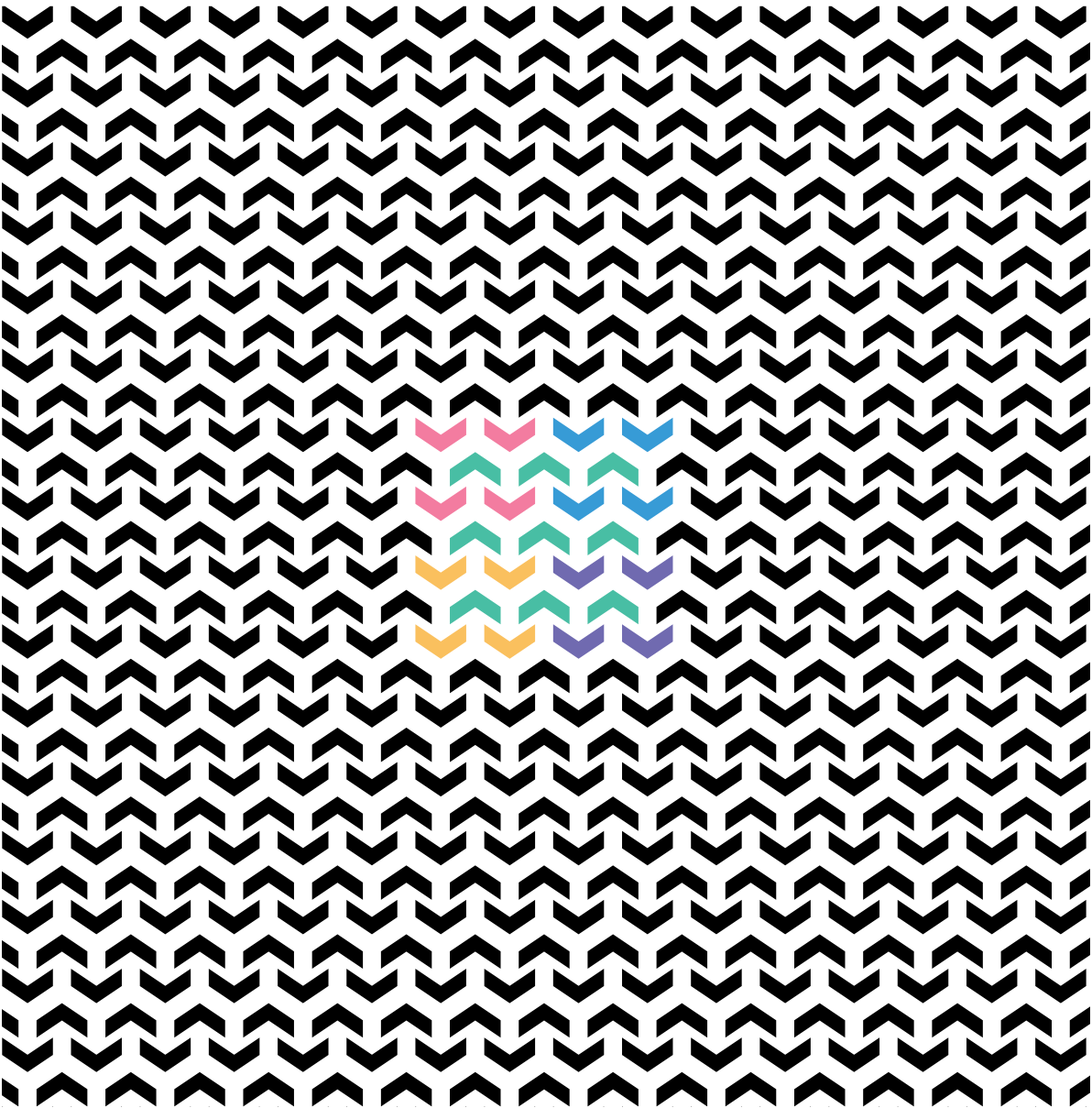


# Vivienda social sostenible: reflexiones en red



# **Vivienda social sostenible: reflexiones en red**

Libro de actas del 1er encuentro iberoamericano de vivienda social sostenible  
organizado por REDIVISS y la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA),  
celebrado en Bogotá del 9 al 10 de febrero de 2023

**Comisarios del encuentro ~**

Felipe Enciso, Sergio Martín Blas, Guiomar Martín Domínguez, Doris Tarchópulos

**Editores ~**

Sergio Martín Blas, Guiomar Martín Domínguez

**Ayuda a la edición ~**

Jose Manuel de Andrés, Violeta González Escorihuela

**Editorial ~**

Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA)

© de los textos, sus autores; el uso de imágenes es responsabilidad de los autores de cada texto

© de la edición, NuTAC grupo de investigación de la UPM

**Agradecimientos ~**

Silvia María Mendoza Marzola (SCA), Felipe Enciso (SCA), Alfonso Gómez Gómez (PUJ), Doris Tarchópulos (PUJ)

**REDIVISS**

Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible:

- ◆ Sergio Martín Blas, Guiomar Martín Domínguez (Universidad Politécnica de Madrid)  
Isabel Rodríguez Martín (Centro de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo)
- ◆ Héctor Guayaquil Sosa, Mariana Borja Rodríguez (Universidad Nacional Autónoma de México)  
Lucía Martín López (Tecnológico de Monterrey)
- ◆ Doris Tarchópulos (Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá)
- ◆ Juan Carlos Bamba, Enrique Mora (Universidad Católica de Santiago de Guayaquil)
- ◆ Sharif S. Kahatt Navarrete (Pontificia Universidad Católica del Perú)
- ◆ Leandro Medrano, Luiz Recaman, Mariana Martínez Wilderom (Universidade São Paulo)
- ◆ Lucas Longoni (Universidad de Buenos Aires)
- ◆ Mary Méndez (Universidad de la República, Montevideo)  
Guillermo Lockhart, Mariángeles Longo (Universidad ORT, Montevideo)

ORGANIZAN:

CON EL APOYO DE:



PARTICIPAN investigadores de:



ISBN: 978-958-9404-17-1

Acción financiada por la Comunidad de Madrid en el marco del Convenio Plurianual con la Universidad Politécnica de Madrid en la línea de actuación estímulo a la investigación de jóvenes doctores (Proyecto REDIVISS, Referencia: APOYO-JÓVENES-21-A030RM-132-BEZY9).





# Índice

## Vivienda social sostenible: reflexiones en red

08

INTRODUCCIÓN | Sergio Martín Blas, Guiomar Martín

---

### SESIÓN I Aprender de la historia. La unidad vecinal revisitada

- 14 **01** Revisitando la unidad vecinal. Pensando en el futuro  
Doris Tarchópulos (PUJ Bogotá)
- 18 **02** Los retos de la convivencia. Los conjuntos de vivienda colectiva en  
Lima para el siglo XXI  
Sharif S. Kahatt (PUCP Lima)
- 22 **03** Ciudad Isla. Integración de conjuntos cerrados a la ciudad  
Federico Ruíz (Ciudad Isla)

### SESIÓN II Complejidad y gran escala

- 26 **04** Itinerarios de la vivienda social en altura. Cuatro obras del estudio  
Solsona en Buenos Aires  
Lucas Longoni (UBA Buenos Aires)
- 30 **05** Vivienda social en Uruguay. Discusiones sobre la gran escala:  
mapeo de proyectos  
Mary Méndez (Udelar Montevideo),  
Mariángeles Longo, Guillermo Lockhart (ORT Montevideo)
- 34 **06** Por la calidad del hábitat. Mesa Nacional de Vivienda Social SCA 2023  
Karin de Poortere (Coordinadora Comisión Vivienda, Ciudad y  
Territorio - SCA)
- 38 **07** Método a prueba. Evaluación de la calidad en el proyecto de vivienda  
Diego Velandia (Observatorio de Vivienda UNIANDES)

### SESIÓN III Procesos de crecimiento, apropiación y proyecto

- 08** Desplazamientos, alteraciones y subversiones. Fases de producción  
del hábitat de la arquitectura de vivienda social en Guayaquil  
Juan Carlos Bamba, Enrique Mora (UCSG Guayaquil) 42
- 09** Buenas prácticas de Vivienda social progresiva para el caso de  
México. Del Plan RHP del 85 a Brasil 44 y Academia 14  
Héctor Guayaquil, Mariana Borja (UNAM Ciudad de México),  
Lucía Martín (Tecnológico de Monterrey, Santiago de Querétaro) 46

### SESIÓN IV Transformaciones urbanas y nuevas formas del habitar colectivo

- 10** La arquitectura y sus márgenes. Precariedad social y preservación  
ambiental en el área de manantiales en la metrópoli de São Paulo  
Leandro Medrano, Luiz Recaman, Mariana Wilderom (USP São Paulo) 50
- 11** Desmontar la casa, transformar la ciudad. Visiones sobre la  
arquitectura de vivienda social desde Madrid  
Sergio Martín Blas, Guiomar Martín (UPM Madrid),  
Isabel Rodríguez (CEHOPU - CEDEX) 54
- 12** VIS colectiva en Renovación Urbana, Bogotá  
Sebastian Serna, Lucas Oberlaender 56

---

EPÍLOGO | José Manuel de Andrés

62



# Introducción

SERGIO MARTÍN BLAS, GUIOMAR MARTÍN

Esta publicación recoge el contenido del I Encuentro Iberoamericano de Vivienda Social Sostenible, celebrado del 9 al 10 de febrero de 2023 en la sede de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA) en Bogotá y organizado por la Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible (REDIVISS).<sup>1</sup> El evento incluyó un seminario abierto al público de dos jornadas de duración y la inauguración de la exposición “Vivienda social sostenible en siete ciudades de Iberoamérica”, elaborada en colaboración por miembros de REDIVISS. En el seminario participaron investigadores de las diez universidades y centros de investigación de los ocho países integrados hasta el momento en la Red, junto a arquitectos e investigadores colombianos invitados para la ocasión. La necesidad de pensar en el futuro de la vivienda social en términos de calidad arquitectónica y urbana, de desarrollar criterios de sostenibilidad social a escala territorial, y de hacerlo mediante el intercambio de experiencias y prácticas entre países, regiones y ciudades distintos dentro del contexto iberoamericano, son los tres puntos fundamentales que inspiran el trabajo de REDIVISS y el seminario, explicados brevemente a continuación.

En primer lugar, el interés por la calidad arquitectónica y por las “cosas urbanas”<sup>2</sup> supone una toma de posición de este trabajo respecto a otras investigaciones. Se trata de entender que los aspectos sociales, políticos,

económicos, culturales que conforman la cuestión de la vivienda son al mismo tiempo causa y efecto de espacialidades y formas construidas concretas, configuraciones que merecen una atención específica. En este sentido, el llamado “giro espacial” de la filosofía, la sociología, la historia y otras ramas del conocimiento desde las últimas décadas del siglo XX ofrece el terreno propicio para un nuevo diálogo interdisciplinar. Así lo demuestran la fertilidad y la asombrosa vigencia de las aportaciones históricas de Michel Foucault, Henri Lefebvre y Michel de Certeau o, en el análisis concreto del espacio doméstico, Robin Evans.<sup>3</sup> El análisis de la calidad arquitectónica y urbana emerge en este contexto como aproximación necesaria, atenta a los valores de distancia, posición, relación, proporción, forma, percepción, conectada directa o indirectamente a otros aspectos. En un ámbito como el de la vivienda social, objeto frecuente de enfoques cuantitativos, centrados en factores económicos y sociales paradójicamente desligados de las espacialidades que los soportan, y de políticas dirigidas a la producción de unidades de vivienda sin cualidades urbanas, esta visión es más necesaria que nunca.

Otra aportación fundamental de la cultura del siglo XX que se incorpora al trabajo de la Red es el de la vivienda como proceso, como realidad que persiste y se transforma



Fig. 01  
Barrio Las Cruces, Bogotá  
Fotografía: Guiomar Martín

en el tiempo.<sup>4</sup> La idea de sostenibilidad no es ajena a este concepto, dado que se refiere a los procesos que pueden ser sostenidos, soportados por un determinado medio (social, cultural, ambiental, económico...), por sus recursos y límites.<sup>5</sup> Conviene aclarar a este respecto que, frente a la reducción de la sostenibilidad a aspectos ambientales-energéticos y a escala del objeto arquitectónico, el seminario y la Red se proponen manejar una idea más amplia, en la que la sostenibilidad social y los modelos urbanos y territoriales cobran una importancia fundamental. Un edificio que cumpla todos los criterios de sostenibilidad energética y ambiental, ejemplar desde el punto de vista termodinámico, que acumule certificados y premios, puede contribuir a modelos de segregación espacial, de consumo y políticas del suelo insostenibles, manifestando las paradojas e ingenuidades de una parte del ambientalismo actual. El mismo interés por el factor temporal supone incorporar una mirada histórica que se presenta como base para el diagnóstico crítico del presente, y para la formulación de escenarios futuros sobre la vivienda social.

La visión multiescalar y multitemporal propuesta sirve, finalmente, para detectar los posibles elementos de contraste y afinidad entre procesos, prácticas y experiencias que se ponen en común en el encuentro-seminario, favoreciendo su comparación. Se trata, en definitiva, de aprovechar las

posibilidades de intercambio ofrecidas por una red internacional como REDIVISS. La vivienda social ha sido objeto habitual de estudios locales, apoyados en la supuesta excepcionalidad de los marcos legales y normativos, históricos y culturales. Es el momento, sin embargo, de “correr algún riesgo intelectual y escapar de la afirmación obsesiva de la irreductible diferencia”<sup>6</sup>, en la que parece haber caído una parte de los estudios sobre la vivienda y lo cotidiano en las últimas décadas. Las desigualdades sociales, los patrones de segregación espacial o la amenaza a los ecosistemas naturales son fenómenos con causas y declinaciones específicas en cada contexto, pero que también responden a movimientos e intereses supralocales, extendidos a regiones con distintas “tradiciones urbanas”,<sup>7</sup> para cuyo combate es fundamental construir una respuesta crítica general.

Estas premisas y objetivos fueron explorados en Bogotá a través de cuatro mesas o sesiones temáticas distribuidas en dos jornadas. En cada mesa concurrieron dos ponencias de miembros de REDIVISS, aportaciones desde los países integrados en la Red, y la voz de un invitado colombiano. Las reflexiones internacionales se fueron trabando así con la experiencia e iniciativas locales. Los debates que siguieron a las mesas avanzaron ideas y argumentos que inspiran el epílogo de esta publicación. Tanto las mesas como las jornadas

responden a una estructura articulada en torno a temas concretos.

La primera jornada parte de la revisión de determinados conceptos históricos, ideas y modelos formulados durante el siglo XX como respuesta al crecimiento informe de las grandes ciudades, que asumen nuevos significados en el siglo XXI. La primera sesión, “Aprender de la historia: la unidad vecinal revisitada”, pone el foco en el intento de reconstrucción del sentido de pertenencia y de la dimensión comunitaria a través del concepto de unidad vecinal, en ambiguo contraste con la tendencia creciente a producir conjuntos cerrados (incluso de vivienda social) en países como Colombia o Perú.

La segunda sesión, “Complejidad y gran escala”, apunta a la posibilidad de que un edificio o un conjunto arquitectónico de gran tamaño asuma las condiciones de hibridación espacial y funcional de lo urbano, acercándose a la conocida idea de “unidad de habitación”. La dimensión emerge como parámetro crítico para comparar realidades tan distintas como las cooperativas uruguayas de vivienda y las torres residenciales proyectadas en la capital argentina, ambas afectadas por un proceso de fragmentación y miniaturización que compromete la incorporación de espacios de uso colectivo.

