

Ballén Zamora, Sergio Alonso

Vivienda social en altura : tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá. -- México, D.F. : Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) : Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM), Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2010

260 p. : il., gráf., map. ; 20 cm. -- (Investigación sobre Vivienda en Iberoamérica ; 2)

Segundo lugar - Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Sustentable, INFONAVIT-REDALYC 2009

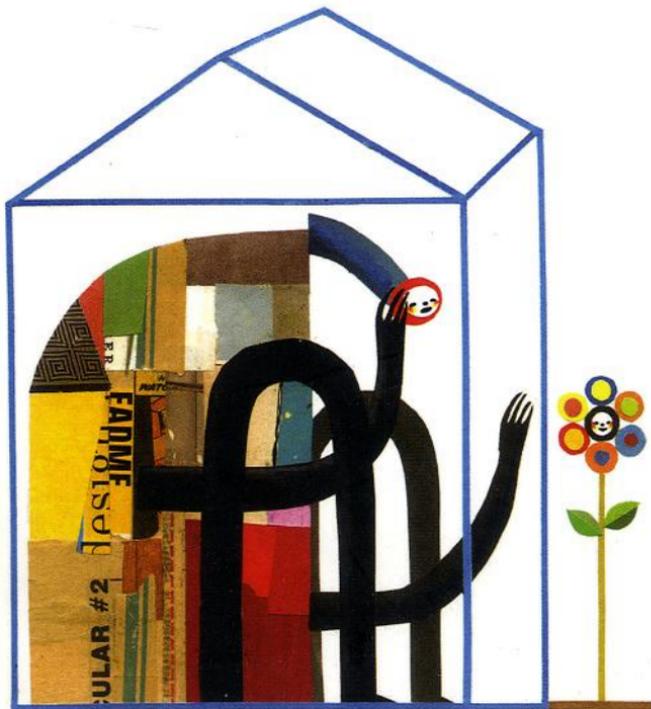
Bibliografía

ISBN 978-968-6433-20-3

1. Bogotá 2. Colombia 3. Iberoamérica 4. Política urbanística 5. Sostenibilidad 6. Ciudades sostenibles 7. Viviendas sostenibles 8. Viviendas públicas 9. Investigación urbanística 10. Política de suelo 11. Viviendas plurifamiliares 12. Tipología de la edificación I. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores II. Universidad Autónoma del Estado de México. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales
2.07 Alojamiento
COAM 17172

SERIE INVESTIGACIÓN SOBRE VIVIENDA EN IBEROAMÉRICA

Sergio Ballén Zamora



Vivienda social en altura

Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá

SEGUNDO LUGAR - PREMIO IBEROAMERICANO DE TESIS DE
INVESTIGACIÓN SOBRE VIVIENDA SUSTENTABLE INFONAVIT-REDALYC, 2009



SERGIO ALFONSO BALLÉN ZAMORA

Arquitecto y Magíster en Hábitat y Vivienda por la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá.

Su desempeño profesional ha sido como arquitecto independiente colaborando como asesor en diferentes firmas dedicadas a la consultoría en diseño arquitectónico y urbano. En el año 2006, la Universidad Nacional de Colombia le concedió una beca para cursar estudios de maestría y, más adelante, le apoyó con el financiamiento de la investigación “Vivienda social en altura: Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá”.

Es profesor universitario y ha participado como ponente en diferentes seminarios especializados en vivienda, urbanismo y ordenamiento territorial. En el año 2009 es galardonado con el segundo lugar en el Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Sustentable organizado por el Infonavit, la Red Digital de Información sobre Vivienda, la Universidad Autónoma del Estado de México y la Comunidad de Estudios Territoriales Redalyc en Ciudad de México.

Entre sus publicaciones se encuentran: “Le Corbusier y el hábitat” en Revista HITO, vol. 1, núm. 21, pp. 23-30. Asociación Colombiana de Facultades de Arquitectura, ACFA. Bogotá, Colombia (abril de 2007); “Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá, en Revista INVI, edición núm. 67, Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Santiago, Chile (noviembre de 2009).



711.486148
B3

Ballén Zamora, Sergio Alfonso

Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá / Sergio Alfonso Ballén Zamora. -- México: Infonavit: Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2010.

