

**EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA
Y ENTORNO EN BOGOTÁ 1994-1998:
PROGRAMAS, CONCEPTOS Y ESTRATEGIAS***

Ricardo Adrián Vergara Durán

RICARDO ADRIÁN VERGARA DURÁN

ANTROPÓLOGO, DR. EN GEOGRAFÍA URBANA. PROFESOR ASISTENTE DEL
DEPARTAMENTO DE HISTORIA Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DEL
NORTE, BARRANQUILLA (COLOMBIA).

CORRESPONDENCIA: CRA. 51 B N° 94 160, BARRAQUILLA (COLOMBIA).
ravergara@uninorte.edu.co

* *Subvenciones y apoyos:* La investigación fue realizada con una beca de doctorado de la
Obra Ecuménica de Bochum, ÖSW, Bochum, Alemania.

RESUMEN

El problema del hábitat sigue siendo un asunto acuciante para la población de escasos recursos de Latinoamérica. Sin embargo, el problema no es solo cuantitativo, sino de la calidad del espacio habitado y su entorno, o sea de aspectos cualitativos que dignifican dicho espacio. Las estrategias del mejoramiento de vivienda atienden precisamente esa carencia cualitativa. El programa de subsidio para mejoramiento de vivienda tuvo en Colombia un impacto muy importante en la calidad de vida y en el desarrollo e imagen urbana, especialmente de Bogotá, y su experiencia constituye un importante caso de estudio. Con base en un intenso trabajo de campo, entrevistas a beneficiarios del subsidio y seguimiento a oferentes de mejoramiento de vivienda, se presentan en este artículo resultados del análisis de los programas, conceptos y estrategias del mejoramiento de vivienda, que hicieron parte de la política de subsidios a la vivienda en Colombia hasta 1998.

PALABRAS CLAVE: Mejoramiento de vivienda, asesoría de mejoramiento de vivienda, calidad de vida urbana.

ABSTRACT

Habitat continues to be the most acute problem for lower income population in Latin America. However, it's not only a quantitative problem, but fundamentally a qualitative one in which habituated spaces and their environments that dignify living conditions in these spaces. Strategies for housing renewal are aimed at these qualitative issues. The subsidies for housing and Urban renewals program in Colombia produced a significant impact on quality of live and development variables, especially in Bogotá thus becoming an important case study. This paper presents the results of a study based on extensive field work, interviews to subsidy beneficiaries , and housing renewal proponents that took part in the Programs, concepts and strategies for housing renewal , as part of a housing subsidies policy in Colombia until 1998.

KEY WORDS: *Improvement of house, quality of urban life, Housing Renewal assistance.*

I. PRESENTACIÓN

La tesis doctoral, de la cual se deriva este artículo analítico, fue resultado de un proceso investigativo realizado entre noviembre de 1994 y diciembre de 2000. Durante cinco años, la Obra EcuMénica de Bochum –ÖSW financió con una beca de estudio la estancia del autor en Alemania, así como los gastos de cuatro viajes a Colombia para la realización del trabajo de campo. De esta manera se pudo realizar una minuciosa revisión bibliográfica a nivel nacional e internacional, además de participar en cursos, seminarios y excursiones de la Facultad de Geografía de la Universidad Philipps de Marburg y la visita y seguimiento en Bogotá a entidades privadas, organizaciones no gubernamentales e instituciones oficiales comprometidas con el tema del mejoramiento de vivienda y entorno.

A partir del verano de 1995 se inició la revisión bibliográfica, además de cuatro estancias de trabajo de campo en Bogotá, ejecutadas así: a comienzos de 1995 se realizó un primer viaje (febrero-abril) para establecer primeros contactos con entidades como el INURBE y oferentes de asistencia técnica, algunas de las cuales se escogieron posteriormente para realizar las visitas pertinentes del trabajo de campo. En 1996 se hizo un segundo viaje (febrero-octubre) para la visita y seguimiento de las organizaciones escogidas para la investigación y la posterior recolección de los datos en las correspondientes zonas de acción de los programas de mejoramiento de vivienda y entorno. En 1997 se hizo la presentación de conclusiones preliminares a dichas organizaciones (marzo y abril) y, finalmente, en 1999, en el último viaje (agosto-octubre), se expusieron los resultados de la investigación, antes de proceder a la fase final de la investigación, es decir, la elaboración definitiva del trabajo de grado.

Semestralmente se presentaron informes (tanto al director de la tesis como a la entidad becaria) acerca de los avances de la investigación en general y sobre las dificultades presentadas en cada fase, las actividades académicas realizadas y los resultados obtenidos.

El trabajo escrito se presentó en alemán en octubre de 2000 y su sustentación se realizó en diciembre de 2000 ante los profesores de la Facultad de Geografía de la Universidad Philipps de Marburg, quienes confrontaron al autor con preguntas acerca del contenido, los objetivos de la investigación, el marco teórico, la metodología y las conclusiones del trabajo. En marzo de 2001 se publicó en idioma alemán la tesis doctoral, bajo el sello editorial Tectum Verlag, y fue radicada con el ISBN 3-8288-1089-6.

II. INTRODUCCIÓN Y PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

La investigación se enmarcó dentro de la percepción de que el problema del hábitat no es un asunto aislado que se desarrolla solo dentro de sus propias dinámicas, sino que éste se concibe como una parte más del proceso de urbanización a nivel mundial y del desarrollo más concreto de cada ciudad en particular. Es decir que el problema del hábitat solo puede ser analizado en estrecha relación con la problemática compleja del crecimiento espacial de las ciudades y, por tanto, también han de tenerse en cuenta entre otros aspectos los siguientes (Bähr, 1993, 469): Primero, la insuficiente oferta de viviendas de bajo costo, adecuadas cualitativamente para una población siempre creciente (refiriéndose primordialmente aquí al déficit cuantitativo); segundo, el surgimiento y desarrollo del sector informal del hábitat (refiriéndose primordialmente al déficit cualitativo); tercero, la insuficiente dotación de obras de infraestructura social para el abastecimiento de las necesidades básicas y de servicios públicos; y cuarto, los problemas de la contaminación ambiental que se suman a la conjunción de los aspectos mencionados anteriormente. Dichos aspectos conforman una mirada amplia y diversa del problema del hábitat a nivel latinoamericano en el área de la geografía urbana (Bähr & Mertins, 1995).

Para los efectos de la investigación, y sin perder la interacción con los otros factores, se concentró la observación en el surgimiento y desarrollo del hábitat informal, es decir, de los asentamientos urbanos ilegales, y en el caso particular de Bogotá en los semilegales

(denominados barrios “piratas”), los cuales por su extensión caracterizan por lo menos la mitad del área de vivienda construida de esa ciudad. Así aparece como *problema central de la investigación* el déficit cualitativo del entorno de dichos barrios “piratas” y más especialmente: el déficit cualitativo de las viviendas de miles de familias bogotanas. Al respecto se entiende:

- El estado físico deficiente de las construcciones, así como la construcción de obras sin el debido control y asistencia técnica y profesional,
- la no muy exitosa distribución espacial de las viviendas,
- la obstaculización de una adecuada iluminación y aireación debido a la inapropiada distribución espacial de las viviendas, situación que se agudiza con la ampliación de éstas a pesar de sus condiciones ya carentes,
- la carencia de pisos, paredes, techos, puertas, ventanas y de instalaciones sanitarias y de cocina en los materiales adecuados respectivos,
- la carencia total o parcial de títulos de propiedad de la vivienda.

En cuanto al entorno vale mencionar las siguientes carencias:

- Insuficiente o inexistente dotación de zonas verdes y parques,
- insuficiente o inexistente dotación de calles y avenidas asfaltadas,
- la insuficiente dotación con servicios domiciliarios, especialmente acueducto y alcantarillado y energía eléctrica, de lo cual se deriva la existencia de sistemas de canalización auto-

construidos (destapados o cerrados, pero que actúan como fuentes transmisoras de enfermedades), así como conexiones ilegales de agua y energía eléctrica con deficiencias técnicas y, por consiguiente, de alto riesgo para la población; y por último,

- la insuficiente dotación de infraestructuras sociales, tales como escuelas, puestos de salud, hospitales, iglesias, etc.

