

X Seminario de  
**INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL**  
Políticas de Vivienda y Derechos Habitacionales

---

ACIUR – Asociación Colombiana de Investigación Urbana y  
Regional

INJAVIU – Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo

**Septiembre de 2012**

# Opciones para la inclusión de la demanda informal en la política de vivienda

---

Nicolás Rueda García

- Mercado VIS 1970 = Mercado actual
- Colombia hoy: no atiende demanda >> ni produce soluciones adecuadas
- En países de la región: problemática similar
- Revisión de instrumentos de los 70' para atender la demanda mayoritaria
- Se propone evaluar y actualizar los instrumentos de los 70' como una opción para la situación actual.

# Visión contemporánea de la vivienda social en América Latina

---

Visión general de la problemática de la v.s. en Chile, Brasil y México, permite concluir:

- El modelo neoliberal adoptado en los 90' produjo efectos similares en estos países.
- En Chile: la política de v.s. no era tal. Era solo una política de financiamiento para la construcción de viviendas baratas, basada en el sistema de subsidio+ahorro+crédito para asegurar la participación de las empresas constructoras.

# Visión contemporánea de la vivienda social en América Latina

---

- Localización suburbana, espacios residuales entre edificios, y viviendas sin opciones de ampliación o mejoramiento caracterizan los nuevos desarrollos.
- En Brasil y México, situaciones similares a la chilena. Además, localizaciones inadecuadas y normas urbanísticas deficientes, que estimularon la especulación con el suelo.

Los promotores formales e informales han definido los patrones de crecimiento urbano, y el gobierno no ha podido controlar el proceso.

# Mercado de la vivienda social en Colombia

## 2006

---

### Características de la demanda potencial de la política VIS

	No. de Hogares	%	Ingreso medio del Hogar
<b>Informales</b>	<b>881.881</b>	<b>71</b>	<b>586.804</b>
<b>Formales</b>	<b>368.842</b>	<b>29</b>	<b>775.912</b>
<b>Total</b>	<b>1.250.723</b>	<b>100</b>	<b>642.573</b>

Fuente: DNP, MAVDT (2006) *Ciudades amables*. Presidencia de la República, DANE-ECH 2003. cálculos DNP-DDUPA

# Mercado de la vivienda social en Colombia

## 1970

---

### Submercados de Vivienda

Invasión		Pirata		Gubernamental		Comercial	
No.Fams.	%	No.Fams.	%	No.Fams.	%	No.Fams.	%
<b>4.953</b>	<b>1.1</b>	<b>204.279</b>	<b>45.3</b>	<b>48.743</b>	<b>10.7</b>	<b>193.127</b>	<b>42.9</b>

Fuente: J.Valenzuela y G.Vernez. "Construcción popular y estructura del mercado de vivienda: el caso de Bogotá", *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. 8, No.31, septiembre 1974.

# La vivienda urbana en el contexto de la informalidad económica

---

- Tradicionalmente, se ha desconocido el papel que desempeña la vivienda en el sector informal.
- En una situación de escasez e inestabilidad en el ingreso, la vivienda puede jugar un papel muy valioso en el mejoramiento socioeconómico de la familia.
- Los estudios de Turner, Valenzuela y Vernez sintetizan la importancia del desarrollo progresivo para los demandantes del sector informal, destacando la relación *–evolución económica de la familia con la construcción progresiva de la vivienda.*



# La vivienda urbana en el contexto de la informalidad económica

---

- La vivienda, más que un producto de consumo es un activo económico, un vehículo para el ahorro y un regulador del ingreso inestable.
- La vivienda arrendada o la ofrecida por las firmas privadas como parte de la política vigente, son menos deseables por requerir pagos mensuales de sumas fijas.
- La propiedad de una vivienda de D.P. representa para el propietario la oportunidad de obtener un ingreso adicional a través del arrendamiento de espacios o la instalación de un local comercial.

# La atención a la demanda informal en Colombia

---

- Al trasladar al sector privado la producción de la vivienda social (Ley 3 de 1991) no se transfirió la experiencia acumulada del ICT, la CVP y otros, en el manejo urbanístico y arquitectónico de los conjuntos de vivienda social.
- Con la demanda mayoritaria del sector informal resulta esencial el conocimiento de las condiciones y expectativas socioeconómicas de estas familias, así como la oferta de créditos adecuados para estos desarrollos.
- Tampoco se incluyeron los parámetros de organización espacial que orientaran la definición local de normas urbanísticas adecuadas para garantizar las condiciones de habitabilidad requeridas en los conjuntos de vivienda social.

