



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Fundada en 1951



ISO 9001: 2008
BUREAU VERITAS
Certification
N°CO 229557



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

Edwar Céspedes
Marzo 03 de 2018



Planteamiento del Problema

El sueño de
tener vivienda
propia

El problema
de la vivienda

La vivienda
por estratos

El déficit de
vivienda

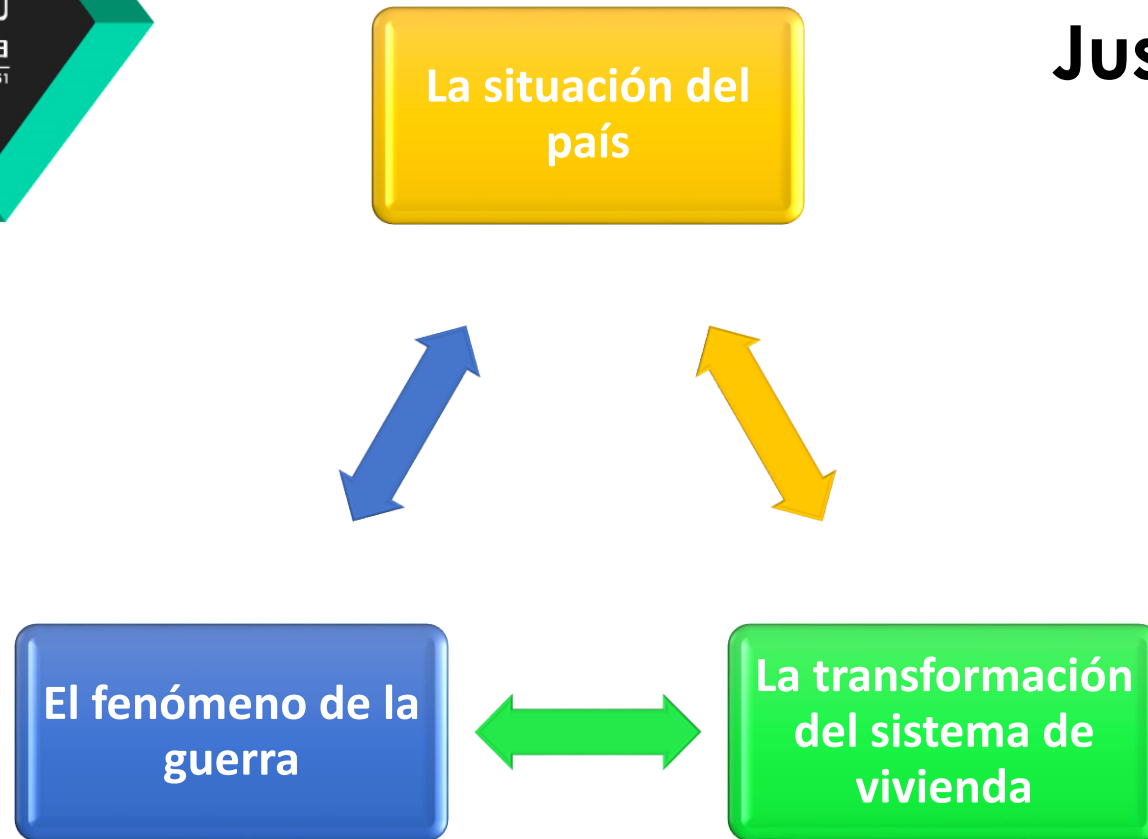
“El déficit cuantitativo de vivienda bajó del 12.56% en 2005 al 5.54% en 2012, esto representa una reducción del 46.3% y se calcula que 554.087 hogares requieren de una solución en vivienda. Por el lado del déficit cualitativo se tiene que la reducción ha sido del 7.8% desde 2005 de manera que para 2012 se estima que cerca de 1.093.066 hogares urbanos tienen algún tipo de carencia cualitativa”



Pregunta de Investigación



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



Las condiciones de habitabilidad de las viviendas

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.

