollo y crecimiento y la vivienda comienza a desarrollarse como parte fundamental de esta vanguardia, donde anteriormente la vivienda no era social, las grandes poblaciones sociales de trabajadores vivían en recintos comunitarios, pero no contaban con unidades de vivienda y a partir de estos planes y modelos se logra establecer la vivienda como una necesidad de cada habitante de la ciudad.

Este tipo de modelos de implantación de la vivienda era fundamental en los planes de las ciudades, resaltaba el concepto de desarrollo continuo y se busca implementar un tejido construido, donde la vivienda era eje de la conexión, porque se realizaba como un elemento individual, pero al mismo tiempo, contaba con espacios intermedios entre ellas, que lograban tener vínculos de conexión y lograban redes a lo largo de toda la ciudad, logrando conjuntos urbanos, realmente establecidos. (Ebenezer , 1902)

Teoría Carl Bruner - Bogotá Colombia

La estructura morfológica de la ciudad de Bogotá sufrió grandes cambios, que no se esperaban y que por ende no se planearon, debido a su crecimiento poblacional acelerado, que dio como resultado el crecimiento físico de la ciudad, esto llevo a cabo un desorden y una informalidad en

la implementación y construcción de planes de vivienda, que se establecían, buscando posibilidades de vivienda para barrios obreros y empleados, que lograban concentrar este tipo de población, en sectores establecidos y limitados de la ciudad, que fueran próximos a sus lugares de trabajo, así las viviendas tomaron una nueva forma de ser concebidas, ya que no se pensaban como unidades individuales y autónomas sino que se comenzó a pensar en modelos de vivienda en serie, agrupaciones de viviendas y sectores enteros de viviendas repetidas, generadas a partir de la duplicación, con estándares muy bajos de calidad y por ende con muchas falencias para su habitantes en términos de desarrollo social. (Brunner, 1939)

En 1928, se crea la junta metropolitana de obras públicas, con el fin de planear y ejecutar las obras de infraestructura y ordenamiento, que suplieran las necesidades de la naciente Bogotá moderna, y es allí donde el arquitecto Karl Brunner, considera las primeras acciones y gestiones con respecto a la expansión de la ciudad a partir de la planificación de la vivienda como objeto de ordenación urbana.

Esa teoría de Karl Brunner trajo y estableció el concepto de espacio público, alrededor de las viviendas como una necesidad clara de los habitantes, incorporando modelos de ciudades inglesas con la incorporación de avenidas y paseos, que complementarían la función de la vivienda, ya que esta no cumplía, con todas las funciones necesarias, y se necesitaba de espacios que lograran brindar la oportunidad de realizar las actividades, así fuera de forma colectiva. (Brunner, 1939)

La teoría de vivienda digna

Todos estos procesos, han dado como resultado la realización de un buen número de viviendas en Colombia, lamentablemente muchas de ellas no logran tener las garantías o brindar las posibilidades que son requeridas para un nivel mínimo de buena vida, a partir de un lugar digno para habitar, según, (Corporación Compromiso, 2003), debe revisarse inicialmente lo que significa una vivienda digna, y el derecho que tiene cada ciudadano de este país a habitar una vivienda de estos términos, para lograr entender cuál es el déficit real que tiene el país y cuál es el procedimiento que se hace necesario para lograr mitigar estas problemáticas con nuevas viviendas

y con las viviendas ya existentes, con el fin de que ya no existan más ejemplos de viviendas por debajo de la dignidad mínima para vivir.

La teoría de una vivienda digna, para cada grupo familiar en Colombia, es un asunto muy difícil de cumplir, debido a que, en la mayoría de las ciudades, se manifiesta la informalidad en la construcción de las viviendas, ocupando áreas de invasión, en lugares con difícil acceso, sin posibilidades de dotación de servicios públicos, causando riesgos de altos impactos ambientales.

Es decir que las viviendas informales en Colombia atentan contra el concepto de vivienda digna y obligan a las personas a vivir en condiciones de marginalidad en sentido urbanístico, económico y titularidad de pertenencia o tenencia de la tierra. (Corporación Compromiso, 2003)

El diseño de la vivienda dignificada

El concepto de vivienda digna enfrentado a la teoría de la problemática de vivienda en Colombia muestra una brecha en la participación del estado, en cuanto a promover los proyectos de vivienda social. No han existido realmente políticas y estrategias diseñadas para la gestión de la vivienda dignificada y el manejo de las decisiones urbanas, lo cual ha permitido la aparición de la problemática actual, de todo esto se deriva una mala calidad en las soluciones habitacionales, sectores barriales y urbanizaciones sin un desarrollo real. Por otro lado, los altos costos de adquisición de una vivienda digna y su poca accesibilidad a la población civil, lo que convierte a la vivienda en un lujo y no en un derecho propio de cada persona del país. Según, (El Espectador, 2012), los precios de la vivienda para el año 2012, son los más altos en los últimos 25 años.

Se toma esta teoría como parte del marco teórico, porque es fundamental analizar desde una perspectiva racional la problemática real de la vivienda en Colombia, así como sus actores y sus razones o raíces de los problemas, con el fin de lograr establecer luego del análisis, las posibles estrategias de mitigación de las problemáticas, así como también lograr establecer las causas de los problemas de vivienda con el fin de contrarrestar dichos programas, con un ambiente real de desarrollo y ejecución de obras y proyectos efectivos a la hora de realizar viviendas con contribuyan a la dignidad de la sociedad.

El desarrollo de la vivienda en Europa

El desarrollo europeo que se tuvo como referente en la planificación de las ciudades colombianas, en la época de la modernidad urbana y arquitectónica, mostraba unas ciudades con una importancia eminente dentro de los países y los sistemas nacionales de desarrollo, dadas las condiciones espaciales y el desarrollo evolucionado de las ciudades europeas, mostraba las viviendas, como parte fundamental y básica en la formación de las ciudades, a partir del núcleo realizado a partir de la vivienda.

El comienzo de las ciudades europeas fue a partir de modelos específicos y muy bien diseñados de viviendas, y fue este, el diseño y los modelos que se comenzaron a desarrollar en las ciudades colombianas para lograr su urbanización. Bajo estos diseños establecidos, la vivienda gozaba de una dignidad real, aún en las ciudades en desarrollo, a partir de esto, se dio lugar a la ciudad moderna en Colombia, pero no solo eso, sino también a la vivienda digna y el desarrollo social de la sociedad en el país, dando a los habitantes de estas viviendas la posibilidad de experimentar la dignidad y el buen desarrollo social y cultural, dentro de una vivienda, que es parte básica y núcleo del tejido social de las ciudades, logrando estandartes de tejido social en el país. (Arends, 2012)

Copiando el modelo europeo

En Europa la vivienda toma un nuevo lugar de evolución a partir de términos de funcionalidad, dando lugar a las consideraciones económicas, funcionales, higiénicas, y estéticas, de las unidades habitacionales o viviendas. A partir de esto se crean modelos y políticas de viviendas, mínimos de cumplir en diseño y en inversión de las nuevas viviendas a construir, garantizando así que las viviendas iban a brindar oportunidades de desarrollo a sus habitantes, en las ciudades europeas, y así mismo en Colombia ya que este tipo de modelos que se iban a importar a las ciudades y modelos de viviendas colombianas.

La vivienda como factor de urbanismo moderno se establece a partir de los modelos clásicos, como si se recibiera una herencia del desarrollo de las ciudades tradicionales, donde la vivienda era parte inicial de las ciudades y donde el gran contexto de las ciudades, se daba a partir de los modelos de

ciudades que se iban a implantar y a ejecutar, esto, en las ciudades colombianas tiene una gran influencia ya que las viviendas son desarrolladas a partir de la identidad propia de cada lugar o región en el país, generando así que las ciudades crecieran y se desarrollaran a partir de la identidad propia de cada vivienda y de su manera, generaba una identidad propia, a nivel de ciudad, pero colectiva en la conformación dada por cada vivienda. (Ballen, 2009)

La evolución de la vivienda de interés social

La vivienda de interés social en Colombia se ha generado como parte de la necesidad de suplir el derecho de vivienda digna a los hogares menos favorecidos.