En general se puede relacionar el déficit cualitativo del entorno con la dificultad de las administraciones para obtener los recursos necesarios para la inversión en dichos rubros, así como la deficiente o inexistente política de vivienda y de desarrollo urbano. El déficit cualitativo de las viviendas se relaciona principalmente con la precaria situación económica de las familias poseedoras, así como con insuficientes conocimientos técnicos acerca de la construcción y el diseño de las viviendas y, por ende, la correspondiente falta de asistencia técnica.

Los programas de mejoramiento de vivienda y entorno en los que se realizó la investigación son una muestra de posibles soluciones aplicables a toda esta problemática, que es entendida aquí como una parte del problema del hábitat de Bogotá, una ciudad donde cerca del 60% de su población vive en dichos asentamientos informales o al menos en barrios ahora legalizados y normalizados, pero de origen informal, situación que es también característica para muchas otras grandes ciudades del país y de Latinoamérica, lo que hace importante recapitular sobre esta experiencia particular.

La Tabla 1 muestra el crecimiento de población y diferentes relaciones entre el déficit cuantitativo y cualitativo entre 1951 y 1995, que explican porqué a pesar de haberse reducido el número de personas por vivienda de 8,1 a 4,7 sigue existiendo un déficit cuantitativo absoluto y relativo bastante alto que también tiene significación en el déficit cualitativo.

Tabla 1
Bogotá: Población, hogares y vivienda:
Déficit cuantitativo de vivienda 1950-1995

	1951	1964	1973	1985	1991 ^A	1995 ^B
POBLACIÓN TOTAL	636.924	1.697.311	2.571.548	4.154.404	5.045.591	5.742.640
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN EN %	-----	7,5%	4,6%	4,0%	3,2%	3,2%
POBLACIÓN CON VIVIENDA PROPIA	615.562	1.479.441	2.530.467	4.121.864	5.005.591	5.697.660
CRECIMIENTO ANUAL EN %	-----	6,7%	6,0%	4,1%	3,2%	3,2%
HOGARES CON VIVIENDA PROPIA	122.474	313.702	435.118	911.535	1.229.403	1.500.750
CRECIMIENTO ANUAL EN %	-----	7,3%	3,6%	6,2%	5,0%	5,0%
NÚMERO DE VIVIENDAS	75.559	207.055	296.856	664.135	948.424	1.202.726
CRECIMIENTO ANUAL EN %	-----	7,8%	4,0%	6,7%	5,9%	5,9%
DÉFICIT CUANTITATIVO ABSOLUTO ^A	45.915	106.647	138.262	247.400	280.979	298.024
DÉFICIT CUANTITATIVO RELATIVO ^B	37,8%	34,0%	31,8%	27,1%	22,9%	19,9%
PERSONAS /VIVIENDAS	8,1	7,1	8,5	6,2	5,3	4,7
HOGARES /VIVIENDAS	1,6	1,5	1,5	1,4	1,3	1,2
PERSONAS / HOGAR ^C	5,2	4,7	5,8	4,5	4,1	3,8

A) Hogares propietarios de vivienda sobre el número de viviendas; B) Déficit cuantitativo de vivienda sobre hogares propietarios de vivienda; C) Población total sobre número de viviendas. A1) Estimación de la población propietaria de vivienda; B1) Proyección de acuerdo a las mismas condiciones que en 1991.

Fuente: DAPD 1996 p. 8

En la Tabla 2 se muestra el problema del hábitat y su contexto socio-político y se muestra cómo en Colombia las políticas de vivienda han ido variando de acuerdo con los contextos determinantes de las políticas nacionales y de los intereses de los gobiernos de turno, así como también según la concepción y determinación de la problemática.

Fue en ese contexto como a comienzos de los años noventa se propendió por la creación de programas de mejoramiento de vivienda y entorno, lo cual rompió con una tradición en la que solo se le daba importancia a la reducción del déficit cuantitativo. Se creó un subsidio familiar de mejoramiento de vivienda, al cual optaban familias con ingresos menores de dos salarios mínimos legales y con condiciones habitacionales deficientes.

Con la aplicación del subsidio familiar de vivienda no solo las familias pudieron mejorar notablemente sus propias condiciones habitacionales, sino que, apoyados por recursos de los fondos de cofinanciación, incidieron positivamente en el mejoramiento del entorno en los barrios.

Tabla 2
El problema del hábitat y su contexto sociopolítico

	GOBIERNO	CONTEXTO MACRO / MICRO	PROBLEMA CARACTERÍSTICO DE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL / INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	PAPEL DEL ESTADO Y DE SUS INSTITUCIONES
1930	OLAYA HERRERA	POLÍTICA DE INDUSTRIALIZACIÓN POR SUBSTITUCIÓN DE IMPORTACIONES		BCH 1932 ICT 1942
1934	LOPEZ PUMAREJO			
1938	SANTOS MONTEJO			
1943	ECHANDÍA OLAYA			
1945	LLERAS CAMARGO			
1946	OSPINA PÉREZ			
1948		"BOGOTAZO" COMIENZO DE LA "VIOLENCIA" Y DESENCADENAMIENTO DE UNA FUERTE MIGRACIÓN HACIA LAS CIUDADES		LA PRODUCCIÓN ESTATAL DE VIVIENDA ALCANZÓ SOLO EL 2% DEL TOTAL CONSTRUIDO
1950	GÓMEZ CASTRO			
1951	URDANEÑA ARBELÁEZ			
1953	ROJAS PINILLA			
1957	JUNTA MILITAR			
1958	PACTO POLÍTICO "FRENTE NACIONAL" LLERAS RESTREPO	ALIANZA PARA EL PROGRESO INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE "CIUDAD KENNEDY" Y OTROS GRANDES PROYECTOS COMO MUZÚ Y CENTRO NARIÑO	EN LOS 16 AÑOS DEL "FRENTE NACIONAL" SE EXTENDIERON LOS ASENTAMIENTOS ILEGALES AL MENOS TRES VECES DE 1958 CON 1650 HECTÁREAS A 1974 CON 5434 HECTÁREAS, ASÍ COMO LA VENTA DE LOTES PARA LA SOLUCIÓN DE VIVIENDAS 1958: 97985 A 1974: 319724. SUBSIDIO A LA OFERTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA BARATA.	LA PRODUCCIÓN ESTATAL DE VIVIENDA ALCANZÓ EL 15% DEL TOTAL CONSTRUIDO.
1961				
1962	LEÓN VALENCIA			
1966	LLERAS RESTREPO			
1968		REFORMA CONSTITUCIONAL		FONDO NACIONAL DEL AHORRO 1968 CVP 1969

1970	PASTRANA BORRERO		SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN COMO MOTOR DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO. "SECTOR LÍDER".	
1972		APLICACIÓN DEL MODELO DE L. CURRIE PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA FINANCIERO DE ACUMULACIÓN DE CAPITAL COYUNTURA POSITIVA PARA LA EXPORTACIÓN CAFETERA. INICIO DE LA INMENSE ACUMULACIÓN DE CAPITAL ILEGAL PROVENIENTE DEL NARCOTRÁFICO.	INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA UPAC Y FUNDACIÓN DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA	LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA ESTATAL SE REDUCE POR RECORTE DE RECURSOS PARA EL BCH Y EL ICT DEBIDO A LA INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA UPAC.
1974	LOPEZ MICHELSEN LIBERAL		INTRODUCCIÓN DE LAS "NORMAS MÍNIMAS".	
1978	TURBAY AYALA LIBERAL			
1982	BETANCUART CUARTAS CONSERVADOR	RECESIÓN ECONÓMICA INTERNACIONAL	LA FUNCIÓN DIRECTRIZ DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN PARA EL CRECIMIENTO ECONÓMICO SE COMBINA CON UNA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL "SIN CUOTA INICIAL".	
1986	BARCO VARGAS LIBERAL	MODELO NEOLIBERAL DE APERTURA ECONÓMICA	LEY DE DESCENTRALIZACIÓN.	
1989			LEY 9 DE 1989 DE REFORMA URBANA	
1990	GAVIRIA TRUJILLO LIBERAL		LEY 40 DE 1990 DE REFORMA TRIBUTARIA.	1991 FUNDACIÓN DEL INURBE, FIN DE LA PRODUCCIÓN ESTATAL DE VIVIENDA PERO PROMOCIÓN Y COORDINACIÓN Y GESTIÓN DE PROGRAMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA.
1991		NUEVA CONSTITUCIÓN NACIONAL	LEY 3 DE 1991 DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE SUBSIDIO A LA DEMANDA	
1993		CONFORMACIÓN DEL VICEMINISTERIOS DE VIVIENDA, AGUA POTABLE Y DESARROLLO URBANO.		
1994	SAMPER PIZANO LIBERAL		LEY 388 DE 1996 DE REFORMA A LA LEY 9 DE 1989 Y 3 DE 1991.	
1996				

Fuente: Tabla del autor.

