



Mejoramiento de vivienda Centro Tradicional Bogotá

Aylén BRICEÑO CÓRDOBA

Article disponible dans les actes du colloque Terra 2016:

JOFFROY, Thierry, GUILLAUD, Hubert, SADOZAÏ, Chamsia (dir.) 2018, *Terra Lyon 2016: Articles sélectionnés pour publication en ligne / articles selected for on-line publication / artículos seleccionados para publicación en línea*. Villefontaine : CRAterre. ISBN 979-10-96446-12-4.

RESUMEN

En el Centro Tradicional de Bogotá se encuentran los barrios Las Cruces, Egipto, Belén y Santa Bárbara, donde se observa la arquitectura doméstica más antigua de la ciudad, construida con técnicas y materiales tradicionales, como el adobe y la tapia pisada. Los cambios socioeconómicos que ha experimentado esta zona han ocasionado deterioro de inmuebles, bajas condiciones de habitabilidad e imagen negativa del sector.

El Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá -PRCT, busca consolidarlo como un centro vital, diverso y participativo, propuso dentro de la estrategia habitacional el proyecto prioritario “Las Cruces es tu Casa”, con el objetivo de aplicar por primera vez el Subsidio Distrital de Vivienda en Especie, en un Sector de Interés Cultural de Bogotá.

El proyecto se desarrolló conjuntamente entre el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural -IDPC, la Caja de la Vivienda Popular -CVP y Hábitat para la Humanidad Colombia -HPHC, durante 20 meses, realizando actividades como mantenimiento de cubiertas, sustitución de pañetes de cemento en muros de tierra, mejora de baños y cocinas, instalación de pisos, pintura, ventanas y puertas, cambio de redes, entre otros. El resultado fue la intervención de 150 viviendas con mejoramiento de condiciones de habitabilidad, beneficiando cerca de 574 habitantes.

INTRODUCCIÓN

Al sur del centro histórico de Bogotá se encuentra el barrio Las Cruces, un sector de interés cultural que se consolidó a finales del siglo XIX, reconocido por su arquitectura republicana y por ser una de las cunas del Hip Hop en Colombia. Este barrio ha tenido impactos urbanísticos debido a la construcción de vías como la Avenida Comuneros y la Carrera 10^a, realizadas para mejorar la movilidad y conectividad del centro con el resto de la ciudad, que dejaron con su trazado segregación morfológica y social en el barrio.

Así, las familias tradicionales que habitaron el sector se trasladaron a otras áreas de la ciudad, con lo cual fue cambiando paulatinamente el uso residencial del barrio, dando paso al comercio y con ello a un proceso de invasión y deterioro de las edificaciones. Por otra parte, con la transformación de las grandes viviendas en pequeñas unidades de habitación, llegaron familias numerosas a residir en condiciones de precariedad, lo que aunado a calles y plazas en alto estado de deterioro, hizo que Las Cruces se transformara en una isla urbana, con graves problemas sociales entre ellos: presencia de habitantes de calle, tráfico de drogas, prostitución, inseguridad y alto porcentaje de criminalidad.

Por esto, la primera acción del PRCT en este territorio fue poner en marcha el mejoramiento de las viviendas y así recuperar la confianza de los habitantes en las instituciones públicas. Para ello, el IDPC firmó un convenio con la CVP, institución encargada de manejar los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie -SDVE, quien a su vez contrató a HPHC para la realización de las obras. De esta manera, se conformó un equipo interinstitucional e interdisciplinario que apoyó todo el proceso y desarrolló no sólo tareas de construcción, sino también un plan de acción social.

ESTRATEGIA IMPLEMENTADA

Plan de Revitalización del Centro Tradicional

El Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá –PRCT fue formulado como un plan urbano, liderado por IDPC en el marco del Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2012 – 2016 y de uno de los proyectos bandera de la Alcaldía Mayor como fue la Revitalización del Centro Ampliado de Bogotá D.C. por ser el centro tradicional el espacio donde se ubican los principales sectores patrimoniales, grandes áreas de comercio y entidades educativas, así como el centro de política y administración más importante del país.

