



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



REPENSANDO LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN COLOMBIA LA APUESTA POR LA VIVIENDA COLABORATIVA

Rethinking public policies in Colombia: The commitment to collaborative housing

Lidya Mabel Castillo Sanabria: Doctoranda Programa de Ciudad Territorio y Planificación Sostenible. Facultad de Turismo y Geografía Universidad Rovira y Virgili, Vila-Seca -Tarragona. lidyamabel.castillo@alumni.urv.cat. <https://orcid.org/0000-0001-9350-2015>

Resumen

La crisis de vivienda a nivel mundial se ha intensificado en las últimas décadas, evidenciada en un déficit habitacional significativo y el crecimiento de asentamientos informales. Así, la vivienda colaborativa surge como una alternativa viable para mitigar el problema. A través de una revisión documental y el análisis de casos internacionales, se examina cómo este modelo, basado en la cohabitación y la gestión compartida de recursos, puede contribuir a mejorar el acceso a la vivienda. Los resultados evidencian que la vivienda colaborativa no solo optimiza el uso del suelo y reduce costos, sino que también fortalece la cohesión social. No obstante, su implementación enfrenta barreras culturales y normativas. Se concluye que para su desarrollo en Colombia es necesario fomentar un cambio cultural hacia la valorización de lo comunitario, así como el diseño de políticas públicas y mecanismos financieros que respalden su adopción.

Palabras claves: Colombia, Hábitat, Acceso a la vivienda, Innovación social, vivienda colaborativa, políticas públicas, déficit habitacional.

Abstract

The global housing crisis has intensified in recent decades, evidenced by a significant housing shortage and the growth of informal settlements. Thus, collaborative housing emerges as a viable alternative to mitigate the problem. Through a documentary review and analysis of international cases, we examine how this model, based on cohabitation and shared resource management, can contribute to improving access to housing. The results show that collaborative housing not only optimizes land use and reduces costs, but also strengthens social cohesion. However, its implementation faces cultural and regulatory barriers. It is concluded that its development in Colombia requires fostering a cultural shift toward valuing community, as well as the design of public policies and financial mechanisms to support its adoption.

Keywords: Colombia, Habitat, Access to housing, Social innovation, Collaborative Housing, public policies, housing deficit.

Sumario: Introducción, I. Definiendo la vivienda colaborativa, II. En cuanto a la metodología empleada, III. Análisis de los hallazgos, IV. Discusión en torno a los resultados, V. Conclusiones, VI. Bibliografía.

Introducción

Tener un lugar digno donde vivir se ha convertido en una tarea prácticamente imposible para muchas personas a nivel mundial. Gente sin casas y casas sin gente es el eslogan que resume el sinsentido de un mercado inmobiliario cada vez más concentrado

y especulador, mientras los Estados permanecen en gran medida al margen, sin asumir plenamente su responsabilidad de liderar políticas públicas que garanticen el acceso equitativo a la vivienda como un derecho fundamental.

El marco del derecho a la vivienda ofrece elementos fundamentales, tanto para descifrar las limitaciones de las tendencias actuales como para orientar políticas públicas transformadoras que avancen en mayor equidad y justicia socioespacial partiendo de las siete dimensiones: (1) seguridad de la tenencia; (2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; (3) asequibilidad; (4) habitabilidad; (5) accesibilidad; (6) ubicación; y (7) adecuación cultural.

Frente a la inercia y retrocesos, diversas ciudades y regiones están dando señales que alimentan alternativas y esperanzas. En julio de 2018, durante el Foro Político de Alto Nivel (HLPF, por sus siglas en inglés) sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en la sede de las Naciones Unidas en Nueva York, se llevaron a cabo diversos eventos paralelos centrados en el Derecho a la Ciudad y políticas públicas inclusivas.

Uno de estos eventos destacados “Conectando las luchas internacionales con la lucha local”, reunió a más de 100 participantes, incluyendo activistas, representantes de comunidades y autoridades locales, para discutir estrategias contra los desalojos, la especulación inmobiliaria y en favor de políticas de vivienda pública y cooperativas, y aunque tuvo diversos temas como la vulneración del derecho a la vivienda, expulsión de comunidades, falta de vivienda pública y asequible, el déficit habitacional fue un eje central.

El déficit habitacional puede ser entendido

como la ausencia de una vivienda adecuada que cumpla con criterios de habitabilidad, seguridad, y accesibilidad, lo que incluye tanto el déficit cualitativo (viviendas en mal estado o inadecuadas) como el déficit cuantitativo (falta de viviendas suficientes para la población). Según el Censo de Población y Vivienda realizado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), y la ONU (2021), cerca de 18,2 millones de colombianos viven en estado de déficit habitacional, lo que equivale al 36,59% del total de la población actual (DANE, 2018).

El déficit habitacional en Colombia no solo se refiere únicamente a la falta de viviendas, sino a una serie de carencias y precariedades en la vivienda y las condiciones del entorno que determinan las condiciones en que habita la población en un territorio determinado, y aunque en 2024, el déficit habitacional se redujo en 2,1 puntos porcentuales, pasando del 28,9 % al 26,8 %, como lo evidencia la figura 1, es un avance relevante, ya que refleja una mejora en el acceso a vivienda adecuada y sugiere que algunas políticas públicas han tenido efectos positivos.

Sin embargo, este progreso sigue siendo moderado frente a la magnitud del problema, pues más de una cuarta parte de los hogares aún enfrenta condiciones habitacionales precarias. Además, persisten preocupaciones como la prevalencia del déficit cualitativo, las marcadas desigualdades regionales y urbano-rurales, y la necesidad de fortalecer la sostenibilidad y cobertura de las políticas de vivienda para responder al crecimiento de la demanda. Particularmente, el déficit cualitativo sigue siendo significativo y es tres veces mayor que el déficit cuantitativo, lo que indica que muchas viviendas,

aunque existen, no cumplen con condiciones adecuadas de habitabilidad.

Figura 1. Evolución del Déficit Habitacional en Colombia (2019 - 2024)

Año	Déficit Total (%)	Déficit Cuantitativo (%)	Déficit Cualitativo (%)
2019	32,8 %	24,6 %	8,2 %
2020	31,4 %	23,4 %	8,0 %
2021	31,0 %	23,5 %	7,5 %
2022	30,4 %	23,1 %	7,3 %
2023	28,9 %	22,1 %	6,8 %
2024	26,8 %	20,0 %	6,8 %

Fuente. Elaboración propia a partir de los estudios realizados por el DANE en los últimos años

Es por ello que en los últimos años, un amplio número de pobladores a nivel mundial ha encontrado en la vivienda colaborativa una solución a la problemática de acceso a la vivienda, en donde una amplia red de apoyo basado en la desmercantilización del suelo, busca garantizar vivienda, servicios públicos, espacios comunes entre otros beneficios, mostrando el camino a seguir para las transformaciones urgentes a mediano y largo plazo, de la mano de proyectos colaborativos integrados por la participación ciudadana, el Estado y mecanismos como financiación y subsidios.

Este estudio propone el desarrollo de una iniciativa legislativa para Colombia que integre la vivienda colaborativa como modelo dentro de la vivienda social basado en el cooperativismo de vivienda. Para ello, se parte del marco conceptual establecido, fundamentado en la literatura existente y en el análisis de buenas prácticas implementadas en Europa y Latinoamérica.

