

**LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA  
ALTERNATIVA HABITACIONAL EN EL MARCO DEL POST-CONFLICTO.  
Estudio de caso Asociación para la Vivienda Integral ASOVIVIR.**

**Juan Carlos Castellanos Puentes - Brigitte Amparo Parra Melo**

*Integrantes Asociación de Profesionales para el Desarrollo Urbano y Regional  
Especialistas en Mercados y políticas del suelo urbano en América Latina Universidad Nacional  
Estudiantes Maestría en Urbanismo Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes, Bogotá  
proadecuar@gmail.com, jccastellanos@unal.edu.co /móvil 3102565455*

Recibido xx de febrero de 20xx. Aceptado xx de Junio de 20xx

*Received: February xx, 20xx Accepted: June xx, 20xx*

*“Las ciudades están lejos de ofrecer condiciones y oportunidades equitativas a sus habitantes.  
La población urbana, en su mayoría, está privada o limitada -en virtud de sus características  
económicas, sociales, culturales, étnicas, de género y edad- para satisfacer sus más elementales  
necesidades y derechos. Contribuyen a ello las políticas públicas, que al desconocer los aportes de los  
procesos de poblamiento popular a la construcción de ciudad y de ciudadanía, violentan la vida urbana.  
Graves consecuencias de esto son los desalojos masivos, la segregación y el consecuente deterioro de la  
convivencia social. Este contexto favorece el surgimiento de luchas urbanas que, pese a su significado  
social y político, son aún fragmentadas e incapaces de producir cambios trascendentes en el modelo de  
desarrollo vigente.”*

*Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad - Preamble*

## **RESUMEN**

El déficit cuantitativo como cualitativo de vivienda es un problema universal asociado al sistema capitalista de producción, la insuficiente oferta de unidades a bajo costo por el Estado o el mercado inmobiliario formal, han generado la informalidad urbanística que impulsa a familias a predios en ubicaciones periféricas, en zonas expuestas a riesgos físicos, de reserva ambiental o sin suficiente oferta de bienes y servicios de la ciudad. La informalidad urbanística se refleja en favelas, villas y barrios informales de las ciudades latinoamericanas, con efectos inadecuados sobre el desarrollo de la población pues generalmente en estos se asientan actores armados ilegales que nutren el conflicto bélico urbano y rural.

En concordancia con el pacto DESC de la ONU, gobiernos nacionales y subnacionales intentan atender el déficit de vivienda; desafortunadamente los recursos estatales son escasos ante la especulación del suelo o el desmedido ánimo de lucro de constructores y financiadores. De manera alternativa en Colombia, las Organizaciones Populares de Vivienda (sustentadas en la Ley 9 de 1989), pueden auto-producir vivienda adecuada y hábitat digno de manera formal, con menos costos y mejor calidad. Una experiencia significativa ha sido la Asociación para la Vivienda Integral impulsada por desmovilizados de la guerrilla del M-19

Palabras Claves: Paz, Reincorporación, Vivienda, Autogestión, Organización, Formalidad, Déficit habitacional

## **ABSTRACT**

The quantitative and qualitative housing deficit is a universal problem associated with the capitalist system of production, insufficient supply of units at low cost by the state or the formal housing market, have generated urban informality, that encourages families to properties in peripheral locations, in areas exposed

to physical risks, environmental reserves and without sufficient supply of goods and services of the city. The urban informality is reflected in favelas, villages and informal settlements in Latin American cities, with inadequate effects on the development of the population because usually in these illegal armed groups that feed the warlike conflict urban and rural settle.

In accordance with the DESC UN pact, national and subnational governments try to address the housing deficit; unfortunately they are scarce state resources to land speculation or the excessive profit of the builders and financiers. Alternatively, in Colombia, the Popular Housing Organizations (supported in Act 9 of 1989), they can self-produce adequate housing and decent habitat formally, with lower costs and better quality. A significant experience has been the Association for Comprehensive Housing driven by demobilized guerrillas of the M-19

## **INTRODUCCIÓN**

El urbanismo nace a partir de la necesidad de gestionar vivienda para los nuevos residentes que emigran a las ciudades de manera inusitada, en Europa este crecimiento urbano surge a raíz de la industrialización, en Colombia además de la industrialización es la violencia la que impulsa a los campesinos a dejar sus tierras y emigrar a los centros urbanos, desde la década de los cincuenta del siglo XX, las capitales colombianas han recibido población que huye para salvar sus vidas o en búsqueda de mejores condiciones.

