



ESCUELA del hábitat



Hablemos



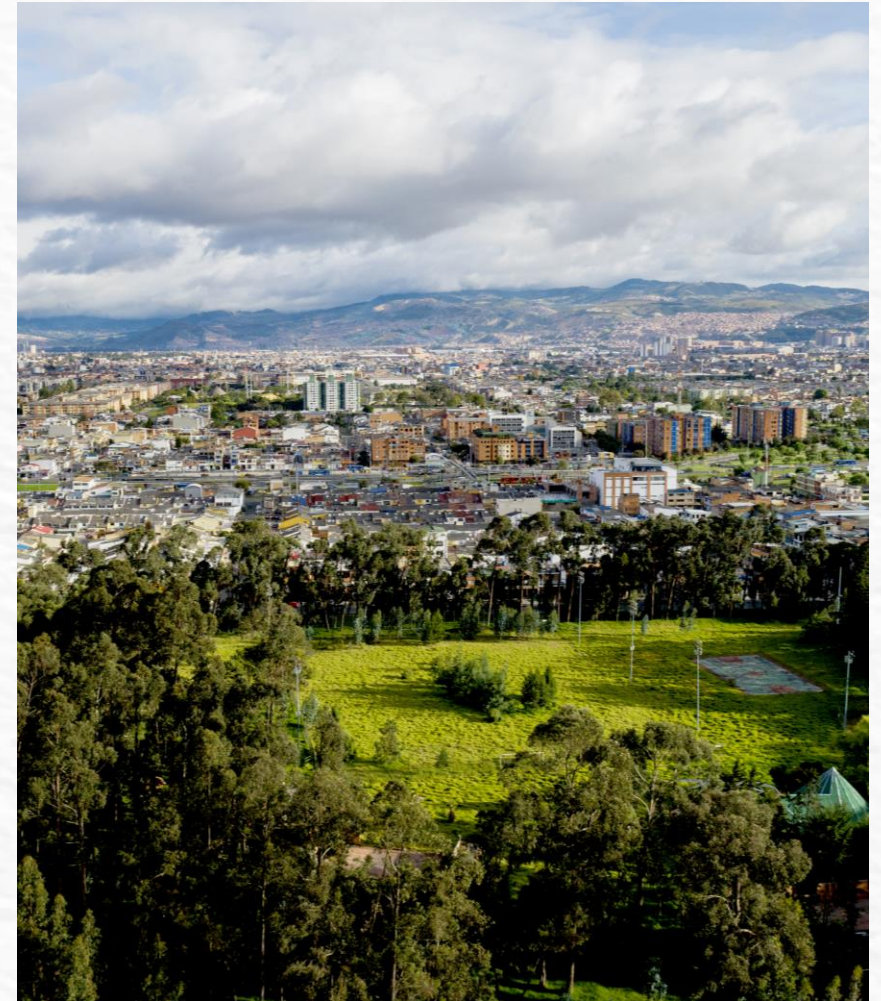
Escuela del Hábitat

DE REÚSO DE EDIFICACIONES PARA VIVIENDA

Diagnóstico: reúso de edificaciones para vivienda en Bogotá

Tania Sofia Puentes Rojas

Secretaria Distrital del Hábitat



Contenido



¿Qué es el reúso de edificaciones para vivienda?



¿Cuáles son los beneficios del reúso de edificaciones?