264 p. : il., gráf., mapas : 14 cm. (Investigación sobre vivienda en Iberoamérica; 2)
Incluye referencias bibliográficas
ISBN: 978-968-6433-20-3

1. Política urbana -- Impacto en la vivienda multifamiliar -- Bogotá, Colombia.
2. Conjuntos habitacionales -- Equipamiento urbano -- Bogotá, Colombia.
3. Sostenibilidad urbana -- Bogotá, Colombia.
4. Calidad de la vivienda -- Estudio de casos Bogotá, Colombia.
5. Política de uso del suelo -- Impacto en la segregación socioespacial -- Bogotá, Colombia.
6. Densificación -- Bogotá, Colombia. I. t.

Coordinación editorial: Nora Núñez Carranza y Rosario Rogel Salazar

Editor de arte y diseño: Eduardo Bernal Gómez

Diseño de la colección: Mayra Meneses y Abraham Morales/lamaracayeltacon.com

Cuidado de la edición: María de la Luz Orozco Hernández

Corrección: Lorena Valderrábano

Ilustración: Gordon Wiebe

Maquetación: Juan Carlos Jiménez.

Gráficas: Roberto Paz Amaya

Primera edición 2010

© Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)

Barranca del Muerto núm. 280

México, Distrito Federal

C.P. 01029

Tel. + 52 (55) 5322-6688

Correo-e: biblioteca@Infonavit.org.mx

www.Infonavit.org.mx

Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM)

Facultad de Ciencias Políticas y Sociales

Cerro de Coatepec, Ciudad Universitaria

Toluca, Estado de México

CP 50100

Tels. + 52 (722) 215 04 94 y 213 16 07

Correo-e: redalyc@uamex.mx

www.redalyc.org

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons BY-NC-ND 2.5 México, puede ser utilizada con fines educativos, informativos o culturales, siempre que se cite la fuente y no se comercialice con sus contenidos.

Impreso y hecho en México / Printed and made in Mexico

ISBN: 978-968-6433-20-3

Jurado académico
2009



Francisco Sabatini
Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile

Premio
Iberoamericano
de Tesis de Investigación sobre
Vivienda Sustentable

Rosé Coulomb
Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México

Samuel Jaramillo González
Universidad de Los Andes, Colombia

Juan José Gutiérrez Chaparro
Universidad Autónoma del Estado de México, México



Allonso Xavier Iracheta Cameroña
El Colegio Mexiquense, A.C., México

Ricardo Jordán F.
Comisión Económica para América Latina y el Caribe

Infonavit-Redalyc
2009



Peter ...
University of Texas at Austin, Estados Unidos

El Premio Iberoamericano de Tesis de
Investigación sobre Vivienda Sustentable
Infonavit-Redalyc 2008
fue posible gracias al apoyo de:

EDUARDO AGUIRRE LÓPEZ

NILSON ARTEAGA BOFELLÓ

ARLEANA BUCARTEL GARCÍA

MANUELA DE LA UY BLANCO

JOSÉ DE JESÚS GÓMEZ DOMÍNGUEZ

PATRICIA OLIVERA SANCHEZ

Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Sustentable Infonavit-Redalyc 2009

ORGANIZACIÓN

Silvia Castillo Ortega, Miguel Ángel Guerrero Sámano, Rogelio Hernández Larrinúa,
Arturo Hernández Rodríguez, Maribel Martínez Bernal, Horacio Matías Cruz, César
Nava Camacho, Magdalena Navarro Caro, Edgar Gabriel Peña Valdés, Consuelo Reyes
Carbajal, Isaf Victoriano Ortega y Gabriela Villanueva García.

**CON EL FIN DE RECONOCER
PÚBLICAMENTE LOS TRABAJOS DE
INVESTIGACIÓN** sobre temas relativos

a la vivienda sustentable en el ámbito Iberoamericano, así como difundir métodos y estrategias de análisis pero, sobre todo, para establecer un diálogo entre el conocimiento que se produce en la academia y la acción que llevan a cabo las instituciones sociales, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Universidad Autónoma del Estado de México convocaron, en julio de 2009, y por primera ocasión, al premio iberoamericano de tesis de investigación sobre vivienda sustentable Infonavit-Redalyc.