Los gobiernos han implementado diversas estrategias para ofrecer vivienda accesible a la población, ya en calidad de proveedor directo, entregando créditos o a través de constructores y entidades financieras privadas mediante la modalidad de los subsidios; desafortunadamente los recursos son insuficientes para atender la demanda y el déficit de unidades inmobiliarias se mantiene y en ocasiones crece. Las familias de menores ingresos y las víctimas de desplazamiento son los más afectados con ese déficit

Los recién llegados no pueden ser atendidos adecuadamente por el mercado inmobiliario formal, movido principalmente por el ánimo de lucro, y se asientan en las periferias de las ciudades, en los que han sido llamados “cinturones de miseria”, donde la insuficiente oferta de bienes y servicios del Estado condena a los residentes a la inequidad, lo que se convierte en un peligro para la paz y la justicia social

A principios de los años noventa, producto de la desmovilización del movimiento guerrillero M-19, algunos de sus integrantes organizaron un proceso que permitiera generar vivienda de manera formal no solo para los desmovilizados sino para familias de bajos ingresos y en el marco de la legislación vigente, promovieron la constitución de una Organización Popular de Vivienda – OPV, denominada Asociación para la Vivienda Integral – ASOVIVIR, que vinculó la participación de los futuros residentes en la planeación, construcción y administración del proyecto inmobiliario, a través del cual se desarrollaron 550 casas, a menor costo y mayor área que las ofrecidas en el momento por los urbanizadores tradicionales.

El presente artículo da cuenta de esta experiencia que no ha sido documentada y puede ser replicada en otros procesos de paz como el que en se está adelantando con las Fuerzas Armadas revolucionarias de Colombia FARC, pero que además contribuye a satisfacer la necesidad de la vivienda adecuada tal como se contempla en el pacto de los Derechos Económicos Sociales y Culturales – DESC que fue suscrito por el Estado colombiano.

## **MATERIALES Y MÉTODOS**

El trabajo de investigación, del cual da cuenta el presente artículo, hace parte del trabajo de grado de Juan Carlos Castellanos para optar el título de maestría en Urbanismo en la Universidad Nacional de Colombia; se pretenden realizar un aporte teórico-conceptual al debate académico de la problemática de la vivienda para los sectores de menores ingresos, rescatando el potencial de la capacidad organizativa popular y la

participación social en los procesos autogestionarios de producción social del hábitat, en la perspectiva de ajustar la política pública de vivienda social en Colombia, como un insumo para mantener la paz.

La investigación sobre ASOVIVIR se sustenta en la sistematización de las experiencias de los “viviendistas” (así se denominó a los participantes de la OPV) entre los cuales se encuentra el mismo autor Castellanos. La sistematización es complementada con entrevistas a directivos de la OPV, autoridades locales, distritales y nacionales relacionadas con la gestión de vivienda social y encuestas semiestructuradas a viviendistas para identificar los elementos diferenciadores que permitieron la ejecución exitosa de este proyecto y que dio origen por la Federación de Vivienda Popular – FENAVIP

El trabajo de campo se concentró en la compilación de archivos documentales y fotografías, el análisis del contexto social y geográfico, logros y dificultades del proyecto; la información sobre estadísticas del déficit de vivienda del DANE, el CENAC y de la Alcaldía Mayor de Bogotá, así como las Estadísticas Históricas de Bogotá, la normativa internacional, nacional y local, información de prensa y otras publicaciones impresas o virtuales; la cartografía oficial disponible entre otros en el IGAC y los archivos de Planeación Municipal. Todo ello se analiza a la luz de las variables e indicadores de la vivienda adecuada, para reflexionar sobre la eficacia, eficiencia, legitimidad y sostenibilidad del modelo de las OPV.

