



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN COLOMBIA

Las limitaciones que presenta la política de vivienda en Colombia han llevado a incrementar el interés por el desafío laboral al cual como ciudadanos debemos enfrentarnos.

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella estrategia que va dirigida a personas menos favorecidas y las cuales devengan menos de (4) cuatro Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), contando con un subsidio de vivienda hasta 135 SMMLV. Las familias de estratos 1, 2 y 3 tienen severas restricciones para acceder a este bien, a raíz de sus limitados ingresos en relación al precio de compra de la vivienda.

La vivienda siempre será un referente determinante de la calidad de vida en la sociedad, debido a esto en la ciudad de Bogotá, el Distrito ha buscado diferentes soluciones para el difícil acceso a la VIS, asociadas con la gestión del suelo y el sector inmobiliario.

Así mismo, la producción de vivienda requiere del funcionamiento de algunos de los mercados que relacionan, como es el caso de la tierra, materiales e insumos y sector financiero. Dentro de este marco, se presentan múltiples y diversas fallas que pueden afectar al mercado de VIS y VIP (Vivienda de Interés Prioritario): Desde la oferta es común la insuficiencia de suelo urbanizado, los trámites extensos asociados a la norma urbana, las dificultades de financiación para los constructores o los elevados costos de algunos insumos. Mientras que los hogares demandantes presentan problemas de financiación, limitaciones para el ahorro, así como necesidades de formalización y de mejoramiento del entorno y de vivienda.

Un aspecto importante en el mercado de vivienda es la escasez, en cuanto que las unidades de vivienda se encuentran dispersas en el espacio, es decir, entre más viviendas existan, menor será el espacio que podrá ser utilizado para construir viviendas nuevas, produciendo un aumento en los precios del suelo. Esta situación ha contribuido al aumento de la urbanización informal.

No obstante, se puede afirmar que los oferentes no tienen el poder de establecer el precio de mercado para cada factor, ya que son consecuencia de múltiples fuerzas del mercado que van más allá de las de un agente particular.

La intervención de la autoridad pública en el mercado de vivienda suaviza su carácter inherentemente inestable, ya se mantiene fluctuando por encima y por debajo de la tasa de crecimiento de la economía; este puede llevar a no mejorar

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: cgtcolombia confederación. Twitter: @cgtcolombia1



ITUC-CSI-IGB



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



las necesidades de vivienda del país. Para profundizar más en este asunto de interés público se hace un breve y esquemático análisis de antecedentes dividido en 3 periodos que se evidencian a continuación.

Entre 1930 y 1972 corresponde a un periodo de un Estado colombiano que define las acciones de la política para poblaciones con poco abastecimiento de agua y saneamiento, es decir, falta de calidad de vida, lo cual conforma una ciudad con una infraestructura urbana deficiente.

También se aborda el problema de la demanda de vivienda para la clase obrera y la creación de las primeras instituciones con responsabilidades directas de financiación y promoción estatal de vivienda, que a partir de la creación institucional se garantizó la financiación de la misma, utilizando como instrumento idóneo el Banco Central Hipotecario (BCH), creado en el año 1932. Ahora bien: con respecto al sector de la construcción y el desarrollo tecnológico se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), en 1939.

Entre 1972 y 1990 el sector de la vivienda fue convertido en la estrategia central de la promoción del desarrollo económico realizando sus funciones por medio de incentivos como el ahorro y la acumulación de capitales disponibles para la construcción masiva de vivienda, fortaleciendo simultáneamente la industria constructora como eje dinamizador de todas las fuerzas productivas. En efecto, el Estado entrega al sector privado parte de la responsabilidad de la producción de vivienda y bajo estos parámetros se definen tres líneas de acción: atención a los barrios subnormales; desarrollo progresivo de lotes con adecuación para servicios públicos y mejoras en la calidad de vivienda estableciendo normas mínimas de construcciones en aéreas de (41 m²), que corresponde a una soluciones básica y 60 m², soluciones máximas (hasta 120 m²) (Rueda, 2000).