Necesidad de alternativas para soluciones habitacionales



Metodología



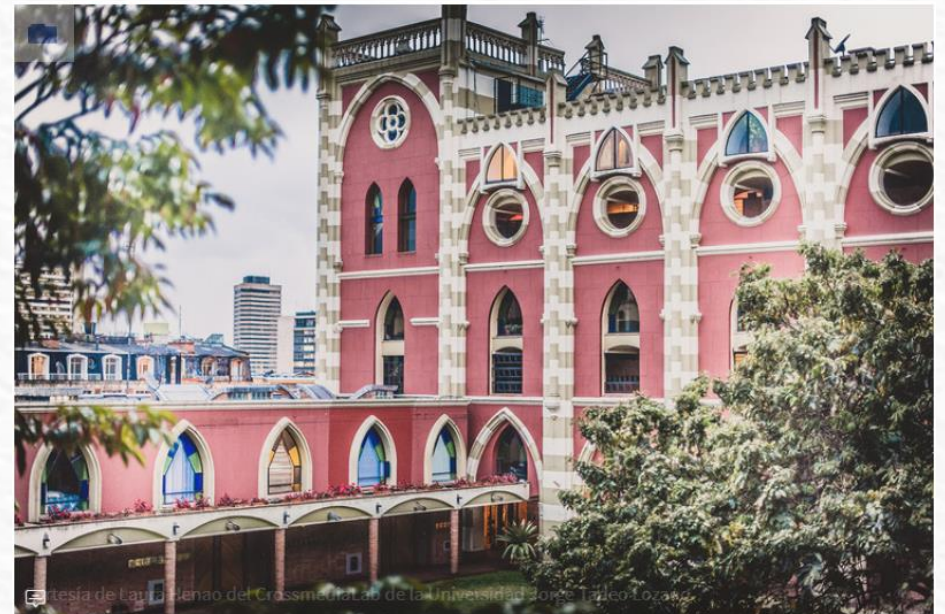
Caracterización del potencial de reúso para vivienda



Retos

¿Qué es el reúso de edificaciones para vivienda?

- Es un proceso por el cual, edificios estructuralmente sanos, son desarrollados para nuevos usos económicamente viables, renovando el edificio. Renovar es actualizarlo manteniendo su carácter original. (Joseph P. Luther. Site and Situación. The Contexto of Adaptive Reuse).
- Es un proceso que adapta edificios a nuevos usos mientras retiene sus características históricas. Es el proceso de encontrarle una nueva vida a edificaciones antiguas. Tiene sentido reinventar en vez de demoler. (Cárdenas, 2007, 34)



Conjunto residencial Calle del Sol - Cra. 3 #11-55

Fuente: Archdaily

¿Cuáles son los beneficios del reúso de edificaciones?