Pero no siempre han sido las mismas preocupaciones, sino que han evolucionado al pasar de los años. Por ejemplo, en los años 30 y 40 se caracterizó, porque se vio la necesidad, en aquel entonces, de modernizar la vida rural y urbana, mientras que en los años 50 se vio la percepción de vivienda como un problema social, ya para los años 60, se vio al Estado, como moderador de las contracciones sociales, que implicaba este tema.

Para los años 70, se ubicó a la vivienda como un factor de desarrollo económico del país, lo que permitió una mayor participación del sector privado y minimizó a su vez la del sector público, lo que se tradujo al final de la década, en una valorización del suelo y en una situación más difícil de adquirir vivienda de interés social, para las familias con menos recursos.

En este mismo sentido el investigador Jacques Aprile-Gnisset, afirma que el desarrollo del sector financiero en la construcción ha provocado aumento de materiales y el encarecimiento de la tierra, lo que a la larga impacta en el costo de suelos y calidad de vivienda construida.

En los años 90, y partir de ahí, el estado ha hecho esfuerzos para la construcción de más inmuebles de este tipo, que permitan la adquisición de una manera más fácil, teniendo en cuenta subsidios, financiación con créditos hipotecarios, así como programas del gobierno, que buscan que más personas en Colombia, puedan tener casa propia.

Hay que duplicar esfuerzos

A pesar de todos estos esfuerzos, la problemática de vivienda en Colombia ha sido una constante en los últimos tiempos, que involucra muchos elementos, entre ellos, se puede decir, las escasas políticas públicas, asuntos fiscales, la economía del país, las condiciones culturales, el desplazamiento, la violencia y la pobreza. Son estos apenas una parte de la diversidad de problemas y de temas que han tenido como consecuencia dicha problemática.

La vivienda en Colombia constituye un valor de alto costo y de difícil adquisición, también ha llegado a ser un bien de uso con valor de cambio, y patrimonio, la vivienda ha sido un elemento estructural de las ciudades, a su vez también, eje principal de la política y la economía, en la producción de vivienda formal de las distintas ciudades y regiones del país.

Inicialmente, el concepto de vivienda se refiere a un valor de uso, y bajo esta función, se entiende la vivienda, como una institución social que permite a las personas habitar en ella. La vivienda en el país se convirtió con el tiempo, en el máximo símbolo de valor de pertenencia para las personas, al brindar sensaciones de bienestar y también la experiencia de tener realizaciones a nivel familiar y personal.

La vivienda como herramienta de status social

Por otro lado, también es utilizada como una herramienta de status social, esto entendido como la vivienda individual, pero cuando se trata el tema de la vivienda a nivel colectivo, se puede afirmar que es un medio de identificación y conexión, que genera a gran escala, una construcción comunitaria de tejido social. (MetroCuadrado, 2017)

Paradójicamente, los altos costos de adquisición de una vivienda digna y su poca accesibilidad a la población civil, hace que la vivienda se convierta en un lujo y no en un derecho propio de cada persona.

Entonces es importante replantear el concepto de vivienda digna y como los colombianos hoy en día pueden acceder a ellas.

MARCO CONCEPTUAL

En esta investigación, el propósito es abarcar algunos temas dirigidos a las personas que adquieren una vivienda de interés social en el Macro Proyecto Ciudad Verde, es importante estudiar algunos conceptos que serán útiles a la hora de desarrollar los objetivos propuestos anteriormente, en los que se tienen en cuenta el mercado inmobiliario, la población objetivo, el contexto socio económico, así como la capacidad adquisitiva de la población.

Subsidio familiar de vivienda

Este concepto se refiere a un subsidio en dinero, dirigido a todos y cada uno de los individuos de la sociedad colombiana, la idea es apalancar la compra de vivienda de interés social en todo el territorio nacional, según (Ministerio de Vivienda, 2016). Se deben cumplir ciertos requisitos para acceder a este beneficio económico.

1. Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV).
2. No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.
3. Ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postulación.
4. Estar afiliado a una Caja de Compensación Familiar.
5. Conformar un núcleo familiar establecido.

Tabla 2 - Asignación del subsidio de vivienda

Subsidio para adquisición					
Cajas de compensación familiar		FONVIVIENDA		Valor SFV (SMLMV)	Valor SFV Año 2016 \$
Rango de Ingresos (SMLMV)		Puntaje SISBEN urbano			
Desde	Hasta	Desde	Hasta		
>0,00	1,00	0,00	10,88	22	15.167.988
>1,00	1,50	>10,88	14,81	21,5	14.823.261
>1,50	2,00	>14,81	18,75	21	14.478.534
>2,00	2,25	>18,75	20,72	19	13.099.626
>2,25	2,50	>20,72	22,69	17	11.720.718
>2,50	2,75	>22,69	24,66	15	10.341.810
>2,75	3,00	>24,66	26,63	13	8.962.902
>3,00	3,50	>26,63	30,56	9	6.205.086
>3,50	4,00	>30,56	34,50	4	2.757.816

FUENTE: Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social, 2016, recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

Nota: La asignación de los subsidios familiares de vivienda es expresada en salarios mínimos mensuales legales vigentes(smmlv).

Cuota inicial

Está conformada por el 30% del valor total de la vivienda, es el resultado de la suma de recursos propios, cesantías, y subsidio familiar de vivienda. (Ministerio de Vivienda, 2016)

Financiación

Es el crédito hipotecario otorgado al solicitante que pretende adquirir una vivienda, este valor no podrá exceder del 70% del valor total de la vivienda. (Ministerio de Vivienda, 2016)

Cierre Financiero

Se refiere al costo total de la vivienda que se quiere adquirir, distribuido en cuota inicial, subsidio de vivienda y financiación. (Ministerio de Vivienda, 2016)

Habitabilidad

Se refiere a que las condiciones en que se debe entregar una vivienda, ofrecer un ambiente de confort, espacio, distribución, acabados y entorno. (Ministerio de Vivienda, 2016)

Este trabajo está enfocado al mejoramiento de la vivienda de interés social, que se refiere a viviendas habitadas por una sola familia, pero a su vez se dividen en tres tipos;

Vivienda unifamiliar aislada

La primera se denomina aislada y es aquella edificación en la que vive una familia que no tiene contacto físico alguno con otros edificios. Generalmente se encuentran rodeadas en todos sus alrededores por terrenos que pertenecen a la misma vivienda, los cuales se utilizan, por ejemplo, como jardines privados. (Arqhys, 2012)

Vivienda unifamiliar pareada

En segundo lugar, está la vivienda unifamiliar pareada, que se refiere cuando son construidas dos viviendas unifamiliares que en su exterior tienen contacto una con las otras, pero que en la parte interna son completamente independientes. Cada una de ellas posee su propia distribución y tienen accesos independientes. (Arqhys, 2012)

Vivienda unifamiliar adosada

Finalmente encontramos la vivienda unifamiliar adosada que es muy parecida a la vivienda unifamiliar pareada, con la diferencia de que en este caso cada una de las viviendas, se encuentra en contacto con otras, es decir una o dos de cada lado. Uno de los aspectos característicos de estas viviendas, es que su planta arquitectónica suele ser estrecha y de forma alargada. También suelen tener ventanas solamente en los extremos de la casa. (Arqhys, 2012)

Macroproyecto

Uno de los conceptos a tratar, no menos importante, es el de Macro Proyecto, definido de esta manera por la magnitud de su territorio e influencia en el sector donde es construido, allí es desarrollada una ciudadela dentro de la ciudad, los constructores tienen la obligación legal de ceder una parte de sus terrenos para la construcción de colegios, jardines infantiles, hospitales, parques y demás desarrollos comunitarios con el fin de que la comunidad se beneficie de forma directa.

