

**VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN ALTURA REFERENTE
BOGOTÁ Y MEDELLÍN PARA IMPLEMENTAR EN PEREIRA**

JUAN SEBASTIÁN BOTERO JARAMILLO

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
PRÁCTICAS ACADÉMICAS
PEREIRA
2011**

**VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN ALTURA REFERENTE
BOGOTÁ Y MEDELLÍN PARA IMPLEMENTAR EN PEREIRA**

JUAN SEBASTIÁN BOTERO JARAMILLO

INFORME DE PRÁCTICA ACADÉMICA

**TUTOR
ARQUITECTO JOHN ALEXANDER RÍOS MILLÁN**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
PRÁCTICAS ACADÉMICAS
PEREIRA
2011**

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO.....	3
TABLA DE GRÁFICOS	5
LISTA DE APÉNDICES.....	6
SÍNTESIS.....	7
INTRODUCCIÓN	8
1. PRESENTACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN	9
1.1. RESEÑA HISTÓRICA.....	9
1.2. MISIÓN.....	9
1.3. VISIÓN.....	9
1.4. POLÍTICA DE CALIDAD.....	10
1.5. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	10
2. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES.....	11
3. EJE DE INTERVENCIÓN.....	12
4. JUSTIFICACIÓN DEL EJE DE INTERVENCIÓN.....	13
5. OBJETIVOS	14
5.1. OBJETIVO GENERAL.....	14
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	14
6. MARCO TEÓRICO.....	15
6.1. LA VIVIENDA.....	15
6.2. VIVIENDA EN COLOMBIA.....	16
6.2.1. Déficit.....	16
6.2.2. Déficit tangible e intangible.....	18
6.3. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO.....	18
6.4. LA VIVIENDA, UN DERECHO INTERNACIONAL.....	19
6.5. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO.....	19
6.6. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	22
6.7. VIS Y VIP EN MEDELLIN.....	24
6.8. VIS Y VIP EN BOGOTÁ.....	26
6.9. VIS Y VIP PEREIRA.....	28
7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PLANEADAS.....	30
8. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	31
8.1. ANÁLISIS DE ÁREAS ÚTILES.....	48
8.2. ANÁLISIS ÁREAS DE ZONIFICACIÓN POR CIUDAD	50
CONCLUSIONES.....	53
DATOS GENERALES.....	53
AMBIENTE Y ENTORNO	53
SERVICIOS PÚBLICOS	53
ESPACIOS “DISEÑO”.....	54
TIPO DE CONSTRUCCIÓN.....	55

ÁREAS COMUNES.....	55
AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES:.....	56
RECOMENDACIONES	57
DATOS GENERALES.....	59
AMBIENTE Y ENTORNO	59
SERVICIOS PÚBLICOS	59
ESPACIO “DISEÑO”	60
TIPO DE CONSTRUCCIÓN.....	60
ÁREAS COMUNES.....	60
AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES	61
REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS	62
APÉNDICES.....	63
ANEXOS	66

TABLA DE GRÁFICOS

GRAFICO 1. Organigrama	10
GRAFICO 2. Tabla Cronograma	30
GRAFICO 3. Tabla Análisis Proyecto 1	32
GRAFICO 4. Tabla Análisis Proyecto 2	34
GRAFICO 5. Tabla Análisis Proyecto 3	36
GRAFICO 6. Tabla Análisis Proyecto 4	38
GRAFICO 7. Tabla Análisis Proyecto 5	40
GRAFICO 8. Tabla Análisis Proyecto 6	42
GRAFICO 9. Tabla Análisis Proyecto 7	44
GRAFICO 10. Tabla Análisis Proyecto 8	46
GRAFICO 11. Tabla Áreas Proyecto 1	48
GRAFICO 12. Tabla Áreas Proyecto 2	48
GRAFICO 13. Tabla Áreas Proyecto 3	48
GRAFICO 14. Tabla Áreas Proyecto 4	49
GRAFICO 15. Tabla Áreas Proyecto 5	49
GRAFICO 16. Tabla Áreas Proyecto 6	49
GRAFICO 17. Tabla Áreas Proyecto 7	49
GRAFICO 18. Tabla Áreas Proyecto 8	50
GRAFICO 19. Tabla áreas de zonificación apartamentos Medellín	51
GRAFICO 20. Tabla áreas de zonificación apartamentos Bogotá.	52
GRAFICO 21. Tabla promedio áreas Medellín	54
GRAFICO 22. Tabla promedio áreas Bogotá	54
GRAFICO 23. Tabla promedio áreas de zonificación por ciudad.	55
GRAFICO 24. Tabla propuesta 1 Gerenciar	57
GRAFICO 25. Tabla propuesta 2 Gerenciar	58

LISTA DE APÉNDICES

APÉNDICES A. Tabla de cronograma.....	63
APÉNDICES B. Tabla análisis proyecto.....	63
APÉNDICES C. Tabla áreas proyecto.....	64
APÉNDICES D. Tabla áreas promedio proyectos.....	64
APÉNDICES E. Tabla áreas de zonificación apartamentos.....	64
APÉNDICES F. Tabla promedio áreas de zonificación apartamentos.....	64
APÉNDICES G. Imágenes visita a Medellín expo inmobiliaria marzo 11, 12 y 13; proyecto villa suramericana.....	64

SÍNTESIS

RESUMEN	ABSTRACT
<p>El trabajo consiste en identificar cómo se están llevando a cabo los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en altura, en las ciudades de Bogotá y Medellín; donde este tipo de vivienda tiene un grado avanzado de desarrollo, comparado con otras ciudades del país. Para el análisis, se tomaron como muestra 8 proyectos de ambas ciudades. A partir de éstos, se determinó una serie de patrones urbanos y de espacios, de este tipo de vivienda en altura que sirvan como criterios técnicos para la proyección acertada de este tipo de vivienda en la ciudad de Pereira.</p>	<p>This work consist in identifying how in Bogota and Medellin are carrying out Affordable Housing Priority (VIP) projects in height; where this type of housing has an advanced degree of development, compared to other cities. We have taken 8 projects as samples for the analysis in both cities. We found some series of patterns and urban spaces of this type of housing in height that can be taken as technical criteria to use in this type of housing in Pereira city.</p>
<p>Palabras clave:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vivienda de Interés Prioritario.• Construcción en altura.• Aprovechamiento de espacios útiles.• Proyectos urbanos.• Proyección estratos bajos.	<p>Keywords:</p> <ul style="list-style-type: none">• Affordable Housing Priority.• Building height.• Exploitation of useful spaces.• Urban projects.• Projected lower strata.

INTRODUCCIÓN

La dificultad de los estratos más bajos para adquirir una vivienda propia hace que el gobierno nacional diseñe políticas que ofrezcan soluciones viables frente a esta situación. Programas como la Vivienda De Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ofrecen alternativas efectivas a esta problemática. Estos tipos de vivienda ofrecen a los habitantes un techo en el cual se puedan suplir las necesidades básicas de un núcleo familiar, además de una fácil adquisición, ya que el gobierno otorga subsidios para la compra de estas viviendas.

Esto genera una problemática que involucra aspectos económicos y arquitectónicos. Este tipo de viviendas ofrece espacios muy reducidos donde se realizan actividades cotidianas que quizás requieran espacios más amplios. Lo que se pretende con la investigación es analizar la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en especial la que se desarrolla en altura en las ciudades de Bogotá y Medellín, para identificar la calidad del diseño, el tipo de construcción, las áreas comunes, el acceso a servicios públicos y el entorno, entre otros factores. El análisis de estos proyectos, ayudará a la elaboración de una serie de patrones, que permita, que en la ciudad de Pereira se lleven a cabo proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en altura, con una buena calidad en el diseño y una excelente planificación urbana.

1. PRESENTACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN

1.1. RESEÑA HISTÓRICA

En 1988, se reúne el conocimiento, el mundo de la construcción y el mundo financiero; Luis Fernando Ossa Arbeláez, Ingeniero industrial, y Martha Lucía Ossa Arbeláez, Tecnóloga industrial, crean Gerenciar.

Martha Lucía Ossa Arbeláez empieza trabajando en Granahorrar y Luis Fernando Ossa Arbeláez empieza en El Poblado, empresa constructora de la cual era gerente y decide cerrar. Ganas de independizarse, de empezar una vida nueva y de generar desarrollo para la ciudad de Pereira, hacen que, en el año de 1989, se creen alianzas con Jairo Mejía, el cual aporta su talento y calidad constructora y Álvaro Jiménez, su orden y calidad creativa. Surge así una empresa cuyo lema es “Construir vivienda va más allá de la arquitectura, es construir hogar”.

A partir de ese año, empiezan con el proyecto Villa del sol, sector de San Luis, y siguen una línea de proyectos de vivienda tales como Villa Del Prado, Villa Del Palmar, Villa Belalcázar, Balcones De Villa Del Prado, La Nueva Villa, Edificio Roble Claro, Villas De Los Álamos, Villas Del Jardín, Santa Juana De Las Villas, Santa Clara De Las Villas, Bulevar De Las Villas, Bulevar Del Café, Pinares Alto y Villa Verde, en Pereira, Villas De Santa Mónica y Zaguán De Las Villas, en Dosquebradas, y Villa Del Roble, en Cartago.

1.2. MISIÓN.

Somos una empresa promotora que gerencia, diseña, construye y comercializa proyectos de vivienda, comercio y obras complementarias, buscando elevar la calidad de vida de la población y la optimización de la rentabilidad empresarial.

1.3. VISIÓN.

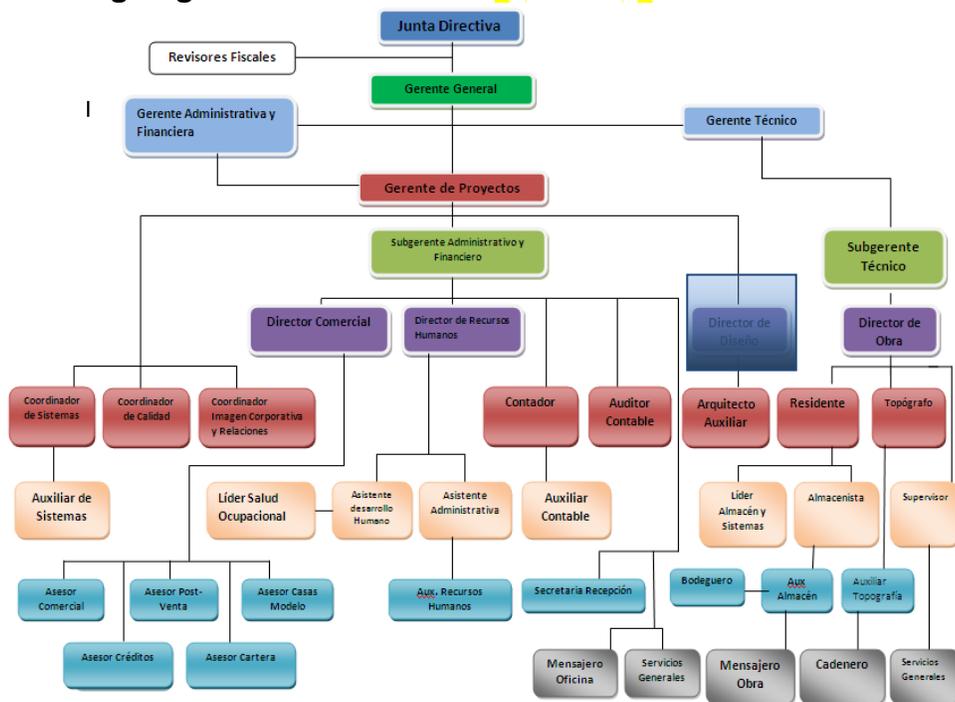
Ser, en el año 2015, la empresa líder en la promoción, gerencia, diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda, comercio y obras complementarias para el mercado local e incursionar en el mercado nacional.

1.4. POLÍTICA DE CALIDAD.

Gerenciar ha definido como política de calidad: generar proyectos de vivienda, comercio y obras complementarias con elevada calidad y garantía, para una completa satisfacción del cliente a través de su promoción, gerencia, diseño, construcción y comercialización; empleando para ello una excelente atención, servicio y mejoramiento continuo de los procesos, buscando intensificar la imagen empresarial y la optimización de la rentabilidad.

1.5. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.

GRAFICO 1. Organigrama



Fuente: Gerenciar

Dentro de la estructura organizacional, la labor que se desempeña está exactamente en el área de diseño, como auxiliar, teniendo como jefe inmediato al arquitecto Carlos Eduardo Rodríguez Vélez, director de diseño.

2. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES.

Observamos que una de las necesidades del país y prioridades del gobierno es financiar vivienda para aquellas personas que no tienen una buena solvencia económica. Para efectos de esto, se dictan unos parámetros que están en el decreto 4466, del 20 de noviembre de 2007, en el cual se definen Vivienda de Interés Social (VIS) como una solución habitacional cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) como solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

Teniendo en cuenta esta clasificación, observamos que, en el país, hay ciudades donde ya se está construyendo este tipo de viviendas, en especial la ciudad de Medellín donde hay un gran avance y desarrollo en (VIS) Y (VIP); allí, se han generado buenos proyectos urbanos diseñados y construidos en altura.

Pereira, hoy en día, es una ciudad que está en pleno desarrollo y, como tal, se interesa por suplirlas necesidades de vivienda de sus habitantes. De esta manera, se ve reflejado que, en los nuevos proyectos de la ciudad, hay una tendencia a construir en altura, en especial en estratos superiores. En efecto, surgen proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) que tienen buena acogida, por ejemplo Multifamiliares Villa Verde y la Semilla, en Dosquebradas. Sin embargo, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y las necesidades de los habitantes frente a este tipo de de vivienda no han sido bien planificadas en la ciudad. Ejemplo de esto es el barrio Tokio y algunas construcciones en los 2500 lotes, los cuales no cumplen con las condiciones básicas para vivir de una manera digna, por lo cual se convierten en conglomerados habitacionales con graves problemáticas sociales, debido a su mala planificación.

3. EJE DE INTERVENCIÓN

La vivienda de interés prioritario (VIP) en altura es una solución habitacional que genera una densificación planificada y proyecta un mejoramiento integral de la vivienda, se refleja en el barrio y, en general, en toda la ciudad. Por estas razones, se pretende implementar en Pereira el modelo que se está llevando a cabo en ciudades como Bogotá y Medellín.

La prioridad de la empresa Gerenciar en cuanto a este tipo de vivienda es desarrollarla en Pereira, en la ciudadela Villa Verde, donde se pretende construir varios tipos de vivienda.