I. Definiendo la vivienda colaborativa

Cooperativas de vivienda, “cohousing”, “coliving” o en su definición más extensa vivienda colaborativa se trata de un enfoque único e innovador de la vida en comunidad que ofrece numerosas ventajas y características. Con su modelo cooperativo, el “cohousing” proporciona un sentimiento de pertenencia, apoyo y recursos compartidos entre los residentes. En la medida en que se va abordando el tema, se entiende el enfoque del proceso investigativo, desde la bibliografía hasta los casos de éxitos.

a. Vivienda Colaborativa: un movimiento que nace en Europa y se extiende progresivamente a Latinoamérica

“Kollektivhus” en Suecia, “bofællesskab” en Dinamarca; “cohousing” en países sajones; “hausprojekt” en Alemania, “habitat participatif” en Francia, “cohousing” en España, aunque en castellano vivienda colaborativa, es el último término, y el unificador para todas las acepciones que se usan actualmente. Se trata de un concepto que busca englobar el carácter transformador de diversas experiencias, bajo un enfoque de derechos humanos, caracterizado por tratarse de un proceso de aprendizaje sistemáticamente organizado, a través del cual las personas se vuelven capaces de gestionar y manejar recursos, construir y cuidar su propio hábitat (Ortiz, 2012), lo que implica que la ciudad se sigue produciendo, a partir de la vivienda y sus entornos, en donde el cooperativismo de vivienda es una de las modalidades que ejemplifica dicho proceso (Talledos, 2015).

Así las cosas, el concepto de vivienda colaborativa es un neologismo que surge de la unión de los conceptos “Collaborative Housing”,

que conceptualiza un sistema residencial en el que se combinan espacios de viviendas de uso privativo y zonas colaborativas de uso compartido (Fromm, 2012). La esencia de la vivienda colaborativa está representada por la expresión aparentemente paradójica adoptada por la LVGO, “living together on one’s own” algo así como vivir juntos... por tu cuenta.

Uno de los investigadores más reputados en el ámbito de la vivienda colaborativa es Vestbro, quien define la vivienda colaborativa como “un conjunto de viviendas con espacios y servicios comunes” (Vestbro, 1997).

En su concepto inicial, la vivienda colaborativa tiene por objeto brindar vivienda social a precios asequibles a sus asociados, a quienes se les otorga la propiedad del inmueble, o la cesión del uso por un alquiler proporcional a los metros cuadrados en uso. Se constituye como un modelo de vivienda comunitaria que permite a los propietarios disponer de un área privada (vivienda), complementada con extensas zonas comunitarias, donde tienen la oportunidad de participar en espacios comunes que están diseñados por ellos mismos.

Se basa en la organización participativa de sus habitantes mediante procesos de autopromoción y autogestión, pero el término vivienda colaborativa deviene de que específicamente se trata de viviendas orientadas a promover la colaboración entre los residentes, en donde, además de los espacios y servicios comunes encontramos estructuras organizativas de colaboración mediante redes de apoyo mutuo en términos de solidaridad y reciprocidad de manera formal o informal (Simón, 2020).

b. Nacimiento de los movimientos de vivienda colaborativa: Europa

La vivienda colaborativa surge a mediados del siglo XIX como iniciativas de base en respuesta a las "paupérrimas" condiciones de vivienda de las clases trabajadoras y en contextos caracterizados por una rápida industrialización y urbanización muchas de ellas se vieron influidas por el modelo de ciudad jardín de Howard, que combinaba la tenencia colectiva de la tierra y los principios participativos con modelos de vivienda que hacían hincapié en la calidad de la vida urbana y rural (Aernouts & Ryckewaert 2019).

Su papel en la provisión de viviendas dignas y asequibles se fue ampliando gradualmente y a principios del siglo XX se hicieron comunes en toda Europa. En particular, después de la Primera y la Segunda Guerra Mundial, asumieron un papel clave en la consolidación de la paz, la reconciliación y la reconstrucción de las viviendas dañadas (Emmanuel y MacPherson 2007).

Actualmente, veintisiete millones de europeos viven en cooperativas de vivienda, destinando un 10 – 20 % del stock a este fin. Como ejemplo está Suiza, que cuenta con una población de 8.611.324 habitantes dispone de 4.469.498 viviendas, con un 57 % destinado al alquiler sin ánimo de lucro.

Entre los modelos más importantes se tiene el modelo alemán en donde las ideas originales de la vivienda colaborativa se encuentran en los proyectos de Charles Fourier (1772- 1837) y Robert Owen (1771-1858), más tarde Ebenezer Howard concretiza y complementa estas ideas en su concepto de la Gartenstadt (Ciudad Jardín) de 1902 que más tarde construyó en la ciudad de Letchworth. Este concepto de Ciudad Jardín dio lugar a la emblemática edificación en forma

de herradura de 1926, Hufeisensiedlung. En la figura 2 una fotografía aérea de este complejo, que se constituye en un referente temprano de vivienda colectiva en Berlín que, incorpora principios clave de la vivienda colaborativa: diseño orientado a la vida comunitaria, espacios compartidos, acceso equitativo a vivienda digna y una arquitectura centrada en el bienestar social. Su enfoque funcional y social ha inspirado modelos posteriores de vivienda cooperativa y no especulativa. No obstante, este proyecto adolecía de los necesarios espacios comunes, típicos de las viviendas colaborativas.

Figura 2. Viviendas Sociales La Herradura «Hufeisensiedlung», Britz



Fuente: <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/viviendas-sociales-la-herradura-hufeisensiedlung/>

Tras la fase de reconstrucción de la Segunda Guerra Mundial se produce un redescubrimiento de la vivienda colaborativa bajo la existencia de necesidades habitacionales comunes por parte de la población, pero sobre todo a partir de la década de los setenta en un contexto de ocupaciones de casas, casas abandonadas y la sucesiva ocupación

con el fin de restaurarlas a través del trabajo y la vivienda en común. Fue el inicio de la idea actual de viviendas colaborativas, primero en concepto de ocupación, para posteriormente tomar forma legal a través de cooperativas, comunidades y asociaciones de inquilinos o de propietarios.

Por su parte, el modelo escandinavo, donde el concepto de vivienda colaborativa apareció en Dinamarca, a mediados de la década de los 60, cuando en 1964 el arquitecto danés Jan Gudmand-Hoyer y un grupo de colegas notoriamente insatisfechos con los modelos de alojamiento existentes analizaron y plantearon posibles opciones de viviendas, dando lugar a un nuevo concepto o manera de residir más solidario, que permitiera a sus integrantes disponer de una vivienda privada y compartir zonas de uso común para la realización de diferentes actividades (Milman,1994).

Bajo la denominación de Andel, este modelo concibe el acceso a la vivienda en régimen cooperativo, donde todos los socios son propietarios del inmueble y cada uno goza de un derecho de uso sobre la misma. La vivienda se puede utilizar indefinidamente, siendo este derecho transmisible en ciertos casos. Las cooperativas detentan un rango no lucrativo, garantizando con ello una forma de acceso a la vivienda no especulativa. Sus características fundamentales son, pues, la base cooperativa, la copropiedad y el derecho de uso (Turmo, 2004). En este modelo todos sus miembros son los propietarios del inmueble, que incluye la totalidad de las viviendas, así como los garajes o zonas comunes.

