



X Seminario de investigación urbana y regional ACIUR e INJAVIU Políticas de vivienda y derechos habitacionales



Las políticas públicas y la calidad de la vivienda de interés social:
experiencias en la ciudad de Montería.

Rosana Garnica Berrocal
Rubén Darío Godoy Gutiérrez
Programa de Geografía
Universidad de Córdoba, Colombia
Septiembre 2012





Contenido



- 1. Reflexión conceptual sobre la vivienda y las políticas públicas.**
2. Las políticas públicas en vivienda: un asunto de discursos y aspectos normativos.
3. Casos particulares de proyectos de VIS en Montería : 42 años de construcción.





Algunos conceptos asociados a la vivienda según la arquitectura y el urbanismo:

Hábitat: 3 categorías de análisis

1. La casa: edificación con destino principal a vivienda, que incluye el suelo sobre el cual descansa la casa y la producción del mismo (Jolly, 2004).

2. El entorno: tiene que ver con el barrio, que desde el punto de vista económico incluye edificaciones con destino a actividades educativas, de salud y administrativas, más equipamientos e infraestructuras como vías, servicios de transporte, etc. (Giraldo, 1993).

VIVIENDA= CASA + ENTORNO





Algunos conceptos asociados a la vivienda según la arquitectura y el urbanismo:

3. El contorno: se encuentra unido al entorno mediante vías y redes, y a su vez está conectado con la región, las ciudades, el país y el resto del mundo. Entonces, vivienda más entorno conforman el hábitat.

VIVIENDA+
ENTORNO= HÁBITAT





Algunos conceptos asociados a la vivienda según la arquitectura y el urbanismo:

Urbanización Santa Elena III



Fuente: Martínez, N y Montalvo, M. 2012.

VIVIENDA: Este concepto supera la noción de casa y entorno al comprender la complejidad del espacio.

Implica ampliar concepciones en relación con el ámbito espacial, formal y funcional donde se reconozcan las cualidades de la espacialidad íntima, familiar, semiprivada, semipública, vecinal, barrial y urbana que compete al asunto de la vivienda.

Es constituyente del hábitat, y las dimensiones material, espacial y funcional forman parte de su concepto, ya que son suficientes por sí solas (Echeverría, 2008).





Algunos conceptos asociados a las políticas públicas de vivienda:

Según Salazar (1999: 28) y Muller (2002) citados por Jolly (2004) se debe hacer referencia a megapolítica pública del hábitat urbano o megapolítica pública urbana, compuesta por 3 políticas:

Política de la casa: disposiciones tomadas en cuanto a la construcción y mejoramiento de la casa.

Política del entorno: relacionada con la conexión a los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos del barrio y de la localidad.

Política del contorno urbano: hace alusión a los equipamientos metropolitanos.





Contenido



1. Reflexión conceptual sobre la vivienda y las políticas públicas.
- 2. Las políticas públicas en vivienda: un asunto de discursos y aspectos normativos.**
3. Casos particulares de proyectos de VIS en Montería : 42 años de construcción.





Contenido

Década de los 30's

- Proyectos de VIS estuvo ligado a la producción estatal bajo principios del movimiento moderno posibilitando mejores calidades en el espacio residencial de la ciudad tradicional, logrando su integración a la práctica del habitar de la sociedad.





Contenido

Década de los 30's

- Fueron creados los primeros mecanismos institucionales que aportaron a la calidad de las viviendas, como fueron la fundación del Banco Central Hipotecario (BCH) y del Instituto de Crédito Territorial (ICT).
- BCH: promoción del sector de la construcción mediante el crédito hipotecario.
- ICT: Construcción y otorgamiento de créditos para la compra de vivienda con algunos subsidios.





Contenido

Década de los 70's

- El desarrollo urbano empezó a imponer retos para la satisfacción de la demanda creciente de vivienda en un país en pleno proceso de urbanización, que llevaron a promover soluciones masivas de vivienda pública de más bajas calidades urbano-arquitectónicas.
- Este desarrollo fue visto no sólo como una necesidad básica sino también como motor del desarrollo económico, concepción que ha persistido hasta el día de hoy.





Contenido

Década de los 70's

- Aparecieron la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), la cual fue concebida como una herramienta para extender el acceso a la vivienda en un país bajo un contexto económico controlado, que pasó a ser después UVR Unidad de Valor Real, a través del cual se pasó a un modelo de control sobre las fases de interés por la compra de vivienda; y el subsidio familiar de vivienda (SFV).