Para lo cual se requiere:

- Identificar y visitar proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura.
- Analizar los respectivos proyectos a partir de criterios arquitectónicos.
- Comparar las condiciones pertinentes para este tipo de proyectos en Pereira frente a Bogotá y Medellín.

4. JUSTIFICACIÓN DEL EJE DE INTERVENCIÓN

La Vivienda de Interés Prioritario entraría como una opción para aquellos habitantes de Pereira que tengan la necesidad de adquirir un inmueble a bajo costo con una buena calidad.

Gerenciar S.A.S tiene como prioridad colaborar con el desarrollo de la ciudad y fomentar el bienestar de la ciudadanía, dignificando sus condiciones de vida a través de la vivienda.

La vivienda de interés prioritario (VIP) en altura es una necesidad manifiesta en el área metropolitana de Pereira, pues el alto costo de la tierra y la falta de grandes espacios urbanizables dentro de la ciudad han llevado al encarecimiento de las soluciones habitacionales tradicionales para los estratos 1 y 2. La construcción en altura permitiría la reducción de costos en la tierra y ampliaría la posibilidad de obras de urbanismos que estarían al alcance de estos estratos.

Esta construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura no se ha desarrollado hasta el momento en la ciudad de Pereira. Los proyectos realizados, en vivienda de interés social (VIS), han sido dirigidos mínimo hasta, el estrato 3, por ejemplo Villa Verde y La Semilla, en Dosquebradas. Ésta sería una manera novedosa de solucionar las necesidades habitacionales de grupos sociales con bajos niveles de ingreso económico.

Para éstos, sería una manera viable de acceder a una vivienda propia y digna. Los habitantes de Pereira pertenecientes a los estratos 1 y 2 disfrutarían, de esta manera, de mejores espacios y mayores ventajas en accesos y servicios, lo cual, eventualmente, redundaría en el mejoramiento de su calidad de vida y en el fortalecimiento de sus derechos como ciudadanos, de apropiación del espacio común y de convivencia ciudadana.

5. OBJETIVOS

5.1. OBJETIVO GENERAL.

- Identificar y valorar los criterios arquitectónicos utilizados o aplicados en la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura en proyectos de Bogotá y Medellín.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Recolectar información teórica, legal e histórica de la vivienda y su desarrollo en Colombia.
- Identificar 8 proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, en las ciudades de Bogotá y Medellín.
- Visitar y documentar un proyecto de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, en la ciudad de Medellín.
- Analizar este tipo de proyectos a partir de criterios arquitectónicos establecidos tales como datos generales, ambiente y entorno, servicios públicos, espacios “diseño”, tipo de construcción, áreas comunes, ampliaciones y/o modificaciones.
- Analizar la factibilidad de aplicación de este tipo de proyectos, en la ciudad de Pereira, a partir de un prototipo.

6. MARCO TEÓRICO

6.1. LA VIVIENDA

“La vivienda constituye un factor determinante de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la disminución de la pobreza y la miseria, la reactivación de la economía y la generación de empleo”, Según lo dicta el Departamento Nacional de Planeación en su definición.

“La vivienda puede llegar a ser uno de los bienes más costosos que una persona aspiraría a conseguir, por esta razón en un financiamiento se deberían implementar cuotas ajustadas al ingreso de la familia, amplios plazos y sumándole un sistema de financiación propicio, confiable y sostenible”¹.

En todo el globo, se ha habido una muy baja accesibilidad a una vivienda, llevando al FMI (Fondo Internacional Monetario) a formular estrategias para mejorar las políticas de vivienda y, en especial, políticas para el subsidio de vivienda, tales como: Regularización de la tenencia de la tierra, privatización de las viviendas estatales, impuestos sobre la propiedad, autorización de los préstamos del sector privado a tasas positivas y de mercado, ampliación de las leyes de ejecución de hipotecas, introducción de instrumentos de préstamo mejorados, creación de subsidios transparentes, concentración en los pobres, asistencia de las personas y no de las casas, examen de los subsidios, construcción de vivienda destinada a los más necesitados².

Calidad: *“Cuando hablamos de la calidad de la vivienda debemos recordar que ésta está definida por componentes tangibles que son del orden físico y otros intangibles que hacen relación a la cultura, a los aspectos de significación, valoración, simbólicos etc.”* (Arango, 2003)

¹ARANGO, Gilberto (2003). *La calidad de la vivienda. Proyecto* Recuperado el 13 de Mayo de 2011.

²GARCÍA, Juan Camilo “Subsidios para vivienda: ¿realidad para los ricos, sueño para los pobres?”. En: www.gestiopolis.com.

6.2. VIVIENDA EN COLOMBIA

Según el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*.³

*“En Colombia, según se desprende de los debates de los candidatos a la Presidencia de Colombia, las políticas de vivienda no son la prioridad. No hay unos lazos de solidaridad con que crear nuevos argumentos de convivencia para que la acción local, nacional e internacional sean más eficaz en el momento de proponerse en el desarrollo o construcción de urbanizaciones para grupos humanos con derechos y compromisos y no simples asentamientos que a la larga se convierten en cinturones de miseria que es difícil erradicar. En nuestro país se han olvidado que las políticas de vivienda deben ser centros de civilización donde se produce riqueza, amor, cultura, poder, ciencia, educación, y al ignorarlo están aportando no solo deterioro habitacional urbano sino violencia en potencia, pues cuando se aglomera en una sola zona a grupos humanos por debajo del nivel de pobreza, es donde prosperan las pasiones tardías, inseguridad, drogadicción y vulnerabilidad ante los desastres, y esto significa deteriorar el medio ambiente, el hábitat sano y situarse por fuera de las políticas de solidaridad promovidas por las Naciones Unidas”*⁴

6.2.1. Déficit

Tanto en Colombia como en América Latina el déficit habitacional sigue creciendo aceleradamente. Hoy en día, 120 millones de familias carecen de una vivienda digna. El objetivo de las Naciones Unidas es claro: universalizar el derecho a una vivienda digna de más de dos mil millones de mujeres y hombres que hoy carecen de ella en todo el planeta. Y una vivienda digna significa seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y productividad.

Más de cuatro millones de desplazados engrosan las estadísticas de destechados en el país suramericano⁵

³ (Art. 51) (Asamblea Nacional Constituyente, p. 7, 1991). Recuperado el 10 de Mayo de 2011.

⁴ PRADO LIMA, Arturo. *La realidad de la vivienda en Colombia*. www.soyperiodista.com/noticias (27 Mayo. 2010)

⁵ PRADO LIMA, Arturo. *La vivienda en Colombia: Una bomba de tiempo*, Recuperado el 12 de Mayo de 2011 De: www.soyperiodista.com

Colombia necesita construir 348.000 viviendas anuales durante los próximos 20 años para solucionar el déficit que, en esta materia, tiene el país. Ésta fue una de las conclusiones de un estudio de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol y la Federación Nacional de Municipios.

Según la investigación, los departamentos como Cundinamarca, Valle del Cauca, Antioquia y Atlántico, concentran más del 50% de la necesidad habitacional total y el 42% de la demanda prioritaria por vivienda. Asimismo, la inversión que necesita el país para suplir los requerimientos de vivienda prioritaria de los nuevos hogares colombianos asciende a \$4,3 billones.

El déficit cuantitativo de vivienda para los estratos más bajos del país es de un millón 500 mil hogares. Anualmente, en el país, se conforman un total de 250 mil nuevos hogares y se construyen sólo 150 mil viviendas. Ante este panorama, la propuesta que lanzó la Cámara Colombiana de la Construcción es fortalecer las condiciones del sector privado para mejorar los programas dirigidos a estos sectores.

Según lo manifiesta Beatriz Uribe, Presidenta de CAMACOL, “En México se están construyendo 700 mil viviendas de interés social y en Colombia no se llega a 100 mil”

El sector estimó, para el presente año, un crecimiento del 7.8 por ciento, con una leve caída producto de múltiples factores externos.

“Para poder llegar a un mejoramiento del déficit habitacional se debe tener una convergencia de recursos de la Nación, que sea una política permanente y no coyunturalmente, para seguir avanzando sin tener que devolverse. Son muy pocos los departamentos que dentro de sus estructuras administrativas cuentan con oficinas especializadas en el tema suficientemente capacitadas para apoyar a los municipios en la ejecución de proyectos de vivienda, por esta razón hago un llamado urgente a que se fomente este trabajo en los entes territoriales⁶”, dijo Martha Pinto, presidenta ejecutiva de CAMACOL.

⁶ PINTO, Martha. *La necesidad de invertir*. En: www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias

6.2.2. Déficit tangible e intangible

Cuando se analiza el tema del déficit cualitativo, normalmente hace referencia a componentes tangibles como accesibilidad, hacinamiento, los servicios públicos, etc. Entre los intangibles, que usualmente no son tenidos en cuenta, encontramos, por ejemplo, la sostenibilidad, la flexibilidad y la adaptabilidad, factores que son definitivos para la vivienda, una vez ésta es usada y se inicia su período de vida útil.

“Pero hay otros intangibles que son muy importantes, por ejemplo que la vivienda en la medida que se comprime, termina por expulsar a sus habitantes. Se ha llegado en Colombia al extremo de producir miles de viviendas dormitorio que no está garantizando condiciones adecuadas de reproducción del núcleo familiar y de desenvolvimiento del mismo. Hay además otros aspectos como el sentido de pertenencia, la aceptabilidad, la confiabilidad, que son categorías intangibles cada vez más ausentes en las soluciones que salen al mercado. Sólo parece interesar en este orden de cosas, la venta de ilusiones como el estatus, el contacto con una supuesta naturaleza, o de la inseguridad que proveen los guetos habitacionales”.
(Arango, 2006)

6.3. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

A mediados de la década de los 40, el Estado asume el tema de la vivienda como una cuestión de interés público, incluyendo la vivienda social dentro de sus políticas. El Estado cubre parte de los costos de los programas de vivienda que desarrolla, a manera de subsidio, con el propósito de que éstos lleguen a la población más desfavorecida.

En el período comprendido entre 1973 y 1988, el gobierno empieza a buscar la manera de estimular el desarrollo del sector privado de la construcción. Se definen políticas tendientes a involucrar más directamente a este sector, básicamente, para dotarlo de un sistema propio de financiación de la actividad constructora privada. Es entonces cuando se crea el UPAC. Éste se crea como un sistema de ahorro y crédito de largo plazo que fomentaba el ahorro social con el incentivo de que los dineros mantendrían su valor gracias a que eran reajustados al índice de inflación más una pequeña tasa de interés.

A partir de 1989, surge la política de fortalecimiento del mercado de vivienda (gestión, producción, comercialización), para lo cual, el poder público debe actuar como simple facilitador. En 1991, mediante la ley 03, se crea el subsidio de demanda, con el objeto de hacer accesible la vivienda. También se crea el

Sistema Nacional De Vivienda De Interés Social y se reforma el Instituto de Crédito Territorial.

“En las últimas décadas lo que se ha presentado como política de vivienda en Colombia ha sido en realidad políticas de financiación de vivienda. La legislación en esta materia ha sido una sucesión ininterrumpida de ajustes desafortunados en la política financiera que sustenta el funcionamiento de la vivienda social”⁷

Como resultado de esta política, se produjo el colapso del sistema UPAC, después de una larga sucesión de ajustes que terminaron por hacerlo nulo, arrastrando a miles de familias de clase media a una situación sin salida, en la cual se vieron obligadas a entregar sus viviendas por no poder continuar cumpliendo con sus obligaciones de crédito.

6.4. LA VIVIENDA, UN DERECHO INTERNACIONAL

La Declaración Universal De Los Derechos Humanos (artículo 25) nos dice que: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure así como a su familia, la salud y bienestar, en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.”*

Vemos que la vivienda viene enmarcada como un derecho fundamental humanitario, todo ser humano debe gozar de una vivienda en la cual se pueda desarrollar tanto personal, como físicamente para el bien de la sociedad; también vemos esto en los estamentos colombianos:

“Todos los Colombianos tienen derecho a la vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”

6.5. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

"Por ley se determinó que la vivienda de interés social, será aquella cuyo precio en el mercado no supere los 135 salarios mínimos, es decir, que hoy este tipo de vivienda vale alrededor de 67 millones de pesos. Dentro esta modalidad, hay otra

⁷ARANGO, Gilberto. *La calidad de la vivienda*, año 2003.

*que se llama vivienda de interés social prioritaria y está determinada en 70 salarios mínimos, es decir, que es aquella vivienda que vale menos de 35 millones de pesos”.*⁸

La VIP es una especie del género Vivienda De Interés Social (VIS), por lo cual aplican las especificaciones mínimas ya mencionadas para la VIS, por Sergio Gaviria.

Téngase en cuenta que, según datos arrojados por el DANE (2010), por medición de los ingresos percibidos por los hogares colombianos, “el 45,5% de nuestra población está en Pobreza (19 millones 900 mil colombianos) y el 16,4% está en la Indigencia (7 millones 200 mil colombianos)”

El artículo 91 de la Ley 388 de 1997 definió el concepto de vivienda de interés social, en los siguientes términos:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda De acuerdo al Decreto 4466 de 2007, Vivienda de Interés Social (VIS). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)", De acuerdo a Sergio Eduardo Loaiza, gerente de Camacol Antioquia.

Cada beneficiario de programas VIS debe aportar como mínimo el 5% del valor de la respectiva solución, ya sea en efectivo o en mano de obra. Aunque se supone que los aportes en efectivo constituyen un ahorro previo, los compradores de vivienda, con frecuencia, se endeudan para conseguir los fondos necesarios para la cuota inicial, aumentando, de esta forma, el riesgo crediticio de la familia en cuestión.

Sin duda, es más sano que los beneficiarios se acojan a planes de ahorro programado porque, de esta forma, generan cuotas iniciales más altas que

⁸ OSPINA VÉLEZ, Natalia (2010) “Así es la vivienda de interés social hoy”. En: www.elcolombiano.com. Recuperado el 13 de Mayo de 2011.

permiten disminuir el valor del crédito y, por lo tanto, la carga financiera que conlleva el endeudamiento.

Existen experiencias ejecutadas por entidades privadas. Entre ellas se destacan los programas de FENAVIP (Federación Nacional de Vivienda Popular), los cuales se realizan en un ambiente de organización⁹.

Las alternativas que ofrece el sistema de Vivienda de Interés Social se pueden clasificar en tres tipos de programas:

- A) Vivienda
- B) Mejoramiento De Vivienda Y Entorno
- C) Legalización De Títulos.

- Critica

“Si el objetivo de una buena política de vivienda es garantizar, ante todo el urbanismo, que es estratégico, incluso reduciendo la solución de vivienda a su mínima expresión previendo, eso sí su posterior desarrollo progresivo en forma sostenible. La tendencia general de la vivienda producida por el mercado privado es lo contrario: entregar una vivienda mínima terminada, incluyendo eventualmente muy buenos acabados, pero siempre con un urbanismo de bajos estándares, especialmente en lo que al tamaño de los espacios comunes se refiere.

