

# Secretaría Distrital del Hábitat

## MESA VIS

Experiencia de Bogotá en la articulación entre la oferta y la demanda de vivienda

Bogotá D.C., junio 23 de 2011





## Los argumentos que conocemos

### Para las siguientes preguntas:

- ¿Por qué no hemos logrado articular la oferta y la demanda de vivienda?
- ¿Por qué nos es tan difícil desembolsar los SDV para VIP?

### Estas son las respuestas que conocemos:

- Es que en la ciudad no hay suelo

---

- Es que el suelo es muy costoso

---

- Es que el valor del suelo pesa mucho en el valor final

---

- Es que para construir hay que surtir muchos trámites que se demoran mucho

---

- Es que la gente no tiene plata para adquirir vivienda

---

- Es que el desembolso del SDV es un enredo

---

- Es que hace falta "amarrar" los 5 elementos claves: ahorro, subsidio, crédito, cierre financiero y oferta

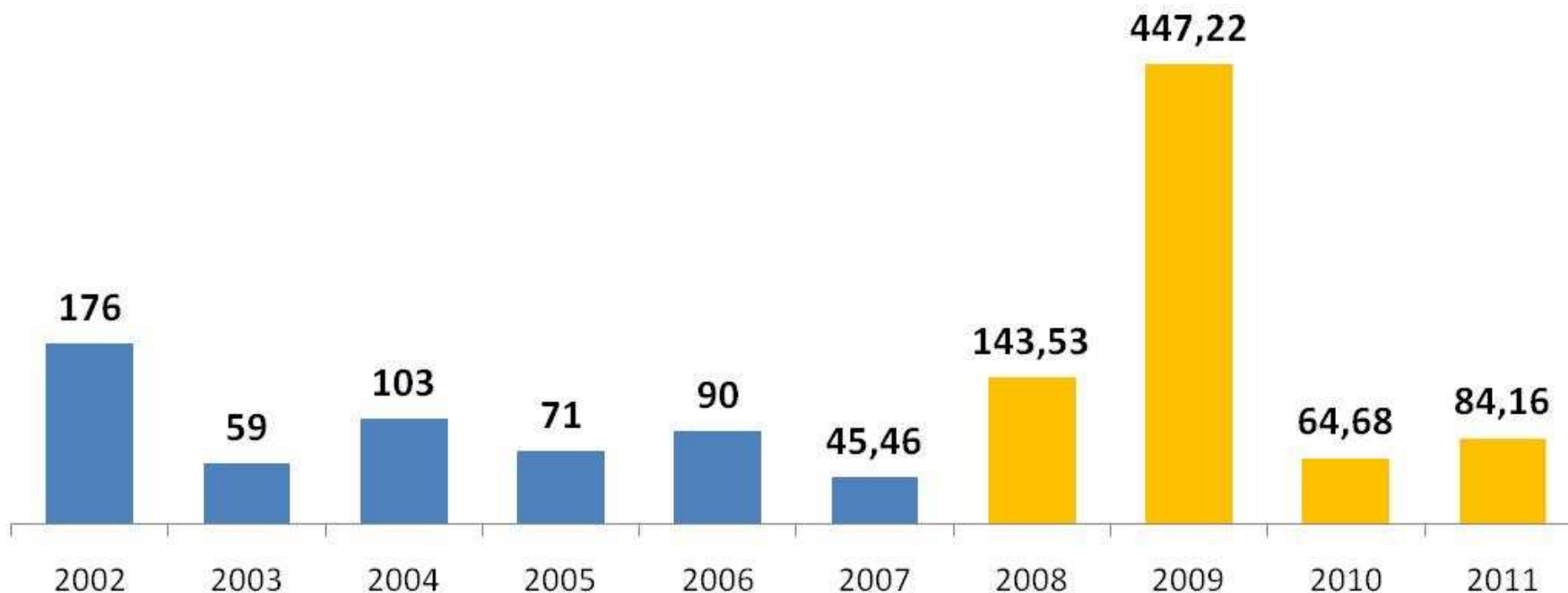
---

- Es que competir con el mercado informal es muy difícil

---

## Nuestra versión de la realidad

**Hay suelo. Probablemente no todo el que se necesita, pero hemos generado 739, 59 has. de suelo urbanizable, para la construcción de más de 60.000 viviendas, a través de 13 planes parciales.**



**Número de hectáreas de suelo urbanizable generadas al año**

# Nuestra versión de la realidad

Hemos producido suelo barato y tampoco lo compran

**METROVIVIENDA**

El valor histórico promedio del suelo en Metrovivienda es \$23.514/m<sup>2</sup> bruto, o sea, \$54.327/m<sup>2</sup> útil.

