

Los Papeles de Coyuntura son un espacio para la divulgación de los resultados parciales y/o totales producto de procesos de investigación del Grupo de Investigaciones de la MGU, la Comunidad Piloto, y cualquier otro investigador preocupado por los temas de la Gestión Urbano-Regional

Encuentre en este número:

URBANISMO

Contexto General de los Proyectos de Vivienda en la ciudad de Bogotá

Por : Walter López Borbón*

GOBIERNO

El Mercado de Trabajo

Por : Alexandra Rodríguez del Gallego - Cristhian Ortega Ávila

Los PAPELES DE COYUNTURA se envían a personas relacionadas con la Gestión Urbana en Colombia.
Si Usted no desea recibir nuevamente estos documentos, por favor envíe un e-mail a gurbana@unipiloto.edu.co,
con el texto BÓRRARME en el "Asunto" o "Subject".

CONTÁCTENOS:

MAESTRÍA EN GESTIÓN URBANA - Universidad Piloto de Colombia
Teléfonos: 332 29 66 / 323 28 95 - Bogotá - Colombia

Contexto General de los Proyectos de Vivienda en la ciudad de Bogotá

Por : Walter López Borbón (wlborbon@hotmail.com)

La vivienda ha cumplido un papel relevante en los procesos de ocupación del territorio y ha involucrado, desde tiempos inmemorables, al conjunto de actores de la sociedad en su desarrollo y funcionalidad. Siempre se le ha entendido, no solo como un Cobjo Básico, sino además como el conjunto de otros componentes, que van desde lo productivo a lo social y cultural.

Esta condición ha llevado a que se le considere un bien de servicio social, a tal punto de ser referenciada en la Constitución de 1991 como un derecho de los colombianos¹. Por esto a la vivienda, como a la educación; la salud; el empleo; los servicios básicos, y el derecho a la vida, es función del Estado garantizar que existan las condiciones para su asequibilidad y accesibilidad. En este sentido ésta no solo se ha manejado como un “Bien de Uso”, sino que ha trascendido para llegar a entenderse como “Bien de Cambio” pues, no solo representa el bien - estado que caracteriza la estabilidad de los individuos, sino que es el bien más costoso que adquiere la mayoría de las familias y que juega papeles determinantes en el mejoramiento de los niveles de riqueza y de las condiciones de vida.

Adicionalmente, la vivienda es el escenario de diferenciación de pobreza a través del NBI, dado que sus características son tres de los cinco componentes del indicador. Vale la pena recordar que dos de los componentes del NBI son Dependencia Económica, y la Inasistencia Escolarⁱⁱ, y que los otros tres están relacionados con las condiciones físicas de la vivienda, como el abastecimiento de Servicios Domiciliarios - con particular énfasis en el saneamiento básico -, otro de los Materiales de la construcción - caso especial en tierra y materiales precederos -, y por último el Hacinamiento - mas de tres personas por cuarto.

DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDA.

El crecimiento de las ciudades de América Latina ha sido excepcional. En los últimos cien años han llegado, y en algunos casos superado, el tamaño, el nivel poblacional y la densidad de ciudades del primer mundo, situación que a éstas les significó varios siglos de historia y para las ciudades Latinoamericanas solo algunas décadas de crecimiento atropellado. El caso bogotano presenta el siguiente panorama:

AÑO.	POBLACIÓN.	BOGOTÁ	TAMAÑO -HCT-	DENSIDAD Hbt./hct.
1.910	5´072.000	145.000	570	254
1.951	11´600.000	715.362	2.700	265
1.993	35.000.000	5´500.000	26.654	205
2004	42.000.000	6.500.000	35.000	186

Fuente: Fabio Zambrano, “Historia de Localidad de Tunjuelito” DANE y DAPD.

Esta información evidencia como en aproximadamente ochenta años Colombia ha multiplicado por siete su población, Bogotá por 38 y su área por 46 con un único agravante y es que la densidad tiende a disminuir.