Según (Ministerio de Vivienda, 2016), el concepto de macroproyecto contiene varios elementos que son determinantes a la hora de gestionar el suelo, la planeación, la financiación, distribución para ejecutar la operación a gran escala que contribuya al desarrollo territorial de algunos municipios, distritos o regiones del país. El objetivo de estos desarrollos urbanísticos es aumentar la oferta de suelos urbanizados que impulsen el desarrollo de la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Tope VIS y VIP

El concepto de vivienda de interés social (VIS), está definido por el Artículo 117, de la Ley 1450 de 2011, como la unidad habitacional que cumple los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor no deberá exceder de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes(135smmlv), igualmente allí se define el concepto de vivienda de interés

prioritario(VIP), que tiene las mismas características y cuyo valor no podrá ser superior a 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes(70smmlv).

MARCO JURÍDICO

Para la elaboración de este trabajo, hacemos referencia a los instrumentos jurídicos que establece el sistema de gobierno nacional, la regulación de la elaboración de viviendas unifamiliares y todo el concepto de vivienda de interés social y prioritario en Colombia.

1. La reglamentación básica inicial para la vivienda está contenida en la Constitución Nacional de Colombia donde en su artículo 51 consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. (Ministerio de Vivienda, 2016)

2. La ausencia de una regulación específica sobre Planes Parciales de Renovación Urbana, y ejecución de obras de vivienda hace necesario efectuar la integración normativa de la reglamentación de la Ley 388 de 1997, sobre planes parciales, definida por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Nacional 4300 de 2007, normas que dictan disposiciones relativas a planes parciales, unidades de actuación urbanística, establecimiento de unidades de vivienda unifamiliares y multifamiliares, en el procedimiento para su formulación, adopción y contenido. (Ministerio de Vivienda, 2016)

3. El artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define que “Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, donde se deben implementar unidades de vivienda y desarrollo urbano en áreas aledañas a las ciudades cercanas, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley ”. (Ministerio de Vivienda, 2016)

4. La Ley 9ª de 1989, en su artículo 39, define los Planes de Renovación Urbana como aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación. (Ministerio de Vivienda, 2016)

5. El numeral 3º del artículo 2 de la Ley 388 de 1997, consagró como Principio Fundamental del Ordenamiento Territorial, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y la exposición de motivos del proyecto de ley presentado en su momento por el Gobierno Nacional, justifico la importancia de consagrar el mismo, como un reflejo del Principio de Solidaridad y Mecanismo Democrático “para subsanar las inequidades de viviendas y proyectos que surgen en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades ” y por ello el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 señala que “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas y sus derechos a la vivienda y diferentes proyectos necesarios para el desarrollo social, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. (Ministerio de Vivienda, 2016)

6. El numeral 3º del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la obligatoriedad de formular planes parciales para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo de viviendas en lugares intermedios, dónde la población puede encontrar oportunidades de habitabilidad y asentamiento. (Ministerio de Vivienda, 2016)

7. El artículo 4º del Decreto Distrital N° 492 de 2007, que expide el Plan Zonal Centro de Bogotá, en su artículo 4º adoptó entre otras la de Plan Parcial de Renovación Urbana, como el “instrumento de planeamiento establecido para áreas determinadas del suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, a través del cual se articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los

soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones del POT (artículos 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004). (Ministerio de Vivienda, 2016)

8. El Decreto Distrital 190 de 2004 en su artículo 374, dispuso que la modalidad que aplica al tratamiento urbano de renovación urbana será el redesarrollo para “sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado”, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido. (Ministerio de Vivienda, 2016)

9. El Decreto Distrital 492 de 2007, que adopta normas para la Operación Estratégica del Centro de Bogotá y el Plan Zonal del Centro, definió en su artículo 11° los Programas Territoriales Integrados como “Herramientas en las que se articulan proyectos urbanos, sociales y económicos que se impulsan con la ejecución de acciones públicas estructurantes, de movilidad y de espacio público, y se complementan mediante actuaciones público-privados de recuperación de patrimonio y vivienda, entre otras que permitan una acción integral sobre el territorio.

9. Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas de Bogotá, D.C. “Bogotá Humana” 2012-2015. (Ministerio de Vivienda, 2016)

10. disposición de Planes Maestros, decreto 319 de 2006, “Programas, proyectos y metas con horizonte a 20 años. Ejecución de movilidad uso eficiente de los territorios con proyección de mejoramiento. (Ministerio de Vivienda, 2016)

11. Ley 003 15 de Enero de 1991, Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones. (Ministerio de Vivienda, 2016)

12. Ley 546 del 22 de Diciembre de 1999, Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados

a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones. (Ministerio de Vivienda, 2016)

13. Decreto 555 de 10 de Marzo de 2003, Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda». Fondo para la Vivienda de Interés Social. (Ministerio de Vivienda, 2016)

14. Ley 1114 del 27 de Diciembre de 2006, Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6° de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social. (Ministerio de Vivienda, 2016)

15. Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009, Por el cual se reglamentan parcialmente, las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas. (Ministerio de Vivienda, 2016)

16. Decreto 2080 09 de Junio de 2010, Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial Por el cual se modifican los artículos 74, 75 y 76 del Decreto 2190 de 2009 y se establece un régimen de transición para el aumento del valor de los subsidios familiares de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación Familiar. (Ministerio de Vivienda, 2016)

17. Resolución 895 del 17 de Mayo de 2011, Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad y la calificación de los planes de vivienda de interés social urbana. (Ministerio de Vivienda, 2016)

18. Decreto 3960 del 25 de Octubre de 2011, Por el cual se establece la transferencia de recursos del subsidio familiar de vivienda urbana a cuentas de ahorro a favor de sus beneficiarios en las bolsas de recuperadores de residuos reciclables, afectados por situación de desastre, calamidad pública o emergencia, damnificados por atentados terroristas, hogares que tengan como miembro concejales que pertenezcan a municipios categorías 4, 5 y 6, postulación de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable y de los Concursos de Esfuerzo Territorial Nacional y Departamental. (Ministerio de Vivienda, 2016)

19. Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. (Ministerio de Vivienda, 2016)
20. Decreto 2391 del 29 de Octubre de 2013, Por la cual se efectúan precisiones en las condiciones de los beneficiarios del "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores", al que se refiere el Decreto 1432 de 2013" (Ministerio de Vivienda, 2016)
21. Resolución 132 del 13 de Marzo de 2014, Por la cual se establecen criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores- VIPA. (Ministerio de Vivienda, 2016)
22. Decreto 428 del 11 de Marzo de 2015, Por la cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- "Mi Casa Ya". (Ministerio de Vivienda, 2016)
23. Decreto 1581 del 31 de Julio de 2015, Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- Mi Casa Ya. (Ministerio de Vivienda, 2016)
24. Decreto 1737 del 28 de Agosto de 2015, Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en relación con la distribución de recursos de los Fondos Obligatorios para la Vivienda de Interés Social- FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar, en el territorio nacional. (Ministerio de Vivienda, 2016)
25. Decreto 2218 del 18 de Noviembre de 2015, Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas. (Ministerio de Vivienda, 2016)

26. Decreto 583 del 04 de Abril de 2017

Por la cual se modifica parcialmente el decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas. (Ministerio de Vivienda, 2016)

27. Decreto 2231 del 27 de Diciembre de 2017, Por la cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, relativas a la garantía del derecho a la vivienda para la población víctima de desplazamiento forzado y se dictan otras disposiciones. (Ministerio de Vivienda, 2016)

METODOLOGÍA

Según (Rodríguez M. , 2010). La encuesta descriptiva es denominada como un método de investigación que se basa en la recopilación de datos e información y que permite dentro de cualquier investigación recolectar, procesar y analizar la información que se tenga del objeto o población de estudio que finalmente servirá para comprobar una hipótesis de un problema científico o en este caso lograr el desarrollo de objetivos planteados como un hilo conductor que nos lleve a una posible solución del problema. En esta investigación se pretende usar la encuesta descriptiva como técnica de recopilación de información usando como instrumento un cuestionario con el que se pretende conocer la percepción de la población respecto al tema tratado. La encuesta se utiliza en diferentes investigaciones según sea el caso.