Contenido

Década de los 90's

- El país había consolidado el cambio de su modelo de desarrollo.
- Colombia presentó un cambio sustantivo para la política habitacional, el cual fue adoptado a través de la expedición de la Ley 3ª de 1991. **Estas disposiciones** legales determinaron el nuevo papel del **Estado** que pasó a ser **regulador** tras haberse sustituido su rol de **promotor**.





Contenido

Década de los 90's

- El mercado entró a definir las características que deberían tener la vivienda y su calidad. Las corporaciones de ahorro y vivienda y demás intermediarios financieros entraron a competir en el mercado del crédito hipotecario.
- El esquema de financiación antes mencionado se mantuvo durante 8 años, los deudores hipotecarios no pudieron cumplir con sus obligaciones debido a las altas tasas de interés.





Contenido

Década de los 90's

- El país entró en crisis económica produciéndose una caída en la construcción de vivienda y una pérdida en la dinámica de financiación hipotecaria, que obligó a la Corte Constitucional a tomar decisiones que cambiaron el rumbo a la política, principalmente el prepago de las obligaciones para los deudores hipotecarios y el cálculo de la corrección monetaria (UPAC) con respecto al aumento del Índice del Precio del Consumidor (IPC).
- Fue eliminado el sistema UPAC. A partir de la década de los 90, los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV) se convirtieron en el instrumento fundamental de la política implantada con las leyes 049 de 1990 y 03 de 1991.





Contenido

Década de los 90's hasta el siglo XXI

- Figue (2008: 77), deja ver que “la aplicación de los SFV, con pocos recursos y cada vez más bajos, convierte a la VIS en un bien escaso, cuyo mercado, por tanto, pone en competencia a la demanda y no a la oferta”.
- Existen otros conjuntos normativos: las leyes de Reforma Urbana (9 de 1989) y de Desarrollo Territorial (388 de 1997), que constituyeron una política urbana con oferta de posibilidades para intervenir en el comportamiento espontáneo de los mercados, en la asignación, la ocupación y desarrollo de los suelos, que hasta ahora, después de dos décadas de su expedición inicial– empiezan a ser aplicadas en su verdadero espíritu, con grandes dificultades.





Calidad de la VIS

Según Arango (2008) la calidad de la vivienda no es sólo una imagen y unos cuantos atributos físicos, es el conjunto de *componentes físicos* o tangibles que definen su materialidad, su forma, su estética, y de *componentes lógicos* o intangibles que la llenan de significado, crean habitabilidad y facilitan su apropiación.

Guía de Asistencia Técnica para VIS elaborada por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011) la vivienda de interés social (VIS) debe cumplir con los parámetros de calidad de una vivienda adecuada.

La vivienda es un elemento fundamental para la dignidad humana, la salud física y mental y sobre todo la calidad de vida que permite el desarrollo del individuo.