# Normas mínimas de urbanización - 1971

---

- *“El propósito de las normas mínimas es reducir los costos de urbanización al mínimo compatible con un nivel decoroso de subsistencia, de manera que se ofrezca (...) una alternativa realista, dentro de la ley, a las soluciones espontáneas (...)”.*
- *“(...) para sectores económicos bajos es necesario aceptar soluciones incompletas, a condición de que puedan evolucionar hasta convertirse en soluciones completas. (...) el Mejoramiento Progresivo irá paralelo al de la situación económica de los propietarios (...).*

# Normas mínimas de urbanización - 1971

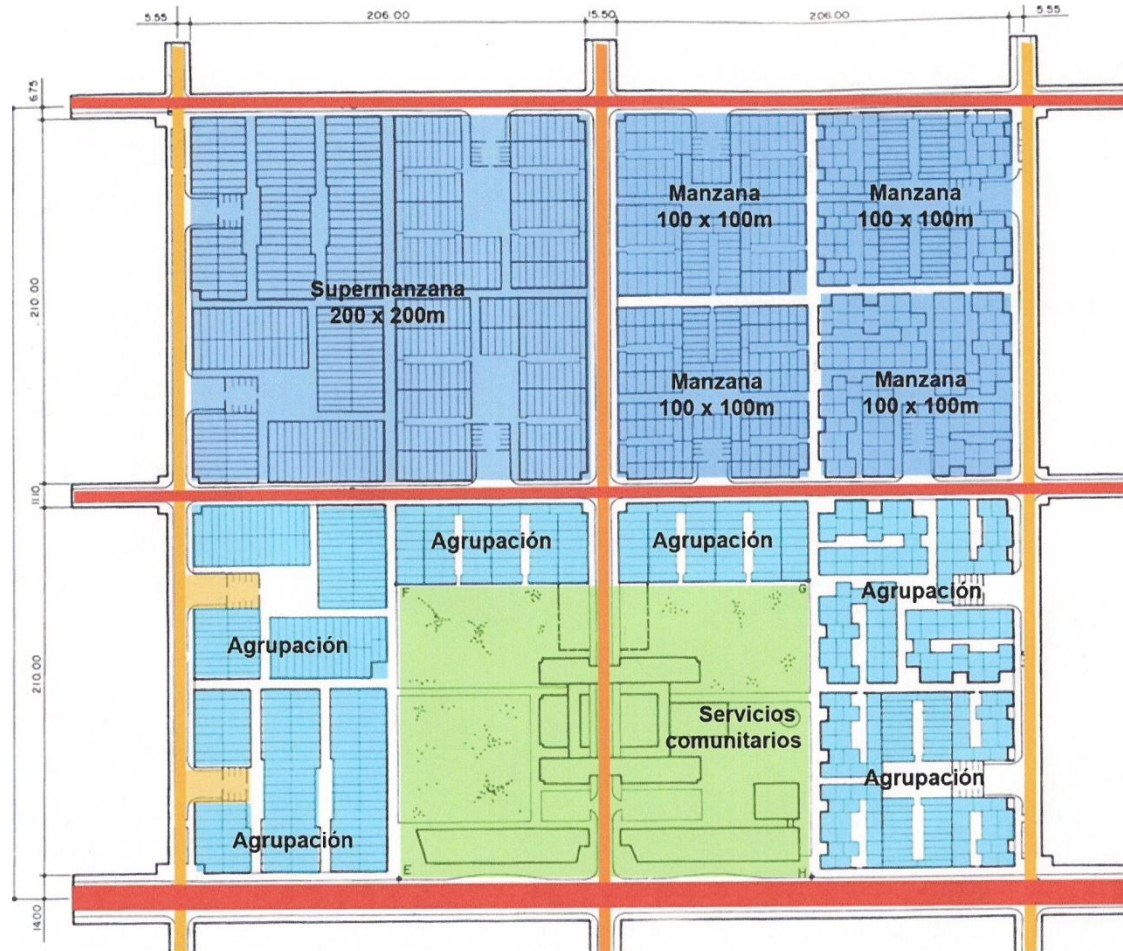
---

Se define un modelo teórico (urbanístico) con los siguientes objetivos, entre otros:

