



ESCUELA del hábitat

La **BOGOTÁ**
que estamos construyendo



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



Hablemos

Escuela del Hábitat



Calidad de la Vivienda

Línea base para evaluar la calidad de la vivienda en

Bogotá

María Paula Salcedo Rojas

Subdirectora de Información Sectorial

Marzo 30 de 2023



Objetivo



Aportar bases conceptuales y metodológicas para construir una línea base **territorial** del estado de la vivienda en Bogotá.

Observatorio del Hábitat, Secretaría Distrital de Hábitat:

<https://observatoriahabitat.org/wp-content/uploads/2022/12/Estudio-calidad-vivienda.pdf>

Base conceptual: vivienda



Digna

Constitución Política de Colombia. 1991

No hay aproximación oficial, en sentido estricto lo “digno” es un adjetivo utilizado para calificar aquello que guarda proporción con las cualidades o méritos de una cosa o persona determinada.

No define los aspectos específicos y observables con los que debe contar una vivienda para garantizar un goce efectivo del derecho.



Adecuada

ONU – Hábitat. 1991

(...) No se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo y debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

- Seguridad de la tenencia
- Disponibilidad de servicios
- Asequibilidad
- Habitabilidad
- Accesibilidad
- Adecuación cultural
- Ubicación



De calidad

Se identifican dos formas de aproximarse:

De carácter objetivo: juzga la adecuación constructiva de la vivienda en función de lista de chequeo definida.

De carácter cualitativo (calidad residencial): involucra la percepción y valoración que tienen las personas de lugar en el que viven, por sus características constructivas y condiciones del entorno.

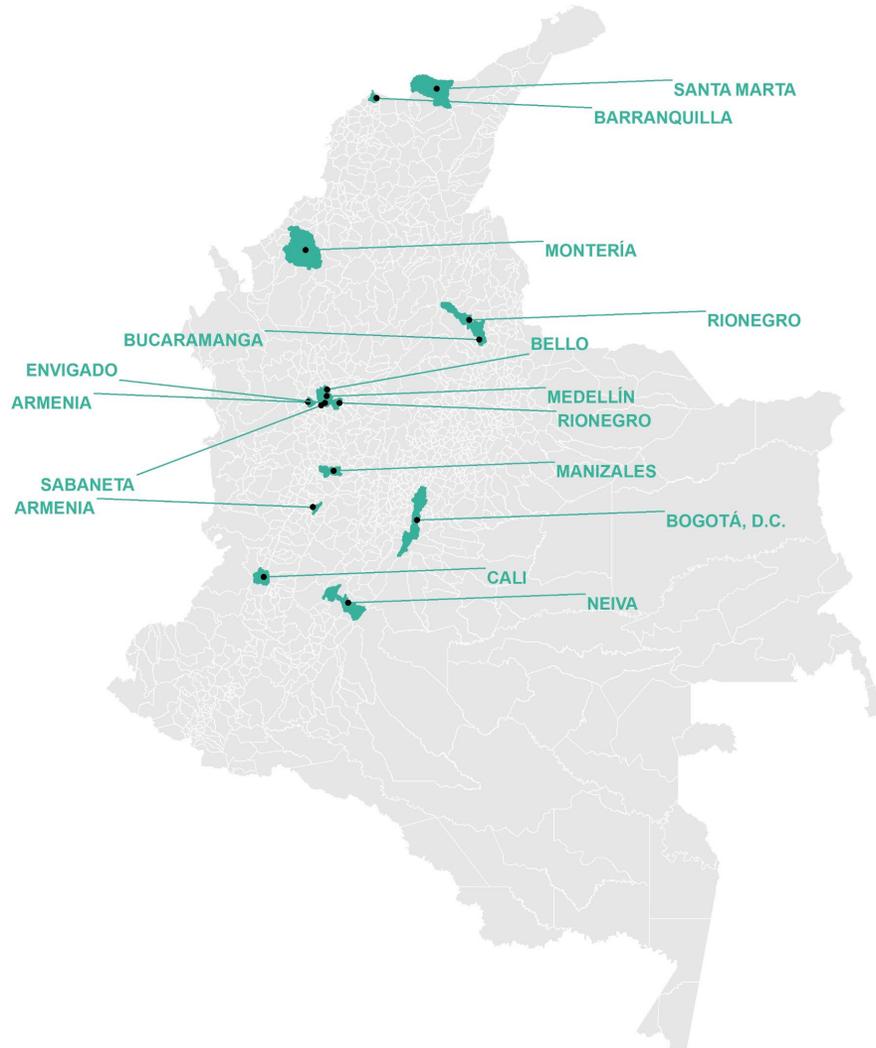


Experiencias internacionales: Propuesta de línea base para evaluar la calidad de la vivienda en Bogotá

