

Proyecto IDRC 92 - 8751  
- Colombia -

**LINEAS DE INVESTIGACION EN  
POLITICA SOCIAL  
SECTOR DE VIVIENDA Y  
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

Elaborado por :

**LUCELENA BETANCUR SALAZAR  
MARIA HELENA RODRIGUEZ Z.  
ORLANDO SAENZ**

**FUNDACION ENCUENTRO HABITAT COLOMBIA**

**Bogotá, Mayo de 1993**

## I N D Í C E

PRESENTACION . . . . .	1
1. LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO SOCIAL Y SECTORIAL . . . . .	1
2. LA SITUACION ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA . . . . .	2
3. LA NUEVA ORGANIZACION Y POLITICAS DEL SECTOR DE LA VIVIENDA . . . . .	3
3.1 La Constitución Nacional de 1991 . . . . .	4
3.2 Las leyes de descentralización . . . . .	5
3.3 La Ley 9 de 1989 o de Reforma Urbana . . . . .	6
3.3.1 Instrumentos de planeación . . . . .	6
3.3.2 Instrumentos legales-administrativos . . . . .	6
3.3.3 Instrumentos financieros . . . . .	7
3.4 La Ley 3 de 1991 o Sistema de Vivienda de Interés Social . . . . .	8
4. HIPOTESIS SOBRE LA POLITICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA . . . . .	9
4.1 La Planeación . . . . .	10
4.2 La Instrumentación . . . . .	11
4.3 La Gestión . . . . .	12
5. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION SOBRE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN COLOMBIA . . . . .	13
6. AGENDA PARA LA INVESTIGACION SOBRE LA POLITICA SOCIAL EN EL SECTOR DE VIVIENDA EN COLOMBIA . . . . .	16
BIBLIOGRAFIA . . . . .	19

## PRESENTACION

### 1. LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO SOCIAL Y SECTORIAL

A raíz de la celebración del Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar en 1987, el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos - HABITAT - propuso a la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobar la elaboración de una Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2.000, con la aportación de los gobiernos miembros del Centro. Aprobada dicha solicitud el objetivo de la estrategia se centró en "estimular la adopción de medidas orientadas a facilitar a todos una vivienda adecuada para el año 2.000".

La sustentación de la Asamblea General, para la adopción de la Estrategia Mundial, se basó en principios puramente sociales. Es así como en la parte motiva de la resolución se reconoce que "la vivienda adecuada y segura constituye un derecho humano básico y es esencial para las aspiraciones humanas". " Que un medio habitacional miserable es una amenaza constante a la salud y a la propia vida y que por lo tanto acarrea un desperdicio de recursos humanos, que son el atributo más valioso de una nación" y que es necesario advertir que "ésta lamentable situación puede afectar adversamente la estabilidad social y política de los países"<sup>1</sup>

Esta visión compartida lleva implícita la importancia de la vivienda como factor social de desarrollo, de manera independiente al nivel de desarrollo de los países y a que éstos tengan economías de planificación centralizada o de mercado.

En efecto, la vivienda desde los puntos de vista cualitativo y cuantitativo ha sido considerada como una de las variables de mayor incidencia para definir la calidad de vida de la población urbana y rural, al lado de las condiciones de salud, educación, nutrición y saneamiento básico. Si a esto se suma la carencia de vivienda adecuada que soportan más de 1.000 millones de personas en el mundo, se entiende la preocupación universal de los gobiernos por aportar criterios y soluciones de manera conjunta.

La vivienda permite la incorporación de diferentes actores y de diferentes disciplinas, que también avanzan desde las comunidades necesitadas clamando por el derecho básico, hasta los grandes empresarios y financistas. Esto genera un marco institucional heterogéneo, donde caben múltiples interpretaciones y maneras de

---

<sup>1</sup> Resolución 42/191 de Diciembre 11 de 1987, emanada de la Asamblea General de las Naciones Unidas.

enfrentar la problemática, aspecto positivo si se logran sistemas eficientes de interrelación.

En Colombia por ejemplo la actual creación del Viceministerio de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable (Mayo de 1993), que define las entidades públicas del sector es una respuesta institucional al problema, así como la asignación de fondos de subsidio a la vivienda popular y la creación de los sub-sistemas en la política de Vivienda de Interés Social, son indicativos del interés del gobierno por responder a la problemática mediante una visión de conjunto.

Existen muchas maneras de enfocar la problemática de la vivienda. Alrededor del tema se aglutinan diversos intereses que avanzan desde lo meramente formal, hasta lo político. Es así como la vivienda ha sido asimilada (de manera parcial o total) a un problema arquitectónico, urbanístico, legal, financiero, técnico, empresarial, comercial, social, económico... convirtiéndose en últimas en una expresión cultural. Para la planeación nacional es importante en consecuencia poseer información sobre las tendencias que, por ejemplo a nivel demográfico y económico, influyen en el sector y su interconexión con el contexto social y económico en general.

Desde el punto de vista social y político, la vivienda canaliza básicamente los intereses de los actores solidarios, (ONG y comunidades organizadas), en su lucha por permear en los sectores convencionales de la economía. Buena parte de la fuerza contenida en estos avances, la canalizan los mercados clandestinos configurando condiciones de mediocridad en las soluciones habitacionales, produciendo presión social ante el Estado. La vivienda, en consecuencia, no es más que el reflejo de las condiciones y diferencias socio-económicas de la población y como tal se constituye en elemento estabilizador o desestabilizador en el conjunto de la sociedad.

## **2. LA SITUACION ACTUAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA**

De acuerdo con el diagnóstico síntesis presentado como base de sustentación de la actual política de vivienda, "La Revolución Pacífica", la problemática del sector se centra alrededor de la falta de condiciones adecuadas de la vivienda en términos de espacio, dotación de servicios y calidad de sus estructuras.

En las ciudades mayores, por ejemplo, existe una gran incidencia de hacinamiento, pues en ellas, más de 600.000 hogares no disponen de espacio adecuado. En el campo y en ciudades pequeñas por el

contrario, el mayor problema se refiere a la carencia de servicios públicos y saneamiento básico.

En términos generales, se puede decir que el 33% del total de los hogares colombianos se desarrolla en condiciones insatisfactorias, mientras que en el campo, más del 45% de ellos no cuentan con conexión adecuada a los servicios básicos.