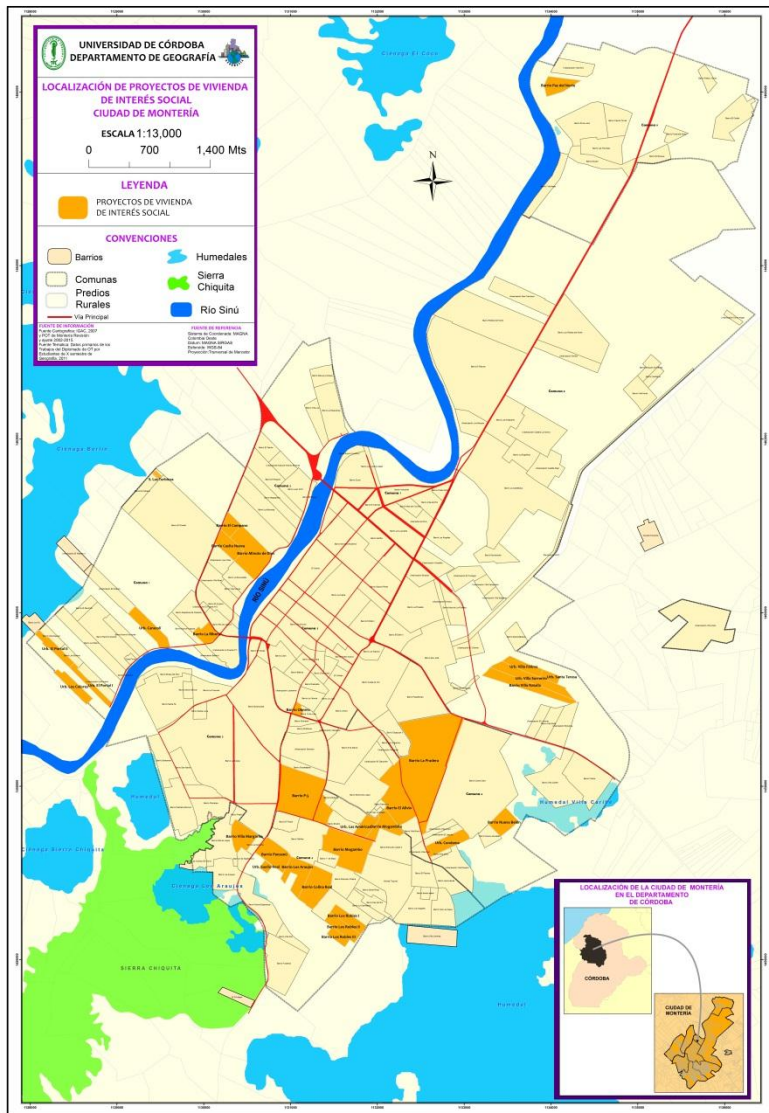


Contenido



1. Reflexión conceptual sobre la vivienda y las políticas públicas.
2. Las políticas públicas en vivienda: un asunto de discursos y aspectos normativos.
3. **Casos particulares de proyectos de VIS en Montería : 42 años de construcción.**





Proyectos de VIS, Montería

BARRIO	AÑO	Proyecto	costo
Obrero	1967	Instituto de Crédito Territorial	
La Pradera	1972	ICT FONVIVIENDA	
La Ribera	1978	Instituto de Crédito Territorial Fondo Nacional del Ahorro	
Villa Margarita	1978	INURBE Instituto Nacional de VIS	
Mogambo	1983	Instituto de Crédito Territorial	
Panzenù	1983	Instituto de Crédito Territorial	
El Alivio	1984	INURBE	
Minuto de Dios	1990	Coop. Minuto de Dios	
Los Araùjos	1991	INURBE	
Urb. Villa Fátima	1998	COMFACOR	13.000.000
Urb. Villa Natalia	1998	COMFACOR	13.000.000
Urb. Villa Sorrento	1998	COMFACOR	13.000.000
Urb. Caracolì	1998	Fondo Nacional del Ahorro COMFACOR	
Casita Nueva	1999	INURBE	7.900.000
Colina Real	1999	INURBE	
Cundama	1999	COMFACOR	24.000.000
Urb. Los Colores	2000	COMFACOR	
El Campano	2002	Minuto de Dios	
Los Robles I, II y III	2002	INURBE FONVIVIENDA	
Urb. El Portal I y II	2003	COMFACOR	
Mogambito	2004	COMFACOR	
Urb. Las Américas	2008	COMFACOR	18.000.000
S. Turbinas	2009	INURBE Fondo de Infraestructura Urbana	14.000.000
Urb. Sueño Real	2010	COMFACOR	19.000.000

Fuente: elaboración propia con base en datos de la Alcaldía de Montería. 2011.





Proyectos de VIS, Montería (1967, ICT)

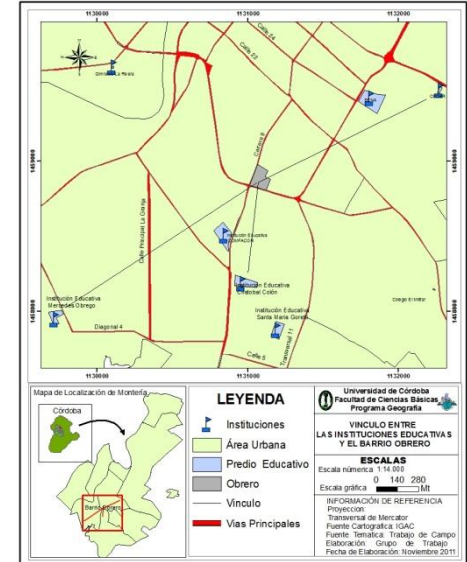
Población adulta, jóvenes, niñez.

