

Un código urgente para la arquitectura y la vivienda en Bogotá

An urgent code for architecture and housing in Bogota

Recibido: 6 de abril de 2010. Aprobado: 19 de mayo de 2010.

Stefano Anzellini Fajardo

Profesor asociado, Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes.

Director del Grupo de Investigación en Gestión y Diseño de Vivienda (GIV).

✉stanzell@uniandes.edu.co

Fotografías y dibujos: Martín Anzellini.

Resumen

La Universidad de los Andes ha firmado un convenio con la Secretaría Distrital de Planeación para revisar el Código de Construcción de Bogotá (CCB), vigente desde 1995, y plantear un marco conceptual para su actualización, con perspectiva de sostenibilidad. A continuación se exponen los temas de discusión en cuanto a, por un lado, cuál es la pertinencia y la función de un código “sostenible”, cómo se inserta en el proceso de producción del entorno en el cual la vivienda es el tema principal y, por el otro lado, cómo nos entendemos los arquitectos en este proceso, cuáles son nuestras responsabilidades y, en general, cuál es el marco ético que nos orienta en la cuestión de la calidad de la arquitectura y en particular de la vivienda. Las preguntas quedan planteadas con el objetivo de invitar a nuestra comunidad académica al debate, con la pretensión de que el código sea una herramienta de apoyo técnico y no, como hasta ahora se ha percibido, un obstáculo a la innovación y el desarrollo ágil y eficiente de los proyectos de construcción.

Palabras clave: Código de Construcción, marco metodológico, la construcción como proceso, responsabilidad de la arquitectura, campos de intervención del arquitecto, calidad de la vivienda.

Abstract

Universidad de los Andes and the City Planning Secretary of Bogotá have undersigned an agreement for the revision of the city's Construction Code, in force since 1995, and for the formulation of a conceptual framework for its update within a perspective of sustainability. The following themes of discussion are exposed: those related to the appropriateness and the function of a “sustainable” code, the way in which it should be incorporated in the production process of the built environment - housing being the main issue-, on one hand, and on the role of architects in this process, their responsibilities and, in general, the ethic framework that guides them in the issue of quality in architecture, specifically concerning housing. The objective of the outlined questions is an invitation to the scholarly community towards the debate, pretending to orient the building code as a supportive technical tool rather than an obstacle to innovation and efficient development of building projects.

Keywords: Construction Code, methodological framework, construction as a process, responsibility of architecture, the architect's areas of intervention, housing quality.

La ciudad de Bogotá es esquizofrénica: al tiempo que puede mostrar orgullosa una arquitectura de primera calidad y es ejemplo de innovaciones en la gestión de los servicios y espacios públicos, sigue desbordada por una dinámica inercial de descontrol en su crecimiento y de acumulación de problemas funcionales y ambientales que ponen en peligro su sostenibilidad.

Es urgente que las iniciativas de ciudadanos, funcionarios, empresarios y profesionales asuman genuinamente la responsabilidad compartida de proponer una ciudad más amable y a la vez más competitiva, en una concepción más ética.



Figuras 1 y 2. Bogotá, La Candelaria y vista panorámica. En los últimos cincuenta años Bogotá ha multiplicado por siete su población y su parque construido.

Un Código de Construcción moderno, que redefina el ordenamiento de la actividad edificatoria con perspectiva de sostenibilidad ambiental y que conciba a la ciudad como construcción colectiva, contribuiría a cambiar la inercia de confusión y desregulación en lo técnico, así como la visión de competitividad individualista y de corto plazo del gremio de la construcción, que elude una responsabilidad colectiva, lo que ha resultado en el entorno urbano inconexo, poco amable y, en conjunto, poco estético que tenemos.

A la Universidad de los Andes se le ha presentado la oportunidad de reflexionar y proponer sobre este tema. Actualmente varios grupos de investigación de los Departamentos de Arquitectura, Ingeniería y Derecho de la universidad, en convenio con la Secretaría Distrital de Planeación, están involucrados en la revisión y actualización del Código de Construcción para Bogotá.¹ El objetivo de la revisión es no sólo poner al día un código obsoleto y poco relevante, sino además enfocarlo en el concepto general de sostenibilidad.