Otro de los problemas de importancia que afectan el sector, según el plan, es la falta de garantías crediticias que hace difícil el acceso de la población de menores ingresos al mercado formal de la vivienda. De la misma manera, las corporaciones de ahorro y vivienda no se sienten estimuladas para correr los riesgos implicados en los programas de vivienda social. Esta situación originó que en el pasado las corporaciones prefirieran pagar las multas correspondientes antes de participar en este tipo de programas para cumplir con las cuotas que el gobierno les había asignado.

Con base en estos antecedentes, la actual política de gobierno en el sector vivienda se orienta específicamente a los aspectos que se enumeran a continuación:

- Favorecer el acceso de los hogares de menores ingresos al mercado de vivienda formal a través del sistema de subsidios que permitan complementar la cuota inicial y el crédito hipotecario.
- Fomentar la participación del sector privado en la construcción de vivienda de interés social.
- Redefinir las funciones de algunas de las entidades relacionadas con el manejo de programas de vivienda y descentralizar la construcción y financiación de vivienda social.

### 3. LA NUEVA ORGANIZACION Y POLITICAS DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

El marco general de la política del sector propende por un manejo integral en la temática de vivienda, desde la perspectiva global del desarrollo urbano que menciona la Ley 9 de 1989, y por cambios en las funciones y responsabilidades asignadas a las entidades del sector. Pero, aún así, quedan por fuera temas tan importantes como el medio ambiente, un mayor énfasis en los aspectos tecnológicos y el desarrollo más detallado de los mecanismos que menciona la misma Ley.

Se buscan alternativas para clarificar la adjudicación de los subsidios y para que la población con menores ingresos pueda acceder a vivienda propia, sin embargo, quedan estratos aún más bajos por fuera de las soluciones planteadas. La política de vivienda no menciona otras alternativas para aliviar las necesidades de estos rangos de ingresos.

La mayor parte de los mecanismos con que cuenta el sector, se orienta, como veremos a continuación, a los aspectos financieros y fiscales procurando destinar mayores recursos en los niveles locales. Para esto, se dejan previstos algunos mecanismos de orden institucional que deben ser desarrollados.

El marco legal e institucional por el cual se rige el sector se puede resumir en la siguiente normativa:

- La Constitución Nacional de 1991.
- Las leyes de descentralización.
- Ley de reforma urbana (ley 9a. de 1989).
- Ley de vivienda (Ley 3a. de 1991).

### 3.1 La Constitución Nacional de 1991

A continuación se comentan los artículos de la Constitución que se refieren específicamente al tema de vivienda y asentamientos humanos.

- Artículo 50 y 42, el Estado reconoce sin discriminación los derechos de la persona y ampara la familia como núcleo fundamental de la sociedad.
- Artículo 51, el Estado reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y se responsabiliza por fijar las condiciones para que esto se cumpla, por promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas.
- Artículos 311, 313, señalan al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado y le otorga responsabilidades en la prestación de los servicios públicos, en la construcción de obras que demande el progreso local, en el ordenamiento de su territorio, en la promoción de la participación comunitaria y en el mejoramiento social y cultural de sus habitantes. El municipio a través de su concejo deberá reglamentar los usos del suelo, vigilar y

controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

- Artículo 366, se destaca el mejoramiento de la calidad de vida de la población y su bienestar general como finalidad del Estado y plantea como objetivo fundamental, actividades que solucionen necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental y agua potable. Para esto, determina que en los planes y presupuestos, el gasto público social debe tener prioridad sobre cualquier otra asignación.
- Artículos 367, 368, 369, fijan competencias y responsabilidades a los municipios distritos y departamentos en la prestación de los servicios públicos y en facilitar el pago de tarifas a la población de menores ingresos a través de subsidios. De la misma manera, otorga a la ley la responsabilidad de fijar los deberes y derechos de los usuarios.

### 3.2 Las leyes de descentralización

Las normas establecidas en el proceso de descentralización, son de carácter financiero y administrativo principalmente, buscando una mayor posibilidad de inversión en el sector y mayor autonomía en la toma de decisiones.

- Ley 14 de 1983, Ley 50 de 1984, Ley 55 de 1985, Ley 12 de 1986.  
Estas leyes propenden por el fortalecimiento de los fiscos territoriales, mediante el mejoramiento de las transferencias de la Nación a los entes territoriales y el fortalecimiento de sus recursos propios.
- Ley 130 de 1985, por el cual se actualizan las normas sobre vivienda obrera en los municipios. Las apropiaciones previstas en el art. 10. de la Ley 61 de 1936 y en el art.14 del decreto 1465 de 1953 pueden ser destinadas por los mpunicipios para adelantar programas conjuntos con el ICT. Estas pueden ser utilizados para fines complementarios como:
  - Inversión en títulos valores como bonos del BCH entre otros.
  - Compra de terrenos de reserva para proyectos de vivienda.
  - Establecimiento de centros de acopio de materiales básicos de construcción.
  - Ley 1 de 1986, por el cual se dicta el Estatuto Básico de la Administración Municipal y se ordena la participación comunitaria en el manejo de asuntos locales.

La ley confiere a los municipios responsabilidades en la atención de funciones, la prestación de servicios y la ejecución de obras. Para el adecuado ejercicio de estas nuevas atribuciones, establece que estos recibirán de las entidades correspondientes ayuda y colaboración técnica, administrativa y financiera, según lo prevean las normas, los acuerdos y los convenios vigentes.

Se busca fortalecer la autonomía municipal, modernizar sus instituciones en cuanto a su organización y funcionamiento.

### **3.3 La Ley 9 de 1989 o de Reforma Urbana**

La Ley 9 de 1989 y complementarias (Ley 02-91), establecen una serie de mecanismos que pueden ser utilizados por los municipios para poner en marcha una política habitacional de carácter social. El derecho de preferencia sobre la adquisición de terrenos, la expropiación, el reajuste de tierras, la reintegración inmobiliaria, etc, son instrumentos de necesaria revisión para medir su posibilidad de aplicación y su impacto en el diseño de políticas de vivienda para los municipios.