En la segunda jornada las reflexiones se desplazan desde la transformación de

conceptos históricos hacia los procesos de transformación material de territorios, barrios, conjuntos y edificios. El primer bloque, titulado “Procesos de crecimiento, apropiación y proyecto”, señala la importancia de las acciones individuales y colectivas de los habitantes como inspiración del proyecto arquitectónico, y de llevar la vivienda social a las áreas centrales de las ciudades, contribuyendo a la sostenibilidad y a la puesta en valor del patrimonio histórico.

La segunda sesión, “Transformaciones urbanas y nuevas formas del habitar colectivo”, insiste en las intervenciones sobre la ciudad existente, tanto en tejidos informales como en centros históricos, ampliando la visión multiescalar y multitemporal desde el interior doméstico al territorio, desde la memoria social del habitar colectivo a los problemas medioambientales presentes y futuros.

La ambigüedad de los conceptos de comunidad y pertenencia, la complejidad de los procesos de transformación de materiales, sistemas y territorios en las ciudades iberoamericanas contemporáneas, la inercia de los conceptos, recursos y normas que guían el proyecto de vivienda social, son algunas de las cuestiones clave que emergen como resultado de este I Encuentro Iberoamericano de Vivienda Social Sostenible.



En su celebración ha sido fundamental el apoyo de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, la mediación de la profesora Doris Tarchópulos de la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá, la generosidad de todos los invitados colombianos y de los miembros de REDIVISS que han aportado sus trabajos. El agradecimiento a todos ellos lleva aparejado el compromiso de perseverar en el empeño por la calidad de la vivienda social. Se trata, al fin y al cabo, de un esfuerzo fundamental para el futuro de la arquitectura, para que ésta no sea un lujo al alcance de pocos sino un instrumento para la lucha colectiva por el bien común.

<sup>1</sup> La Red se ha construido gradualmente desde 2016 a través de eventos y colaboraciones entre sus investigadores miembros, y se ha constituido formalmente en el encuentro de Bogotá de febrero de 2023, con la firma de un primer memorándum de colaboración.

<sup>2</sup> Solá-Morales, Manuel (de), “De cosas urbanas”. En *De cosas urbanas*, 17-30. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

<sup>3</sup> Casey, Edward. *The Fate of Place: A Philosophical History*. Berkeley: University of California Press, 1998, 286; Arias, Santa. “Rethinking space: an outsider’s view of the spatial turn”. *GeoJournal*, vol. 75, n. 1 (2010): 29-41.

<sup>4</sup> Turner, John F. C. “Housing as a Verb”. En *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, 148-175. New York: Macmillan, 1972.

<sup>5</sup> Albrecht, Benno. *Conservare il futuro: il pensiero della sostenibilità in architettura*. Padua: Il Poligrafo, 2021.

<sup>6</sup> Secchi, Bernardo. *La città del ventesimo secolo*, 172. Roma-Bari: G. Laterza & figli, 2005.

<sup>7</sup> Secchi, Bernardo. *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid: Los Libros de la Catarata, 2015.



Fig. 02  
Urbanización Pablo VI, Bogotá

Fotografía: Guiomar Martín

## 01

## Revisitando la unidad vecinal

### Pensando en el futuro

DORIS TARCHÓPULOS / PUJ - BOGOTÁ /

Pensar en el futuro de la vivienda social en Colombia exige una revisión sobre el origen y la evolución del concepto de “unidad vecinal”, así como una reflexión crítica sobre su incidencia en la configuración formal y social de las ciudades actuales. Mi tesis doctoral, titulada “Le Corbusier, Sert y Wiener: las huellas del Plan para Bogotá” (2022) destaca por la gran cantidad de documentación original recuperada en relación con el encargo recibido por José Luis Sert de parte de la Sección Habitat de las Naciones Unidas ONU para mejorar el diseño de las “unidades vecinales” y difundir sus principios básicos de funcionamiento. El análisis de estos documentos permite asimismo visitar la visión de Sert sobre lo que él mismo denominaba “ciudad habitable”, la aplicación de estas ideas a diversos planes urbanos para ciudades colombianas y su difusión global por parte de la ONU a partir de la segunda mitad del siglo XX.

El origen del concepto de “unidad vecinal”, aunque puede rastrearse desde las teorías del socialismo utópico del siglo XIX y del urbanismo holandés, cristalizó de manera consciente en el periodo de entreguerras, como parte de la búsqueda de una vivienda higiénica en serie que mejorase la calidad de vida de la población y contribuyese a construir modelos urbanos más salubres y humanos. El debate en torno a la vivienda mínima de los años veinte, junto a la experimentación con prototipos

de agrupación social modélicos como las Siedlungen de Ernst May, constituyen el precedente teórico y práctico más directo para el posterior desarrollo de la “unidad vecinal” de Sert. También fue clave el trabajo de Clarence Perry en EE. UU., a quien se le atribuye la primera referencia literal a la expresión *neighbourhood units*, en referencia a su propuesta de urbanismo de “malla abierta”: un sistema de crecimiento potencialmente ilimitado que garantizaba la correcta integración de un sistema de transporte masivo, equipamientos, espacios verdes y servicios de proximidad en los nuevos tejidos que se estaban desarrollando con cada vez más intensidad en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.

Directamente asociada a la “unidad vecinal”, Sert desarrolló la noción de “ciudad habitable”, que insiste en cuánto las dimensiones física, económica y social de cada barrio deben entrelazarse para encontrar también un equilibrio en sucesivas escalas. La “unidad vecinal” sería así un ámbito físico y social necesariamente integrado en una comunidad mayor, lo suficientemente pequeño como para preservar la identidad de los residentes, pero no tanto como para no poder expresar la conciencia cívica de estos y facilitar su convivencia de manera natural.

Estos dos principios fueron plasmados en el Plan para Bogotá de Le Corbusier,



Fig. 03  
Arturo Robledo, Hans Drews,  
Dickens Castro / Santiago Ricaurte,  
Manuel Carrizosa, José Prieto  
/ Rogelio Salmona, Guillermo  
Bermúdez, Urbanización El Polo  
Club, Bogotá, 1961

Fotografía: Doris Tarchópulos



Sert y Wiener, donde se recuperó además el modelo de agrupación y de vivienda “una casa, un árbol” propuesto en 1934 por el propio Sert, junto a Le Corbusier, en el Plan Macià para Barcelona. Además, Le Corbusier aportó a Sert el concepto de “distancia útil” con el objetivo de reglar la ubicación de comercios de proximidad, equipamientos, centros cívicos, etc. en los desarrollos insertos en el “sector”, entendido como una pieza de ciudad que agrupa varias unidades vecinales. Mediante el modelo “una casa un árbol”, la noción de “unidad vecinal” y la de “distancia útil”, el Plan de Bogotá pretendía proporcionar viviendas públicas más dignas y un ambiente urbano de calidad para los trabajadores de la ciudad.

Los patrones de los primeros desarrollos de vivienda pública en Bogotá evidencian la aplicación de los principios generales detrás de todos estos conceptos, principios que guiaron la producción urbana de Bogotá inmediatamente posterior al Plan a cargo tanto del sector público como del privado. Sin embargo, durante los años sesenta y setenta hubo un cambio de patrón: comenzó a primar el número de unidades producidas frente a la aplicación de criterios de diseño y calidad urbana. Junto a esta insistencia en lo cuantitativo, apareció la idea de los “conjuntos residenciales cerrados”, entendidos como la agrupación monofuncional de casas o bloques masivos de vivienda, rodeados de áreas residuales

verdes o de estacionamientos, con cierre perimetral de rejas y acceso único peatonal y vehicular controlado. En consecuencia, se terminó distorsionando el modelo de ciudad abierta y habitable propugnado por Le Corbusier, Sert y Wiener.

Ante la proliferación de este modelo de vivienda masiva monofuncional es importante recordar sus fracasos sociales y urbanísticos, repartidos no solo por las ciudades colombianas, sino por todo el mundo. Para buscar alternativas, es necesario recordar también los conceptos urbanos que sí han funcionado en el pasado, sostenibles en términos sociales y urbanísticos. Entre ellos, está sin duda la llamada “ciudad abierta, compacta y compleja” que reivindica la continuidad, la densidad, la diversidad y la proximidad como atributos básicos en la generación de urbes más amables, haciendo eco implícitamente de las ideas originales de la “unidad vecinal”, la “distancia útil” y la “ciudad habitable”. Resulta por tanto oportuno reivindicar hoy el valor de estas ideas como modelos urbanos alternativos a la realidad dominante, capaces de contrarrestar la proliferación de conjuntos cerrados en las periferias de nuestras ciudades y su impacto negativo en la vitalidad urbana y en una integración más cohesiva del tejido social.



Fig. 04  
Conjuntos Cerrados en Bogotá,  
2022

Fotografía: Doris Tarchópulos

**Doris Tarchópulos** es Arquitecta y especialista en vivienda, Doctora en Urbanismo y Ordenación del Territorio y Premio Extraordinario de Doctorado de la Universidad Politécnica de Cataluña por su tesis “Las Huellas del Plan para Bogotá de Le Corbusier, Sert y Wiener”. Actualmente es Profesora Titular de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá. Fue directora de la Maestría en Planeación Urbana y Regional, y fundadora y directora del Instituto de Vivienda y Urbanismo de la misma universidad. Ha sido investigadora principal de proyectos sobre índices de calidad de vivienda, patrones urbanísticos y arquitectónicos, e interacciones urbanas y movilidad en la ciudad de Bogotá. Sus intereses recientes se centran en la idea del Sector y de la unidad vecinal como vehículo para configurar y cualificar la ciudad en relación con la movilidad, la sostenibilidad y el progreso social. Ha escrito numerosos artículos científicos y libros con los que ha ganado premios en Bienales Colombianas e Iberoamericanas de Arquitectura y Urbanismo. Recientemente ha sido co-investigadora en los proyectos “The Global Street” y “The City and Social Progress” dirigidos por Richard Sennett y Saskia Sassen.

## 02

## Los retos de la convivencia

### Los conjuntos de vivienda colectiva en Lima para el siglo XXI

SHARIF S. KAHATT / PUCP - LIMA /

La ciudad de Lima ha experimentado a lo largo del siglo XX un crecimiento exponencial que ha multiplicado por cien su población y producido una expansión horizontal que supera por mucho la previsión de los instrumentos de planificación urbana. En el contexto de crecimiento informal, desmesurado y desigual de la ciudad, las políticas públicas para la mejora de las condiciones de vida, la integración y regularización del transporte o la unificación de distritos han sido bloqueadas por distintas coaliciones políticas durante las últimas décadas en busca de beneficios particulares. El apogeo de este crecimiento, que mezcla informalidad, ilegalidad y demandas sociales, se produjo entre la década del setenta y el año dos mil, cuando el estado peruano pasó de dedicar sus esfuerzos a la vivienda formal de bajos ingresos, a detener la implementación de cualquier plan o trabajo en vivienda, para dejarlo al “libre mercado”. Posteriormente, en las últimas dos décadas, se han fomentado programas de ayuda financiera destinados, fundamentalmente, a dos productos financiados (créditos) para las familias de medianos y bajos ingresos: bloques de alturas diversas y módulos de vivienda mínima, ambos en condominios cerrados. La proliferación de estos productos reproduce un modelo excluyente de ciudad basado en la yuxtaposición de lotes privados donde la continuidad del trazado y el sentido de lo público no existe.

La incapacidad del sector formal de la construcción para satisfacer la demanda de viviendas mantiene el crecimiento ininterrumpido de la ciudad informal. De entre las políticas de crédito de desarrollo promovidas dentro del marco normativo y legal para aliviar la demanda habitacional, destacan el programa “MiVivienda”, asociado a la oferta de departamentos repartidos en bloques y situados en zonas de renovación urbana, y el programa “Techo Propio”, asociado a módulos de vivienda mínima y progresiva, ubicados en la periferia de la ciudad. Ambos modelos tienen un impacto negativo en la vida urbana, al promover comunidades (auto)marginadas de la vida pública.

Frente a la privatización del espacio urbano de Lima, debemos reivindicar la importancia de preservar el legado de los proyectos urbanos construidos en el siglo XX, y especialmente los proyectos de “unidades vecinales” (UV) y de urbanizaciones populares de interés social (UPIS) como modelos de urbanidad y ciudadanía donde se fomenta el encuentro y la integración de servicios, equipamientos y espacios de recreo y ocio.

El proyecto UV3 es seguramente el mejor ejemplo de unidad vecinal, al ofrecer numerosas características positivas, entre ellas la creación de una suerte de “supermanzana”, un espacio urbano continuo y abierto de cerca de 30 ha integrado en la trama urbana de Lima. Además, el proyecto combina una gran



Fig. 05  
Contrastes de urbanidad, Lima  
Fuente: Diario El Comercio



variedad de tipologías edificatorias (bloques de departamentos, torres, casas pareadas, casas en hilera...) y de vivienda (departamentos flats, dúplex...) que generan un tejido urbano y social diverso. Por otra parte, el conjunto PREVI Lima destaca por recoger tanto las ideas desarrolladas en las unidades vecinales como las innovaciones producidas por la experiencia de la autoayuda en los barrios populares de las periferias de Lima, donde se implementaron conjuntos con ideas de crecimiento progresivo, sistemas modulares constructivos, tanto en las unidades de vivienda como en edificios de los equipamientos, integrando a la autoconstrucción como recurso principal del desarrollo.

Tras la larga “década perdida” de los años ochenta y principio de los noventa, donde se desmontaron los avances en vivienda colectiva estatal y se olvidaron los modelos urbanos y sociales ensayados en las décadas anteriores, los años noventa también fueron desperdiciados, entregando el espacio urbano al tráfico de terrenos y a las mafias del transporte y servicios. Pese a todo ello, en el centro histórico de Lima, cabe destacar la experiencia del conjunto “La Muralla”, como una alternativa interesante a los modelos habitacionales (desarrollistas) afianzados en la actualidad. Entre sus características, sobresalen la recuperación de estructuras patrimoniales, la integración con la ciudad consolidada, la creación de espacios colectivos y de encuentro, la propuesta de tipologías

flexibles, y la participación de los residentes en el proceso de construcción.

En el contexto actual de la problemática habitacional en Lima, se hace aún más importante aprender de las experiencias residenciales del siglo XX para extraer ideas que nutran los nuevos proyectos de vivienda y superen las limitaciones de la oferta residencial actual. Se trata, por tanto, de identificar los numerosos casos históricos de desarrollos urbanos con características ejemplares que pueden ser reivindicados hoy en día como modelos de convivencia social y construcción de la ciudad. Entre las características a destacar en los casos mencionados, se encuentran la creación de nuevos espacios públicos urbanos con servicios y equipamientos metropolitanos, la integración de la forma urbana al vecindario, la creación de nuevos espacios colectivos como parques y plazas, y la oferta de diversidad de tipologías edificatorias y variedad de tipos de vivienda, entre muchas otras.

Por último, resulta vital hacer un llamado al Estado y a los grupos empresariales a “despertar del letargo” y participar en acciones y proyectos que recuperen y promuevan las ideas de la vivienda colectiva mediante el establecimiento de instrumentos normativos y oficinas especializadas, así como la puesta en práctica de las lecciones aprendidas de diseño residencial y urbano, con el objetivo compartido de orientar el crecimiento urbano hacia un desarrollo más justo.



Fig. 06  
Luis Jiménez Campos,  
Equipo EMILIMA,  
Conjunto La Muralla, Lima, 2008

Fotografía: Sharif Kahatt

**Sharif S. Kahatt** es Arquitecto urbanista, Profesor Principal de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido director de la Revista A-Arquitectura PUCP, ha dictado clases, conferencias y ha publicado libros y artículos en medios especializados en diversos países. Ha sido curador del Pabellón del Perú en la Bienal de Venecia (2014) y del Pabellón de Lima en la Bienal de Seúl (2019). Recibió el Premio Bruno Zevi (2012) y el Premio de publicaciones en la X Bienal Iberoamericana (2016). Dirige junto a Marta Morelli el estudio K+M Arquitectura y Urbanismo. Trabaja en Lima, y desarrolla proyectos para diversas ciudades del Perú.