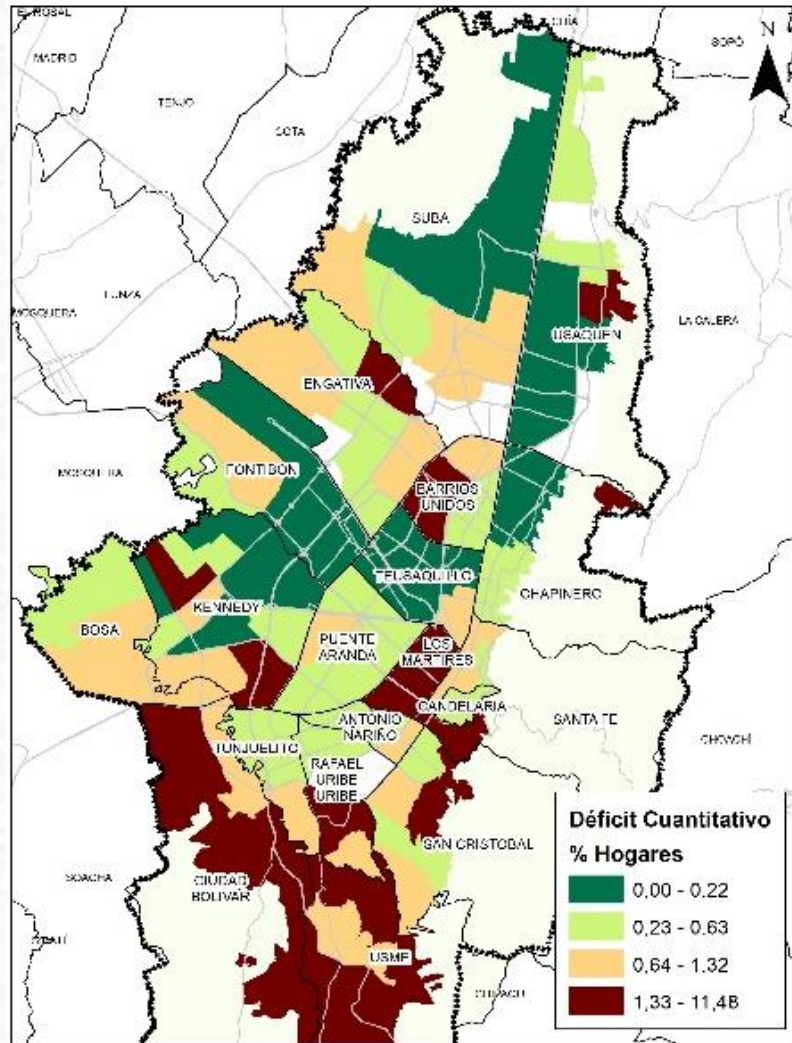


Biblioteca Central UD FJC - Cl. 13 #31-75

Fuente: Semana, 2018

- Revitalización de entornos con usos mixtos, reconociendo el valor histórico de las edificaciones mediante alternativas innovadoras y modernas que contribuyen a la reducción del déficit habitacional en la ciudad construida.
- Mejoramiento estructural, acabos y fachadas de las edificaciones preservando su diseño original y enriqueciendo su calidad urbanística, fortaleciendo del sentido de pertenencia y devolviendo la mirada a estos lugares abandonados de la ciudad acorde con la normatividad urbanísticas vigente.
- Al ubicarse generalmente en proximidad y accesibilidad a soportes urbanos y sociales, corresponde a una oportunidad para aumentar la oferta de vivienda de calidad.
- Práctica que promueve la sostenibilidad ambiental al reducir la contaminación por escombros y partículas, implica menor tiempo una adecuación que una construcción de cero.

Necesidad de alternativas para soluciones habitacionales



Fuente: Elaboración propia, DANE 2021

- Oportunidad para incentivar la revitalización de la ciudad consolidada el reuso parcial o total para proyectos de vivienda, cumpliendo condiciones (Decreto 555 de 2021, Artículo 271)
- Existen predios que, por sus características constructivas y uso de suelo diferente a vivienda, pueden ser modificadas a uso residencial siempre que se cumplan los requisitos operativos para realizar subdivisiones o adecuaciones necesarias (Alcaldía de Bogotá, 2021, 42).
- Mecanismos alternativos para la generación de soluciones de vivienda, donde se promueve el reuso parcial o total de edificaciones para el desarrollo de soluciones habitacionales y de proyectos de vivienda. (Decreto 561 de 2022, Artículo 13, numeral 1)