- Permitir un aumento de la densidad
- Crear una malla vial racional que sea económica para la infraestructura
- Crear una estructura urbana que permita el desarrollo progresivo, tanto en la vivienda como en la infraestructura y los servicios comunales

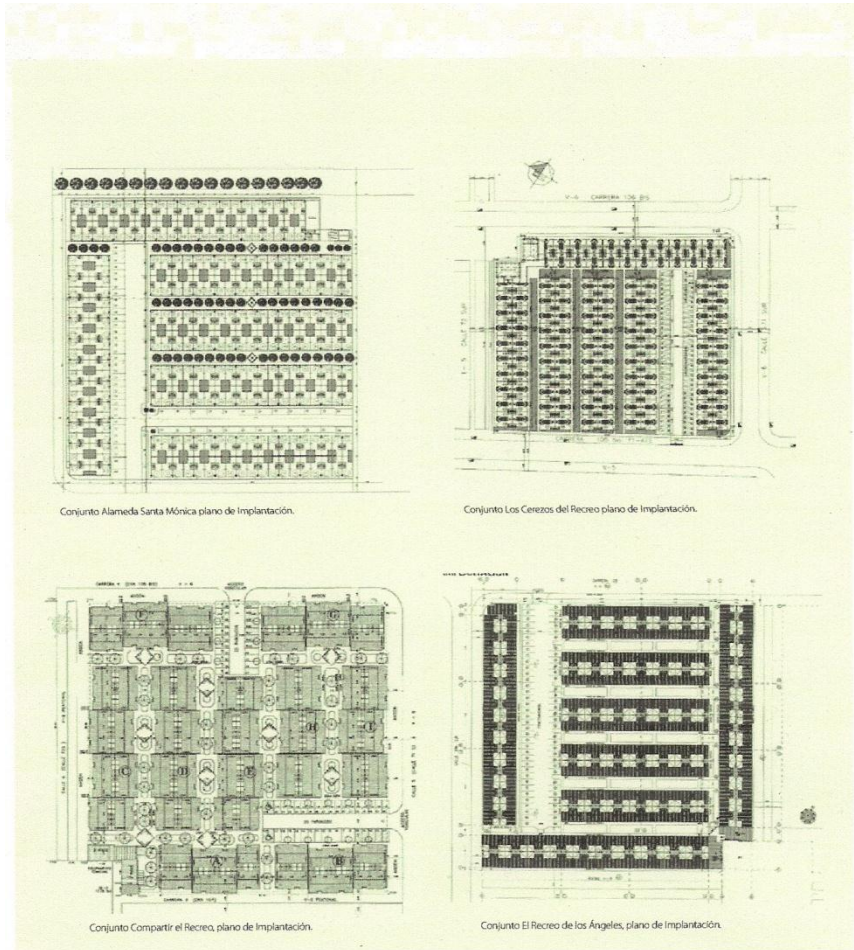
# Normas mínimas de urbanización - 1971

Modelo teórico urbanístico



# Normas mínimas de urbanización - 1971

---



Manzanas El Recreo, Bosa  
Metrovivienda



# Estudio de caso: Barrio La Manuelita, Suba

---



CVP  
URBANIZACIÓN LA MANUELITA

Caja de la Vivienda Popular, Bogotá, 1972  
(con Normas Mínimas de Urbanización)

Lote de 3.52 Has.

291 lotes unifamiliares en agrupaciones de  
30 lotes

Cada agrupación contó con espacio verde  
comunal y una caseta sanitaria (lavaderos,  
duchas y llaves de agua)

Densidad inicial: 82 viviendas / Ha.

# Estudio de caso: Barrio La Manuelita, Suba

---

- Construcción de los servicios públicos

Las redes comunales y domiciliarias se construyeron progresivamente (en estas últimas con aportes directos de las familias).