Las características principales de este subsidio estatal fueron las siguientes:

- En primer lugar se orientó directamente hacia las familias, es decir, se subsidió la demanda y no la oferta como había ocurrido hasta entonces subsidiándose a las empresas constructoras de vivienda social.
- En segundo lugar se propendió por un mejoramiento de la situación deficitaria de las viviendas, y se cambió el énfasis del hasta entonces principal criterio del problema habitacional, es decir, del déficit cuantitativo de vivienda al déficit cualitativo de vivienda.

Con el subsidio familiar de vivienda se le ofreció entonces a las familias de bajos recursos la posibilidad de encontrar una solución a su problema habitacional. Por un lado, las familias con recursos de entre 2 y 4 salarios mínimos mensuales legales podían aspirar al subsidio para compra de vivienda social, es decir, parte de la financiación del valor total de la vivienda es el subsidio mismo, y las mismas familias eran las que decidían cuál de las soluciones de vivienda ofrecidas se adaptaban a su capacidad de pago, a sus necesidades de espacio y a sus proyectos de vida. Antes de 1994 los programas de soluciones de vivienda social estaban encadenados a determinados tipos de financiación y se entendía que ya el precio final de la vivienda venía subsidiado por el Estado, el cual otorgaba un subsidio a la oferta de vivienda social, y por consiguiente las familias tenían menor capacidad de elección. Este rango del subsidio está dirigido precisamente a la reducción del déficit cuantitativo y, por tanto, no se analiza en profundidad en esta investigación.

Por otro lado, las familias con recursos menores de 2 salarios mínimos mensuales legales podían aspirar al subsidio familiar para mejoramiento de vivienda, el cual abarca las siguientes posibilidades:

- La construcción de una unidad básica de vivienda en un lote (en los primeros dos años desde la instauración del subsidio se incluía la compra del lote).
- La compra de materiales para realizar mejoramiento de la unidad habitacional.
- La legalización de títulos de propiedad.

Dicho subsidio familiar para mejoramiento de vivienda se encadenaba a la asesoría por parte de oferentes de servicios jurídicos y técnicos, promotores de los programas de mejoramiento de vivienda y entorno, quienes por su trabajo podían cobrar hasta un 10% máximo del valor del subsidio, el cual, según las diferentes modalidades, tenía un valor entre \$1500 y \$2000 dólares de la época.

III. METODOLOGÍA

Se escogieron inicialmente tres localidades: Bosa, Ciudad Bolívar y Ciudad Kennedy. Las dos primeras debido a que fueron seleccionadas (1995 y 1996 respectivamente) en el Plan de Gobierno (1995-1998) “Formar Ciudad”, de la administración del Alcalde Mayor de Bogotá Antanas Mockus, como áreas de concentración o focalización de las obras, y la tercera debido a la realización en ésta de uno de los programas más importantes de dicha administración distrital: el macroproyecto “Tintal Central”. Las tres localidades están conectadas espacialmente entre sí, lo cual facilita la movilización entre ellas y el análisis específico de esta zona; además, estas tres localidades presentan un alto número de desarrollos informales característico del crecimiento urbano de Bogotá.

De otra parte, respecto a la selección de las entidades en las que se hicieron las observaciones, se buscó reunir un grupo manejable de información, pero que a su vez agrupara a todos los tipos de actores. Después de visitas preliminares a 12 entidades se escogieron 5 de ellas, así (ver Tabla 3): El INURBE (Instituto Nacional para la Vivienda y para la Reforma Urbana) aparece como la entidad

estatal que aparte de buscar la aplicación de la Ley de la Reforma Urbana, también se encarga de la coordinación y control de todos los programas de mejoramiento de vivienda y entorno. Frente a ésta, dos organizaciones no gubernamentales, ONGs sin ánimo de lucro, FEDEVIVIENDA (Federación Nacional de Organizaciones de Vivienda Popular) y SERVIVIENDA (Fundación Servicio Nacional de Vivienda), así como dos empresas oferentes de asistencia técnica, de capital privado y orientadas a obtener lucro comercial, PROCO y BARRIO TALLER. Estas cinco entidades están presentes con su trabajo en una o varias de las tres localidades escogidas.

Durante los 10 meses del trabajo de recolección de la información en la segunda estancia en Bogotá (1996) se hicieron, simultáneamente con la recopilación de literatura sobre el tema de la investigación, visitas semanales a cada una de las entidades escogidas para hacer un seguimiento de los respectivos programas de mejoramiento de vivienda y entorno. Además, se acompañó también a los grupos de trabajo de cada entidad encargados de las visitas de asistencia técnica y jurídica (arquitectos, trabajadores de la construcción, trabajadores sociales), lo cual permitió entrar en contacto con muchas de las familias usuarias y beneficiarias de los programas de mejoramiento, para conocer sus opiniones sobre las asesorías y los programas en general. Con algunos de los líderes de las comunidades visitadas y con varias familias beneficiarias del subsidio se realizaron además entrevistas abiertas, para obtener así una apreciación de la aceptación social de los programas de mejoramiento

De igual manera, se realizaron entrevistas abiertas con los directores de las entidades seleccionadas, con los coordinadores de los programas de mejoramiento y con varios de los trabajadores, sobre diferentes temas referentes a los programas de mejoramiento, por ejemplo, la capacidad de adaptación y transformación de los programas a las diferentes necesidades de las familias, así como a los cambios en las políticas de vivienda.

Tabla 3
Instituciones responsables de los mejoramientos de vivienda y entorno y oferentes de asesoría técnica

CRITERIOS DE SELECCIÓN	INURBE	FEDEVIVIENDA	SERVIVIENDA	BARRIO TALLER	PROCO
PERSONERÍA JURÍDICA	INSTITUCIÓN ESTATAL DESCENTRALIZADA	ONG CON CARÁCTER FEDERATIVO DE 21 ORGANIZACIONES DE VIVIENDA DE TODO EL PAÍS.	ONG CON OFICINAS EN VARIAS CIUDADES DEL PAÍS.	EMPRESA PRIVADA	EMPRESA PRIVADA.
FUNCIÓN DENTRO SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	-GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO -COORDINACIÓN DEL SINAVIS -ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA SFV, PARA COMPRA Y MEJORAMIENTO	OFERENTE ASESORÍA TÉCNICA	OFERENTE ASESORÍA TÉCNICA	OFERENTE ASESORÍA TÉCNICA	OFERENTE ASESORÍA TÉCNICA
TIPOS DE PROGRAMAS QUE OFRECE	PROGRAMA VIVEN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y ENTORNO. PROGRAMA DE VIVIENDA URBANA EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE SOLIDARIDAD.	ASESORÍA TÉCNICA A LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DEL INURBE O DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, A TRAVÉS DEL SUBSIDIO Y TAMBIÉN BAJO EL SISTEMA DE CRÉDITOS.	CENTROS INTEGRALES DE SERVICIOS (CIS). ASESORÍA TÉCNICA A LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DEL INURBE O DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, A TRAVÉS DEL SUBSIDIO Y TAMBIÉN BAJO EL SISTEMA DE CRÉDITOS.	ASESORÍA TÉCNICA A LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DEL INURBE O DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, A TRAVÉS DEL SUBSIDIO Y TAMBIÉN BAJO EL SISTEMA DE CRÉDITOS. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA COORDINADO EN DIFERENTES BARRIOS, CON ASESORÍA COLECTIVA.	ASESORÍA TÉCNICA A LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DEL INURBE O DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, A TRAVÉS DEL SUBSIDIO Y TAMBIÉN BAJO EL SISTEMA DE CRÉDITOS.