## 03

## Ciudad Isla

### Integración de conjuntos cerrados a la ciudad

FEDERICO RUÍZ / CIUDAD ISLA /

El crecimiento urbano de Bogotá durante el último medio siglo ha supuesto la expansión imparable de los llamados conjuntos cerrados, proyectos residenciales dotados de espacios privados de uso colectivo segregados de la ciudad mediante muros o rejas. Estos conjuntos, que representan ya el 41% de los hogares de la ciudad, ponen en cuestión la calle como espacio democrático, productivo y seguro, produciendo espacios residuales que segregan social y espacialmente la ciudad.

El concepto de conjunto cerrado surge a partir de la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, que supone el punto de partida para la aparición de diversos experimentos de vivienda colectiva, incluyendo las unidades vecinales. Estas unidades proponían una vida de barrio con equipamientos para los residentes, a través de un tejido urbano de bordes permeables, abierto al contexto circundante. En los años sesenta, el arquitecto Germán Samper introdujo una nueva tipología habitacional que buscaba generar una vida interior protegida de los automóviles y dotada de controles de acceso, en el que predominase una idea arquitectónica y urbana unificada.

Samper, quien posteriormente se convirtió en concejal de la ciudad, propuso de hecho institucionalizar la construcción de conjuntos inspirados en la unidad vecinal y estimular la creación de estos bajo la figura normativa de

la Agrupación de Vivienda. Esta propuesta fue adoptada a través de un decreto municipal y dio lugar a una transformación en la organización jurídica del suelo, con la coexistencia de propiedades privadas, comunales y públicas. Paralelamente, en 1972 se introdujo en Colombia un nuevo modelo de financiación inmobiliaria, el llamado sistema de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). Este sistema permitió a privados apalancar grandes proyectos urbanos, incluyendo la construcción de conjuntos residenciales cerrados. Ambos ingredientes, la institucionalización de las normas urbanas y la aparición de nuevas herramientas de financiación, fueron clave para la distorsión de los valores originales de la unidad vecinal y la proliferación de los conjuntos cerrados. Algunos promotores, como el abogado Pedro Gómez, entendieron rápidamente el potencial éxito de este modelo y la importancia de la publicidad para vender un estilo de vida basado en la exclusividad y la seguridad, por lo que el desarrollo de estos conjuntos pronto se vio acompañado de la integración del centro comercial como espacio de socialización y consumo centralizado.

Tras la quiebra de la UPAC en 1998, la actividad constructora amplió la aplicación del modelo de conjuntos cerrados a la vivienda de interés social y prioritaria (VIS y VIP), teniendo que adaptar un modelo de vida exclusiva concebido para las élites



Fig. 07  
Casetas de ventas sobre el espacio público a las afueras de un conjunto cerrado del barrio Parques, Bogotá

Fuente: Google Street View 2023



a los estándares espaciales y constructivos de la vivienda de bajos ingresos. Hoy en día, el 20% de los hogares en pobreza monetaria de Bogotá están dentro de conjuntos cerrados de este tipo. En ellos, la problemática relación entre espacio privado y público se convierte en una cuestión de emergencia social, traducida en fenómenos diversos, como las soluciones espontáneas de “desborde” en las que por iniciativa propia, los vecinos ocupan el espacio público exterior a las rejas de manera informal (figura 07). Si bien estos desbordes son inspiradores y parecerían suficientes para atenuar el impacto negativo de los conjuntos cerrados, la precariedad de las condiciones en las que éstos ocurren deja abierta la pregunta sobre cómo conseguir que se conviertan en fenómenos estables en el tiempo, sostenibles y beneficiosos para el barrio y la comunidad.

Con esa pregunta en mente, los profesores Sebastián Serna y Ramón Bermúdez dirigieron recientemente un taller en la Universidad Nacional de Colombia donde los alumnos de pregrado investigaban la activación de los bordes y la mejora integral de tejidos urbanos con una alta proporción de conjuntos cerrados. Mediante intervenciones de diversa escala destinadas a renegociar las relaciones establecidas entre lo público y lo privado, se cuestionó la noción de la ciudad formal como espacio consolidado y terminado

(figura 08). A partir de los aprendizajes del curso y de subsiguientes esfuerzos de investigación y divulgación, se logró tener una incidencia en la política urbana de la ciudad gracias a la colaboración en la redacción del artículo 311 del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá del 2021. En él, se permite a los conjuntos cerrados obtener edificabilidad adicional (del 5 al 10% según su superficie) siempre que sustituyan sus bordes duros por otros de carácter activo. Si bien aún queda por reglamentar la aplicación de este artículo y estudiar cual será su alcance efectivo en la transformación de la ciudad, su impacto potencial no es desdeñable. Entre las vías de actuación más prometedoras estaría por ejemplo la renovación de los mecanismos de toma de decisiones comunitarias, de manera que a las transformaciones de pequeña escala permitidas por el nuevo decreto les correspondan también entidades de gestión de menor tamaño y por tanto, más flexibles y manejables.

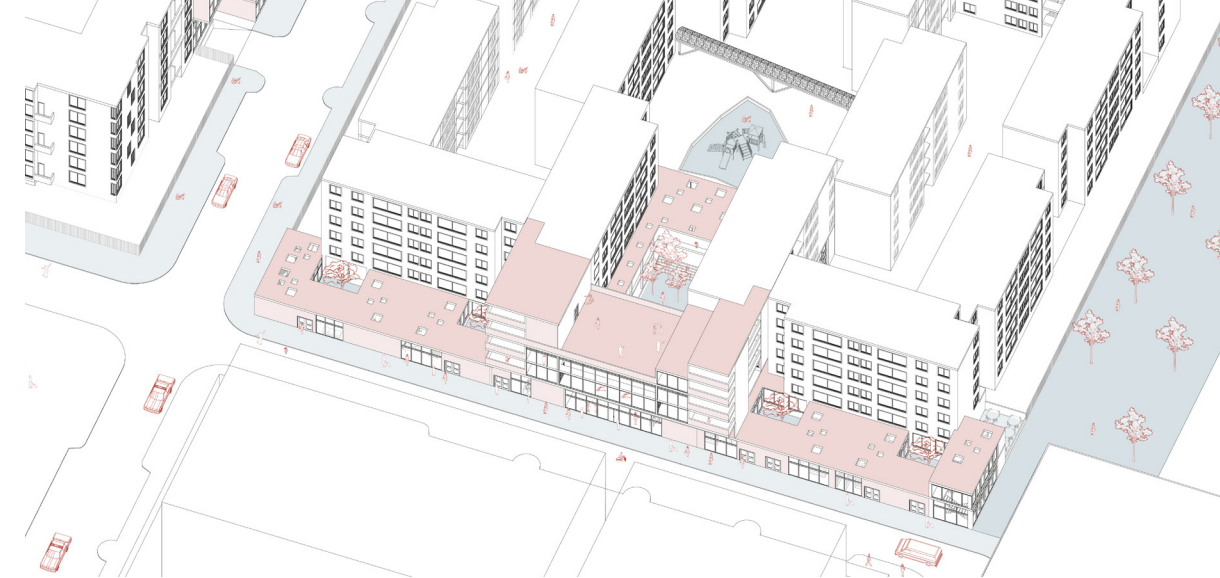


Fig. 08  
Lina Parada, Proyecto Cruzarte  
Axonometría de uno de los  
proyectos del taller Serna-  
Bermúdez de la Universidad  
Nacional, Bogotá, 2019

Fuente: Exposición Ciudad Isla

**Federico Ruiz** estudió arquitectura en la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, la maestría en urbanismo de TU Delft, Holanda. Su trabajo como diseñador abarca diversas escalas, desde proyectos de vivienda a partir de reciclaje de edificaciones, hasta montajes museográficos y diseño editorial. Como parte del colectivo de investigación Ciudad Isla ha producido investigación enfocada en la evolución histórica de los conjuntos cerrados de Bogotá, en la publicidad de este tipo de proyectos y en los fenómenos espaciales y sociales asociados a los conjuntos cerrados de bajos ingresos. Vive y trabaja en Bogotá.

## 04

## Itinerarios de la vivienda social en altura

### Cuatro obras del estudio Solsona en Buenos Aires

LUCAS LONGONI / UBA - BUENOS AIRES /

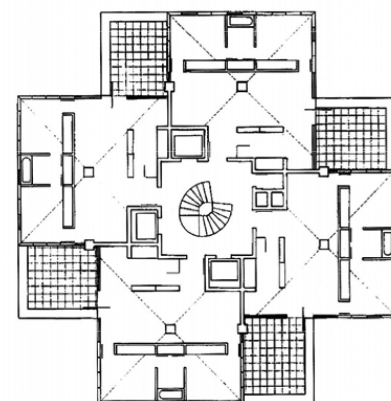
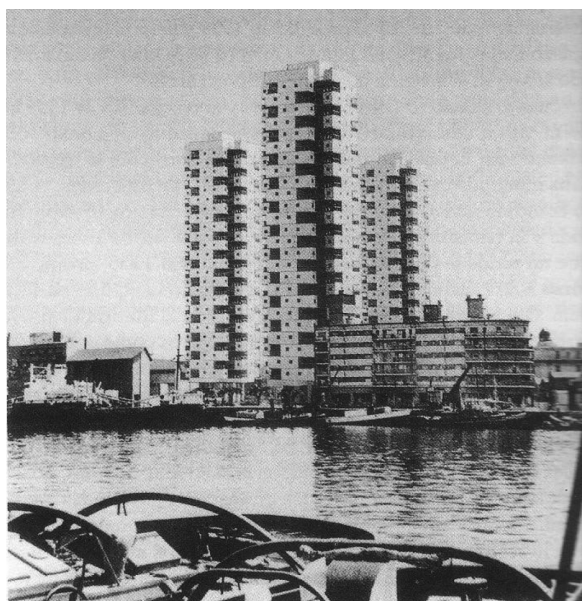


Fig. 09  
Gian L. Peani, Ernesto Katzenstein,  
Justo Solsona, Josefina Santos,  
Tres torres en La Boca,  
Buenos Aires, 1958  
Fotomontaje y planta

Fuente: Lucas Longoni, "El concurso "SUMMA '70. La vivienda de interés social". Proyectos y Utopías Urbanas en la Argentina", tesis de maestría 2016

Buenos Aires es una ciudad caracterizada por su llanura y una estructura urbana basada en el damero colonial, con la plaza y el fuerte desplazados hacia la costa del Río de la Plata. En el siglo XIX, la oligarquía terrateniente llevó a cabo un programa modernizador que transformó la gran aldea en una metrópolis mediante la extensión de una grilla hacia la pampa inabarcable, con parques decimonónicos y obras *beaux arts* diseñadas por profesionales y artistas foráneos. En 1929, la visita de Le Corbusier a Buenos Aires supuso un giro en las representaciones de la ciudad, proponiendo una *Cité des affaires* que concentraraba la actividad corporativa sobre la franja ribereña. Esto despertó el interés en renovados estudios sobre la torre como tipología urbana, en un contexto en el que la ciudad exigía transformaciones urgentes respecto a su densidad habitacional y concentración demográfica.

El estudio de arquitectura MPSGSSV, constituido inicialmente por las colaboraciones entre Justo Solsona y Josefina Santos desde 1956, a quienes se sumaron Flora Manteola y Javier Sánchez Gómez en 1960 y, finalmente, Rafael Viñoly e Ignacio Petchersky en 1966, continuó la exploración sobre el impacto de las torres en la capital argentina, esta vez desde su condición de objetos arquitectónicos y urbanos con destino habitacional. De hecho, el diálogo entre la vivienda en altura y la grilla formó parte de las experiencias más significativas

de construcción metropolitana a partir de los años cincuenta. Entre otros, destacaron en ese proceso el edificio Nicolás Repetto de la Cooperativa del Hogar Obrero (erigido entre 1948 y 1954 en el barrio de Caballito), el conjunto Curapaligüe (diseñado por la oficina técnica del Banco Hipotecario Nacional (BHN) e inaugurado en 1953 en el barrio de Parque Chacabuco) y el proyecto Barrio Sur de Antonio Bonet, financiado por el BHN en 1956, que implicó un ambicioso plan de concentración en altura y densificación del área céntrica de Buenos Aires.

En la década de 1960, el desplazamiento de las decisiones proyectuales de la vivienda social desde las oficinas técnicas del Estado a los estudios profesionales autónomos provocó una reformulación en los procedimientos y lógicas de diseño de las torres de vivienda. Los arquitectos y urbanistas siguieron reflexionando sobre cómo proyectar vivienda en altura en una ciudad horizontal y extensa, es decir, cómo atenuar o acentuar el impacto de la torre en relación con su implantación en el damero. En este contexto, distintos proyectistas abordaron soluciones inéditas en relación del encuentro de la pieza elevada con el tejido apaisado de la ciudad, diseñando los modos en que los cuerpos prismáticos y verticales resaltaban su carácter totémico, singular y disruptivo frente al perfil urbano existente. En ese sentido, la oficina MPSGSSV se enfocó en



ponderar la torre como un objeto con valor y dimensión en contraste con el entorno horizontal de Buenos Aires, tal como se evidenció inicialmente en el proyecto de las Torres de La Boca en 1956. Con este y otros proyectos, el estudio comandado por Solsona contribuyó a modelar parte de las alternativas más radicales de la vivienda en altura en Buenos Aires, usufructuando distintas fórmulas que aplicaría en proyectos posteriores durante más de medio siglo: la combinación con tiras bajas o plataformas para equilibrar el encuentro de fuerzas verticales y horizontales, la creación de patios, terrazas y espacios abiertos destinados a la comunidad en lo alto, y la lectura de la variedad e identificación de las células de vivienda respecto a la totalidad del objeto en elevación.

El proyecto de vivienda social para el Sector 10 del emprendimiento Estación Buenos Aires, iniciado en 2013, es un buen ejemplo de esta reelaboración de las lógicas empleadas en las torres de La Boca décadas atrás. El proyecto incluyó dos torres verticales como portales del conjunto, en consonancia con un tercer bloque horizontal de planta baja y tres niveles; todo ello emplazado en el extremo de un amplio terreno en donde otros estudios proyectaron otras intervenciones que sumaron un total de 2.500 viviendas sociales, dentro del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.).

Las torres de Solsona se construyeron con una altura de doce pisos, y se diseñaron terrazas como expansiones naturales al estar y cocina, con amplias visuales hacia el entorno. La planta baja del bloque de tres niveles fue destinada al comercio de cercanía, y el plano del suelo del sector combinó plazas secas y áreas verdes. Finalmente, la cercanía a la línea de subterráneos “H” abordó la cuestión sustancial de la conexión al centro metropolitano, determinante para la integración social y urbana de los residentes. Como el dios Jano bifronte, que alojado en los portales podía resguardar la vitalidad de los pasos tanto hacia el interior de la ciudad como extramuros, las dos torres en armonía con el pabellón del Sector 10 se emplazaron como articuladores de la dinámica comunitaria entre la vivienda en altura en clave contemporánea y las transformaciones propias de las metrópolis actuales.



Fig. 10  
MSGSS. PRO.CRE.AR  
Estación Buenos Aires  
Sector 10, Buenos Aires, 2017  
Fotografía exterior y planta par

Fuente: ArchDaily  
Fotografía: Javier Agustín Rojas

**Lucas Longoni** es Licenciado en Ciencias de la Comunicación Social por la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, Arquitecto por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, y Magister en la Maestría en Historia y Cultura de la Arquitectura y la Ciudad, Universidad Torcuato Di Tella. Actualmente cursa el Doctorado de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Es Profesor Adjunto de las materias Historia de la Arquitectura e Historia de la Vivienda Social en Argentina, en la Universidad Nacional de Avellaneda, y docente de la materia Historia de la Arquitectura en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Es investigador principal y codirector del Programa Políticas y Arquitecturas de Estado (PROPAAE) en el Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas Mario J. Buschiazzi, FADU, UBA.