**Declaratoria de Desarrollo Prioritario (9 predios subastados)**

## Valor promedio m<sup>2</sup>

70% Avalúo Catastral	Usme	\$30.425
	Bosa	\$140.816

## Nuestra versión de la realidad

**Hemos reducido sustancialmente tiempos y trámites y diseñado esquemas como Mesa de Soluciones y nuestro esfuerzo no parece corresponderse con una reactivación del sector**



### Reducción de tiempo

- 52% en respuesta de las entidades (de 644 a 355 días)
- 25% en toda la cadena de trámites de urbanismo y construcción (de 1.251 a 938)

### Reducción de requisitos en 28 trámites (244 requisitos)

- Se suprimieron 74 requisitos (30%)

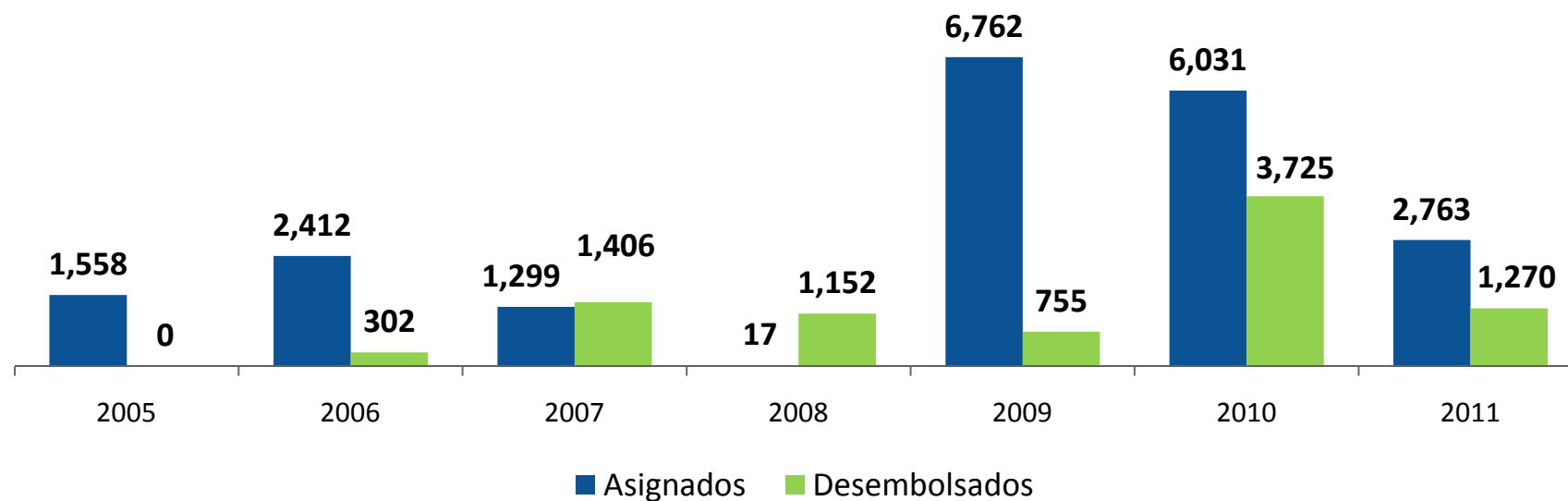
### Mesa de Soluciones

A 31 de mayo de 2011 hay inscritos 78 proyectos de 30 constructoras con un potencial de 43.200 viviendas, de las cuales 19.000 se entregarán este año:

- Durante 2011 (150 días) se han surtido 717 trámites
- Al 29% de los proyectos les falta licencia de urbanismo y al 33% de construcción
- Al 62% les faltan redes externas de EAAB y al 82% la instalación de medidores

## Nuestra versión de la realidad

Hoy en la ciudad hay casi 10.000 hogares , con por lo menos \$25.000.000 (cierre financiero) en el bolsillo, buscando vivienda.  
Hemos asignado 15.573 subsidios y desembolsado 5.750



Además, en el Sistema de Información para La  
Financiación de Soluciones de Vivienda tenemos 25.589  
hogares con cierre financiero