UBICACIÓN DE SUS PROGRAMAS.	KONZENTRATION IN GEBIETEN MIT HÖCHSTER DRINLICHKEIT 1995 CIUDAD BOLIVAR; 1996 BOSÁ. 1997 MACROPROYECTO TINTAL CENTRAL (KENNEDY)	IM GANZEN STADTGEBIET TÄTIG.	CIUDAD BOLIVAR.	CIUDAD BOLIVAR, CIUDAD KENNEDY Y BOSÁ.	CIUDAD BOLIVAR.
FINANCIACIÓN.	FONDOS DE COFINANCIACIÓN FINDETER (FIJ, FIS, FOE) DE HASTA 40 UPACS POR CADA FAMILIA BENEFICIARIA	FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL INURBE Y LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR HASTA POR 210 UPACS POR FAMILIA BENEFICIARIA.	FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL INURBE Y LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR HASTA POR 210 UPACS POR FAMILIA BENEFICIARIA, ASÍ COMO RECURSOS PROPIOS.	FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL INURBE Y LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR HASTA POR 210 UPACS POR FAMILIA BENEFICIARIA.	FINANCIACIÓN A TRAVÉS DEL INURBE Y LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR HASTA POR 210 UPACS POR FAMILIA BENEFICIARIA.
EJECUCIÓN.	A TRAVÉS DE UN OFERENTE DE ASESORÍA TÉCNICA.	EJECUCIÓN PROPIA.	EJECUCIÓN PROPIA	EJECUCIÓN PROPIA	EJECUCIÓN PROPIA
CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR	TODAS	COMPENSAR	CAFAM, COLSUBSIDIO	CAFAM, COLSUBSIDIO	CAFAM, COLSUBSIDIO
BANCOS Y COOPERATIVAS DE FINANCIACIÓN		CUPOCRÉDITO		FINANCIACOOP/CUPOCRÉDITO	FINANCIACOOP

Fuente: Tabla del Autor.

Las apreciaciones personales sobre las observaciones y las informaciones recogidas en campo y los resultados de los análisis realizados a lo largo de la investigación fueron presentados a las entidades seleccionadas en las dos visitas posteriores a Bogotá (1997 y 1999), para evitar de esta manera que se cometieran errores de interpretación de los datos.

IV. ESTADO DEL ARTE DE LA INVESTIGACIÓN SOBRE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y ENTORNO, OBJETIVOS Y CONTEXTO GENERAL

Aunque a nivel nacional e internacional existe un sinúmero de experiencias e intentos por revertir el desarrollo de asentamientos informales, la investigación urbana en materia de problemas del hábitat es escasa cuando se refiere a análisis sistemáticos de conceptos, estrategias y experiencias de programas de mejoramiento de vivienda y entorno. La mayoría de la literatura presenta dichos programas solo en el marco más general de las actuaciones o competencias de las políticas de vivienda o de procesos de regulación de los asentamientos informales. Por otro lado, una buena parte de los materiales disponibles fueron realizados por los mismos empleados de instituciones relacionadas con temas del mejoramiento, con el fin de hacer públicas sus actividades, por lo cual se presenta en ellos información en un nivel muy práctico, y queda relegada la discusión más sistemática y teórica.

De otra parte, las concepciones teóricas que sustentan el tema del mejoramiento de vivienda y entorno se encuentran inmersas en el ámbito de estudio de otras disciplinas relacionadas con el ámbito urbano, como la sociología, la economía, la antropología, la política, etc. Además, la investigación urbana moderna concibe a la ciudad como un todo complejo en el que todos los factores determinantes están estrechamente interrelacionados, y de manera variable, unos con otros. Por ejemplo, en el contexto internacional, del proceso constante de urbanización se hace patente la variedad urbana, en las muy diferentes reacciones de las ciudades a procesos como el de

la globalización y el significativo aumento de la importancia de las tecnologías de la información (Borja & Castells, 1997, pp. 11-20).

Temas como la globalización de la economía frente a las nuevas estructuras administrativas y de poder local, en las que el problema del hábitat de una ciudad está sumergido o disipado, según sea el caso, generalmente determinado por razones políticas, cobran especial interés cuando se quieren desarrollar programas de mejoramiento, en los que, por ejemplo, con financiación internacional se propone que los habitantes de un barrio decidan autónomamente sobre las características y desarrollo mismo de dichos programas.

Como objetivo general de la investigación se presenta entonces el análisis de las iniciativas de las administraciones nacional y distrital, de las entidades oficiales, de las ONGs y de los habitantes mismos por encontrar soluciones frente al problema habitacional de Bogotá y, simultáneamente, determinar en qué medida los programas de mejoramiento de vivienda y entorno analizados representan realmente posibilidades de revertir dicha problemática, para las familias, como propietarias o habitantes de sus viviendas y como ciudadanos en el entorno de sus barrios y de la ciudad en general. En últimas, la combinación de la acción de estos tres actores (instituciones estatales, ONGs y ciudadanos) es lo que se va logrando día a día en la búsqueda de soluciones a la problemática del hábitat en Bogotá.

Una revisión del desarrollo histórico y del crecimiento de la ciudad de Bogotá, de las causas de sus problemas del hábitat, de las soluciones buscadas e implementadas y de los marcos jurídicos y normativos que han acompañado este proceso, desde el comienzo del siglo XX hasta entrados los años noventa del mismo, se encuentra en numerosa literatura; por ejemplo, ver Vargas, J. y Zambrano, F. (1988); Jaramillo, S. y Cuervo, M. (1987); Jaramillo, S. (1990 y 1992); Giraldo, F. (Comp.) (1999); Villamizar, R. (1980) y Gilbert, A. (1996).

Hay que resaltar que el principal factor para el surgimiento del sector informal del hábitat de Bogotá lo representan las ur-

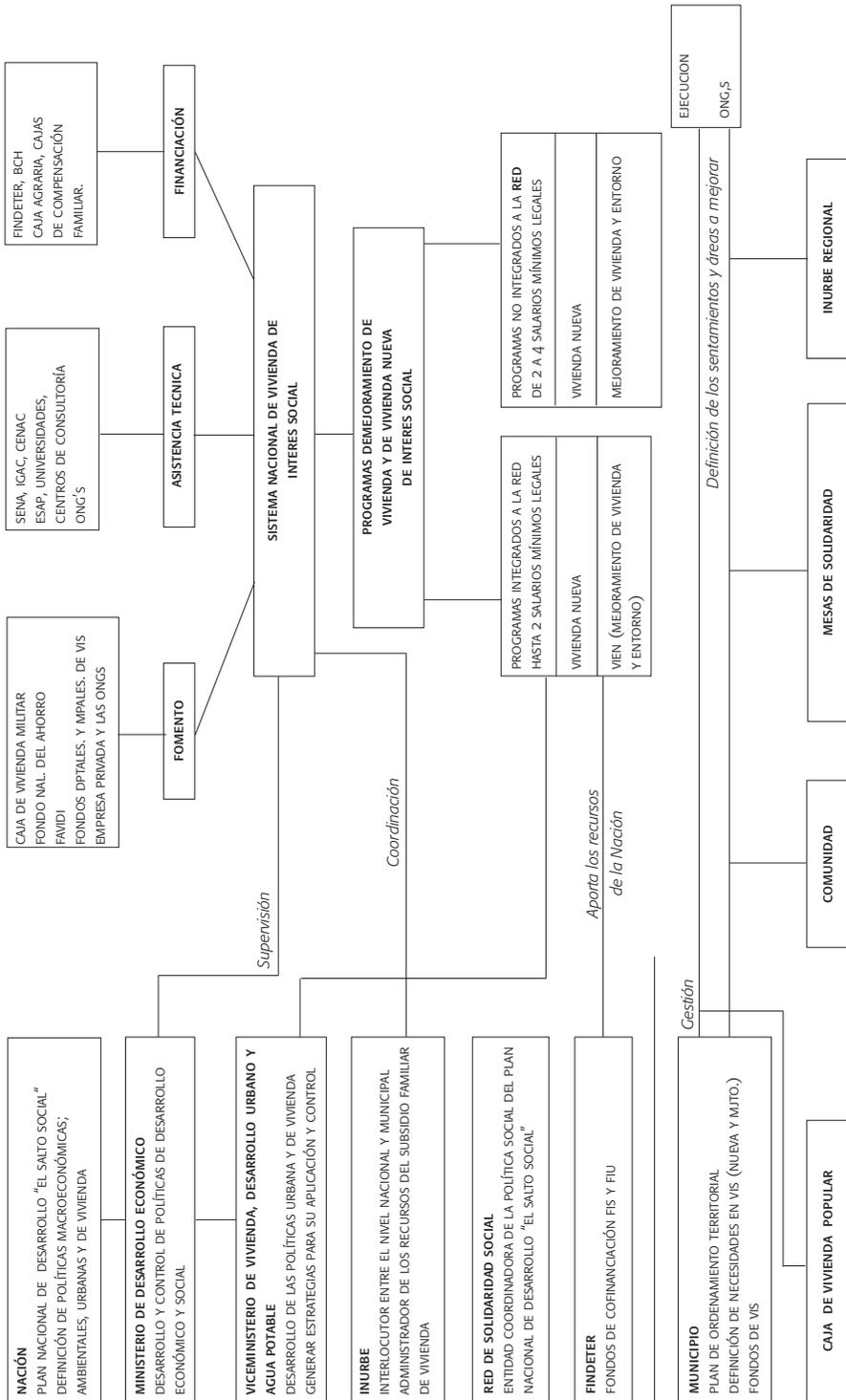
banizaciones “piratas” (Brücher & Mertins, 1978, p. 48-49), las cuales se constituyen para los sectores de estratos bajos en la única alternativa de conseguir una vivienda, aunque sea semi-legal, (pues aun cuando la propiedad sea en muchos casos legal, la construcción de vivienda en esas áreas no está normalmente permitida), y además hay que tener en cuenta que la mayoría de los barrios de estratos bajos, ahora consolidados, de Bogotá tuvieron sus orígenes en este tipo de urbanizaciones “piratas”.