Otro modelo europeo por destacar es el de Países Bajos que maneja proyectos de viviendas amparados por la Unión Nacional para la Vivienda

Compartida, creada en 1977. Aunque su primer proyecto apareció en 1971, en la actualidad existen más de 90 de proyectos de viviendas colaborativas. Finalmente, el modelo austriaco de vivienda colaborativa destaca por dos importantes características: de un lado, por la fuerte estructura, medios y apoyo financiero público a las mismas y, por otro, por la existencia de un sólido sector de empresas y entidades dirigidas a la promoción de vivienda social y asequible, operando también desde el ámbito del cooperativo de vivienda (Cuesta, 2020).

c. La experiencia cooperativa en Latinoamérica

Las cooperativas de vivienda existen en América Latina desde comienzos de siglo XX, pero debido a la falta de apoyo político su papel en los respectivos sistemas nacionales de vivienda sigue siendo marginal en la mayoría de los países. Asimismo, no obtuvieron mucha atención por parte de la comunidad científica, siendo Assandri et al (2020) uno de los primeros intentos de sistematizar el conocimiento sobre el sector a nivel regional.

Hasta el momento, sólo las cooperativas de vivienda en Uruguay han podido ocupar algo más que un nicho en el mercado nacional de la vivienda, donde surgieron en la década de 1960 como parte de un programa nacional de vivienda a gran escala (Nudelman et al, 2020). Sus resultados sobresalientes en términos de costo, velocidad y calidad de construcción tuvieron una fuerte influencia en la Ley Nacional de Vivienda, que fue aprobada por el parlamento uruguayo en 1968 (González 2013).

Con el apoyo institucional, financiero y técnico garantizado por la ley, las cooperativas de

vivienda pudieron expandirse rápidamente. Para comienzos de siglo XXI se estima que más de 18.000 viviendas se habían producido bajo el modelo cooperativo en todo el país (Álvarez, 2003). Especialmente conocidas a nivel internacional son las cooperativas de ayuda mutua uruguayas, que permiten a las personas sin capacidad de ahorro contribuir a la provisión de su vivienda de propiedad colectiva con su trabajo en lugar de con capital (Ganapati 2014). Este enfoque no solo permite reducir el coste de la vivienda en un 30-50%, sino que también contribuye a la creación de comunidades cohesionadas, a potenciar la solidaridad y el capital social (Nahoum 2013).

A la fecha se cuenta con dos tipos de modelos, un primer modelo, el más extendido, toma la forma de cooperativas de viviendas de usuarios de ayuda mutua. Este modelo se inicia con la autogeneración y construcción colectiva de los socios de la cooperativa, sin requerir una aportación inicial de capital significativa. Este tipo de iniciativas se agrupa en agrupadas en la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).

El segundo modelo atiende a la forma de las cooperativas de vivienda de usuarios de ahorro previo, en la que se requiere a los socios una aportación inicial de capital que supone el 15% del coste del proyecto global. Por lo general esta cantidad va dirigida a la contratación de todos los servicios relacionados con la construcción de las viviendas. En las cooperativas el régimen de propiedad es común, no sólo de los espacios verdes y servicios comunitarios, sino de las propias viviendas, siendo los ocupantes usuarios de las mismas, integrantes de la cooperativa que es la propietaria. La organización de apoyo técnico más importante para la generación de

estas iniciativas de vivienda colaborativa es el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).

En cuanto a las medidas de apoyo financiero, Baiges, Ferreri y Vidal (2019) concluyen que “la forma de apoyo más directa para financiar proyectos cooperativos es la financiación por parte de bancos y/o de instituciones públicas”. En Uruguay, una vez las cooperativas encuentran suelo, pueden acceder a financiación pública, mediante su participación en los sorteos que organiza el Ministerio de Vivienda dos veces al año, a lo que se suma una línea de crédito para que nuevas personas socias puedan hacer frente a la aportación inicial.

d. Régimen jurídico de los modelos cooperativos de vivienda en Colombia

Álvarez (2003) hace un repaso por la historia del cooperativismo de vivienda en Colombia datando en los años 30 del siglo XX las primeras iniciativas en la ciudad de Medellín, donde hacia los años 40 ya había un millar de viviendas habitadas. El surgimiento está ligado a fondos de empleados públicos, lo cual no deja de ser interesante como indicio de los elementos necesarios para constituirse en cooperativa. Se puede apreciar una cierta robustez organizativa con algunos congresos nacionales de cooperativismo donde el tema vivienda fue central, junto con la creación de Fedecoop, la Federación de Cooperativas de Habitaciones de Colombia en 1962.

Según el mismo autor, en 1970, había 41 cooperativas de vivienda con 10.800 socios y 33 cooperativas multiactivas con servicio de vivienda con 29.024 socios. Sin embargo, actualmente solo existen en el país dos casos de cooperativas de propiedad colectiva, que son Fundadores en Cali y Alcalá en Bucaramanga. Parece interesante

tenerlas en cuenta en esta investigación como fuentes primarias. La realidad es que hoy en día, a pesar de tener una presencia en el país de casi un siglo, con una normativa favorable a la propiedad colectiva, el modelo no tiene presencia en la producción de vivienda formal.

Otro actor clave es el Centro Interamericano de Vivienda y Planeamiento (CINVA) con sede en la Universidad Nacional de Colombia (UNAL) entre 1952 y 1972. Este instituto proveía capacitación y adiestramiento técnico a nivel continental a cientos de profesionales, quienes terminaron determinando marcos normativos, institucionales y discursivos de la implementación de proyectos de vivienda social y planes de rehabilitación urbana en varios países de la región. De aquí se produjo la cartilla de programación de un proyecto de vivienda cooperativa en 1969.

Desde el punto de vista del marco legal colombiano, el tema del cooperativismo no tiene un capítulo especial o protagónico, esto puede ser una ventaja y una desventaja, ya que el no tener un exceso normativo, puede facilitar diferentes trámites burocráticos (Peña, 2023). Sin embargo, la regulación de las cooperativas de vivienda es un aspecto fundamental para la consolidación de estos tipos de modelos de gestión y construcción en el país.

Teniendo en cuenta lo anterior, ha de entenderse la ley 79 de 1988 como la base del cooperativismo en el país, pues establece los lineamientos de normativización generales para la promoción y el control de los proyectos asociativos en Colombia. Específicamente, define a las Cooperativas de vivienda en el artículo 76, señalando que son aquellas que *“tengan por objeto organizar y desarrollar conjuntos habitacionales de*

propiedad cooperativa, y en las cuales los asociados sean simultáneamente aportadores y usuarios del conjunto habitacional, podrán limitar la asociación al número de unidades de vivienda que contemple el programa”.

Como modificación de la Ley 79 de 1988, el Congreso de la República expidió la Ley 454 de 1998, mediante la cual se establece el marco conceptual que regula la economía solidaria, entre otras disposiciones. Al respecto, Peña (2023) considera que estas leyes forman parte de una segunda etapa legal en torno al cooperativismo en Colombia, consolidando un modelo solidario sin ánimo de lucro, entendido como un sistema socioeconómico, cultural y ambiental desarrollado por un conjunto cooperativo que promueve la participación asociativa y la ayuda mutua entre comunidades.