Más específicamente, la Ley de Reforma Urbana se refiere a la problemática de la vivienda en los siguientes aspectos:

#### **3.3.1 Instrumentos de planeación**

Establece la necesidad de definir en los planes de desarrollo, las tierras de reserva para atender la demanda de vivienda y la reubicación de asentamientos en zonas de riesgos.

#### **3.3.2 Instrumentos legales-administrativos**

- Enajenación voluntaria y expropiación, agiliza los procesos y trámites de la expropiación. Se promueve la enajenación voluntaria mediante incentivos tributarios.
- Se amplía el criterio sobre utilidad pública e interés social, considerándose motivos prioritarios los relacionados con la vivienda de interés social, la legalización, la reubicación de asentamientos en riesgo, la reintegración o adaptación de tierras, entre otras.

- Protección a moradores de proyectos de Renovación Urbana, en especial los más desprotegidos.
- Legalización de títulos, facilita los requisitos y los procesos para titulación, concesión de préstamos y cesantías destinados a vivienda. Reprime además la ocupación de hecho de inmuebles que vaya en contra de las normas que existan sobre usos del suelo. Con esto propende por la racionalidad y legalidad urbana. Se delega la decisión de legalización en el Alcalde.

### 3.3.3 Instrumentos financieros

Se crean impuestos y contribuciones con destinación a programas de vivienda. Se emiten títulos de deuda pública con el mismo fin y se reordenan recursos de algunas entidades, (ICT, BCH).

A continuación se mencionan algunos de estos instrumentos:

- Mecanismos de afectación de predios en proceso de urbanismo, de necesaria introducción cuando se trata de predios destinados a vivienda, servicios públicos y usos compatibles. (art. 37)
- Derecho ciudadano a solicitar y obtener los servicios públicos básicos y diseño especial del cobro por tarifas basadas en la capacidad económica de los usuarios. (art. 47 y Ley 02 de 1991)
- Reconocimiento de mejoras, realizadas sobre los inmuebles localizados en las zonas de riesgo y recibo del valor determinado para ellas, como parte de pago de la nueva solución. (art. 56)
- Captación de ahorros de afiliados de las organizaciones populares de vivienda, mediante reglamento especial, cuando éstos se dirigan a planes de vivienda. (art. 62)
- Ingreso al tesoro municipal de las dineros provenientes de los montos pecunarios de las sanciones urbanísticas, por violación de normas con respecto a usos y licencias. Lo más importante en este caso es la destinación específica de dichos dineros en la reubicación de habitantes en zonas de riesgo. (art.66)
- El derecho de preferencia que determina a los bancos de tierra o al municipio, como primer oferente sobre los terrenos que

estos entes consideren útiles al desarrollo, de acuerdo con el respectivo plan. (art. 73,74)

- Reajuste de tierras y reintegración inmobiliarias ( englobe de inmuebles) para planes de dotación de infraestructura urbana por parte del municipio, nuevos desarrollos, construcción o renovación y pago de los inmuebles a los propietarios, con soluciones de vivienda. Util para incorporar en los procesos a los posibles propietarios de los escasos terrenos del municipio y a los propietarios de las zonas altamente densificadas. (art.77)
- La contribución del desarrollo municipal y su utilización como recurso económico en la compra de terrenos o inmuebles, financiación de programas de interés social, adecuación de asentamientos subnormales, parques y áreas recreativas y suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación de vivienda. (art.111)
- Impuesto de estratificación socio-económica para destinar a la financiación de un Fondo de Vivienda de bajo estrato y adquisición de tierras para vivienda social. ( art. 112 al 114)

### **3.4 La Ley 3 de 1991 o Sistema de Vivienda de Interés Social**

En Febrero de 1991, se dicta en el país la Ley 3 mediante la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SINAVIS), se define el subsidio familiar de vivienda y se reforma el Inscredial para convertirlo en el INURBE, un ente coordinador de la política nacional, dentro del esquema del Estado facilitador.

La Ley 3a. crea los subsistemas de fomento o ejecución, asistencia técnica, promoción a la organización social y financiación.

El subsidio familiar de vivienda definido por esta misma Ley 3a., puede ser individual o colectivo, va dirigido a familias que no hayan obtenido en el pasado adjudicaciones por parte del ICT, cubre las áreas urbana y rural, se otorga una sola vez y permite que el demandante acceda según su capacidad socioeconómica a una solución: vivienda terminada, adquisición de lotes urbanizados destinados a vivienda progresiva, construcción o adquisición de vivienda, construcción o adquisición de unidad básica para desarrollo progresivo, compra de insumos de la construcción, mejoramiento, vivienda usada, y legalización de títulos.

El Estado a través del INURBE califica los aportes de los demandantes de subsidio teniendo en cuenta aspectos tales como:

ahorro previo, cuota inicial, materiales, aporte de mano de obra y pertenencia a una organización comunitaria de vivienda.

#### 4. HIPOTESIS SOBRE LA POLITICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Una visión rápida sobre el marco legal del sector de la vivienda nos indica lo siguiente:

- La filosofía del Plan de Desarrollo Económico y Social 1990-1994, "La Revolución Pacífica", es consecuente con la expedición de la Ley 3a. de 1991 en lo que respecta a orientar las soluciones del problema habitacional hacia el otorgamiento del subsidio, la participación del sector privado y la redefinición del marco institucional. En la práctica, la gestión se ha centrado en el otorgamiento de subsidios, no existiendo actualmente claridad sobre el impacto real de estos recursos en la población con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, donde se concentra el mayor déficit cuantitativo y cualitativo. La participación del sector privado en la política social no se evidencia debido quizás a la falta de estímulos. La participación de los diferentes subsistemas creados por la misma Ley operan básicamente desde el punto de vista financiero, sin que se destaquen los subsistemas de asistencia técnica y promoción a la organización social.
- Las leyes de descentralización, por su parte contienen los elementos necesarios para que los municipios desarrollen planes y programas de vivienda sin que los recursos financieros sean una limitante. Sin embargo, los entes locales no tienen capacidad de gestión, y el Plan de Desarrollo Institucional Municipal PDIM, puesto en marcha por el Departamento Nacional de Planeación, no ha producido hasta ahora a los resultados esperados.
- La Ley de Reforma Urbana crea instrumentos que los municipios no han podido poner en marcha por falta de reglamentación. Es el caso de los bancos de tierras, actualmente en estudio, el reajuste de tierras, la reintegración inmobiliaria y los mecanismos de participación ciudadana entre otros.