País	Habitabilidad 	Accesibilidad 	Tecnológicas constructivas 	Durabilidad y eficiencia energética 	Salubridad 	Servicios básicos 	Localización y entorno
México	Mínimo 1 Hab, 1 Baño y Otro espacio	Mínimo de adecuaciones debe permitir accesibilidad	Ventilación, iluminación y alturas mínimas	Materiales de acuerdo con zona climática	Diseño contempla gestión de residuos	Redes básicas de servicios públicos	Cercana a accesos y rutas de evacuación
Argentina	Mínimo 1 Hab, 1 Baño y Cocina	Ambientes libres de barreras	Diseño bioclimático	Vida útil mínima de 30 años	Acondicionamiento higrotérmico	Prevención de propagación de enfermedades	Instalaciones con durabilidad similar a la vivienda
Chile	Mínimo 1 Hab y 1 Cocina	Espacios para distanciamiento mínimo 2 metros	Confort higrotérmico, lumínico y acústico	Eficiencia energética según reglamentación	Vivienda con entorno sin contaminación	Vivienda debe estimular reusó de agua	Buena conectividad al transporte
Bolivia	Mínimo 1 Hab, 1 Baño y 1 Cocina	Base ergonómica (altura, superficie para cada ambiente)	Protección térmica y acústica, espacios abiertos	Vida útil mínima de 15 años	Espacios al interior de la vivienda para almacenar residuos	Redes básicas de servicios públicos	Integración armónica con el entorno
Costa Rica	Tamaño (m2) mínimos de los espacios	-	Iluminación, ventilación, acabados	Principio de conservación sostenible del ambiente	Materiales de construcción de nula toxicidad	Agua potable y sistema de aguas residuales	-
Colombia	Mínimo 1 Hab, 1 Baño, 1 Cocina y Otro espacio	Ambientes libres de barreras	Sistema de resistencia sísmica, materiales exigidos	Vida útil mínima de 50 años (concreto reforzado y ladrillo)	Mínimos de salubridad de entorno y al interior de la vivienda	Redes básicas de servicios públicos	Parámetros para selección del terreno (Usos, pendiente, servicios, afectaciones)



Área construida mínima de vivienda

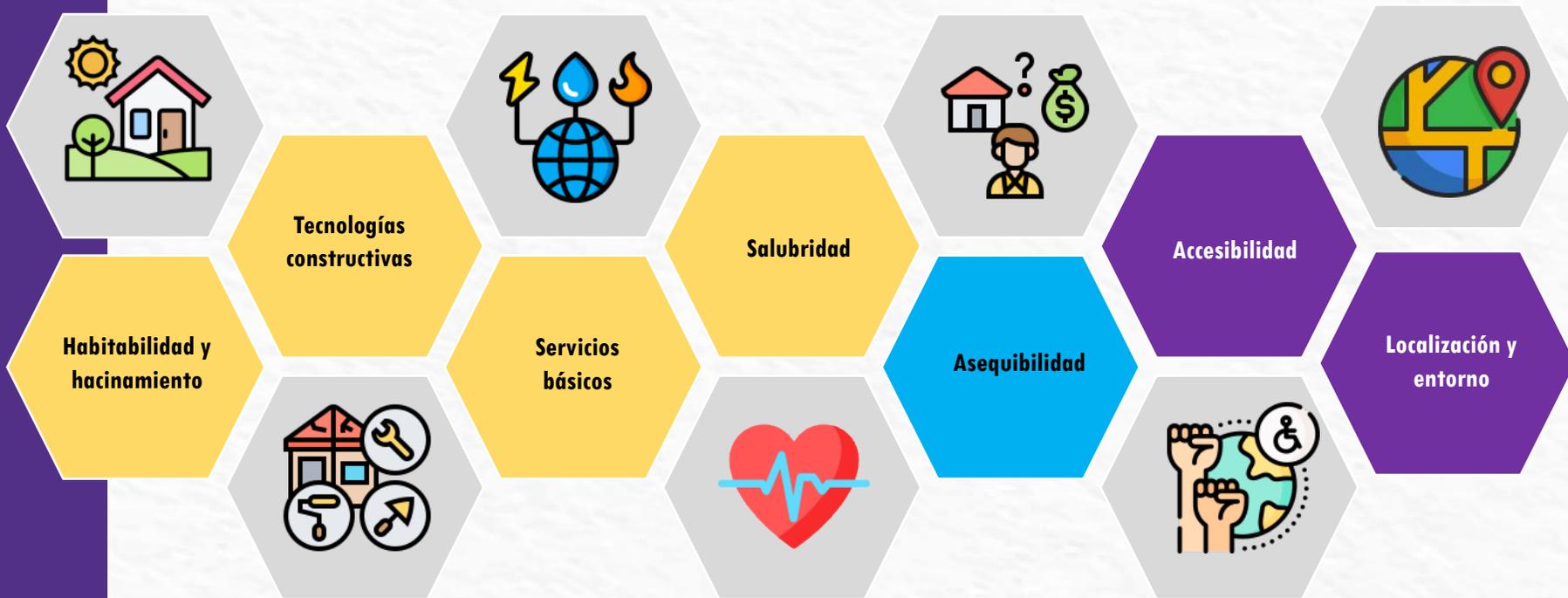


*Bogotá: Configuración mínima - Habitación o área de descanso, baño completo, área para la preparación de alimentos

Ciudad	Área mínima según número de alcobas (1 a 4 alcobas)	No especifica
Medellín	30 a 80 m ²	
Barranquilla	30 a 80 m ²	
Bello		36 a 58 m ²
Sabaneta	54 m ² (NO VIS)	48 m ² (VIP-VIS)
Envigado		55 a 60 m ²
Rionegro		45 a 48 m ²
Montería	15 a 60 m ²	
Manizales		35 m ²
Santa Marta		45 m ²
Bogotá - Vivienda colectiva NO VIS / VIP		Desde 18 m ² y menor a 36 m ²
Bogotá - VIS / VIP, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar		Desde 36 m ²
Bogotá - VIS / VIP en cumplimiento de obligaciones urbanísticas o para acceder a descuentos de cargas urbanísticas mayor edificabilidad		Desde 42 m ²
Bucaramanga		35 a 60 m ²
Armenia		35 a 60 m ²
Neiva		72 m ²
Cali		45 a 50 m ²

Puntos de partida de diagnóstico

A partir de la revisión de referentes de reglamentaciones nacionales e internacionales, así como documentación académica en torno al derecho a la vivienda, se identificaron los siguientes componentes para caracterizar el estado actual de la vivienda y el hábitat en Bogotá.