En tres décadas de ejercicio en gran escala de la construcción privada de vivienda de vivienda VIS (para estratos medios bajos que es hasta donde logra llegar esta producción), no ha habido nuevas propuestas de urbanismo, de organización del espacio residencial, de diseño arquitectónico, que merezcan ser destacadas como realmente innovadoras.”¹⁰

Soluciones Arquitectónicas De Viviendas Ofrecidas En El Mercado:

La generalización del lote con frente de 3 metros, recientemente rebajado a 2.80 y 2.50 metros, es una amenaza para la calidad de vida en el presente y el futuro de las familias pobres y de clase media colombianas.

⁹CHAPPIE, María Luisa. “La política de vivienda de interés social en Colombia”. En: *El Colombiano* (Julio 12 de 2010).

¹⁰ARANGO, Gilberto (2003). “La calidad de la vivienda”

“Este engendro, hijo de la más perversa especulación inmobiliaria, llevada a su máximo grado, significa la total pérdida de sentido de la profesión de la arquitectura en relación con su papel en la sociedad, como disciplina responsable de velar por la calidad del hábitat y en especial de la vivienda, espacio del habitar humano, en el cual se educa, se transfieren los saberes, se carga de significados la cultura y se producen y desarrollan las nuevas generaciones de colombianos. Este mini lote, además de fraccionar al infinito la estructura predial allí donde se aplica, produce escenarios urbanos estancados, sin posibilidades de evolucionar o adaptarse a los múltiples requerimientos que demandan las áreas residenciales, en especial entre los estratos de ingresos medio bajos y bajos en donde la vivienda. Además de poder crecer al ritmo cambiante de las familias, esta vivienda juega un importante papel como soporte económico del ingreso familiar. En estas “soluciones de vivienda” escasamente caben, espacios para dormir y comer, cocinar y asearse, sin posibilidad ninguna de expandir la vivienda que se entrega”. “Otro aspecto que acaba de agravar el problemas de la mala calidad espacial de la vivienda, es el hecho de que los diseños siguen insistiendo en el mismo patrón tradicional de que toda vivienda debe tener sala, comedor, alcobas, baños, lo que en estos micro lotes se traducen en espacialidades degradadas que para poder ser usadas, las familias deben reemplazar la totalidad de los muebles por unos igualmente mínimos de salitas, comedorcitos, alcobitas que ya se producen en respuesta a este mercado de adquirientes de vivienda nueva. En definitiva el diseño de la vivienda no evoluciona, no se indaga por nuevas alternativas, simplemente se va empequeñeciendo” (Arango, 2003)

Las Soluciones De La Vivienda Y Los Efectos En La Calidad:

El hacinamiento de funciones y de intereses en espacios de estancias (sala, comedor, alcobas) con estándares reducidos, es quizás el principal problema de calidad en la vivienda de interés social producida comercialmente. Los espacios reducidos a su mínima expresión, impiden la flexibilidad y la adaptabilidad de los espacios para aceptar diversidad, así como el cambio en el uso de los espacios, con lo cual se produce toda suerte de conflictos en el uso de los espacios.¹¹

6.6. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo, se establece que el Gobierno Nacional definirá medidas concretas para garantizar, entre otros aspectos, la habilitación de suelo para Vivienda de Interés Social en los Planes de Ordenamiento Territorial de esta manera:

¹¹ARANGO, Gilberto (2003). “ *La calidad de la vivienda*”

Simplificación de los trámites para la aprobación de los planes parciales, el fortalecimiento de los instrumentos para el control urbano, así como la definición de normas claras y estables a través de un Estatuto Único de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Se establecerán estímulos en la forma de asignación de los recursos vinculados al desarrollo urbano para los municipios que incorporen en sus planes de desarrollo, los terrenos suficientes y metas mínimas para atender la demanda de vivienda de interés social.

En cumplimiento de dichas disposiciones, las actividades que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial ha llevado a cabo a la fecha son las siguientes:

- Elaboración del Plan Estratégico Nacional del Programa de Gestión del Suelo, en cuyo marco se identificaron las ciudades que presentan mayores déficits de vivienda de interés social y se definieron una serie de estrategias para abordar esta situación en el mediano y largo plazo.

- Se expidió el Decreto 4260 de 2007, mediante el cual se implementa la figura de Macroproyecto de Interés Social Nacional, con la cual se busca promover la ejecución de operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo para vivienda, con especial énfasis en vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

- Se expidió el Decreto 4300 de 2007, con el propósito de reducir los trámites para la adopción de Planes Parciales, en aras de facilitar la gestión de los entes públicos y privados en las áreas definidas como de desarrollo.

- Se expidió el Decreto 4259 de 2007 mediante el cual se establece la obligatoriedad de generar suelo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el marco de la adopción de los Planes Parciales en las ciudades con población mayor a cien mil habitantes del país y los municipios del área de influencia de algunas de éstas.

- Se está llevando a cabo un proceso de asistencia técnica en las ciudades que se identificaron con mayor déficit de VIS y los municipios de su área de influencia, de acuerdo con lo concluido en el Plan Estratégico Nacional del Programa de Gestión del Suelo que elaboró la Dirección de Desarrollo Territorial en el 2008.

Datos importantes:

- El Gobierno Nacional, actualmente, se encuentra en proceso de suscribir un nuevo convenio con todos los gremios de la vivienda para la construcción y financiación de 120.000 viviendas de interés social (VIS) y otorgar créditos por \$2,2 billones al año, luego del éxito logrado en el convenio anterior en el que se superó la meta de los \$1,8 billones de desembolsos en VIS.
 - En el año 2003, se creó con el Fondo Nacional de Garantías un instrumento que facilita el acceso al crédito para las familias de bajos ingresos que otorgan las entidades financieras, del sector solidario y cajas de compensación que financian VIS. El Gobierno Nacional asume las primas con cargo al presupuesto de la Nación para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), y ampara el 70% de la pérdida esperada en el evento del no pago.
- El Congreso de la República aprobó la Ley 1114 de 2006, mediante la cual se aumentó hasta 410 mil millones de pesos el presupuesto para la asignación de subsidios familiares de vivienda para la población de más bajos ingresos y con mayor grado de vulnerabilidad.
- En 2008 se apropió una partida adicional de 500 mil millones de pesos para programas especiales orientados a la población desplazada.
- Las Cajas de Compensación Familiar, durante este año, asignarán 43.000 subsidios de vivienda por valor de 340 mil millones de pesos para la población con actividad laboral formal.

Crecimiento del sector: La construcción de edificaciones seguirá jalonando el crecimiento del país, teniendo en cuenta que sus indicadores continúan mostrando un aumento sostenible y perdurable en el mediano plazo, afirmación que se encuentra sustentada en el análisis de los diferentes indicadores que influyen en el sector.¹²

6.7. VIS Y VIP EN MEDELLIN

“El sector de vivienda desempeña en el bienestar de los países un papel más importante que el que se suele atribuírsele, ya que afecta directamente no sólo el bienestar de las personas sino también el funcionamiento de otros sectores

¹² Ministerio de Ambiente. “La Política de Vivienda de Interés Social en Cifras”, De: www.minambiente.gov.co

económicos. En vista de la experiencia adquirida en todo el mundo, se ha iniciado un nuevo programa de política en que se establecen estrategias para el sector de vivienda en las cuales se dan mayores posibilidades y más libertad de acción a las fuerzas económicas”¹³.

En los últimos 17 años se construyeron en la ciudad cerca de 11.000 viviendas de interés social. El gran reto del Plan de Desarrollo 2008-2011 “Medellín es Solidaria y Competitiva” liderado por el alcalde Alonso Salazar Jaramillo, es hacer realidad la transformación habitacional que la ciudad necesita y ello se está materializando en 15.000 nuevas viviendas que se desarrollan en este cuatrienio, un 579% más por año que el promedio histórico. Para eso el Alcalde Salazar creó, con aprobación del Concejo, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, como entidad coordinadora que permita alcanzar esta meta del programa “Viviendas con Corazón”.

El Municipio de Medellín en los últimos años ha desarrollado modelos de trabajo que lo ponen como ejemplo a seguir en el desarrollo urbano con equidad. En ese sentido toda Medellín ha sentido los efectos de profundo impacto en la calidad de vida porque se mejoran los entornos, se dan pasos definitivos en el tema de legalización de propiedad, se organiza el poblamiento urbano y se determinan, desde la base, los desarrollos de convivencia doméstica que la ciudad necesita.

Según lo expresa Claudia Patricia Restrepo Montoya, Directora Instituto Social de Vivienda Medellín, “Nada cambia y marca tanto la vida como acceder a una nueva vivienda, y en esos mismos y contundentes términos Medellín ha enfocado sus esfuerzos a acelerar los procesos constructivos y la generación de empleo para activar un contra ciclo a las condiciones económicas retadoras que circundan. El gobierno nacional reconoce que el tema de vivienda en Medellín jalona como buen ejemplo para todo el País, de ahí el respaldo irrestricto del MINISTERIO DE AMBIENTE Y VIVIENDA, que ha inspirado profundas innovaciones y ha actuado con gran flexibilidad frente a los nuevos retos como es el caso del subsidio a la oferta con los macro proyectos, figura con la cual se están adelantando 3.000 nuevas viviendas en Medellín”.

Desde la anterior Administración municipal, se ha venido en Medellín con una tarea clara de buscar la corresponsabilidad de comunidades beneficiadas y actores privados como son, para el tema de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social, las cajas de compensación, las Organizaciones

¹³MAYO, Stephen. “Cambios estructurales en la política de vivienda”. Finanzas y desarrollo. 1994. P. 46.

Populares de Vivienda (OPV), empresas constructoras, empresas de insumos, entidades financieras, empresas de servicios y todos los que trabajan por la vivienda. En ese sentido se firmó en mayo el ACUERDO MEDELLÍN POR LA VIVIENDA Y EL EMPLEO, y en octubre el BANCO VIRTUAL DE MATERIALES una novedosa iniciativa de gestión público – privada, ambos pactos suscritos entre la ALCALDÍA DE MEDELLÍN, EL INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT Y CAMACOL ANTIOQUIA para establecer estrategias que permitan el logro de las metas propuestas en materia de vivienda popular consagradas en el Plan de Desarrollo de Medellín 2008-2011 y dinamizar el sector de la construcción enfocado en la Vivienda de Interés Social¹⁴.

Finalmente, desde 2004, la administración municipal, en beneficio de las poblaciones más vulnerables, saca provecho de la expansión urbanística denominada Nuevo Occidente, para brindar soluciones de vivienda. Hoy viven allí, más de 4.000 familias que además cuentan con una línea de transporte por cable – Metrocable -. Se tiene planeado que en los próximos años el número de soluciones habitacionales crecerá a 10.000. En este mismo sector, está por concluir la VILLA SURAMERICANA, proyecto desarrollado en asocio con COMFAMA, que servirá para marzo de 2010 como sede de concentración de los 4.500 deportistas y delegados de 15 países que llegarán a competir por las medallas del ciclo olímpico.

En estos proyectos se prioriza la población desplazada, las familias más vulnerables o víctimas de calamidad. Así, el estilo de organización de la demanda a través de mecanismos que garanticen transparencia, equidad y eficiencia en el acceso de las familias a la vivienda, será también un ejemplo de solidaridad y competitividad.

6.8. VIS Y VIP EN BOGOTÁ

La capital de la República es la ciudad colombiana donde más se concentra el número de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP). Tan solo en cuatro años, se ha duplicado la construcción de casas de este tipo, en localidades como Bosa, Ciudad Bolívar, Usme y Kennedy. En 2007 se habían construido 5.317, mientras a 2010 esa cifra llega a las 16.355 casas listas para entregar.

A la fecha, la meta propuesta por la Administración Distrital en su Plan de Desarrollo se ha cumplido en un 99,7%, pues a febrero de 2011 deberían haberse entregado casi 46.000 viviendas y así se ha hecho. Durante todo 2011, la oferta de VIS y VIP en Bogotá llegará a 34.000 unidades.

¹⁴RESTREPO, Claudia Patricia (2011). "Medellín la casa de las oportunidades". De: www.informeinmobiliario.com. Recuperado el 12 de Mayo de 2011.

De igual forma, el Gobierno de la Ciudad ha superado las expectativas iniciales en materia de adopción de planes parciales de tierra: *"nos habíamos comprometido en habilitar 500 hectáreas de tierra para construcción de VIS y VIP y ya llevamos 650 hectáreas, en 13 planes parciales"* afirmó la secretaria Distrital del Hábitat, Juliana Álvarez.

El último plan parcial aprobado por la Administración es el de Campo Verde, en la localidad de Bosa, donde se construirán 17.000 soluciones de vivienda para los más vulnerables, siendo el 50% de ellas de interés prioritario, es decir cuyo precio no supera los 37 millones de pesos.

Por zonas, en 2008, las localidades de Suba, Fontibón y Kennedy fueron las que reportaron mayor crecimiento. En 2010, fueron Usme, Ciudad Bolívar, Bosa y Engativá. Para 2011, la mayor oferta de viviendas de interés social se concentra en la localidad de Bosa.

Para construir vivienda se requiere surtir varias etapas: primero, Metrovivienda tiene la labor de conseguir el suelo y luego debe habilitarlo. Posteriormente se deben tramitar las licencias, tanto de urbanismo, como de construcción. Es por esto que la Administración hizo una programación para cumplir esta etapa previa a la construcción en los primeros años de gobierno.

Este tipo de vivienda se entrega principalmente a personas desplazadas, de escasos recursos o aquellas que ha adelantado un ahorro programático.

"Al término de primer semestre de 2012, habremos logrado la meta contemplada en el Plan de Desarrollo 'Bogotá Positiva, para vivir mejor' de 100.900 viviendas, pero con la tierra que hemos dejado habilitada, en los próximos dos o tres años se podrá construir casi el doble de lo propuesto", Concluyó la Secretaria del Hábitat.

El Gobierno de la Ciudad a través de la Secretaría del Hábitat entregó 2.763 subsidios distritales de vivienda a igual número de hogares. Con esta entrega la Bogotá Positiva completa la asignación total de 15.329 subsidios.

Las 2.763 cartas de asignación que se entregaron están distribuidas así: 1.839 para trabajadores independientes; 911 para hogares en situación de desplazamiento y 13, están destinados a mejoramiento de vivienda

"Bogotá es la ciudad colombiana donde más se concentra la vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP). En cuatro años se ha logrado duplicar la

construcción de inmuebles en esta modalidad, especialmente en las localidades de Usme, Kennedy, Bosa y Ciudad Bolívar”¹⁵.