El Grupo de Investigación en Diseño y Gestión de Vivienda (GIV), ha sido invitado a revisar y actualizar el tema de la "arquitectura".² Desde el mismo inicio de la investigación surgieron preguntas y temas de discusión muy de fondo, en cuanto al significado de la sostenibilidad en un Código de Construcción y la pertinencia de incluir un capítulo de arquitectura. Estas temáticas invitaban a reflexionar sobre, por una parte, cuál es

- 1 El Código de Construcción de Bogotá fue suscrito mediante el acuerdo 20 de 1995 luego de un largo proceso de debates en el Concejo de la ciudad. Fue elaborado por un grupo de consultores de la Universidad de los Andes desde 1985, a partir de la iniciativa del entonces director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, arquitecto Antonio Álvarez-Lleras. Su revisión se estableció en el Acuerdo 323 de 2008.
- 2 El grupo asignado para el tema de arquitectura está conformado por los arquitectos José Leopoldo Cerón, Clemencia Escallón, Carolina Concha y Stefano Anzellini. En todo caso, las reflexiones expuestas en este artículo, aunque reflejan la dinámica de discusión y trabajo interdisciplinario, son personales y no comprometen al equipo de consultores.

la pertinencia y la función de un Código de Construcción “sostenible”, cómo se inserta en el proceso de producción del entorno construido; y, por la otra, cómo nos entendemos los arquitectos en este proceso, cuáles son nuestras responsabilidades y, en general, cuál es el marco ético que nos orienta en la cuestión de la calidad de la arquitectura.

Durante el estudio adelantado han surgido las siguientes propuestas y temas de discusión que, para este artículo, he dividido en dos categorías de análisis, las cuales requieren conexión entre sí:

El Código en cuanto a su categoría de “Código de Construcción Sostenible”.

3 Se entiende por *prescriptivo* lo que establece normas, estándares mínimos y obligatoriedad. Se entiende por *prestacional* lo referido a recomendaciones, eficiencias, máximos deseables.

- ¿Debe el código ser “prescriptivo”, o “prestacional”?³
- ¿Qué tan abierto o detallado se debe elaborar?
- ¿Qué ámbitos de la actividad de la construcción debe incluir?

La arquitectura en cuanto a su función en el código.

- ¿Ésta se puede “codificar”?
- ¿Cuál es el campo de intervención de la arquitectura?
- ¿Cómo se puede evaluar una obra arquitectónica? De hecho, ¿es evaluable una obra arquitectónica?

El Código

La función del Código de Construcción. ¿Debe el Código ser “prescriptivo”, o “prestacional”?

Tradicionalmente, el carácter de un Código de Construcción, por su misma naturaleza de ser la regulación técnica de esa actividad, es prescriptivo. Esto se verifica en los códigos que han sido analizados por los grupos, desde el Código de Construcción estadounidense y los códigos europeos, hasta los más cercanos a nuestro contexto, como el mexicano, el chileno y, ejemplo sobresaliente, la Norma de Sismorresistencia NSR 98 colombiana. Sin embargo, estos códigos están en permanente revisión y cada vez más se orientan al tema de la sostenibilidad, lo que implica trascender la motivación de garantizar estándares mínimos de construcción, producción, seguridad y habitabilidad, en búsqueda de mejores prácticas que cumplan con el concepto básico de la sostenibilidad ambiental, la cual establece:

Se entiende por desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades.⁴

4 Definición establecida en la ley colombiana 697 de 2001. Puede consultarse en: http://www.lawea.org/documentos/Colombia_Ley_697.pdf.