## **1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS, GEOGRÁFICOS Y LEGISLATIVOS**

La gestión de la vivienda social o para familias de menores recursos, ha pasado por varios periodos en los cuales se han modificado las políticas así:

- De 1910 a 1930 el periodo higienista, que de acuerdo con los postulados del urbanismo moderno buscaba la erradicación de “tugurios” como fuentes de insalubridad física y moral; para lo cual se promovió la construcción de urbanizaciones con viviendas higiénicas y la provisión servicios básicos.
- De 1931 a 1972 el periodo institucional, en el cual surgen las instituciones de promoción de vivienda “obrera”, en los pueblos y las ciudades, para este periodo surgen entidades como Caja Agraria (1931) Banco Central Hipotecario (1932) Instituto de Crédito Territorial (1939) y en Bogotá la Caja de Vivienda Popular (1939); además las Juntas Departamentales de Vivienda Popular (1946), la Caja de Vivienda Militar (1947). Se autoriza a los órganos legislativos municipales, denominados Concejos, vender los ejidos para vivienda social (con áreas menores a 150 m<sup>2</sup>). Para esta época surge también por impulso de la OEA, en Bogotá, el Centro Interamericano y Planeamiento CINVA y finalmente en 1968 se instaura el Fondo Nacional del Ahorro. Todas estas entidades tienen el objetivo de incentivar la provisión de vivienda para trabajadores de bajo ingreso.
- De 1972 a 1990 por impulso de las teorías de Luchin Currie, el gobierno adopta la figura de la Unidad de Poder Adquisito Constante, U.P.A.C. como unidad de medida para los créditos hipotecarios, y como motor del desarrollo económico a través del desarrollo de la construcción como actividad principal en las ciudades: De manera complementaria se concibe a los barrios desarrollados por autogestión como barrios “subnormales”, frente a los cuales se promovió la regularización, la provisión de lotes con servicios y la legislación de las condiciones mínimas de la vivienda para ser considerada formal. Como estrategia de gestión se reconoce a las Juntas de Acción Comunal - J.A.C. como los interlocutores válidos para la legalización y la provisión de servicios.
- A partir de 1991, con la expedición de la Constitución Política, de inspiración neoliberal, se aprueba la Ley 3ª de 1991, que deja la responsabilidad de provisión de vivienda al “mercado”, siendo la función del Estado la provisión de los subsidios a la oferta. Dentro de este marco legislativo también se contempla a las O.P.V. como entidades de la sociedad encargadas de la gestión de vivienda para sus asociados.

## **1.1 Desmovilización del M-19**

Bajo el gobierno del presidente Virgilio Barco Vargas, se presenta la entrega de armas del M-19 y como estrategia de desmovilización se organizan “campamentos” en varios lugares de Bogotá, a los cuales se les denominó Corinto, en honor al municipio en el cual se logró la firma del acuerdo de paz; dentro de las actividades orientadas por los desmovilizados estaba la búsqueda de la organización para atender las necesidades de los territorios, como los servicios públicos, la construcción de infraestructura y el mejoramiento de las unidades inmobiliarias.

En honor al asesinado comandante que promovió la dejación de armas, se constituyó una organización para la gestión de vivienda nueva denominada Asociación de viviendistas Carlos Pizarro, la cual desde finales de 1992 comenzó a vincular personas sin vivienda y a buscar predios susceptibles de ser desarrollados, en el marco de la Ley 9ª de 1989, una vez identificado un lote de propiedad del Instituto de Crédito Territorial (en liquidación) se constituyó una Organización Popular de Vivienda.

## **1.2 Organizaciones Populares de Vivienda OPV**

Con la Ley 9 de 1989 y el Decreto Nacional 2391 de 1989, se reglamentan las OPV como entidades sin ánimo de lucro, con sistema financiero de economía solidaria que desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Se contempla que las OPV, pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y estas deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

Se les permite la recepción anticipada de dineros para adelantar los planes bajo el control de entidades estatales, en el Sistema Financiero de Economía Solidaria todos los afiliados participan directamente mediante aportes en dinero y/o en trabajo comunitario. De otra parte el Sistema de Autogestión o Participación Comunitaria permite la participación de todos los afiliados en la gestión administrativa, técnica y financiera.

La legislación contempla dos modalidades o sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria.:

- Por Construcción Delegada: Gestión, administración y planificación de la obra, a cargo de los afiliados a la OPV, sin participación en ejecución de las obras.
- Autoconstrucción: Los afiliados contribuyen a la ejecución de las obras.
- Pueden delegar la ejecución de obras que por su naturaleza técnica así lo justifiquen. No pueden delegar gestión, administración y control del programa.

Las OPV tienen un número de participantes entre cinco (5) y doscientos (200), este número es fijo durante toda la ejecución. Para iniciar sus actividades las OPV deben registrarse ante la alcaldía municipal respectiva y la Superintendencia Bancaria.