En este orden de ideas, es evidente, que a pesar de los diferentes enfoques y orientaciones políticas en relación con el sector, no siempre se han tenido en cuenta todos los elementos que permitirían un manejo integral de la problemática. Unas veces se omiten aspectos en la planeación, en otras ocasiones falla la

instrumentación y si ésta se ha tenido en cuenta, surge la incapacidad en la gestión en las diferentes instancias.

Por esta razón, el documento aborda la problemática desde las fases arriba mencionadas - planeación, instrumentación y gestión - teniendo en cuenta para cada una de ellas, factores de carácter físico, financiero, institucional, socio- económico, legal y tecnológico. Dado lo exhaustivo de la temática, se consideran los aspectos más relevantes.

#### 4.1 La Planeación

Desde el punto de vista del ordenamiento físico-territorial, las políticas de planeación no han logrado aún componer, ni hacer confluír, los elementos que garanticen una adecuada provisión de terrenos con destino a los estratos socio -económicos más desprotegidos. A la concentración de la propiedad de la tierra urbana apta en manos de algunos, se suman las dificultades financieras para su adquisición, las regulaciones urbanísticas y las condiciones técnicas requeridas para la dotación de infraestructura. Los sectores populares deben conformarse con la ubicación en zonas de riesgo o en terrenos del mercado clandestino. La falta de elaboración de los Planes de Desarrollo a nivel municipal impiden evaluar el impacto de mecanismos como los Bancos de Tierra, el derecho preferencial y la expropiación.

Otro aspecto de la planeación, mencionado de manera constante, es la necesidad de densificar las ciudades, como una manera de aminorar la expansión descontrolada. Sin embargo las diferentes estrategias en este sentido no han considerado la capacidad de carga de la infraestructura instalada, han descuidado el potencial de lo usado y han conducido a una confusión entre alta densidad, y hacinamiento, en detrimento de las condiciones de vida.

Faltan en las estrategias de planeación, consideraciones y medidas dirigidas a estimular los procesos de educación para vivir en las urbes, para el manejo adecuado de los recursos naturales y de los espacios públicos. En suma se descuida la investigación sobre la cultura urbana y las relaciones de convivencia social y ambiental, para darle paso a la parte formal, la financiera, la comercial y la institucional.

En relación con grupos sociales perfectamente caracterizados como el sector no convencional, la mujer, los técnicos, los autogestores, los arrendatarios, los grupos solidarios, los microempresarios, etc. La planeación es limitada. La incorporación del sector no convencional, mal llamado informal, a la planeación,

ha sido considerada como un camino forzoso hacia las formas convencionales de producción y de vida urbana. Existe casi total desconocimiento de la cultura de lo no convencional, lo cual deja estos sectores por fuera de casi toda posibilidad.

Pero quizás la mayor problemática en relación con la planeación urbana se refiere, como se dijo antes, a la falta de una concepción integral, a la discontinuidad de los procesos de transformación y crecimiento, a la reversión de las medidas no a su corrección y complementación y a la visión represiva, no incentivadora, del marco legal. La investigación como herramienta básica de los procesos planificadores, se ha confundido con la elaboración de diagnósticos, hasta el punto de popularizar el "axioma" de que el país esta "sobrediagnosticado" y limitar los recursos para investigación. Realmente existen estudios valiosos sobre diferentes tópicos de pronto el país está "subanalizado".

#### 4.2 La Instrumentación

La introducción en la planeación de componentes sociales del desarrollo, desafortunadamente no siempre garantiza que se creen los mecanismos para su puesta en marcha. En ocasiones no se materializan los instrumentos que posibiliten la gestión, en otras el diseño de las herramientas modifica el espíritu originalmente concebido y en algunas lo transforma radicalmente. De esta manera muchas de las buenas concepciones se vuelven en la práctica inoperantes o poco efectivas.

Razones de orden político e institucional intervienen con fuerza en esta situación debido muchas veces, a la conveniencia de grupos de presión específicos, al desconocimiento de la importancia de poner en marcha las medidas, a la falta de capacidad tecnológica para diseñar metodologías y a la carencia o deficiente canalización de recursos financieros. Existen variados ejemplos de este fenómeno : Los Planes de Desarrollo de muchos municipios no elaborados por falta de recursos, por carencia de capacitación y falta de una asistencia técnica adecuada.

La falta de creación y/o la deficiente operación de los Fondos de Vivienda Municipal, aún cuando ellos disponen del 5% del presupuesto anual municipal incluidas las transferencias del IVA y de mecanismos bien diseñados para su participación eficaz en la política de Vivienda de Interés Social.

Los Bancos de Tierra, no tienen tierra para adquirir, dada la falta de Plan de Desarrollo que les impide planificar inversiones. A esto se suman los sistemas de reintegración inmobiliaria y reajuste de

tierras no reglamentados, que hacen que las iniciativas de las organizaciones vivieristas y del sector privado no encuentren eco.

Los mecanismos de contratación efectiva con los ONG entorpecidos por el estigma de los auxilios parlamentarios, los canales de participación comunitaria estipulados mas no ejercidos por falta de conocimiento tanto de las comunidades como del sector oficial, las limitaciones operativas para captación del ahorro programado por parte de las organizaciones vivieristas debido a la falta de montaje de una infraestructura de servicio a nivel local, la tramitología costosa y entorpecedora que siempre ha pretendido homogenizar los hechos urbanos, los incentivos al sector privado no explícitos, son algunos de los factores de necesaria mención.

En suma, es necesaria la reglamentación de la Ley de Reforma Urbana y la instrumentación de la Ley 3a que permita poner en marcha los mecanismos en ellas contenidos. Solo así la mención que se hace en el marco legal a las necesidades de, -por ejemplo-, conservar el patrimonio, estimular la vivienda productiva, las famiempresas, y adelantar los procesos de descentralización, se harán efectivos.