Este enfoque hacia un código prestacional, enmarcado en la sostenibilidad, tiene implicaciones profundas y sus trampas conceptuales, pues puede ser percibido por parte del gremio de los constructores como un apoyo o, por el contrario, como un obstáculo para los avances tecnológicos y la eficiencia de los negocios inmobiliarios. De hecho,

el Código 20 de 1995 nació “muerto”, ya que fue entendido como la imposición de estándares ajenos, para los cuales no estaba preparado el subsector de la construcción, así que se desconoció virtualmente en su práctica por la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), y fue aplicado sólo en ocasiones según criterios personales de funcionarios, clientes o litigantes, con la consiguiente generación de confusión e ineficiencia.⁵

Se ha planteado que el diseño del código debe ser de formato abierto, con prescripciones (obligatorias) básicas por áreas, enfocadas principalmente a establecer unos mínimos y a garantizar seguridad, acompañadas de recomendaciones (optativas) que “muestran” las opciones técnicas alternativas en procura de la sostenibilidad, y permitan la evaluación de las tecnologías utilizadas, en cuanto a logros de sostenibilidad ambiental.

Surge también la cuestión ética de si debe ser obligatorio el uso de uno u otro producto en función de su eficiencia ambiental o de un mayor estándar de seguridad o habitabilidad. Entidades como la NFPA americana (National Fire Protection Association), que es la referencia para las normas de seguridad locales, o Asocreto, que es la referencia para las normas de construcción con concreto, y otras análogas, son entidades *con ánimo de lucro* en permanente búsqueda de avances tecnológicos con la finalidad tanto de mejorar sus productos y procesos como de obtener mayores beneficios económicos.

La pregunta sobre la función prescriptiva o prestacional del código y sus implicaciones aún se discute, pero es claro que la difusión que se haga es fundamental, y se debe acercar no sólo a constructores y técnicos especializados, sino también a funcionarios públicos que van a participar en su implementación y, sobre todo, a los usuarios finales, quienes son los que van a poder utilizarlo como guía y manual de uso de las edificaciones y los conjuntos edilicios.

La respuesta, entonces, por el momento, está en el diseño de un formato abierto y didáctico, orientado a su comprensión por todos y a la inclusión de tecnologías alternativas como opción, pero con un enfoque claro de obligatoriedad al cumplimiento de estándares mínimos de seguridad y calidad, en atención a que el código está amparado por la Constitución y la ley. Así mismo, lo cobija el concepto de que la búsqueda de la sostenibilidad (social, económica y ambiental) es un imperativo moral y, desde la perspectiva de la responsabilidad colectiva, *no cuesta más*.

Los alcances del Código. ¿Qué tan abierto o detallado se debe elaborar el Código?

Entre los códigos de construcción que hemos revisado hay algunos que se presentan como “un código de códigos” (tal, el estadounidense), en el que se transfiere la responsabilidad de los detalles técnicos y actualizaciones a las entidades especializadas de cada área, mientras que

5 El CCB está derogado en un 55% por normas posteriores diseminadas en otros códigos: el de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego (NFPA, por sus siglas en inglés), Normas sobre Sismo-resistencia (NSR), el Reglamento Técnico sobre Instalaciones Eléctricas (Retie), el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), etcétera. En cambio, la NSR 98 es exclusiva en el contexto internacional: es el único estándar técnico amparado por una ley nacional, y de carácter obligatorio.

otros, como el mexicano, buscan copiar todos los posibles detalles de los procedimientos constructivos y de diseño.

Las dos maneras pueden ser válidas, pero tienen también sus implicaciones problemáticas: con la primera se tiende a evadir la responsabilidad pública, transfiriendo a expertos privados la regulación, y, por otro lado, deja el campo abierto a confusión, referencias cruzadas sobre especificaciones técnicas y traslapes de responsabilidad en determinados aspectos. Un ejemplo de esta concepción simplista de aplicación de las normas es la manera como se está aplicando el código NFPA en pequeñas construcciones en Bogotá, que ha impuesto estándares muy altos de prevención de incendios para edificaciones pequeñas, difíciles de cumplir por parte de los propietarios, quienes, en general, consideran innecesaria esta imposición. En contraste, con la segunda aproximación de definir todos los posibles detalles se puede llegar a extremos prescriptivos que obstaculicen la innovación y eventualmente a sobrerreglamentar. Un ejemplo de este formato lo encontramos en el código de México, donde, entre otras disposiciones en cuanto a estándares a cumplir en vivienda, prescribe la siguiente regla: “ninguna habitación puede tener acceso desde un espacio destinado a servicios sanitarios”. Se pregunta uno: ¿Sí será necesaria esta norma?, ¿no es cuestión de sentido común? O también: ¿no habrá algún caso en que esa sea la solución óptima a un problema arquitectónico?