La dimensión de dicha problemática se puede observar en el hecho de que entre 1991 y 1994 el número de urbanizaciones “piratas” aumentó en 129, ocupando un área de 881,5 hectáreas, mientras que durante el mismo período se habían legalizado 129 urbanizaciones “piratas”, con un área de 845,4 hectáreas (DAPD 1996, p. 93). Según DAPD (1995, p. 49), en 1994 vivían más de 820.000 personas en 152.000 lotes, con un área total de 2605 hectáreas, es decir, 6,2% del área total de la ciudad y aproximadamente 15% de la población de Bogotá en ese momento.

V. LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y ENTORNO (PMV)

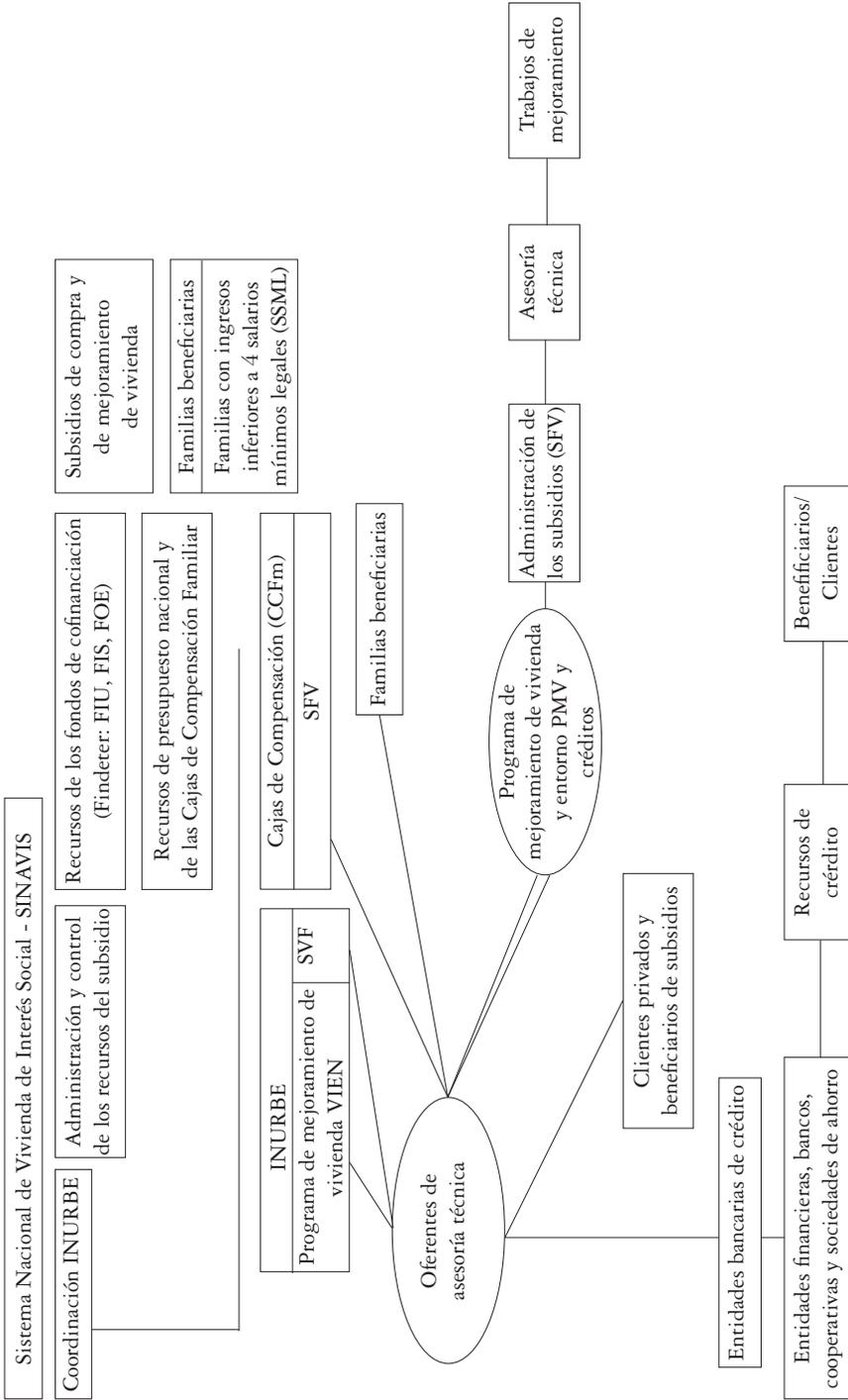
Desde la perspectiva de los diferentes actores involucrados, y en el marco de la visión general de las políticas urbana y de vivienda, los programas de mejoramiento de vivienda y entorno de cada una de las cinco entidades seleccionadas tuvieron una eficacia y eficiencia diferente en relación con aspectos cuantitativos y cualitativos.

En el contexto general, la Ley 3 de 1991 sobre la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social –SINAVIS (Figura 1) y del Subsidio Familiar de Vivienda –SFV, y sobre la conversión del Instituto de Crédito Territorial en el INURBE, facilitó la ejecución de la Ley 9 de 1989, ya que las responsabilidades de una reforma urbana estaban hasta ese momento completamente dispersas en diversos estamentos. El INURBE asumió de esta manera la coordinación y dirección de la política urbana, administró los recursos de los subsidios para el sector de la vivienda y promovió la construcción de vivienda de interés social.



Fuente: Gráfico del Autor.