## 05

## Vivienda social en Uruguay

### Discusiones sobre la gran escala y mapeo de proyectos

MARY MÉNDEZ / UDELAR - MONTEVIDEO /  
MARIÁNGELES LONGO, GUILLERMO LOCKHART / ORT - MONTEVIDEO /



Fig. 11  
Mario Spallanzani, Cooperativa 25 de Mayo, Montevideo, 1966  
Perspectiva a vuelo de dron y planta del conjunto

Fotografía: Fernando García Amén

La necesidad generalizada de alternativas al mercado convencional de vivienda en Uruguay vuelve más pertinente que nunca la revisión histórica de las experiencias de cooperativas de vivienda, desde su aparición en la década de los sesenta hasta la actualidad, deteniéndonos en una discusión fundamental: la escala de los proyectos y su relación con la inclusión urbana. Estos temas marcaron el desarrollo de la experiencia colectivista en el país desde finales de los años sesenta, cuando la construcción de viviendas experimentó un auge tras la aprobación de la Ley de Vivienda n° 13.728 de 1968. Esta ley daba principalmente respuesta a las demandas de las grandes constructoras privadas, pero contenía también una alternativa novedosa, la cooperativa de vivienda. Con este sistema, que prohibía las prácticas de carácter especulativo, se proporcionó un marco legal a la ayuda mutua por parte de los usuarios, determinando un máximo de 200 unidades por operación, lo que promovía la aparición de conjuntos cooperativos de pequeña y mediana escala.

El Centro Cooperativista Uruguayo (CCU) integró jóvenes arquitectos que valoraban la arquitectura doméstica vernácula y popular, alineándose con las reivindicaciones del Team X, y rechazaban la excesiva altura, la alta densidad, el anonimato y la falta de vida comunitaria de los grandes conjuntos de vivienda de la modernidad más ortodoxa. Las primeras cooperativas, como 25 de Mayo en

Florida, Cosvam en Salto y Éxodo de Artigas en Fray Bentos, fueron proyectadas por Mario Spallanzani con entre 28 y 40 viviendas cada una. En Montevideo, las cooperativas Covim 1, 2 y 3 tuvieron un promedio de 40 viviendas de tipología dúplex. Todas ellas se organizaban en torno a espacios colectivos centrales y se adaptaban a las condiciones variables de cada lote y contexto mediante composiciones flexibles y trazados pintorescos de baja altura.

Sin embargo, este modelo de pequeña escala fue truncado con la puesta en marcha del Plan Nacional de Vivienda, que promovía la construcción de grandes conjuntos habitacionales, poniendo los recursos económicos del Estado al servicio de las grandes constructoras, cuyas condiciones tecnológicas les permitían erigir bloques más altos o incluso torres, gracias al empleo de sistemas industrializados. Casos significativos son el Parque Posadas, el primero en ofrecer una solución habitacional para unos diez mil trabajadores por medio de bloques de gran altura, o la Unidad Habitacional del Barrio Sur, con capacidad para cuatro mil habitantes.

En este contexto de incremento de la escala de las operaciones inmobiliarias, las cooperativas se vieron forzadas a ampliar su número de socios para realizar también conjuntos de mayor tamaño. El Centro Cooperativista Uruguayo inició en 1970 la construcción de cinco conjuntos de similares



características a los casos anteriores que empleaban una misma tipología dúplex, sistematizando las obras al máximo posible. Entre estos conjuntos destaca la Cooperativa Nuevo Amanecer, con 420 viviendas en un solar triangular de casi 15 ha. La Central Nacional de Trabajadores, por su parte, impulsó el conjunto José Pedro Varela, con un área total de 50 ha, en las cuales se construyeron 1800 unidades repartidas en tres zonas.

La dictadura, que se inició en junio de 1973, significó el corte de las políticas de vivienda cooperativa y el abandono completo del debate por más de 12 años. En la actualidad, gracias a un nuevo impulso gubernamental sostenido desde 2005, se han superado por primera vez las cifras de creación de nuevas cooperativas que se habían alcanzado a principios de los setenta. Con todo, el número máximo de viviendas por cooperativa está actualmente fijado por ley en 50, lo que demuestra que la pequeña escala es el modelo de crecimiento promovido oficialmente para intentar evitar la exclusión urbana fruto de los grandes conjuntos periféricos.

En esta línea, durante las últimas décadas se reconoce una tendencia a establecer nuevas cooperativas en áreas consolidadas, consecuencia, en parte, del Programa de Rehabilitación de Áreas Centrales de Montevideo que, en combinación con los subsidios a la construcción en altura, ha dado lugar a ejemplos de interés como Cubo del

Sur, Virazón, Nuestro Sueño, Puerto Fabini y la Colonia. También destacan iniciativas como la “cooperativa dispersa”, que recupera diversos lotes e inmuebles abandonados en áreas centrales e intermedias de pequeña escala, gestionados por una única cooperativa. Este es el caso por ejemplo del Plan Piloto en la Ciudad Vieja de Montevideo, que dará alojamiento a 20 familias. A nivel local, planes como el Programa Piloto de Reciclajes Participativos de Viviendas de la Intendencia de Montevideo han sido asumidos también por el cooperativismo, con ejemplos exitosos de transformación como Ufama al Sur, Covicivi 1, Covicivi 2 y El Resorte.

A pesar de todos estos avances, los instrumentos para consolidar el cooperativismo parecen aún insuficientes. La introducción de viviendas en zonas consolidadas corrige la tendencia a la exclusión, pero su promoción es más demandante, al ser objeto de estudio y planificación específica en cada contexto. Por otro lado, frente a la reciente limitación legal al número de viviendas por cooperativa, el debate sobre la gran escala sigue abierto. En este sentido, parece oportuno alentar un cambio normativo que posibilite el incremento de tamaño de las nuevas cooperativas y permita la implementación de tipologías como el bloque o la torre, con el fin de garantizar la sostenibilidad ambiental y social del tejido urbano sin necesidad de repetir errores pasados.

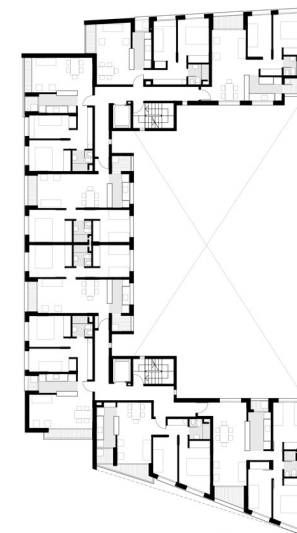


Fig. 12  
Gonzalo Guevara y Rodolfo Schwedt, Cooperativa Puerto Fabini, Montevideo, 2014  
Planta y fotografía

Fuente: Recuperado de <https://arquitecturapanamericana.com/cooperativa-puerto-fabini/2020>

**Mary Méndez** es Arquitecta por la Facultad de Arquitectura de la Udelar (1997, Montevideo), Magíster en Historia de la Arquitectura por la Universidad Torcuato Di Tella (2013, Buenos Aires) y doctoranda en la FAPyD, UNR (Rosario, Argentina). Profesora Agregada en el Instituto de Historia (IH, FADU, Udelar) y docente de los cursos de grado “Historia de la Arquitectura en Uruguay” y “Pensamiento y proyecto en Uruguay”. Es responsable de la investigación “Viviendas para trabajadores. Arquitectura, política y cultura en Uruguay”. Integra la Comisión del Centro de Vivienda y Hábitat de la FADU y es miembro del grupo Csic “Arquitectura y producción. Estudios sobre Arquitectura Moderna en Uruguay” y del grupo Csic “Cultura material. Estudios sobre tecnología de la forma arquitectónica en Uruguay”. Durante 2021 y 2022 ha sido responsable de dos cursos de posgrado en la Maestría en Arquitectura y la Maestría en Construcción de obras de arquitectura en la FADU. Perteneció al Sistema Nacional de Investigación de la Agencia Nacional de Investigación e Innovación. Ha publicado diversos libros y ensayos en revistas arbitradas locales y extranjeras.

**Mariángeles Longo Rizzo** es Magíster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la Universidad Politécnica de Madrid (2021) y Arquitecta por la Universidad ORT Uruguay (2019). Es docente de las asignaturas “Reflexiones Arquitectónicas Contemporáneas” y “La Construcción del Mundo Moderno” en la Universidad ORT Uruguay. Su tesis fin de máster, “ASTROWORLD. Mediaciones socio-técnicas en la ciudad de Houston”, se enmarca en el proyecto de investigación HOUSTON PROJECT, impulsado por el Departamento de Proyectos Arquitectónicos de la ETSAM. Recientemente ha participado como ponente en el 3er Seminario Internacional de Arquitectura y Etnografía organizado por la Universidad de las Américas (Santiago de Chile). También formó parte del equipo “Otras Ecologías” en el Congreso Internacional de Transferencia para la Innovación y el Cambio Pedagógico (EDUMEET) convocado por la ETSAM y la PUJ de Bogotá. Colabora con la publicación de artículos científicos para la revista Anales de Investigación en Arquitectura de la Universidad ORT Uruguay. Combina su labor docente e investigadora con el trabajo en el estudio Humphreys & Partners Architects.

**Guillermo Lockhart Milan** es Arquitecto por la Universidad ORT Uruguay (2010). Magíster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados en la Universidad Politécnica de Madrid (2019) y candidato a doctor en el Departamento de Proyectos Arquitectónicos de la misma universidad. Actualmente, es Catedrático de Historia y Teoría de la Facultad de Arquitectura de la Universidad ORT Uruguay. En 2021 fue seleccionado como Tulane Design Fellow por la Tulane School of Architecture de New Orleans, donde dictó clases de Collective Housing. También ha participado como Design Jury e impartido conferencias en diferentes universidades de España (UPM), Perú (Universidad Científica del Sur) y Uruguay (Udelar). Ha publicado artículos en libros (BCN-MAD. Proyectar es Investigar) y revistas científicas (Frontiers of Architectural Research), y fue asistente editorial del libro PhD Cult #01, que recoge más de sesenta artículos referidos a la investigación en proyectos arquitectónicos. Recientemente ha sido designado como jurado en la convocatoria a proyectos para representar a Uruguay en la Bial de Arquitectura de Venecia. Su actividad profesional se ha centrado en el desarrollo de proyectos de vivienda de triple impacto.

## 06

## Por la calidad del hábitat

### Mesa Nacional de Vivienda Social SCA 2023

KARIN DE POORTERE /  
COORDINADORA COMISIÓN VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO (SCA) /



Fig. 13  
Acercamientos a las  
comunidades en el proyecto  
"Hilando Experiencias"

Fotografía: Henry Gualdrón

La Comisión de Vivienda, Ciudad y Territorio de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA) lleva trabajando por mejorar la calidad del hábitat de la vivienda social en Colombia desde el año 2020. El proyecto surgió de las reuniones virtuales y foros de debate convocados a raíz de la pandemia del coronavirus, con el objetivo de reflexionar sobre los retos políticos y de diseño que ha tenido que abordar la vivienda social como respuesta a la crisis sanitaria, tanto en contextos urbanos como rurales.

En Colombia, aproximadamente el 40% de la población se enfrenta a problemas habitacionales graves, con familias numerosas viviendo en espacios muy reducidos. Durante la pandemia, estas condiciones se hicieron aún más evidentes, mostrando las grandes inequidades y desigualdades sociales del país. En las últimas décadas, los estándares de la vivienda de interés social (VIS) han experimentado una continua reducción en su tamaño, pasando de unidades de 120 m<sup>2</sup> en los años setenta a una superficie mínima de 35 a 42 m<sup>2</sup> en la actualidad, unida a la falta de definición normativa al respecto. Al mismo tiempo, no hay que olvidar que desde los años noventa, el Estado ha pasado de ser productor directo de viviendas a limitarse a actuar como un mero mediador, otorgando subsidios a la demanda. Estos subsidios en parte apoyan la oferta de vivienda social, pero principalmente sirven para dinamizar el sector constructor.

A pesar de que el artículo 51 de la Constitución Colombiana reconoce el derecho a una vivienda digna, la calidad de la producción de viviendas ha sido y sigue siendo constantemente descuidada, si no ignorada. En los últimos años, se han abandonado por completo las exigencias de calidad, en base a un sistema de subsidios que empuja a alcanzar metas cuantitativas específicas. La política de vivienda ha variado mucho a lo largo de los años según los intereses de los grupos poderosos, favoreciendo a diferentes sectores, como el financiero o el industrial. De hecho, la ausencia de normas sobre la "calidad" de las viviendas y el entorno ha sido una constante que solo puede explicarse como fruto de la presión del sector inmobiliario y de la preocupación de constructores sobre el posible impacto negativo de la legislación sobre sus propios beneficios.

Frente a esta situación, la SCA cree que es posible impulsar la calidad en la vivienda social sin comprometer la viabilidad financiera de los proyectos. En otras palabras, se pueden lograr buenos diseños y construcciones económicas sin descuidar la calidad. Como se ha mencionado, la producción actual de viviendas sociales en el país, centrada en el número de subsidios otorgados, ha descuidado la calidad del diseño, pero también ha ignorado el contexto cultural, las condiciones patrimoniales del entorno y las necesidades cotidianas



de los habitantes. Para luchar contra este problema, la SCA ha llevado a cabo diversas actividades, desde conferencias, análisis y webinars, a la elaboración de documentos oficiales como el manifiesto “Territorio y Ciudad”. También ha colaborado con instituciones gubernamentales y académicas, como la Contaduría General de la Nación y las Universidades Nacional y Javeriana, con la ambición de evaluar proyectos de vivienda en marcha y promover soluciones acordes con la realidad del país.

Finalmente, la SCA propone ahora la creación de una Mesa Nacional por la Calidad del Hábitat. Esta iniciativa busca establecer indicadores y parámetros específicos para evaluar la calidad en la producción de vivienda social, tanto urbana como rural. Se prevé el desarrollo de mesas de trabajo a nivel local (apoyados en la estructura territorial de la SCA, con 27 sedes regionales) que antecederán y nutrirán de información la celebración de una futura Mesa Nacional. De este modo, en cada una de las ciudades con sede de la SCA se realizará en primer lugar un análisis comparado de proyectos formales de vivienda social subsidiada de los últimos veinte años. Asimismo, se estudiará el desarrollo de asentamientos informales, evaluando la calidad de las viviendas y de las agrupaciones, su evolución en el tiempo, los impactos en los grupos sociales que los habitan, así como la interrelación entre ellos.

Actualmente se han realizado ya los primeros proyectos pilotos de acercamientos con la ciudadanía, constructores y propietarios de suelo, de los que se han extraído importantes lecciones. Entre ellas, se ha aprendido que, en vez de convocar reuniones comunitarias masivas, es más efectivo la visita a los residentes en sus propias viviendas; un procedimiento de toma directa de información que se ha denominado “Hilando experiencias”. A continuación, tras establecer contacto con líderes comunitarios y familias y llevar a cabo las investigaciones teóricas y técnicas oportunas, se han producido también encuentros con representantes del sector privado y con académicos, para finalmente reunir a todos los actores en un encuentro abierto denominado “Tejiendo Saberes”.

En definitiva, el objetivo de la Mesa Nacional por la Calidad del Hábitat es reunir suficientes datos, reflexiones, y experiencias para poder exponer, ante los representantes del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las evidencias que demuestren la necesidad de introducir la calidad como un componente irrenunciable de los proyectos subsidiados de vivienda social.