En una reciente conferencia del Departamento Nacional de Planeación, el Dr. Julio Miguel Silva, suministraba la siguiente información:

- Colombia aglutina en sus áreas urbanas el 72% de la población del país.
- Posee más de 38 ciudades con más de 100.000 habitantes.
- En general nuestras ciudades sufren de Macrocefalia urbana, que es predominio de un centro sobre el resto, aunque en cada colombiano es menos notorio, concentrando de esta manera las necesidades y los déficit correspondientes.
- De igual manera se da el fenómeno de la Conurbación o coincidencia de los perímetros urbanos, como el caso Soacha - Bogotá, con sus implicaciones generalmente de marginalidad y desatención.
- En este momento el país cuenta con 7´600.000 hogares y 6´500.000 viviendas lo que genera un faltante de 1´400.000 unidades, si a esto agregamos 876.000 de viviendas con carencia cualitativas, llegaremos a un total de 2´372.000, siendo familias potenciales - con capacidad de pago -, 1´600.000.
- De este déficit el 76% esta entre 0 y 4 salarios mínimos legales.
- De las 876.000 del déficit cualitativo,. 250.000 son irre recuperables y otras 250.000 están el alto riesgo y deben ser reasentadas.
- Cada año en el país aumenta en 185.000 familias, y Bogotá en 50.000, la producción nacional anual esta en 100.000 unidades y en la capital de 29.000.
- Los que logran acceder a vivienda nueva, van a la informalidad en un 20%, la vivienda compartida en un 80%.
- A nivel nacional se necesitan anualmente 2.319 hectáreas, en Bogotá 508, si a esto le sumamos, el déficit acumulado, tendremos 3.565 y 762 hectáreas respectivamente.
- Para Bogotá el P.O.T. tiene calculada un área residencial de 20.000 hectáreas, dentro del perímetro 400 para desarrollos de Vivienda de Interés Social - V.I.S. -, 2.000 en el área de expansión de las cuales serán 1.500 para V.I.S.

- Lo que significa que en dos años se vería agotada la tierra en Bogotá.
- Proyectados los cálculos de Samuel Jaramillo para Bogotá, el sector privado han construido 463.093 unidades, por encargo se han edificado 247.400 y el Estado ha adelantado 220.752, para un total de 931.245 viviendas - 63% del total, los barrios informales completan 556.342 - 37%-.
- Para el año 2000, la población de Bogotá se calculó en 6´485.000 habitantes y el número de hogares en 1´683.000. La cantidad de hogares contrasta con el número de viviendas, estimada en 1´138.000, que refleja un déficit de 545.000 unidades.

OFERTA FORMAL V.I.S.

Las condiciones actuales de la oferta formal, son las siguientes a 2003:

De 98 proyectos registrados:

Fuera de Bogotá 4%. En Bogotá: Zona Norte 7%, Zona Occidente 21%, Zona Noroccidente 30%, y Zona Sur el 37%.

Si tenemos en cuenta que en promedio de viviendas por proyecto es de 345 unidades, en 98 proyectos tendríamos: 33.810 viviendas, de las cuales 18.257 estarían representadas en la Zona Sur - hay que recordar que solo los Proyectos de Metrovivienda, se aspira completar 14.400 unidades.

En cuanto al tipo de oferta tenemos:

Zona Sur: Apartamentos 24%, casas 76%.
 Zona Occidental: Apartamentos 62%, casas 38%.
 Zona Norte: Apartamentos 86%, casas 14%.
 Zona Noroccidental: Apartamentos 66%, casas 34%.
 Zonas Aledañas: 100% casas.

Lo cual llama particularmente la atención por la gran diferencia entre casas y apartamentos en la Zona Sur, lo que da cuenta de un intento de adaptabilidad del mercado a las expectativas de la demanda potencial.

El promedio de dimensiones de frente y fondo en el caso de las casas, va desde 3,00 metros a 3,50 de ancho, y de largo de 7,40 a 11 metros, para un promedio de 30,00 m2 de lote y 56 m2 de construcción, con las siguientes particularidades:

Zona Sur: 49,7 m2.
 Zona Occidental: 57,9 m2.
 Zona Norte: 50 m2.
 Zona Noroccidental: 59,9 m2.
 Zonas Aledañas: 54,5 m2.

