

Editorial

En relación con las problemáticas presentes en la construcción del territorio, existen diversos aportes generados desde la investigación encaminados a establecer posibles soluciones. En este contexto, el Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo —Injaviu— convocó a la comunidad académica con el objetivo de abrir un espacio para exponer sus experiencias, en el marco del coloquio *Lecturas sobre la ciudad: aportes desde la investigación a la solución de sus problemas*, realizado a finales del año 2008. La convocatoria se centró en la preocupación global por el acelerado crecimiento de los asentamientos urbanos, en donde se conforman zonas en precarias condiciones sociales, de habitabilidad y salubridad. La mayor parte de la población a nivel mundial vivirá, en las ciudades en el futuro cercano, en condiciones marcadas por el aumento de la pobreza y la desigualdad social, lo cual afectará la sostenibilidad e incrementará el déficit de vivienda, especialmente en los países en desarrollo.

Se plantearon cinco ejes temáticos: Hábitat y ciudad saludable; Vivienda, ciudad y calidad de vida; Déficit de vivienda: Alternativas de solución; Género, hábitat y medio ambiente urbano, Equidad en la ciudad e Integración social y cultural. En el desarrollo del evento, veintiséis ponencias fueron presentadas por investigadores de diversas disciplinas y diferentes lugares del país. Otros aportes desde Brasil fueron recibidos, como artículos postulados para formar parte de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, escritos por autores interesados en aportar a la reflexión, pero que no podían participar directamente en el coloquio.

De esta manera, con artículos remitidos a la revista por algunos ponentes que participaron en el coloquio y por los investigadores brasileños referidos, se definió el contenido en este tercer número de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Este número trata distintos enfoques sobre los temas del alojamiento y desarrollo urbano, expuestos en cinco artículos resultado de investigación. De una parte, en dos experiencias socioculturales diferentes se aborda el tema de la vivienda compartida. En la primera, *Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín*, Juan José Cuervo expone una reflexión desde la academia sobre las construcciones epistemológicas del habitar humano, aplicada a los inquilinatos de Niquitao en Medellín, Colombia. En su trabajo evalúa algunas de las

propuestas de la municipalidad para afrontar el aumento de la oferta de este tipo de alojamiento, cuyo resultado final le permite comprender no solamente el concepto de habitar sino los micro territorios presentes en el inquilinato.

En un contexto distinto, Ligya Hrycylo Bianchini y Maria Cristina Schicchi, en su artículo *Cortiços no centro de São Paulo: Um Convite à permanência* exponen los resultados de una investigación sobre las actuaciones municipales para afrontar el problema de los inquilinatos en el centro de la ciudad de Sao Paulo en Brasil. Con una revisión de las actuaciones públicas durante cinco gestiones consecutivas, desde 1985 hasta 2005, las autoras resaltan la importancia de los movimientos en defensa del derecho a la vivienda como el principal factor para garantizar el derecho de los moradores de los inquilinatos.

Desde una perspectiva diferente a las anteriores, Juan Leonardo González Plazas expone en su artículo *Estado actual de la periurbanización y el hábitat periurbano en Manizales (Colombia)* una reflexión sobre la evolución de las periferias urbanas en medios montañosos, específicamente la periurbanización y el hábitat periurbano en esa ciudad colombiana. Basado en una metodología de análisis por fases de estructura, forma y función, a partir de los componentes físicos y sociales, logra describir unidades de hábitat denominadas *holones* de funcionamiento periurbano. En el caso específico que se aborda en el artículo, el autor aporta a la comprensión de la propagación urbana sobre la ecorregión del denominado eje cafetero, a la vez que propone una metodología útil para este tipo de observaciones socioespaciales en hábitat, lo cual a su vez se constituye como referencia para el delineamiento de las políticas urbanas locales pertinentes.