La respuesta probablemente está de nuevo en el diseño de un formato abierto y didáctico, asertivo en lo prescriptivo y con sentido de síntesis, al tiempo que ilustrativo y claro en cuanto a inclusión de ejemplos de alternativas, utilizando, en lo posible, los recursos gráficos usuales en las profesiones de la construcción como diagramas, planos y matrices, así como los recursos que ofrece la informática.⁶

6 Un buen ejemplo de herramienta interactiva es el caso de la herramienta de evaluación de proyectos que presenta el Código de España, la cual permite al usuario conocer el nivel de cumplimiento de su proyecto frente a los estándares.

Marco metodológico: la construcción como proceso. ¿Qué ámbitos de la actividad de la construcción debe incluir el código?

Los códigos revisados, y específicamente el actual Código de Bogotá, se centran en reglamentar la actividad edificatoria propiamente dicha. Para la actualización de éste, en el marco de la sostenibilidad, se ha concebido la actividad de la construcción como un *proceso*, que se inicia con la concepción del proyecto a realizarse y culmina con su disposición final, considerando todas sus fases intermedias, con sus correspondientes responsables, de manera que se identifiquen los actores (ejecutores, arquitectos, ingenieros, etcétera, y usuarios) y se establezcan los organismos de control que deben garantizar la aplicación del Código, junto con determinar claramente las distintas instancias de supervisión de un proyecto, desde la etapa de planeación y diseño, pasando por la construcción y sus modificaciones, hasta la demolición. Se identifica que el momento de entrega de un proyecto, por parte del constructor al usuario, es un acontecimiento clave, pues es la verificación de la correspondencia entre los diseños y la realidad que se le presenta al usuario y a la comunidad. Es el momento en que el control se ejerce de manera más efectiva.

También, en el marco de la sostenibilidad se concibe la actividad de la construcción no sólo circunscrita a la edificación, sino a los ámbitos más amplios de la ciudad y el territorio. Si se cruzan las dimensiones de espacialidad y temporalidad, se estructura una matriz. Horizontalmente se definen los ámbitos de intervención desde el edificio y sus componentes, la agrupación, el espacio público, la relación con la ciudad y con la estructura ecológica. Verticalmente se definen las fases del proceso, desde la planeación, el diseño, la construcción, la entrega, el uso, las modificaciones y la disposición final.

Este marco metodológico (fig. 3) permite clasificar los componentes y actividades con claridad, atendiendo la complejidad del tema (o más bien evitando la sobresimplificación), y permitiendo el formato abierto que se busca, en el que se permita su función didáctica y de acompañamiento hacia el logro de prácticas sostenibles, con la suficiente claridad y detalle.

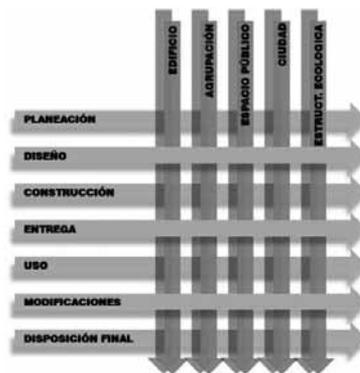


Figura 3. Matriz de procesos y ámbitos de aplicación.

Reflexiones sobre la arquitectura en el Código

¿La arquitectura se puede “codificar”?

*Para hacer un poema,
hay que saber cómo se hace un poema.
Ya sabes, pues, Orencio,
cómo se hace un poema.*

Nicolás Guillén⁷

Para establecer la pertinencia o no de insertar un capítulo en el código, que se llame “Arquitectura”, debemos, ante todo, revisar las definiciones de “código” y de “arquitectura”: tener claro que la arquitectura se diferencia del mero acto de “construir” e involucra la condición de creatividad, manejo de aspectos no sólo técnicos, funcionales y sociales sino también de la poética del espacio. En cuanto a la definición de “código”, su etimología (*codex*: conjunto de leyes o principios) nos indica el ser una regulación que, en estricto sentido, está por fuera de decisiones individuales, es un cuerpo de normas aceptadas que se deben obedecer.