VIS en el **barrio Obrero**

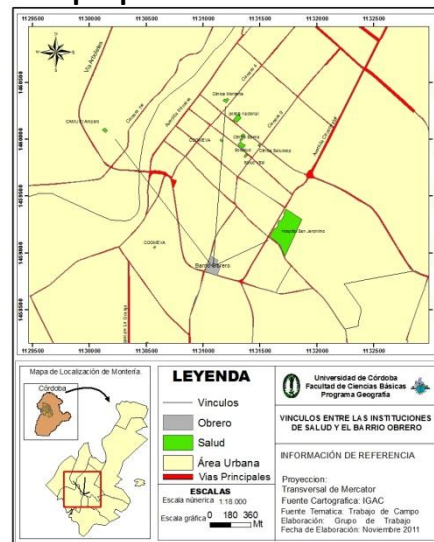


Fuente: Galindo, S y Vergara, M. 2012.

Equipamiento educativo



Equipamiento salud



Valor aproximado de \$3.850.000 y \$10.000.000 con cuotas que oscilaban entre \$7 y \$500.000 pesos, este proyecto fue entregado en el 1967 con 60 casas aproximadamente.

Habitantes: Empleo formal(técnico en sistemas, comerciante, conductor, abogado).

Servicios públicos domiciliarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

Fuente cartográfica: elaboración propia con base en información recolectada en campo y Alcaldía de Montería 2010.





Proyectos de VIS, Montería (1972, ICT)

VIS en el barrio La Pradera



Fuente: Babilonia, R y De Oro, O. 2012.

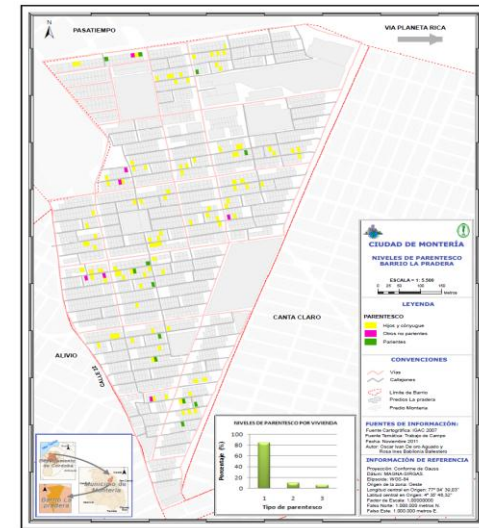
Habitantes: Empleo formal(docentes, enfermeras, tenderos).

Ingresos: 40% (3 S.L.M.V), 33% (> 2 S.L.M.V), 27% (1 S.L.M.V).

Número de personas por VIS: 4 (con el 25%), 3 (con el 20,3%), 5 y 6 (>16% cada una).

Servicios públicos domiciliarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

Niveles de parentesco



Fuente cartográfica: elaboración propia con base en información recolectada en campo y Alcaldía de Montería 2010.

Cocina de VIS Pradera

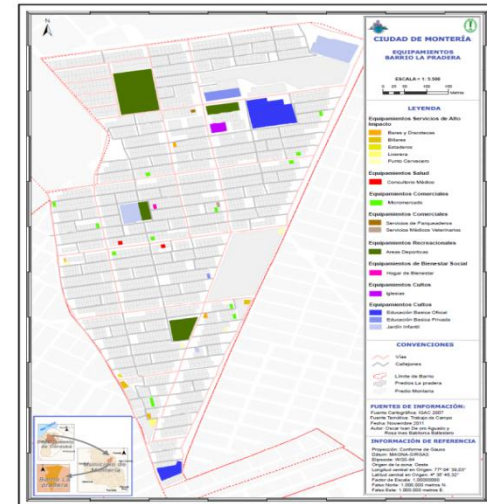


Fuente: Babilonia, R y De Oro, O. 2012.

Espacios comunes



Equipamientos



Fuente: Babilonia, R y De Oro, O. 2012.





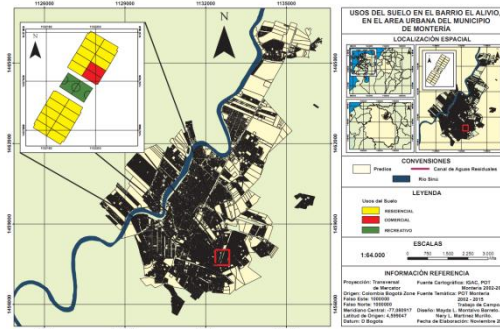
Proyectos de VIS, Montería (1984, INURBE y BCH)

VIS en el barrio El Alivio



Fuente: Montalvo, M y Martínez, N. 2012.

