

La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos

The Social Housing in Colombia, Principles and Challenges

Intervención para la apertura en el Foro Internacional: La vivienda en América Latina. Revisando estrategias.¹

Clemencia Escallón G ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Coordinadora Mesa Vis-Diego Echeverry Campos .Universidad de los Andes. cescallo@uniandes.edu.co

Recibido 23 de noviembre de 2011, modificado 1 de febrero de 2012, aprobado 10 de febrero de 2012

Palabras claves

Vivienda, política pública, flexibilidad, calidad, gestión integral.

Resumen

El texto describe los cambios en la política de vivienda en los últimos veinte años, su institucionalidad, condiciones técnicas y financiación. Propone cuatro principios generales, identificados como retos, que deben revisarse para cambiar el rumbo actual de la política: la vivienda diversa y flexible; la vivienda suficiente y con calidad; la vivienda que construye ciudad y la gestión integral, articulada y diversa.

En cada uno de ellos se desarrolla una breve reflexión, sobre el enfoque de la discusión y avanza con ejemplos y referencias, que orientan las opciones de cambio para una mejor gestión del hábitat, particularmente para atender la demanda de vivienda de las familias más pobres de la sociedad colombiana.

Key words

Housing, public policy, flexibility, quality, integral management.

Abstract

The text describes the changes in the housing policy in the last twenty years, the institutional conditions and financing, and proposes four general principles that must be reviewed to change the present course of the housing policy, identified like challenges: the diversity and flexibility; the quality of the city, and the integral management.

In each one of them develops a brief approach of the discussion and proposes examples and references that orient the options of change for a better management. The interest focuses in the housing problem of the poorest families in Colombia.

En el año 2011 se cumplen veinte años de un gran cambio en el sector vivienda en Colombia. La Ley 3 de 1991 creó el Sistema Nacional de Vivienda, estableció el subsidio familiar, reformó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) como entidad responsable del tema y dictó otras disposiciones que cambiaron sustancialmente la institucionalidad pública sectorial. El subsidio, como instrumento de financiamiento, vinculó el ahorro familiar y el crédito hipotecario

y pretendió cambiar de forma importante el cuestionado rumbo de la política de vivienda existente hasta ese momento en el país. Por su parte, la política pública se apoyó en estrategias de mercado, la institucionalidad pública se contrajo para favorecer al sector privado y los esfuerzos se centraron en la aplicación del instrumento de financiación del subsidio familiar de vivienda.

En estos veinte años, las ciudades colombianas crecieron siguiendo pro-

cesos de metropolización y compactación, dentro de los cuales, los asentamientos de baja calidad tenían una participación importante. Actualmente, 3.828.055 hogares se encuentran en déficit a nivel nacional: 1.307.757 tienen déficit cuantitativo de vivienda mientras que 2.520.298 tienen déficit cualitativo. Para el caso de Bogotá de 369.874 hogares en déficit, 282.678 tienen déficit cuantitativo de vivienda y 87.197 tiene déficit cualitativo [1].

¹ Este artículo fue elaborado con base en el trabajo desarrollado por el Grupo de Investigación en Diseño y Gestión de Vivienda –GIV, del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes para la exposición Casa+ Casa+ Casa= ¿Ciudad? Germán Samper. Una investigación en vivienda. Bogotá. Octubre 2011, sumados a las deliberaciones permanentes desde la Mesa VIS – Diego Echeverry Campos en la Universidad de los Andes.

Aunque se reconoce que, en el transcurso de estos veinte años, se han hecho avances y se han obtenido algunos logros, es necesario dar un giro en el proceso. Para ello, parece pertinente hacer ciertas preguntas: ¿Qué pasa hoy con la Vivienda de Interés Social (VIS) y con la Vivienda de interés prioritario – (VIP)?, ¿Qué pasa con la ciudad para la vivienda de interés social?, ¿Cómo se adquiere la VIS?, ¿Quién se queda por fuera de la VIS? y ¿Qué hacen quienes se quedan por fuera de la VIS?