#### 4.3 La Gestión

En Colombia el enfoque facilitador del Estado, la modernización, la internacionalización y la apertura introducen nuevas reglas de juego en todos los niveles de la economía y modifican sustancialmente las relaciones de producción y de consumo entre los actores. En vivienda, a esta nueva cultura basada en la competencia y en los criterios de manejo económico del neoliberalismo, se suma la consuetudinaria incapacidad institucional de los municipios de participar en la gestión de planes de vivienda. Y son los municipios los actores fundamentales de la nueva política al lado de las organizaciones vivieristas. La falta de claridad sobre el quehacer institucional y sobre las responsabilidades asumidas o delegadas en las diferentes entidades actuantes, hace que se desaprovechen muchos de los recursos humanos y técnicos del sector, propiciando la descoordinación e impidiendo la verdadera eficacia de las gestiones.

---

<sup>2</sup> A propósito de esto la FUNDACION ENCUENTRO HABITAT COLOMBIA, uno de cuyos objetivos es propiciar el conocimiento y la interrelación entre los actores públicos, privados y no gubernamentales del sector, está realizando un estudio de identificación sobre el quehacer institucional "QUIEN HACE QUE en Vivienda, Desarrollo y Medio Ambiente Urbanos". por grupos de actores así: El sector público, los empresarios e industriales, los

Quizás estamos hablando de demasiados cambios en muy poco tiempo. La gestión de las instituciones se realiza de manera forzada sin que haya habido tiempo de estructurar, capacitar y dotar de tecnologías de manejo a los subsistemas de que habla la Ley 3a. La asistencia técnica que deben garantizar las entidades delegadas por el Estado; (como el INURBE y la Caja Agraria) para adelantar y sacar adelante las 500.000 soluciones del Plan y otorgar los subsidios, apenas ahora (Abril de 1993), a solo un año de concluir el período gubernamental del Presidente Gaviria, se concreta como programa.

##### 5. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION SOBRE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Los estudios sobre la problemática y las políticas de vivienda constituyen una de las áreas de investigación más desarrolladas en el campo urbano en Colombia. Tales estudios tienen entre nosotros una larga tradición, que se remonta hasta la década del cincuenta con los diversos trabajos realizados por el Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento, CINVA. Desde esa época el país ha sido un importante punto de referencia en el análisis de la problemática urbana y de vivienda dentro del contexto latinoamericano y en cierta forma, muchas veces se ha tomado como un laboratorio para la experimentación de políticas y estrategias de solución de esta problemática.

La mayoría de las grandes líneas de investigación en el área de la vivienda también se perfilaron en sus grandes rasgos desde los momentos iniciales. Los primeros trabajos del CINVA marcaron varias de las tendencias que hasta ahora han seguido los estudios sobre la vivienda en Colombia. Según la clasificación del catálogo de documentos de este centro (Roa, 1983), los aspectos de la problemática de la vivienda que estuvieron en el centro de su interés fueron: la política y legislación sobre vivienda, urbanismo y planificación; la organización y administración de las instituciones de vivienda; las fuentes y mecanismos de financiación de la vivienda; los aspectos sociales y culturales; los problemas de la gestión y ejecución de proyectos de vivienda; y la normalización y el desarrollo de las técnicas y materiales de construcción.

---

financistas, los inmobiliarios, las organizaciones vivierendistas y los ONG, las universidades y centros de investigación, las agremiaciones de profesionales, con el fin de identificar factores que permitan crear sistemas integrados de gestión.

De todas estas líneas de investigación en el campo de la vivienda, las dos que tuvieron mayores desarrollos en Colombia durante las décadas posteriores fueron, sin duda, aquellas que se ocuparon del análisis de la problemática social de la vivienda y de las políticas del Estado para resolverla. Estas líneas de investigación estuvieron dominadas en los años setenta y ochenta por una perspectiva de análisis crítico que, además de su interpretación teórica, hizo una severa denuncia de las políticas estatales sobre la materia. En tal perspectiva se destacaron especialmente autores como Emilio Pradilla, Humberto Molina y Samuel Jaramillo.

Uno de los principales temas que trabajó Emilio Pradilla fue el problema de la vivienda, a cuya interpretación hizo importantes aportes teórico - metodológicos. Entre sus publicaciones se cuentan artículos como "Notas acerca del problema de la vivienda" (1976) y "La ideología burguesa y el problema de la vivienda" (1976), en los cuales criticaba las explicaciones sobre la autoconstrucción, que por aquella época contaban con gran aceptación entre los especialistas. Más tarde amplió su reflexión al problema de la vivienda y el proceso de urbanización en latinoamérica. Del primer tema se ocupó entre otros el texto "Crisis del capitalismo y problema de la vivienda en América latina" (1980); del segundo el artículo "Desarrollo capitalista y proceso de urbanización en América Latina" (1981); y de la relación entre ambos, "Política social de vivienda y urbanización en América Latina" (1980). Los efectos de estos procesos sobre las condiciones de vida y la respuesta de las masas urbanas fueron señalados en el texto "La ciudad latinoamericana y la lucha de los trabajadores" (1984)

Los estudios de Humberto Molina sobre el tema de la vivienda se remontan también a la década del setenta con artículos como "La vivienda, como bien necesario" (1978) y "El problema de la vivienda en Colombia" (1979). Pero fue durante los ochenta que desarrolló sus investigaciones más importantes que dieron como resultado varias publicaciones, entre las cuales se destaca el libro "Colombia: vivienda y subdesarrollo" (1979) en el que, conjuntamente con otros investigadores del Centro de Planificación y Urbanismo -CPU-, analizaba en profundidad diversos aspectos de la vivienda como elemento constitutivo del espacio urbano.

Contemporáneos de los anteriores, y con la misma perspectiva teórica, fueron los trabajos de Samuel Jaramillo y su equipo del CEDE. En 1981 publicó el libro titulado "Producción de vivienda y capitalismo dependiente, el caso de Bogotá" en el que recogía los resultados de sus investigaciones de varios años sobre las formas de producción y financiación de vivienda en Bogotá. Sus análisis se extendieron luego a las ciudades de Medellín y Cali (Jaramillo, 1984 y 1986). A nivel internacional se hizo un estudio comparativo entre Colombia y México cuyos resultados fueron publicados en el

artículo "Acumulación de capital y producción de vivienda en América Latina" (Jaramillo y Schteingartt, 1982).