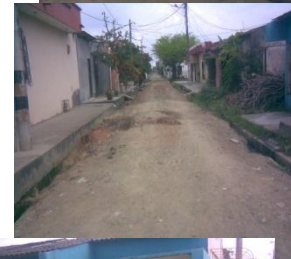
Localización



Fuente cartográfica: elaboración propia con base en información recolectada en campo 2012.

Población beneficiaria: Trabajadores del BCH.
Número de viviendas: 20
Servicios públicos domiciliarios: acueducto, energía eléctrica, pozos sépticos y gas natural. Carece de alcantarillado.

Entorno urbano.



Fuente: Montalvo, M y Martínez, N. 2012.

OFICIO	HORAS	MINUTOS	NOMBRES DEL LUGAR	TIPO DE TRANSPORTE
TRABAJO	7 am y 2pm	20m	No dieron el nombre	Metrosinú, Monteriana Móvil, taxi, Mototaxi, Moto
UNIVERSIDAD	A cualquier horas	20m a 50m	Universidad de córdoba, Corporaciones	Metrosinú, Monteriana
COLEGIO			Institución Educativa , Sedes El Alivio, el Almirante Colom	A pie, Bicicleta
CENTROS DE SALUD		5m a 10m	Camú de Cantaclaro, Hospital San Jerónimo, Clínica Central, Clínica zahima	Taxi, Metrosinú, Monteriana Móvil, Mototaxi, Moto propia
CENTRO	A cualquier hora	20m	Cualquier lugar del centro	Metrosinú, Monteriana Móvil, taxi, Mototaxi, Moto propia
CENTROS RECREATIVOS		5m a 10m	Tacasuan, Ronda De Sinú Otros,	Metrosinú, Monteriana Móvil, taxi, Mototaxi, Moto
MERCADO	Entre las 7 y 10 am	20m	Mercadito Del Sur, Mercado De La 37	Metrosinú, Monteriana Móvil, taxi, Mototaxi, Moto



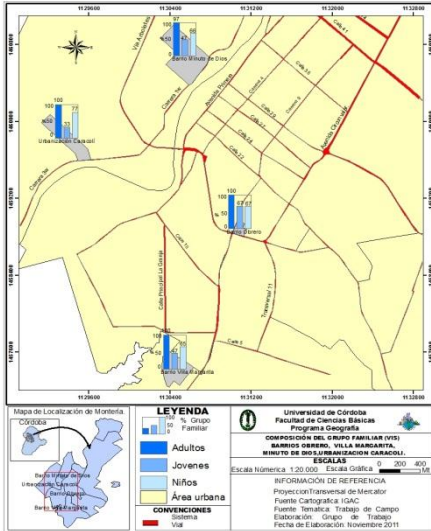


Proyectos de VIS, Montería (1998, COMFACOR y FNA)

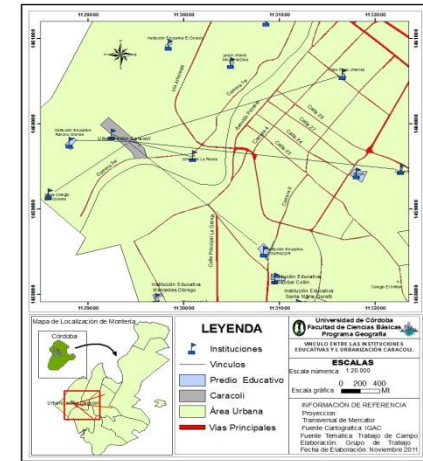
Población adulta, jóvenes,niñez.

VIS en la urbanización Caracolí

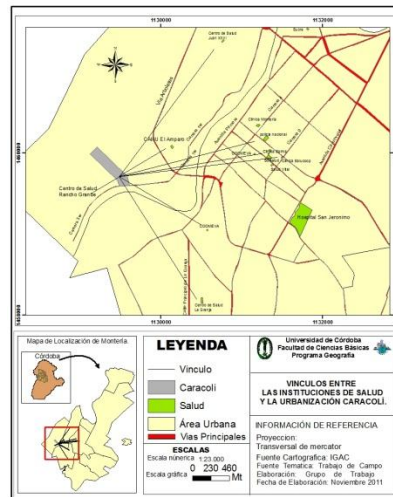
Equipamiento educativo



Fuente: Moreno, P y Benítez, D. 2012.