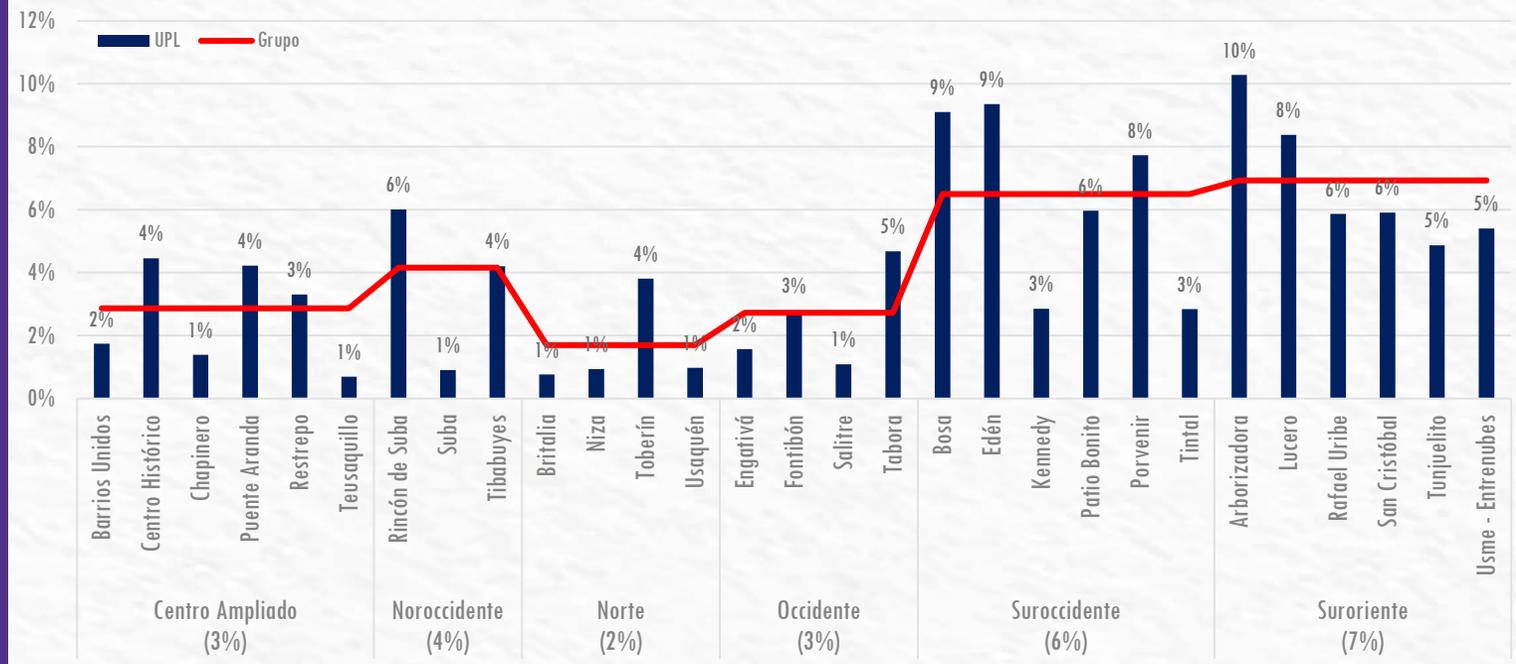




Urbano: déficit cualitativo de vivienda

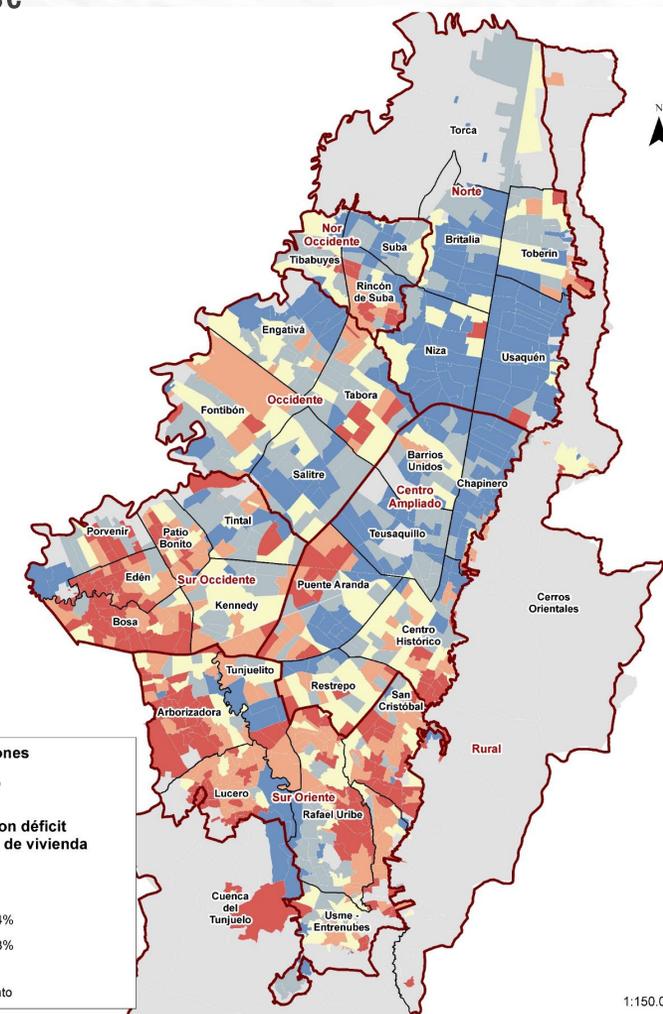
Identifica a los hogares que habitan en viviendas que tienen deficiencias no estructurales, esto es, hacinamiento mitigable, material de pisos, lugar en donde se preparan los alimentos, agua que se utiliza para prepararlos, alcantarillado, conexión a energía eléctrica y recolección de basuras.