El interés inicial de Samuel Jaramillo por el análisis de las formas de producción de vivienda se desplazó luego al tema de las políticas estatales de vivienda. Este pasó a ser un tema central para los investigadores urbanos especialmente durante el período de gobierno de Belisario Betancur que introdujo cambios significativos en este sector. El autor participó activamente en el debate generado alrededor de la política de vivienda de Betancur con artículos como "La política de vivienda en Colombia: ¿hacia una redefinición de sus objetivos?" ((1982), "La nueva política de vivienda" (1982) y "La política de vivienda como sector líder en Plan de Cambio con Equidad" (1982). A raíz de este debate se suscitó la necesidad de hacer un estudio a profundidad el cual realizó conjuntamente con el Equipo de Investigaciones Urbanas del Cinep. El resultado fue el libro "Entre el Upac y la autoconstrucción. Examen de la política de vivienda de Betancur" (1985).

Una línea adicional de trabajo del equipo de trabajo del CEDE en el campo de la vivienda ha sido el estudio de la demanda y de las condiciones de habitabilidad del país. Así en 1985 Luis Mauricio Cuervo realizó un estudio sobre "Las condiciones de vivienda de los hogares colombianos en 1981" apoyándose en los datos de la Etapa 33 de la Encuesta Nacional de Hogares levantada por el Departamento Nacional de Estadística DANE. Por su parte, Oscar Landerretche hizo una estimación de la demanda de vivienda popular y un perfil de los demandantes con base en las solicitudes recolectadas por el Instituto de Crédito Territorial ICT para su Plan de Vivienda sin Cuota Inicial. Como resultado de este trabajo fueron publicados dos artículos: "Demandas futuras por vivienda popular" (1986) y "Planeación del subsector vivienda: el caso de la demanda por vivienda del ICT" (1986).

Por otra parte, el análisis de las formas de producción de vivienda llevó al equipo a adelantar análisis macroeconómicos más generales sobre la rama de la construcción. Al respecto se hicieron varios estudios sobre todo de carácter técnico y metodológico para facilitar la utilización de las cifras disponibles. Entre estos estudios del CEDE se contaron: "Sugerencias para el seguimiento de la actividad de construcción de vivienda" (Cuervo y Jaramillo, 1986), "Indicaciones para el manejo de las cifras de oferta de edificaciones del CENAC" (Jaramillo, 1986) y "Utilización de las cifras de seguimiento de la Construcción de CAMACOL" (Jaramillo, 1986). En conjunto estos trabajos han representado un aporte significativo para la investigación sobre la vivienda y el sector de la construcción pues facilitan el manejo de las estadísticas correspondientes.

Los aportes teóricos al análisis de la vivienda realizados por Pradilla, Molina, Jaramillo y sus equipos tuvieron gran repercusión dentro y fuera del país, durante las décadas del setenta y ochenta. En general sus análisis partían de la premisa de que el problema de la vivienda en el caso colombiano y latinoamericano no puede ser examinado independientemente de las condiciones que acompañan el surgimiento del fenómeno urbano en sociedades dependientes. Desde esta perspectiva hicieron una amplia reflexión sobre la naturaleza de la vivienda mostrando sus múltiples facetas en tanto bien necesario, bien inmueble o mercancía. Ello les permitió dilucidar los factores que inciden en la dinámica del déficit habitacional, esto es, la estructura de la demanda de vivienda y sus diferentes formas de producción. Para complementar sus análisis intentaron esclarecer también las leyes que, a través de la renta del suelo, regulan la segregación del espacio urbano y la propia localización de la vivienda.

Muy cercana a esta línea de investigación, en la última década se realizaron también una importante serie de trabajo sobre los múltiples conflictos sociales generados alrededor del problema de la vivienda. Ellos se inscribieron en el marco de los estudios sobre los movimientos cívicos en Colombia, dando una perspectiva más amplia sobre la lucha social en este campo. El primero de los trabajos de este tipo fue el de Carlos Arango titulado "Crónicas de la lucha por la vivienda en Colombia" (1981). Para la capital de la república Roel Janssen realizó una investigación sobre "Vivienda y luchas populares en Bogotá" (1984); más tarde Julián Vargas hizo una reflexión general sobre los "Movimientos barriales" (1985). En general, todos estos estudios tuvieron en común su apoyo más o menos explícito en la teoría de los movimientos sociales urbanos.

#### **6. AGENDA PARA LA INVESTIGACION SOBRE LA POLITICA SOCIAL EN EL SECTOR DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

Como se ha visto, los estudios sobre la problemática y las políticas de vivienda han tenido un importante desarrollo, que los destaca como una de las principales áreas de trabajo de los investigadores urbanos en Colombia. Por sus aportes teóricos y metodológicos y por su contribución a la solución de problemas concretos en el sector de la vivienda popular, dichos estudios han merecido el reconocimiento de la comunidad científica internacional, especialmente a nivel latinoamericano.

Con el objeto de consolidar esta tradición investigativa es necesario seguir impulsando efectivamente las diversas líneas temáticas que se han trabajado durante varias décadas. Aunque prácticamente en todas ellas se han hecho avances significativos,

ninguna puede considerarse como un área de estudio agotada o innecesaria en los momentos actuales. Por el contrario, la situación presente en el sector de la vivienda de interés social exige a los investigadores renovar sus esfuerzos para explicar la nueva problemática y proponer las respuestas más apropiadas para su solución.

En este sentido, para dar cuenta de la coyuntura que es determinante en los actuales momentos, una primera línea de investigación que se debe promover de inmediato es la interpretación y análisis crítico de la política social de vivienda del gobierno actual. Tal exámen puede hacerse a varios niveles, que van desde su concepción filosófica general hasta sus mecanismos institucionales y financieros más específicos. Así, deberá recopilarse la información que haya abordado la discusión crítica de los supuestos básicos de la nueva política, el análisis del nuevo marco político y legal del sector, el nuevo marco institucional y el exámen de las nuevas modalidades de su financiación.

En relación directa con lo anterior, se deben estudiar también las condiciones concretas de ejecución de la política estatal para evaluarla en función de éxitos y fracasos en la solución de la problemática habitacional de los sectores más postergados de la sociedad. En particular interesa priorizar los obstáculos y problemas que enfrenta la actual política de vivienda en los distintos ámbitos comprometidos con su implementación, con el fin de diseñar correctivos. Por ejemplo, es necesario ampliar la cobertura del Plan de Desarrollo Institucional Municipal PDIM e identificar las herramientas, sistemas operativos, metodologías y tecnologías que aumenten la capacidad de los municipios para responder a las objetivos definidos en la política a través de los Fondos de Vivienda Municipal y de los mecanismos de la Ley 9 de 1989.