## Nuestra versión de la realidad

**Tomamos medidas para amarrar los 5 elementos y hacer más eficiente el proceso**

De		A
El medio: el subsidio (asignar)	→	El fin: la casa (desembolsar)
Mirada corta: los hogares no tienen recursos	→	Mirada compleja: articulación de oferta y demanda
Una entidad sola en la tarea	→	Un sector que articula acciones
Procesos independientes	→	Procesos articulados
La responsabilidad estatal	→	La corresponsabilidad
Focalización: acciones afirmativas (bolsas)	→	Focalización: población excluida del sistema formal (desplazados e independientes)
El SDV como primer paso	→	El SDV como cierre a un esfuerzo del hogar

# Nuestra versión de la realidad

## Tomamos medidas para amarrar los 5 elementos y hacer más eficiente el proceso

1

### Incrementar el acceso

Aumento del valor del SDV

Racionalización de requisitos

Cultura del ahorro: Alfabetización financiera

Subsidio Condicionado de Arrendamiento

2

### Reducir los tiempos

Más oferta de vivienda: gestión de suelo y optimización de trámites de urbanismo y construcción

Hacer visible la oferta: Banco de Vivienda y vitrinas inmobiliarias

Articulación entre procesos: alianzas con otros actores (gobierno nacional, sector financiero)

Mejora en procedimientos internos

Acompañamiento permanente: 23 tutores, 29 informadores  
19 puntos de atención



## Nuestra versión de la realidad

### Las medidas tomadas han ido cambiando las tendencias

- 56% de incremento en el desembolso
- 36% de disminución en tiempo de desembolso para independientes
- 90% de desembolsos en menos de 1,5 años

- Cierre financiero
- Articulación oferta-demanda
- Trabajo conjunto con el sector financiero
- Optimización de trámites
- Acompañamiento

- 25% menos de pérdidas

- Reglas claras y conocidas
- Información

- 65% más de hogares con cierre financiero

- Cultura del Ahorro
- Subsidio Condicionado de Arrendamiento

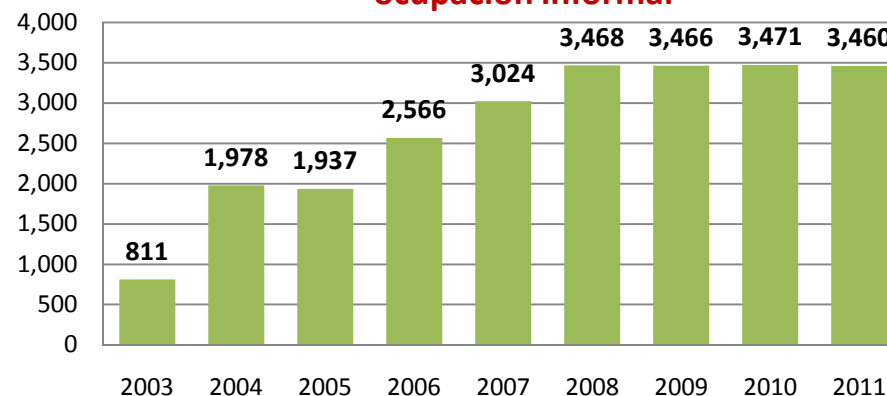
# Nuestra versión de la realidad

## Procuramos prevenir la informalidad y proteger al consumidor de vivienda

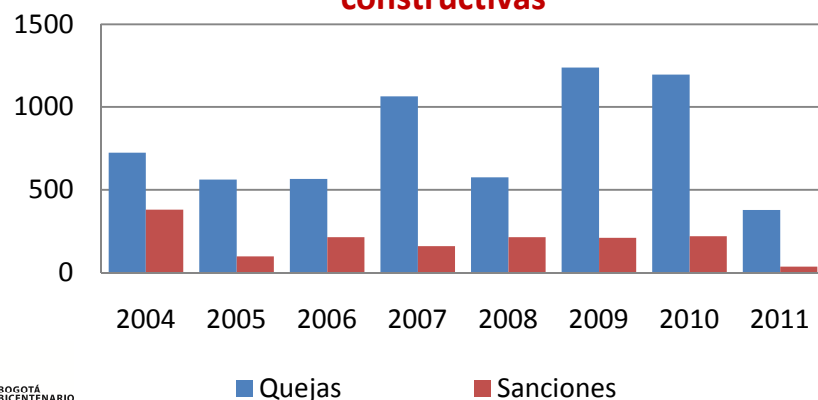
Para contrarrestar la informalidad se requiere la oferta de VIS y VIP que el mercado demanda.

La prevención a la ocupación informal es una medida para procurar que ello sea sí pues garantizar condiciones de mercado justas.