Fuentes primarias

Se basa en encuestas realizadas a la población de Ciudad Verde, la cual cuenta con un número de 40.000 habitantes aproximadamente, la muestra se tomará a 30 de estas personas, esto con el propósito de conocer su opinión referente a las condiciones de habitabilidad que esperan encontrar en una vivienda nueva.

Fuentes secundarias

Se utilizan datos tomados de informes del Ministerio de Vivienda, el Dane, Camacol, entre otras, los decretos y leyes que regulan la vivienda en Colombia, libros e investigaciones adelantadas con esta misma temática.

Inicialmente, se busca indagar y encontrar descripciones, con respecto a las sensaciones que perciben las familias usuarias de las viviendas unifamiliares, conocer las falencias y las posibles dificultades que deben afrontar los individuos que van a habitar las viviendas, para lograr establecer estrategias que posibiliten mitigar las fallas del sistema constructivo, logrando así establecer soluciones que se puedan implantar.

En este caso particular, se estudian las maneras por las cuales se puede llevar a cabo el objetivo principal de esta investigación, en cuanto a la determinación de si los inmuebles que son entregados a las familias, cumplen con las expectativas de calidad en diseño urbanístico, de viviendas de tipo unifamiliar en el macro proyecto de vivienda de interés social en Ciudad Verde, que se ubica en Soacha, Cundinamarca, con herramientas como la encuesta, se logra estudiar y comprender el comportamiento de la empresas constructoras y desarrolladoras de los respectivos proyectos de vivienda, así como estrategias de conectividad, articulación y relación en los diferentes sectores.

En total fueron 30 los encuestados, representativos de la población de Ciudad Verde, 13 de sexo femenino y 17 del sexo masculino, cuyas edades oscilan entre los 30 y 45 años, quienes compraron vivienda en la ciudadela Ciudad Verde y de quienes se pretende recoger la información más exacta posible.

Modelo de la encuesta aplicada

Encuesta de Satisfacción.

Vivienda de Interés Social

*Obligatorio

¿Planea hacerle acabados arquitectónicos a la vivienda que acaba de adquirir en Ciudad Verde? *

Sí

No

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, ¿cuenta con todo el presupuesto necesario para adelantar la obra? *

Si

No

¿Qué tan satisfecho se siente con el aspecto físico con el que le entregaron la vivienda que adquirió? *

Satisfecho

Poco satisfecho

Insatisfecho

¿Según su percepción, considera que el inmueble que le entregaron cumple con todos los requisitos de una vivienda digna? *

Si

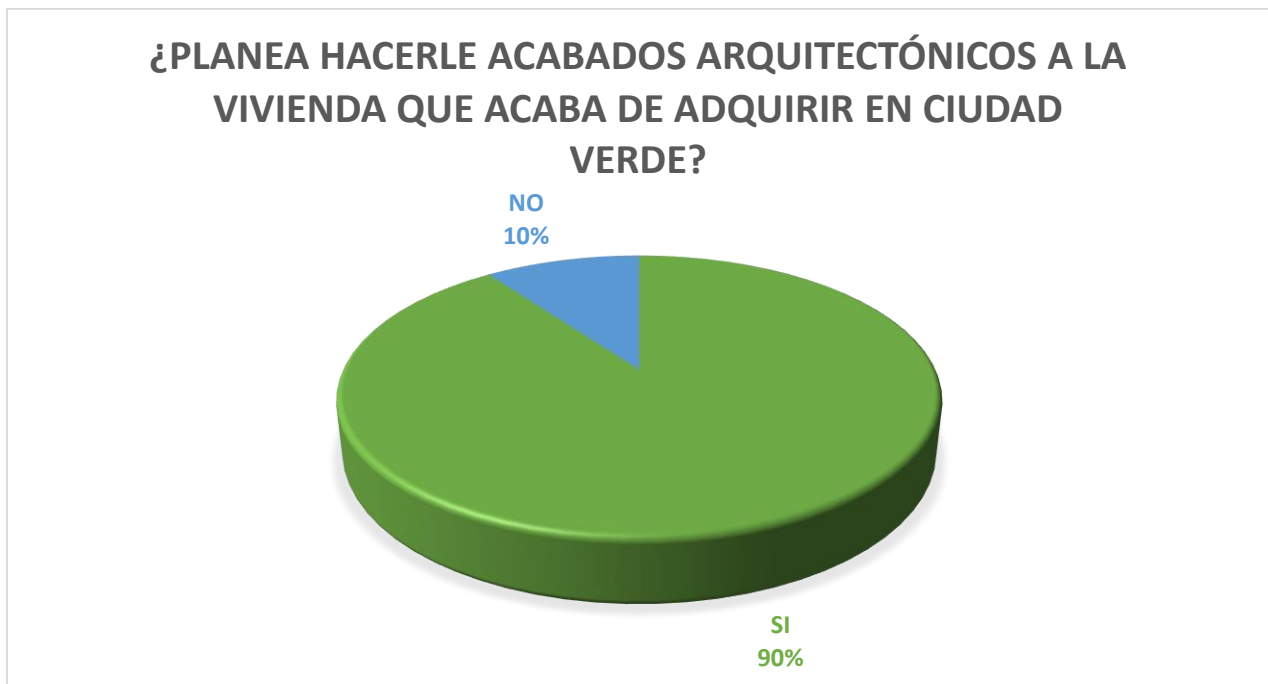
No

¿Cree usted que por el valor que se paga por una vivienda de interés social en Ciudad Verde, esta debería entregarse con acabados arquitectónicos? *