Desde el punto de vista de la oferta y la demanda, se deben identificar claramente las expectativas del sector financiero sobre seguridad en la asignación de los recursos hacia los estratos de menor capacidad adquisitiva y realizar una investigación sobre la cultura del ahorro y crédito en los sectores no convencionales. Por lo menos durante las primeras etapas de aplicación de esta política, uno de los problemas más críticos que surgió, fué el reducido número de planes y proyectos de vivienda de interés social presentados por los constructores privados, los cuales estuvieron muy por debajo de las expectativas iniciales. Por otra parte, el subsidio directo que reciben los beneficiarios, sólo opera en el momento de cubrir la cuota inicial, pero no incide sobre el nivel de ingresos de las familias, ni por lo tanto, sobre la capacidad de pago de las cuotas mensuales subsiguientes.

Desde la misma perspectiva, es necesario precisar las debilidades que tienen las organizaciones populares en la gestión de proyectos de construcción de vivienda para sus afiliados o beneficiarios, con el fin de que las políticas de planeación introduzcan mecanismos de facilitación y apoyo para la asistencia técnica, que apunten a lograr una mayor utilización de los recursos técnicos, humanos y financieros disponibles y garanticen una participación más activa en el nuevo esquema de producción privada de vivienda de interés social.

Es necesario caracterizar los estratos sociales que quedan por fuera de cualquier solución de vivienda dentro de los actuales esquema de producción y financiamiento privados. De igual manera conviene establecer las diferencias de calidad entre las viviendas de interés social construidas por el Estado en el período anterior y las producidas actualmente por las empresas privadas y las organizaciones comunitarias, para determinar el aumento o disminución en las condiciones de bienestar y calidad de vida de la población.

Directamente ligado a la calidad del espacio habitacional se encuentra el problema de los efectos de las políticas de densificación, de la construcción masiva de vivienda y de la ubicación en zonas de riesgo, en relación con la infraestructura existente y proyectada de las ciudades, así como aquellos problemas derivados del manejo de los recursos naturales y el medio ambiente urbano. Tradicionalmente, estos aspectos han sido bastante descuidados o abordados de manera insuficiente a la hora de establecer las políticas de vivienda. Existe, por consiguiente, la necesidad de impulsar una línea de investigación que incluya y dé soporte a las anteriores variables dentro de las políticas de planeación. En momentos en que la problemática ambiental preocupa tan marcadamente a amplios sectores de la opinión pública y al propio Estado, un programa de investigaciones que no incluya conceptos como el del desarrollo sostenible en los asentamientos humanos, estaría definitivamente desfasado de la etapa histórica que vivimos.

Como comentario final conviene resaltar que las líneas de trabajo que se han señalado no pueden tomarse de ninguna manera como una camisa de fuerza para la investigación sobre la problemática y las políticas de vivienda en Colombia. Constituyen sólo una propuesta, entre otras posibles, para la orientación que debería guiar la actividad de los investigadores urbanos en este campo. Una agenda definitiva para la investigación sobre la política social en el sector de vivienda en Colombia debe ser el resultado de un esfuerzo colectivo de la comunidad científica y los demás actores sociales interesados en el tema.

## BIBLIOGRAFIA

- ARANGO, Carlos. Crónicas de la lucha por la vivienda en Colombia. Editorial Nueva Colombia, Bogotá, 1981. 288 pp.
- ARANGO, Gilberto. Algunas consideraciones sobre el hábitat popular en las ciudades mayores colombianas. CEHAP Centro de Estudios del Hábitat Popular, Medellín, 1991.
- ARENAS, MUÑOZ. Los Fondos de vivienda municipal. Banco Central Hipotecario. Bogotá 1987.
- BAMBERGER, Michael; KAUFMANN, Daniel y VELEZ, Eduardo. Cómo viven las familias pobres urbanas. Instituto SER de Investigación, Bogotá, 1985.
- BETANCUR, Lucelena; Estudio de lotes con servicios. Banco Central Hipotecario. Bogotá, 1987
- BETANCUR, Lucelena; Estudio de Vivienda Usada y Reutilización de Estructuras. Misión Bogotá, Siglo XXI. Bogotá, 1992.
- CAMARGO, Santiago. Tugurios con sorteo inicial. en: Revista ¿Qué Pasó?, Coyuntura Trimestral No.5. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular, Bogotá, 1984.
- CLAVIJO, Hernando. El Estado colombiano ante el déficit de vivienda urbana. En: Problema Urbano y Trabajo Social. Consejo Latinoamericano de Trabajo Social, Lima, pp. 95-135. 1980.
- DE ROUX, Francisco. La controversia de las UPAC. en: Revista Controversia No.14. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular, Bogotá, 1973.
- DE BRILL, Inés; BETANCUR, Lucelena; Evaluation of experience with initiating enabling shelter strategies. Caso Colombia. Bogotá 1990. Estudios de caso India, Colombia, Tailandia, Nigeria. UNCHS- HABITAT, Nairobi, Kenya.
- ESCOBAR, Carlos. Las organizaciones de vivienda popular y la política gubernamental. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular, Bogotá, 1983. pp. 305-312.
- GIRALDO, Fabio. El sector de la construcción de vivienda y la vivienda popular. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia.