6.9. VIS Y VIP PEREIRA

“Los ajustes a la normatividad, benefician aún más a las familias menos favorecidas y en situación de riesgo, dado que para acceder a los subsidios será indispensable pertenecer al Sisbén, lo cual facilitará canalizar estas ayudas a quienes realmente las necesitan”.(Luz Amparo Zapata Bustos, Secretaria de Gestión Inmobiliaria)

A su vez, el alcalde Israel Londoño, dentro del componente “Más Oportunidades para el Desarrollo Humano y Social” de su Programa de Gobierno, ha centrado sus esfuerzos para que estos temas sean trascendentales y prioritarios, teniendo en cuenta que el tema específico de vivienda se convierte en una estrategia de desarrollo social que permite mejorar la calidad de vida de cientos de familias pereiranas.

En este sentido, esta Administración de las Oportunidades trabajará en pro de cristalizar la definición que de vivienda tiene el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial.

“Una vivienda adecuada, debe ser algo más que tener un techo donde guarnecerse, significa también disponer de un lugar privado con espacio suficiente y seguridad; que disponga de garantías de propiedad, estabilidad, durabilidad, iluminación, ventilación, calefacción y una estructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, con eliminación de desechos y demás factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con salud; que garantice un desplazamiento adecuado con acceso al trabajo y a los servicios básicos todo ello con un costo razonable”, de acuerdo a Luz Amparo Zapata Bustos.

Un proyecto muy importante, en la ciudad de Pereira, en cuanto a viviendas de interés social y prioritario, es el macro proyecto de “Vivienda Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo”, el cual está localizado en la zona de expansión Sur Occidental

¹⁵RODRIGUEZ, Fabio (2011). *Ciudad colombiana con mayor concentración de Vivienda de Interés Social.* www.casas.com.co (13 mayo. 2011)

Sector Sur, San Joaquín del Municipio de Pereira. En este lugar, se construirán más de 7 mil unidades de vivienda, de las cuales aproximadamente 5 mil serán viviendas de interés social, mil viviendas de interés prioritario y las restantes serán de otros estratos. Cuenta con un área total de intervención urbana de 162.38 Ha, que conforman 13 Unidades de Actuación Urbanística.

El proyecto nació con el objetivo de fomentar la construcción de viviendas de interés social por parte del sector privado y de vivienda de interés prioritario por el sector público, dignificando la calidad de vida de una alta porción de la población, y aportando a la solución del importante déficit de vivienda que actualmente padece el municipio.

“Éste incremento en el déficit de viviendas de estratos 1, 2 y 3 en Pereira, llevó a que la Alcaldía de Pereira y La Promotora impulsaran el Macroproyecto Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo con el fin de obtener beneficios y bienestar para su gente, resaltando la importancia del espacio público, como principal elemento articulador de la ciudad a partir del cual se desarrolla el resto de la ordenación urbana”¹⁶.

Muchos podrían pensar que, por tratarse de vivienda para personas con menor capacidad económica, las condiciones de entrega, diseño o infraestructura son diferentes, del montón, por decirlo de alguna forma; no obstante, de acuerdo con Eduardo Loaiza, nada de eso resulta cierto, pues según él mismo lo manifestó *"las viviendas de interés social deben cumplir con las mismas normas sismo resistentes, de construcción y de calidad. Todas deben ser iguales, para una vivienda de estrato 16 o para una de interés social. En ningún caso, la vivienda de interés social debe significar una menor calidad. Por el contrario, consideramos que este tipo de construcciones necesitan tener un alto estándar de exigencia en relación con el urbanismo y la calidad de los inmuebles"*.

¹⁶La Promotora. Pereira. *Macroproyecto de Vivienda Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo*. Recuperado el 13 de Mayo de 2011. De: www.skyscrapercity.com (en línea)

7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PLANEADAS

GRAFICO 2. Tabla Cronograma

Actividad	Febrero				Marzo				Abril				Mayo				Junio			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
Inicio de labores en la empresa	■	■																		
Planteamiento del plan de práctica			■																	
Recolección de información de (VIP) en Colombia				■	■															
Visita y documentación proyectos (VIP) en altura en Medellín.						■														
Aprobación del plan de practica						■	■													
Culminación primera fase plan de practica									■	■										
Corrección de primera fase plan de practica											■	■								
Evaluación de proyectos de (VIP)													■							
Corrección evaluación de proyectos de (VIP)														■	■					
Borrador final de plan de práctica																■				
Organización del trabajo final																	■			
Informe final entregado al departamento de prácticas																		■		
Culminación de labores en la empresa																			■	■

Fuente: Elaboración propia

8. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

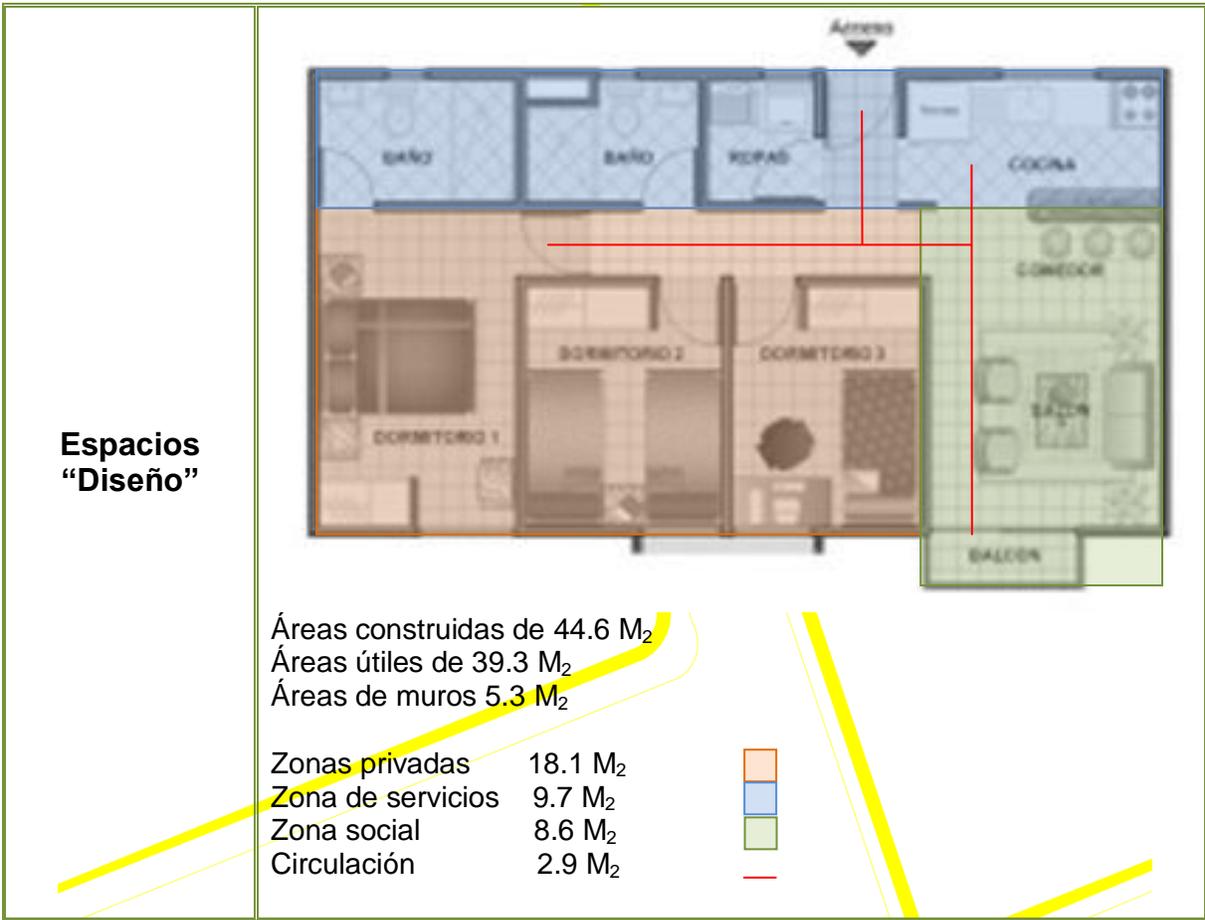
La identificación de los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura en las ciudades de Bogotá y Medellín fueron escogidos de manera aleatoria. De esta manera, el análisis nos arrojará unos resultados que no estén ligados a proyectos elaborados por entidades privadas o públicas; así se percibirá mejor cuál es el manejo que tiene este tipo de vivienda en estas ciudades.

Para el análisis, se tendrán en cuenta varios factores, tales como:

- Datos generales: se identifica la composición del núcleo de personas que habitará la vivienda, el uso que le darán y otras determinantes que sean importantes.
- Ambiente y entorno: ubicación, barrio, cercanía a equipamientos y determinación de la calidad del entorno en la cual el proyecto se realiza.
- Servicios públicos: se verifica la calidad de los servicios públicos que proveen al sector donde se encuentra ubicado el proyecto.
- Espacios “Diseño”: se comprueba la calidad del diseño de la vivienda y si cumple con las necesidades prioritarias de la persona que la habitará, dotándolo de baños, cocina, sala, comedor, dormitorios, etc. Se tendrán en cuenta áreas construidas y útiles.
- Tipo de construcción: se determina en qué tipo de sistema constructivo fueron llevadas a cavo las edificaciones.
- Áreas comunes: se tienen en cuenta todos los espacios entregados a la comunidad que habitara el proyecto supliendo las necesidades y verificando su buena calidad urbana o de espacio público.
- Ampliaciones y/o modificaciones: se tiene en cuenta qué tipos de acabados se pueden implementar y, de acuerdo con las necesidades de las familias, qué tipo de modificaciones permite hacer la unidad habitacional.

GRAFICO 3. Tabla Análisis Proyecto 1

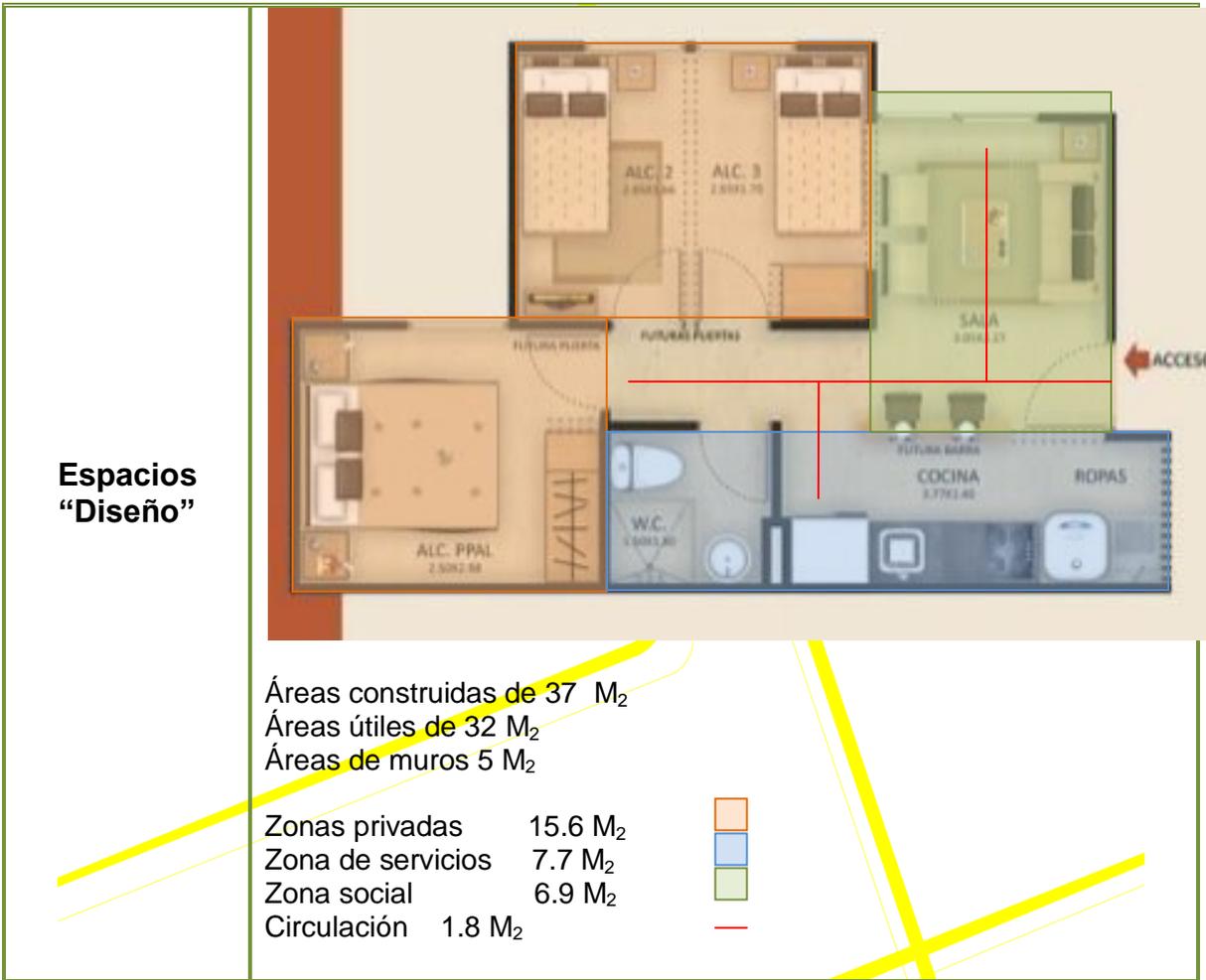
Proyecto: Villa Suramericana – Medellín	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p>  Familia tradicional  Parejas  Tercera edad
	<p>Usos:</p>  Descanso  Cocinar  Ocio
	<p>Otros: 621 apartamentos tipo (VIP), 13 edificios, 5 apartamentos por piso.</p>
Ambiente y entorno	 Educación  Salud  Deporte
Servicios públicos	 Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad
Tipo de construcción	Muros y losas de hormigón estructural. Muros vaciados.
Áreas comunes	 Zonas verdes: 14.861 m ²  Recreación: 1.195 m ² y plazoletas en unidad abierta
Ampliaciones y/o modificaciones	Permite combinar la alcoba 2 y 3 y hacer un solo espacio; No permite modificaciones externas.
Imágenes:	
	



Fuente: Elaboración propia;
 Fuente Ilustraciones: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=647823&page=2>