Si

No

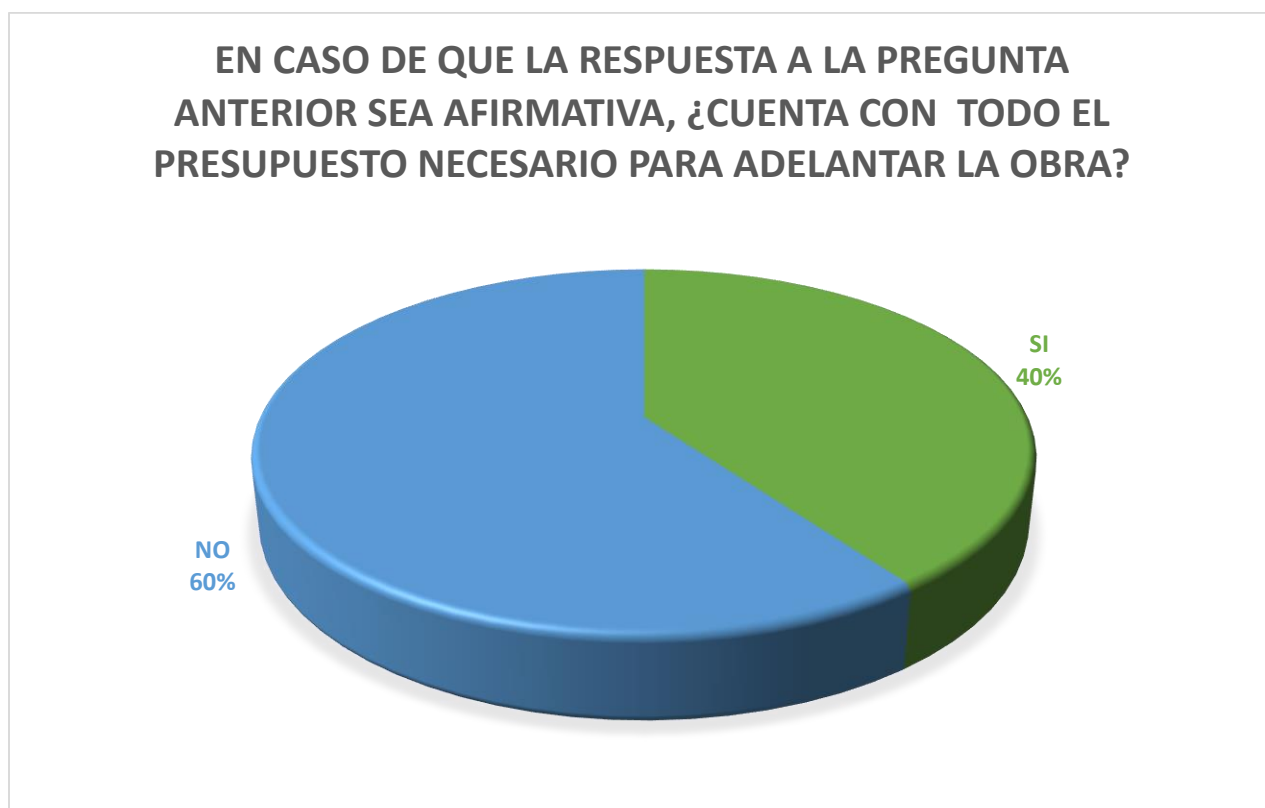
Figura 1



Fuente: Creación Propia.

Nota: Referente a la pregunta 1, se podría concluir que la intención de adelantar acabados arquitectónicos por parte de los encuestados es muy alta, la probabilidad de no hacerlos es muy baja, por lo que, al plantear un análisis, podemos encontrar una alta probabilidad de que la mayoría de las personas encuestadas, ejecuten algún tipo de mejora en su inmueble.

Figura 2



Fuente: Creación Propia.

Nota: Respecto de la pregunta 2, se puede concluir, que más de la mitad de los encuestados, no cuenta con el presupuesto necesario ejecutar la obra que le permita contar con acabados completos en su inmueble, por el contrario, los que no cuentan con recursos para invertir en las mejoras de su vivienda, son sensiblemente menos, con una tendencia a la baja, sin embargo, la diferencia es relativamente mínima con respecto de la totalidad.

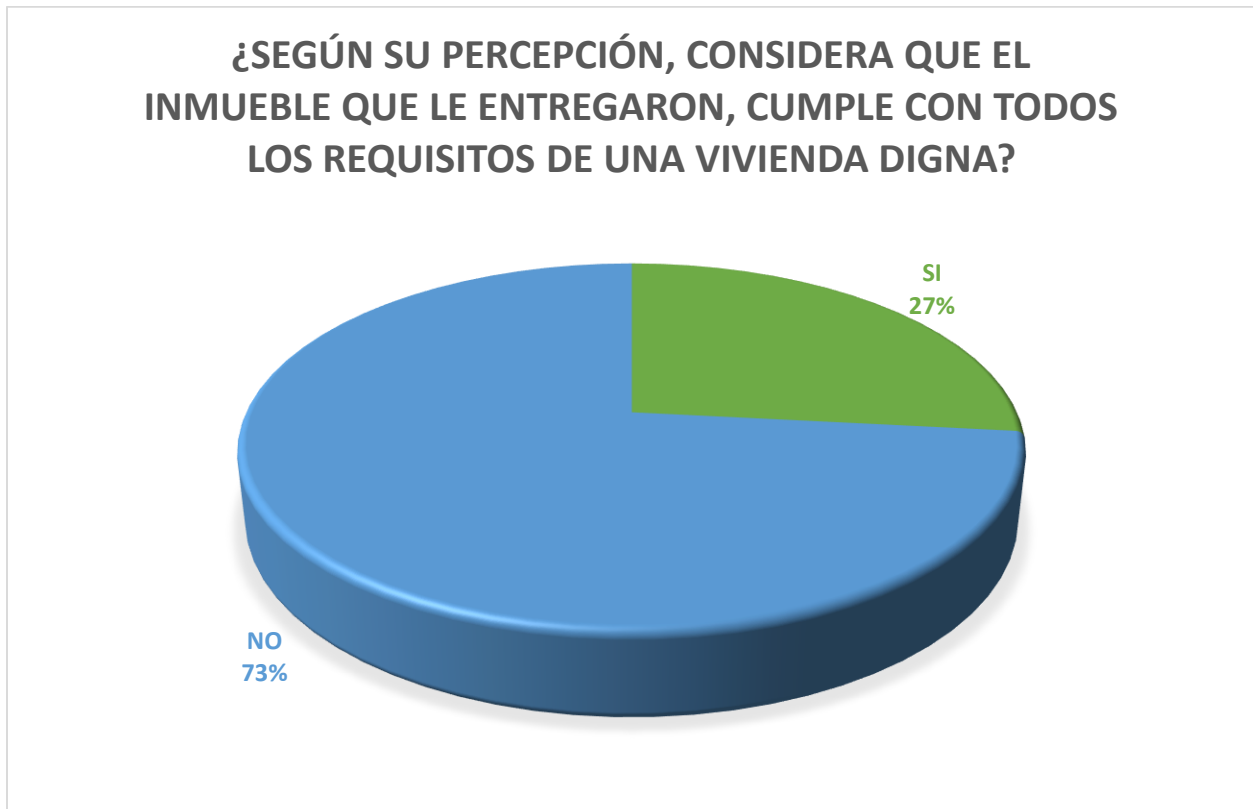
Figura 3



Fuente: Creación Propia.

Nota: En referencia a la pregunta 3, se puede concluir que hay un alto grado de insatisfacción generalizada, aunque en la distribución de las respuestas, se aprecia un margen más equilibrado, la satisfacción completa llega a ser apenas de la tercera parte de los encuestados, mientras que la muestra de insatisfacción tiene una tendencia a la subida, igualmente se evidencia que la poca satisfacción es la protagonista en esta pregunta con un porcentaje muy alto.

Figura 4



Fuente: Creación Propia.

Nota: Con respecto de la pregunta 4, se nota una evidente insatisfacción por parte de los encuestados, que sobrepasa significativamente la media total, por lo que se podría concluir que existe un grado muy alto de insatisfacción, debido a las condiciones en que se entregan las viviendas.

Figura 5



Fuente: Creación Propia.

Nota: Referente a la pregunta 5, se podría concluir que un alto porcentaje de los encuestados comparte la misma percepción, con una tendencia al alta, mientras que el porcentaje más bajo, no pareciera mejorar en su resultado final.

Tabla 3 - Resultados de la tabulación

PREGUNTAS	RESPUESTAS					CONTEO FINAL
	SI	NO	SATISFECHO	POCO SATISFECHO	INSATISFECHO	
¿Planea hacerle acabados arquitectónicos a la vivienda que acaba de adquirir en Ciudad Verde?	27	3				30
En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, ¿cuenta con todo el presupuesto necesario para adelantar la obra?	12	18				30
¿Qué tan satisfecho se siente con el aspecto físico con el que le entregaron la vivienda que adquirió?			9	11	10	30
¿Según su percepción, considera que el inmueble que le entregaron, cumple con todos los requisitos de una vivienda digna?	8	22				30
¿Cree usted que por el valor que se paga por una vivienda de interés social en Ciudad Verde, esta debería entregarse con acabados arquitectónicos?	25	5				30
	TOTAL					150

Fuente: Creación Propia.