## **1.2 Localidad de Bosa**

La figura No. 1 Nos muestra el territorio actual de la localidad de Bosa, ubicada en el límite suroccidente de Bogotá, señalado con negro en el plano de la derecha, en el cual además se muestra la ubicación de ASOVIVIR, proyecto objeto de este documento, ubicado en el corazón de la localidad de Bosa, que se desarrolló entre 1992 y 1996, como un proceso autogestionario de vivienda formal a bajo costo.

Bosa es uno de los veinte territorios en que está dividida administrativamente la ciudad de Bogotá, ubicada al suroccidente de la capital, hasta 1954 era un municipio limítrofe con Bogotá, en el momento de su

anexión era un territorio eminentemente rural y con su incorporación al Distrito Especial de Bogotá se convirtió en suelo susceptible de desarrollo urbanístico para la ciudad, pero este proceso de da solo hasta los años setenta con el impulso del UPAC y la explosión demográfica que vivió la ciudad , pues de acuerdo con los Censos de 2.496.172 personas en 1973, se pasó a 4.262 en 1985 y para Bosa el crecimiento en este periodo fue de 23.871 a 122.737 personas.

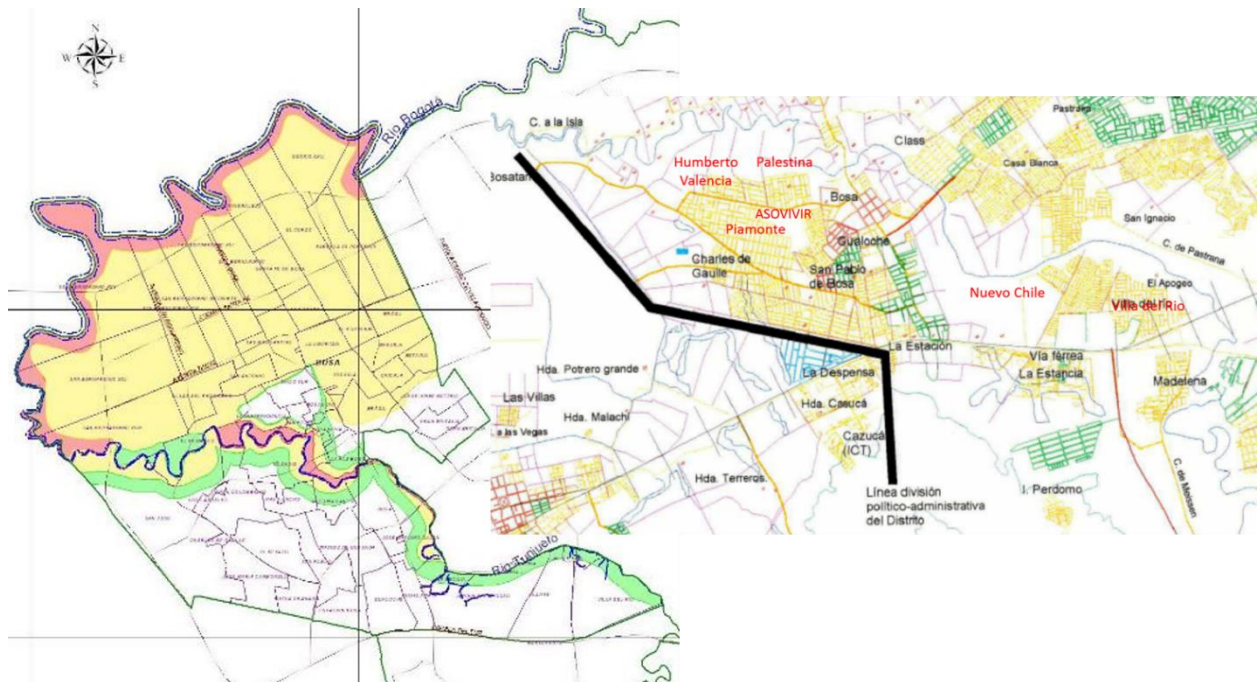


Figura 1 Localidad de Bosa. Fuente: Elaboración propia sobre mapas de Moreno 2004

## 2. COSTOS

En el siguiente cuadro se presenta la relación de costos al momento del desarrollo del proyecto, desglosando el precio del suelo y de la construcción y traído a costos actuales

	Precio COP
Suelo	800.000
Aporte construcción	2.000.000
Escritura	310.000
Total viviendista	3.110.000
(+) subsidio	5.110.000
aporte a hoy	22.492.271
Precio a hoy	36.956.754
aporte en U\$	11.642
precio en U\$	19.129

El cuadro revela los costos individuales por familia, a precios de 1995; el precio del terreno que pertenecía al Instituto de Crédito Territorial, representó una quinta parte del valor de la construcción, no se incluye dentro de los costos de la vivienda el aporte en mano de obra realizado en jornadas semanales, mediante comités de trabajo.