Figura 1. El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social-SINAVIS



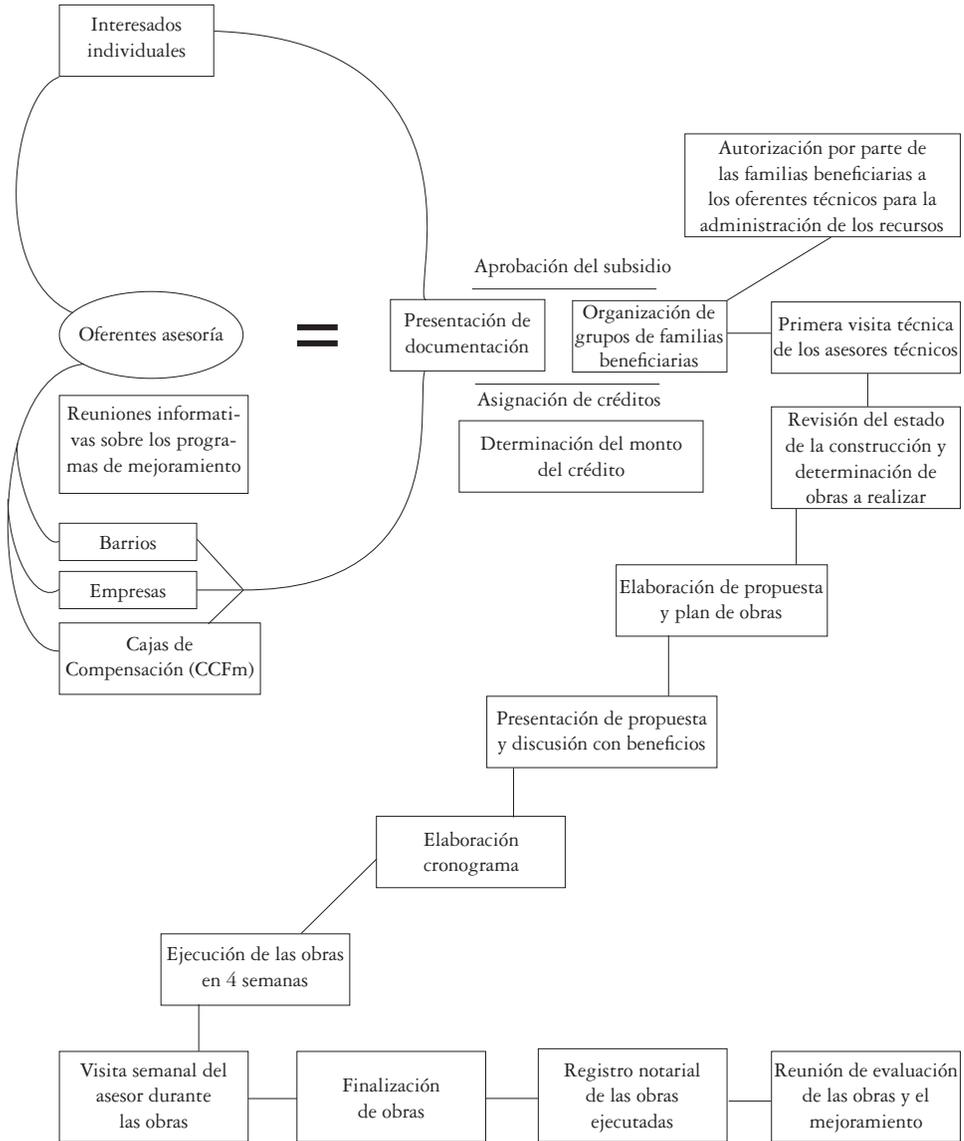
Fuente: Gráfico del Autor.

Figura 2: Mejoramiento de Vivienda y Entorno y el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social-SINAVIS

Otro aspecto muy importante de la Ley 3 de 1991 fue otorgarle directamente al Ministerio de Desarrollo Económico y al INURBE la dirección del Sistema de Vivienda de Interés Social –SINAVIS, ya que, por una parte, el SINAVIS aglutinó así diferentes funciones (financiación, construcción, mejoramiento, reasentamientos, legalización de títulos de propiedad y hasta legalización de barrios), y por otro lado coordinó la planeación, ejecución, acompañamiento y evaluación de las medidas correspondientes, cumpliendo con una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y aprovechamiento de los recursos, así como en la aplicación de la política de vivienda social. Este proceso se puede ver esquematizado en la Figura 2.

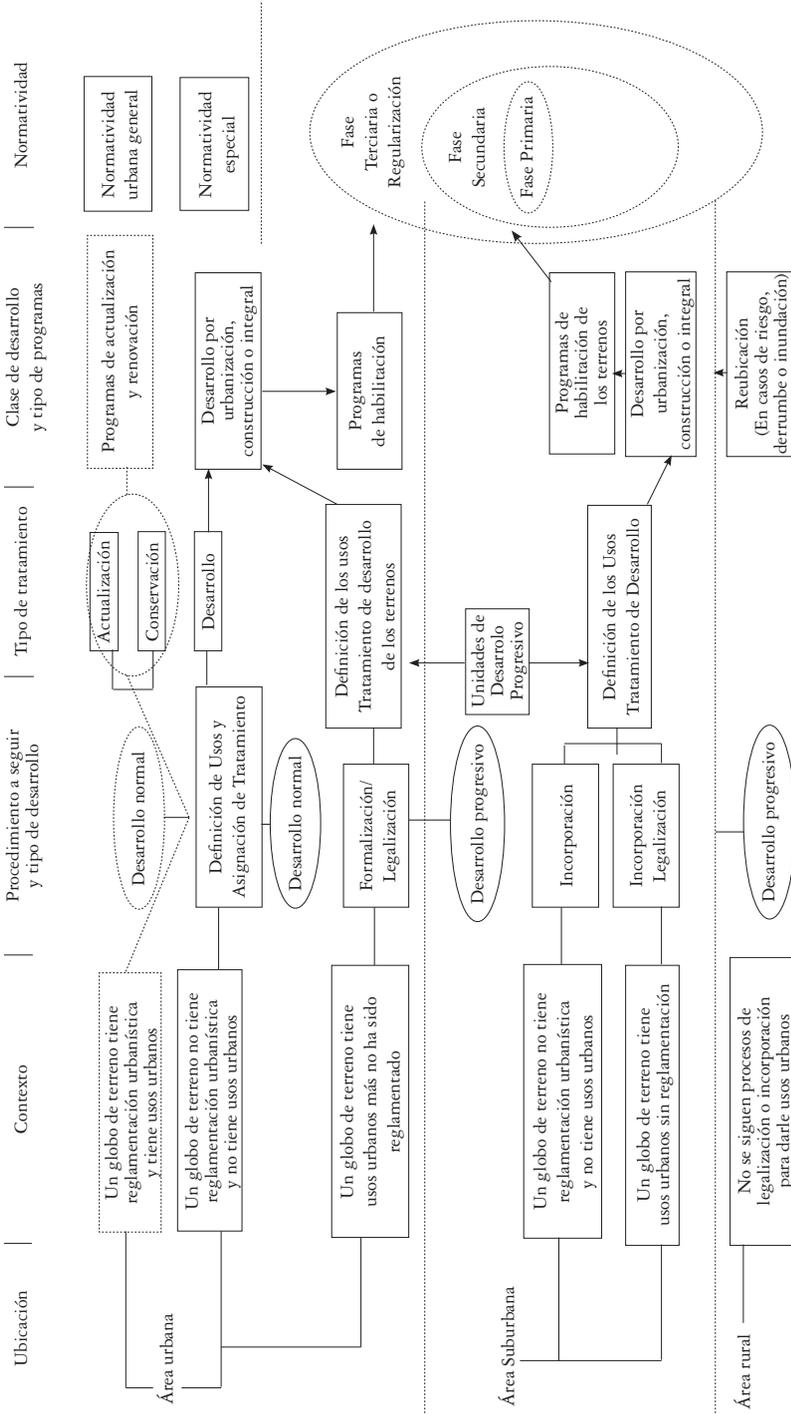
A través de la Ley 3 de 1991 se crearon también los Subsidios de Vivienda orientados a la demanda, es decir, directamente a los usuarios, lo cual promovió que, incluso, los constructores privados se interesaran en la construcción de vivienda de interés social para acceder a la creciente demanda. Los subsidios podían ser utilizados para la compra o construcción de una unidad de vivienda mínima; para la compra de un lote y/o de materiales de construcción; para el mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda e, incluso, para los gastos de legalización de los títulos de propiedad. El valor de dicho subsidio varió, de acuerdo con las diferentes opciones, entre 12 y 15 salarios mínimos legales. Para el caso del Subsidio para Mejoramiento de Vivienda, el subsidio estaba encadenado a la asesoría profesional de un Oferente de Asesoría Técnica, lo que garantizaba un proceso de planeación de las obras de mejoramiento, una ejecución supervisada de las mismas y un seguimiento y control a los recursos (ver Figura 3).