(DANE, 2020)



Más favorable

Desfavorable





Urbano: condiciones estructurales y servicios públicos



Esta evaluación identifica el porcentaje de viviendas que cuentan con materiales de construcción adecuados, considerando los siguientes códigos.

Se entiende un buen acceso si cuenta con 3 servicios básicos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica) y al menos 2 complementarios (teléfono, gas natural, alumbrado público).

Códigos

Pisos

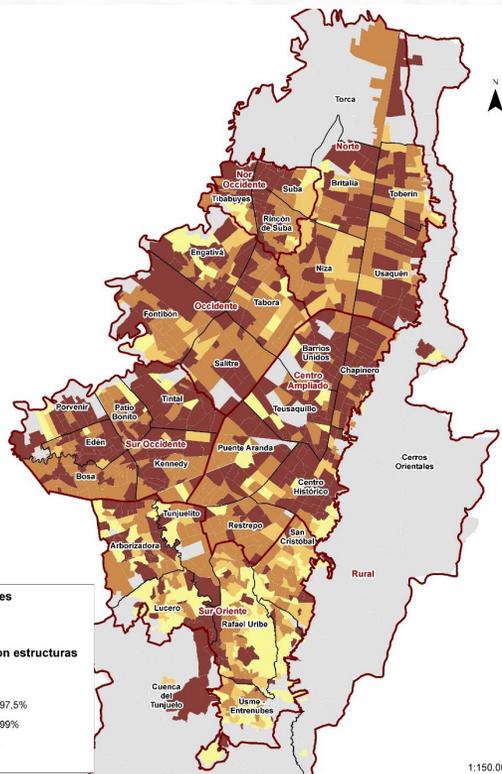
- 232: cemento, madera burda;
- 233: baldosa común, cemento, tablón, ladrillo
- 234: listón machihembrado
- 235: tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa
- 236: parquet, alfombra, retal de mármol
- 237: mármol, otros lujos

Muros

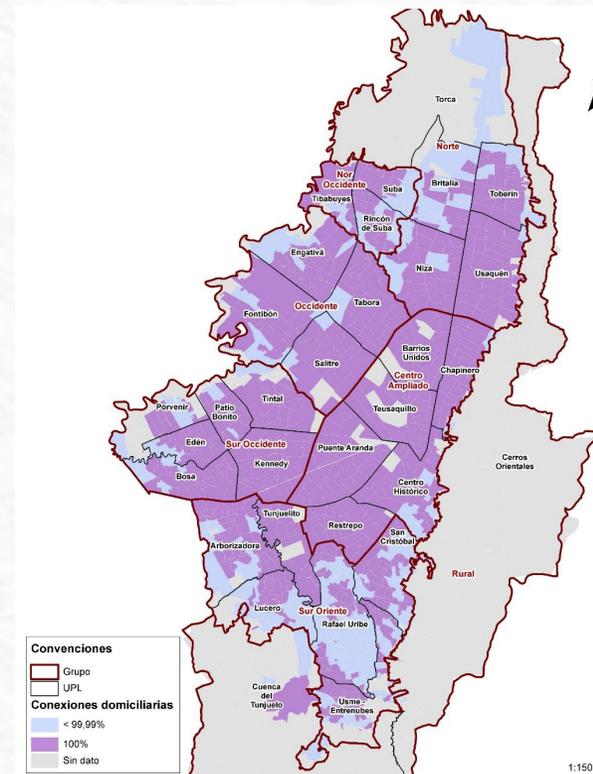
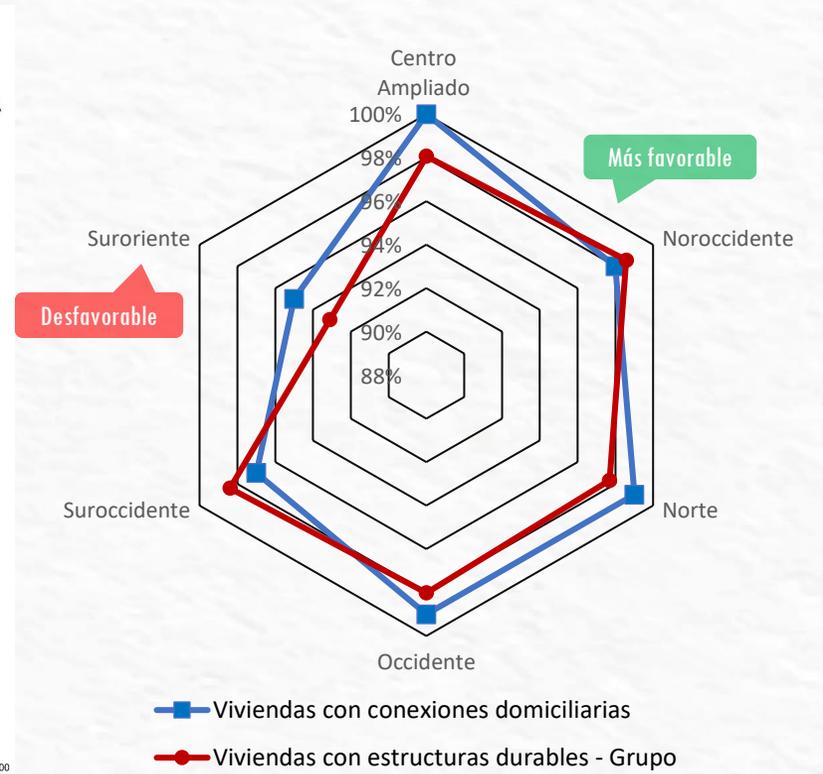
- 122: bahareque, adobe, tapia
- 123: madera
- 124: concreto
- 125: bloque, ladrillo