Fig. 14  
Tejiendo saberes, encuentro de actores en Bucaramanga Colombia en 2022

Fotografía: Diana Bautista

**Karin de Poortere** es Arquitecta colombiana, con maestría en Planificación y desarrollo urbano del DPU/UCL-Londres, especialista en planificación estratégica urbana de CIDEU y varias especializaciones relacionadas. Es asesora senior de ONU-Habitat y consultora independiente. Ha sido directora del Área Metropolitana de Bucaramanga y de la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, así como asesora en formulación de POTs de segunda generación; consultora para IFC-World Bank, autoridades ambientales, gobiernos locales, Bureau Veritas, constructoras privadas, y para procesos de revitalización urbana en centros de ciudades, macroproyectos, experta urbanista en planes de manejo del patrimonio, planes maestros e instrumentos de planificación y gestión del suelo. También ha sido docente en la USTA – Facultad de Arquitectura, SENA y para CIDEU en el Taller de Territorios Sostenibles, además de propietaria y directora de la firma Idónea Consultoría.

# 07

## Método a prueba Evaluación de la calidad en el proyecto de vivienda

DIEGO VELANDIA / OBSERVATORIO DE VIVIENDA UNIANDES /



Fig. 15  
Ámbitos de la metodología e  
irrenunciables de calidad del  
Observatorio de Vivienda, Bogotá  
Fuente: Universidad de los Andes

El Observatorio de Vivienda UNIANDES es un espacio de investigación dedicado a la revisión, discusión y evaluación de proyectos de vivienda urbana y rural en el contexto colombiano. Fue creado en 2006 mediante una colaboración entre el Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes - con el Grupo de Investigación en Vivienda (GIV) a la cabeza - y la constructora Prodesa S.A.

El principal objetivo del Observatorio es evaluar la producción masiva de viviendas, y en particular de viviendas “de interés social” (VIS), mediante la definición de indicadores específicos. ¿Qué es y cómo se valora la calidad en los proyectos de vivienda? ¿Cómo encontrar puntos de encuentro entre todos los actores involucrados que permitan generar mejores proyectos y, en definitiva, un mejor hábitat colectivo? Para dar respuesta a estas preguntas, el Observatorio mantiene actualmente varias líneas de trabajo, siendo una de ellas la evaluación de la calidad mediante un sistema de parámetros objetivos, basado en la recopilación de información de proyectos existentes y en desarrollo. Asimismo, el Observatorio se interesa por comprender la experiencia de los usuarios en estos proyectos, desde el entendimiento de la arquitectura como una herramienta al servicio de la comunidad. Hasta el momento, se han evaluado 1148 proyectos desde 2016, lo que proporciona una base de datos muy valiosa para extraer conclusiones sobre las últimas

tendencias en el diseño y la producción de vivienda en el mercado colombiano.

La metodología de análisis del Observatorio se estructura en tres escalas sucesivas: la escala urbana, la escala intermedia y la correspondiente a la unidad de vivienda. En cada una de ellas, se establecen ejes estratégicos e indicadores generales para estudiar y puntuar las actuaciones mediante un cuestionario. Así, se han definido los siguientes siete conceptos como “irrenunciables” para garantizar la calidad de la vivienda: proximidad a servicios, mezcla de usos, bordes urbanos activos, espacios comunes flexibles y productivos, viviendas flexibles y diversas, calidad de las áreas libres y habitabilidad. La flexibilidad del método permite responder también a las especificidades de cada proyecto con preguntas más concretas y adaptadas a cada caso. Esta metodología de análisis se basa por tanto en la combinación de un elenco de 131 preguntas puntuables y la toma directa de datos según las particularidades de cada proyecto. Además, se recurre a otras fuentes secundarias y se realiza un mapeo territorial de puntos de interés en el contexto urbano y territorial de cada caso mediante plataformas de información digital.

El Observatorio se ha enfrentado por otro lado al desafío de lograr un impacto real en la industria de la construcción del país. Experiencias pasadas han revelado que aplicar este tipo de evaluaciones exclusivamente en las fases más avanzadas, previas a la



construcción, no es suficiente para garantizar la calidad del proyecto construido y habitado. De hecho, tras la aprobación de la licencia de construcción, se reduce notablemente la posibilidad de introducir cambios en el diseño y resulta cada vez más difícil que los resultados de la evaluación retro-alimenten el proyecto y conduzcan realmente a escenarios de mejora. Frente a esta realidad, la acción evaluadora del Observatorio se reorientó estratégicamente hacia las fases iniciales del proyecto, mediante la elaboración de un documento de directrices de diseño que orientase el proceso. Se aspiraba así a tener un impacto más efectivo en la toma de decisiones clave, condicionadas en la mayoría de casos por estudios previos de mercado y cierres financieros de las empresas implicadas.

Sin embargo, la experiencia de los últimos años en concursos internacionales y colaboraciones con promotoras y constructoras ha subrayado la importancia de aplicar criterios de evaluación de calidad en todas las fases del proyecto. Este cambio de rumbo se ha acelerado a raíz de experiencias como el “Primer Concurso Internacional de Vivienda Social”, convocado entre la promotora Compensar, la constructora Ingeurbe y el Observatorio de Vivienda, para la construcción de unas 1300 unidades en el Barrio de El Vergel de Bogotá. Se trataba de un concurso en dos fases cuyo principal resultado fue el proyecto de vivienda social “Porto 13”, que se espera sea entregado a sus propietarios en el segundo semestre de

2023. El proyecto ganador de la segunda fase, firmado por el equipo de Héctor Vigliecca y Ensamble de Arquitectura Integral obtuvo la mayor puntuación de calidad (82%) entre las ocho propuestas seleccionadas, según los criterios del Observatorio. Sin embargo, tras la redacción del proyecto definitivo, su puntuación disminuyó drásticamente, debido a todos los ajustes técnicos y normativos que modificaron el diseño original. Esta pérdida de calidad en el tránsito del concurso al proyecto constructivo puso de relieve la necesidad de un seguimiento más prolongado y continuado en el tiempo de los proyectos.

A partir de entonces, el Observatorio ha refinado su metodología de evaluación para influir en el diseño y supervisar el mantenimiento de los criterios de calidad desde los estadios más tempranos de desarrollo hasta la construcción definitiva. Actualmente, el Observatorio trabaja para implementar estrategias de control de estándares de calidad en iniciativas de planeamiento y diseño urbano, en colaboración con diversos actores públicos y privados. En todo este proceso, la universidad puede y debe asumir también un rol fundamental como agente externo, desde su aportación de un conocimiento integral entre lo técnico y humanístico, ambos campos necesarios para velar por el bien colectivo en los procesos inmobiliarios. Solo así se podrá encontrar un equilibrio de fuerzas complementarias que redunde, en definitiva, en una mayor calidad del hábitat urbano.

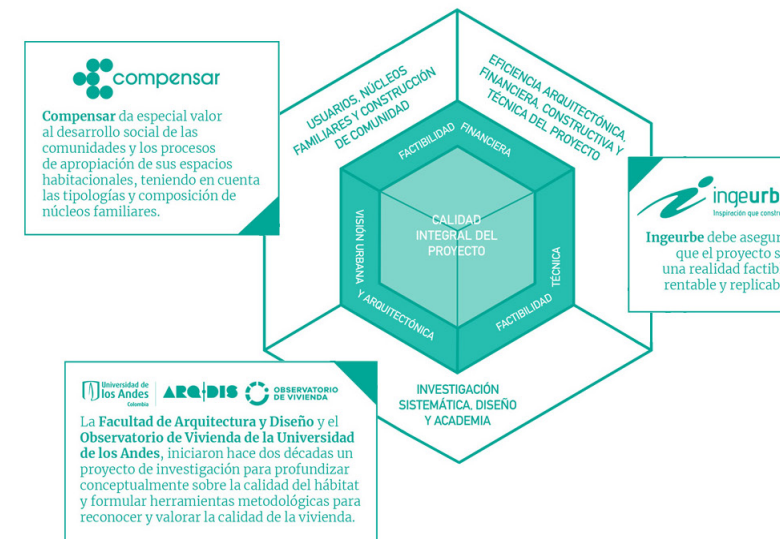


Fig. 16 Gestores y acuerdos del “Primer concurso internacional de Vivienda Social”, Bogotá

Fuente: Universidad de Los Andes

**Diego Velandia** es Arquitecto (2005) y Magister en Construcción (2007) por la Universidad Nacional de Colombia. Actualmente dirige el Observatorio de Vivienda y es profesor a tiempo completo del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes desde el año 2008. Ha sido profesor del área de tecnología y medios digitales en la Universidad Nacional sede Bogotá, en la Universidad Javeriana y en la Universidad de La Salle, entre otras. Su trabajo se ha enfocado en temas pedagógicos (específicamente en procesos de innovación en procesos de enseñanza-aprendizaje en arquitectura) y alrededor del concepto de hábitat, a partir de la aplicación de nuevas tecnologías digitales. Ha sido consultor en diferentes proyectos aplicando metodologías de modelado paramétrico para la coordinación y optimización de procesos, así como ponente en diferentes eventos nacionales e internacionales sobre innovación pedagógica y herramientas digitales en arquitectura. Sus investigaciones más recientes se centran en metodologías de evaluación de la calidad en vivienda y en la aplicación de tecnologías de fabricación digital a viviendas rurales.

# 08

## Desplazamientos, alteraciones y subversiones Fases de producción del hábitat de la arquitectura de vivienda social en Guayaquil

JUAN CARLOS BAMBA, ENRIQUE MORA / UCSG - GUAYAQUIL /

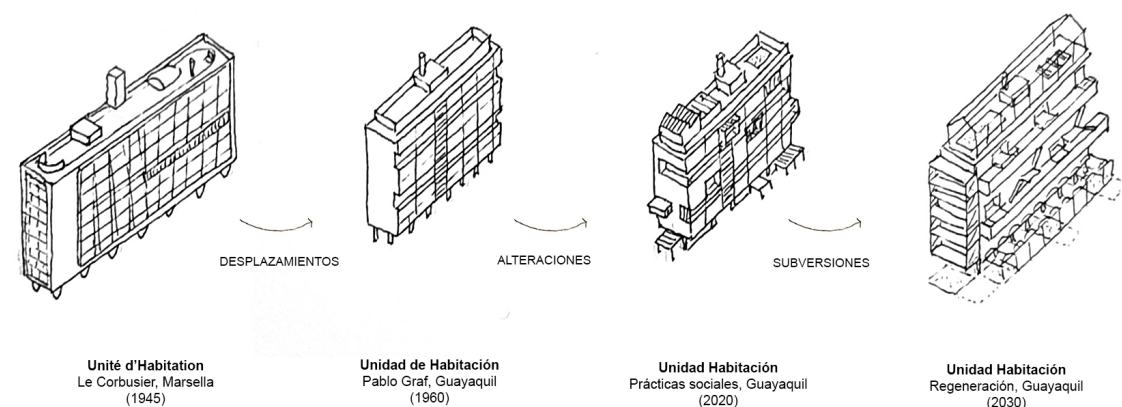


Fig. 17  
Juan Carlos Bamba, Diagrama de las fases de producción del hábitat: desplazamientos, alteraciones, subversiones, Guayaquil

El contraste entre los ideales habitacionales y la realidad de la práctica arquitectónica, así como entre esta última y las subsecuentes alteraciones producidas por las intervenciones de sus habitantes, nos permite establecer un nuevo marco de entendimiento para la arquitectura de la vivienda social. El método de aproximación a la realidad de la vivienda social en Latinoamérica, debe reconocer y comprender el estudio de las diferentes fases de producción del hábitat, más allá del diseño original del arquitecto. La comprensión y codificación de estas fases, definidas por Henri Lefebvre bajo el concepto “producción social del espacio”, puede servir como punto de partida para la generación de un código común entre técnicos y habitantes. Se trata de un proceso en el que a menudo se producen faltas de correspondencia entre lo ideal y lo real que podríamos llamar genéricamente desfases. Más específicamente, estos desfases se pueden clasificar en desplazamientos (la distancia que se produce entre los modelos modernos y las prácticas arquitectónicas concretas), alteraciones (los sucesivos cambios o perturbaciones de las características del proyecto original) y subversiones (alteraciones del orden establecido por la teoría y práctica del proyecto de vivienda).

Con el objetivo específico de comprender las distintas fases de producción del hábitat de la vivienda social tardomoderna

en la ciudad de Guayaquil (Ecuador), se propone una reformulación estratégica de las dimensiones de lo colectivo en los conjuntos de vivienda de esta ciudad. Dicha reformulación toma como referencia principal los valores morfo-tipológicos de los conjuntos arquitectónicos desplazados, las alteraciones producidas por los habitantes como acto de reacción ante un marco arquitectónico dado, y las nuevas formas subversivas de arquitectura que se vienen desarrollando en los últimos años en contextos similares. Este método de investigación –multiescalar y multitemporal– aspira a comprobar en primer término si existen formas urbano-domésticas que favorezcan o reduzcan de manera significativa las desigualdades socioespaciales; en segundo lugar, si los propios habitantes pueden cambiar esta configuración para mejorar su calidad de vida; y por último, si el arquitecto puede prever y hasta qué punto, estas transformaciones, permitiéndolas e incluso potenciándolas a través de propuestas de regeneración de lo existente o nuevas intervenciones.

En base a estas premisas, la vivienda social promovida entre las décadas de los setenta y los noventa por el Estado en Guayaquil —a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV)— emerge como un escenario privilegiado para el estudio de los conflictos y las contradicciones que

confluyen en torno a la construcción del espacio doméstico y urbano. La metodología de análisis propuesta se aplica a ocho casos de estudio en la ciudad, de los que se extrae una generalización discursiva en dos niveles complementarios: sobre las relaciones entre espacio físico y las personas que lo habitan y sobre el papel de los conjuntos de vivienda moderna en la ciudad contemporánea.

Todas estas propuestas se promueven desde el Laboratorio VIS Guayaquil (LabVIS Gye), a través de los talleres de proyectos arquitectónicos de la FAD-UCSG. El principal reto de este laboratorio es la búsqueda de alternativas de tejidos residenciales para la ciudad mediante la experimentación de “Sistemas de Vivienda Social Sostenible” (Sistemas VISS). Para afrontar dicho reto, se han establecido los siguientes diez criterios guía asociados al concepto de sostenibilidad del hábitat: modulación, prefabricación, progresividad, flexibilidad, productividad, diversidad, colectividad, accesibilidad, económica y ecología. Estos términos deben ser definidos cualitativa y cuantitativamente mediante parámetros y estrategias específicas que garanticen su cumplimiento en el proyecto, pero además, deben poder adaptarse a diversas situaciones físicas y socioeconómicas, fomentando en última instancia una verdadera mejora de la calidad de vida de los habitantes de los conjuntos.