Todo el efecto positivo de los programas de mejoramiento de vivienda tienen sentido y se complementan en un contexto amplio de política urbana que contempla el proceso de legalización y regulación de los programas de mejoramiento urbano de asentamientos ilegales, los cuales se resumen de manera sintética en la Figura 4.



Fuente: Gráfico del Autor.

Figura 3: Secuencia de un mejoramiento de vivienda



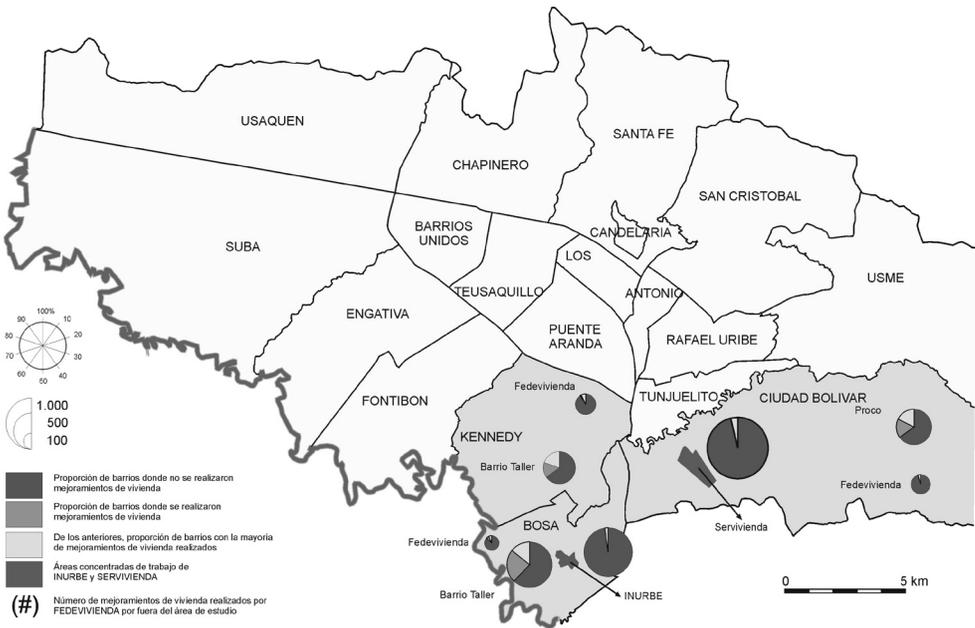
Fuente: Figura el autor según documentos de las organizaciones correspondientes.

Figura 4. El Proceso de Legalización. Programas de Mejoramiento Urbano de Asentamientos Ilegales

VI. CONCLUSIONES Y COMENTARIOS FINALES

La importancia de esta investigación radica en poder observar la validez del análisis sistematizado, ya que se encontraron en los diferentes niveles de aplicación de los programas de mejoramiento de vivienda y entorno muchos elementos apropiados para enfrentar los problemas del hábitat en Bogotá y en otras ciudades del país y la región, siempre en permanente transformación.

Mapa 1



Fuente: Mapa del autor según datos suministrados por las organizaciones correspondientes

MAPA 1. Mejoramientos de vivienda de las instituciones relacionadas

En el Mapa 1 se resaltan las tres áreas escogidas para el levantamiento de los datos (Kennedy, Bosa y Ciudad Bolívar), en donde las cinco instituciones analizadas estuvieron presente con sus programas de mejoramiento. Los mejoramientos realizados por las instituciones en distintos períodos se relacionan en la Tabla 4, con lo cual se puede observar:

Tabla 4
Análisis comparativo de los mejoramientos de vivienda ejecutados
por cada una de las 5 instituciones relacionadas

	PERÍODO *	NÚMERO DE MEJORAMIENTOS	A TRAVÉS DE CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR	UBICACIÓN ESPACIAL Y NÚMERO DE BARRIOS**
INURBE	APROBADOS 1995***	529		BOSA (EN 7 BARRIOS DIFERENTES).
FEDEVIVIENDA	OCTUBRE 1995 A MARZO 1996	229	229 (COMPENSAR)	DISPERSADOS EN AL MENOS 76 BARRIOS Y 17 MUNICIPIOS.
PROCO	ENERO 1995 A NOVIEMBRE 1995	240	72 (COMFENALCO) 141 (COLSUBSIDIO) 127 (CAFAM)	C. BOLÍVAR (EN AL MENOS 53 BARRIOS).
BARRIO TALLER	OCTUBRE 1995 A MARZO 1996	868	532 (COLSUBSIDIO) 336 (CAFAM)	BOSA, KENNEDY Y SOACHA (EN AL MENOS 98 BARRIOS).
SERVIVIENDA	FEBRERO 1995 A NOVIEMBRE 1995	145	85 (COLSUBSIDIO) 60 (CAFAM)	EN 24 MUNICIPIOS.
SERVIVIVIENDA (CRÉDITO)	ABRIL 1996 A OCTUBRE 1996	230		C. BOÍVAR.
TOTAL		2241	1582	

* Los diferentes periodos corresponden a los datos manejados por las instituciones relacionadas.

** El número de barrios en cada grupo de obra varía, por lo cual se toma para su sumatoria solamente el valor más alto de barrios por localidad.

*** La ejecución de dichos mejoramientos se realizó entre julio de 1996 y julio de 1997.

Fuente: Datos facilitados por las instituciones y cálculos del autor.

- Una gran dispersión de los mejoramientos ejecutados por FEDEVIVIENDA por fuera, incluso, del área de estudio con una proporción reducida en las tres localidades estudiadas.
- Una importante concentración de los mejoramientos realizados por el INURBE en la localidad de Bosa.
- Una importante concentración de los mejoramientos ejecutados por SERVIVIENDA en la localidad de Ciudad Bolívar.
- Una importante representación de los mejoramientos de BARRIO TALLER en las localidades de Bosa y Kennedy.
- Una importante representación de los mejoramientos de PROCO en la localidad de Ciudad Bolívar.

De lo anterior, y teniendo en cuenta las diferencias características de las instituciones analizadas, se puede inferir la poca incidencia a nivel ciudad de los mejoramientos realizados por FEDEVIVIENDA; y, por otra parte, la concentración de los mejoramientos del INURBE y de SERVIVIENDA en un solo sector lo que permite inferir un impacto mayor, aun cuando en un área más reducida. Además, la situación descrita permite entender los gastos más elevados de funcionamiento de una entidad como FEDEVIVIENDA, la cual para sus mejoramientos necesitó trasladar técnicos y materiales por muy diferentes barrios de la ciudad. Lo mismo puede inferirse con respecto a la concentración de las dos instituciones privadas (BARRIO TALLER y PROCO), las cuales por ser de una dimensión relativamente pequeña, prefirieron concentrar sus actividades en dos y una localidad respectivamente, reduciendo costos, pero generando un impacto muy grande en el número de mejoramientos realizados, concentrados en mayor número de barrios de las tres localidades en estudio.

Conectado con la operatividad, impacto y efectividad de los programas de mejoramiento de vivienda de las instituciones estudiadas, aparece además un primer elemento relacionado con el subsidio familiar de vivienda orientado a la demanda. En la investigación se muestra cómo el subsidio actúa como desencadenante y acelerante de los procesos de consolidación de las viviendas e incluso de barrios, siempre y cuando los programas se concentren en un área de la ciudad.

En este sentido surgen tres interrogantes de importancia:

- ¿Cuál fue el aporte económico del subsidio para las obras de mejoramiento necesarias para mejorar las condiciones habitacionales de gran parte de la población?
- ¿El valor que los beneficiarios pagaron a los oferentes de asesoría técnica y jurídica está en justa proporción con los resultados obtenidos?

- ¿En qué medida pudieron y debieron determinar las familias beneficiarias del subsidio sobre la utilización de los recursos del mismo?

En relación con la primera pregunta se demostró que a pesar de los limitados recursos del subsidio y a los altos costos de los materiales de construcción, y aunque las obras de mejoramiento debieron reducirse a los más apremiantes problemas de la vivienda, ello no significó menor efectividad de los programas de mejoramiento, sino que se solucionaron realmente problemas urgentes de las viviendas y se generó además una dinámica muy grande de construcción y ampliación de éstas.