El punto de partida fue plantearnos que los trabajos de investigación de tesis de posgrado constituyen significativos aportes al conocimiento, sugieren elementos de análisis e incluso aportan estrategias de solución. Las contribuciones de trabajos de esta naturaleza proporcionan nuevas formas de acercamiento, dirigidas a enfrentar el reto que impone fomentar ciudades sustentables en los ámbitos económico, social, ecológico y cultural, lo cual impacta en la calidad de vida y en el bienestar de las personas.

La convocatoria a este premio se dirigió a estudiantes graduados de maestría y doctorado de instituciones de educación superior, con programas reconocidos por las instancias legales correspondientes, sin importar el país de procedencia, pero con la condición de haber sustentado una tesis vinculada a alguna problemática la vivienda sustentable en Iberoamérica.

La recepción a esta convocatoria por parte de la comunidad académica superó todas las expectativas iniciales: se recibieron en total 54 trabajos –42 de maestría y 12 de doctorado–, todos ellos resultados originales de investigación en torno a la producción y el acceso a la vivienda, el desarrollo habitacional, las regulaciones de planificación y los esquemas financieros, todos con referencia a la vivienda sustentable en Iberoamérica.

Para evaluar los trabajos, provenientes de México, Cuba, Chile, Colombia, Brasil, Estados Unidos, Bolivia, Venezuela, Argentina, España y Canadá, se conformó un jurado compuesto por reconocidos estudiosos, especialistas y académicos dedicados al estudio de las problemáticas urbanas y al desarrollo territorial en Iberoamérica. Posterior a la deliberación del jurado académico, los resultados fueron puestos a consideración y ratificación de los directores generales de la Comisión Nacional de la Vivienda (Conavi, México), la Sociedad Hipotecaria Federal y el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado, Ariel Cano, Javier Gavito y Luis Foncerrada, respectivamente, quienes integraron el jurado de calidad.

Ambos jurados decidieron otorgar el primer lugar a Elvira Maycotte Pansza, por la tesis *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio: el caso de la vivienda tipo económica en Ciudad Juárez, Chihuahua*, tesis presentada para obtener el doctorado en Arquitectura en la Universidad de Colima, México, que investiga las cualidades del espacio público en conjuntos habitacionales cerrados, además de proponer una metodología para medir la calidad de la vida que incluye aspectos vinculados al espacio vecinal y al proceso de socialización.

Sergio Ballén Zamora obtuvo el segundo lugar por su trabajo *Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá*, tesis que presentó para obtener la Maestría en Hábitat en la Universidad Nacional de Colombia. En este trabajo destaca el análisis teórico–histórico que explica la pertinencia y viabilidad de la vivienda vertical y la alta densidad, no sólo para el caso colombiano, sino también para el de las principales ciudades latinoamericanas. Entre sus propuestas resaltan cómo aprovechar y racionalizar el uso del suelo, la conformación de precios del suelo urbano y las operaciones de renovación para la producción intensiva de vivienda de interés social en ciudades compactas.

El tercer lugar fue para el estudio *Reconstrucción de los movimientos sociales urbanos: aprendizajes a partir del caso de la Coordinadora de Pobladores José María Caro en Santiago de Chile* de Leslie Parraguez Sánchez, quien cursó estudios de Maestría en Desarrollo Urbano en la Pontificia Universidad Católica de Chile, donde realizó esta investigación con el objetivo de revisar el concepto "movimientos sociales urbanos" a partir de los conflictos

que suscitan los procesos de planeación dirigidos a barrios y comunidades con antigüedad y consolidación.

El premio iberoamericano de tesis de investigación sobre vivienda, que se simboliza con una escultura del artista Hersúa, autor del espacio escultórico del centro cultural universitario de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), fue entregado el 10 de diciembre de 2009. En su continuidad e institucionalización, este premio se plantea ser un punto de convergencia para investigadores y estudiantes en el análisis de la vivienda y su rol en el desarrollo sustentable, al reconocer la investigación de problemáticas vinculadas al fomento de la sustentabilidad de las viviendas en los ámbitos ambiental, social y económico, vincular el conocimiento con el quehacer de las instituciones que sirven a la sociedad, así como actuar en el marco de la formalización de alianzas con la sociedad civil y el sector académico para incidir en la calidad de vida de los trabajadores y sus familias a través de la vivienda.