Cubierta

- 132: zinc, teja de barro, eternit rustico
- 133: entepiso, prefabricado
- 134: eternit o teja de barro
- 135: azotea, placa sencilla, aluminio
- 136: placa impermeabilizada, cubierta lujosa



Fuente: SIS (2022)



Fuente: SIS (2022)

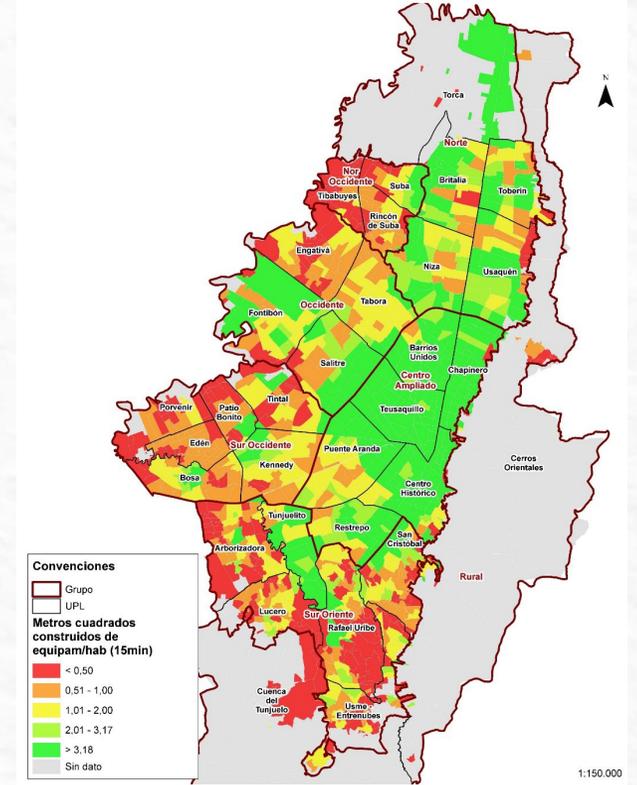
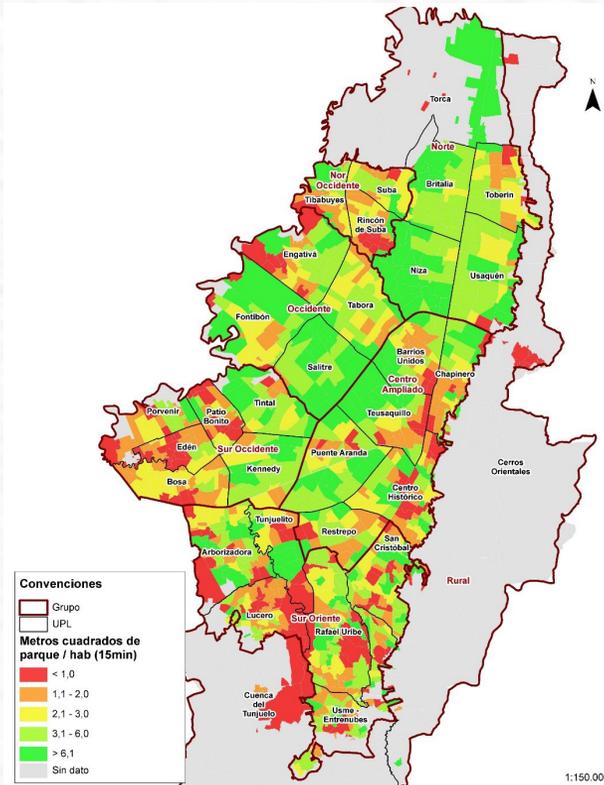
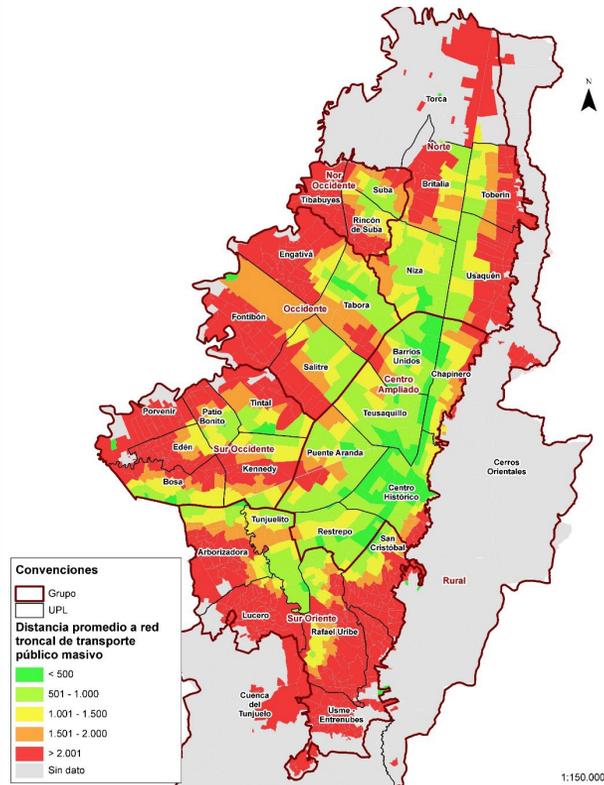