Las CAV (Corporaciones de ahorro y vivienda) se consolidan como las principales entidades financieras del sector, permitiendo a las constructoras privadas superar la producción estatal de vivienda. Sin embargo, la escasa producción de materiales generó un incremento considerable en los costos finales y una sobreoferta del mercado por la falta de recursos de la población demandante. Como respuesta, a estas irregularidades en el mercado el Estado opta por crear La Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) en el 1972, como un mecanismo para incentivar el ahorro y contar con una mayor cantidad de recursos para el financiamiento de vivienda.

Entre 1990 y 2007, se establece el marco legal vigente, el cual determina las acciones del sector vivienda, establecidas por la Ley 3 de 1991 en la reforma de 1989, creando consigo el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SNVIS), encargándose de generar condiciones adecuadas para aplicar y otorgar

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: cgtcolombia confederación. Twitter: @cgtcolombia1



ITUC-CSI-IGB



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



ITUC-CSI-IGB

los subsidios familiares. Es así como se transformó el ICT en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), limitando y reduciendo significativamente la participación del Estado como ente regulador de la producción de vivienda social y Redefiniendo que la intervención financiera debe realizarse a través del otorgamiento de subsidios. En consecuencia, se delegó la responsabilidad de la producción directa al sector privado, cuyo afán de lucro y utilidad generaron enormes distorsiones en el Mercado de la Vivienda

Para el año 2002 se profundiza la crisis en el sistema de crédito de vivienda, debido a modificaciones realizadas en la estructura de créditos. El UPAC radicaliza sus efectos perversos a los ahorradores, afligiendo del mismo modo al sistema financiero y a las empresas constructoras. Como es sabido y en razón de los cambios que introdujeron las CAV en las tasas de interés sobre las cuentas de ahorro, Debido en buena medida, por los retiros de los ahorros cuantiosos que se produjeron. Así el Estado realiza una sustitución del sistema UPAC por las Unidades de Vivienda de Valor Real (UVR), definiendo una nueva forma de financiación de vivienda, en donde la tasa de interés de los créditos se rigen por la capacidad de pago de la demanda, convirtiéndose en un factor adicional como limitante de la política.

En virtud de las circunstancias anteriormente mencionadas, el Gobierno Nacional inicia el proceso de liquidación del INURBE en el 2003, con el propósito de reducir los costos operativos y garantizar los subsidios directos a la demanda, elevar la transparencia y la eficiencia, trasladando como consecuencia a las cajas de compensación familiar como las únicas entidades encargadas del manejo de los subsidios familiares, aceptando la supuesta incapacidad del Estado por administrar y promover uno de los sectores más importantes para el desarrollo de la economía y de la sociedad. Todo en la creencia ideológica, según la cual, el estado no está facultado para acometer planes, programas y proyectos mientras el mercado o sector privado, sí como la política pública de vivienda actual se rige bajo el sistema de generación de subsidios familiares de vivienda y enfatizan que este sistema no es lo suficientemente eficiente; ya que no logra garantizar la efectividad de la política para hacer que la producción de vivienda cubra el total de la demanda que se encuentra en condiciones de absoluta pobreza y pueda acceder a algún tipo de financiación por parte del Estado, lo que origina un incumplimiento en su función principal como dinamizador de la economía en el desarrollo social.

De este modo se entra a analizar el déficit de vivienda de acuerdo con los datos del Censo de 2005, el déficit total (cuantitativo y cualitativo) en el nivel nacional es de 3.838.055 viviendas: 1.307.757 que corresponden a hogares que carecen de una solución habitacional (déficit cuantitativo) y 2.520.298 hacen referencia a los hogares que necesitan mejorar su vivienda actual (déficit cualitativo). En

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: [cgtcolombia confederación](https://www.facebook.com/cgtcolombiaconfederación). Twitter: [@cgtcolombia1](https://twitter.com/cgtcolombia1)



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



ITUC-CSI-IGB

términos relativos significa que el 12% del total de hogares del país no cuenta con una vivienda y el 24% requiere hacer mejoras en sus unidades habitacionales actuales.