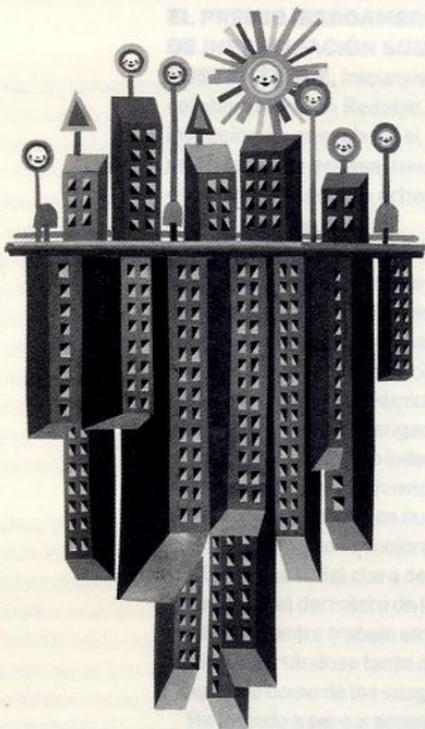
Los trabajos de investigadores acreedores al premio destacan por tratarse de aportaciones de calidad a través del tratamiento original de problemas de investigación bien identificados, o de reciente aparición en el ámbito de la investigación sobre vivienda sustentable. Es por ello que, como parte del premio, las instituciones convocantes nos comprometimos a editar los trabajos ganadores bajo lo que hemos denominado *Serie Investigación sobre Vivienda en Iberoamérica*, cuyos tres primeros números ofrecemos a los lectores y estudiosos del tema en Iberoamérica. Y si bien sólo podemos ofrecer la edición en papel de los tres primeros lugares, en un esfuerzo por concretar el acceso abierto al conocimiento original derivado de la investigación que se desarrolla en Iberoamérica, todos y cada uno de los trabajos de investigación postulados a esta convocatoria forman parte del repositorio de tesis digitales de la "Comunidad de Estudios Territoriales" que se aloja en la Red Digital de Información sobre Vivienda del Infonavit y que se desarrolla en colaboración con el Sistema de Información Científica Redalyc de la UAEM: www.estudiosterritoriales.org

Esperamos que esta serie contribuya a afianzar el diálogo que hemos iniciado, instituciones sociales y academia, buscando en todo momento estrechar lazos y unir esfuerzos ante problemáticas que nos son comunes en la región Iberoamericana, y que juntos logremos poner en práctica la reflexión constructiva que nos ayudará a imaginar y concretar ciudades mejores y más habitables.

C.P. Víctor Manuel Borrás Setién
Director General del Infonavit

M. en C. Eduardo Gasca Pliego
Rector de la Universidad
Autónoma del Estado de México

Sergio Ballén Zamora



Vivienda social en altura

Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá

vivienda social en altura

PRESENTACIÓN AL SEGUNDO LUGAR EN EL PREMIO IBEROAMERICANO DE TESIS DE INVESTIGACIÓN SOBRE VIVIENDA SUSTENTABLE INFONAVIT-REDALYC 2009

El contexto de los estudios territoriales contemporáneos, la dualidad suelo-vivienda constituye un tema de análisis central para entender la compleja estructuración del territorio, ya sea desde una perspectiva histórica, o bien, en el marco de los nuevos procesos de reconfiguración espacial que caracterizan a las ciudades en este nuevo milenio.

Pero no sólo la variable territorial está presente; el carácter multidimensional de estos temas requiere del análisis de otros tantos tópicos paralelos con el objeto de construir un marco explicativo integral acerca de la diversidad y complejidad inherentes, al suelo y a la vivienda, dualidad objeto de estudios desde numerosas perspectivas, propósitos, realidades y momentos.

En este sentido, cualquier investigación de amplio espectro temático, geográfico y temporal merece especial atención, ya que la riqueza de sus aportes se traduce no sólo en una perspectiva más en el abordaje de estos temas sino que tendrá especial importancia por tratarse de aportaciones al conocimiento, gestadas como parte del gran reto de estudiar el tema del suelo y la vivienda desde una perspectiva multidimensional, como lo exige la complejidad de los estudios territoriales.

El trabajo *Vivienda social en altura. Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá* se hizo acreedor al segundo lugar en el Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Sustentable 2009 Infonavit-Redalyc. Se caracteriza por su amplia base argumentativa, se distingue, además, por un

análisis teórico-histórico profundo que, sin duda, explica en buena medida el fenómeno en estudio no sólo en el caso colombiano como realidad de análisis sino, también, en el de las principales ciudades latinoamericanas y en el propio contexto iberoamericano.