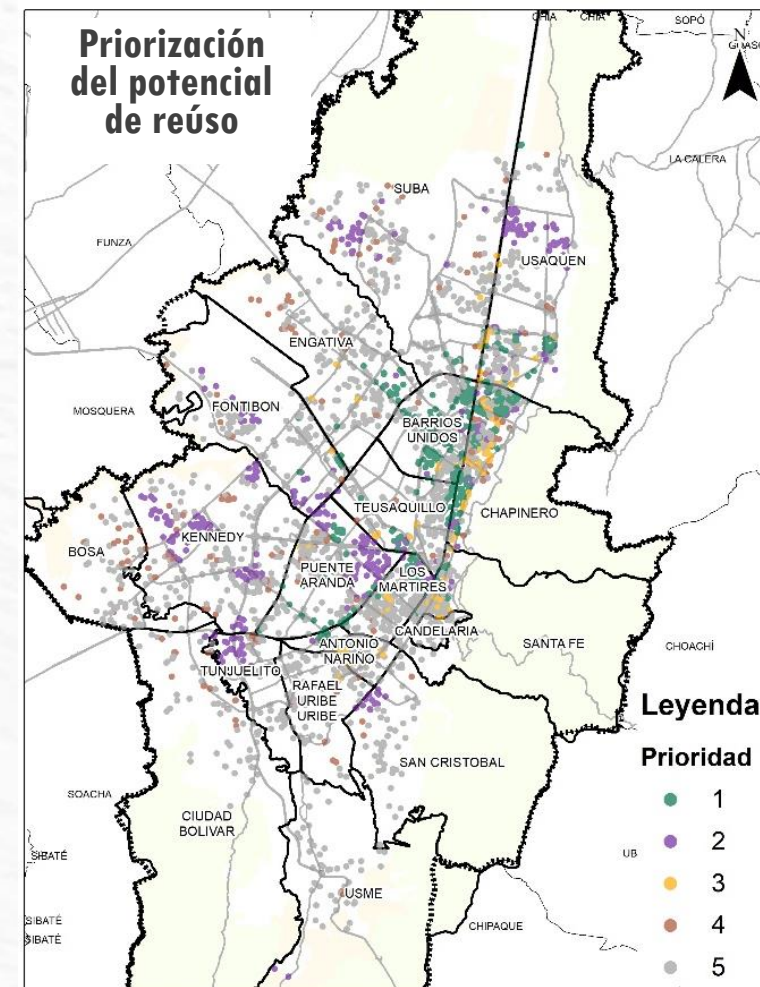
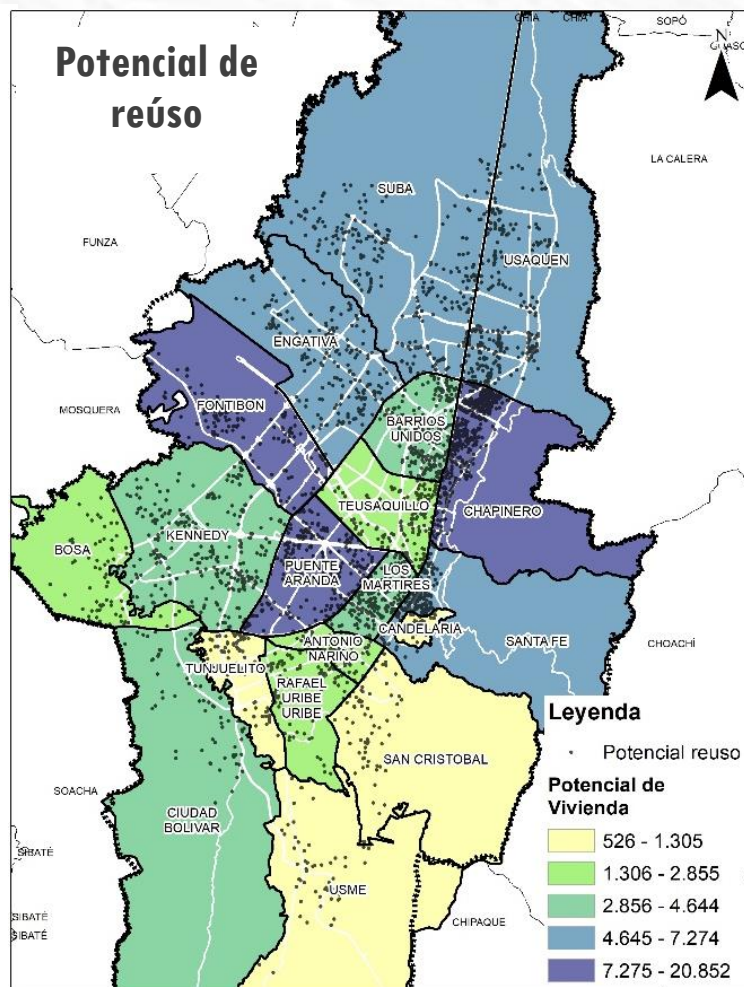
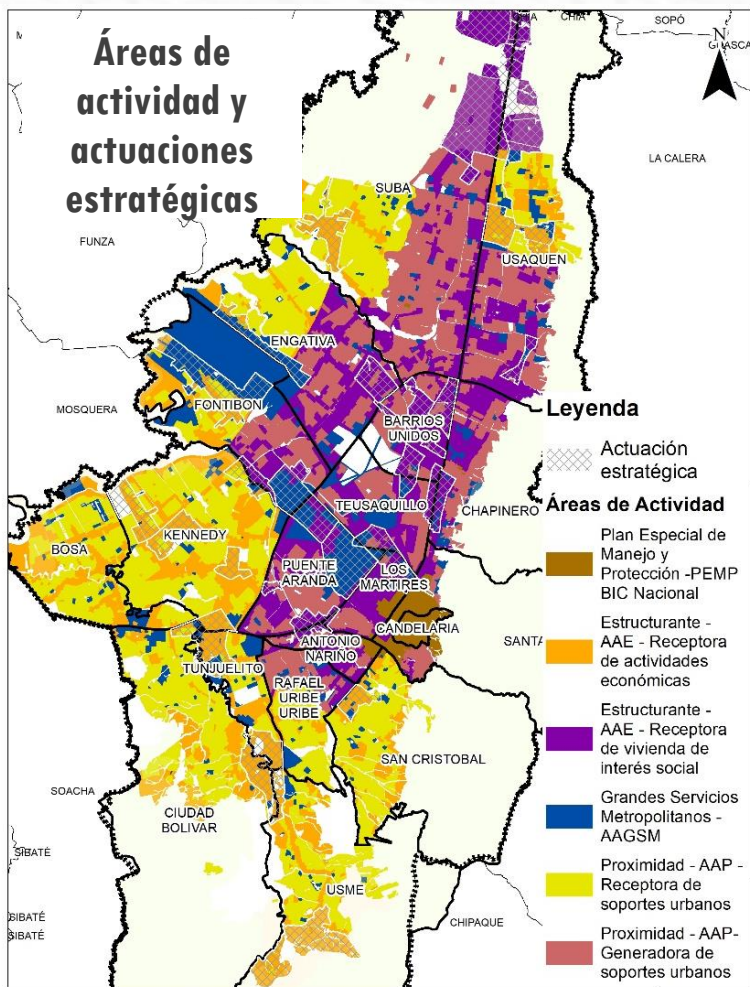
Para Bogotá y los municipios cercanos se requiere dar solución a **1 millón 475 mil** soluciones habitacionales aprox.