Desde la perspectiva de lo poético, parece absurdo “codificar” la arquitectura; es como reglamentar la música, o la literatura. Pero en la práctica profesional está claro que la actividad de la arquitectura se mueve en un mundo paradójico: exige creatividad y talento, pero también requiere la comprensión y manejo de procesos interdisciplinarios.

Es entonces la oportunidad de hacer una reflexión sobre la responsabilidad de la arquitectura en el escenario complejo de la producción del entorno construido y plantear el debate de cómo nos entendemos los arquitectos en este proceso, para insertarnos de manera armónica y competente en el equipo interdisciplinario de actores y tomadores de decisiones en la producción del entorno construido.

En el último siglo el papel del arquitecto cambió de manera dramática: de ser creador de obras monumentales o únicas, pasó a estar también

7 Guillén, *Las grandes elegías*, 342.

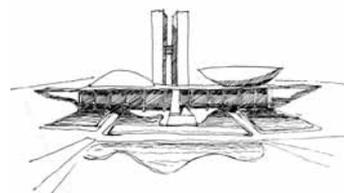


Figura 4. Explanada de los Ministerios, Brasilia. Arquitecto Oscar Niemeyer.



Figura 5. Museo Brasileiro de Escultura, São Paulo. Arquitecto Paulo Mendes da Rocha.

involucrado en la producción del entorno construido. El problema de lo cotidiano, de la calle, la vivienda, el comercio, la producción, en fin, la ciudad, que antes se producía de una manera “natural”, vernácula, pasó a ser su campo de acción igualmente. Esta doble función no ha sido enteramente asumida por nuestra cultura profesional. Nos entendemos como “hijos de Palladio”, como lo apunta Habraken,⁸ inmersos en búsquedas formales, autorreferenciales; aislados de lo que él llama *el campo*, es decir, la ciudad real, aquella definida y construida por la interacción de *actores-usuarios* en permanente movimiento y fluidez.

Por un lado queremos, además de crear “la gran arquitectura”, asumir el reto de decidir y diseñar “el campo”, sin asumir la necesidad de cambios fundamentales en los métodos y procesos de la práctica profesional, sino más bien pretendiendo forzar el “campo” a nuestras decisiones. Maestros como Mies van der Rohe, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier (o contemporáneos como Paulo Mendes da Rocha u Oscar Niemeyer) son vestigios de esta actitud gremial que pretende controlar todo el proceso de creación del espacio; nos proponen una arquitectura absoluta, controladora, en la cual el “campo” se torna en objeto arquitectónico y no se asume como el contexto donde se participa como un actor más de una interacción compleja.

Esta aproximación al ejercicio de nuestra disciplina, de “aprender arquitectura de la arquitectura misma” puede haber dado resultados extraordinarios en algunos casos aislados; sin embargo, es ineficaz e insostenible para los retos que tiene la profesión en la actualidad, especialmente en el contexto de las sociedades en desarrollo, en las que es cada vez más evidente que la dinámica del “campo” (las ciudades, el territorio) desbordó la capacidad de respuesta de la arquitectura. De hecho, hemos dado en llamar a ese proceso dinámico y potente “ciudad informal”, y escasamente miramos o aceptamos su existencia. Buscamos la arquitectura como hito o flor rara en medio de la no ciudad. Esta especie de desorientación de la arquitectura moderna ha sido denunciada por otros maestros, quienes sin renunciar a la ética palladiana (la búsqueda de lo bello, el olor a oficio de la arquitectura), proponen aproximaciones útiles e inspiradoras: Christopher Alexander, con su “lenguaje de patrones” nos propone una metodología que atiende la complejidad emergente del entorno; Habraken, con su “teoría de soportes”, propone la diferenciación de lo temático y lo no temático; Venturi nos sugiere la comprensión de los procesos; Turner, la interacción de los actores en la producción de lo construido.