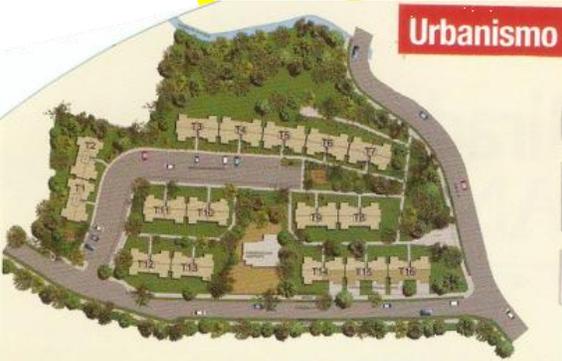
GRAFICO 4. Tabla Análisis Proyecto 2

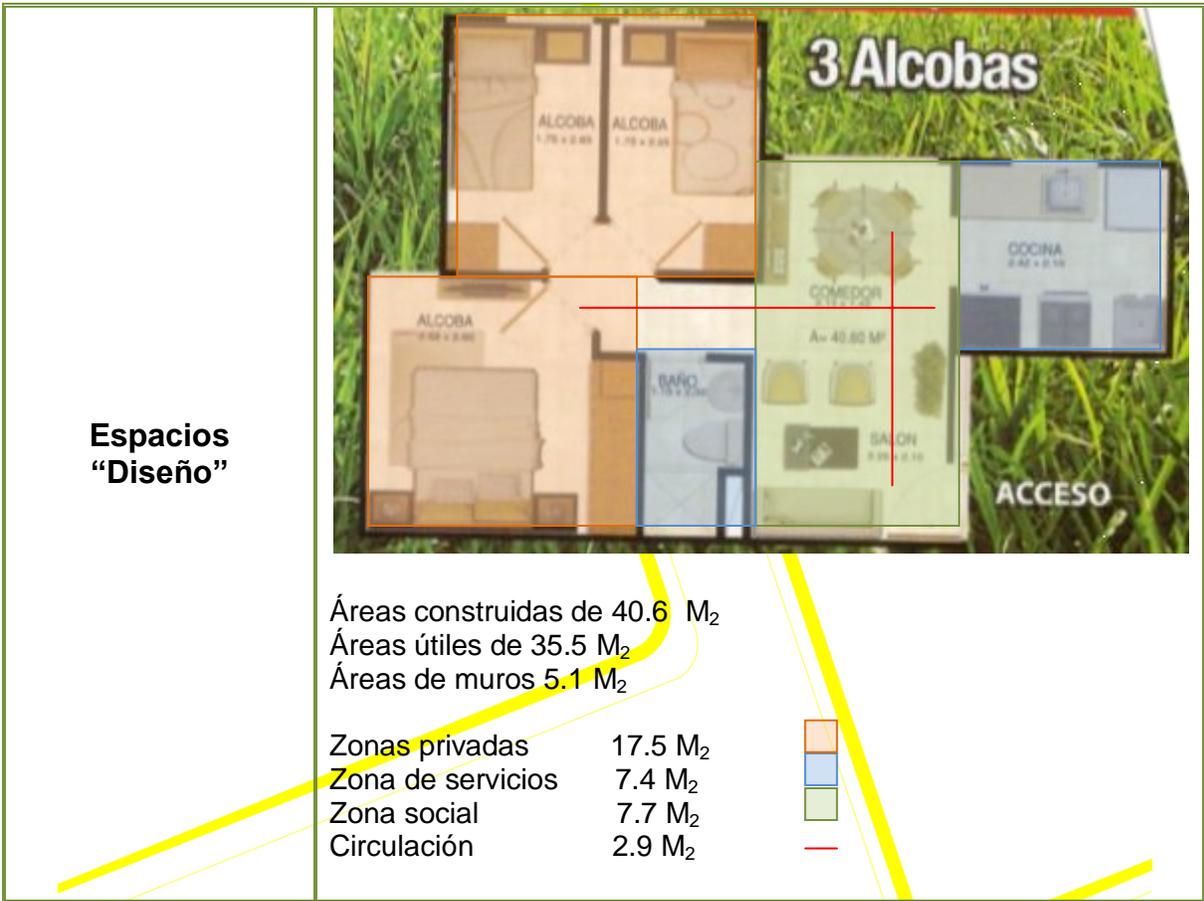
Proyecto: Antares Ciudadela – Medellín	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad
	<p>Usos:</p>  Descanso  Cocinar  Ocio
	<p>Otros: Albergara 1512 familias, 11 edificios de 8 apartamentos por piso.</p>
Ambiente y entorno	 Educación  Salud  Comercio  Deporte
Servicios públicos	 Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad
Tipo de construcción	Muros y losas de hormigón estructural. Muros vaciados.
Áreas comunes	 Zonas verdes  Recreación
Ampliaciones y/o modificaciones	Permite combinar la alcoba 2 y 3 y hacer un solo espacio; No permite modificaciones externas.
Imágenes:	
 	



Fuente: Elaboración propia
Fuente Ilustraciones: <http://ciudadelaantares.com/>

GRAFICO 5. Tabla Análisis Proyecto 3

Proyecto: Mirador San Javier apartamentos – Medellín	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p> <p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad </p> <p>Usos:</p> <p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio </p> <p>Otros : 450 apartamentos tipo (VIP), en 16 torres.</p>
Ambiente y entorno	<p>  Educación  Salud  Comercio </p>
Servicios públicos	<p>  Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad </p>
Tipo de construcción	Mixto Muros vaciados. Muros y losas de hormigón estructural.
Áreas comunes	<p>  Zonas verdes  Recreación </p>
Ampliaciones y/o modificaciones	Permite combinar la alcoba 2 y 3 y hacer un solo espacio; No permite modificaciones externas.
Imágenes:	 

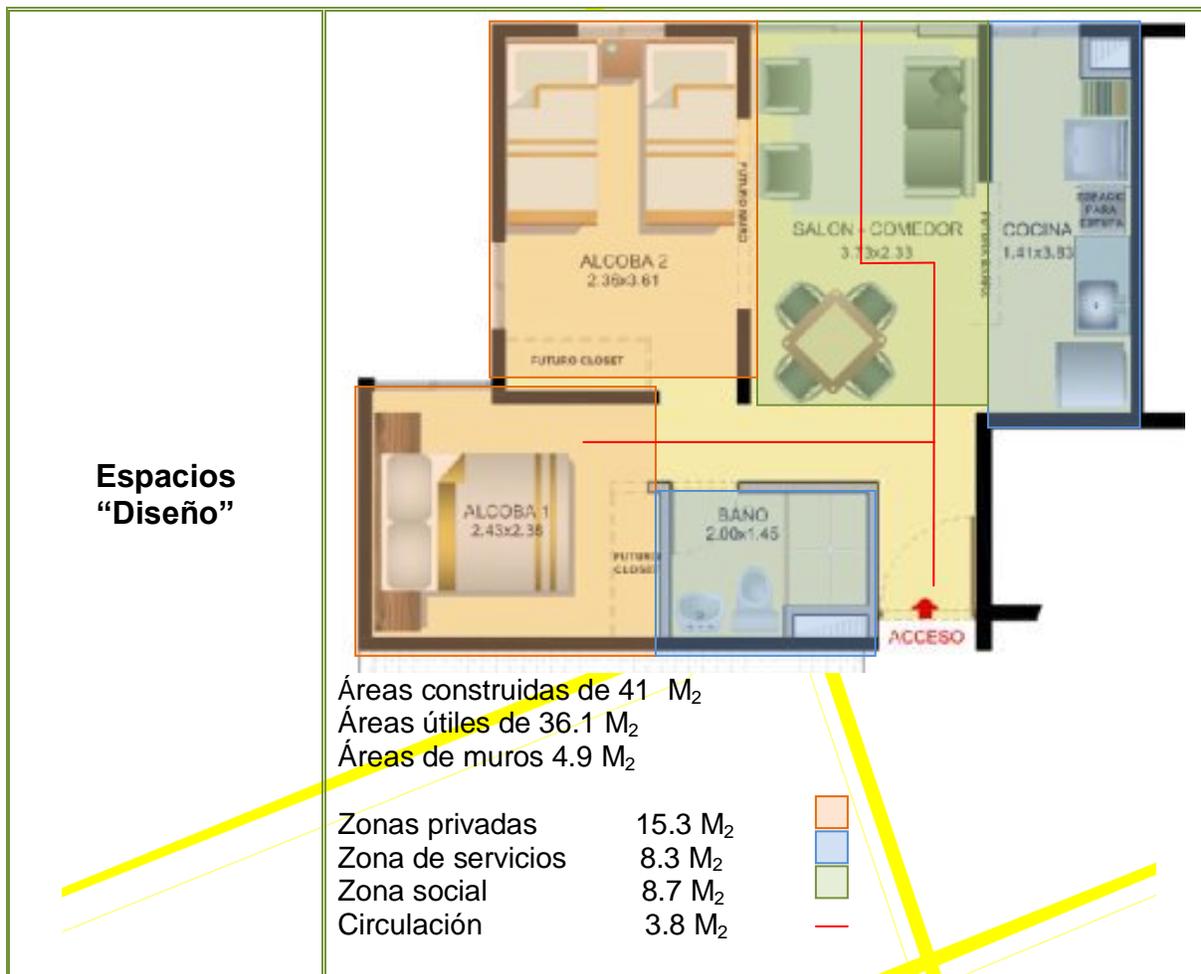


Fuente: Elaboración propia

Fuente Ilustraciones: Brochure proyecto expo inmobiliaria Medellín 2011.

GRAFICO 6. Tabla Análisis Proyecto 4

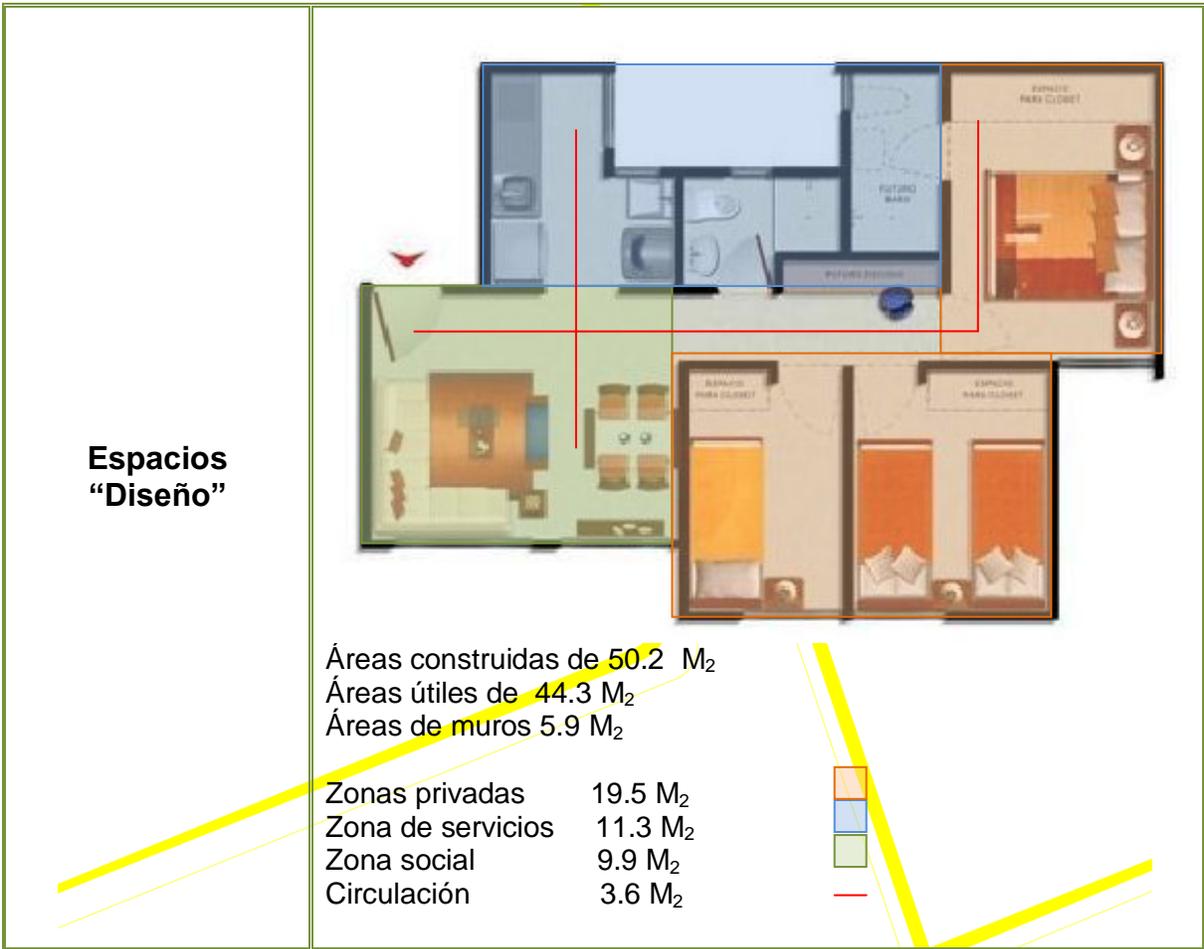
Proyecto: Mirador de Barcelona – Medellín	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p> <p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad </p> <p>Usos:</p> <p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio </p> <p>Otros : 198 aptos (VIP), torre de 25 pisos; 8 aptos por piso. 321 aptos (VIP), torre de 27 pisos; 12 aptos por piso.</p>
Ambiente y entorno	<p>  Educación  Salud  Comercio </p>
Servicios públicos	<p>  Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad </p>
Tipo de construcción	<p>Muros vaciados. Muros y losas de hormigón estructural.</p>
Áreas comunes	<p>  Zonas verdes  Recreación </p>
Ampliaciones y/o modificaciones	<p>Permite combinar la alcoba 2 y 3 y hacer un solo espacio; No permite modificaciones externas.</p>
Imágenes:	
 	



Fuente: Elaboración propia
 Fuente Ilustraciones: <http://miradorbarcelona.com/>

GRAFICO 7. Tabla Análisis Proyecto 5

Proyecto: Violeta Ciudad Verde – Soacha; Bogotá	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p> <p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad </p> <p>Usos:</p> <p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio </p> <p>Otros : 336 aptos tipo (VIP); 14 torres de 6 pisos con 4 aptos por piso.</p>
Ambiente y entorno	<p>  Educación  Salud  Comercio  Deporte </p>
Servicios públicos	<p>  Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad </p>
Tipo de construcción	Muros en ladrillo estructural. Mampostería.
Áreas comunes	<p>  Zonas verdes  Recreación </p>
Ampliaciones y/o modificaciones	No permite modificaciones.
Imágenes:	 



Fuente: Elaboración propia
 Fuente Ilustraciones: http://www.urbansa.com.co/Proyectos/Violeta_Ciudad_Verde_-_Soacha/