Para abordar la reflexión, se propone revisar mínimo tres aspectos: el primero es el marco institucional. El buen propósito que se buscaba hace veinte años con el Sistema Nacional de Vivienda no logró el efecto deseado; no se desarrollaron los mínimos niveles de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades de las entidades participantes para permitir racionalidad y eficiencia del desarrollo de la política de vivienda. El panorama de la institucionalidad del sector urbano y de vivienda no quedó muy satisfactorio luego de: la desaparición del Instituto de Crédito territorial- ICT, la fugaz existencia del Instituto Nacional de Vivienda de interés social y Reforma Urbana - Inurbe, su reemplazo por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y la fusión de hace casi una década de los Ministerios de Ambiente y Desarrollo. De hecho, actualmente se han revisado estas decisiones, escindiendo de nuevo los ministerios, para responder adecuadamente a la complejidad del reto.

El segundo aspecto es lo que podríamos llamar el marco técnico y, desde allí, condiciones relacionadas con la calidad y pertinencia de la llamada vivienda de interés social. En primera instancia, el efecto de la restricción paulatina en relación con la comprensión de qué es una solución de vivienda. En 1991, al reconocer las dinámicas de producción de vivienda en el país, se contemplaba diversidad de modalidades y opciones para la aplicación del recurso del subsidio familiar de vivienda: construcción o adquisición



Clemencia Escallón. Foto: Laura Camacho Salgado

de vivienda; adquisición de lotes (urbanizable y urbanizado), construcción de unidad básica y vivienda progresiva, adquisición de materiales para mejoramiento de vivienda y entorno, vivienda usada y legalización de títulos. Esta diversidad de opciones, permitía que cada familia buscara el escenario que más se acomodara a sus posibilidades y expectativas. Con el tiempo y bajo la presión de estrategias de mercado, se fueron reduciendo estas opciones para concentrarse en la modalidad de vivienda nueva, que contaba como único agente al sector privado para la financiación y la construcción de las viviendas y restringía el acceso a la soluciones para las familias más pobres de la sociedad. Desde mediados de la década de los noventa, se ha descuidado de forma grave la atención al mejoramiento de la calidad de las viviendas construidas, lo que constituye parte importante del problema de vivienda.

El tercer aspecto a revisar es la relación con la financiación. El énfasis de la actuación pública nacional ha estado concentrado en el instrumento del subsidio familiar de vivienda, que ha demostrado claramente la relación poco sinérgica entre el ahorro familiar y el crédito, a lo que se suma la escasa oferta de vivienda de bajo costo. El problema no es sólo la insuficiencia del recurso nacional destinado a subsidios, también es la imposibilidad real de aplicar los instrumentos de gestión

para generar suelo urbanizable para la vivienda de interés social, por lo cual, la oferta de vivienda de bajo costo es cada vez menor para las familias colombianas más pobres, demandantes de vivienda.

El año pasado, el nuevo gobierno nacional propuso la meta de un millón de viviendas en cuatro años, apoyada en la estrategia de producción masiva de vivienda nueva y en macroproyectos de vivienda de interés social nacional. Con éstos, sólo se atenderán de forma eficiente segmentos de demanda con condiciones socioeconómicas menos restringidas (estratos medios y medios bajos), pues, al soportarse en esquemas netamente de mercado parecería no ser factible atender los segmentos de demanda de capacidad económica muy baja, que es en realidad donde se concentra el déficit. Esta estrategia presenta riesgos altos que hay que tener en cuenta: la condición de ubicación, separación y lejanía con relación a los centros urbanos y la oferta de vivienda, masiva, en serie, monótona y homogénea. A lo anterior, hay que añadirle la persistente evidencia de muy baja productividad general de nuestra industria de la construcción respecto a los promedios internacionales y la débil implementación de buenas prácticas de gestión de producción; con incipiente uso de sistemas industrializados, débil encadenamiento de proveedores y falta de

integración de diferentes innovaciones con bajo impacto en los procesos.

Si no se revisa esta situación, puede que la atención a la diversidad de composición de los hogares colombianos no se garantice, ni corresponda con las expectativas y necesidades que tienen las familias en términos de la oferta de servicios urbanos. Como se ha comentado en varias oportunidades en las discusiones de la Mesa VIS – Diego Echeverry Campos, si no se acompañan los esfuerzos de la oferta con esfuerzos de cualificación de la demanda, serán insuficientes y se podría comprometer la viabilidad de la meta planteada.