A precios de hoy, el valor de la vivienda está por debajo de la más económica denominada vivienda de interés prioritaria que está por unos 42 millones pesos, es decir unos 21 mil dólares, que correspondería a lo aportado por los asociados a ASOVIVIR, sin incluir el subsidio

Cuadro No 1 Costos Fuente elaboración propia

Los recursos fueron aportados por las familias fundamentalmente a través de créditos con dos entidades financieras cooperativas, una de estas, fundada por los mismos integrantes de ASOVIVIR, denominada



CREAR Cooperativa, la cual se constituyó a partir de los subsidios entregados por el Estado y los aportes de los afiliados.

Además de la cooperativa de vivienda se conformaron empresas asociativas para la producción de materiales prefabricados y la ornamentación necesaria para las viviendas, además de la adquisición de materiales en una economía de escala diferente a la auto-construcción individual,

### 3. PARTICIPACIÓN

La clave de la disminución de los costos, radica en la participación activa de los integrantes de la Asociación, quienes se organizaron en comités de trabajo para el desarrollo de jornadas cada fin de semana, en las cuales se llevaban a cabo actividades no calificadas como el descapote del terreno, la realización de las “chambas” para la colocación de las bases de las casas o la organización de los materiales para que estuvieran listos para el trabajo de los obreros calificados durante la semana, dentro de estos obreros estaban algunos de los asociados a ASOVIVIR.

Estos comités cumplían otras funciones, que fortalecieron el tejido social para la toma de decisiones frente a la administración del proyecto. El diseño y construcción del barrio se realizó de manera participativa con el acompañamiento de un equipo de profesionales de la construcción y de la gestión social

Esta experiencia fue tan valiosa que obtuvo el premio Corona a la vivienda social, en 1996 y dio origen a otros proyectos en Bogotá y Colombia, a través de la Federación de Vivienda Popular, que desarrolló 20 mil viviendas en todo el país con esta misma modalidad; la prensa también destacó el trabajo realizado



Figura 2 Recortes de prensa, fuente El tiempo.com, 25 de noviembre de 2006

Dentro de estos comités (se conformaron 26) participaban todos los integrantes de las familias, desde niños hasta adultos mayores, las tareas de estos comités, además del trabajo material de construcción, apuntaba a construir comunidad, y a partir de estos se constituyeron organizaciones aún vigentes como el jardín

Infantil Asovivito, que surgió del comité de infancia y que hoy presta servicio a los niños y niñas no solo del barrio sino del sector

El laboratorio social, permitió el surgimiento de líderes y lideresas que posteriormente desempeñaron cargos públicos inclusive de relevancia nacional, pues uno de los integrantes de la organización se desempeñó como viceministro de vivienda y otros han desempeñado cargos públicos en la administración de la ciudad como secretarios de despacho, concejales de la ciudad y alcaldes locales.

#### 4. FORMA URBANA

El predio está circundado por vías vehiculares de la malla vial local, que son utilizadas por el servicio público, incluso una de estas vías divide el lote en dos dejando de un lado un triángulo y del otro un cuadrado, un rectángulo y otro triángulo, como podemos observarlo en la figura 3



550 unidades de vivienda unifamiliar en lotes de 44 m<sup>2</sup> de 1 a 4 plantas

■ Ruta Transporte Público (Urbano, Alimentadores, SITP)  
■ Jardín Infantil SISD ■ Zona comunal ■ Zonas verdes

Figura 3 Forma urbana ASOVIVIR, Fuente elaboración propia sobre google eart

La mayor parte de las vías internas son de carácter peatonal, con lo cual se pudo aprovechar más el terreno disponible y se minimizaron costos de construcción, aunque estas vías se entregaron sin capa asfáltica o concreto, producto de la organización de los vecinos por cada cuadra se logró la construcción de estas. Dos vías vehiculares también fueron entregadas sin construir pero producto de la gestión con la administración local que estaba en cabeza de una de las directivas de la organización se pudo desarrollar

Como puede observarse, una buena proporción del predio se destinó a zonas verdes, pues además de las peatonales en las cuales se dejó un espacio para jardín, una franja que atraviesa la urbanización de oriente a occidente genera conectividad ambiental, y en medio de estas zonas verdes se ubicaron canchas múltiples para la práctica deportiva. Con la provisión de zonas verdes se contribuyó a bajar el déficit que en este sentido tiene la localidad.