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

- La vivienda social en el Perú
- Política habitacional en Argentina y desigualdades territoriales
- La vivienda social en México
- Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar(Chile)
- Propuesta de política de hábitat y vivienda bajo criterios de sostenibilidad para el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO
- Análisis y caracterización de la vivienda de interés social mínima sustentable para la ciudad de Barranquilla - Colombia
- El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario
- Demanda de Vivienda de Interés Social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá de 2000 a 2012
- Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá
- Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991 - 2012



Marco Teórico

Teoría del plan Cerdá

- Desarrollado a mediados del siglo XIX.
- Manzanas desarrolladas.
- Viviendas de calidad y espacios vitales.
- Modelos de ciudad octogonal.
- Espacios equilibrados.
- Nuevo concepto de vivienda digna y habitable.

Teoría Garden Cities of to-morrow

- Desarrollo de las ciudades a partir de núcleos de pequeñas ciudades internas, denominados ciudades salitre.
- Hempstead es el primer distrito Jardín construido a partir del modelo de viviendas extensas y equilibradas, desarrollando un modelo de ciudad moderna y alternativa.

Teoría Carl Bruner - Bogotá Colombia

- La estructura morfológica de la ciudad de Bogotá sufrió grandes cambios, que no se esperaban.
- Crecimiento poblacional acelerado.
- Se comenzó a pensar en modelos de vivienda en serie, generadas a partir de la duplicación, con estándares muy bajos de calidad y por ende con muchas falencias.
- En 1928, se crea la junta metropolitana de obras públicas, incorporando modelos de ciudades inglesas.



Marco Conceptual

- Subsidio familiar de vivienda
- Cuota inicial
- Financiación
- Cierre Financiero
- Habitabilidad
- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda unifamiliar adosada
- Macroproyecto
- Tope VIS y VIP





Marco de Referencia

Artículo 51
Constitución
Política.

- Vivienda digna.

Ministerio
de Vivienda

- Ley de Vivienda de Interés Social (1537 de 2012).
- Demás normas



Metodología

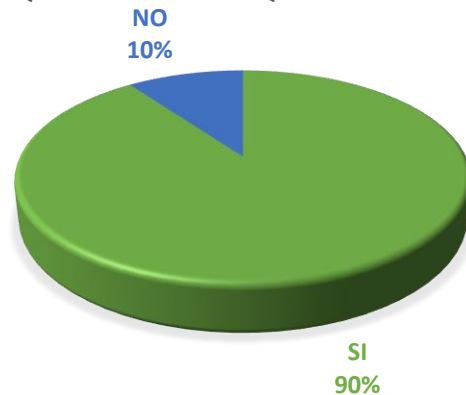
- Encuesta descriptiva por conveniencia.
- 30 personas entre 30 y 45 años.
- 17 masculino, 13 femenino.
- 240.000 habitantes aproximadamente.

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

Resultados de la encuesta

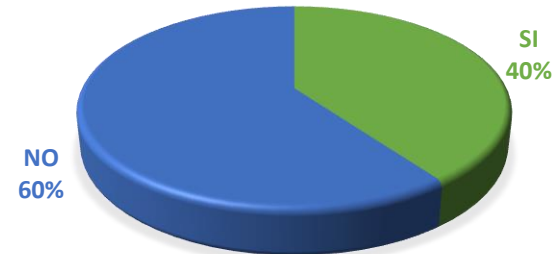
PREGUNTA 1

¿PLANEA HACERLE ACABADOS ARQUITECTÓNICOS A LA VIVIENDA QUE ACABA DE ADQUIRIR EN CIUDAD VERDE?