CAPITULO 1 – Análisis del grado de satisfacción de las familias, con respecto a las condiciones físicas en que se entregan las viviendas de interés social en Ciudad Verde

En el presente trabajo, se pretende medir el nivel de satisfacción con respecto de las condiciones físicas y de habitabilidad de las viviendas que se entregan a las familias que en Ciudad Verde. Para conseguir el objetivo de tener un hogar y desarrollar sus actividades, las familias deben superar una secuencia de etapas que concluirán con la entrega de la anhelada vivienda nueva. No obstante, la relación costo beneficio, no se refleja en lo que se le entrega a la familia, que debe pasar por un proceso de aproximadamente año y medio, para finalmente recibir un nuevo hogar. (Camacol, Camacol, 2016).

Luego de ejecutar la herramienta de medición planteada en el capítulo anterior, se pudieron identificar varias problemáticas, dentro de las cuales están, un grado muy bajo de satisfacción en cuanto a la relación costo-beneficio que perciben las familias, luego de someterse a un extenso proceso para lograr el sueño de tener una vivienda propia, en esta sociedad de marcadas diferencias sociales, parece un valor de fácil acceso, pero realmente, para la mayoría de estas familias, es un verdadero reto conseguir los recursos necesarios para lograr obtener una vivienda propia, que les motive a continuar desarrollándose en dicha sociedad, donde el costo de vida es cada vez más alto, preocupados porque cada vez hay más impuestos, soportando diariamente las difíciles condiciones

de movilidad, a las que por obligación se deben someter, ya que la ubicación geográfica de Ciudad Verde, está muy apartada de los centros empresariales y muchas otras circunstancias, que hacen que las familias tengan la sensación de estar recibiendo muy poco.

El esfuerzo del gobierno no es suficiente

Hay que reconocer el esfuerzo hecho por el gobierno nacional porque mirando las cifras de los últimos años en asignación de subsidios de vivienda, por ejemplo, (Camacol, Camacol, 2010), A través de las cajas de compensación, en el periodo 2006-2009, se asignaron 189.105 subsidios de vivienda por un valor de \$1.6 Billones, del total de subsidio de vivienda asignados, el 81%, se distribuyeron en hogares con ingresos inferiores a los 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Sin embargo, al verificar los inmuebles que son entregados a las familias, el escenario no es muy alentador, parece que los recursos no se invirtieron adecuadamente o que tal vez los constructores en su afán de obtener el mayor margen de utilidad, destinan muy poco presupuesto para desarrollar las viviendas que pretenden comercializar, veamos algunos ejemplos de lo que una familia recibe luego de pagar el equivalente a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes;

Los inmuebles no se entregan en condiciones adecuadas

A pesar de que las personas son conscientes de las condiciones en las que se les entregarán las viviendas, la mayoría no cuenta con los recursos necesarios para hacer los acabados pertinentes.

Un gran porcentaje, de las familias que adquieren este tipo de inmuebles, aseguran que han tenido que adquirir una deuda adicional para poder terminan de adecuar su apartamento, porque aseguran que vivir en las condiciones en las que reciben los inmuebles no es sano, Según (Camacol, Camacol, 2016).

Figura 6



Ilustración 8 Proyectos H (2017), recuperado de <https://proyectos.habitissimo.com/proyecto/remodelacion-de-obra-gris-apartamento-de-55-m-conjunto-residencial-caminos-del-sie-colsubsidio-tocancipa-cundinamarca>

Es importante aclarar, que los compradores saben desde que firman la separación del inmueble, que este tipo de vivienda no cuenta ningún tipo de acabados, como los que se muestra en el apartamento modelo, razón por la cual deben incurrir en gastos adicionales para adecuar su vivienda.

Este tipo de vivienda no cuenta con ningún acabado en los pisos o paredes, una cocina que pueda ser usada inmediatamente, ni tampoco puertas que son símbolo de privacidad en estos inmuebles, se construyen cada vez más y más viviendas, sin tener en cuenta la calidad de estas, en cuanto a acabados y dimensiones se refiere, las constructoras cada vez hacen más inmuebles en lotes más

pequeños, lo que significa menos costos para estos. Pero, aun así, actualmente esta es la única manera de adquirir una vivienda propia en Colombia, o por lo menos para familias de bajos recursos que en muchos casos solo se sostienen de un salario mínimo, ya sea porque alguno de los miembros de la familia no cuenta con un trabajo estable o porque hay muchas cabezas de hogar en estos casos.

Figura 7



Ilustración 1 Proyectos H (2017), recuperado de <https://proyectos.habitissimo.com.co/proyecto/remodelacion-de-obra-gris-apartamento-de-55-m-conjunto-residencial-caminos-del-sie-colsubsidio-tocancipa-cundinamarca>

CAPITULO 2 - La estrategia para mejorar las condiciones físicas de las viviendas de interés social que se entregan en Ciudad Verde

En este capítulo se busca la forma de plantear o sugerir una estrategia que permita elevar el nivel de satisfacción de las familias que adquieren una vivienda de interés social en Ciudad Verde, del municipio de Soacha, Cundinamarca.

Después de haber conseguido diferentes descubrimientos, en torno al concepto de vivienda de interés social y luego de develar las falencias que aún aquejan a las familias que adquieren este tipo de viviendas en Ciudad Verde, el siguiente paso que se debe dar, consiste en analizar si con los mismos recursos económicos, se pueden entregar viviendas en mejores condiciones a las familias, por ejemplo, inmuebles que cuenten con acabados arquitectónicos básicos, como estuco y pintura en los muros, enchape en los pisos y puertas en cada una de las habitaciones, que genere en las familias, que adquieren los inmuebles, una sensación de vivienda completa.

La estrategia propuesta

Desde una perspectiva gerencial, se propone la matriz DOFA, como estratégica para aprovechar mejor los recursos empleados para construir viviendas de interés social en Ciudad Verde, pensando en entregarle valor agregado a las familias más vulnerables de dicho territorio del país. Creemos firmemente que es de vital importancia cambiar el modelo de vivienda que se viene desarrollando en nuestro país, es indispensable cambiar las políticas y hacer esfuerzos más potentes, que eleven la calidad de vida de los ciudadanos de escasos recursos.

Según (Baena, 2013), hace falta implementar leyes más severas que permitan obligar a los actores que intervienen en el proceso a entregar viviendas con mucha más calidad. Es necesario hacer una revisión interna del modelo de vivienda de interés social planteado hasta el momento, porque de lo contrario, seguirá siendo una problemática sin una solución, que puede llevar a que el déficit de vivienda y sobre todo la calidad de las viviendas que se entregan a las familias beneficiarias de los recursos otorgados por el gobierno nacional, se continúe ampliando considerablemente.

Existen otro tipo de opciones que permiten generar bienestar en las familias (Nutsch, 2006)

Tabla 4 – Matriz DOFA

		POSITIVOS	NEGATIVOS
ORIGEN INTERNO		<p>FORTALEZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los proyectos en este municipio del país tienen muy buena acogida entre las familias que buscan una solución de vivienda. 2. La ciudadela está constituida únicamente por conjuntos residenciales que generan armonía. 3. Cuenta con zonas de cesión que permiten la dotación de zonas comunes, como parques, colegios, jardines, centros comerciales y una universidad. 	<p>DEBILIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las áreas son muy pequeñas para la cantidad de personas que ocupan los espacios. 2. Las vías de acceso son limitadas para la población que habita la ciudadela. 3. El acceso al transporte es deficiente para la cubrir la demanda de toda la población de la ciudadela. 4. La ubicación geográfica dificulta la movilidad para las personas que deben desplazarse hacia sus sitios de trabajo. 5. Las viviendas son entregadas en obra gris y sin acabados, dificultando el hábitat de las familias.
		<p>DO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Optimizar los recursos para construir áreas más grandes. 2. Invertir en mejorar el transporte al interior y exterior de la ciudadela. 	<p>FA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprovechar la acogida que tienen las viviendas en la población objetivo para mejorar sus expectativas. 2. Implementar un sistema de transporte propio que permita transportar a los habitantes de la ciudadela.