- CINEP Centro de Investigación Y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 57-147.
- ISAZA, Fabio. La reforma urbana, el upac y la vivienda social. en: Revista Economía Colombiana Nos.215-216 Marzo-Abril, Bogotá, 1989. pp. 33.
- JANSSEN, Roel. Vivienda y luchas populares en Bogotá. Tercer Mundo, Bogotá, 1984. 241 pp.
- JARAMILLO, Samuel. Producción de vivienda en el capitalismo dependiente: el caso de Bogotá. Editorial Dintel y CEDE Centro de Estudios sobre el Desarrollo Económico. Universidad de los Andes, Bogotá, 1979. 240 pp.
- JARAMILLO, Samuel. La política de vivienda de Betancur: sus raíces y alcances. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 167-190.
- JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción de vivienda en Medellín. en: Revista Desarrollo y Sociedad No.17-18. CEDE Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Universidad de los Andes, Bogotá, 1985.
- JARAMILLO, Samuel. Colombia: los límites de una política de vivienda reformista. en: Las Ciudades Latinoamericanas en la Crisis, Problemas y Desafíos. Editorial Trillas, México, 1989. pp. 112-122.
- JARAMILLO, Samuel. La estructura urbana y la vivienda en Bogotá. en: Vivir en Bogotá. Ediciones Foro Nacional, Bogotá, 1990. pp. 51-85.
- JARAMILLO, Samuel. Tres momentos en la estructura de producción y en la política de vivienda en Colombia (1972-1990). en: Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80s. CSUCA Confederación Universitaria Centroamericana, IDESAC Instituto para el Económico Social de América Latina y SIAP Soc. Interame. de Planificación, Guatemala, 1991. pp. 68-95.
- JARAMILLO, Samuel y CUERVO, Luis Mauricio. Análisis de las condiciones de vivienda de los hogares colombianos a partir de los resultados de la Encuesta Nacional de Hogares - Etapa 33. en: Serie de Documentos No.082. CEDE Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Universidad de los Andes, Bogotá, 1985. 166 pp.

- JIMENEZ, Francisco. El programa gubernamental de vivienda y el Instituto de Crédito Territorial. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 35-44.
- MOLINA, Humberto. El problema de la vivienda en Colombia. en: Revista Teoría y Práctica No. 14., Bogotá, 1979. pp. 51-78.
- MOLINA, Humberto (Compilador). Colombia: vivienda y subdesarrollo urbano. Centro de Planificación y Urbanismo, Bogotá, 1979. 530 pp.
- MOLINA, Humberto. Reactivación económica y redistribución del ingreso en la política de vivienda. en: La vivienda popular hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp.149-166.
- MOLINA, Humberto. La tierra urbana, políticas de planeación y desarrollo de los asentamientos populares en Bogotá. en: El despertar de los pobladores. Bogotá, 1983. pp. 163-176.
- MOLINA, Humberto y otros. Alternativas de mejoramiento para vivienda y asentamientos populares. CEHAP Centro de Estudios del Hábitat Popular. Universidad Nacional de Colombia, Medellín, 76 pp.
- MOLINA, Humberto y HENAO, Carlos. Colombia: autoconstrucción y participación. Centro de Planificación y Urbanismo, ENDA Y SENA, Bogotá, 1987. 76 pp.
- MOSQUERA, Gilma. Acciones populares frente al problema de la tierra urbana: el caso colombiano. en: Cuadernos Ciudad y Sociedad. 1a. Epoca, No.5. Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito - Ecuador, 1982. pp. 1-11.
- MOSQUERA, Gilma. Luchas populares por el suelo urbano 1950-1981. en: Memorias del Tercer Congreso de Historia Colombiana. Universidad de Antioquia, Medellín, 1983. pp. 311-384.
- MOSQUERA, Gilma. El movimiento por la vivienda en Colombia. en: Los Pobladores: Protagonistas urbanos en América Latina, Escritos No.4. CEHAP Centro de Estudios del Hábitat Popular, Universidad Nacional de Colombia, Seccional de Medellín, Medellín, 1986.pp. 117-135.
- PRADILLA, Emilio. La política urbana del Estado colombiano. en: Revista Ideología y Sociedad No.9, Bogotá, 1974. pp. 3-67.

- PRADILLA, Emilio. Notas acerca del problema de la vivienda. en: Revista Ideología y Sociedad No.16, Bogotá, 1976. pp/ 70-107.
- PRADILLA, Emilio. La ideología burguesa y el problema de la vivienda. en: Revista Ideología y Sociedad No. 19, Bogotá, 1976. pp. 5-48.
- PRADILLA, Emilio. Política social de vivienda y urbanización en América Latina. en: Problema Urbano y Trabajo Social. Consejo Latinoamericano de Trabajo Social, Lima - Perú, 1980. pp. 39-55.
- PRADILLA, Emilio. Problema de la vivienda en América Latina. Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito - Ecuador, 1983. 135 pp.
- RAMIREZ, Javier. El programa gubernamental de vivienda. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 9-26.
- REIG, Martin. Vivienda para sectores de bajos ingresos, Guías para diseño funcional de vivienda económica. en: Marginalidad, Desarrollo Urbano y Vivienda Económica, Cuadernos de Arquitectura y Desarrollo Urbano No.2. Universidad de los Andes, Bogotá, 1973 pp. 84-130.
- ROA VANEGAS, Alfredo. "La colección CINVA. Catálogo referativo". Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes, Bogotá, 1983. 12 pp.
- RUEDA, Nicolás. Vivienda y bajos ingresos: breve análisis de dos situaciones. en: arginalidad, Desarrollo Urbano y Vivienda Económica, Cuadernos de Desarrollo Urbano No.2. Universidad de los Andes, Bogotá, 1973. pp. 63-81.
- RUEDA, Rafael Fernando y VALDERRAMA, Martha Inés. La asesoría técnica en los procesos habitacionales populares de América Latina. en: Revista Investigaciones No. 16. CEHAP Centro de Estudios sobre el Hábitat Popular, Medellín, 1991.
- SAENZ, Orlando y VELASQUEZ, Fabio. La investigación urbana en Colombia. en: La investigación urbana en América Latina. Caminos recorridos y por recorrer, Estudios Nacionales. Centro de Investigaciones CIUDAD, Quito - Ecuador, 1990. pp. 101-131.
- SANTANA, Pedro y CASASBUENAS, Constantino. Hacia una política de vivienda popular en Colombia. en: La Vivienda Popular Hoy en

Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular, Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 191-282.

SILVA COLMENARES, Julio. Cambios en el papel del Estado en la producción de vivienda. Foro nacional por Colombia y Escuela Nacional Sindical. Bogotá, 1992. 42 pp.

SOTO, Pedro Javier. Un nuevo enfoque en las soluciones habitacionales para sectores de muy bajos ingresos. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular y Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1983. pp. 45-55.

USECHE, Inés. El Banco Central Hipotecario y la vivienda popular. en: La Vivienda Popular Hoy en Colombia. CINEP Centro de Investigación y Educación Popular, Bogotá, 1983. pp. 27-36.