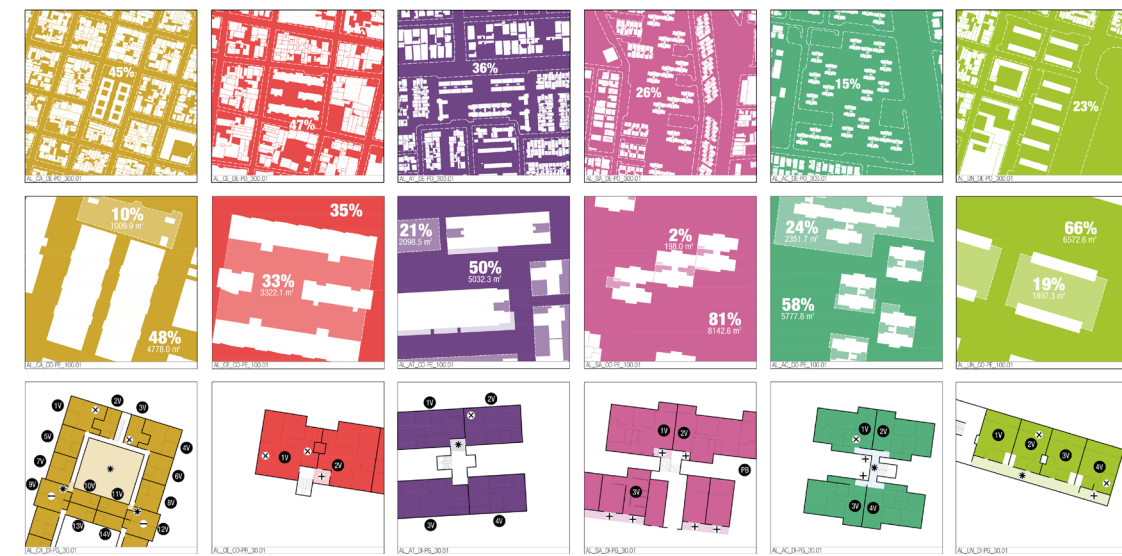


Fig. 18  
Juan Carlos Bamba, Encuadres  
300x300, 100x100 y 30x30:  
porosidad, permeabilidad y  
habitabilidad, Guayaquil

**Juan Carlos Bamba** es Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla y Doctor Internacional en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la Universidad Politécnica de Madrid. En la actualidad es docente de Proyectos Arquitectónicos y director del grupo de investigación Laboratorio VIS Guayaquil de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Es cofundador de BBL estudio y Taller Manglar con proyectos como el Cabañón DLPM que ha sido ganador del Premio Internacional en la BAQ 2016 y el Premio Arquia/Próxima en 2022. En solitario ha desarrollado proyectos como el Refugio del Pescador, el Observatorio de Santay y el Centro Comunitario Las Tejedoras con Natura Futura. Es miembro del Consejo Editorial de la Revista DOMUS-Ecuador y cofundador de la plataforma Textos Críticos.

**Enrique Mora** es Profesor Auxiliar de la Cátedra de Proyectos en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCGS) desde el 2009, donde además es investigador y miembro del Laboratorio de VIS Guayaquil. Magister en Arquitectura con Mención en Crítica y Proyecto Arquitectónico por la UCSG (2020), Máster en Diseño Arquitectónico Avanzado por el Instituto de Arquitectura Avanzada de Catalunya (2008) y Arquitecto por la UCSG (2002). Ha participado en el diseño y construcción de varios proyectos arquitectónicos residenciales y de uso mixto. Su obra ha sido difundida en revistas nacionales e internacionales. En el 2014, recibió el Premio Internacional (compartido) y Premio Nacional de Arquitectura en la XIX Bienal de Quito y en el 2016 fue distinguido como Obra Premiada en la X BIAU de Sao Paulo.



## 09

## Buenas prácticas de vivienda social progresiva en México

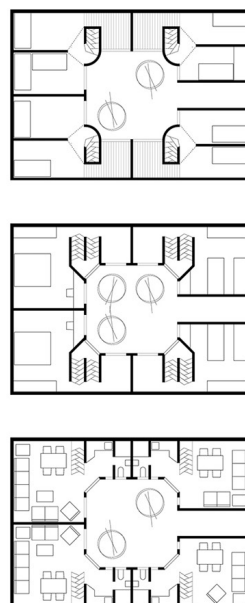
### Del Plan RHP del 85 a Brasil 44 y Academia 14

HÉCTOR GUAYAQUIL, MARIANA BORJA / UNAM - MÉXICO /  
LUCÍA MARTÍN / TECNOLÓGICO DE MONTERREY - SANTIAGO DE QUERÉTARO /



Fig. 19  
Carlos González Lobo,  
Vecindad calle Lerdo número  
106, 1985.

Fotografía: Lucía Martín López  
Dibujo: Lucía Martín López y  
Héctor Guayaquil (a partir de  
las plantas originales de Carlos  
González Lobo)



Desde la década de 1970, Iberoamérica ha vivido en un estado de “crisis económica interminable”, marcada por los efectos de la globalización, la adopción de la economía del Fondo Monetario Internacional y una privatización acelerada que supuso la pérdida del poder del Estado en las políticas de vivienda. La arquitectura ha oscilado desde entonces entre la producción de objetos monumentales-simbólicos y la mercantilización masiva del espacio habitable, mientras que la “producción social del hábitat” ha sido ignorada por la disciplina. En el caso de México, se estima que existe un déficit de alrededor de ocho millones de viviendas y una demanda potencial de 700 a 800 mil viviendas nuevas anuales, pero también hay más de seis millones de viviendas deshabitadas o abandonadas, construidas en lugares inaccesibles o inadecuados para la vida humana. La búsqueda de alternativas mediante instrumentos que complementen al mercado inmobiliario y a la vivienda social formal, y que resuelvan los problemas de movilidad y acceso a la ciudad, sitúan en el primer plano a la identificación de buenas prácticas de vivienda social progresiva, así como de operaciones ejemplares de transformación de áreas y edificios centrales.

En este sentido destacan determinados proyectos realizados tras el terremoto de 1985, en el que se registraron más de 150.000 damnificados en la Ciudad de México. Como

respuesta a esta crisis, se firmó el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular (Plan RHP), que se centró en los barrios céntricos, construyendo 45.133 viviendas y 3.316 accesorias en 18 meses. El Plan RHP tenía como objetivo reconstruir en el mismo lugar donde se encontraban las viviendas afectadas, conservar los edificios históricos y la imagen urbana de las áreas centrales y rescatar el diseño de las vecindades. Las nuevas propuestas debían centrarse en agrupar las viviendas en pequeños conjuntos habitacionales con un patio central y con altura de dos o tres niveles. Las nuevas viviendas debían medir al menos 40 m<sup>2</sup> y tener dos recámaras, cocina, baño, sala-comedor y espacio para lavar. Los casos prototípicos respondieron con diseños arquitectónicos sencillos, edificados con materiales baratos, sin usos colectivos en los conjuntos y sin lugares de estacionamiento para los beneficiarios. Los casos atípicos, más interesantes, fueron producidos mediante procesos en los que los vecinos diseñaban sus casas de forma activa, a la medida de su lote y sus necesidades, recuperando la vecindad como modo de organización y las ideas de crecimiento progresivo.

En los últimos años cabe señalar otros casos ejemplares, buenas prácticas arquitectónicas que insisten en la rehabilitación de áreas urbanas centrales,

como el proyecto Vecindad Brasil 44 en el centro histórico de la Ciudad de México. La operación consiste en la restauración y rehabilitación de un edificio antiguo que anteriormente se rentaba a cinco familias de bajos ingresos y un comercio. Los habitantes acceden a la propiedad a través de un crédito proporcionado por el gobierno tras las obras de renovación. El proyecto, con una superficie de 513 m<sup>2</sup>, se elaboró en colaboración con los usuarios finales para asegurar que el resultado correspondiera a sus necesidades. En él destacan las áreas comunes, como la azotea, el corredor y el patio central, que recuperó sus dimensiones originales para recibir más luz natural. El proyecto fue galardonado con el León de Oro en la categoría de Proyecto Urbano de la Bienal de Arquitectura de Venecia del año 2006. El jurado valoró especialmente cómo mediante estrategias mínimas y escasos recursos se puede lograr vivienda de gran calidad, implicando a los habitantes en el proceso de diseño. Otro caso ejemplar de rehabilitación reciente en la misma ciudad es el proyecto Academia 9, sobre un inmueble en riesgo estructural que alojaba talleres textiles y viviendas sin servicios sanitarios.

El proyecto dispuso una planta adicional, incorporando dos escaleras, así como núcleos de baño y cocina en cada vivienda, contribuyendo al necesario compromiso entre habitabilidad y conservación del patrimonio histórico. El futuro de la ciudad y su memoria

pasan en estos casos por la mejora del hábitat de la población de bajos recursos en áreas centrales, contra el riesgo de desplazamiento por gentrificación turística.

En definitiva, la reflexión en torno a las buenas prácticas arquitectónicas en la Ciudad de México debe entenderse como una reivindicación del poder de la arquitectura para desarrollar modelos alternativos a la producción convencional de vivienda social, abordando los retos de la replicabilidad y escalabilidad de estas operaciones sin renunciar a conseguir un impacto global en la sostenibilidad social y ambiental del hábitat. Esta reflexión abre nuevos interrogantes a la profesión sobre, por ejemplo, cómo afrontar las demandas de suelo, cómo conseguir sistemas de producción ecológica y socialmente sostenibles o cómo convertirnos en partícipes activos en la producción social del hábitat en los contextos de precariedad en los que habita la mayoría de la población.

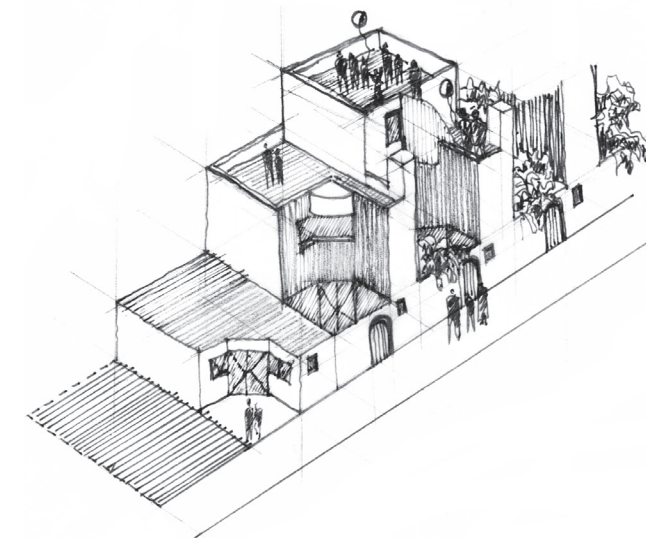


Fig. 20  
Carlos González Lobo,  
Vecindad calle Lerdo 106, en  
Vivienda y Ciudad Posibles,  
1999

Dibujo: Héctor Guayaquil  
(re-elaborado a partir de los  
originales de Carlos González  
Lobo)

**Mariana Borja Rodríguez** es Arquitecta por la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) y Máster en Análisis, Teoría e Historia por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Desde 2017 es profesora de asignatura y académica de tiempo completo en esta última universidad, adscrita al Laboratorio de Vivienda. Su labor de investigación se centra especialmente en desarrollo y planeación urbana, metropolización, vivienda, unidades habitacionales y políticas públicas. Ha colaborado con diversas investigaciones en la UAM y la UNAM y en investigaciones financiadas por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT), del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) y del Instituto Nacional de Fomento de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Ha recibido, entre otros, el Premio Gustavo Baz Prada (UNAM) por su participación en proyectos de alto impacto social (“Mejoramiento de Unidades Habitacionales en la Ciudad de México”). Entre sus informes y publicaciones destacan “Suelo para Vivienda de la población de menores ingresos en la ZMVM” (UNAM y otros, 2017) y “Fortalezas y Debilidades Actuales del Mercado de Trabajo en México 2005-2018” (H. Senado de la República, México). Desde 2022 es integrante del Consejo Nacional de Vivienda en México.

**Héctor Guayaquil Sosa** es Maestro en Arquitectura por la UNAM y profesor de Proyectos, Teoría, Historia e Investigación en la misma universidad. Ha sido invitado por las universidades Anáhuac del Norte, Sur, Campus Querétaro y La Salle Campus Condesa como jurado en ejercicios de proyectos, exámenes profesionales y charlas sobre la formación en arquitectura. En 2014 recibió la beca del FONCA “Jóvenes creadores” por el proyecto “Atlas perceptual”, el cual aborda temas sobre la percepción de la arquitectura. Ha participado como ponente en el 2º Congreso Iberoamericano de Historia Urbana y desde 2017 se integra a la red de investigación ARQVIS. En 2008 funda con Ricardo García y Enrique Flores el taller de arquitectura 360º, el cual ha colaborado con varios de los despachos más reconocidos de México [SMA, JSa, SAYA + Arquitectos, Estudio MMX, GICSA, SEDATU, FONATUR] a la par de proyectos propios de escala más íntima. Ha recibido junto a otros y otras colegas reconocimientos en concursos de arquitectura, entre los que destacan la mención honorífica en el concurso nacional Jardín temático-etnobotánico (2020), la mención de honor por “Philadelphia AIA National Convention Design Competition” organizado por ARCHITECT-US (2016) o la selección como finalista dentro de los concursos de la revista ARQUINE (2006, 2007)

**Lucía Martín López** es Profesora Investigadora en la Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño del Tecnológico de Monterrey y miembro del Grupo de Investigación en Desarrollo Territorial Sostenible de la misma desde 2019. Posee el nombramiento de Investigadora Nivel 1 del Sistema Nacional de Investigadores del CONACYT – Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología de México. Especialista en Cooperación para el Desarrollo de Asentamientos Humanos en el Tercer Mundo y Doctora en Arquitectura con mención internacional cum laude y Premio Extraordinario de Doctorado 2015-16 por la Universidad Politécnica de Madrid. Coordinadora del Centro de Investigación en Arquitectura de la Universidad Anáhuac México (2017-2018). Ha sido profesora de Doctorado, Maestría y Licenciatura en la Universidad Anáhuac México, Universidad Autónoma de Querétaro y Universidad LaSalle México desde 2014. Ha publicado numerosos artículos de investigación en torno al diseño de vivienda en América Latina y Europa, obteniendo el Premio de Artículos de Investigación en la Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo 2016-2017. Ha expuesto sus trabajos de investigación en la EXPO Milano 2015, en el Pabellón Virtual de España de la Bienal de Venecia 2018 y en el Neighborhood Index de la Oslo Architecture Triennale 2022.



## 10

## La arquitectura y sus márgenes

### Precariedad social y preservación ambiental en área de manantiales en la metrópoli de São Paulo

LEANDRO MEDRANO, LUIZ RECAMAN, MARIANA WILDEROM / USP - SÃO PAULO /



Fig. 21  
Zonas de desalojo de viviendas precarias en Jardim Gaivotas, a orillas de la presa de Billings, Sao Paulo, 2023

Fotografía: Mariana Wilderom

Los proyectos desarrollados en áreas de preservación ambiental de la ciudad de São Paulo permiten reflexionar sobre la noción de sostenibilidad en la vivienda social. Para ello se propone un recorrido que parte del contexto de producción de la vivienda social en esa ciudad, considerando las cifras de déficit habitacional, la precariedad habitacional y urbana (tanto en el área central como en la periferia) y las posibles estrategias para combatirlas. São Paulo se enfrenta un déficit habitacional de viviendas “de interés social” (VIS) que supera las 369.000 unidades, según datos recogidos en 2016. La pandemia del COVID-19 ha agravado esta situación, con una fuerte caída de los ingresos familiares y un aumento de la población sin hogar, que ahora se estima en 42.000 personas. Además, estudios inmobiliarios recientes indican que el déficit habitacional previsto podría alcanzar las 698.000 unidades en 2030.

La precariedad habitacional y urbana de la ciudad es uno de los principales problemas a resolver, en especial en el centro de la ciudad consolidada, donde existen cortijos y ocupaciones de edificios abandonados o vacíos. El Gobierno ha identificado unos 600 inmuebles en desuso en el centro, con al menos 82 edificios completamente abandonados en una zona totalmente servida por infraestructuras. La rehabilitación y el uso de estos inmuebles para vivienda social son clave para reducir el déficit de vivienda

y garantizar la equidad social en las áreas consolidadas. Un ejemplo en este sentido es la rehabilitación del edificio Riachuelo, construido en los años cuarenta y en desuso desde 1994. En 2004, la Compañía Metropolitana de Viviendas de São Paulo decidió implantar en él un sistema de “alquiler social” para residentes de bajos ingresos, con un proyecto de 120 unidades de vivienda cuyas obras finalizaron en 2008. Otras experiencias de recuperación de edificios, como el São Vito, no han sido tan exitosas, evidenciando la paradoja de que en ocasiones los costos de rehabilitación llegan a duplicar los de nueva construcción, lo que termina por decantar la balanza por la demolición del patrimonio.