Urbano: acceso a infraestructuras de soporte

Distancia mínima de desplazamiento peatonal para acceder a la red troncal del Sistema de Transporte Público Masivo. Parámetro: 1.000 metros

Área de parque disponible por habitante en una caminata máxima de 15 minutos desde el lugar de residencia. Referente: 6m²/hab (PMEP 2005)

Área construida dotacional disponible por persona a 15 minutos desde su lugar de residencia. Referente: 3,17 m²/hab (Decreto 555 de 2021)

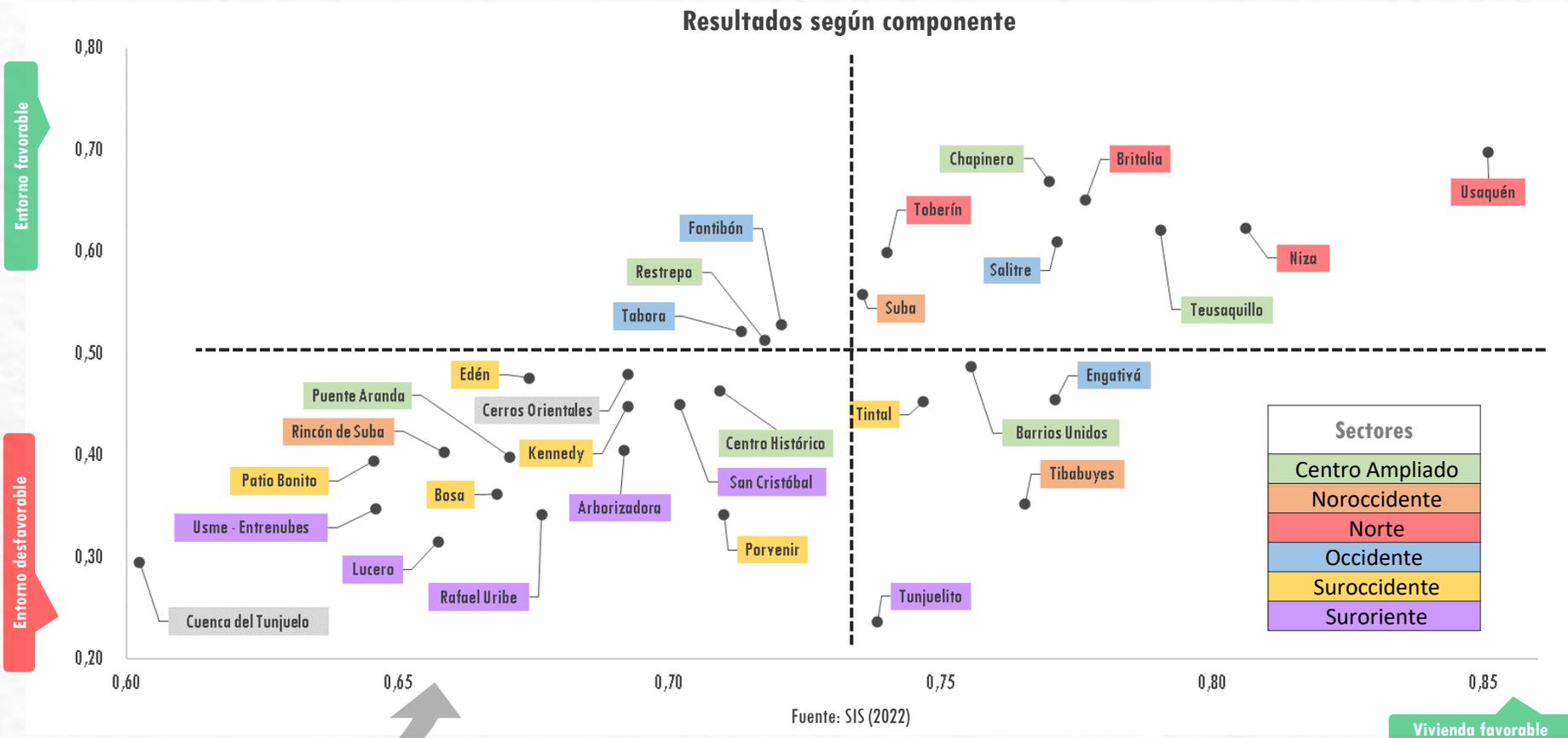
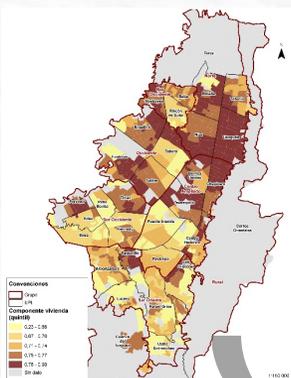
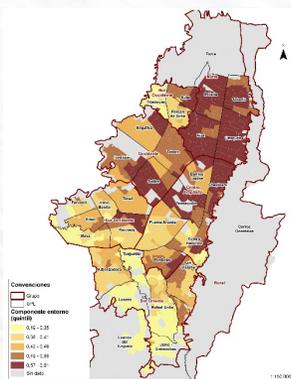