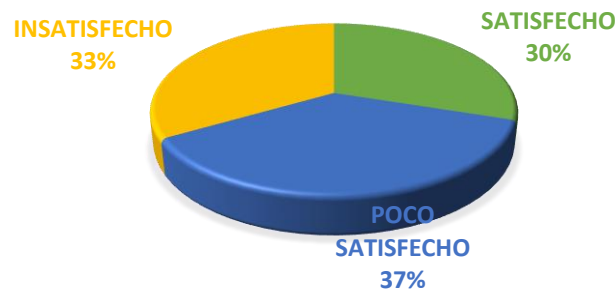
PREGUNTA 2

EN CASO DE QUE LA RESPUESTA A LA PREGUNTA ANTERIOR SEA AFIRMATIVA, ¿CUENTA CON TODO EL PRESUPUESTO NECESARIO PARA ADELANTAR LA OBRA?



PREGUNTA 3

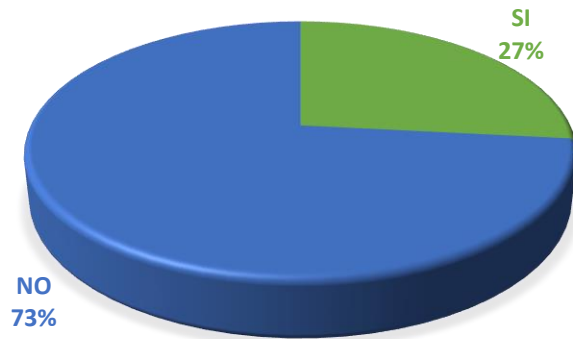
¿QUÉ TAN SATISFECHO SE SIENTE CON EL ASPECTO FÍSICO CON EL QUE LE ENTREGARON LA VIVIENDA QUE ADQUIRIÓ?



Resultados de la encuesta

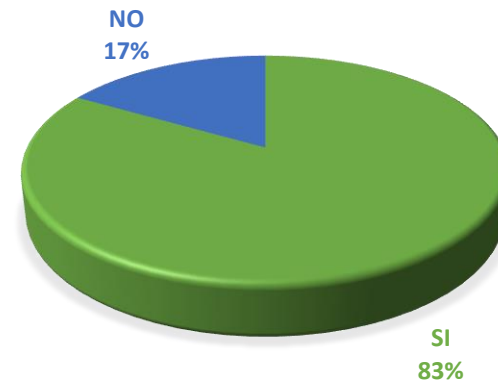
PREGUNTA 4

¿SEGÚN SU PERCEPCIÓN, CONSIDERA QUE EL INMUEBLE QUE LE ENTREGARON, CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS DE UNA VIVIENDA DIGNA?



PREGUNTA 5

¿CREE USTED QUE POR EL VALOR QUE SE PAGA POR UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CIUDAD VERDE, ESTA DEBERÍA ENTREGARSE CON ACABADOS ARQUITECTÓNICOS?





Capítulo 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.

- El esfuerzo del gobierno no es suficiente.
- Los inmuebles no se entregan en condiciones adecuadas.
- Las familias esperan recibir los inmuebles en mejores condiciones.



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

	POSITIVOS	NEGATIVOS
ORIGEN INTERNO	FORTALEZAS 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.	DEBILIDADES 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.
	DO 1. Optimizar los recursos para construir áreas más grandes. 2. Invertir en mejorar el transporte al interior y exterior de la ciudadela.	FA 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	DA 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.	FO 1. Ofertar viviendas de mejor calidad aprovechando la acogida de las familias que buscan una solución de vivienda.
	OPORTUNIDADES 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.	AMENAZAS 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.



Respuesta a la pregunta de investigación

- Para las familias es muy 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

1. Es importante el esfuerzo del Gobierno Nacional.
2. Los particulares se benefician en gran medida de los proyectos VIS
3. Este modelo de vivienda debe ser revisado y redireccionar el concepto de vivienda digna.



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 Publicas 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>
- 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 País. (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-crecencia-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/macroproyectos-de-interés-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/arte-diseno/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
- Rodríguez Gomez, G. (24 de Mayo de 1996). *Metodología 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
- Rodríguez, 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/>
- Rodríguez, 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



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Fundada en 1951



ISO 9001: 2008
BUREAU VERITAS
Certification

N° CO 229267