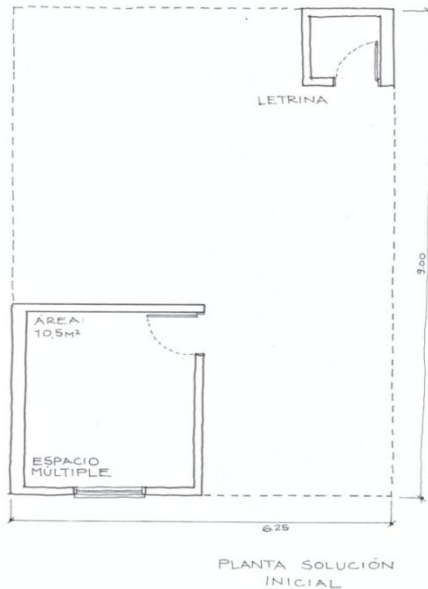
En 1976, el estado de las conexiones domiciliarias fue:

Alcantarillado	94.50 %
Acueducto	44.25 %
Energía eléctrica	94.00 %
Teléfonos	7.25 %



# Estudio de caso: Barrio La Manuelita, Suba

- Construcción de las unidades de vivienda



Solución inicial:

Lote de 6 x 9 m

Espacio construido de 10.5 m<sup>2</sup> + letrina

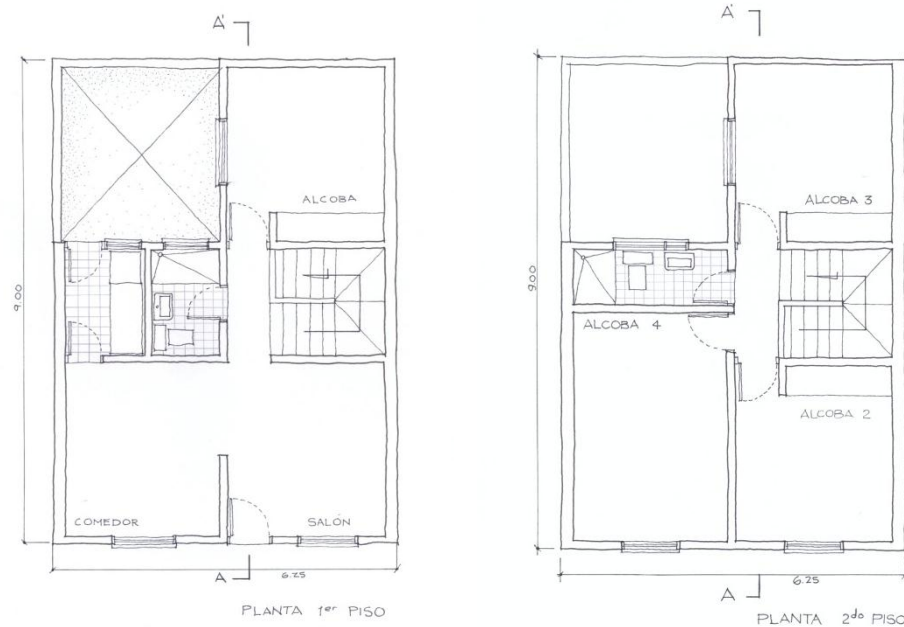
La CVP suministró planos de la vivienda terminada

En 1976, la construcción progresiva de las viviendas presentaba lo siguiente:

Area Construida	No. Viviendas	% / 291 vivs.
10.5	15	5.5
20.0	29	10.0
45.0	131	45.0
> 45.0	40	13.75

# Estudio de caso: Barrio La Manuelita, Suba

Unidad de vivienda típica (propuesta por la CVP)



*“Es importante resaltar cómo, a través del desarrollo progresivo, los adjudicatarios no solamente han podido pagar la cuota mensual de \$91.00 establecida por la CVP (...), sino también invertir cerca de \$540.00 mensuales en la ampliación y mejoramiento de su vivienda”.*

# Lineamientos de una propuesta

---

Para incluir la demanda informal en la política de vivienda merecen atención dos temas principales:

- Reducción de los costos de urbanización

El incremento en estos costos lleva a las firmas constructoras a reducir las condiciones de habitabilidad de las agrupaciones y viviendas.

Una forma posible de reducir estos costos se basa en la utilización del segundo subsidio, a cargo de los distritos y municipios, para cubrir parcialmente los costos de urbanización.

# Lineamientos de una propuesta

---

- Utilizar el desarrollo progresivo en la construcción de las viviendas.

Apoyaría el proceso a las familias del sector informal y les permitiría regular su ingreso en función de las necesidades cambiantes.

Permitiría la oferta de sistemas de crédito formales, tales como el microcrédito o similares, que financiarían etapas de construcción y se ajustarían a las condiciones económicas de las familias solicitantes.