### Hectáreas - Polígonos de monitoreo de ocupación informal

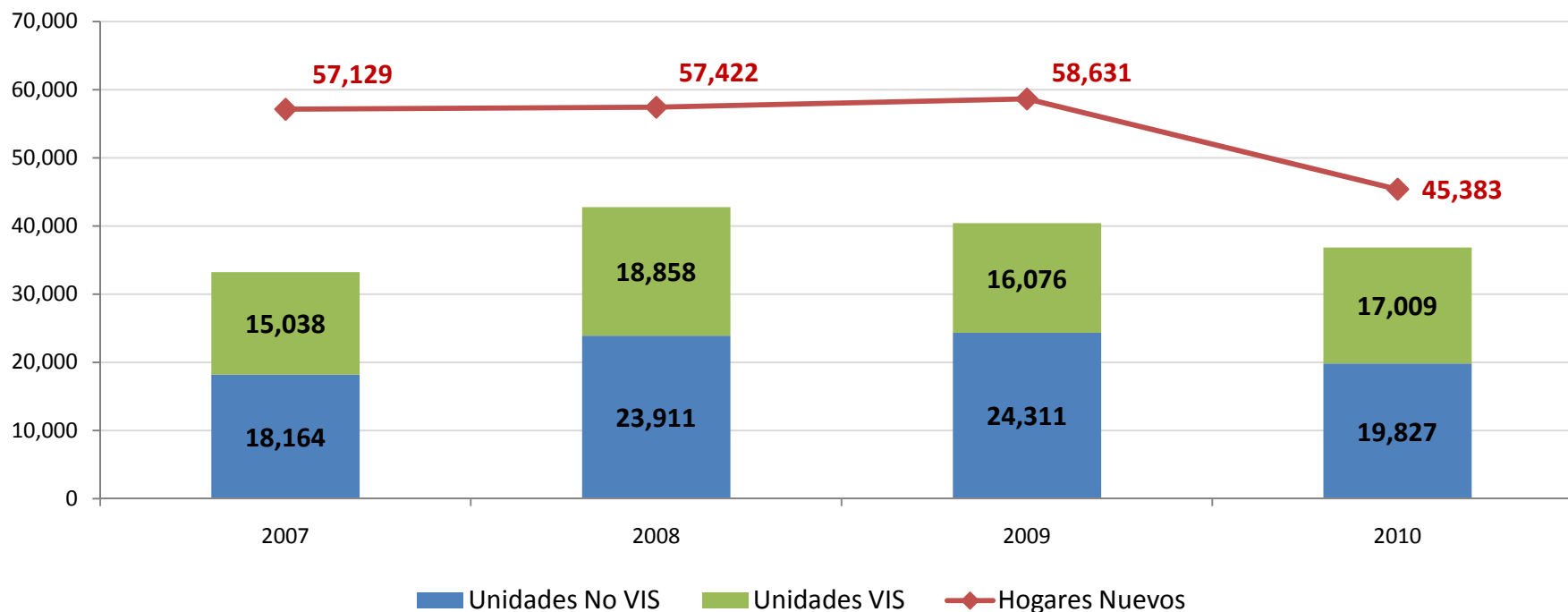


### Quejas y sanciones por deficiencias constructivas



En los últimos 7 años la administración distrital ha recibido 6.305 quejas por deficiencias constructivas, de las cuales 1.537 (24%) han terminado en una sanción.

## La evidencia ...



**Según estos datos, en la ciudad se forman cerca de 54.600 hogares al año, el 82% de los cuales están en estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 (44.800 hogares)**

## ¿Salidas?

### Hay un desencuentro, entonces ...

Será que:	Sí	No
¿Garantizar el derecho a la vivienda es solo responsabilidad del Estado?	X	X
¿El Estado debe construir las viviendas y asignar las casas?	X	X
¿Debemos aumentar el valor del SDV?	X	X
¿Se trata entonces de subsidiar más la oferta?	X	X
¿Si sacamos el suelo del mercado (p.e. calificándolo) funcionaría mejor?	X	X
¿De lo que se trata es de flexibilizar las normas (obligaciones)?	X	X
¿Tenemos que encontrar formas distintas de producción de vivienda (OPV)?	X	X
¿El problema es la financiación y hay que encontrar formas alternativas?	X	X
¿La salida está en apelar a la responsabilidad social empresarial?	X	X
¿Nos tenemos que dedicar a mover el mercado de la vivienda usada?	X	X
¿El gobierno nacional tiene razón y la solución está en los Macroproyectos?	X	X



**Si la respuesta a la mayoría de preguntas consignadas en la diapositiva anterior es “Nooooo!”, entonces ...**

**¿Qué debemos hacer?  
(entre todos)**