En Colombia, luego de la generación de la carta constitucional de 1991, se reconoce a la totalidad de los actores que confluyen en el ecosistema de la economía solidaria. De esta manera se establece la Ley 454 de 1998 como marco jurídico que actualiza y modifica algunos conceptos y ámbitos de la Ley 79 de 1988, norma posterior a la Constitución Nacional, la cual no se deroga, sino que sigue en firme y con plena autonomía para el cooperativismo.

Un caso actual que es importante poner en contexto es la Cooperativa Multiactiva de paz del Cesar - Cooperpazce, constituida por los excombatientes de las FARC-EP ubicados en San José de Oriente (Cesar). La cual, viene asumiendo un rol importante en la sostenibilidad del proceso productivo y de reincorporación a nivel local, y quienes bajo el modelo de la autoconstrucción buscan llevar a cabo la generación de sus propias viviendas (COOPERPAZCE (2022)).

Los excombatientes de las FARC-EP han querido, bajo el modelo de vivienda colaborativa, propiciar sus viviendas acorde con sus necesidades, dado que las políticas sociales de vivienda del Gobierno Nacional con el modelo de las viviendas VIS y VIP¹, no cumplen con sus expectativas y costos. Si se toma como base un ejemplo de construcción de una vivienda de 45 m², los costos estarían compuestos en un 17 % por el lote urbanizado, un 49 % por la construcción y un 34 % por los costos indirectos. Entre los costos de construcción, el de estructura es el que tiene la mayor incidencia (43 %) seguida por los acabados, que son costos que el consumidor debe asumir luego de adquirir su vivienda, y pagar con sus propios recursos, y esto representa cerca de la tercera parte de estos.

Mientras en el modelo territorial, particularmente en el contexto del Departamento del Cesar, el trabajo técnico indica viviendas por autoconstrucción asistida de 74 m² por 20 millones de pesos (5.000 USD). Lo anterior se acoge a las necesidades de cada uno de los núcleos en cuanto a espacios privados y comunes, además de las primarias de cada grupo o unidad familiar. Algo por recalcar es que este modelo no es benefactor de subsidios gubernamentales y en muchos casos la financiación no es viable obtenerla de la banca primaria, teniendo que salir el promotor de la cooperativa de vivienda a buscar recursos internacionales o de inversionistas (Chica y Bermúdez, 2024).

1 En cuanto a los programas de vivienda social desarrollados por Colombia, se tienen dos clasificaciones la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP en adelante). El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM), mientras la Vivienda de Interés Social Prioritaria su valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

II. En cuanto a la metodología empleada

El análisis de las políticas de vivienda de Colombia se realiza en un período de tiempo delimitado como lo es el siglo XXI (2000 a 2025). El proceso de revisión de las fuentes seleccionadas y el diligenciamiento de las matrices de apoyo para la recopilación y el análisis de información de cada componente de las políticas se hizo de forma paralela cuando las fuentes lo permitían. Sin embargo, se procuró seguir una secuencia lógica que para caracterizar las políticas de vivienda urbana e identificar los factores de continuidad en las dimensiones presentadas.

Las fuentes de información consideradas para este análisis documental fueron leyes, acuerdos, decretos y resoluciones emitidos por los gobiernos nacionales y distritales que tienen efectos en las acciones públicas y privadas relacionadas con la vivienda en Colombia.

Por medio del análisis documental de instrumentos de planeación, y considerando la normativa revisada, se indagó sobre las instituciones creadas y/o liquidadas en el período de estudio que se relacionaran con el sector vivienda, los motivos de su creación o liquidación según dichos documentos y las funciones asignadas a las instituciones creadas. Se identificaron los programas que han conformado las políticas de vivienda a nivel nacional y distrital; cómo estos se articulan o desarrollan de forma independiente; cómo los programas nacionales se relacionan los objetivos distritales; y cómo desde el nivel nacional se definen programas o proyectos específicos de vivienda.

III. Análisis de los hallazgos

Este capítulo presenta un análisis integral de

los hallazgos obtenidos a partir de la revisión bibliográfica especializada, los antecedentes normativos en Colombia y las experiencias internacionales más relevantes. Para tal fin, se examinan las principales lecciones y buenas prácticas en torno al déficit habitacional, con el propósito de identificar estrategias aplicables al contexto colombiano desde una perspectiva crítica y comparativa.

a. Revisión bibliográfica

Las políticas públicas están conformadas por acciones plasmadas en normas y actos administrativos que se mantienen en el tiempo, con transformaciones en determinados factores que llevan a discontinuidades. Las intenciones de los gobiernos para realizar transformaciones en las respuestas del Estado frente a diferentes situaciones están limitadas por la estructura institucional que se ha formado a partir de los cambios graduales a las reglas y a la misma estructura del Estado, con decisiones sucesivas tomadas por diversos actores en el gobierno.

Así como la transformación institucional se da a través de ajustes incrementales (Hall, 2010), las políticas que están enmarcadas en ellas también se transforman a partir de diversos factores que representan ciertas acciones de los gobiernos y del contexto.

La conformación del aparato institucional, las reglas que lo orientan y las acciones implementadas permiten aproximarse a las trayectorias de las políticas públicas. A continuación, se presenta un recorrido por algunas actividades identificadas en las políticas de vivienda del país, las cuales han configurado la situación actual y constituyen la base para entender las medidas adoptadas en los últimos años para enfrentar la problemática habitacional en Colombia.

Este contexto histórico permite comprender el entorno en el cual se han desarrollado estas políticas, y el marco institucional y normativo de las responsabilidades nacionales y distritales en términos del derecho a la vivienda digna promulgado por la Constitución colombiana de 1991.

b. Recorrido de antecedentes normativos

Las primeras acciones tomadas por el Estado en el tema de la vivienda se dieron a partir del año 1918. Inicialmente, este tema se relacionó con la preocupación por la higiene y la salud pública debido, en parte, a la epidemia de gripe mundial ese año, uno de los posibles motivos para la entrada en la agenda del tema de la vivienda.

Un mes después de la gran epidemia de gripe vivida se expidió la Ley 46 considerada la primera Ley de vivienda, que dictaba una medida de salubridad pública y la provisión de habitaciones higiénicas para la clase proletaria. Posteriormente, se crearon entidades como el Banco Central Hipotecario (en adelante BCH) y el Instituto de Crédito Territorial (en adelante ICT) que dieron estructura al sector vivienda. En este contexto, las normas relacionadas con las posibilidades de acción del Estado en atención al problema de la vivienda se enmarcan en las actuaciones de estas organizaciones públicas.

De forma paralela a la creación de estas entidades, con el Decreto 200 de 1939 se dictaron disposiciones para atender el problema de la vivienda con el fomento a la construcción de habitaciones higiénicas por parte de los Bancos de Crédito Territorial, con el ICT coordinando sus actividades. Más adelante, se reglamentó la construcción de vivienda y se asignó a los contribuyentes la obligación de destinar recursos

para la construcción de viviendas económicas para trabajadores o para mejoras en estas, con la Ley 85 de 1946.