ORIGEN EXTERNO	<p>DA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Invertir en mejorar las vías de acceso a la ciudadela para generar calidad de vida. 2. Ofrecer a las familias paquetes de acabados a bajo costo. 	<p>FO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ofertar viviendas de mejor calidad aprovechando la acogida de las familias que buscan una solución de vivienda.
	<p>OPORTUNIDADES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Con la optimización de recursos es posible entregar mejores acabados arquitectónicos. 2. Es posible rediseñar los espacios para entregar un poco más de área a cada vivienda. 3. Se pueden ofrecer viviendas de mejor calidad, teniendo en cuenta el tope de la vivienda de interés social. 4. Se podría crear un tipo de vivienda VIS Plus, que se entregue con todos los acabados de las viviendas NO VIS. 	<p>AMENAZAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nivel de satisfacción de los usuarios es cada vez más bajo. 2. Las áreas de las viviendas son cada vez más pequeñas, dificultando la calidad de vida de las familias. 3. Las difíciles condiciones de acceso podrían hacer que la ciudadela quedara aislada. 4. El déficit de transporte al interior de la ciudadela podría generar caos y zozobra.

Fuente: Creación Propia.

Estrategia para mejorar las condiciones de las viviendas que se entregan en ciudad verde

Desde la gerencia de estos proyectos, se debe hacer un esfuerzo mayor para lograr mejores resultados, pensando siempre en maximizar los recursos disponibles y entregar valor agregado a

los clientes finales y de esta manera contribuir con el desarrollo sostenible cada uno de los Conjuntos Residenciales que se desarrollan en la ciudadela.

Cimentación liviana como alternativa de construcción de los muros

Una de las propuestas consiste en implementar nuevas tecnologías en el levantamiento de muros, Durapanel ofrece la alternativa de construir vivienda, donde se puede implementar la cimentación liviana, que se produce a bajo costo con excelente calidad, ofreciendo las ventajas de la cimentación tradicional y beneficios económicos considerables,

Según (Asocreto, 2015), El Durapanel hace parte de los nuevos sistemas constructivos avanzados, es un sistema constructivo liviano de paneles termo acústicos conformados por una malla de acero estructural, que permite ofrecer una solución innovadora al sector de la construcción, además es amigable con el medio ambiente ya que los materiales con los que se construye son biodegradables no tóxicos, 100% reciclable, adicionalmente al tener menor peso son menores los asentamientos, genera ahorro en el diseño de estructuras, es de fácil manipulación e instalación, genera un mejor comportamiento térmico y acústico lo que permite ahorros energéticos importantes.

Presupuesto para los acabados arquitectónicos

Con el ahorro que produce la implementación de la tecnología Durapanel, se puede invertir en adelantar acabados arquitectónicos en cada una de las viviendas a entregar, generando una mejora en los procesos constructivos, lo cual puede llevar a entregar una mejor calidad de vida a los habitantes de Ciudad Verde, adicionalmente los inmuebles contarán con una percepción de calidad y durabilidad que los puede llevar a convertirse en la mejor alternativa para la solución de vivienda que requieren millones de colombianos, ya que este modelo puede ser replicado en todos los proyectos de vivienda, incluso en los proyectos que no pertenecen a la categoría de vivienda de interés social.

RESPUESTA A LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Finalmente, antes de dar por terminada la presente investigación, se tiene una respuesta a la pregunta de investigación, se encontró que las familias que adquieren una vivienda de interés social en Ciudad Verde, buscan la manera de adquirir un sitio propio que les permita crecer y desarrollar todas las actividades propias de un hogar, por lo tanto, para estas familias es bastante importante que las viviendas se encuentren en condiciones óptimas de habitabilidad, ya que sin importar si cuentan con los recursos para necesarios para adecuar su inmueble o no, la necesidad de una vivienda digna es innegable.

CONCLUSIONES

Luego de haber adelantado esta investigación, son varias las conclusiones a las que se puede llegar, dentro de las cuales se encuentran, el esfuerzo que hace el gobierno nacional para entregarle vivienda propia a los colombianos, el negocio en el que se convirtió la construcción de vivienda de interés social en Colombia y también se encuentran las sensaciones que genera en las familias el hecho de recibir una vivienda propia en condiciones medianamente habitables.

La primera conclusión a la que se llega, es descrita de la siguiente manera; el gobierno colombiano constantemente está revisando sus objetivos para lograr entregar más viviendas a más familias en todo el territorio nacional, se elaboran campañas desde el Ministerio de Viviendas a través de los diferentes fondos y bolsas de subsidio familiar de vivienda para apalancar los proyectos de vivienda desarrollados por terceros o empresas privadas, y de esta manera lograr a cada rincón del país, esto es en parte bueno, porque se evidencia el interés que tiene el gobierno nacional para con sus gobernados, todo ello demuestra que existen los recursos necesarios para invertir en el desarrollo del país.

En segundo lugar, el negocio de la construcción de vivienda de interés social se encuentra en aumento, cada año, por todo el territorio nacional se encuentran nuevos proyectos de vivienda de interés social, comercializados por empresas del sector privado, lo cual genera una sensación de interés por las familias que no poseen una vivienda propia para habitar, igualmente están las

entidades financieras que promocionan los créditos hipotecarios, que utilizan las familias para hacer el cierre financiero de las viviendas en venta.

Existe un interés particular en el tema, con el auge de la vivienda de interés social, se hace muy atractivo para las grandes y pequeñas empresas constructoras, lograr una porción de dicho mercado, y en su afán por sacar el mejor provecho del negocio se olvidan de la responsabilidad social empresarial, y reducen costos y presupuestos para entregar lo estrictamente necesario, si realmente se ejerciera dicha responsabilidad social pensando en el bienestar de los más necesitados entonces habrían escenarios muy diferentes a la hora de ver las condiciones físicas en las que se entregan los inmuebles en esta categoría de vivienda, este auge, podría ser aprovechado para generar un plan de negocio que supla todas estas falencias, entregándole a las familias valor agregado en acabados arquitectónicos, que administrada adecuadamente generaría rendimientos para ser sostenible y capaz de satisfacer las necesidades de las familias en Ciudad Verde.

La tercera y no menos importante conclusión a la que se ha llegado es que el modelo de vivienda de interés social debe ser revisado desde su interior, se hace necesario implementar nuevas leyes que permitan establecer políticas que redireccionen el concepto de vivienda digna, en todo el territorio nacional, porque lamentablemente este modelo es copiado y replicado en la mayoría de los proyectos de vivienda de interés social del país.

De esta manera se cierra esta fase de conclusiones, donde se trata de resaltar las cosas que se pueden mejorar en el concepto de vivienda digna, obviamente hay mucho por hacer, para lograr cambiar este sistema, que opera desde hace bastantes años en nuestro país y que ha llevado a que las familias se tengan adaptar a las condiciones actuales, pero no significa que deba permanecer por siempre de la misma manera, por el contrario, es obligación de la sociedad en general y de los actores que intervienen en el proceso, hacer un esfuerzo mayor para entregarle una vivienda de mejor calidad a los más vulnerables, procurando siempre el bienestar general antes que el individual.