Equipamiento salud



Entorno urbano



Fuente: Moreno, P y Benítez, D. 2012.

Habitantes: Empleo formal(tendero, ama de casa y taxista).

Servicios públicos domiciliarios: Acueducto, energía eléctrica y gas natural. No tiene alcantarillado.

Fuente cartográfica: elaboración propia con base en información recolectada en campo y Alcaldía de Montería 2010.





Proyectos de VIS, Montería (2008, COMFACOR)

VIS en la urbanización de las Américas



Fuente: Moreno, P y Benítez, D. 2012.

Unidades hidrosanitarias de la urbanización las Américas



Fuente: Moreno, P y Benítez, D. 2012.

Habitantes: Empleo formal(conductor, asesor de venta,técnico en sistemas).
Servicios públicos domiciliarios: Acueducto, energía eléctrica y gas natural. No tiene alcantarillado.

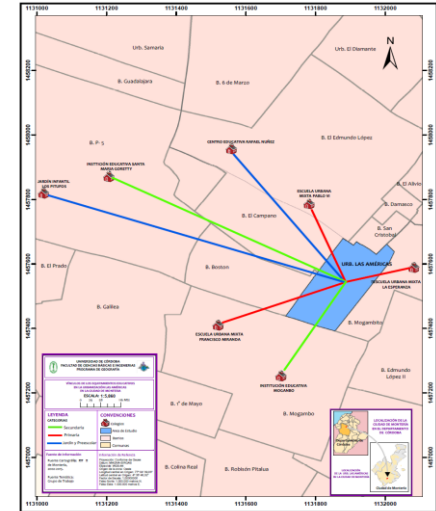
Vías y fachadas de las VIS



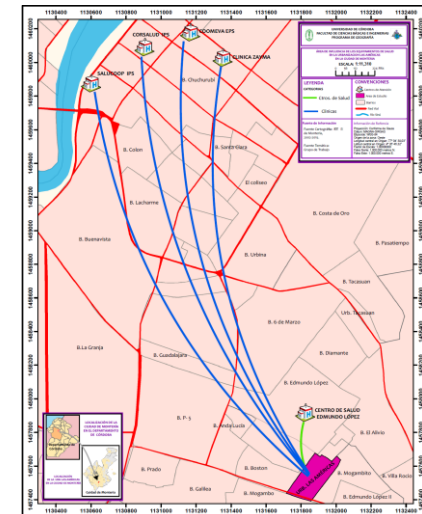
Fuente: Moreno, P y Benítez, D. 2012.

Fuente cartográfica: elaboración propia con base en información recolectada en campo y Alcaldía de Montería 2010.

Equipamientos educativos



Equipamientos de salud





Consideraciones finales

A la luz de los ejemplos trabajados y de las ideas planteadas anteriormente, se puede afirmar que, en general en Colombia las políticas públicas de vivienda no se han concebido como tal. Esto debido a que las propuestas e iniciativas de los gobiernos han presentado vacíos normativos y de adaptación al contexto.

El Estado como principal agente promotor de la vivienda (en el mejor de los casos), no como regulador, le falta tener claridad sobre el significado de la vivienda social, ya que existe un manejo comercial de la vivienda, no se logra avanzar hacia la concepción de la vivienda y el hábitat, dejando atrás el concepto de casa, para entender lo que significa el habitar, para construir tejido social y cultural desde la vivienda, como ese espacio privado, de realización personal y humana, de integración familiar.





Consideraciones finales

Las mal llamadas políticas de vivienda no pueden limitarse a la financiación de la vivienda, sino al manejo espacial, formal y funcional de la misma, en busca de su calidad, respondiendo a las necesidades de los grupos humanos que habitan nuestros territorios.

Sin embargo, en Montería en los últimos 4^º años se han venido desarrollando proyectos de VIS mediante la adquisición de vivienda nueva a través del ahorro programado de la Caja de Compensación y de iniciativas del municipio (presentando estos últimos las más bajas calidades). En verdad estos proyectos no logran integrarse en su totalidad a la estructura interna de la ciudad y mejorar la calidad de vida de los habitantes.





¡GRACIAS POR LA ATENCIÓN PRESTADA!