LOS PRINCIPIOS GENERALES Y LOS RETOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El anterior panorama permite identificar los problemas del sector de vivienda en Colombia que pueden describirse como las ausencias y desencuentros entre los actores vinculados a la gestión, insuficiencia, inflexibilidad, poca pertinencia y baja calidad de la vivienda ofrecida, y a los desaciertos e inequidades en la aplicación de los recursos. Todo ello impacta negativamente la construcción de un hábitat de calidad.

La realidad puede ser otra si se avanza en una dirección integral y se revisan algunos esfuerzos e iniciativas positivas, que de adoptarse de forma masiva cambiarían significativamente el rumbo y condición de la dinámica de vivienda en el país. Es evidente que el reto es grande y el momento es propicio para revisar acciones y generar innovaciones, las cuales se proponen enmarcar en los siguientes principios generales:

1. Vivienda diversa y flexible.
2. Vivienda suficiente y con calidad.
3. Vivienda que construye ciudad.
4. Gestión integral, articulada y diversa.

Vivienda diversa y flexible

Las decisiones con relación a la oferta de vivienda en Colombia deben partir de reconocer las importantes diferen-

cias que presentan hoy los hogares colombianos. Estudios recientes muestran esta diversidad: hogares unipersonales, hogares biparentales nucleares, hogares biparentales amplios, hogares monoparentales, entre otros [2]. El reto está en responder de manera flexible a estos tipos de hogares con programas arquitectónicos diferentes para las viviendas y con esquemas progresivos que atiendan las necesidades y posibilidades específicas de cada familia. Principios que también deben aplicarse al urbanismo. En este sentido, es útil rescatar planteamientos arquitectónicos, como los que propuso John Habraken —hace más de cuatro décadas— bajo el concepto de “estructuras de soporte”, en la búsqueda de la estabilidad estructural de la construcción inicial y futura, sugiere intervenciones del usuario y ordena el “relleno” futuro de una manera adecuada que entienda y soporte las distintas fases de la vivienda.

Con este principio, se abre un espacio de debate distinto para temas como “espacio vital”, “densidad urbana” y “calidad de vida urbana”, al enmarcar el concepto de vivienda en la potencialidad de un proceso, más que en un producto terminado.

Al considerar dinámicas urbanas eficientes, que suponen la organización física y social en conjuntos multifamiliares, se podría aplicar el acumulado de experiencia sobre la reglamentación de la copropiedad y de la vida en comunidad, y reconocer de los asentamientos populares la complejidad de los patrones urbanísticos y arquitectónicos para soportar adecuadamente las redes sociales y productivas.

Son muchas las lecciones que se pueden recoger de experimentos, algunos realizados y otros académicos. La vivienda en altura genera altas densidades, con unidades flexibles adaptables a distintos tipos de hogares, que permiten transformación en el tiempo y responden a las posibilidades económicas de cada hogar. Hay propuestas destacables que surgen de concursos académicos como Convive que desarrolla el concepto de “unidad mínima

inmobiliaria – UMI”, el cual no siendo estrictamente una casa, es un refugio suficiente cuyo valor es equivalente al monto del subsidio familiar de vivienda, con lo cual la familia puede acceder a una o más UMIS, o sea a un mayor o menor espacio, según su capacidad económica y característica de su hogar, en cada momento de su vida familiar.

En síntesis, el facilismo de diseñar viviendas “inflexibles” es poco pertinente y, en lugar de brindar solución, crea grandes obstáculos para el programa de vivienda nueva, si se pretende atender eficientemente el déficit cuantitativo. No es un reto fácil pero tampoco imposible. Lo indispensable es que exista una voluntad por parte de los diversos actores (público, privado, comunidad, usuario, academia) para que, por medio de constante experimentación, ensayo y error, se consigan alternativas que sean pertinentes para la complejidad que se enfrenta.

Vivienda suficiente y con calidad

La atención al déficit de vivienda —de más de 3 millones de hogares, a lo que se suman los hogares afectados por la reciente ola invernal en Colombia— es un reto que no se puede lograr sólo con vivienda nueva y terminada. Primero, parece necesario revisar el enfoque de las decisiones de política pública en relación con la definición misma de la vivienda de interés social establecida por un tope de precio (135 s.m.l.m.v) para que sea considerada más bien, en cuanto a la calidad y la habitabilidad. Por otro lado, es necesario acompañar, con programas de mejoramiento y reestructuración urbana, a las familias que han hecho de manera aislada esfuerzos individuales para construir sus viviendas, para que se les permita tener viviendas seguras y acercarse a estándares urbanos adecuados.