El artículo *Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos*, escrito por Elizabeth Pérez, aborda el tema de las determinantes en el mercado de arrendamientos en el ámbito urbano para población de bajos ingresos. En este artículo, la autora presenta un análisis sobre una de las alternativas posibles, como lo es el arrendamiento para atender el déficit de vivienda para el renglón de población más pobre en Colombia, figura que a su vez puede constituirse como una inversión rentable para los propietarios de los inmuebles. Con este enfoque, Pérez

presenta una caracterización del mercado de arrendamiento urbano para el segmento de la población más pobre, con el fin de identificar las posibilidades de su articulación a un marco formal de manera que sea posible lograr apalancar la oferta de vivienda en alquiler para dicho segmento.

Hamilcar José Almeida Filgueira y Ana Caroline Aires Vieira do Nascimento en su artículo *Assentamentos espontâneos nas zonas de risco: estudo de caso em João Pessoa, Paraíba, Brasil*, presentan una caracterización de los asentamientos espontáneos allí existentes. Tomando como base una metodología del Ministerio de las Ciudades, los autores hacen énfasis en las condiciones de riesgo allí presentes para sus pobladores, a partir de lo cual plantean la necesidad de desarrollar más estudios que permitan identificar las acciones necesarias para mitigar los efectos negativos que generan las malas condiciones de infraestructura, saneamiento y seguridad para los residentes en estas zonas.

Como cierre de este tercer número, Julián Caicedo presenta la reseña del libro *Barrios y universidades: el vecindario de la calle 45 en Bogotá*, el cual es de mi autoría junto con Beatriz García, como resultado de la investigación “Parque cultural entre las universidades de la Calle 45. Diagnóstico del sector en el uso vivienda”, estudio realizado por las autoras. Este sector de la ciudad tiene la particularidad de tener localizadas varias universidades aledañas a una vía —la Calle 45— que une los dos campus universitarios, físicamente conformados desde sus inicios como son: la Pontificia Universidad Javeriana y la Universidad Nacional de Colombia, ubicados en sus extremos oriente occidente, desde la primera mitad del siglo XX. Posteriormente al

desarrollo de estos campus, a lo largo de la Calle 45, de manera espontánea sin conformación inicial de campus, se fueron desarrollando diversos centros universitarios que generaron un cambio en la estructura de usos de la zona aledaña.

Para Caicedo, en el libro se plantea una reflexión importante en el contexto latinoamericano, como la definición de áreas urbanas con fuerte presencia de centros universitarios, lo cual en el contexto bogotano ha sido poco abordado. Destaca del estudio realizado, el haber incorporado el análisis desde tres dimensiones: la físico-espacial, la social y la normativa, como parte fundamental para la comprensión de lo que sucede en un sector de la ciudad, en un momento en que los conflictos generados con los residentes, por la presencia de las universidades, han sido superados y es necesario definir nuevas posibilidades de desarrollo para este sector universitario.

De nuevo, es una satisfacción para el equipo editorial entregar este tercer número a los lectores de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, con aportes diversos para la comprensión y el avance de la reflexión sobre los asentamientos humanos en la región latinoamericana.

Olga Lucía Ceballos-Ramos

Directora-Editora, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo
Directora, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo
Bogotá, D. C. Diciembre de 2008

Editorial

Research has generated a variety of contributions to the discussion on possible solutions for problems associated with the construction of territory. In this context, the Javeriana Institute of Housing and Urbanism –Injaviu– has invited the academic community to share experiences at the seminar *Lectures about the City: Contributions from Research to the Solutions of its Problems*, which the Institute organized in 2008. This invitation focused on worldwide concerns about the accelerated growth of urban settlements in which social, habitability and health conditions are precarious. In the near future, more than half of the global population will live in cities marked by growing poverty and social inequity, which will affect sustainability and leads to an increasing housing shortage, especially in developing countries.

Five main topics were set out: dwelling and the healthy city; housing, city and quality of life; alternative solutions to housing shortage; gender, dwelling and urban environment and equity and socio-cultural integration in the city. During the event, twenty-six paper presentations were performed by researchers from various disciplines and institutions. Other contributions were submitted from Brazil as articles for *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, written by authors who wished to be part of the ongoing discussion, but were not able to participate in the event.