El marco explicativo logrado por su autor se integra por un análisis que ubica la discusión inicial en el contexto de los aportes del movimiento moderno de la Arquitectura para fundamentar los orígenes de la vivienda colectiva como objeto de estudio principal. La trascendencia de esta revisión histórica tiene que ver con el hecho de que el autor muestra con detalle la manera en que los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) se constituyeron en foro para el debate sobre la construcción de vivienda masiva y barata como principal problema de las ciudades europeas durante las primeras décadas de siglo pasado.

En efecto, las discusiones de los CIAM resultaron de la efervescencia suscitada entre las múltiples propuestas y los modelos para resolver la problemática urbana durante los años de la primera posguerra, en 1928. En la reflexión de los arquitectos de los CIAM, lo mismo que en la organización de los congresos sucesivos, hay una progresión desde la vivienda hasta el conjunto de la ciudad. Fue después del segundo congreso, celebrado en Frankfurt, en 1929, y del tercero en Bruselas, en 1930, cuando la preocupación por lo urbano se acentuó. El cuarto congreso de 1933 se dedicó a la ciudad funcional y tuvo mayor impacto en el pensamiento urbano de la época, pues dio lugar a una profunda renovación de las ideas urbanísticas cristalizadas en la Carta de Atenas, según la cual, el espacio se debía organizar de acuerdo con las principales actividades humanas: habitación, esparcimiento, trabajo y circulación.

La revisión histórico-crítica realizada por Ballén, desde la perspectiva del movimiento moderno es, sin duda, una de las principales contribuciones de este trabajo porque, sobre esa base, el autor fundamenta el abordaje histórico general de la investigación para dar pie

al correspondiente histórico regional en el que revisa exhaustivamente la situación general de la vivienda y, en particular, de la vivienda social en altura en América Latina. Hace énfasis en políticas y normas a partir del análisis de cinco ciudades de la región que tienen como común denominador su alta incidencia normativa, constructiva, financiera y política en materia de producción de vivienda en altura.

Desde esta doble perspectiva histórico-crítica, no sólo se logra el objetivo planteado por Ballén de identificar los factores determinantes en la producción de vivienda multifamiliar económica a través de una observación histórica, y sus directrices actuales sino que, además, el conjunto de contribuciones sirven como medio de contraste para analizar el caso particular de Bogotá, Colombia.

En suma, se trata de una investigación que integra fuentes diversas como base de explicación del fenómeno y logra una amplia plataforma argumentativa con un claro seguimiento metodológico. Sin desconocer la amplitud y el detalle del análisis del caso de Bogotá, hay que destacar que la perspectiva teórico-histórica constituye el rasgo más sobresaliente de este estudio.

Salvo los estudios sobre la urbanización en América Latina o los de carácter sectorial que se han limitado a la descripción y solución de situaciones problemáticas presentes en la ciudad, son escasos los estudios que se ocupan de explorar la evolución de la vivienda como caso de estudio particular desde el ámbito de la teoría pero, sobre todo, desde la historia.

Este trabajo trasciende, además, porque va más allá de la tendencia al abordaje sectorial de los temas urbanos: se coloca como una investigación que se preocupa por explorar, con notables resultados y desde una perspectiva disciplinaria e integral, el vasto marco explicativo que subyace en los estudios territoriales contemporáneos.

Juan José Gutiérrez Chaparro

contenido

Premio Iberoamericano de vivienda sustentable Infonavit-Redalyc 2009

Presentación	15
Un nuevo vínculo entre el conocimiento y la acción pública	21
Conflictiva urbana y espacios de decisión: Presentación al segundo lugar en el Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Sustentable Infonavit-Redalyc 2009	25