Aunado a lo anterior, el proceso de transición desde la construcción de vivienda por parte de instituciones públicas, dirigida a los hogares más pobres, hacia un modelo basado en la participación del sector privado, comenzó formalmente en la década de 1970. El Decreto 678 de 1972 autorizó la creación de corporaciones privadas de ahorro y vivienda (en adelante, CAV) con el propósito de fomentar el ahorro privado y canalizarlo hacia la industria de la construcción mediante el sistema de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), un mecanismo que indexaba los créditos de vivienda al Índice de Precios al Consumidor. Con la creación de las CAV, la intervención directa del Estado en la financiación de vivienda fue disminuyendo progresivamente (Ceballos, 2008).

A partir de 1988 el país inició un período de profundas transformaciones con el proceso de descentralización que otorgó a los municipios mayor autonomía en el manejo del gasto, permitió la elección popular de alcaldes y la vinculación de municipios y comunidades como gestores de su propio desarrollo con posibilidades de control sobre la administración local. Bajo este contexto, se aprobó la Ley 9 de 1989, conocida como la Ley de Reforma Urbana, que creó mecanismos que permitían a los municipios intervenir en los procesos de transformación física del territorio (Arbouin, 2012), como la enajenación y expropiación de bienes, la protección a moradores en procesos de renovación urbana, las licencias y sanciones urbanísticas, los bancos de tierras, entre otros.

Aunque la aplicación de la ley mencionada por parte de los municipios enfrentó dificultades

administrativas y técnicas, la gestión del desarrollo urbano terminó cediendo ante las presiones del mercado, que exigía nuevo suelo urbano. Esto se tradujo en la expansión de las ciudades y en la densificación de zonas consolidadas, lo que a su vez generó hacinamiento, escasez de espacio público y deficiencia en equipamientos urbanos (Ceballos, 2008).

En este contexto, la Ley 9 de 1989 marcó una de las rupturas más significativas en materia de gestión del suelo y provisión de vivienda, al incidir directamente en el modelo económico, las políticas sectoriales y la lógica de intervención del Estado. Las posibilidades que tenía la población de bajos ingresos para acceder a lotes con servicios y a subsidios para la oferta de vivienda fueron reemplazadas por la creación de bancos de tierras, cuyo objetivo era generar suelo urbanizado que pudiera ser adquirido por firmas constructoras, conforme a las exigencias del nuevo modelo. De esta manera, se transitó de políticas de vivienda social orientadas a la población de bajos ingresos hacia políticas de gestión del suelo enfocadas en la producción de viviendas de interés social prioritario.

Con estos cambios, la noción de vivienda social fue reemplazada por la de vivienda de interés prioritario, la cual derivó en el concepto de "solución habitacional", entendido más como un espacio para dormir que como un entorno para la reproducción social de las familias. En la década de 1990, se consolidaron en Colombia cambios normativos e institucionales orientados a fortalecer la liberalización de los mercados y a reestructurar el Estado, con el fin de reducir su tamaño y aumentar su eficiencia. Entre las principales medidas adoptadas se encuentran la privatización de empresas públicas y la

desregulación de los mercados. En este nuevo escenario, el Estado dejó de ser constructor de viviendas y garante de toda la cadena productiva, para asumir un rol de regulador del mercado.

Ahora bien, con el inicio de la década de 1990, se modificó de manera importante la estructura de la política de vivienda en Colombia. Uno de los hechos más relevantes en esta década es la Constitución Política de Colombia de 1991, que en su Artículo 51 afirma el derecho de todos los colombianos a la vivienda digna, y cómo el Estado es el encargado de fijar condiciones para hacer efectivo este derecho y de promover planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los programas de vivienda.

Este mismo año, se promulgó la Ley 3 de 1991, que implicó un cambio en el papel del Estado en la vivienda social con la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SINAVIS), el establecimiento del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) y la modificación de las organizaciones públicas del sector y de sus funciones, para adaptarse a este nuevo modelo.

En los considerandos de la Ley antes mencionada, se establece que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011 la solución de vivienda es definida como “el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro”. Por lo cual, incluye la compra de viviendas, la autoconstrucción progresiva y la obtención de títulos de propiedad, dependiendo de las condiciones económicas de las familias con ingresos menores a 4 salarios mínimos.

El proceso de ajuste del Sistema Financiero de Vivienda (SFV) se vio interrumpido por la crisis del sistema de financiamiento indexado UPAC a finales de la década de 1990. Esta crisis fue provocada por “los cambios en el modelo de crecimiento económico, las reformas financieras, las fluctuaciones en la tasa de interés y los ajustes en el cálculo de la UPAC” (Maquet, 2013, p. 42). El colapso del sistema generó un aumento en el costo del financiamiento y una ola de incumplimientos, lo que llevó a muchos deudores hipotecarios —incluidos los de Vivienda de Interés Social (VIS)— a dejar de pagar y devolver sus inmuebles. Como respuesta, se adoptaron medidas para fortalecer el sistema financiero y se declaró una emergencia económica. En consecuencia, en diciembre de 1999 se expidió la Ley 546, mediante la cual se creó la Unidad de Valor Real (UVR) para sustituir el UPAC, y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) fueron incorporadas al sector de la banca comercial.

Por otro lado, contrario al fortalecimiento del sector privado en la producción y la financiación de vivienda, se buscó retomar la función pública del urbanismo con la Ley 388 de 1997. Esta ley concedió a los municipios la autoridad para gestionar el suelo urbano (Borrero, 2003) y aplicar mecanismos para garantizar el cumplimiento del derecho a una vivienda digna. Con dicha ley, se generaron herramientas de intervención en los usos y aprovechamientos del suelo para que las administraciones públicas locales pudieran ejercer su función pública en urbanismo, afianzando el proceso de descentralización y la autonomía territorial de municipios y distritos (Arbouin, 2012).

Sin embargo, el nuevo marco legislativo que avanzaba en cuestiones de reforma urbana no

logró incidir directamente en los mecanismos para limitar la especulación comercial del suelo asociado a producción de vivienda social, ni garantizar la calidad de las soluciones de vivienda (Ceballos, 2008). Al iniciar la década del año 2000, todos los municipios del país se encontraban en el proceso de construcción de los planes de ordenamiento territorial (POT), de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

c. Las experiencias internacionales, lecciones aplicables y buenas prácticas

Analizar las fortalezas y debilidades de un modelo de vivienda, solo es posible a partir del estudio de experiencias implementadas en otros países. Por ello, este epígrafe se enfoca en identificar y examinar las buenas prácticas desarrolladas en contextos como Alemania, España y El Salvador.

En primer lugar, en Alemania, las cooperativas de vivienda se regulan por una ley federal, que asegura su estructura democrática con independencia de la participación de sus miembros en el capital social de la propia cooperativa. Asimismo, pueden identificarse dos tipos de iniciativas en función de su objetivo: Un primer tipo, más tradicional, fundamentado en facilitar el acceso a la vivienda de sus miembros, y un segundo tipo, de aparición más reciente, que prima igualmente el facilitar el acceso económico a la vivienda y el garantizar la asequibilidad permanente de la misma.