The articles submitted by some of the participants of the seminar and the Brazilian researchers mentioned before form the content of the third issue of *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. This edition offers multiple approaches to the issues of housing and urban development, presented in five research-based articles. On one hand, we find two socio-cultural experiences that address shared housing. In the first, *An Approach from Inhabiting to Shared Housing in Niquitao, Medellín*, Juan José Cuervo reflects from an academic perspective on the epistemological constructs of the human habitat, applied to the Niquitao tenements in Medellín, Colombia. His paper evaluates some of the municipality's strategies to deal with the increased offer of this type of housing. Through this analysis he achieves an understanding not only of the concept of inhabiting but also of the micro-territories found in tenements.

In a different context, Ligya Hrycylo and Maria Cristina Bianchini Schicchi, in their paper Tenement Houses in

Downtown São Paulo: an Invitation to Remain present the findings of a research project analyzing municipal activities that address the problem of tenements in downtown São Paulo, Brazil. With a review of the policies and actions taken by five consecutive administrations, from 1985 to 2005, the authors stress the importance of citizen movements defending the right to housing, considering them the main driving force guaranteeing the rights of the inhabitants of the tenements.

From a different perspective than the above, Juan Leonardo González Plazas, in his article *Peri-Urbanization and Peri-Urban Habitat in Manizales (Colombia)*, reflects on the evolution of urban peripheries in mountainous environments, specifically the peri-urbanization and habitat in Manizales. Structuring the analysis in different phases (structure, form and function) and taking into account both physical and social components, he describes habitat units called “holón” that appear in the urban periphery. With the specific case addressed in the article, the author contributes to understanding the urban development in the coffee-growing region known as *Eje cafetero*. González Plazas' article not only proposes a useful methodology for this type of socio-spatial observations on habitat, but also sets a reference framework for the development of local urban policies.

The article *The Urban Rental Market for the Low-Income Population: Main Determinants of Supply and Demand*, written by Elizabeth Pérez, addresses the issue of the determinants in the rental market in urban areas for low-income population. The author presents an analysis of an alternative scenario: renting as a strategy to meet the housing shortage for Colombia's poorest, while at the same time being a profitable investment for real estate owners. Pérez examines the lowest income segment of the urban rental market, in order to identify opportunities for establishing a formal framework that would stimulate the supply of rental housing for this segment.

Hamílcar José Almeida Filgueira and Ana Carolina Aires Vieira do Nascimento, in their article *Informal Settlements in Risk Areas: A Case Study in João Pessoa, Paraíba, Brazil*, present a characterization of informal settlements in that city. Based on a methodology designed by the Brazilian Ministry of Cities, the authors emphasize the risky

situation of the local population and recommend certain actions to be taken in order to mitigate the negative effects generated by the poor conditions of infrastructure, sanitation and safety.

As closure of this third issue, Julian Caicedo's book review of *Neighborhoods and Universities: the 45th Street District in Bogotá*, which I wrote myself with Beatriz García, as a result of the research project "A cultural park between the universities of 45th Street. Diagnosis of housing in the district", carried out by the authors. This sector of the city is home to several universities around one street -45th Street- that connects the campuses of Pontificia Universidad Javeriana at the East end and Universidad Nacional de Colombia at the West end, both physically shaped in the first half of the twentieth century. Subsequently, along 45th Street, spontaneously and initially without forming campuses, several universities settled down in the area and caused a change in the structure of uses in their direct surroundings.

According to Caicedo, the book puts forward an important issue in a Latin American context, which is the definition

of urban areas with strong presence of universities, which in the context Bogotá has little been studied. He emphasizes the fact that the analysis was carried out in three dimensions: physical-spatial, social and legal. Caicedo considers this fundamental for understanding what is happening in this district, where the initial conflicts generated by the presence of the universities have been overcome and new development opportunities need to be defined.