Actualmente en el Plan de Desarrollo 2011 -2014, Prosperidad para todos (Ley 1450 de 2011), el enfoque del programa de vivienda está dirigido a la construcción de vivienda nueva, en el que se privilegian estrategias de intervención a grandes escalas —macro-

proyectos— con grandes inversiones y particulares condiciones empresariales. Con esta estrategia se espera pasar de 560.000 unidades de vivienda, cifra alcanzada en el período 2006 a 2010, a un millón de viviendas entre 2010-2014 [3]. Lo importante no deberían ser sólo las cifras, sino garantizar que se construya ciudad, que se genere una oferta diversa y de calidad, para permitir el acceso de los más pobres a una solución de vivienda. Se requieren innovaciones tecnológicas y de diseño para permitir desarrollos progresivos a partir de núcleos básicos de habitación.

El reto está en generar vivienda nueva y simultáneamente de forma equilibrada, apoyar los procesos de mejoramiento de barrios y de vivienda, con actuaciones decididas que mejoren la calidad de la ciudad construida. En extensas áreas urbanas, desarrolladas informalmente, el mayor problema es la ausencia o deficiencia de servicios de acueducto, lo que debería orientar acciones para mejoramiento de calidad de vida a través de sistemas y organizaciones innovadoras.

En este punto es importante mencionar el pobrísimo resultado de la acción pública frente a los desafíos de las zonas en riesgo. Se requiere reforzar la institucionalidad, el conocimiento y las formas de gestión para atender este amplio frente.

Ejemplos significativos de buenas prácticas se han desarrollado en años anteriores en ciudades como Bogotá y con buenos resultados en casos como los Programas Urbanos Integrales (PUI) en Medellín. Experiencias que deben ser documentadas y puestas a disposición de los demás municipios para su adaptación y guía de actuación. Se requiere sin duda del liderazgo local, asesoría técnica por instancias de nivel nacional o departamental y apoyo para la gestión de recursos externos a los de inversión local, buscando intervenciones integrales. Prácticas novedosas en gestión urbana, en sectores en consolidación, generarían escenarios altamente propositivos en el panorama que hoy se considera uno de los mayo-

res problemas de los habitantes de las ciudades colombianas: 2.520.298 hogares en asentamientos precarios [4].

Las opciones pueden estar en generar procesos con participación de las familias de usuarios, quienes en forma organizada se conviertan en agentes reales y efectivos en la búsqueda de la solución a su problema de vivienda. Propuestas académicas de “Construir sobre lo construido” son alternativas para la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, en zonas urbanas en consolidación: reconocer el lugar, la forma de habitar, valorar lo existente e insertar nuevos espacios construidos. De esta manera, al mezclar nueva vivienda con nuevos servicios urbanos se pueden dinamizar de forma importante los asentamientos y generar condiciones de estabilidad estructural a las viviendas existentes.

También hay exploraciones interesantes como el Catálogo de Arquitectura sistematizada (CATARSIS), diseñado por la Universidad de los Andes a manera de *software*, creado para apoyar, con procesos técnicos eficientes, la construcción de nuevas tipologías de vivienda unifamiliar o bifamiliar en los lotes aún vacíos producto de asentamientos de desarrollo progresivo. En Bogotá, estudios recientes identificaron aproximadamente 30.000 lotes vacíos, de los cuales 6.000 se contemplaron para intervención in situ propio en el Plan de Desarrollo 2008-2012 [5]. Estas zonas de la ciudad, de origen informal, debidamente intervenidas con espacio público, equipamientos y condiciones de accesibilidad, son favorables receptoras de nuevas familias, que buscan espacio para vivir en arriendo en ubicaciones urbanas que les ofrezcan más y mejores servicios urbanos.