La revisión de la arquitectura en el código es la oportunidad para hacer una revisión crítica de nuestra cultura de la práctica profesional, sin necesariamente sacrificar la ética palladiana. Los resultados de los últimos 25 años (desde la gestación del código) son elocuentes y podemos sacar conclusiones que deberíamos incluir en el marco ético de nuestra práctica:

- El valor de una obra no está definido por su publicación sino por su atención a las necesidades planteadas.

- El arquitecto no es la fuente de la arquitectura.
- La arquitectura cada vez se hace en formatos de proyecto más grandes, en los cuales el arquitecto hace parte de un equipo, e interviene en algunas fases.
- Los grandes retos de la arquitectura son: 1) el reconocer al sujeto/ la comunidad... que también hacen “el campo” a su manera, 2) la flexibilidad y el cambio, 3) la distribución de responsabilidades, y 4) el manejo armónico de las escalas de intervención.

La intervención en la ciudad. ¿Cuál es el campo de intervención de la arquitectura?

Responsabilidades, la ciudad, la vivienda: Se ha propuesto, para la inclusión del capítulo de arquitectura en el código, prestar especial atención al problema de la vivienda, por cuanto está claro que la mayor parte de la construcción en Bogotá la representa el sector de la vivienda. El 70% de las construcciones y de los metros cuadrados construidos en la ciudad corresponden a este uso.⁹ Supondríamos entonces que actuar directamente sobre este sector tiene una incidencia importante en el mejoramiento de la sostenibilidad de la construcción en la ciudad, si pensamos en aspectos como el uso eficiente de materiales, el ahorro de energía, la reducción de la contaminación y la ocupación racional del suelo.

9 Según la base de datos del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, con fecha de corte enero 1° de 2010, hay 2.315.604 edificaciones en la ciudad, de las cuales 1.619.224 son de uso habitacional; esto corresponde al 70%. En los metros cuadrados construidos se presenta una proporción similar: hay en total 235.210.918 m² en Bogotá y de ese total 170.230.793 m² corresponden a vivienda, es decir, el 72%.



Figura 6. Los cerros de Bogotá.



Figura 7. Torres del Parque, Bogotá. Arquitecto Rogelio Salmons. Densificación de vivienda en la ciudad con perspectiva de sostenibilidad y responsabilidad ambiental.

10 Término tomado del Reglamento Nacional de Edificaciones de Perú, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2006. Puede consultarse en: <http://www.urbanistasperu.org/rne/reglamentonacionaldeedificaciones.htm>.

Así mismo, se propone prestar especial atención a propiciar las intervenciones de densificación urbana¹⁰ y apoyar los procesos de mejoramiento de las viviendas existentes, especialmente en los barrios de origen informal. Con ello se contribuiría a la compacidad de la ciudad y a una mayor racionalidad en el uso del suelo y en la reutilización del parque inmobiliario construido. Las modificaciones a las estructuras existentes son usuales y deben ser atendidas por el código en las distintas situaciones en que se presentan: ampliaciones, remodelaciones y reciclaje de estructuras. Como anotaba en párrafos anteriores, estas iniciativas de autorregeneración de la ciudad se han quedado por fuera de la práctica de la arquitectura en Bogotá, y es un campo en el cual hay mucho que revisar y aportar para propiciar ambientes más amables, equilibrados y sostenibles.

La evaluación de calidad. ¿Cómo se puede evaluar la calidad arquitectónica?

Para la inclusión del tema de calidad en el código en lo correspondiente a arquitectura, hemos enfocado la reflexión al ámbito de la calidad de la vivienda, especialmente la vivienda social, por cuanto, por un lado, la Constitución es categórica respecto al derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (artículo 51) y, por otro, el problema tanto del déficit cuantitativo como de la calidad de la vivienda es claro y urgente de resolver.