BIBLIOGRAFÍA

- Arango Cardinal, S., Niño Murcia, C., Ramirez Nieto, J., & Saldarriaga Roa, A. (2012). *Bogotá y la Sabana*. Bogotá - Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Secretaría General de Vivienda. Recuperado el 25 de Enero de 2018
- Arends, L. (20 de Enero de 2012). <https://upcommons.upc.edu>. Recuperado el 21 de Diciembre de 2017, de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18210/report1_LENIMAR_VIVIENDA%20SOCIAL%20EN%20LA%20UNIÓN%20EUROPEA.pdf?sequence=1
- Arqhys. (12 de Febrero de 2012). *Arqhys Arquitectura*. Recuperado el 24 de Agosto de 2017, de <http://www.arqhys.com/construcciones/viviendas-unifamiliares.html>
- Asocreto. (23 de Agosto de 2015). *Asocreto*. Recuperado el 27 de Enero de 2018, de <http://asocretovirtual.com/prueba-asocreto/decargas/memorias-eventos/2015/vivienda-bucaramanga/sistema-durapanel.pdf>
- Baena, A. (18 de Febrero de 2013). *dinamica de sistemas*. Recuperado el 21 de Agosto de 2017, de <http://www.dinamica-de-sistemas.com/revista/dinamica-de-sistemas-103.pdf>
- Ballen, S. (04 de Noviembre de 2009). *Revista Invi*. Recuperado el 03 de Diciembre de 2017, de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/467/444>
- Bolívar, C. (26 de Agosto de 2015). *Ediciones Universidad Cooperativa de Colombia*. Recuperado el 25 de Noviembre de 2017, de <https://revistas.ucc.edu.co/index.php/co/article/view/1123>
- Brunner, K. (14 de Septiembre de 1939). *Manual de Urbanismo*. Recuperado el 12 de Noviembre de 2017, de <https://es.slideshare.net/proyectarciudad/manual-de-urbanismo-karl-brunner>
- Camacol. (Octubre de 2010). *Camacol*. Recuperado el 14 de Junio de 2017, de https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe_oct_10%20FINAL_0.pdf

- Camacol. (24 de Marzo de 2016). Recuperado el 10 de Octubre de 2017, de Camacol:
<https://camacol.co/informacion-economica/cifras-sectoriales/construccion-en-cifras>
- Castillo, M. (24 de Julio de 2004). *Revistas Universidad Nacional*. Recuperado el 25 de Mayo de 2017, de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18751/19646>
- Corporación Compromiso. (12 de Noviembre de 2003). *Corporacion Compromiso*. Recuperado el 23 de Julio de 2017, de <http://www.corporacioncompromiso.org/index.shtml?s=g&m=a>
- Dane. (25 de Mayo de 2009). Recuperado el 19 de Agosto de 2017, de https://www.dane.gov.co/files/geoestadistica/Preguntas_frecuentes_estratificacion.pdf
- Dane. (12 de Noviembre de 2012). Recuperado el 03 de Junio de 2017, de DANE:
<http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/deficit-de-vivienda>
- Ebenezer , H. (12 de Septiembre de 1902). *Open Library*. Recuperado el 23 de Junio de 2017, de https://openlibrary.org/books/OL24228177M/Garden_cities_of_to-morrow
- El Espectador. (15 de Marzo de 2012). *Periodico El Espectador*. Recuperado el 22 de Noviembre de 2017, de <http://www.dinero.com/economia/articulo/precios-vivienda-nivel-mas-alto-ultimos-25-anos/146709>
- El Pais. (21 de Agosto de 2017). *Periodico EL Pais*. Recuperado el 12 de Octubre de 2017, de <http://www.elpais.com.co/economia/sector-de-la-construccion-creceria-2-4-en-este-segundo-semester-del-2017-camacol.html>
- Franco, A. (24 de Agosto de 2012). *Redalyc.org*. Recuperado el 12 de Diciembre de 2017, de <http://www.redalyc.org/pdf/3416/341630320003.pdf>
- MetroCuadrado. (02 de Noviembre de 2017). *MetroCuadrado*. Recuperado el 03 de Diciembre de 2017, de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/vis-o-no-vis-quien-invierte-mas-en-acabados-2786>
- Meza, S. (05 de Mayo de 2016). *Universidad Politecnico de Cataluña*. Recuperado el 18 de Diciembre de 2017, de

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/87782/MEZA_TESIS_MASTER.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ministerio de Vivienda. (16 de Marzo de 2016). *Ministerio de Vivienda*. Recuperado el 14 de Noviembre de 2017, de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/macroyectos-de-interes-social-nacional>

Nutsch, W. (2006). *Manual de Construcción. Detalles de Interiorismo*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SL. Recuperado el 28 de Enero de 2018

Orozco, I. (23 de Mayo de 2015). *Repositorio Universidad Nacional de Colombia*. Recuperado el 05 de Octubre de 2017, de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/40257/html02>

Perez , R. (10 de Septiembre de 2009). *Revista Invi*. Recuperado el 21 de Diciembre de 2017, de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/263/782>

Perez Serrano, M. G. (25 de Mayo de 2000). *Dialnet*. Recuperado el 21 de Septiembre de 2017, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=44>

Perez, A. (30 de Julio de 2015). *Redalyc.org*. Recuperado el 23 de Noviembre de 2017, de <http://www.redalyc.org/jatsRepo/1251/125146891007/html/index.html>

Perez, J. (12 de Octubre de 2015). *Definición*. Recuperado el 25 de Enero de 2018, de <https://definicion.de/vivienda-unifamiliar/>

Rengifo, C. (1 de Septiembre de 2011). *Revista Arte y Diseño Universidad Autonoma del Caribe*. Recuperado el 01 de Agosto de 2017, de <http://ojs.uac.edu.co/index.php/artedisenio/article/view/246>

Reyes , C., Baraona Pohl, E., & Pirillo, C. (2007). *Arquitectura Sostenible*. Valencia: Editorial Pencil, S.L. Recuperado el 27 de Enero de 2018

Rodriguez Gomez, G. (24 de Mayo de 1996). *Metodologia de la Investigación Cualitativa*. Recuperado el 30 de Agosto de 2017, de <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:iUC->

_WLa_q8J:media.utp.edu.co/centro-gestion-ambiental/archivos/metodologia-de-la-investigacion-cualitativa/investigacioncualitativa.doc+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co

Rodriguez, M. (19 de Noviembre de 2010). *Metodologías de la Investigación*. Recuperado el 15 de Diciembre de 2017, de <https://metodologiasdelainvestigacion.wordpress.com/2010/11/19/la-tecnica-de-la-encuesta/>

Rodriguez, M. (23 de Marzo de 2011). *Metodologías de la Investigación*. Recuperado el 24 de Enero de 2018, de <https://metodologiasdelainvestigacion.wordpress.com/2010/11/19/la-tecnica-de-la-encuesta/>

Rodulfo, M. (15 de Diciembre de 2015). *Vivienda y Ciudad*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2017, de <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:-gP60hNgdVMJ:https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/download/13173/13370+&cd=6&hl=es-419&ct=clnk&gl=co>

Sanchez, J. (10 de Julio de 2012). *Conurbamx*. Recuperado el 22 de Noviembre de 2017, de <http://conurbamx.com/home/wp-content/uploads/2015/05/libro-vivienda-social.pdf>

Vaca, O. (05 de Mayo de 2015). *Repositorio Universidad Nacional de Colombia*. Recuperado el 12 de Septiembre de 2017, de <http://www.bdigital.unal.edu.co/49868/1/3399111.2015.pdf>

vivienda, m. d., & ministerio de vivienda. (22 de julio de 2017). *minivivienda,web,url*. Recuperado el 10 de septiembre de 2017, de www.minivivenda.com