



Fernando Montenegro Lizarralde. Arquitecto y profesor pensionado de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá. Correo electrónico: fmontenegrol@unal.edu.co

En todas las operaciones económicas de la sociedad, ha prevalecido una premisa fundamental: el costo se encuentra ligado al mercado, la oferta y la demanda. Colombia ostenta la tercera población más grande de América Latina, ubicándose detrás de Brasil y México. Esta población se concentra mayoritariamente en menos de la mitad del territorio nacional, específicamente en la cuenca del Magdalena y, en un altísimo porcentaje, en los entornos urbanos. Sin embargo, esta composición poblacional no ha sido una constante a lo largo de la historia; es un conjunto de hechos surgidos a partir de los años cincuenta del siglo pasado; aunque no existe una interpretación consensuada sobre las causas de este fenómeno, gradualmente empezamos a entender las consecuencias. Uno de los resultados más evidentes es el déficit de vivienda y, en la misma línea, el déficit de suelo urbanizable. Estas condiciones urbanas se remontan a la colonia debido a las limitaciones técnicas en la provisión de agua.

Las ciudades colombianas crecieron en un conjunto de valles andinos que, en comparación con los de otros países latinoamericanos, son relativamente estrechos, y mucho más pequeños en contraste con los valles urbanizados de Europa, China o Estados Unidos. Esta geografía limita el tamaño de la ciudad, el número de centros urbanos, la conectividad y la comunicación entre los diversos núcleos, así como las relaciones con el entorno internacional. Contradictoriamente, las comunidades han superado estas circunstancias en un tiempo muy breve y, relativamente, con pocas dificultades,

se diría que con las mismas que han contado los vecinos del continente.

Las limitaciones fisiográficas y climáticas del país han generado múltiples problemas en el proceso de expansión de las ciudades. De una parte, surge un problema constante en la gestión de riesgos relacionados con el medio natural. La limitada expansión de los valles donde se asientan las ciudades conlleva serias dificultades ante inundaciones y avenidas torrenciales asociadas a cauces modificados por un clima cambiante, así como constantes deslaves y movimientos en masa causados por un relieve inclinado y relativamente joven. Esta problemática se extiende a las condiciones de igualdad y equilibrio en la utilización del suelo residencial. Debido a los efectos del mercado y las tendencias de ordenamiento, los sectores populares terminan siendo los más afectados y enfrentan mayores dificultades en la mitigación de sus situaciones.

En segundo término, la configuración fisiográfica de los Andes colombianos implica serias dificultades en la gestión de los servicios públicos domiciliarios. Si bien se pueden aprovechar las ventajas derivadas de los fuertes desniveles para la generación de energía, la provisión de agua potable y el manejo de las aguas servidas presentan una situación difícil y compleja. Bogotá destaca como la ciudad con el mejor cubrimiento de acueducto en América Latina; sin embargo, a nivel nacional, la realidad es absolutamente opuesta, con deficiencias notables en prácticamente todas las regiones.

En tercer lugar, la limitación física de los valles andinos conlleva serios desafíos en la

disponibilidad de suelo urbanizable. Esto impulsa la adopción de un modelo de ocupación compacto de alta densidad, junto con tipologías residenciales de viviendas multifamiliares en altura. Tal situación tiene una doble interpretación: en primer lugar, positiva, por cuanto el modelo compacto protege los suelos rurales de protección o de producción agrícola y promueve una movilidad urbana simple, con un alto estándar de uso de transporte no motorizado. En segundo lugar, negativa, al considerar los problemas básicos de limitación y falencia de suelos para espacios públicos, transporte y equipamientos sociales. La congestión urbana típica de las ciudades colombianas se centra en el cubrimiento limitado del espacio de circulación, que se ubica por debajo de los indicadores observados en ciudades de tamaño similar.

La suma de estas consideraciones generales conlleva un conjunto de implicaciones sociales y económicas que se reflejan especialmente en el manejo de los recursos destinados a vivienda y del sector inmobiliario. Estas cuestiones están arraigadas en las particularidades de un mercado en donde la demanda creció en forma vertiginosa, lo que a su vez ha aumentado los costos de la solución, amén de las dificultades en el empleo que ello genera y en la ocupación del espacio público con fines comerciales, donde la falta de regulación puede propiciar abusos.

A lo largo del siglo xx, el Estado colombiano asumió un rol de liderazgo en la provisión de vivienda y en la concepción de una ciudad. En esta visión, el uso residencial en las áreas urbanas consideraba la solución y el desarrollo de un soporte dotacional y de transporte que facilitaba la vida en la urbe. Sin embargo, esta dinámica nunca logró la eficiencia requerida.

A mediados de siglo, el sector de la construcción, apalancado por la gestión gubernamental, se convirtió en uno de los pilares del crecimiento económico. Este sector desempeñó un papel clave en términos de generación de empleo y el desarrollo de la tecnología y la industria, y, de cierta manera, proporcionó oportunidades de crecimiento del medio urbano y

de las familias que buscaban superar las limitaciones en la calidad de vida en el ámbito rural.

Frente a las limitaciones económicas del Estado en la política de vivienda, el modelo evolucionó en varias etapas. En un principio, se orientó hacia la financiación directa de los adquirentes y promovió una cierta política de autoconstrucción. Posteriormente, avanzó hacia la actualización constante del crédito a través de los conocidos UPAC y, por último, se produjo el retiro voluntario del sector público en beneficio de los actores privados. Estos últimos, con razón y consideración en el manejo del capital, reunieron el conjunto de las variables de la construcción en una sola gestión. A pesar de estas soluciones frente al crecimiento urbano, se ha evidenciado la incapacidad para atender las demandas y se mantienen las dificultades derivadas de una economía que se fundamenta en una demanda en constante aumento, mientras la capacidad de cubrimiento sigue siendo ineficiente, con los consiguientes costos que ello ocasiona.

Ahora bien, la vivienda en el medio urbano, e incluso en zonas rurales, no es meramente una combinación de dormitorios, cocinas y baños. Es, además de ello, un conjunto de actividades sociales que se materializan físicamente para cumplir con su cometido. Estas actividades, por simplificación, se piensan de manera diferida respecto a la provisión de la casa o apartamento, posponiendo las soluciones urbanas y con ello, la solución al empleo, a la calidad de vida y al desarrollo económico. El transporte, la salud, la educación o el bienestar son temas fundamentales en el funcionamiento de la ciudad, de la vivienda y de la sociedad. Si no se prevé una solución, se afecta el universo urbano.

Con un crecimiento urbano decidido y consciente, las políticas públicas y las acciones privadas se orientan hacia el conjunto de necesidades urbanas, en donde la vivienda, como problema singular, es un componente más dentro de la ecuación. El factor central de esta dinámica reside en los recursos económicos y en su sostenibilidad. En consecuencia, se busca un medio

administrativo que permita capturar parte del desarrollo que la misma ciudad genera. En primera instancia y por facilidad en su reconocimiento, la ciudad se enfoca en la urbanización y en la construcción. Estos temas implican el cambio de valor del suelo y el aprovechamiento de la norma para pensar en recursos utilizables en la infraestructura, en los servicios dotacionales y en el espacio público.

En el presente número se presentan diversas reflexiones en torno a este enfoque. Se abordan desde reflexiones directas sobre el tema de la urbanización hasta los efectos económicos que se perciben en la cotidianeidad de la vida barrial.