Siendo la Zona Sur la del promedio mas bajo, lo que definirá en parte los precios de venta y el valor por metro cuadrado que veremos a continuación.

En cuanto al valor promedio por vivienda, tenemos que en general se está por los \$32´110,000:

Zona Sur: \$ 26´795.000.
 Zona Occidental: \$ 35´134.000.
 Zona Norte: \$ 32´814.000.
 Zona Noroccidental: \$ 34´814.000.
 Zonas Aledañas: \$ 30´837,000.

Encontrándose la Zona Sur en ventaja, ya no solo por la cantidad de proyectos, sino por el precio comparativamente a la totalidad del mercado - encontrándose en esta Zona el segundo Proyecto mas barato del mercado con \$ 17´025,000 -.

Algo similar acontecería con el precio por metro cuadrado, partiendo de un promedio de \$ 634,000 - es de anotar que la diferencia no es representativa con los proyectos de vivienda mayores al tope V.I.S., los cuales están en la zona de Chapinero por el orden de \$ 791,000 el metro cuadrado, y \$ 844,000 en la Zona Noroccidental.

Zona Sur: \$470,000 por metro cuadrado.
 Zona Occidental: \$ 620,000 por metro cuadrado.
 Zona Norte: \$ 670,000 por metro cuadrado.
 Zona Noroccidental: \$ 610,000 por metro cuadrado.
 Zonas Aledañas: \$ 567,000 por metro cuadrado.

Resaltando que en el caso de la Zona Sur, solo el 38% de los proyectos están por encima del promedio y que aún se encuentran tres propuestas con valores entre los \$ 300,000 m2 y los \$ 350,000 m2, que suman mas de 1.500 unidades. Es de anotar que

independientemente del número de viviendas que hacen parte de los proyectos o hasta contrario a ello, se den casos de Proyectos con 700 viviendas y con costos por metro cuadrado de \$ 350,000 y otros de 5,600 unidades con valores de \$ 414,000 m2.

Hay que reconocer que la situación actual no ha sido la generalidad, sino mas bien la excepción de los últimos años, ya que este importante número de proyectos, con énfasis en casas y no apartamentos, con un cierto nivel de competencia, responde mas, que a la concreción de una política, a las actuales condiciones del mercado, que ha llevado a un número importante de constructores a incursionar en este franja del mercado.

A MANERA DE CONCLUSIÓN:

De lo referido hasta aquí se pueden obtener algunas conclusiones iniciales a manera de recomendaciones:

1. Atender el tema de Vivienda Nueva sea o no Interés Social, implica además de los componentes clásicos de diseño urbano y arquitectónico, contemplar temas de carácter fundamental, como el de la densidad, las alternativas tecnológicas, la financiación, el uso múltiple de la misma, entre otros.
2. No solo con vivienda nueva será posible atender el actual déficit, es necesario retomar temas tales como: El Mejoramiento Integral de Barrios, La Renovación Urbana - "Cambiar de Casa pero no de Barrio" -, Subdivisión de Vivienda, y una visión amplia del territorio, en este caso de la Sabana y los Municipios circunvecinos.
3. La vivienda para muchos estratos además del uso habitacional cumple el de mejoramiento de ingresos o de inversión a largo plazo, la Casa - Garaje, la Casa - Taller, la Casa - Compartida son algunos de estas posibilidades.
4. Es necesario estudiar la posibilidad de brindar alternativas innovativas, tanto en el diseño, como en construcción, precio y uso, es el caso de la Vivienda de Alquiler, de Paso, para atención a Grupos Vulnerables - caso Desplazados -, Vivienda para personas de la Tercera Edad, Parejas Jóvenes, Estudiantes, etc.
5. El compromiso al diseñar vivienda, no solo frente al debate Barrio versus Conjunto Cerrado, hacer ciudad - hacer comunidad, sino además del uso de la tierra - bien escaso de por sí -, es el de producir un bien de calidad, adaptable y en la medida de lo posible sostenible.

(Inicio)

* Arquitecto Walter López Borbón, Director del Laboratorio de Urbanística - Facultad de Arquitectura, Universidad Piloto de Colombia