GRAFICO 8. Tabla Análisis Proyecto 6

Proyecto: Limonar - Bogotá	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p> <p> Familia tradicional  Jóvenes  Parejas</p> <p> Tercera edad</p> <p>Usos:</p> <p> Descanso  Cocinar  Comer  Ocio</p> <p>Otros : 528 aptos tipo (VIP); 22 torres de 6 pisos con 4 aptos por piso.</p>
Ambiente y entorno	<p> Educación  Salud  Comercio  Deporte</p>
Servicios públicos	<p> Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad</p>
Tipo de construcción	Muros en ladrillo estructural. Mampostería.
Áreas comunes	<p> Zonas verdes  Recreación</p>
Ampliaciones y/o modificaciones	No permite modificaciones. Este apartamento cuenta con una variable de dejar una habitación como estudio
Imágenes:	



**Espacios
"Diseño"**

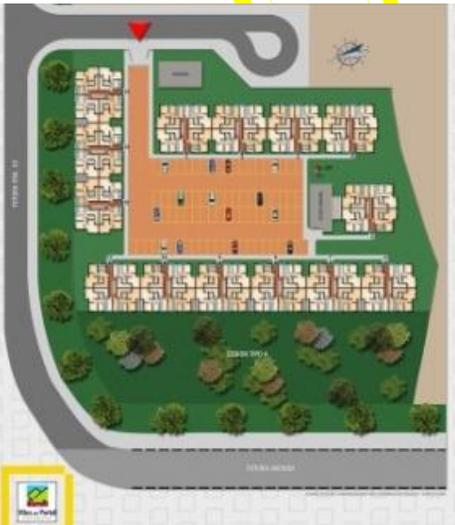
Áreas construidas de 52.9 M₂
 Áreas útiles de 46.5 M₂
 Áreas de muros 6.4 M₂

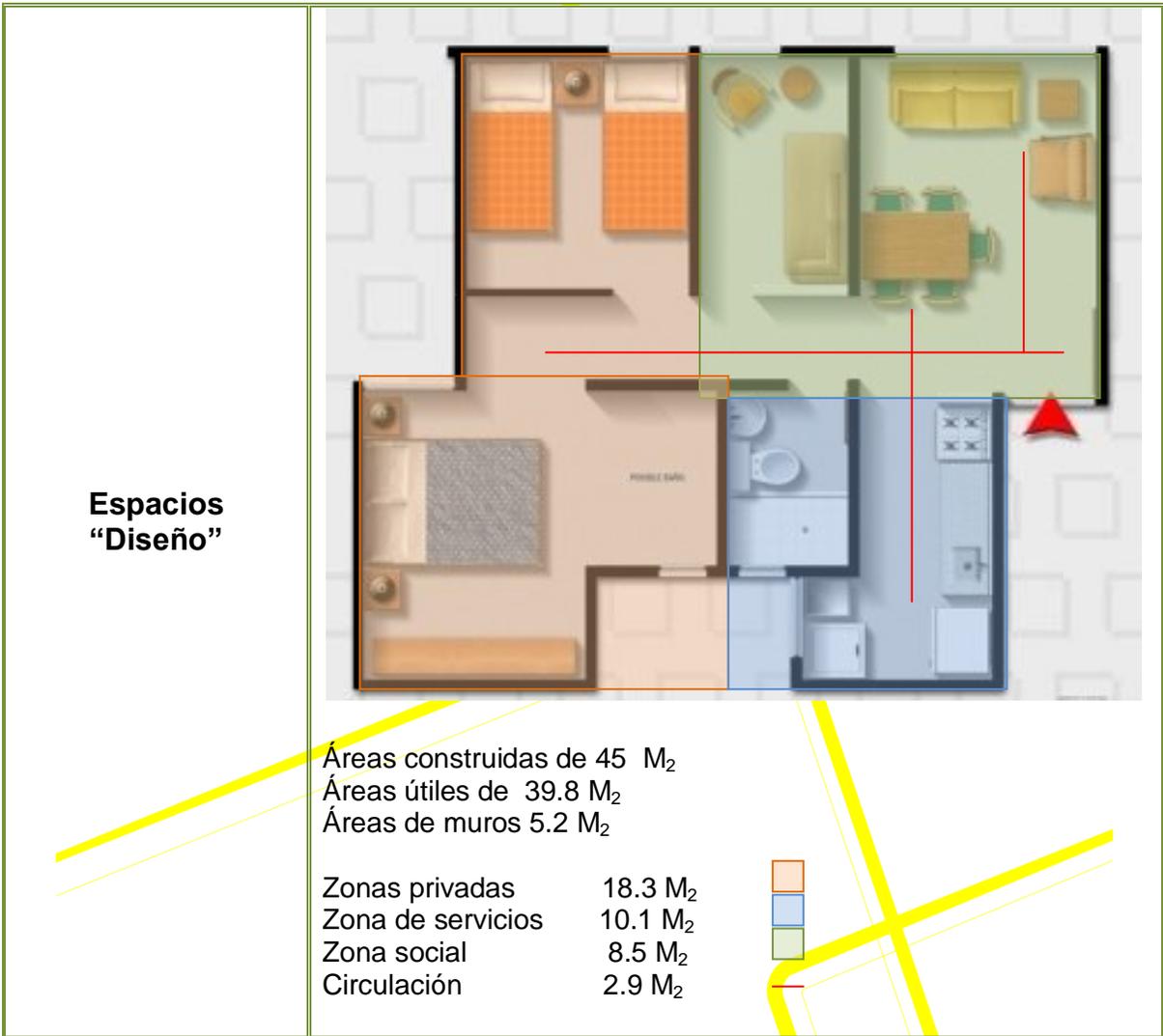
Zonas privadas	20.1 M ₂	
Zona de servicios	11.8 M ₂	
Zona social	10.4 M ₂	
Circulación	4.2 M ₂	

Fuente: Elaboración propia

Fuente Ilustraciones: <http://www.urbansa.com.co/Proyectos/Limonar/>

GRAFICO 9. Tabla Análisis Proyecto 7

Proyecto: Altos Del Portal - Bogotá	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p> <p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad </p> <p>Usos:</p> <p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio </p> <p>Otros : 336 aptos tipo (VIP); 14 torres de 6 pisos con 4 aptos por piso.</p>
Ambiente y entorno	<p>  Educación  Salud  Comercio  Deporte </p>
Servicios públicos	<p>  Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad </p>
Tipo de construcción	Muros en ladrillo estructural. Mampostería.
Áreas comunes	<p>  Zonas verdes  Recreación </p>
Ampliaciones y/o modificaciones	No permite modificaciones.
Imágenes:	
 	

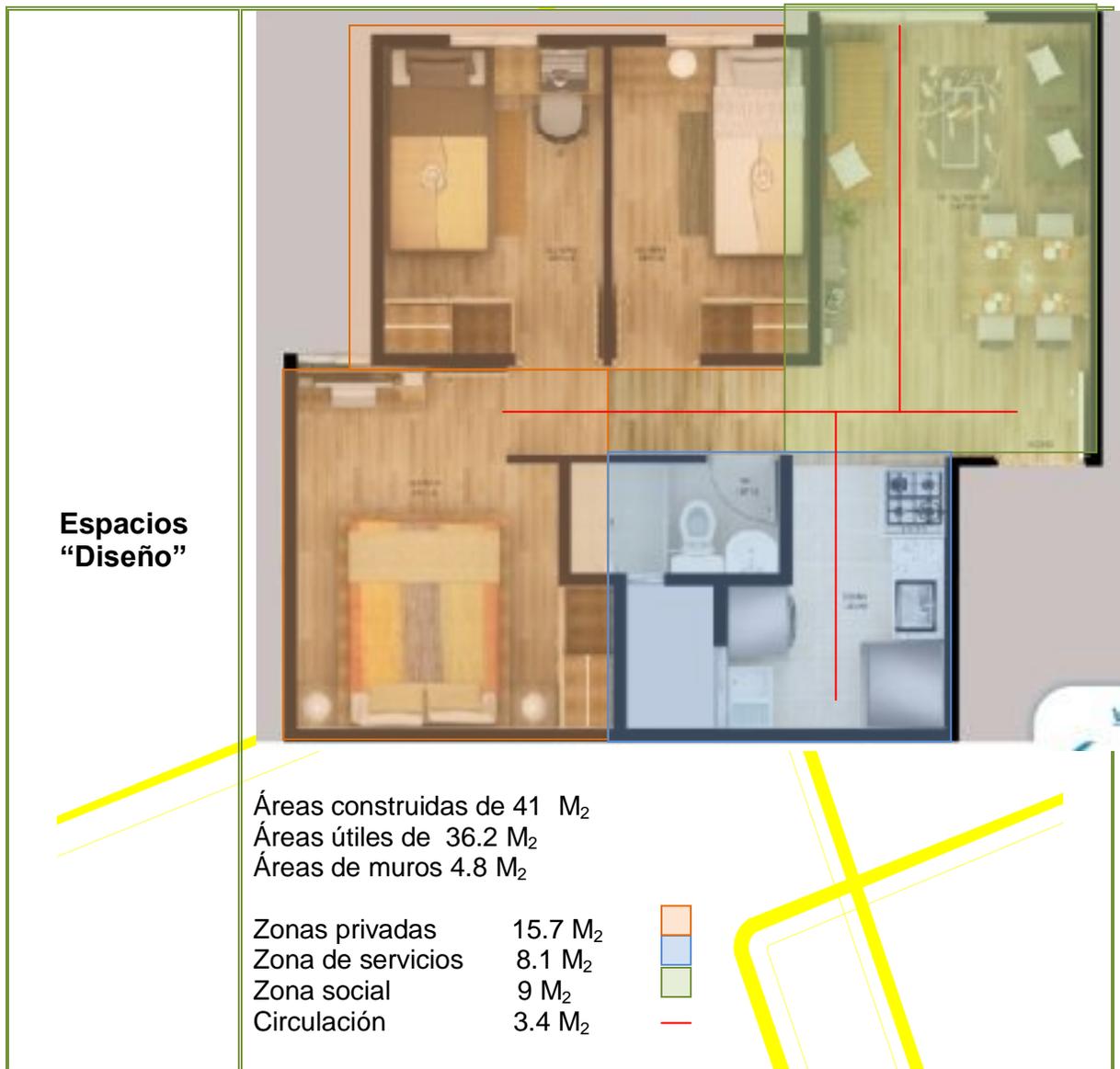


Fuente: Elaboración propia

Fuente Ilustraciones: http://www.amarilo.com/Espa%C3%B1ol/Proyectos/Altos_del_Portal/

GRAFICO 10. Tabla Análisis Proyecto 8

Proyecto: Parque Residencial Nuevo Recreo - Bogotá	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad
Ambiente y entorno	<p>Usos:</p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio
Servicios públicos	<p>Otros : 2.344 aptos tipo (VIP); 3 Etapas, 96 torres de 6 pisos con 4 aptos por piso. 4 torres de 5 pisos con 2 aptos por piso.</p>  Educación  Salud  Comercio  Deporte
Tipo de construcción	 Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad
Áreas comunes	<p>Mixto Muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo.</p>  Zonas verdes  Recreación
Ampliaciones y/o modificaciones	<p>No permite modificaciones.</p>
Imágenes:	
 <p>Urbanismo</p>	 <p>VISTA AEREA</p>
	



Fuente: Elaboración propia

Fuente Ilustraciones: Brochure constructora capital Bogotá 2011.

8.1. ANÁLISIS DE ÁREAS ÚTILES

El análisis para áreas de muros es con una base de 15 cm de grosor para todos los proyectos.

GRAFICO 11. Tabla Áreas Proyecto 1

Proyecto:	Villa suramericana		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	44.6 M ₂	100	
Área Útil	39.3 M ₂	87.9	
Área Muros	5.3 M ₂	12.1	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 12. Tabla Áreas Proyecto 2

Proyecto:	Antares Ciudadela		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	37 M ₂	100	
Área Útil	32 M ₂	87.6	
Área Muros	5 M ₂	12.4	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 13. Tabla Áreas Proyecto 3

Proyecto:	Mirador De San Javier		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	40.6 M ₂	100	
Área Útil	35.5 M ₂	87.7	
Área Muros	5.1 M ₂	12.3	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 14. Tabla Áreas Proyecto 4

Proyecto:	Mirador de Barcelona		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	41 M ₂	100	
Área Útil	36.1 M ₂	88.1	
Área Muros	4.9 M ₂	11.9	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 15. Tabla Áreas Proyecto 5

Proyecto:	Violeta Ciudad Verde		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	50.2 M ₂	100	
Área Útil	44.3 M ₂	88.3	
Área Muros	5.9 M ₂	11.7	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 16. Tabla Áreas Proyecto 6

Proyecto:	Limonar		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	52.9 M ₂	100	
Área Útil	46.5 M ₂	87.9	
Área Muros	6.4 M ₂	12.1	

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 17. Tabla Áreas Proyecto 7

Proyecto:	Altos Del Portal		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	45 M ₂	100	
Área Útil	39.8 M ₂	88.4	
Área Muros	5.2 M ₂	11.6	

Fuente: Elaboración Propia

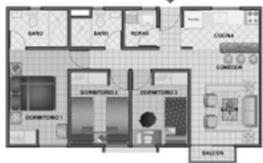
GRAFICO 18. Tabla Áreas Proyecto 8

Proyecto:	Parque Residencial Nuevo Recreo		
	Áreas	%	Número de Pisos
Área Total	41 M ₂	100	6
Área Útil	36.2 M ₂	88.3	
Área Muros	4.8 M ₂	11.7	

Fuente: Elaboración Propia

8.2. ANÁLISIS ÁREAS DE ZONIFICACIÓN POR CIUDAD

GRAFICO 19. Tabla áreas de zonificación apartamentos Medellín

Proyecto	Zona Privada	Zona De Servicios	Zonas Sociales	Circulaciones O Hall	Área Útil
 <p>Villa Suramericana</p>	3 Alcobas 18.1 M ₂	2 Baños – Cocina - Ropas 9.7 M ₂	Sala – Balcón 8.6 M ₂	2.9 M ₂	39.3 M ₂
 <p>Antares Ciudadela</p>	3 Alcobas 15.6 M ₂	Baño – Cocina – Ropas - Barra 7.7 M ₂	Sala 6.9 M ₂	1.8 M ₂	32 M ₂
 <p>Mirador De San Javier</p>	3 Alcobas 17.5 M ₂	Baño – Cocina - Ropas 7.4 M ₂	Sala - Comedor 7.7 M ₂	2.9 M ₂	35.5 M ₂
 <p>Mirador De Barcelona</p>	2 Alcobas 15.3 M ₂	Baño – Cocina - Ropas 8.3 M ₂	Sala - Comedor 8.7 M ₂	3.8 M ₂	36.1 M ₂

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 20. Tabla áreas de zonificación apartamentos Bogotá.