Otros proyectos recientes, como el Complexo Cantinho do Céu y Parque Novo Santo Amaro V, se relacionan con la lucha contra la precariedad urbana y la degradación medioambiental a través de la construcción de vivienda social en áreas periféricas, donde se concentra la mayor demanda de vivienda. Ambos proyectos se llevaron a cabo en barrios con numerosos problemas sociales y ambientales, y forman parte del Programa Manantiales de la Secretaría de Vivienda de la ciudad de São Paulo (SEHAB). El objetivo de este programa es sanear las dos subcuencas Guarapiranga y Billings, que rondan los 2,3 millones de habitantes, es decir, el 20% de la población de la ciudad de São Paulo. El proceso de ocupación de



las áreas del embalse en el extremo sur de la ciudad tuvo lugar en la década de los sesenta, con la estructuración de la red viaria de la ciudad y la consolidación del parque industrial de Santo Amaro. La degradación ambiental que afecta a estas áreas refleja el agotamiento de las alternativas de acceso a la vivienda para las poblaciones de bajos ingresos, fruto de crecientes urbanizaciones informales e ilegales.

Los proyectos de Cantinho do Céu y Parque Novo Santo Amaro se presentan como una alternativa de regeneración urbana y social, combinando acciones de mejora de las favelas con la construcción de nuevos edificios de vivienda social. En el caso de Cantinho do Céu, se trata de una reurbanización de asentamientos precarios a orillas de la presa Billings, que organiza una nueva infraestructura de gestión del abastecimiento de agua y saneamiento. Esta intervención transforma un paisaje empleado anteriormente como vertedero en un parque de 8,5 km de extensión. En el Parque Novo Santo Amaro, obra de Hector Vigliecca, el problema arquitectónico y urbanístico se plantea de forma integrada, consolidando parte de las edificaciones originales y sustituyendo los edificios situados en zonas de riesgo por una disposición lineal continua de bloques residenciales con un total de 201 viviendas que responden a 11 tipologías diferentes. Esta intervención lineal recorre el perímetro

de la parcela, delimitando un sistema de espacios públicos y equipamientos deportivos y de recreo en su interior.

A la luz de estas experiencias, resulta crucial que los paradigmas de sostenibilidad de la vivienda social se adapten a las notables diferencias existentes entre el centro y la periferia de la ciudad, y que los procesos de transformación socio-espacial involucren las capacidades de la arquitectura de forma transversal en la acción política, los instrumentos legales y las estructuras institucionales involucradas. Se trata, en definitiva, de poner al mismo nivel la búsqueda de la calidad habitacional de la arquitectura y el compromiso socio-espacial a escala urbana para conseguir una mayor calidad del hábitat.



Fig. 22  
Vigliecca & Associados,  
Parque Novo Santo Amaro V,  
Sao Paulo, 2009

Fuente: Archdaily  
Fotografía: Leonardo Finotti

**Leandro Medrano** es Doctor Arquitecto y Profesor Titular en el Departamento de Historia de la Arquitectura y Estética de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo (FAUUSP). Es coordinador del grupo de investigación Pensamento Crítico e Cidade Contemporânea (PC3), miembro del Consejo del Museo de la Ciencia de la USP y director de la Revista da Pós de la FAUUSP. Su investigación más reciente gira en torno a la teoría de la arquitectura y el urbanismo, estudios urbanos comparados, espacio urbano, vivienda colectiva y vivienda social. En la actualidad es coordinador del proyecto de investigación “Arquitetura e Urbanismo frente ao espaço social no século 21: estratégias de segregação e táticas de apropriação” (FAPESP). Ha publicado numerosos artículos en revistas especializadas y es autor de los libros *Vilanova Artigas: Habitação e Cidade na Modernização Brasileira* y *As Virtualidades do Morar: Artigas e a Metrópole* y coautor de *The New Urban Condition: Criticism and Theory from Architecture and Urbanism*. Ha participado en la organización del XII SAL – Seminario de Arquitectura Latinoamericana del II Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible (en colaboración con la ETSAB-UPC, Barcelona) y del I y II Seminário Internacional Habitação Coletiva e Cidade Contemporânea, entre otros eventos científicos.

**Luiz Recaman** es Profesor Titular de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo (FAUUSP), en programas de grado y posgrado. Obtuvo su Maestría y Doctorado en Estética en la Facultad de Filosofía y Ciencias Humanas de la USP. Es también Magister en Filosofía (1995), licenciado en Ciencias Sociales (1987) y en Arquitectura y Urbanismo (1983). Su investigación aborda la crítica de la arquitectura y la estética, con especial énfasis en la arquitectura moderna brasileña y contemporánea, así como en la relación entre vivienda social y desarrollo urbano. Es director de la Revista ARA FAUUSP, miembro del Grupo de Teoría Urbana Crítica del Instituto de Estudos Avançados (IEA-USP) y coordinador del grupo de investigación Pensamento Crítico e Cidade Contemporânea (PC3). Es coautor de los libros *Brazil's Modern Architecture* (Phaidon, 2004), *Vilanova Artigas— Habitação e Cidade na Modernização Brasileira* (Editora da Unicamp, 2014), y *The New Urban Condition: Criticism and Theory from Architecture and Urbanism* (Ed. Routledge, 2021).

**Mariana Wilderom** es becaria posdoctoral en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo (FAUUSP). Doctora en Historia y Fundamentos de la Arquitectura y Urbanismo, Mágister y Licenciada en Arquitectura y Urbanismo en la misma universidad. Ha sido investigadora visitante en TU Delft (2018) e investigadora asociada en el Grupo de Investigación de Pensamento Crítico e Cidade Contemporânea (PC3) en la FAUUSP. Es coautora de los libros *Social Urbanism in Latin America* (Springer, 2019) y *Marcenaria Baraúna: móvel como arquitetura* (Olhares, 2017).



## 11

## Desmontar la casa, transformar la ciudad

### Visiones sobre la arquitectura de vivienda social desde Madrid

SERGIO MARTÍN BLAS, GUIOMAR MARTÍN / UPM - MADRID /  
ISABEL RODRÍGUEZ / CEHOPU - CEDEX - MADRID /



Fig. 23  
Calle Embajadores  
Barrio de Lavapiés, Madrid

Fotografía: Guiomar Martín

Para comprender algunos de los conflictos y oportunidades que confluyen en torno a la producción de vivienda social en España es necesario combinar una mirada histórica, el análisis del contexto actual, y la identificación de aquellas vías de innovación que puedan contribuir a un modelo urbano más justo y sostenible. Se asume, como premisa, que el proyecto de vivienda social participa de manera esencial en la calidad y sostenibilidad del hábitat, no sólo en términos climáticos y de aprovechamiento de recursos, sino también, y sobre todo, en términos sociales, favoreciendo o negando determinadas dinámicas de relación, intercambio, apropiación, sentido de pertenencia y colectividad.

Desde una perspectiva histórica, destacan en los años cincuenta del siglo pasado los primeros programas de vivienda pública a gran escala localizados en barrios periféricos de media-alta densidad de las grandes ciudades españolas, como los emblemáticos poblados dirigidos de Madrid. Fue sin embargo tras el fin de la dictadura y con el reconocimiento de la vivienda como derecho constitucional cuando se alcanzaron máximos históricos en la producción de vivienda social en todo el país. El Plan General de Madrid de 1985, por ejemplo, llegó a contemplar un 87% de vivienda protegida en nuevas actuaciones. Se pasó entonces de las políticas de crecimiento y desarrollo a la reforma y mejora de la ciudad existente. La inversión pública se redujo drásticamente en la siguiente década,

debido a la liberalización del mercado del suelo, que impulsó un nuevo crecimiento suburbano basado en la promoción privada y en la dependencia del automóvil. Con la crisis económica de 2008 muchos de estos desarrollos se vieron interrumpidos, provocando desajustes y desequilibrios sociales, que se han visto intensificados en los últimos años con la especulación con los precios del alquiler y la creciente dificultad de acceso a la propiedad.

Si bien recientemente se están produciendo cambios significativos en la normativa y en la gestión de viviendas sociales por parte de algunos municipios y comunidades autónomas –con el Ayuntamiento de Barcelona a la cabeza– la producción de vivienda social sigue siendo residual desde el punto de vista cuantitativo. La situación general contrasta con el interés sostenido a lo largo de los años por una parte de la cultura arquitectónica, con la importancia de las investigaciones sobre vivienda desarrolladas desde inicios de siglo en la universidad pública, y con la calidad de determinadas realizaciones, difundidas a nivel nacional e internacional.

Entre los puntos críticos que condicionan actualmente el proyecto de vivienda social en España destaca la inercia de la normativa que define rígidamente espacios interiores, tipos y formas urbanas, y la consiguiente búsqueda de singularidad a través de expresivas envolventes e imágenes exteriores. Por otro



lado, la hipertrofia del individualismo que caracteriza la sociedad contemporánea lleva a la reducción o eliminación de espacios compartidos de uso colectivo, que ceden frente a las exigencias de mayor dimensión, intimidad y seguridad del espacio privado. Esta tendencia afecta también a la transformación de los conjuntos históricos de vivienda social moderna, repartidos por todo el territorio y en muchos casos, en avanzado estado de degradación o incluso de abandono. Abandono que ha conducido, frecuentemente, a su demolición, no solo como consecuencia de lógicas de aprovechamiento privado del suelo, sino también como efecto de una inercia generalizada —inconsciente o quizás no tanto— hacia la cancelación de la memoria moderna de nuestras ciudades.

Pese a este cúmulo de dificultades, es posible vislumbrar en la práctica arquitectónica reciente, ejemplos útiles para imaginar un futuro distinto: desde la experimentación con nuevos tipos y espacialidades que cuestionan la norma en el conocido proyecto de Peris y Toral en Cornellà, a la exploración de nuevas formas de agrupación que recuperan el discurso de lo colectivo en la propuesta Alberola-Martorell en Carabanchel, pasando por el establecimiento de una relación crítica y propositiva con lo existente, como en la rehabilitación del Barrio de La Mina o en la intervención de Roldán+Berengué en una fábrica textil de Barcelona.

En línea con esta última tendencia, destaca la transformación de centros históricos con intervenciones puntuales de vivienda social que se acumulan en el tiempo, como en el barrio madrileño de Lavapiés. Allí, las nuevas arquitecturas han logrado establecer un interesante diálogo con lo existente, apelando a elementos y configuraciones propios de la casa popular histórica, como el sistema de galerías de acceso que evoca las llamadas “corralas” o corrales de vecinos.

La mirada hacia el futuro de la vivienda social hace evidente la necesidad de cuestionar no sólo las formas convencionales de la casa y la domesticidad privada, sino tanto o más los procesos que conducen a ellas, es decir, las interacciones entre agentes que participan en el proyecto, producción, gestión y uso de la arquitectura. La cooperativa en régimen cesión de uso La Borda, en Barcelona, ofrece una lección excepcional en este sentido. Junto a la necesidad de una transformación normativa y de las políticas de vivienda, este proyecto pone de manifiesto la urgencia de articular un concepto de sostenibilidad más amplio y ambicioso, basado en una gestión racional del suelo, en el fomento del interés general mediante la inserción de vivienda social en áreas centrales y en la voluntad de mejora de nuestras ciudades a partir de la transformación de conceptos y materiales existentes.



Fig. 24  
 M. Alberola, C. Martorell, 122 viviendas sociales de alquiler en Carabanchel, Madrid, 2000-06  
 Planta tipo  
 Gustau Gili Galfetti, 16 viviendas sociales en el Fórum, Barcelona, 2005-06  
 Planta tipo  
 Harquitectes, 136 viviendas sociales en Gavà, Barcelona, 2017- 19  
 Planta tipo

**Sergio Martín Blas** es Doctor Arquitecto, profesor e investigador en Proyectos Arquitectónicos de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM). Es miembro del grupo de investigación NuTAC y coordinador del Programa de Doctorado en Proyectos Arquitectónicos Avanzados de la misma universidad. Su trabajo se centra en las relaciones entre vivienda colectiva y transformaciones urbanas. Desde 2010 ha comisariado varias exposiciones sobre arquitectura de vivienda social, como “I+D+VS: futuros de la vivienda social en 7 ciudades” (Madrid, 2011), o “Arquitectura de Vivienda Social en la Ciudad Iberoamericana” (Buenos Aires, 2016). Ha sido conferenciante e investigador visitante en distintas universidades europeas y americanas (IUAV en Venecia, TU-Delft, La Sapienza de Roma, UNR Rosario, UCSG Guayaquil, y Cooper Union de Nueva York). Sus trabajos de investigación se han publicado en revistas internacionales como *Rassegna di architettura e urbanistica*, *DASH* (Delft Architectural Studies on Housing) o *Lotus International*. Actualmente dirige en la UPM el proyecto de investigación REDIVISS (Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible), financiado por la Comunidad de Madrid en el marco del Convenio Plurianual con la Universidad Politécnica de Madrid en la línea de actuación estímulo a la investigación de jóvenes doctores.

**Guiomar Martín Domínguez** es Profesora Ayudante Doctora de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo en la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y miembro del grupo de investigación NuTAC. Máster en Historia de la Arquitectura por la Bartlett School (UCL) y Doctora Arquitecta por el IUAV de Venecia y la UPM, ha sido investigadora visitante en TU Delft y ENSA Belleville, Profesora Asociada en la Universidad Rey Juan Carlos y conferenciante invitada en TU Delft, IT de Karlsruhe y la Escuela de Arquitectura de Toledo, entre otras universidades. Su trabajo de investigación combina la teoría del proyecto con aproximaciones historiográficas de tipo medioambiental, con especial interés en la arquitectura moderna de la segunda mitad del siglo XX y en la conservación y transformación de la vivienda social moderna. Ha sido codirectora del proyecto docente y de investigación “Una aproximación ambiental al Patrimonio Arquitectónico” y actualmente es miembro del equipo de investigación del proyecto REDIVISS, financiado por la Comunidad de Madrid.

**Isabel Rodríguez Martín** es Doctora Arquitecta por la UPM, investigadora I+D+i en el Centro de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo (CEHOPU-CEDEX) y miembro del grupo de investigación NuTAC de la Universidad Politécnica de Madrid. Su tesis doctoral, financiada por el Ministerio de Educación y titulada “Proyecto y transformación de la vivienda social moderna”, se centra en analizar los conflictos y oportunidades de los barrios modernos de vivienda social en Madrid y Holanda entendidos como patrimonio. Ha participado en varios proyectos de investigación del Plan Nacional I+D+i, el más reciente “Vivienda Social y Regeneración Urbana en América Latina” y ha sido comisaria de las exposiciones y editora de sus libros homónimos “I+D+VS: futuros de la vivienda social en 7 ciudades”, “A pie de calle” y “Arquitecturas VIS. Vivienda de interés social en 6 ciudades iberoamericanas”. Ha realizado tres estancias de investigación pre-doctoral en TU-Delft, en la Universidad de Rosario y en la Sapienza Università di Roma, y ha sido conferenciante invitada en la Pontificia Universidad Católica del Perú y en el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo en Buenos Aires.

## 12

## VIS colectiva en Renovación Urbana, Bogotá

SEBASTIÁN SERNA, LUCAS OBERLAENDER

Los proyectos Siete Patios y 20 de Julio continúan el trabajo previo iniciado por el taller de Sebastián Serna y Santiago Pradilla con los tres Pasajes de la carrera séptima del barrio Las Cruces. Todos estos proyectos cuestionan la producción de vivienda de bajo costo en macroproyectos periféricos, mayoritarios en la ciudad de Bogotá, y proponen como alternativa la inserción de nuevas piezas residenciales de dimensión reducida en zonas centrales degradadas.