Por último, el llamado de atención es por la calidad. En recientes reflexiones investigativas, adelantadas en la Universidad de los Andes en el grupo de investigación de Gestión de Vivienda, para casos de vivienda nueva en Bogotá y municipios vecinos, con mediciones de indicadores y percepciones de calidad expresadas por los propietarios,

se observa que el control técnico de la oferta no ha incidido positivamente en la calidad del hábitat. Las viviendas, producto de la actividad de las constructoras privadas, parecen privilegiar la máxima rentabilidad y no la búsqueda de escenarios de innovación que permitan simultáneamente buscar rentabilidad con calidad. Los resultados muestran cumplimientos de sólo el 40% o 45% de un 100% de los indicadores esperados para una buena calidad del hábitat [6]. La ubicación de la vivienda en la ciudad, la calidad de las urbanizaciones y las agrupaciones y el espacio privado, deben ser del cuidado y preocupación de todos los miembros de una sociedad y ser explícito un propósito nacional que mejore la calidad en la producción del hábitat.

Vivienda que construye ciudad

En este punto es necesario retomar las preguntas que se han hecho en muchos escenarios de debate en América Latina: ¿Cómo cambiar las dinámicas de segregación socio territorial?, ¿Cómo reducir la desigualdad?, ¿Cómo generar oportunidades para una ciudad sustentable? Como lo menciona el profesor Alfonso Iracheta, en documentos recientes, también parecería que no es sólo porque los sistemas económicos y políticos no lo permitan, “sino también, porque estamos lejos de elaborar las preguntas adecuadas para encontrar las respuestas a las cuestiones que nos afectan en las ciudades, particularmente en las condiciones socio-espaciales” [7].

Las ciudades se expanden físicamente mucho más aceleradamente que su crecimiento poblacional, caracterizándose por urbanizaciones formales de vivienda en la periferia inmediata, que conforma un patrón de urbanización disperso de baja densidad, sin perspectivas de reordenamiento urbano. Si a esta situación se le añade, los ya mencionados, asentamientos de mala calidad, irregulares y precarios, el problema es de una enorme dimensión.

Es decir, en esquemas formales, bajo reglas de mercado también formales, se produce vivienda pero no siempre

se produce ciudad de calidad y en los esquemas informales, acompañados de forma ineludible por procesos de autogestión colectiva e individual, se accede a unos pocos atributos urbanos, obteniendo en algunos casos, sólo los mínimos requeridos. Los procesos son opuestos y ambos presentan condiciones de déficit con relación a la calidad del hábitat que se ofrece a las familias.

El reto está en cómo hacer vivienda que construya ciudad y cómo con la vivienda construida, hacer buena ciudad. Dicho de otra manera, se debe atender, re- direccionar y buscar confluencia en los dos procesos.

Hay que reconocer que ambos procesos urbanos están mediados por las condiciones de acceso al suelo urbano y al valor del mismo. Procesos especulativos en los que se evidencia la incapacidad por parte del sector público de tomar decisiones que permitan contar con suelo disponible, seguro y bien localizado, en el que puedan desarrollarse los proyectos de vivienda con calidad. Es importante llamar la atención sobre el parque inmobiliario vacante en zonas centrales de las ciudades mayores, en forma de predios y edificios de baja o nula ocupación, que debería dar lugar a reúso en viviendas con apoyo de subsidio a la localización.

Las acciones en la búsqueda de, lo que podríamos llamar, un “urbanismo productivo” son necesarias para consolidar ciudades de calidad. Es pertinente revisar las estrategias de actuación e innovar en la gestión con relación a la construcción de la ciudad misma. Se deben evitar los proyectos de vivienda nueva de bajo costo, en zonas de extrema periferia, incluso fuera de los perímetros urbanos y alejadas del centro urbano, que generen asentamientos de vivienda mono-funcionales. Pues, aunque éstas cumplan las normas en relación con espacio público y equipamientos, no contribuyen ni a la construcción de ciudad ni acompañan adecuadamente la construcción de redes sociales y buenas condiciones de convivencia. Para la ciudad denominada informal, el reto es lograr lo más pronto posible

un punto de encuentro y de articulación entre las dinámicas de los asentamientos y las normas que los reglamentan.

La integralidad de las intervenciones, las mezclas de usos comerciales y residenciales, y la buena ubicación en la ciudad, es decir, un urbanismo enfocado en la productividad, son garantes de sostenibilidad.