Metodología

Una idea integral de acceso a vivienda por reúso de edificaciones implica adecuaciones que cumplan estándares de calidad con buenas condiciones de acceso a soportes urbanos y equipamientos. Se caracteriza el potencial de reúso para definir una priorización de intervención y consideraciones a partir de experiencias previas.



Caracterización del potencial de reúso para vivienda



Fuente: Elaboración propia

Potencial Vivienda por priorización	1	2	3	4	5
	11.087	11.362	7.056	18.849	51.875
	100.229				

Caracterización del potencial de reúso para vivienda

Componente físico

- El 69% tiene una vetustez posterior a 1985.
- El 79% tiene puntaje de calificación superior a 43 según UAECD.
- Solo el 24% se ubica en manzanas con un IC mayor a 2.5.
- 67% en densidades de vivienda entre 0 – 110 viv/ha.
- Tratamiento Urbanístico, 59% Consolidación, 30% Renovación, 7% Conservación.
- 49% sobre AAE Receptora de VIS

Componente entorno

- 48% cuenta con más de 3m² de espacio público por habitante.
- 60% con más de 2 m² construidos de equipamiento por habitante.
- 82% cercano a la red troncal en menos de 1km.
- Del 10% al 15% con problemáticas de entorno.

Componente socioeconómico

- Solo el 16% se encuentra en el quintil más alto de IPM mayor a 19 puntos.
- En los sectores potenciales predominan los hogares con ingresos mayores a 4 SMMLV.
- El tipo de tenencia presenta una distribución similar, sin embargo, predomina en propia totalmente pagada.
- Solo el 22% gasta menos de 30% en el valor del arriendo y el 82% en amortización de crédito.

Retos

- Establecer los requerimientos mínimos del potencial de reúso para cumplir con estándares de calidad de vivienda en términos de costo – beneficio, ya que no necesariamente se dispone de toda la información sobre su estado jurídico, estructural, funcional, etc.
- La estructura de incentivos y actores se debe establecer de manera objetiva y transparente, sobre quien(es) recae el riesgo de elección de edificaciones objeto de reúso que no sean adecuadas pero que no hayan sido descartadas en el proceso y sus costos impidan el cierre financiero debido factores variables como la vetustez, localización, conservación y área construida proyectada para vivienda.
- Iniciar pilotos que aporten experiencia al sector público, generando confianza en propietarios e inversionistas en este tipo de iniciativas en áreas estratégicas de la ciudad y con ello incentivar su desarrollo.
- Garantizar que estos sectores revitalizados o con las mejores condiciones de accesibilidad y proximidad a soportes urbanos y dotacionales sean asequibles para los hogares con ingresos menores a 4 SMMLV en términos del costo de vida.



ESCUELA del hábitat