Fuente: SIS (2022)



Urbano: síntesis de resultados

El grupo norte es el de mejor desempeño en los dos componentes y, en contraposición, suroccidente y suroriente son los más deficitarios. No obstante, al interior de cada grupo se presentan comportamientos heterogéneos.



Sectores
Centro Ampliado
Noroccidente
Norte
Occidente
Suroccidente
Suroriente

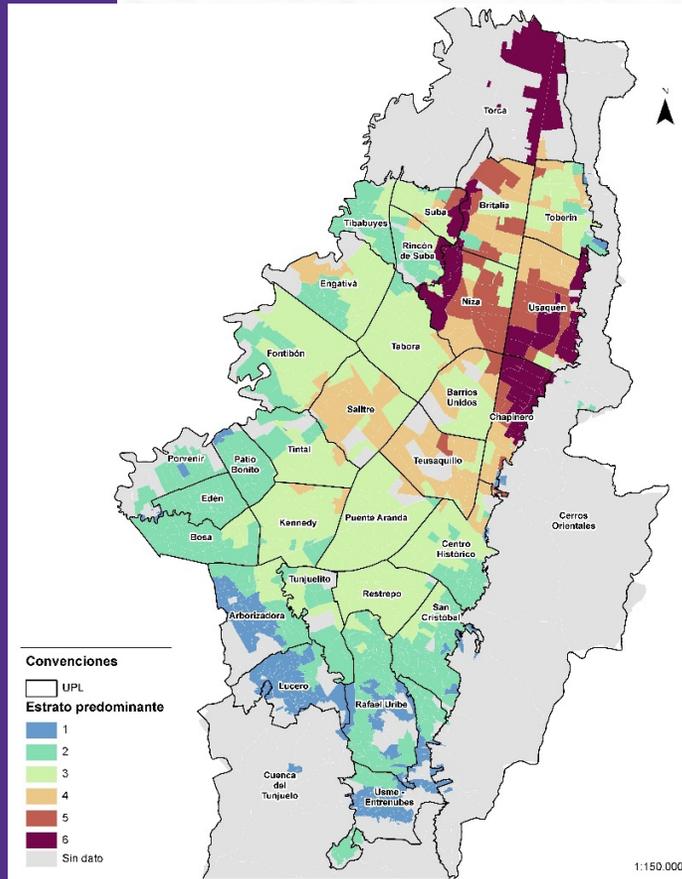


Línea base del estado de la vivienda en Bogotá

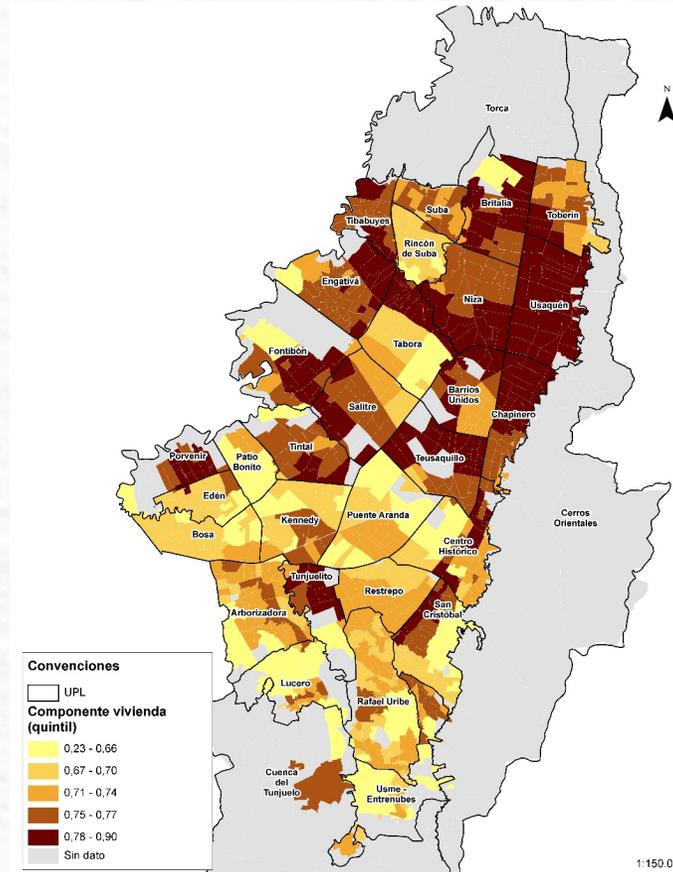
Componentes		Categoría de reglamentación	Variable	
 Vivienda	1. Condición arquitectónica	Habitabilidad y hacinamiento	Déficit cuantitativo de vivienda	
				Área de vivienda por persona
		Tecnologías constructivas, durabilidad y eficiencia energética	Estructuras durables	
		Salubridad	Déficit cualitativo de vivienda	
	2. Servicios públicos	Servicios básicos	Conexiones domiciliarias	
3. Asequibilidad	Asequibilidad	Arrendamiento e ingreso		
		Amortización de crédito e ingreso		
 Entorno	4. Accesibilidad	Accesibilidad	Movilidad con discapacidad para caminar	
			Movilidad con discapacidad visual	
			Movilidad de adultos mayores	
			Movilidad con bebés o menores de 5 años	
	5. Proximidad a infraestructura	Localización y entorno	Distancia a troncal de Transmilenio	
			Área de equipamiento en proximidad	
			Área de parque en proximidad	
	6. Seguridad	Inseguridad		
		Cercanía a sitios peligrosos		
	7. Ambiente	Malos olores		