El posicionamiento parte de una atención específica a la realidad existente del barrio de Las Cruces, al sur de La Candelaria y atravesado de norte a sur por la carrera séptima. Los arquitectos realizaron una aproximación distinta a la convencional en su llegada al lugar, entablando un diálogo con la comunidad basado en tomas de datos y entrevistas con los vecinos. Como conclusión de estos estudios, se entendió la importancia de recuperar para el barrio la centenaria Fuente de la Garza del Parque Distrital, que había dado agua a sus habitantes antes de la puesta en servicio del acueducto moderno. Este proceso culminó con la realización de una exposición en un gran edificio en desuso junto al Parque Distrital que, gracias a la colaboración de más de 140 artistas locales y de otras ciudades de Colombia, puso en valor la memoria colectiva del barrio.

Las Cruces, de origen obrero e indígena, sufre actualmente una degradación

sociológica y urbana muy avanzada. Aunque se considera un sector de conservación, carece de políticas y planes municipales concretos para revertir esta tendencia. Históricamente, la edificación del barrio se desarrolló desde el perímetro de las manzanas hacia el interior de éstas, con muchos de los predios ocupados por inquilinatos (vivienda colectiva que contiene piezas de alquiler arrendadas con servicios comunes). Esta estructura predial, con lotes estrechos y profundos, permitía disponer pequeñas habitaciones alrededor de patios, generando un tejido urbano denso y poroso.

En lugar de optar por la tabula rasa, el proyecto Siete Patios trata de revitalizar este sector de la ciudad mediante la puesta en valor de su estructura histórica. La estrategia empleada muestra así una continuidad con la experiencia de los ya mencionados tres Pasajes, donde se intervino en varios predios no colindantes de una misma manzana. Este “cuarto pasaje” vendría a ser una variación más del mismo catálogo de opciones ofrecido por una tipología común de lote de unos 10x60 m, cuyo desarrollo gira en torno a la puesta en valor de la relación lleno-vacío, leitmotiv de toda la serie. Además de la estructura predial, el perfil original de la carrera séptima aporta carácter e identidad al barrio, con un ancho que no supera los 12 m en la zona y alturas reducidas. Aunque la normativa urbana actual permite construcciones de hasta 10 m de altura



Fig. 25  
Lucas Oberlaender, Proyecto 7  
Patios, Bogotá, 2021  
Fotografía de la fachada y  
croquis de planta

Fotografía: Samuel Monsalve





hacia la calle, el proyecto Siete Patios busca respetar la altura dominante en su alineación exterior para no desdibujar el perfil primitivo de la carrera séptima, retranqueando la elevación de las plantas superiores hacia el interior del lote.

En este interior, se proyecta una secuencia de espacios contrapeados, en forma de tablero de ajedrez, donde se alternan construcciones y patios. A medida que se recorre el lote por su eje longitudinal, se mantiene un contacto visual continuo con los distintos patios que rememora la experiencia de los antiguos inquilinatos. Los apartamentos tienen una disposición en “L” con acceso desde el punto central, lo que proporciona vistas desde cada unidad a tres patios distintos, cada uno con carácter propio, además de facilitar un uso eficiente del espacio, minimizando la circulación. En los pisos superiores se conserva la relación visual diagonal entre espacios abiertos y se dota a los apartamentos de pequeñas terrazas y ventanas horizontales de gran tamaño.

Por su parte, el Proyecto 20 de Julio también se encuentra en la carrera séptima, 3,5 km más hacia el sur. La urbanización de la zona se originó a partir de una fundación salesiana que prestaba servicio a los huérfanos de la ciudad, y que acogió la primera escuela de artes y oficios de la ciudad. Esta escuela daría lugar a la intensa actividad artesanal que caracteriza aún hoy

al barrio y que sirve de inspiración directa para el proyecto.

La actuación dispone en planta baja una plataforma escalonada en contacto directo con la calle y cuyos niveles se relacionan entre sí mediante escalones de madera y resina de color rosa, realizados por los propios artesanos. En esta plataforma se delimitan mediante particiones vidriadas una serie de espacios comerciales abiertos hacia el perímetro exterior y otra serie de estancias productivas, orientadas hacia el interior de la manzana y conectadas a las viviendas de la planta superior mediante escaleras compactas. La disposición individualizada de estas cápsulas de vidrio permite la circulación libre a su alrededor y la relación visual entre interior y exterior de manzana, entre artesano, vecino y viandante.

Tanto Siete Patios como el conjunto 20 de Julio suponen un manifiesto construido a favor de la integración de vivienda social en los tejidos urbanos consolidados. Junto a las experiencias de los Tres Pasajes constituyen ejemplos paradigmáticos de audacia y vigor arquitectónicos, pese a sus reducidos medios: ejemplos que lejos de negar la complejidad urbana y sus problemas específicos, abrazan las dificultades como grado cero del desarrollo del proyecto y establecen con ellas un diálogo sincero y optimista.



Fig. 26  
Sebastián Serna,  
Edificio 20 de Julio,  
Bogotá, 2022

Fotografía: Sebastián Serna

**Lucas Oberlaender** estudió arquitectura y filosofía en la Universidad de los Andes en Colombia e hizo una maestría en Historia y Teoría de arquitectura en McGill University, Canadá. En paralelo a su práctica profesional se ha desempeñado como profesor de arquitectura en la Universidad Nacional, y en la Universidad Jorge Tadeo Lozano. Actualmente es profesor en la Universidad de los Andes en las áreas de Historia y Teoría y en el área de Proyectos. El estudio de arquitectura que dirige ha recibido importantes reconocimientos y premios entre los cuales se encuentran el XVII Premio Lápiz de Acero 2014, Categoría Arquitectura Efímera; premio y mención en la XXIV Bial Colombiana de Arquitectura, Categoría Interiorismo y Arquitectura Efímera; selección nacional en la IX y en la X Bial Iberoamericana de Arquitectura (BIAU), nominación al premio internacional MCHAP y MCHAP EMERGE 2016, mención de honor en la XXV Bial Colombiana de Arquitectura, Categoría Hábitat y vivienda colectiva 2016; mención de honor XXVII Bial Colombiana de Arquitectura, Categoría Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar 2020; selección Obras en la XII Bial Iberoamericana de Arquitectura (BIAU) 2022; premio Habitat Social XXVIII Bial Colombiana de Arquitectura, 2022 además de distintos premios en concursos de arquitectura a nivel nacional.

**Sebastián Serna** es Arquitecto Colombiano egresado de la Universidad de los Andes, perteneció al grupo de investigación de vivienda y ahora es profesor de -taller de Ciudad Informal- en esta misma Universidad. Ha sido profesor en la Universidad Nacional de Colombia -taller de Técnica y taller de Lugar Urbano- y en la Universidad Javerian, Cali -taller de Ciudad Informal. Fundador del taller de (S), ha trabajado en proyectos artísticos como la exposición de Ciudad Isla en el Museo Leopoldo Rother en Bogotá y la exposición la fuente de La Garza en Bogotá. Publicaciones como Vivienda Digna para Colombia/revista Arquitectura. Al Rescate del Patrimonio Cultural/Periódico el Colombiano. Intervención en el Patrimonio/Revista Casa Viva. Ha recibido distinciones como el Premio en la Bial de Arquitectura Colombiana en el 2014 y 2018, fue finalista y outstanding en el Premio de las Américas Mies Crown Hall en el 2015 y en 2019 recibió el premio Nacional de Arquitectura.

## Epílogo

### JOSE MANUEL DE ANDRÉS

La experiencia moderna en Iberoamérica nos ha legado un sentimiento generalizado de impotencia ante el escaso poder transformador de los instrumentos canónicos de la planificación urbana y la arquitectura. La tendencia actual hacia la privatización del espacio público no ha logrado sino ahondar en el debilitamiento del sentido social del espacio y de la arquitectura, produciendo una creciente desigualdad en el reparto del capital social y espacial entre las clases más y menos privilegiadas. La ciudad, que ha sido alternativamente a lo largo de la historia mecanismo de integración o de exclusión social, se ha convertido en las últimas décadas en escenario de acción de políticas y discursos globales.

En este contexto, el entendimiento de la calle como expresión de los valores sociales compartidos ha sido desplazado por el “miedo al otro” que provoca la retórica de la seguridad. Como nos advierte Bernardo Secchi, “el miedo desarrolla la intolerancia, rompe la solidaridad y disgrega la sociedad, sustituye la ciudadanía y la virtud cívica”.<sup>8</sup> Desde esta óptica, la historia de la ciudad puede entenderse también como una historia del miedo y los “dispositivos de control y seguridad”, empleando términos de Michel Foucault,<sup>9</sup> desarrollados para enfrentarse a él.

La proliferación de comunidades excluyentes responde y alimenta simultáneamente este mismo fenómeno. El

efecto multiplicador del discurso del miedo ha tenido tanto éxito en el último medio siglo que los conjuntos cerrados han llegado al extremo de ser reconocidos como la “nueva célula base”<sup>10</sup> de ciudades como Bogotá o Lima. Esta proliferación de “ciudades isla” ha supuesto la aparición de vastísimas extensiones de “rejalles”, mínima expresión de un espacio público que apenas garantiza la continuidad del viario.

Las nociones de comunidad y colectividad aparecen recurrentemente entremezcladas en el centro de la pregunta urbana. Según Manuel Delgado, la comunidad tiene su origen en un tipo de organización social basado en el parentesco, donde sus miembros se afirman como grupo frente al resto, mientras que la colectividad se basaría en la libre asociación de grupos diferentes.<sup>11</sup> A priori, el reclamo a favor de un retorno a la convivencia orgánica puede parecernos atractivo, pero no hay que olvidar que toda comunidad se funda precisamente en la homogeneidad social, cultural y económica de sus miembros por lo que difícilmente puede ser la base de una sociedad inclusiva. Como narra David Harvey, “el espíritu de comunidad se considera desde hace tiempo un antídoto contra las amenazas de desorden social, guerra de clases y violencia revolucionaria [...] Las comunidades de bases firmes a menudo excluyen, se definen contra otras [...]. La comunidad ha supuesto a menudo una barrera al cambio social, en lugar de facilitar”.<sup>12</sup>



Fig. 27  
Exteriores de conjuntos de vivienda, Lima

Fotografía: Sharif Kahatt



Podemos entender desde este prisma las experiencias de agrupaciones habitacionales como la “unidad vecinal”, donde tanto la homogeneidad de los conjuntos como su oferta de servicios y equipamientos los convirtieron en tejidos con un elevado grado de autonomía funcional y sentimental respecto al conjunto metropolitano. Desde este punto de vista, la “unidad vecinal”, pese a su vocación abierta, fomentó la creación de comunidades con una fuerte identidad, que inspiraron primero la mercantilización de la exclusividad como objeto de deseo para las élites en los años sesenta y setenta y, más tarde, la deficiente reproducción de este modelo en los inmensos conjuntos cerrados destinados a vivienda social, que no han logrado sino la segregación y cronificación de la pobreza.

La reivindicación del “derecho a la calle”, ya anticipada por Henri Lefebvre en los sesenta<sup>13</sup>, sirve hoy como reclamo de nuevas políticas de reactivación del espacio público como lugar de encuentro. La redefinición de la relación entre las escalas intermedias de lo público y lo privado supone un campo prometedor para los arquitectos interesados en la justicia social. Si el mercado inmobiliario tiende a concebir la producción de unidades de vivienda como el fin último de su actividad, los arquitectos debemos tomar en consideración las relaciones de convivencia establecidas en el espacio urbano. Amparados en la tradición tipológica

de la vivienda mínima moderna, donde la investigación tipológica y diseño urbano son realidades paralelas, tendemos a concebir viviendas metabólicamente segregadas de su entorno. Esta “segregación escalar” tiene su reflejo en los propios procesos de diseño arquitectónico que conciben el espacio en una iteración de escalas decrecientes de la ciudad al edificio y del edificio a la unidad, olvidando que la abstracción de la representación gráfica no puede en ningún caso hacernos olvidar la continuidad real del espacio y su interdependencia metabólica. Los procesos de diseño y las herramientas gráficas de los arquitectos pueden contribuir a esta transformación sin privilegiar innecesariamente unos ámbitos sobre otros.

En ese sentido, el estudio de las alteraciones espaciales producidas por los usuarios de vivienda social<sup>14</sup> puede ayudarnos a deshacernos de la dicotomía formal-informal, abandonando el entendimiento del primer término como producto acabado y la tabula rasa como única solución para el segundo. Igualmente, las transformaciones de las viviendas y el espacio urbano llevadas a cabo por sus propios habitantes pueden ser reconocidas como una respuesta espontánea a esa necesaria interesalaridad, con intervenciones que generalmente carecen de un marco legal en el que ampararse y que con sistemas de decisión y actuación más eficientes podrían ser gestionadas o lideradas por arquitectos, siempre desde el objetivo de

garantizar la primacía del interés común sobre los intereses privados.

En resumen, la vivienda social debe ser el grado cero de construcción de la ciudad y de la sociedad y para ello debemos transformar los presupuestos reduccionistas de la vivienda “de interés social” en una vivienda “con sentido social”, es decir, un modelo de vida que lleve asociados valores de convivencia. Para ello debemos prevenirnos de esa extendida concepción de la casa como “microcosmos” segregado de la vida pública de la ciudad que tanto perjudica a los más desfavorecidos, al privarlos de un sostén de relaciones vital para que su integración produzca una ciudad y una sociedad más igualitarias.

<sup>8</sup> Bernardo Secchi, *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*, 36. Madrid: Catarata, 2014.

<sup>9</sup> Michel Foucault, *Seguridad, Territorio y Población*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica de Argentina, 2006.

<sup>10</sup> David Kostenwein, Daniela Sanjinés, Ramón Bermúdez, Federico Ruiz, “De rejalles a espacios públicos inclusivos y seguros. Recomendaciones al POT de Bogotá”, Ciudad Isla: <https://drive.google.com/file/d/1yEPPrfGqn8x6MNNbl03eEYDVxZ7y9v9S6/view>

<sup>11</sup> Manuel Delgado. *Lo común y lo colectivo*. Madrid: Medialab-Prado, 2008.

<sup>12</sup> David Harvey, *Espacios de esperanza*, 198. Madrid: Ediciones Akal, 2003.

<sup>13</sup> Henri Lefebvre, *El Derecho a la Ciudad*. Madrid: Capital Swing, 2017.

<sup>14</sup> Juan Carlos Bamba Vicente, “La vivienda social en Guayaquil (1940-1970): Procesos de transformación en los espacios colectivos”, *Arquitecturas del Sur*, V. 34, N. 49 (Junio 2016): 66-79

**José Manuel de Andrés** es Arquitecto, Máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados y Doctorando en Proyectos Avanzados por la ETSA Madrid, donde actualmente desarrolla su investigación doctoral en torno a la relación entre organicismo, lenguaje y urbanismo moderno. Ha sido Hines Predoctoral Visiting Scholar en el Gerald D. Hines College of Architecture and Design de la Universidad de Houston (TX, US) donde ha dirigido el estudio “Entropic Ecologies” centrado en la regeneración ambiental y social de tejidos industriales obsoletos. Es fundador del grupo ‘Arquitectura Subalterna’, cuyos proyectos de investigación han formado parte de la Bienales de Arquitectura de Venecia de 2016 y 2018, o la Bienal de Arquitectura de Chile 2017. En la práctica profesional, sus proyectos han sido premiados en los certámenes EUROPAN en las ediciones 13, 14 y 15 consecutivamente. Recientemente ha colaborado con Iñaki Ábalos en las publicaciones ‘Palacios Comunales Atemporales’ (Puente Editores, 2020), ‘Absolute Beginners’ (Park Books, 2022) y ‘New Primitivism’ (Arquine, 2021) por el que recibió el premio COAM 2021 a la difusión de Arquitectura.



Fig. 28  
Miembros de REDIVISS y de  
la SCA en el 1º encuentro  
Iberoamericano de Vivienda  
Social Sostenible, Bogotá,  
febrero 2023

Fotografía cortesía de la SCA

Esta publicación se terminó de editar el 27 de julio de 2023 en Madrid