En la parte central de la urbanización se ubicaron dotacionales que consisten en un salón comunal y el jardín infantil

En este momento la urbanización está consolidada así como su entorno y a su alrededor hay una excelente oferta de servicios dotacionales, empleo y recreativo, como puede observarse en la figura 4

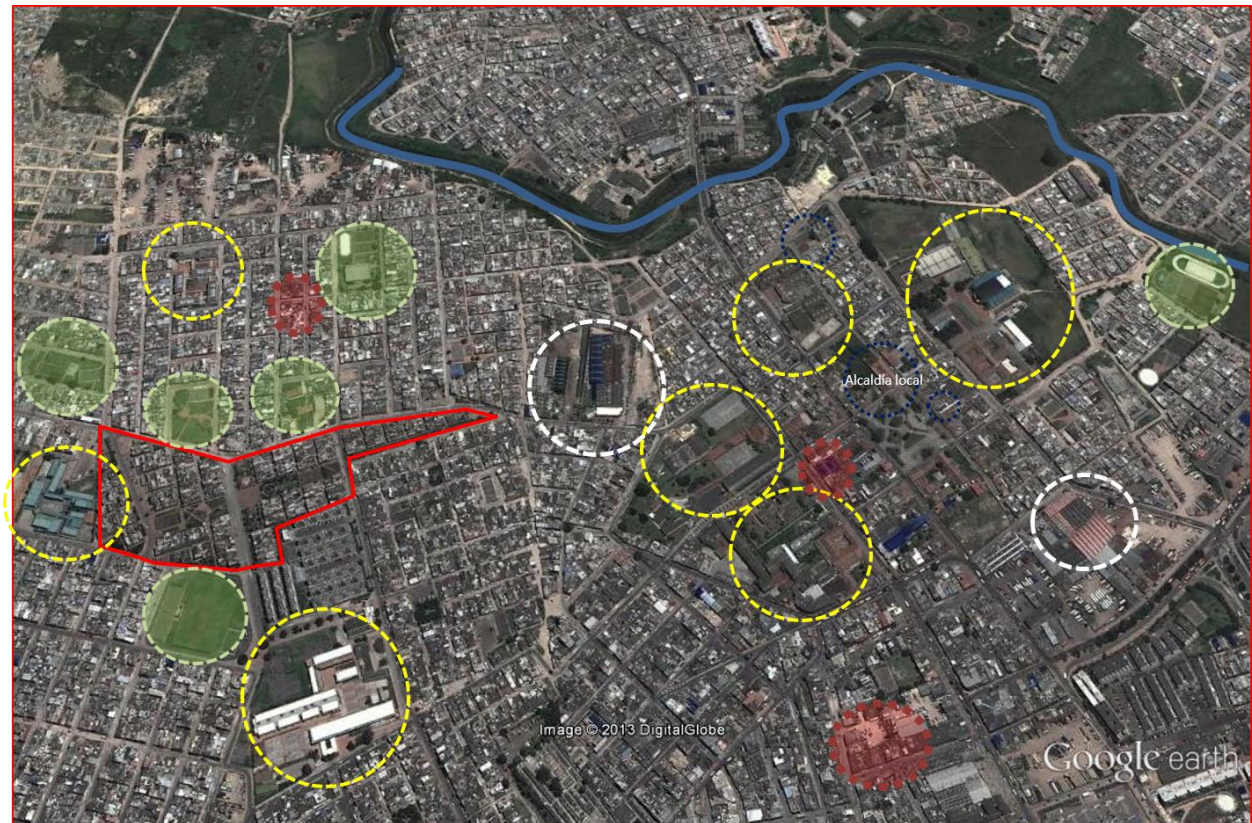


Figura 4 Entorno ASOVIVIR, Fuente elaboración propia sobre google cart

En la figura anterior se muestra el entorno de la urbanización, con círculos amarillos los dotacionales (la mayoría son colegios públicos), con círculos blancos las zonas de concentración de empleo (industria y servicios) y con verde los parques y zonas verdes.