Proyecto	Zona Privada	Zona De Servicios	Zonas Sociales	Circulaciones O Hall	Área Útil
 Violeta Ciudad Verde	3 Alcobas 19.5 M ₂	2 Baños – Cocina - Ropas 11.3 M ₂	Sala – Comedor 9.9 M ₂	3.6 M ₂	44.3 M ₂
 Limonar	3 Alcobas 20.1 M ₂	2 Baños– Cocina – Ropas 11.8 M ₂	Sala - Comedor 10.4 M ₂	4.2 M ₂	46.5 M ₂
 Altos Del Portal	3 Alcobas 18.3 M ₂	2 Baño – Cocina - Ropas 10.1 M ₂	Sala - Comedor 8.5 M ₂	2.9 M ₂	39.8 M ₂
 Parque Nuevo Recreo	3 Alcobas 15.7 M ₂	Baño – Cocina - Ropas 8.1 M ₂	Sala - Comedor 9 M ₂	3.4 M ₂	36.2 M ₂

Fuente: Elaboración Propia

CONCLUSIONES

DATOS GENERALES

La composición familiar para proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, en las ciudades de Bogotá y Medellín, va dirigida para un núcleo familiar tradicional que comprende una pareja y dos hijos. De esta manera, esta composición sirve para jóvenes, parejas y personas de la tercera edad. Para estos últimos, se tiene en cuenta que los proyectos de Medellín, en su gran mayoría, cuentan con ascensor y que los de Bogotá no son edificaciones altas.

Los usos de estas viviendas son iguales, con ligeras variaciones en algunos proyectos, donde el comedor pasa a ser una barra contigua a la cocina.

Las unidades de vivienda varían según el proyecto; la gran diferencia está en que los proyectos de Medellín manejan alturas que van desde los 8 pisos hasta 27 y los de Bogotá, en su mayoría, tienen alturas de 6 pisos. Esto hace que, en los proyectos realizados en Bogotá, se utilice mayor extensión en tierras generando una menor densidad en altura y, en Medellín, se genere una mayor densidad en altura, utilizando menor extensión en tierras, lo cual es más conveniente para este tipo de vivienda.

AMBIENTE Y ENTORNO

Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, en general, son proyectos que se incluyen en planes parciales, cuyas unidades de planificación generan una serie de equipamientos de salud, comerciales, educativos y deportivos. Éstos ayudan a que la calidad de vida de los habitantes sea mejor día a día.

SERVICIOS PÚBLICOS

En general, la vivienda de interés prioritario (VIP) es una solución habitacional que tiene que cumplir con los requerimientos básicos para que una persona pueda tener una calidad de vida digna, lo cual exige que los servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, aseo y energía, estén incluidos en la entrega de estas viviendas.

ESPACIOS “DISEÑO”

Para efectos de áreas totales útiles y de muros, se elaboraron dos tablas, una para cada ciudad, las cuales promedian cada una de estas áreas:

GRAFICO 21. Tabla promedio áreas Medellín

Promedio ciudad de Medellín		
	Áreas	%
Área Total	40.8 M ₂	100
Área Útil	35.7 M ₂	87.5
Área Muros	5.1 M ₂	12.5

Fuente: Elaboración Propia

GRAFICO 22. Tabla promedio áreas Bogotá

Promedio ciudad de Bogotá		
	Áreas	%
Área Total	47.3 M ₂	100
Área Útil	41.7 M ₂	88.2
Área Muros	5.6 M ₂	11.8

Fuente: Elaboración Propia

Con las tablas anteriores, podemos deducir las áreas totales, útiles y de muros en los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, de las ciudades de Bogotá y Medellín que fueron tomados como muestra para la investigación. Se observa que los promedios de áreas totales entre las ciudades para este tipo de vivienda varían un poco, pero se mantienen en un rango de 40 a 50 M₂. A partir de esta información, vemos que las áreas útiles de los proyectos son un 87 o 88 % del área total de la vivienda y que los muros se llevan entre un 11 y 12 % del área total; esto teniendo como base muros de un grosor de 15 cm ya que puede variar según la altura de la edificación y el sistema constructivo.

Los proyectos analizados de vivienda de interés prioritario (VIP) en ambas ciudades cumplen con las necesidades prioritarias de las personas que la habitarán, dotándola de baños, cocina, sala, comedor, que en ocasiones es una barra contigua a la cocina, dormitorios, etc.

En la siguiente tabla, se ha promediado para cada ciudad las áreas útiles, de acuerdo con la zonificación que se le ha dado, tanto en las tablas de análisis de proyectos, como de análisis de áreas por zonas.

GRAFICO 23. Tabla promedio áreas de zonificación por ciudad.

Ciudad	Zona Privada	Zona De Servicios	Zonas Sociales	Circulaciones O Hall	Área Útil
Medellín	16.6 M ₂	8.3 M ₂	8 M ₂	2.8M ₂	35.7 M ₂
Bogotá	18.4 M ₂	10.3 M ₂	9.4 M ₂	3.5 M ₂	41.6 M ₂

Fuente: Elaboración Propia

De este modo, podemos medir de manera más específica cómo están conformados los espacios, de acuerdo a la zonificación establecida en las tablas anteriores, para alcanzar un punto de equilibrio y obtener un área estándar de los espacios de las viviendas de interés prioritario (VIP).

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

El tipo de construcción varía dependiendo de la altura y de la ciudad. En Medellín, las edificaciones de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura son realizadas entre 8 y 27 pisos, con sistemas constructivos en su gran mayoría de muros vaciados y también mixtos (muros vaciados a porticados estructurales).

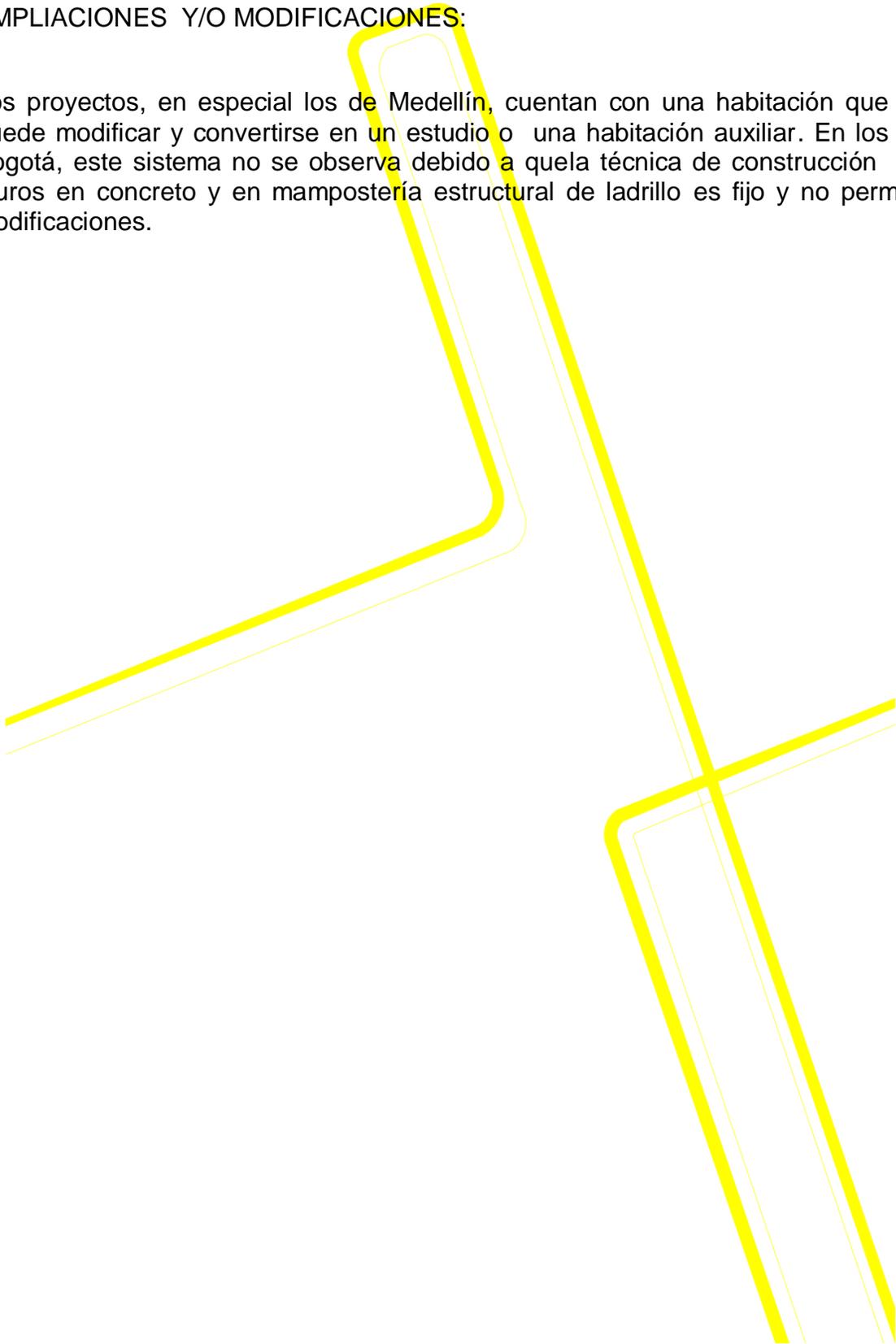
En Bogotá, la vivienda de interés prioritario (VIP) en altura es más homogénea en cuanto a la altura debido a que no exceden los 6 pisos y el sistema constructivo utiliza muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo.

ÁREAS COMUNES

Todos los proyectos analizados se entregan con algún tipo de zonas de entretenimiento ya sean plazoletas, juegos infantiles, canchas y, además, con unas amplias zonas verdes. Con esto se logra que la comunidad que allí viva tenga una buena calidad de vida.

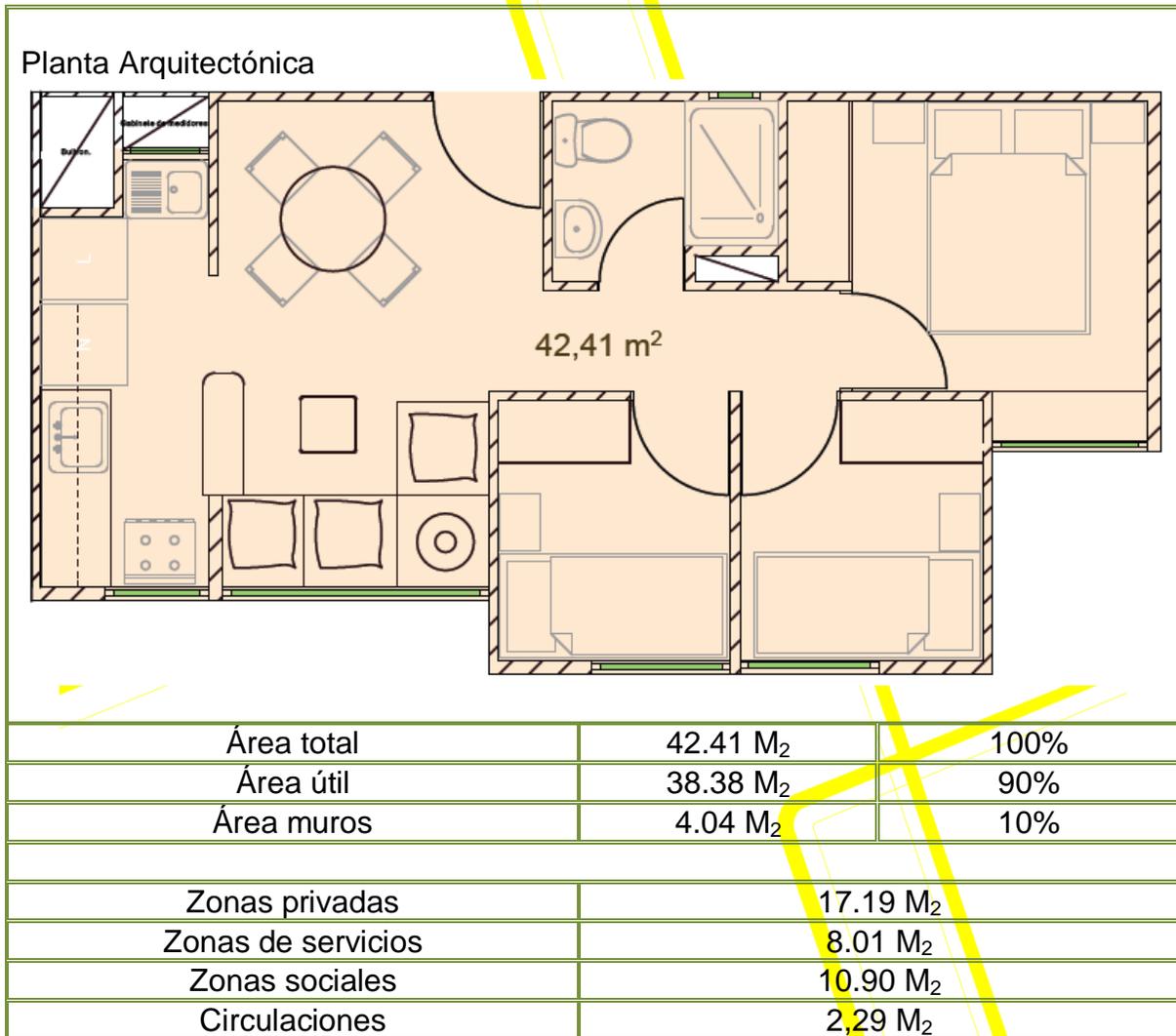
AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES:

Los proyectos, en especial los de Medellín, cuentan con una habitación que se puede modificar y convertirse en un estudio o una habitación auxiliar. En los de Bogotá, este sistema no se observa debido a que la técnica de construcción de muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo es fijo y no permite modificaciones.