En la actualidad, existen más de 500 proyectos de viviendas colaborativas que se desarrollan con base a tres formatos. El más numeroso, representando el 20 % de los casos, está situado en las zonas urbanas de las grandes ciudades, Berlín, Hamburgo, Hannover, la Cuenca del Ruhr, Frankfurt y Friburgo, y se asemeja al modelo sueco formado por un solo edificio en el que

se distribuyen zonas comunes y viviendas. En segundo lugar, existen las viviendas a modo de adosados, de uno o dos pisos (vienen a ser el 20 %), y por último los pisos compartidos a modo de comuna, situados principalmente en zonas rurales (que representan el 8 %).

Por su parte en España, aunque la vivienda colaborativa es una realidad relativamente reciente, cada vez son más las experiencias que optan por este modelo de acceso a la vivienda. Posiblemente, las más populares son las senior, seguidas de las intergeneracionales.

El fenómeno de vivienda colaborativa aparece en España a principios de los años 2000 con la creación de la cooperativa de personas mayores Residencial Santa Clara, puesta en marcha por un grupo de vecinos de una parroquia de un barrio de Málaga. Esta cooperativa se funda con los ahorros de las personas que residen en la comunidad y las aportaciones periódicas de los socios, con el objetivo común de que las personas de avanzada edad tengan recursos para autogestionar su propio futuro.

Posteriormente, van surgiendo numerosos proyectos de vivienda colaborativa senior, como Servimayor en Losar de la Vera (Cáceres), Profuturo en Valladolid, Trabensol en Torremocha del Jarama (Madrid), en la figura 3 el proyecto La Muralleta, una cooperativa de personas mayores en Tarragona, que se destaca como una buena práctica porque ofrece un modelo innovador de vivienda colaborativa que permite envejecer con autonomía, participación y apoyo mutuo. Gestionado por sus propios residentes, ofrece un enfoque preventivo, democrático y solidario que lo convierte en una alternativa sostenible y replicable frente al desafío del envejecimiento poblacional en el país.

Es de destacar el impulso de la cooperativa Vivienda colaborativa Spain quien tiene en desarrollo de construcción más de 80 proyectos de vivienda colaborativa en España, de los cuales 60 proyectos son de modelo intergeneracionales o senior (Cuesta, 2019). Actualmente, algunas comunidades autónomas han venido presentando los proyectos legislativos que las formalizan para el caso Valencia y Cataluña, estando aprobada ya en Canarias.

Figura 3. La Muralleta: cooperativa de personas mayores (Tarragona)



Fuente: <https://www.api.cat/noticias/la-muralleta-una-cooperativa-de-personas-mayores-y-alternativas/>

Y finalmente, como experiencia actual en Centro América, están las cooperativas de vivienda en El Salvador, apoyada por la FUCVAM de Uruguay. El modelo surgió en El Salvador en el año 2004. Esto llevó a la formación de más de veinte cooperativas de vivienda y a una organización de segundo nivel, la Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (en adelante FESCOVAM).

El proceso de consolidación del modelo salvadoreño es un caso reciente de cooperación Sur-Sur y puede dar pistas de los éxitos y fracasos de iniciativas cooperativas en el marco de una nueva ley nacional de vivienda (Quiñonez, 2021), permitiendo de la mano del apoyo técnico, el cooperativismo se introdujo como un instrumento de formación, resistencia e incidencia para los sectores populares con necesidad de vivienda.

En 2005 se constituyó la primera cooperativa de vivienda en el Centro Histórico de San Salvador (en adelante, CHSS), una zona que no contemplaba la propiedad colectiva como régimen de tenencia. Hasta la fecha, cuatro de estas cooperativas han logrado construir viviendas. Entre ellas destaca el proyecto ACOV-UVD, ubicado en el barrio San Esteban y representado en la figura 4, el cual merece especial atención por constituir un ejemplo exitoso de organización comunitaria en contextos de alta vulnerabilidad.

Este proyecto, impulsado por personas desplazadas por la violencia y la pobreza, demuestra que la autogestión, el apoyo mutuo y la cooperación internacional pueden traducirse en acceso a una vivienda digna. Asimismo, integra criterios de inclusión social, participación ciudadana y resiliencia urbana, lo que evidencia que es posible desarrollar soluciones habitacionales sostenibles incluso en entornos marcados por la exclusión y la informalidad.

Figura 4. Proyecto habitacional para 40 familias de la cooperativa de vivienda de ayuda mutua ACOV-UVD, ubicado en el barrio San Esteban.



Fuente. <https://sansalvador.aics.gov.it/2024/14121/>

IV. Discusión en torno a los resultados

Desde la década de 1990, Colombia adoptó un modelo de política pública de vivienda en el que el Estado transfirió buena parte de la responsabilidad del desarrollo habitacional al sector privado. Esta transformación significó que el papel del Estado se limitara fundamentalmente a ofrecer subsidios y ayudas económicas para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente en los estratos más bajos de la población.

Si bien este enfoque ha permitido dinamizar el mercado inmobiliario y fomentar la participación privada, también ha traído consigo varias limitaciones estructurales. Uno de los principales problemas identificados ha sido la desconexión entre las soluciones habitacionales ofrecidas y las necesidades reales de la población, particularmente en cuanto a:

1. La localización de los proyectos VIS, muchas veces situados en zonas periféricas

con escasa infraestructura, servicios públicos limitados y baja conectividad.

2. El tamaño reducido de las unidades habitacionales, que no responde adecuadamente a la composición de muchas familias, generando problemas de hacinamiento y calidad de vida.

En los últimos 10 años, se ha evidenciado un crecimiento notable en la construcción de viviendas, con más de 2 millones de unidades, de las cuales aproximadamente el 34.6 % corresponde a Vivienda de Interés Social (VIS). No obstante, el impacto de este esfuerzo sobre el déficit habitacional ha sido moderado, con una reducción de apenas el 2,1 %, manteniéndose aún por debajo del 29 %. Este dato es clave porque revela que, aunque se ha incrementado la oferta, no necesariamente se ha cerrado la brecha entre la necesidad y la solución.

Además, a pesar de que más de 60.000 hogares vulnerables se han beneficiado, esta cifra resulta limitada frente al volumen total del déficit, lo que sugiere que los mecanismos de focalización y cobertura deben ser repensados y fortalecidos.

En el caso de Europa, el acceso a una vivienda digna y asequible sigue siendo un desafío crítico. Aunque la Unión Europea reconoce este derecho fundamental, muchos países afrontan una creciente escasez de viviendas adecuadas, especialmente para los sectores más vulnerables. La crisis habitacional europea se manifiesta en un contexto de aumento de precios, una oferta insuficiente de viviendas sociales y una presión creciente sobre el mercado del alquiler.

Según datos recientes, el gasto medio de los países de la UE en vivienda social es de 160

euros por habitante al año, lo que representa aproximadamente el 0,54 % del PIB (El País, 2025). Sin embargo, esta media oculta grandes disparidades entre los distintos estados miembros, lo que ha llevado a una demanda creciente de coordinación en las políticas públicas en esta materia (Vidal, Gil & Martínez, 2024).

Países como los Países Bajos, Austria y Dinamarca presentan ejemplos de políticas exitosas en términos de vivienda social. En los Países Bajos, cerca del 29 % del parque inmobiliario corresponde a vivienda social, mientras que Austria alcanza un 24 % y Dinamarca un 20 %, situándose por encima del promedio europeo del 8 % (Reuters, 2025).