Es decir, que el déficit cuantitativo para la ciudad de Bogotá es de 14,6%, la situación deficitaria de soluciones habitacionales no representa un fenómeno coyuntural, sino estructural al ser evidente, las necesidades de soluciones VIS (vivienda de interés social), que se deberán incrementar en un periodo de tiempo aproximado de 8 años, para elevar el ritmo de crecimiento de la producción de la oferta de vivienda, según datos de la cámara colombiana de construcción CAMACOL, para el año 2020 la política habitacional debe haber cumplido la meta de suplir el déficit habitacional para ello comprometerá a los municipios durante el transcurso del presente, con la causa de gestionar suelos con el fin de que entre 2011 y 2019 poder conformar 3.5 millones de viviendas de las cuales 2.4 millones son para interés social (VIS).

El señor presidente Juan Manuel Santos propuso como meta del cuatrienio (2011-2014) generar un millón de viviendas que por las razones anteriores, es el principio de generación de suelo 9.000 hectáreas del país. Lo cual desde un ámbito económico se puede ver como una salida a cubrir el déficit habitacional y parte del desempleo ya que toda inversión demanda mano de obra. Pero para que esto se lleve a cabo se deberían plantear medidas que estimulen la oferta, permitiendo que la demanda potencial se haga efectiva. Para ello el acompañamiento del Estado a las entidades territoriales y a las empresas asociadas a la cadena de valor de la construcción de edificaciones, es fundamental para que la política de la vivienda en Colombia responda a estas necesidades de manera eficaz.

Según el DANE para el cuarto periodo del 2013 el rubro que más ayudo al crecimiento del PIB de 4,3%, fue la construcción. Con una participación de 9,8% que aunque tuvo una disminución de 15,7% respecto a 2012 es decir 328.154 metros cuadrados (m2) menos, ya que en el 2012 se construyeron 2.094.058 metros cuadrados (M2).

Respecto a lo anterior se debe tener en cuenta El Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN), el cual representa la variación porcentual de cuantas viviendas se construyen haciendo un sesgo entre la multifamiliar (Apartamentos) y la unifamiliar (casas) frente a un año u otro, con respecto a esto en el cuarto trimestre se registró una variación de 1,66%, siendo inferior en 0,81 puntos porcentuales al registrado en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 2,47%. El precio por metro cuadrado de la vivienda en proceso de construcción con destino apartamentos presentó un incremento de 1,84%, mientras que el destino casas presentó una variación negativa de 2,28%.

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: cgtcolombia confederación. Twitter: @cgtcolombia1



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



En las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, se destaca el crecimiento en el precio por metro cuadrado de Armenia (2,76%) y Bucaramanga (2,18%), mientras que el área de Pereira (-1,79%) presentó la única variación negativa.

Los precios de la vivienda nueva con destino apartamentos, registraron sus principales crecimientos en las áreas de Bucaramanga (2,58%) y Bogotá (1,87%). El área urbana de Pereira presentó la única variación negativa para este destino (-0,55%).



ITUC-CSI-IGB

En el cuarto trimestre de 2013, el precio por metro cuadrado correspondiente a casas registró sus principales crecimientos en las áreas de Armenia (7,26%) y Barranquilla (3,06%). Por otra parte, las áreas de Cali (-7,99%) y Bogotá (-4,16%) presentaron las mayores variaciones negativas para este destino. Según lo anterior podemos analizar que para cuarto trimestre de 2013 con el mismo periodo de 2012, el Índice de Precios de Vivienda Nueva registró un incremento de 10,59%. Este resultado es inferior en 0,74 puntos porcentuales al registrado en el mismo período del 2012, cuando presentó un incremento de 11,33%.