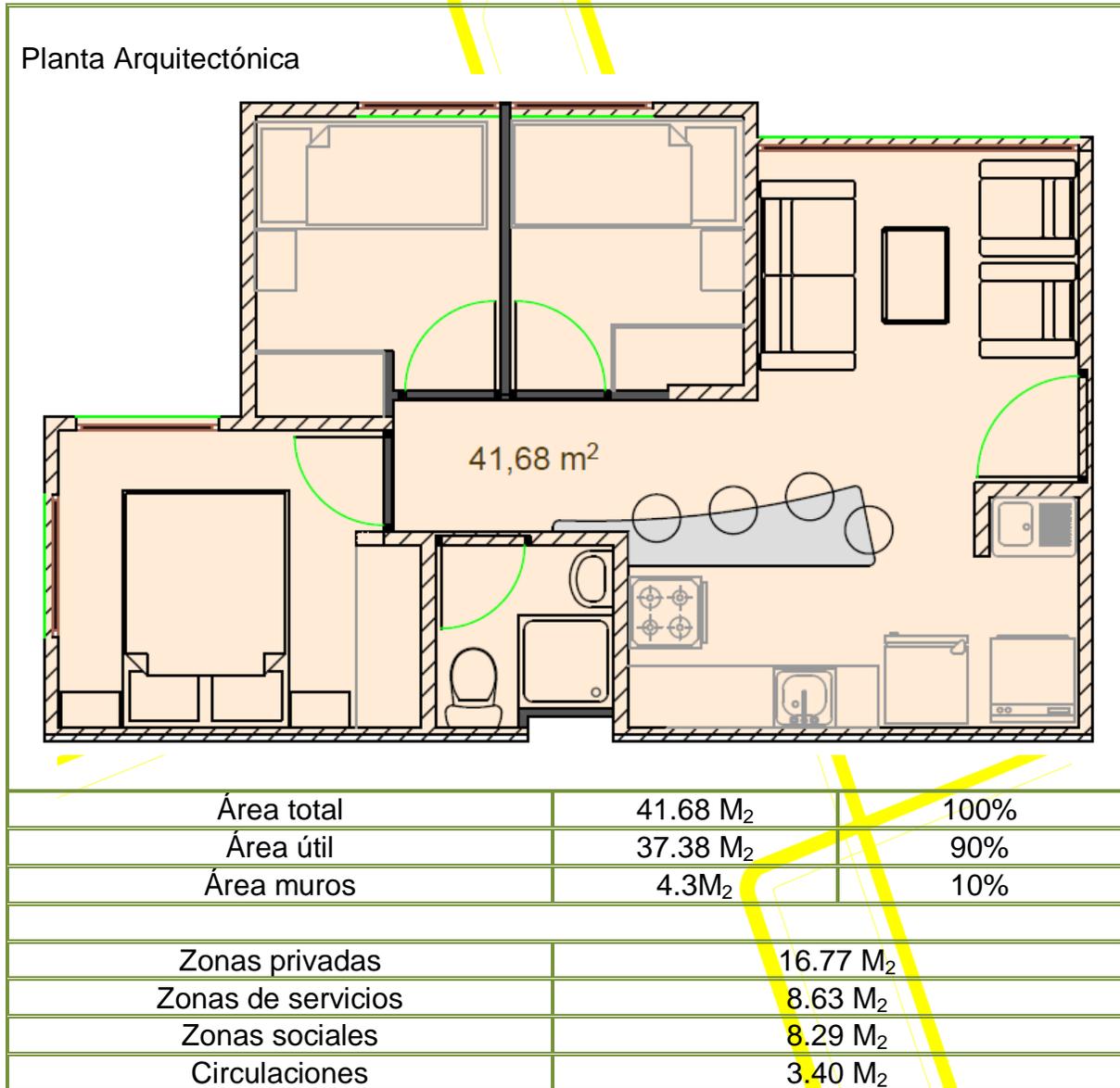
RECOMENDACIONES

GRAFICO 24. Tabla propuesta 1 Gerenciar.



Fuente: Elaboración Propia
Fuente ilustración: Departamento de diseño Gerenciar

GRAFICO 25. Tabla propuesta 2 Gerenciar.



Fuente: Elaboración Propia
Fuente ilustración: Departamento de diseño Gerenciar

Para las recomendaciones, se tendrán en cuenta como base principal los diseños de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura, elaborados por el departamento de diseño de Gerenciar. Estas se desarrollarán de acuerdo al contenido de la tabla de análisis y las tablas de áreas y áreas de zonificación que nos arrojaron los proyectos de Medellín y Bogotá.

DATOS GENERALES

La composición familiar en la ciudad de Pereira básicamente está comprendida por el núcleo familiar tradicional que comprende una pareja y dos hijos, lo cual nos da como resultado un apartamento de 3 alcobas donde se pueden desarrollar las actividades básicas tales como descansar, cocinar, asearse, etc. Estas necesidades pueden variar según los habitantes, pero sin alterar el desarrollo de la unidad de vivienda.

Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura a elaborar en la ciudad de Pereira deben comprender entre 6 y 15 pisos. De esta manera, se puede dar gran utilidad a la tierra y arrojar una buena densidad de viviendas, como ha ocurrido en los proyectos de Bogotá y Medellín.

AMBIENTE Y ENTORNO

En Pereira, se están desarrollando varios planes parciales tales como San Carlos, sector Samaria; Ciudadela Risaralda, sector Roció alto, y el macroproyecto Gonzalo Vallejo, sector vía Altagracia. Estos proyectos contemplan, en su mayoría, unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) en altura y unifamiliar que generan equipamientos de nivel barrial los cuales ayudan a que la calidad de vida de los habitantes mejore.

SERVICIOS PÚBLICOS

La vivienda de interés prioritario (VIP) se deberá entregar con los servicios de agua, alcantarillado y energía totalmente instalados. Igualmente, se entregan las redes internas de gas, para que el residente haga los trámites de solicitud de gas domiciliario.

ESPACIO “DISEÑO”

Las recomendaciones en cuanto al espacio diseñado de la unidad de vivienda de interés prioritario (VIP) para la ciudad de Pereira se basarán en las tablas de promedios de áreas que se elaboraron de las ciudades de Medellín y Bogotá. De las áreas totales, consideradas como un 100%, deben restarse las áreas de muros, entre un 11 y un 12 %. Esto nos deja un área útil entre 87 y 88 % del espacio total. Estas áreas variarán dependiendo del número de pisos y del sistema constructivo.

En cuanto a las áreas de zonificación, la tabla de promedio por ciudades nos arroja unas cifras en metros cuadrados fundamentadas en el promedio de área útil. Las zonas privadas están comprendidas por habitaciones, generalmente 3, con áreas entre 16 y 18 M₂. La zona de servicios comprende cocina, baños y ropas con áreas entre 8 y 10 M₂. Las zonas sociales comprenden salas y comedores, entre 8 y 9 M₂. Los espacios de circulación o hall, con un área entre 2 y 3 M₂.

De esta manera, se podrán obtener viviendas de interés prioritario (VIP) con unos espacios lo suficientemente aceptables para el desarrollo de las diferentes actividades de los habitantes.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

El tipo de construcción que se debe llevar a cabo en Pereira va ligado a la tendencia de muros vaciados que, en los últimos años, se utiliza en la región. Este sistema constructivo permite una buena resistencia contra sismos ya que el Eje Cafetero es una zona de alto riesgo. También reduce el tiempo del desarrollo de la obra y los costos en la parte operativa y en la estructura. Por estas razones, se configura como una buena opción a la hora de elegir el sistema de construcción para edificaciones entre 6 y 15 pisos.

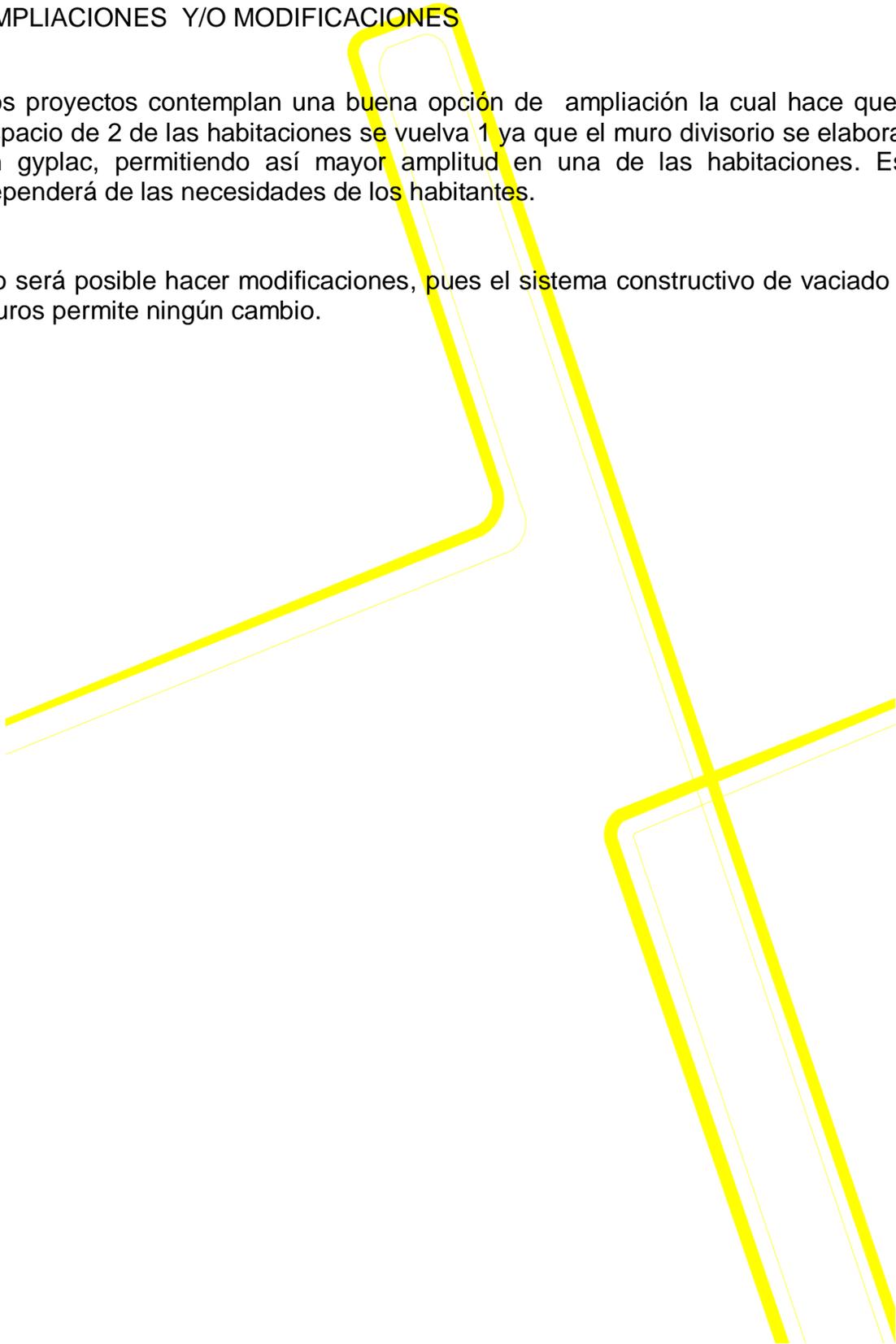
ÁREAS COMUNES

Estos proyectos se deberán entregar con amplias zonas verdes y de espacio público agradables, lo cual ayuda a que la convivencia entre vecinos sea muy armoniosa y no se generen conflictos.

AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES

Los proyectos contemplan una buena opción de ampliación la cual hace que el espacio de 2 de las habitaciones se vuelva 1 ya que el muro divisorio se elaborará en gyplac, permitiendo así mayor amplitud en una de las habitaciones. Esto dependerá de las necesidades de los habitantes.

No será posible hacer modificaciones, pues el sistema constructivo de vaciado de muros permite ningún cambio.



REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

- ARANGO, Gilberto (2003). *La calidad de la vivienda. Proyecto Recuperado* el 13 de Mayo de 2011.
- GARCÍA, Juan Camilo “Subsidios para vivienda: ¿realidad para los ricos, sueño para los pobres?”. En: www.gestiopolis.com
- (Art. 51) (Asamblea Nacional Constituyente, p. 7, 1991). Recuperado el 10 de Mayo de 2011.
- PRADO LIMA, Arturo. *La realidad de la vivienda en Colombia*. www.soyperiodista.com/noticias (27 Mayo. 2010)
- PRADO LIMA, Arturo. *La vivienda en Colombia: Una bomba de tiempo*, Recuperado el 12 de Mayo de 2011 De: www.soyperiodista.com
- PINTO, Martha. *La necesidad de invertir*. En: www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias
- OSPINA VÉLEZ, Natalia (2010) “Así es la vivienda de interés social hoy”. En: www.elcolombiano.com. Recuperado el 13 de Mayo de 2011.
- CHAPPIE, María Luisa. “*La política de vivienda de interés social en Colombia*”. En: *El Colombiano* (Julio 12 de 2010).
- MAYO, Stephen. “*Cambios estructurales en la política de vivienda*”. Finanzas y desarrollo. 1994. P. 46.
- RESTREPO, Claudia Patricia (2011). “*Medellín la casa de las oportunidades*”. De: www.informeinmobiliario.com. Recuperado el 12 de Mayo de 2011.
- URIBE, C.E. “*Calidad de la vivienda de interés prioritario en la ciudad de Bogotá*”. Universidad de los Andes, Bogotá, Colombia.

APÉNDICES

APÉNDICES A. Tabla de cronograma.

APÉNDICES B. Tabla análisis proyecto

Proyecto:	
Datos generales	<p>Composición habitantes:</p>  Familia tradicional  Jóvenes  Parejas  Tercera edad
	<p>Usos:</p>  Descanso  Cocinar  Comer  Ocio
	<p>Otros :</p>
Ambiente y entorno	 Educación  Salud  Comercio  Deporte
Servicios públicos	 Agua  Acueducto  Basuras  Electricidad
Tipo de construcción	
Áreas comunes	 Zonas verdes  Recreación
Ampliaciones y/o modificaciones	
Imágenes:	
Espacios "Diseño"	<p>Áreas construidas: Áreas útiles: Áreas de muros:</p> <p>Zonas privadas: Zona de servicios: Zona social: Circulación:</p> 

APÉNDICES C. Tabla áreas proyecto

APÉNDICES D. Tabla áreas promedio proyectos

Proyecto:			Número de Pisos
	Áreas	%	
Área Total	M ₂		
Área Útil	M ₂		
Área Muros	M ₂		

APÉNDICES E. Tabla áreas de zonificación apartamentos.

APÉNDICES F. Tabla promedio áreas de zonificación apartamentos.

Proyecto	Zona Privada	Zona De Servicios	Zonas Sociales	Circulaciones O Hall	Área Útil
	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂
	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂
	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂
	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂	M ₂

APÉNDICES G. Imágenes visita a Medellín expo inmobiliaria marzo 11, 12 y 13; proyecto villa suramericana.





ANEXOS

- <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=647823&page=2>
- <http://ciudadelaantares.com/>
- Brochure proyecto expo inmobiliaria Medellín 2011.
- <http://miradorbarcelona.com/>
- http://www.urbansa.com.co/Proyectos/Violeta_Ciudad_Verde_-_Soacha/
- <http://www.urbansa.com.co/Proyectos/Limonar/>
- http://www.amarilo.com/Espa%C3%B1ol/Proyectos/Altos_del_Portal/
- Brochure constructora capital Bogotá 2011.
- Ilustraciones, Tabla de análisis de proyecto. Proyectos Medellín peatonal Carabobo.