El PRCT tiene por objetivos: 1. Proteger el patrimonio cultural y generar alternativas sociales y financieras para su mantenimiento, promoción, uso y aprovechamiento sin poner en riesgo su conservación; 2. Mantener la diversidad del centro promoviendo la mezcla social y de actividades; 3. Proteger la permanencia de los propietarios originales, con base en la implementación de mecanismos voluntarios de actuación asociada y participación equitativa en las cargas y beneficios de los proyectos; 4. Operar proyectos urbanos de iniciativa pública y en alianzas con el sector privado, concentrados en mejorar la vivienda patrimonial prioritariamente de los sectores de más bajos ingresos; 5. Cualificar las infraestructuras públicas y el espacio urbano . El mejoramiento habitacional del Barrio Las Cruces hace parte de las iniciativas propuestas por la Estrategia Habitacional del PRCT, respondiendo a estos objetivos y a las necesidades de este sector de interés cultural.

Proyecto Estratégico “Las Cruces es tu casa”

“Rehabilitar el patrimonio arquitectónico, aportar soluciones al déficit habitacional mediante la recuperación en términos de habitabilidad, para oferta de venta o alquiler, de inmuebles destinados a vivienda tipo inquilinato, y recuperar inmuebles sin expulsar a sus habitantes tradicionales son criterios de actuación indispensables en los barrios Las Cruces y San Bernardo en lo que respecta al mejoramiento de vivienda usada”.¹

Reconociendo el barrio Las Cruces como un área de intervención prioritaria, el PRCT formuló el proyecto estratégico “Las Cruces es tu casa”, como un proyecto piloto a través del cual se pudieran materializar todas las estrategias del plan. El proyecto tiene por objetivo revitalizar el barrio a través de su recuperación física e integración social, mediante proyectos e intervenciones en el espacio público (andenes, fachadas, parques), mejoramiento del espacio privado a partir de la rehabilitación de la vivienda existente y construcción de vivienda nueva, todo en articulación con la estrategia de desarrollo local, que busca fortalecer la economía popular, el emprendimiento cultural y las actividades socioculturales.

MEJORAMIENTO HABITACIONAL

Primera acción de revitalización

Debido a que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural como institución adscrita a la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte de Bogotá, tiene entre sus responsabilidades la protección, intervención, investigación, promoción y divulgación del patrimonio cultural tangible e intangible y de los bienes de interés cultural –BIC de la capital del país, sin embargo no tiene la facultad para realizar el tipo de acciones que requeridas para el mejoramiento de las viviendas, se hizo necesario encontrar un socio o aliado estratégico para el proyecto antes de iniciar la recuperación de las viviendas.

El IDPC realizó una importante gestión interinstitucional con el fin de suscribir un convenio con la Caja de la Vivienda Popular -CVP, por ser esta institución pública la encargada de ejecutar las políticas de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá en los programas de Titulación de Predios, Mejoramiento de Vivienda, Mejoramiento de Barrios y Reasentamientos Humanos, a través de la aplicación de instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y sociales que elevan la calidad de vida de la población de estratos 1 y 2² que habita en barrios de origen informal o en zonas de riesgo.

Así, la CVP destinó un total de \$1.591.650.000COP (526.133,98 USDaprox.) para la intervención de 150 viviendas, mediante la implementación del SDVE modalidad Mejoramiento Habitacional. El objetivo de este subsidio es brindar solución a carencias básicas de saneamiento, mediante reparaciones locativas en baños, cocina, cubiertas, pisos y techos, para disminuir las condiciones de insalubridad³. No obstante, el SDVE es un programa concebido para mejorar viviendas informales en la periferia y no para mejorar viviendas patrimoniales, lo cual representó un reto adicional para el proyecto en Las Cruces.