Frente a lo anterior se analiza a continuación en la siguiente **tabla No.1** la cantidad de licencias de construcción aprobadas para Vivienda Social en Colombia a partir de Enero 2012 hasta Noviembre de 2013.

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: [cgtcolombia confederación](https://www.facebook.com/cgtcolombiaconfederación). Twitter: [@cgtcolombia1](https://twitter.com/cgtcolombia1)



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



Tabla No. 1: Licencias de Construcción Aprobadas para Enero de 2012 hasta Noviembre 2013, para VIS Y NO VIS.

Vivienda			
Periodo	Total vivienda	VIS	No VIS
12-Jan	1,133,381	184,091	949,290
12-Feb	1,195,901	331,775	864,126
12-Mar	981,629	258,847	722,782
12-Apr	1,028,885	243,803	785,082
12-May	1,472,750	142,242	1,330,508
12-Jun	1,560,585	530,365	1,030,220
12-Jul	1,359,802	326,626	1,033,176
12-Aug	1,246,839	414,324	832,515
12-Sep	1,407,426	368,828	1,038,598
41,924	1,141,091	250,737	890,354
12-Nov	1,163,425	352,536	810,889
12-Dec	1,815,643	790,489	1,025,154
41,652	1,243,481	262,446	981,035
13-Feb	1,602,551	558,523	1,044,028
13-Mar	1,370,431	523,080	847,351
13-Apr	1,431,137	506,397	924,740
13-May	1,785,864	695,505	1,090,359
13-Jun	1,393,111	480,273	912,838
13-Jul	1,316,746	466,178	850,568
13-Aug	1,752,685	736,216	1,016,469
13-Sep	1,407,114	504,150	902,964
13-Oct	1,556,968	539,955	1,017,013
13-Nov	1,430,062	536,831	893,231

FUENTE: DANE.
Estadísticas de edificación.

Según la gráfica anterior, para 12 de diciembre de 2012 fue el periodo que más licencias de construcción se aprobaron con 790.489 unidades de viviendas para VIS y no VIS 1.025.154 unidades de vivienda teniendo un total de 1815.643 unidades de viviendas para construir, debido a la inyección de inversión que se realizó para ese periodo por parte del estado.

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: [cgtcolombia confederación](https://www.facebook.com/cgtcolombiaconfederación). Twitter: [@cgtcolombia1](https://twitter.com/cgtcolombia1)



ITUC-CST-IGB



CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO

Personería Jurídica 002230 del 14 de julio 1975
Nit. 860 047 643 -9



Conclusiones o soluciones

Crear organizaciones que concentren y divulguen información relevante del mercado inmobiliario tiene como fin de disminuir los costos de transacción de los agentes económicos (familias y empresas). Cuando estas organizaciones funcionan de manera eficiente los costos de transacción y la información es más simétrica, la confianza aumenta junto con el capital social.

De otra parte es conveniente que el Estado realice esfuerzos para divulgar la información sobre el mercado de vivienda para crear incentivos para los oferentes inmobiliarios u otro tipo de organizaciones para dinamizar la actividad total del mercado.

La confederación General del trabajo –CGT- está comprometido con el bienestar y desarrollo humano de todos su afiliados y sociedad, teniendo en cuenta que es un derecho fundamental tener acceso a vivienda digna. Por ende es una prioridad para nosotros informar sobre los hechos que generen la oportunidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes Colombianos en un bien fundamental de vida como lo es la Vivienda.



ITUC-CSI-IGB

Munir Fernando Cure Monroy
Investigador Económico
CGT

Trabajamos por la Justicia Social, para que la Paz sea Posible

Diagonal 39 A Bis 14 – 52 Bogotá D.C. Colombia (Código Postal 111311)

PBX: 288 15 04 – FAX: 5101843 / E-mail: cgtcolombia@etb.net.co –

Web: cgtcolombia.org. Facebook: [cgtcolombia confederación](https://www.facebook.com/cgtcolombiaconfederación). Twitter: [@cgtcolombia1](https://twitter.com/cgtcolombia1)