En relación con la segunda pregunta se demostró que el valor de la asesoría técnica y jurídica de hasta un 10% del valor total del subsidio, estuvo justificado tanto para el usuario como para los oferentes, siempre y cuando estos últimos estuviesen dispuestos a concentrar sus actividades en áreas de pequeña magnitud, como barrios, o incluso localidades, y además estuviesen abiertos a trabajar conjuntamente con otros oferentes, lo cual implicaba una reducción significativa de los costos de la asesoría en general.

En relación con la tercera pregunta se pudo demostrar que debido especialmente a las normas muy específicas de los programas de mejoramiento, quedó poco espacio de decisión para las obras que quisieran realizar las familias beneficiarias y para la determinación de un cronograma de actividades. Las dos limitaciones impidieron en buena parte de los casos que los beneficiarios no pudieran construir una plancha de concreto para la construcción del segundo piso, la cual aunque para las familias significaba el paso más importante en la consolidación de su vivienda, no fue permitida en las estipulaciones del reglamento del subsidio familiar de vivienda.

Un segundo elemento de importancia tiene que ver con el rol mismo de los oferentes de la asesoría técnica y jurídica, respecto a lo cual se pudo constatar lo siguiente:

- La asignación del subsidio estuvo ligada a la obligación de contratar una asesoría técnica y jurídica por parte de las fa-

milias beneficiarias. Esta medida representó, por un lado, una seguridad para que no se presentasen casos de indebida utilización de los recursos, así como para garantizar un mercado a los oferentes, quienes deberían entonces propender por competir ofreciendo mejores condiciones de precio y calidad a los usuarios. Sin embargo, se pudo comprobar que la mayor parte de las asesorías de mejoramiento realizadas por los oferentes fueron a familias beneficiarias que las mismas entidades lograron “convencer”, entre otras cosas con la atrayente idea de hacer todos los trámites necesarios para la solicitud y asignación del subsidio. Como consecuencia de dicha competencia por los clientes potenciales de una asesoría técnica y jurídica, se presentó una gran dispersión de los mejoramientos por extensas áreas de la ciudad, lo que incrementó los costos de las asesorías y redujo al mismo tiempo el impacto a nivel ciudad de dichos mejoramientos.

- Aunque en las asesorías realizadas se contempló la posibilidad de futuras ampliaciones y o renovaciones de las viviendas, cuando se realizaron dichas obras, sin contar con la asignación del subsidio, se presentó de nuevo la autoconstrucción y la autoayuda como la variante más económica, sin contratar además una nueva asesoría técnica o jurídica de antemano.
- Lo anterior significa que los oferentes de asesoría técnica y jurídica no lograron convencer en su totalidad a la población de la necesidad y ventajas de sus servicios, con lo cual la posibilidad de que se sigan construyendo o ampliando viviendas sin ningún tipo de respaldo sigue latente.

Un tercer elemento que se debe resaltar es la concentración de las obras, tanto para asesoría de mejoramiento de vivienda, como para las de mejoramiento del entorno. Por un lado, como ya se extracta en parte del segundo elemento, una concentración de las obras reduce costos y tiempo de organización. Pero, además,

es muy importante el factor de impacto de la efectividad de los programas de mejoramiento. En los mejoramientos analizados se da una variación en el número de las viviendas involucradas en proporciones de entre 10% y 50%. Precisamente, cuando dicha proporción sobrepasó el 25%, los mejoramientos tuvieron una gran incidencia en el área por la capacidad de consolidación de las viviendas, la cual fue además reforzada por los recursos alternos que la cofinanciación representó para las obras de mejoramiento del entorno. Es así como los resultados de las intervenciones tuvieron importantes consecuencias en la imagen del barrio como un sector más consolidado, lo cual elevó no solo económicamente el valor de las viviendas y del sector, sino que además promovió que más familias se interesaran por participar en la realización de obras focalizadas y concentradas de mejoramiento del entorno.

Finalmente, vale la pena recalcar que con la implantación del subsidio familiar de vivienda orientado a la demanda, con los programas de mejoramiento de vivienda y entorno y, por último, con las asesorías técnicas y jurídicas, se dio vuelco a un desarrollo que parecía inquebrantable, ya que a pesar de los pocos años en que se llevó a cabo, estas medidas produjeron un efecto grande y notorio en la ciudad de Bogotá, y en menor medida en otras ciudades del país. Lastimosamente, como se enunció al comienzo, la política urbana y especialmente las políticas de vivienda en Colombia han estado encadenadas a los programas de gobierno, con lo cual en 1998, con el final del gobierno de Ernesto Samper Pizano (1994) y el comienzo del gobierno de Andrés Pastrana (1998-2002), se desmontó totalmente esta estructura que con todo y sus falencias había logrado dar un paso muy importante en el mejoramiento de la calidad de vida de nuestras ciudades, favoreciendo principalmente a los estratos bajos, que son los que en su gran mayoría sufren condiciones habitacionales extremas.

Finalmente, no se entiende cómo en un país con altos déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda se haya desmontado una herramienta que conceptual y operativamente fue de avanzada. En la situación actual de nuestras ciudades, solo con políticas

urbanas claras y con políticas de vivienda que propendan por el mejoramiento del déficit construido es que se podrá lograr un bienestar y aumento creciente de la calidad de vida de la mayoría de la población asentada en ellas, mayoría de población con escasos recursos, sin perspectivas de empleo y en ambientes urbanos sobrecargados de contaminación, es decir, se dejó de lado una política de vivienda que, sin ser perfecta, aplicaba desde diversas perspectivas el paradigma de la sostenibilidad: sostenibilidad social, económica y ambiental.

REFERENCIAS

- BÄHR, J. (1993). Verstädterung der Erde. In: *Geographische Rundschau*, 45, 7-8. Braunschweig. S. 468-472.
- BÄHR, J. & G. MERTINS (1995). Die lateinamerikanische Großstadt: Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen; mit 6 Tabellen im Text. Wissenschaftliche Buchgesellschaft Darmstadt.
- BORJA, J. & M. CASTELLS (1997). Local y global: la gestión de las ciudades en la información. United Nations for Human Settlements (Habitat), Madrid: Taurus.
- BRÜCHER, W. & G. MERTINS (1978). Intraurbane Mobilität unterer Sozialschichten, randstädtische Elendsviertel und sozialer Wohnungsbau in Bogotá / Kolumbien. Marburger Geographische Schriften 77, pp. 1-130.
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL – DAPD (1995). Primer Diagnóstico de las restricciones y oportunidades de la ciudad. Fundamento del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas, 1995-1998. Formar Ciudad. Santafé de Bogotá.
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL - DAPD (1996). Segundo Diagnóstico de las restricciones y oportunidades de la ciudad. Base del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas, 1995-1998. Formar Ciudad. Santafé de Bogotá.
- GILBERT, A. (1996). *The mega-city in Latin América*. The United Nations, University. New York, Tokyo, Paris.
- GIRALDO, F. (Comp.) (1999). *Ciudad y crisis. ¿Hacia un nuevo paradigma?* Bogotá: Tercer Mundo Editores.

- JARAMILLO, S. (1990). Las necesidades habitacionales de la población bogotana. In: *Camacol*, 43. Bogotá. S. 61-69.
- JARAMILLO, S. (1992). La vivienda en Bogotá. Evolución de las condiciones habitacionales y de la estructura de producción de vivienda. Documento CEDE, 87. Bogotá.
- JARAMILLO, S. & CUERVO, L. M. (1987). *La configuración del espacio regional en Colombia: Tres ensayos*. Bogotá: CEDE.
- VARGAS, J. & ZAMBRANO, F. (1988). Santa Fe y Bogotá: Evolución histórica y servicios públicos (1600-1957). En: H. Suárez (Comp.) *Bogotá 450 años. Retos y realidades* (pp. 11-92). Bogotá: Ediciones Foro Nacional e Insituto Francés de Estudios Andinos.
- VILLAMIZAR, R. (1980). Los precios de la tierra en Bogotá (1955-1978) en *Revista Cámara de Comercio de Bogotá*, 11, pp. 11-170.