



MESA REDONDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –  
DIEGO ECHEVERRY CAMPOS  
UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

---

**ACTA**

**28 DE MAYO DE 2009**

En la ciudad de Bogotá siendo las 10:00 a.m se da inicio a la Mesa de Vivienda de Interés Social en el salón SD -702 del Edificio Julio Mario Santodomingo de la Universidad de los Andes.

La reunión comenzó con la bienvenida a todos los participantes por parte de la coordinadora Clemencia Escallón quien cede la palabra a Sandra Forero gerente de Camacol Bogota - Cundinamarca quien a su vez agradeció la oportunidad de compartir en un espacio como la Mesa VIS el estudio llamado “La Producción de Vivienda de Bajo Costo en Bogotá”.

A continuación, María del Rosario Hidalgo Directora del Departamento Económico de Camacol Bogotá – Cundinamarca, explica que el estudio evalúa los aspectos del costo de la vivienda que deben ser replanteados para así lograr dinamizar la construcción de vivienda de interés social y prioritario. Este estudio se realizó por el comité de Vivienda de Interés Social de Camacol conjuntamente con Metrovivienda.

En la presentación se mostró el déficit cuantitativo acumulado en un periodo de 10 años junto con el porcentaje de formación de viviendas en asentamientos ilegales o informales. Así mismo se mostró el descenso de producción de VIS en el último año y el resumen de la evolución de las variables (lanzamientos de proyectos, ventas, iniciaciones y ofertas) del 2008 y 2009 en VIP (Vivienda de interés Prioritario) y VIS (Vivienda de Interés Social).

Dentro del estudio se identificaron dos principales problemas. El primero es que la oferta siempre es muy inferior a la demanda a pesar de haber subsidios, garantías, ahorro programado, exenciones, bancos de tierra y otros instrumentos. El segundo se basa en el costo de suelo urbanizado.

El ejercicio parte de la hipótesis que el suelo urbanizado no debería ser superior al 15% del valor final del inmueble (7.5 SMLM) para lograr viviendas de 50 SMLM. Este análisis de variables se hizo en siete proyectos adelantados por Metrovivienda desagregando el valor del suelo, costo del urbanismo, costos indirectos y costo total. De esto se encontró que el urbanismo tenía el mayor peso frente a las demás componentes(58% del costo).

En el estudio se plantearon tres alternativas de análisis: la densidad requerida, el valor máximo residual que se podría pagar por el suelo y el urbanismo, y la relación de incidencia del costo del suelo en el área de la vivienda. El resultado de estas alternativas fue que la densidad requerida superaría ampliamente la densidad actual de los proyectos ( de 234viv/ha a 265 viv/ha), que el costo del suelo debería ser un 32% más barato que actualmente y que el área para una vivienda VIP no puede ser mayor a los 32 m<sup>2</sup>. Por lo anterior, se llegó a la conclusión que los costos actuales del urbanismo aun con un precio de suelo bajo, supera el 15% del valor de la vivienda<sup>1</sup>.

Luego se mostró el análisis de los costos del urbanismo evidenciando la alta incidencia que tienen los parques y las vías en el mismo. Se comenta que no existen normas que precisen las características requeridas para los parques, no hay reglas claras al respecto y adicionalmente que los costos de las vías según las normas del IDU son muy altos comparados con las especificaciones técnicas del INVIAS .

Respecto a la problemática de la demanda, se mencionó que el 6% de los hogares de la ciudad reciben un ingreso de menos de 1 SMLV y el 22% reciben un ingreso menor de 2 SMLV por lo cual estos hogares tienen una capacidad limitada de ahorro y endeudamiento que impide lograr un cierre financiero. Por esta razón es importante que se aumente la capacidad de ahorro y bancarización de estas personas.

Se espera que la administración nacional pueda mejorar la situación con herramientas como el subsidio a la tasa de interés, un esquema de garantías y subsidio al desempleo, entre otros. También se necesita que las administraciones locales implementen un sistema de apoyo a la informalidad para poder bancarizar a los usuarios, mediante las empresas prestadoras de servicios públicos.