El IDPC se comprometió con la comunidad, apoyando desde el inicio a las familias en el proceso de postulación al SDVE, hasta el acompañamiento técnico durante la ejecución de las obras; para esto, el instituto realizó diferentes jornadas de convocatoria, instaló un punto de atención con asesoría jurídica y designó un profesional especializado en conservación de patrimonio cultural inmueble para realizar el acompañamiento y asesoría técnica durante la ejecución de las obras.

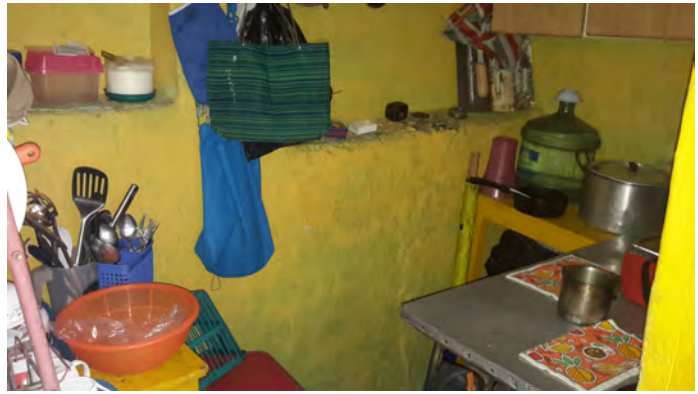
A la primera convocatoria realizada en el año 2013 se presentaron 369 familias, sin embargo, se identificó una amplia problemática por falta de títulos de propiedad de los inmuebles, y dado que el subsidio se asigna únicamente a propietarios, muchas familias que no tenían ningún documento para demostrar esta condición fueron descalificadas. Se realizaron 10 convocatorias más para completar el cupo de SDVE asignado y se llevó a cabo un permanente trabajo de apoyo jurídico a las familias, con el fin de asesorarlas para cumplir con los requisitos de acceso al subsidio.

Ejecución de obras un reto patrimonial

El responsable de la ejecución de obra fue la ONG – Hábitat para la Humanidad Colombia -HPHC, organización que tiene por objetivo promover el acceso a una vivienda adecuada, para romper el ciclo de pobreza de la población vulnerable. HPHC además de contar con un equipo técnico, acompañó permanentemente a la comunidad con un profesional social durante el proceso de obra, el que se desarrolló en tres fases: una primera etapa de diagnóstico y valoración del inmueble en la que se decide, conjuntamente entre el equipo técnico y los habitantes de la vivienda, los espacios a mejorar; en la segunda fase de ejecución de obras y en la tercera fase el equipo técnico y social de HPHC realizó el trámite de liquidación, etapa en la que el propietario acepta las obras realizadas y se compromete con su cuidado.

Las obras iniciaron en junio de 2014 con un primer grupo de 23 viviendas. Siendo la primera vez que se aplica este subsidio distrital a un sector patrimonial y considerando los recursos reducidos, claramente decidir cuáles serían las actividades a ejecutar se convirtió en un reto, con el objetivo de maximizar el presupuesto para mejorar el máximo de espacios con buena calidad. Para el 2014, cada subsidio equivalía a \$10.611.000 COP (\$5300 EU aproximadamente)⁴, de los cuales el 69.5% corresponde a los costos directos (materiales y pago de mano de obra), y el 30.5% a gastos Administrativos, Imprevistos, Utilidades (AIU), interventoría y elaboración de diseños. A pesar de esta limitación presupuestal, se logró dar cobertura a un 12,66% de los Bienes de Interés Cultural de arquitectura doméstica en el sector.