Once again, it is a satisfaction for the editorial team to deliver the third issue of *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, with a wide variety of contributions to the understanding and reflection about human settlements in Latin America.

Olga Lucía Ceballos-Ramos

Chief Editor Journal of Housing and Urbanism
Director, Javerian Institute of Housing and Urbanism
Bogotá, D. C. December 2008

Editorial

No relativo às problemáticas presentes na construção do território, existem diversas contribuições geradas desde a pesquisa e encaminhadas a estabelecer possíveis soluções. Nesse contexto, o Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo —Injaviu— convidou à comunidade acadêmica com o objetivo de abrir espaços onde expor experiências, no marco do colóquio *Lecturas sobre la ciudad: aportes desde la investigación a la solución de sus problemas* (Leituras sobre cidade: contribuições desde a pesquisa para a solução de problemas), efetuado no final do ano 2008. O convite centrou-se na preocupação global pelo crescimento acelerado dos assentamentos urbanos, nos quais conformam-se zonas de condições precárias no social, de habitabilidade e de saúde.

No futuro próximo, a maior parte da população no nível mundial morará em cidades, em condições marcadas pelo aumento da pobreza e da desigualdade social, o qual afetará a sustentabilidade e incrementará o déficit habitacional, especialmente nos países em desenvolvimento.

Desenharam-se cinco eixos temáticos: Hábitat e cidade saudável; Moradia, cidade e qualidade de vida; déficit habitacional: alternativas de solução; Gênero, hábitat e meio ambiente urbano; y equidade na cidade e integração social y cultural. No desenvolvimento do evento, foram apresentadas vinte seis palestras de pesquisadores de diversas disciplinas e diferentes lugares do país. Contribuições desde o Brasil foram recebidas como artigos propostos para formarem parte de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* (Cadernos de Moradia e Urbanismo), escritos por autores interessados em fornecerem a discussão, mas que não podiam participar diretamente no colóquio.

Desta maneira, com artigos remetidos à revista por alguns poentes que participaram no colóquio e pelos pesquisadores brasileiros referidos acima, definiu-se o conteúdo deste terceiro número de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Sendo assim, este número discorre sobre temas de alojamento e desenvolvimento urbano desde enfoques distintos, expostos em cinco artigos, resultado de pesquisa. De uma parte, têm duas experiências sócio-culturais diferentes, nas quais se aborda o tema da moradia compartilhada. Na primeira, *Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín* (Aproximação desde o

habitar à moradia compartilhada em Niquitao, Medellín), Juan José Cuervo expõe desde a academia, sua reflexão sobre construções epistemológicas do habitar humano, aplicada aos cortiços de Niquitao em Medellín, Colômbia. No seu trabalho, avalia algumas das propostas da municipalidade para afrontar o aumento da oferta de este tipo de alojamento, cujo resultado final permite compreender não somente o conceito de habitar, mas também os micro-territórios presentes no encortiçamento.

Em um contexto diferente, Ligya Hrycylo Bianchini e Maria Cristina Schicchi, expõem no seu artigo *Cortiços no centro de São Paulo: Um Convite à permanência* os resultados de sua pesquisa sobre atuações municipais para afrontar o problema dos cortiços no centro da cidade de São Paulo, no Brasil. Trás uma revisão das atuações públicas durante cinco gestões consecutivas, desde 1985 até 2005, as autoras ressaltam importância dos movimentos na defensoria do direito à moradia como o principal fator para garantir o direito aos moradores encortiçados.