La presentación se encuentra disponible en la página web de la mesa VIS en el siguiente link:

<http://mesavis.uniandes.edu.co/presentaciones%202009/Viabilidad%20de%20la%20construccion%20de%20Viviendas%20de%2050.pdf>.

Posteriormente se dio paso a la discusión dentro de la cual se trataron los siguientes temas:

Se menciona que se ha demostrado que las familias sacrifican parte de su presupuesto de alimentación al pago de las cuotas del hogar, por lo tanto es importante ser cautelosos con el porcentaje asignado al pago de vivienda por parte de las familias.

Se propone dado la interdisciplinariedad que los participantes de la Mesa VIS-Diego Echeverry Campos, que se haga un aporte específico en donde se generen soluciones y alternativas tangibles mediante el trabajo en conjunto en sesiones especiales para obtener un producto que ayude a dar solución al problema que aqueja a aquellas personas más necesitadas.

---

<sup>1</sup> CAMACOL, Bogotá y Cundinamarca. (2009). Producción de vivienda de bajo costo en Bogotá.

Recuperado el 9 de Junio de 2009 en

<http://mesavis/presentaciones%202009/Viabilidad%20de%20la%20construccion%20de%20Viviendas%20de%2050.pdf>

También se habló de la posibilidad de simular en el estudio el aporte del subsidio al urbanismo y no al producto terminado vivienda, como actualmente se hace.

Se mencionó que aunque es muy importante analizar el tema de la demanda no se puede olvidar que se debe mirar desde la pobreza de la población ya que es desde allí desde donde se pueden establecer soluciones reales al tema. El cierre financiero se debe analizar desde la familia y no desde el sector financiero o el sector de la construcción como se hace comúnmente.

Se comenta que históricamente ha existido exceso de demanda y que por lo tanto se debe estudiar por qué la política de VIS (Vivienda de interés Social) se enfoca únicamente hacia la demanda efectiva lo cual ha demostrado su inutilidad.

Es importante evaluar si el acceso a la vivienda propia es la solución y si por el contrario se deben evaluar formas de tenencia diferentes como el arrendamiento para darle a los hogares una vivienda digna. Al respecto la coordinadora de la Mesa comenta que se adelanta sobre este tema, la organización del Foro Internacional para el mes de octubre, y que próximamente se comunicará a todos los participantes en la Mesa Vis, sobre los detalles del mismo.

Dentro de la discusión se mencionó que no se debe olvidar que existen costos de urbanismo que se podrían disminuir si se utilizaran predios y terrenos que ya se encuentran dentro de la ciudad y que están ociosos o que hacen un uso ineficiente del suelo. Esto podría generar reducciones importantes en infraestructura y movilidad.

Se habló de los altos costos que genera la producción informal al distrito ya que es muy costoso formalizar viviendas que fueron hechas sin planeación ni urbanismo. Por ello, se recalcó la importancia de actuar prontamente ya que no hacer nada genera grandes riesgos a ésta población y altos costos que deben ser asumidos por la ciudad posteriormente.

Se mencionó que existen grandes temas en los cuales se debe actuar como lo son: reflexión sobre el tema estructural de la pobreza; El por qué no se produce suelo urbanizable en la ciudad. El interrogante está frente a la falta de una política clara, o la no utilización de mecanismos de ley establecidos para la obtención del suelo.

Se reitera el compromiso por parte de la Mesa de acoger la sugerencia de adelantar mesas de trabajo, para buscar soluciones y alternativas que puedan ser puestas en práctica por parte del sector público.

Finalmente se mencionó la importancia de reconocer que la demanda no se puede estandarizar, es decir no se puede pretender dar una misma solución a todos los hogares ya que ellos tienen diferentes necesidades, características y condiciones que requieren de diferentes soluciones habitacionales.

Siendo las 12.30 m se dio por terminada la reunión.