En contraste, países del sur de Europa como Grecia, Italia o España presentan porcentajes significativamente más bajos. Esta disparidad en el acceso a la vivienda asequible pone en evidencia la necesidad de una mayor inversión sostenida en vivienda pública, así como reformas estructurales en el acceso al suelo y la planificación urbana (Urbanitae, 2025). Las consecuencias son palpables: millones de ciudadanos europeos experimentan situaciones de precariedad residencial, gentrificación o desplazamientos forzados, especialmente en áreas urbanas con fuerte presión turística o especulativa (Vidal et al., 2024).

España ejemplifica con claridad los desafíos del déficit habitacional en Europa. El Banco de España estima que entre 2022 y 2025 el país necesita al menos 600.000 viviendas adicionales para equilibrar la oferta y la demanda del mercado inmobiliario (Idealista, 2024). Pese a esta necesidad, la producción anual de nuevas viviendas ronda solo las 90.000 unidades, una cifra claramente insuficiente (Banco de España,

2024). Además, el parque de vivienda social en alquiler en España es de apenas 300.000 unidades, lo que representa solo el 1% del total de viviendas, lejos del 7 % de media europea (El País, 2025).

Alcanzar un nivel más cercano a los estándares comunitarios requeriría la construcción de más de 1,5 millones de viviendas públicas en alquiler (Atlas Real Estate Analytics, 2024). En suma, el caso español revela la urgencia de implementar políticas de vivienda social a gran escala y de replantear el modelo actual de acceso a la vivienda, profundamente condicionado por la especulación y la falta de intervención pública efectiva.

Algunos países europeos han desarrollado estrategias efectivas para mitigar el déficit habitacional, combinando inversión pública sostenida, regulación del mercado y colaboración con el sector privado. Los Países Bajos, por ejemplo, han mantenido una política de fuerte respaldo estatal al parque de vivienda social desde la posguerra, lo que ha permitido que casi un tercio de su parque inmobiliario esté destinado al alquiler asequible (Vidal et al., 2024).

Austria ha destacado por su modelo de "vivienda cooperativa sin fines de lucro", donde entidades privadas gestionan promociones de vivienda con apoyo público, asegurando precios accesibles a largo plazo (Urbanitae, 2025). Dinamarca, por su parte, aplica un sistema de financiación mixto donde las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro pueden acceder a préstamos estatales con condiciones favorables, promoviendo la expansión del parque público sin comprometer la sostenibilidad fiscal (El País, 2025).

Estas experiencias muestran que una planificación urbanística centrada en el interés público, junto con marcos legislativos estables y recursos

suficientes, son claves para reducir el déficit habitacional y garantizar el derecho a la vivienda en el largo plazo.

Volviendo al contexto colombiano, la política integral de “Nuestro Hábitat Biodiverso” se presenta como una alternativa que integra soluciones habitacionales con el entorno, promoviendo el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de las familias beneficiadas. Esta estrategia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia se articula con los principios de ordenamiento territorial alrededor del agua, equidad social y sostenibilidad ambiental. Su implementación en territorios históricamente marginados —como el departamento del Chocó, el Catatumbo, Arauca, La Guajira y el Atlántico— evidencia un enfoque diferencial que busca adaptar las soluciones habitacionales a las condiciones culturales, geográficas y ecológicas locales (Ministerio de Vivienda, 2024).

Por ejemplo, en el resguardo Tanela, en el municipio de Unguía (Chocó), se han entregado viviendas palafíticas diseñadas conforme a las prácticas constructivas de la comunidad emberá, mientras que en zonas como Tibú y Ocaña se adelantan obras de acueducto, alcantarillado y mejoramiento integral de vivienda (Ministerio de Vivienda, 2024).

La política también incorpora enfoques de género y autogestión, promoviendo la participación de mujeres en los procesos de mejora habitacional y legalización del suelo, lo cual refuerza su carácter transformador (Ministerio de Vivienda, 2024c). Hasta la fecha, más de 23.000 hogares han sido beneficiados, alcanzando aproximadamente a 90.000 personas, y se proyecta la titulación de al menos 350.000 predios en el marco del programa (Ministerio de Vivienda, 2024d).

No obstante, su implementación aún enfrenta desafíos significativos, especialmente en términos de alcance y equidad en la distribución de los beneficios. Las limitaciones presupuestarias, la dispersión geográfica de las zonas intervenidas y la necesidad de coordinación interinstitucional representan obstáculos que dificultan una cobertura más amplia y sostenida. A ello se suma la persistencia de conflictos territoriales y debilidades en la capacidad técnica de los entes territoriales, lo cual puede comprometer la sostenibilidad de las intervenciones a largo plazo.

Como estrategia complementaria, la vivienda colaborativa emerge como un modelo innovador que podría contribuir a la reducción del déficit habitacional. A diferencia de los enfoques tradicionales, este modelo fomenta la participación de la comunidad en la planificación, construcción y gestión de sus propias viviendas, promoviendo una mayor apropiación del espacio y fortaleciendo los lazos comunitarios.

Aunque no constituye una solución definitiva, su integración dentro de las políticas públicas de vivienda podría generar impactos positivos en términos de acceso, asequibilidad y cohesión social, especialmente en contextos marcados por la desigualdad y la exclusión territorial.

V. Conclusiones

El déficit habitacional en Colombia es un problema multifacético que requiere un enfoque integral y sostenido para ser solucionado. Las políticas públicas, la inversión en infraestructura y la promoción de modelos de vivienda innovadores son esenciales para garantizar que todos los colombianos puedan acceder a una vivienda digna, segura y adecuada.

Las actuales políticas públicas de vivienda en Colombia han sido insuficientes e ineficaces en la provisión de vivienda digna. El alto déficit habitacional hace necesario que se adecue la legislación vigente y se implemente una política más acorde con el cooperativismo, trabajando en comunidad. En este sentido, es claro que el Gobierno Nacional debe buscar iniciativas que permitan la reducción efectiva y eficaz del déficit habitacional, tanto el cualitativo como el cuantitativo, y que fomenten el desarrollo no solo urbano sino el rural, ya que, las condiciones de vivienda de la población inciden directamente en los indicadores socioeconómicos del país.

Es por ello que se hace necesario incentivar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Colombia, no solo a partir de las lecciones aprendidas de experiencias internacionales, sino también considerando la trayectoria del cooperativismo de vivienda en el país y los resultados de recientes iniciativas piloto.

Un ejemplo destacado es la Cooperativa de Vivienda de los excombatientes de las FARC-EP, ubicada en el departamento del Cesar, que evidencia el potencial de este modelo como parte de la solución al déficit habitacional. Esta experiencia demuestra que las cooperativas pueden constituirse en una alternativa viable

para garantizar el acceso a una vivienda digna, asequible, accesible y adecuada, al tiempo que contribuyen a reducir el déficit habitacional cuantitativo en Colombia.

Tras décadas de olvido, la vivienda colaborativa está recibiendo una amplia atención renovada por parte de académicos, responsables políticos y activistas como estrategia viable para abordar la crisis mundial de la vivienda.

A partir de lo expuesto, y en particular de las buenas prácticas tanto a nivel internacional como local, puede afirmarse que la vivienda colaborativa representa una alternativa viable para ser incorporada en las políticas públicas de Colombia. No obstante, su implementación requiere ajustes normativos, la generación de incentivos adecuados y la promoción de un cambio cultural que favorezca modelos de convivencia más colectivos. Para alcanzar este objetivo, es fundamental el compromiso articulado del Estado, la academia y el sector privado en la creación de un entorno propicio que facilite el desarrollo y sostenibilidad de iniciativas de vivienda colaborativa en el país.