Con el diagnóstico de las viviendas se encontró que la prioridad de intervención en la mayoría de los casos, eran las cubiertas, los baños y las cocinas (Fig.1 y 2); las cubiertas fueron el elemento recurrente de mayor complejidad para intervenir, ya que están conformadas por estructuras de madera y teja de barro. En ese momento se reconoció la dificultad de aplicar un SDVE que no había sido pensado nunca para intervenir viviendas patrimoniales, con un subsidio escaso, conservar las técnicas y materiales tradicionales especialmente en las cubiertas (algunas con áreas de más de 150 m²) resultaba con un costo mayor al del subsidio, por lo cual no era posible dar cobertura a todos los problemas de las viviendas con casos de deterioro agudo.



Figuras 1 y 2. Imágenes del estado de las viviendas

La comunidad

Los residentes de las viviendas y las organizaciones sociales del barrio fueron actores claves para el desarrollo del proyecto. La expectativa de la comunidad era alta desde el inicio de las convocatorias, por lo que mantener una comunicación clara y constante con ellos fue vital, y se logró en gran medida con la instalación en el barrio de un punto de atención a la comunidad gestionado por las instituciones responsables del proyecto. Allí se realizaron entre otras actividades, las asesorías jurídicas para que las familias avanzaran en la solución de problemas de títulos de propiedad. El IDPC en convenio con la Universidad Libre, logró que estudiantes de último semestre de la Facultad de Derecho, bajo la coordinación de un abogado, apoyaran esta acción; gracias a la que 43 personas superaron obstáculos y lograron recibir el SDVE.

Los integrantes de la comunidad participaron desde el inicio de las obras de mejoramiento: durante la fase de diagnóstico, tuvieron el derecho de priorizar en conjunto con el constructor las obras a ejecutar en sus viviendas, también se hicieron responsables del cuidado de los materiales durante el transcurso de la obra. Así mismo, se convirtieron en veedores del proyecto, reportando los errores que encontraban en la ejecución de las obras y verificando que fueran corregidos.

Muchos residentes fueron pacientes y estuvieron satisfechos durante el proceso, mientras que otros estuvieron en desacuerdo, debido a que imaginaban que se iba a mejorar toda la casa y por tanto, al ver que el subsidio no era suficiente, estaban en desacuerdo con el valor asignado. Adicionalmente, por causa del alto deterioro de las viviendas, los habitantes no estaban de acuerdo en conservar la teja de barro, las estructuras de madera e incluso los muros de tierra, ya que los consideraban elementos sin valor, de baja resistencia y durabilidad. Por esto, la comprensión del proyecto se convirtió en otro desafío constante, al requerir procesos de sensibilización en temas relacionados con la aplicación del subsidio, el valor y propiedades de los materiales y el patrimonio construido. Por lo anterior, se realizaron talleres con la comunidad para promover la conservación de las cubiertas de teja de barro, aumentar los conocimientos sobre la tierra como material

de construcción y el valor del patrimonio tanto material como inmaterial de su barrio (Fig. 3 y 4).



Figuras 3 y 4. Talleres sobre el material tierra y patrimonio, realizados con la comunidad

Los resultados

Con 13 meses de ejecución de obras, se realizó el mejoramiento de 107 cubiertas, 46 cocinas, 66 baños, 24 pisos, 15 cielo rasos y entrepisos, etc. Pese a las dificultades del presupuesto, en algunas viviendas se logró realizar el mejoramiento de las cubiertas conservando la teja de barro (Fig. 5 y 6), mientras que en otros fue imposible por los bajos recursos o porque al desmontar las tejas, los propietarios las vendían ya fuera como una fuente de dinero extra o para asegurar que su casa no volviera a tener este material. El mejoramiento en baños y cocinas fue una actividad fundamental, ya que algunas viviendas carecían de estos espacios o los tenían pero con pésimas condiciones de salubridad (Fig. 7 y 8).



Figuras 5 y 6. Imágenes de algunas cubiertas, antes y después de la intervención





Figuras 7 y 8. Imágenes de algunos baños y cocinas, antes y después de la intervención

De otra parte, aunque los muros de tierra no generaban en ningún caso un problema en sí mismo para la habitabilidad del inmueble, aquellos que se encontraron afectados por recubrimientos con cemento u otros materiales habían desencadenado principalmente problemas de humedad, fueron intervenidos recuperando los pañetes con cal y arena, realizando de forma paralela actividades de capacitación y sensibilización con los propietarios y la comunidad (Fig. 9 y 10).