Desde uma perspectiva diferente às anteriores, Juan Leonardo González Plazas expõe no seu artigo *Estado actual de la periurbanización y el hábitat periurbano en Manizales, Colombia* (Estado atual da peri-urbanização e o hábitat periurbano em Manizales, Colômbia) uma reflexão sobre a evolução das periferias urbanas nos meios montanhosos, especificamente, a peri-urbanização e o hábitat periurbano nesta cidade colombiana. Baseado numa metodologia de análise composta pelas fases de estrutura, forma e função, a partir dos componentes físicos e sociais, logra descrever unidades de hábitat nomeadas *holones* de funcionamento periurbano. No caso específico que se aborda no artigo, o autor aporta na compreensão da propagação urbana sobre a eco-região do denominado eixo cafeeiro e ao mesmo tempo propõe uma metodologia útil para este tipo de observações sócio - espaciais no hábitat, o qual, a sua vez, constitui-se como referencia para o delineamento das políticas urbanas locais pertinentes.

O artigo *Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos* (Determinantes da oferta e da demanda no mercado de aluguel urbano para o segmento de população de baixa renda), escrito por Elizabeth Pérez, aborda o tema

das determinantes no mercado de aluguel no âmbito urbano para população de baixas rendas. Neste artigo, a autora apresenta análise sobre uma das alternativas possíveis para atender o déficit de moradia para o segmento de população mais pobre da Colômbia, como é o aluguel, figura que a sua vez pode se constituir num investimento rentável para proprietários de imóveis. Com este enfoque, Pérez apresenta uma caracterização do mercado de aluguel urbano para a camada mais pobre, com o objetivo de identificar possibilidades da sua articulação num marco formal, de maneira que seja possível conseguir puxar a oferta de moradia em aluguel para esse segmento.

Hamilcar José Almeida Filgueira y Ana Caroline Aires Vieira do Nascimento no seu artigo *Assentamentos espontâneos nas zonas de risco: estudo de caso em João Pessoa, Paraíba, Brasil*, apresentam caracterização dos assentamentos espontâneos existentes nessa cidade. Tomando como base a metodologia do Ministério das Cidades, os autores fazem ênfase nas condições de risco presentes para os povoadores, a partir do qual mostram a necessidade de desenvolver mais estudos que permitirem identificar ações necessárias para mitigar os efeitos negativos gerados pelas más condições de infraestrutura, saneamento básico e segurança para os residentes nessas zonas.

Fechando este número terceiro, Julián Caicedo apresenta resenha do livro *Barrios y universidades: el vecindario de la calle 45 en Bogotá*, (Bairros e Universidades: A vizinhança da rua 45 em Bogotá), da minha autoria junto com a arch. Beatriz García, como resultado da pesquisa *Parque cultural entre las universidades de la Calle 45*. Diagnóstico del sector en el uso vivienda”, (Parque cultural entre as universidades da Rua 45. Diagnóstico do sector no uso de moradia), estudo realizado pelas autoras. Este sector da cidade tem a particularidade de ter localizadas várias

universidades contíguas a uma via —a Rua 45— que une os dois campus universitários, fisicamente conformados desde seus inícios como são: a Pontificia Universidad Javeriana e a Universidad Nacional de Colombia, localizados nos confins leste-oeste, desde a primeira metade do século XX. Posterior ao desenvolvimento de estes campus, ao longo da Rua 45, de maneira espontânea e sem conformação inicial como campus, foram se desenvolvendo diversos centros universitários que geraram um cambio na estrutura de usos da zona contígua.

Segundo Caicedo, no livro se mostra uma reflexão importante no contexto latino-americano, como a definição de áreas urbanas com forte presença de centros universitários, o qual tem sido pouco abordado no contexto bogotano. Destaca do estudo realizado, o ter incorporado a análise desde três dimensões: físico-espacial, social e normativa, como parte fundamental para a compreensão do que sucede num sector da cidade, num momento em que conflitos gerados com os residentes, pela presença das universidades, têm sido superados e é necessário definir novas possibilidades de desenvolvimento para este sector universitário.

Mais uma vez, é grande satisfação para o equipe editorial entregar este número terceiro aos leitores de *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, com contribuições diversos para a compreensão e o avanço da reflexão sobre os assentamentos humanos na região latino-americana.

Olga Lucía Ceballos-Ramos

Directora-Editor, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo
Diretora, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo
Bogotá, D. C. Dez 2008