VI. Bibliografía

- Aernouts, N., Ryckewaert, M. (2019). Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative., *Housing Studies*, 34:1, 92-110, DOI:10.1080/02673037.2018.1432756.
- Álvarez, J. (2003). Modelos de cooperativismo de vivienda: una revisión documental. Bogotá, Universidad Cooperativa de Colombia Instituto de Economía Social y Cooperativismo, INDESCO.
- Arbouin-Gómez, F. (2012). Derecho Urbanístico y Desarrollo Territorial Colombiano: Evolución desde la colonia hasta nuestros días. *Vniversitas*, 124, 17-42
- Assandri, C., D. Osorio Cabrera, C. Matonte, G. Sarachu. 2020. Review of Global Relevance of housing Cooperatives in the XXI century in Latin America. Working Paper. Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland's and Uruguay's housing cooperatives' policies and strategies. A research project funded by the Swiss Network for International Studies (SNIS).
- Atlas Real Estate Analytics. (2024). Report on Affordable Living in Spain. <https://atlas-reanalytics.com/informes/report-on-affordable-living-in-spain-2024>
- Baiges, C., Ferreri, M., Vidal, L. (2019). International policies to promote cooperative housing. Barcelona: LaDinamo, LACOL, CIDOB. Accessed November 2020. https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/04/La-Dinamo_International_policies-1.pdf.
- Banco de España. (2024). El déficit habitacional en España.
- Ceballos, O. (2008). Vivienda Social en Colombia. Una mirada desde su legislación 1918-2005. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Chica-Segovia, A. y Bermúdez-Obregón, R. (2024). El proyecto Ciudades de Paz. Una alternativa de construcción del hábitat desde el modelo cooperativo en el proceso de reconciliación colombiana. *Estudios de la Paz y el Conflicto, Revista Latinoamericana*, Volumen 5, Número 9, 137-159. https://doi.org/10.5377/rlpc.v5i9.16535_articulos.
- COOPERPAZCE (2022). Autogestión y Autoconstrucción Asistida de Vivienda. Ciudadela de Paz Bertulio Álvarez. Vereda Tierra Grata, Manaure, Cesar. COOPERPAZCE.
- Cuesta, C. (2020). Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco. Disponible en: https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_cohousing/es_ovv_admi/adjuntos/Cohousing-en-Euskadi.Pdf.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda.
- El País. (2025). España gasta cuatro veces menos que Europa en vivienda social. <https://elpais.com/economia/2025-02-01/espana-gasta-cuatro-veces-menos-que-europa-en-vivienda-social.html>
- Emmanuel, J., MacPherson, I. (2007). *Cooperatives and the Pursuit of Peace* ". Victoria: New Rochdale Press.

- Espagnol, M., Echeverría, A. (2010). Las organizaciones territoriales y el proceso histórico de urbanización e industrialización en el área metropolitana. En Bráncoli, Javier (Ed.), Donde hay una necesidad, nace una organización. Surgimiento y transformaciones de las asociaciones populares urbanas (pp. 71-104). Buenos Aires: Ediciones Ciccus y Facultad de Ciencias Sociales-UBA.
- Fromm, D. (2012). Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair. *Built Environment*, 38(3), pp. 364–394. Disponible: https://www.jstor.org/stable/23290269?seq=1#metadata_info_tab_contents.
- Ganapati, S. (2014). Housing cooperatives in the developing world, in J. Bradenoord, J. et al. (eds). *Affordable housing in the urban global South. Seeking Sustainable Solutions*, London: Earthscan
- González, G. (2013). *Una Historia de FUCVAM*. Ediciones Trilce. Montevideo.
- Hall, P. (2010) Historical institutionalism in rationalist and sociological perspective. En
- Idealista. (2024). El mercado residencial en España: entre la falta de suelo y la demanda insatisfecha. <https://www.idealista.com/en/news/property-for-sale-in-spain/2024/12/02/821333>
- Maquet, P. (coord.) (2013). *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe: Un paso más en el proceso de construcción de la Vía Urbana y Comunitaria hacia un Pacto Social Urbano alternativo*. Buenos Aires: Alianza Internacional de Habitantes.
- Milman, D. (1994). *The History of Cohousing*. Canadian Cohousing Network. Disponible en: <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-ofcohousing/>.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024a). Gobierno del cambio presenta al gremio de la construcción su política integral denominada Nuestro Hábitat Biodiverso. <https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/gobierno-del-cambio-presenta-al-gremio-de-la-construccion-su-politica-integral-denominada-nuestro-habitat-biodiverso>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024b). Ministerio de Vivienda avanza en la transformación de Nuestro Hábitat Biodiverso en Catatumbo. <https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/ministerio-de-vivienda-ciudad-y-territorio-avanza-en-la-transformacion-de-nuestro-habitat-biodiverso>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024c). La política Nuestro Hábitat Biodiverso empodera a las mujeres para desarrollar territorios con enfoque de género. <https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/la-politica-nuestro-habitat-biodiverso-de-minvivienda-empodera-las-mujeres-para-desarrollar-territorios-con-enfoque-de-genero>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024d). Destinan \$47.938 millones para vivienda de interés social rural en Chocó. <https://www.elnuevosiglo.com.co/nacion/destinaron-47938-millones-para-vivienda-de-interes-social-rural-en-choco>

- Nahoum, B. (2013). Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda por cooperativas de ayuda mutua. Edit. Trilce.
- Nudelman, J., Méndez, M., Medero, S., Canén, P. (2020). Vivienda Colectiva en Uruguay. 1933-2020. Editorial TC, Madrid.
- ONU. (2021). Reporte Anual 2021. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Nairobi, 21 a 23 de noviembre de 2022.
- Ortiz, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. En, CSEAM, El camino posible. Producción social del Hábitat en América latina (pp. 13–44). Montevideo: Ediciones Trilce.
- Peña, D. (2023). Derecho urbanístico y ordenamiento del territorio en Colombia. Instituto de Estudios Urbanos Universidad Nacional de Colombia.
- Reuters. (2025). Spain's booming economy brings cold comfort for some. <https://www.reuters.com/markets/europe/spains-booming-economy-brings-cold-comfort-some-2025-02-21>
- Simón, H. (2020) Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, vol. 134, e69165. <https://dx.doi.org/10.5209/REVE.69165>.
- Talledos, E. (2015). David Harvey Ciudades Rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Estudios Sociológicos XXXII: 99. Instituto de Turismo, umar-Huatulco.
- Turmo, R. (2004). Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge.
- Urbanitae. (2025). El déficit de vivienda: ¿cómo afrontarán las grandes ciudades la futura escasez de 2,7 millones de viviendas?
- Vestbro, D. (1997). Collective Housing in Scandinavia – How Feminism Revised a Modernist Experiment. Journal of Architectural and Planning Research, 14, (4):329-342
- Vidal, L., Gil, J., & Martínez, M. A. (2024). Accommodating 'generation rent': Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain. Urban Studies, 61(3), 456–472. <https://doi.org/10.1177/00420980231222776>