Figuras 9 y 10. Imágenes de intervención de muros de tierra

En junio de 2015, la CVP realizó un estudio de satisfacción con 123 beneficiarios del proyecto, en el que se identificó que 107 familias estuvieron satisfechas con las obras y adicionalmente 54 de las 123, continuaron realizando obras de mejoramiento a sus viviendas con recursos propios. Para esa fecha, el proyecto había beneficiado 500 personas, 238 hombres y 262 mujeres, de los cuales 202 eran adultos (27-59 años) y 117 mayores de 60 años.

CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS DE DESARROLLO A FUTURO

Un programa de mejoramiento habitacional es valioso, debido a que no solo mejora las condiciones de saneamiento básico de las viviendas, las condiciones de salubridad sino también la condiciones de convivencia entre los ocupantes de la vivienda, la debida definición y separación de espacios evitan la generación de conflictos y violencia al interior de ellas, además genera apropiación de parte las familias por su patrimonio. Sin embargo, su aplicación en un sector de interés cultural de estrato económico muy bajo, requiere que el monto de los recursos sea mayor, para que el mejoramiento de las viviendas sea integral; De otra parte, se reconoce que la cubierta es uno de los elementos más deteriorados en este tipo de vivienda, por lo cual es importante desarrollar un programa especial para su rehabilitación, debido a los altos costos y la complejidad de su intervención.

Lo anterior requiere una fuerte gestión con entidades públicas o privadas, para tener una intervención eficaz; si los recursos se gestionan, sería conveniente que el IDPC intervenga de manera más directa en el proceso de ejecución de obra, considerando el conocimiento técnico sobre inmuebles y sectores patrimoniales, con el fin de disminuir imprevistos de obra y tiempos de ejecución.

Replicar un proyecto de mejoramiento habitacional en otro sector de interés cultural, requiere realizar un estudio de factibilidad con la evaluación de los inmuebles y de su situación legal, lo cual brindará un panorama más claro sobre los riesgos y beneficios del proyecto.

Las acciones de mejoramiento deben estar enmarcadas dentro de un plan urbano que busque la protección y consolidación del sector de interés cultural, para que la intervención de las viviendas no resulte como hechos aislados y puntuales. Aunque la recuperación del barrio se proyecta a 20 años, estas actuaciones iniciales son un primer paso que debe ser continuado en las próximas administraciones; la gestión continua que se realizó con “Las Cruces es tu Casa”, logró que la administración distrital focalizara el barrio como prioritario y muchas instituciones se sumaran a su recuperación, con lo que la población ha vuelto a creer que es posible que su barrio vuelva a ser importante para la ciudad.

BIBLIOGRAFIA

- Estudio de valoración social del Área Prioritaria de intervención -API Las Cruces. Caja de la Vivienda Popular Componente participación 2015.
- Reglamento Operativo Subsidio Distrital de Vivienda en Especie – SDVE – Resolución 575 de 2015 expedida por la Secretaría Distrital de Hábitat y Territorio.
- Ceballos R. Olga L. (2006) Rehabilitación de vivienda y recuperación del patrimonio construido. El caso de Bogotá. Revista Scripta Nova, 2006. Bogotá D.C.

¹ Ceballos R. Olga L. (2006) Rehabilitación de vivienda y recuperación del patrimonio construido. El caso de Bogotá. Revista Scripta Nova, 2006. Bogotá D.C.

² Todas las viviendas del Barrio Las Cruces pertenecen al Estrato 2. Base Catastro Distrital. Secretaria Distrital de Planeación.

³ Reglamento Operativo Subsidio Distrital de Vivienda en Especie – SDVE – Resolución 575 de 2015 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y Territorio.

⁴ Ibid.