Vivienda social en altura. Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá

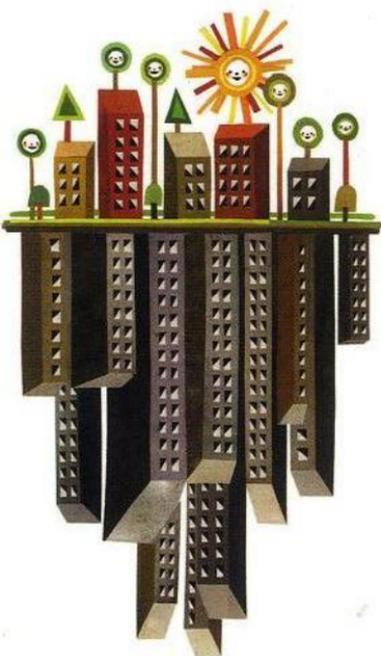
Introducción	31
Marco metodológico	36
Marco teórico	38
El derecho a la ciudad y a la vivienda digna	49
1. La vivienda moderna en altura	59
1.1 Orígenes de la vivienda colectiva	60
1.2 El urbanismo de los CIAM	64
1.3 Proyectos verticales modernos	73
2. El multifamiliar en Latinoamérica	81
2.1 El caso de Brasil	82
2.2 El caso de Cuba	90
2.3 El caso de México	98
2.4 El caso de Venezuela	105
2.5 El caso de Colombia	112
2.5.1 Primer periodo 1918 - 1942. Baja producción de vivienda estatal y sus consideraciones higiénicas	112
2.5.2 Segundo periodo: 1942 - 1965. El Estado como productor y protagonista de la edificación	114
2.5.3 Tercer periodo: 1965 - 1972. Fase de transición	120
2.5.4 Cuarto periodo: 1972 - 1982. Fortalecimiento del sector financiero y las CAV	122
2.5.5 Quinto periodo: 1982-1990. Políticas habitationales de Belisario Betancur	123
2.5.6 Sexto periodo: 1990-1999. Nueva legislación y política neoliberal	126
2.5.7 Séptimo periodo: 1999. Adopción del UVR y normativas dirigidas al ordenamiento del territorio...	130

contenido

3. El caso Bogotá.....	135
3.1 Producción de vivienda social en altura.....	136
3.1.1 Producción estatal de vivienda multifamiliar económica.....	139
3.1.2 La vivienda económica en altura subsidiada y la nueva legislación.....	150
3.1.3 Características urbanas de la vivienda económica en altura subsidiada	155
3.1.4 características de la localización de Suba.....	173
3.2 El POT, densificación y valorización del suelo.....	181
3.2.1 plusvalía y formación de precios del suelo.....	184
3.2.2 la vivienda y el aprovechamiento del suelo.....	194
3.3 Renovación urbana.....	199
3.3.1 la vivienda en altura, antecedentes.....	204
3.3.2 norma urbana y ley 388 de 1997.....	208
3.3.3 algunas alternativas.....	215
3.3.4 consideraciones	217
4. Consideraciones físicas y sociales para la vivienda en altura..	219
4.1 Problemática para la vivienda de alta densidad.....	220
4.2 Formulaciones en torno al desarrollo físico de la vivienda multifamiliar.....	226
4.3 La vivienda de apartamento	229
4.4 Proyecto de vivienda multifamiliar progresiva <i>implosiva</i>	232
Conclusiones	235
Bibliografía	245
Índice de cuadros y figuras	257

Serie
Investigación
sobre Vivienda en
Iberoamérica

2



Debe destacarse la amplia base argumentativa de este trabajo de investigación, caracterizado por un análisis teórico-histórico profundo que, sin duda, explica en buena medida el fenómeno en estudio no sólo para el caso colombiano sino también para el de las principales ciudades latinoamericanas.

Juan José Gutiérrez Chaparro
Integrante del jurado académico 2009
Profesor de la Universidad Autónoma del
Estado de México, México

Esta obra recorre el entramado teórico de la producción de vivienda de interés social en altura, por medio de la investigación histórica que identifica sus particularidades e impactos urbanos en el modelo de ciudad propuesto en el *Plan de ordenamiento territorial de Bogotá*, que define la calidad y la accesibilidad de la vivienda de interés social multifamiliar tanto por el valor del suelo urbano como por la dinámica del mercado inmobiliario. A partir del análisis de la densidad en la vivienda social en altura, establece referencias y consideraciones de posible aplicación en la ciudad contemporánea, sobre la base de la producción social del hábitat y de la vivienda digna, el derecho a la ciudad y la sustentabilidad. Por su exhaustiva discusión teórica y operatividad de conceptos, constituye una excelente aportación al estudio de la producción de la vivienda multifamiliar.



9789686433203