## 5. LOGROS Y DESAFÍOS

Como se dijo antes, en 1996 la organización fue galardonada con el primer puesto en el concurso TECHO COLMENA de vivienda de interés social categoría asociativa, a partir de este reconocimiento la modalidad de gestión fue replicada en otros proyectos, especialmente por la Federación de Vivienda Popular, que desarrolló 20 mil viviendas en Colombia.

Las jornadas de trabajo además de disminuir costos de construcción, contribuyeron a la construcción de comunidad y la apropiación de las viviendas, muestra de ello es que a la fecha más del 70% de los habitantes son los propietarios originales y no ha ocurrido como en otros proyectos, que una vez transcurrida la restricción de cinco años para vender, e incluso antes, se enajenan los inmuebles

La participación en el diseño permitió desarrollar viviendas adecuadas en el marco del pacto CESC, especialmente en la adecuación cultural, pues se tuvieron en cuenta las necesidades de los futuros habitantes, contemplando el desarrollo progresivo para ampliar las edificaciones de acuerdo con el



crecimiento de la familia o para generar renta mediante el arrendamiento de parte de la vivienda. La posibilidad de hacer productiva la casa mediante la renta o la instalación de pequeños establecimientos de comercio, generan sustentabilidad económica para las familias.

Otro aspecto destacable de ASOVIVIR, como referíamos antes, es el surgimiento de liderazgos, que llevó a los integrantes de la organización a ocupar cargos como el viceministerio, además de dos Secretarías de despacho en la Alcaldía Mayor de Bogotá (entre estas la gerencia de METROVIVIENDA, banco de tierras del Distrito) dos alcaldías Locales, dos concejalías y varias curules en las Juntas Administradores Locales

El ejercicio generó excedentes financieros, producto de la venta de una parte del terreno con lo cual se desarrollaron 50 viviendas adicionales, el dinero se invirtió para complementar el proceso urbanístico. La generación de la cooperativa de vivienda además de apalancar el crédito para los viviendistas, permitió la generación de utilidades para la organización.

El principal desafío es el control urbano, pues a pesar que el proceso urbanístico contemplaba solo un nivel adicional para ampliación de la unidad básica, se han desarrollado hasta cuatro plantas, poniendo no solo en riesgo la estabilidad de la edificación, sino generando mayor densidad urbana de la contemplada al momento de la construcción. Otro desafío es el mantenimiento de la cohesión social, pues a pesar de logros como el jardín infantil, una vez recibidas las viviendas, las familias en su mayoría pierden interés por la gestión urbanística para preocuparse por el mejoramiento de cada unidad habitacional; producto de esa pérdida de interés por la colectividad, se generan espacios para el aprovechamiento particular de algunos directivos de la organización en la gestión de liquidación.

## **6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

La calidad de las viviendas desarrolladas por autoconstrucción de manera colectiva, es mayor, frente a las entregadas por constructores privados o la autoconstrucción individual, esto se debe a quien va a habitar la edificación se preocupa por las condiciones de la construcción, pero además a la vinculación de profesionales que aseguran el cumplimiento de las normas y la aplicación de técnicas adecuadas

Los costos de la construcción se reducen, no solo por el aporte de la mano de obra de los mismos habitantes, sino por la implementación de técnicas y estrategias de la construcción industrial, además de la economía de escala

El trabajo sobre la vivienda propia genera mayor apropiación, en este caso para evitar que las personas se esmeraran sobre una unidad en particular, la asignación de las viviendas se realizaba por sorteo, una vez terminadas todas, de esta manera todos trabajaban en toda la urbanización y no solo en su propia casa.

El diseño participativo potencia la adecuación cultural, pues dado que el principal interés de los viviendistas no es el ánimo de lucro sino la solución del déficit de vivienda, permite mayores espacios en las unidades privadas y en espacios públicos que los mínimos exigidos por la ley; pero adicionalmente permite que la vivienda pueda desarrollarse de manera progresiva para generar productividad pro renta o el establecimiento de comercio.

La construcción social de hábitat es un laboratorio de gestión pública, como lo demostró este proyecto, la experiencia adquirida en la construcción de comunidad fue la escuela para el desempeño de cargos públicos, con una proporción inigualable en otro tipo de proyectos.