Resultados

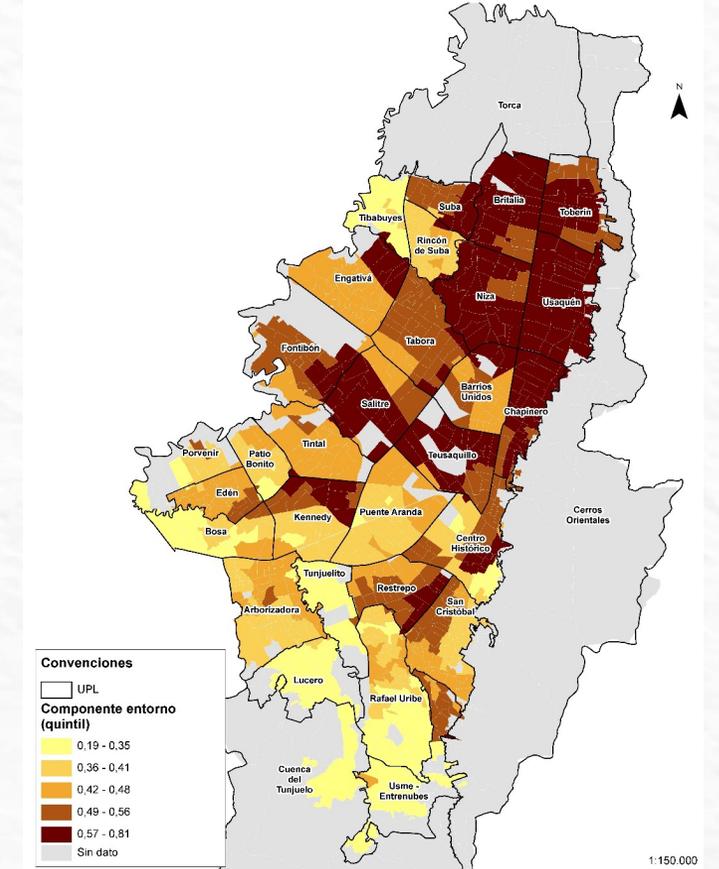
Estrato



componente de vivienda



Componente de entorno



Fuente: SIS, SDHT

Com.vivienda	Condición arquitectónica	Servicios públicos	Asequibilidad
Estrato 1	0,84	0,93	0,20
Estrato 2	0,91	0,99	0,21
Estrato 3	0,95	1,00	0,22
Estrato 4	0,97	1,00	0,38
Estrato 5	0,97	0,97	0,46
Estrato 6	0,98	1,00	0,45

Com.entorno	Seguridad	Ambiente	Accesibilidad	Infraestructura
Estrato 1	0,49	0,51	0,29	0,09
Estrato 2	0,54	0,58	0,40	0,10
Estrato 3	0,65	0,74	0,39	0,16
Estrato 4	0,76	0,86	0,58	0,22
Estrato 5	0,81	0,93	0,69	0,22
Estrato 6	0,88	0,96	0,72	0,23

Reflexiones finales

Se definieron las **variables y fuentes de información requeridas para construir una línea base para Bogotá** haciendo uso de herramientas de sistemas de información geográfica y estadística espacial, tomando como referencia unidades geográficas de escala barrial que permitieron resaltar la heterogeneidad del territorio siendo este un insumo útil para futuros diagnósticos de instrumentos y políticas sectoriales.

- **La metodología desarrollada comprende dos componentes, el de vivienda permitió observar que la cuestión de la asequibilidad es la que mayor reto en la ciudad, en tanto los subcomponentes de condiciones arquitectónicas y acceso a servicios públicos presentaron comportamientos favorables.**
- **El segundo componente, el entorno, en él se encontraron los mayores retos para garantizar una vivienda adecuada, resultados que son consistentes con 30 años de política con sesgo económico y desconocimiento de la interacción entre vivienda y ciudad.**
- **la relación de oferta y demanda de los sistemas de soporte es el mayor reto que persiste en Bogotá para cualificar la vivienda y asegurar condiciones de vida adecuadas. Después de esta se encuentran las condiciones de la infraestructura para el desplazamiento de personas con movilidad reducida y la percepción de seguridad.**

En los dos componentes que la ciudad provee condiciones más favorables en donde se concentran los estratos más altos (especialmente al norte), pero estas cualidades tienden a decrecer en la medida que se reduce el estrato- En la medida que las áreas evaluadas se alejan del norte de la ciudad y se aproximan especialmente hacia los bordes sur y occidente. **Así, las condiciones más críticas se encuentran en el borde sur, con comportamientos desfavorables en los siete subcomponentes evaluados.**

Calidad de la Vivienda

Gracias





ESCUELA del hábitat

La **BOGOTÁ**
que estamos construyendo



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