Gestión integral, articulada y diversa

Si se entiende la vivienda como un proceso complejo y diverso, que incluye las dimensiones sociales, financieras, técnicas, culturales y ambientales, vale la pena revisar quiénes están asumiendo la gestión de los procesos. En el sector formal, los gestores de vivienda no parecen estar desempeñando un papel integrador de todos los factores que inciden en el proceso de decisión, propuesta y producción del hábitat. En el sector informal, los promotores mal denominados urbanizadores piratas, gestionan parte fundamental del proceso con el acceso al suelo y sacan provecho de la marginalidad de sus clientes.

El Estado, los sectores público y privado y las comunidades de usuarios, deben ser partícipes de los procesos, actuando en forma articulada en la búsqueda de diversidad de opciones. El reto de lograr una gestión integrada y diversa, implica la comprensión y actuación en los siguientes componentes: la definición de un nuevo gestor de vivienda de interés social —con el reconocimiento de los actores claves— y la comprensión adecuada de sus relaciones; la gestión pertinente del suelo urbano, la segmentación de la demanda y la atención integral a la población más desprotegida.

Va más allá de revisar los esquemas del denominado “nuevo modelo de negocio” propuesto por el Banco Mundial, en el que la propuesta es reenfocar el debate del dominio público vs. el privado para medir resultados de eficiencia, equidad, y transparencia; o de la propuesta de UN-HABITAT y FIRST INITIATIVE “Hacia la configuración de un nuevo sistema habitacional” [8], en la que se plantea la segmentación clara

de los hogares atendidos por el mercado y su relación con el subsidio familiar de vivienda.

Desde la Mesa redonda de Vivienda de Interés social- Mesa VIS – Diego Echeverry Campos de la Universidad de los Andes, luego de retomar elementos de las propuestas anteriores y profundizar en la identificación de los actores claves y sus relaciones, consideramos pertinente agregar a la anterior reflexión, la imperativa necesidad de un trabajo articulado de tres actores claves: (1) el sector privado que produce la vivienda, su hábitat y reúne a los actores que participan en la cadena de producción de vivienda (diseñadores, constructores, proveedores, banca, etc.), a sus gremios y las comunidades de usuarios. (2) El sector público con sus instancias de Gobierno Nacional y Gobiernos Territoriales, quienes deben propiciar el entorno para la gestión de suelo urbanizado para la vivienda de interés prioritario VIP. (3) El sector académico que debe ser un facilitador en el proceso de mejoramiento continuo del sector, a través de innovaciones y de trabajo mancomunado con los otros dos sectores. La prioridad debe ser, por un lado la producción de vivienda que se enfoque a las familias que se quedan por fuera de opciones de vivienda de calidad y por otro, la búsqueda de escenarios reales y efectivos de mejoramiento del entorno urbano y la vivienda, en la ciudad en consolidación.

En síntesis, lo que se plantea es una **gestión integral de vivienda**, en la que se integren las experiencias y conocimientos y se incluya decididamente al usuario. Es un desafío que deben asumir las instituciones responsables del tema de la vivienda, para incidir en la solución de los asentamientos humanos de los más pobres.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] *Evolución del déficit habitacional en Colombia 1993-2005*. Centro de Estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional

- CENAC. (s.f.). Fecha de consulta: 12 de junio de 2011. Disponible en: www.cenac.org.co.
- [2] C. E. Florez, *La transformación de hogares: una visión a largo plazo*. Bogotá: Coyuntura Social, 2004.
- [3] “Ley 1450 de 2011”. Congreso de Colombia.
- [4] *Visión Colombia segundo centenario 2019. Ciudades Amables*, Bogotá: Departamento Nacional de Planeación-DNP, 2006.
- [5] CVP.Secretaría Distrital de Hábitat. *Programa de mejoramiento de vivienda.Propuesta de modelo de gestión*. Bogotá: 2011.
- [6] Observatorio de calidad . Informe anual 2010. Bogotá: Uniandes-Prodesa, 2011.
- [7] A. Iracheta, “Ciudad sustentable: crisis y oportunidad en México”. *Revista CESLA*. Vol. 2, No. 13, 2010, pp. 503- 530.
- [8] F.Giraldo, J.García, C.Ferrari, A. O. Bateman, *Urbanización para el desarrollo humano*. Bogotá: UN-Habitat, 2009.