La producción de materiales genera sustentabilidad del proyecto, producir materiales prefabricados por las empresas generadas por la organización o por integrantes de esta, permitieron por un lado minimizar los costos, y por otro lado la generación de ingresos para los viviendistas, que a partir de la experiencia se

convirtieron en proveedores para otros proyectos similares o para los posteriores desarrollos al interior de ASOVIVIR

Se requiere un acompañamiento profesional en gestión de suelo, diseño y construcción, para evitar la adquisición de suelo en zonas vulnerables, el engaño por parte de los comercializadores del suelo, el incumplimiento de la normatividad, los sobrecostos en la construcción y para adelantar la gestión ante las entidades públicas para la instalación de los servicios básicos y el proceso de legalización del barrio.

El manejo de los recursos de la organización implica gran control social, puesto que las sumas que se manejan son voluminosas, en la economía de escala un pequeño valor individual se convierte en una cantidad considerable, por lo cual si no hay adecuado control. Se pueden presentar desfalcos a la organización en beneficio particular de los directivos

El tiempo de desarrollo de un proyecto por autogestión es mayor al de las viviendas entregadas por constructores privados, pero en este caso de ASOVIVIR, el proceso duró en total unos cinco años, tres de estos dedicados a la gestión y dos a la construcción propiamente dicha, con lo cual los tiempos son significativamente menores que la autoconstrucción individual que logra la consolidación urbanística en un lapso de 10 a 20 años.

El desarrollo progresivo implica la gestión e intermediación política, pues el desarrollo urbano está inconcluso, pero esto también se presenta en proyectos de iniciativa pública, como el caso de las ciudadelas de METROVIVIENDA, que aún tiene algunos lotes destinados a dotacionales sin desarrollar. El aprendizaje de ASOVIVIR, es que de la misma organización pueden surgir actores políticos que van a contar con un respaldo electoral y/o fuerza social, para ocupar curules o cargos públicos.

Se deben implementar controles y estrategias para el cumplimiento de normas urbanísticas, que no dependan exclusivamente de las autoridades locales, sino que se sustente en la mayor participación ciudadana de los mismos habitantes de los barrios, afectados con las construcciones ilegales

La financiación, tanto de la adquisición del suelo como de la construcción es un cuello de botella que en este caso se facilitó gracias a que el predio era propiedad estatal y la negociación fue favorable en precio y plazo; la construcción se financió a través de CREAM como entidad cooperativa integrado por los socios de ASOVIVIR, lo cual permitió bajar los costos financieros y brindar mayores facilidades de pago. Esta experiencia podría convertirse en un modelo de gestión público-privada, en el cual las entidades estatales aportan el suelo en zonas adecuadas y las entidades asociativas desarrollan el proyecto a menores costos y con mayor calidad.

La experiencia desarrollada por otras OPVs, entre estas de la misma FENAVIP en las ciudadelas de METROVIVIENDA, demostró que si las organizaciones no vinculan activamente a los integrantes en las diversas etapas del desarrollo de los proyectos, las OPV, terminan convirtiéndose en constructoras privadas y gestoras de subsidio para familias de manera individual. Por lo tanto se requiere mayor seguimiento de las entidades del Estado y el desarrollo de alianzas público-privadas.

## **7. BIBLIOGRAFIA**

- CENTRO DE INVESTIGACIONES PARA EL DESARROLLO –CID– UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA (1969). Alternativas para el desarrollo urbano de Bogotá, D.E. Estudio dirigido por el economista Lauchlin Currie, Bogotá.
- CEPAL-ONU (1991) El desarrollo sustentable: transformación productiva, equidad y medio ambiente. Santiago de Chile.
- CONSULTÉCNICOS Ltda. (1972). Estudio de normas mínimas de urbanización, servicios públicos y servicios comunitarios. Bogotá : DNP, DAPD, ICT.

- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL, DAPD (1978). Normas mínimas de urbanización y servicios públicos. Consideraciones a su aplicación. Bogotá: Unidad de Mejoramiento y Coordinación de Barrios. División de Coordinación y Programación.
- HALL, Peter (1996). Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- RIVERA PÁEZ, Jorge Alberto. (2002). El CINVA modelo de cooperación internacional. Tesis de grado para la Maestría en Historia. Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Ciencias Humanas
- ROMERO, José Luis (1984). Latinoamérica: las ciudades y las ideas. México: Editorial Print.
- SALDARRIAGA, Alberto (1996). Estado, ciudad y vivienda. Urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia, 1918-1990. Bogotá: Inurbe.
- TURNER, John (1976) Libertad para construir: el proceso habitacional controlado por el usuario. México: Siglo XXI Editores