De alguna manera, la calidad de la oferta inmobiliaria en comercio, oficinas y vivienda de estratos medios y altos, está regulada por el mercado. Las exigencias de los compradores y la competencia inducen a que los productos tengan condiciones aceptables (aunque disten de ser óptimas).¹¹

La vivienda social no está atada a esta lógica del mercado, pues sus compradores no tienen ni las herramientas, ni la posibilidad de escoger ampliamente el producto que compran. Esto se debe a su capacidad de adquisición limitada y a unas soluciones de vivienda homogéneas, sin mayores innovaciones en su propuesta de unidad y agrupación. Se suma a esta situación el hecho de que la vivienda social es subsidiada, por lo tanto el usuario no tiene (o no puede tener) mayores pretensiones acerca de la calidad del inmueble. En este sentido, debería ser el sector público, haciendo uso del código, quien proporcione las herramientas para propiciar la excelencia de la arquitectura de la vivienda social y exigir la mejor calidad a los constructores, garantizando una mayor sostenibilidad ambiental, el mejor aprovechamiento de los subsidios estatales, y buenas condiciones de vida para los beneficiarios.

Por otro lado, se evidencia que en Bogotá la oferta de vivienda nueva tiene niveles bajos de calidad, tanto en la unidad como en la agrupación e implantación en la ciudad.¹² Es especialmente alarmante la ausencia de interés y compromiso por parte del gremio de la arquitectura en el tema de la vivienda social, que ha dejado esta responsabilidad a desarrolladores desinteresados en la calidad y más interesados en la productividad a ultranza.

11 En ocasiones el cliente sólo detecta problemas en la calidad del inmueble cuando lo ocupa (dimensiones, problemas constructivos, etcétera).

12 El "Estudio sobre la calidad de la vivienda nueva en Bogotá", realizado por el GIV del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes, en Convenio de Asociación con la constructora Prodesa, ha evaluado la calidad de más de 170 proyectos de vivienda nueva en Bogotá y la Sabana entre VIP, VIS y no VIS. Los resultados encontrados evidencian que no hay un control ni estándares que regulen la calidad de la vivienda en Bogotá y sus alrededores. De acuerdo con el estudio, los proyectos no superan el 50% del nivel de calidad esperado para un proyecto de vivienda nueva. Los proyectos VIS y VIP son los que tienen comportamientos de calidad más bajos.

Reflexión final

En síntesis, el Código de Construcción de Bogotá puede ser la guía para coordinar y articular los distintos ámbitos de intervención (el edificio, la agrupación, la ciudad, el territorio), los diversos dominios¹³ (de lo público, lo comunitario, lo privado), y los variados procesos de producción del hábitat (la planeación, el diseño, la construcción, el uso, las modificaciones y la disposición final), según el enfoque metodológico expuesto.

La vivienda, como problema principal de la construcción y la sostenibilidad de la ciudad, puede ser el ámbito principal de aplicación del código, en la que se incluya activamente la participación de la comunidad en la toma de decisiones de los proyectos habitacionales, entendidos éstos como procesos. La función del código sería la de facilitar la intervención de gestores, diseñadores, constructores y usuarios finales; identifica las fases del proceso y facilita la transferencia oportuna al responsable en cada fase (que cada cual haga lo que sabe hacer). Es el punto de referencia durante todo el ciclo de vida del proyecto.

Tal vez con este espíritu de estar enfocado a la solución de los problemas más apremiantes de la ciudad, de ser más prestacional que prescriptivo, de incluir a los actores responsables de la construcción y regeneración de la ciudad, y de tener una estructura metodológica clara y abierta, el nuevo Código de Construcción para Bogotá nazca vigoroso y atractivo y no quede como letra muerta, como un proyecto más en los anaqueles de alguna biblioteca, para ser revisado de nuevo, en esta misma universidad, dentro de otros 25 años.

Bibliografía

Guillén, Nicolás. *Las grandes elegías*. Caracas: Biblioteca Ayacucho, 1984.

Grupo de Investigación Gestión de Vivienda (GIV) - Prodesa S. A., "Estudio sobre la calidad de la vivienda nueva en Bogotá", Bogotá: Universidad de los Andes, 2010.

Habraken, N. J. *Palladio's Children. Essays on every day environment and the architect*, Londres: Taylor & Francis, 2005.

_____. *The Structure of the Ordinary*. Cambridge: MIT Press, 1998.

13 Habraken, *The Structure of the Ordinary*, 1998.



Figura 8. La valoración de calidad depende tanto de factores técnicos como de la percepción de los usuarios.