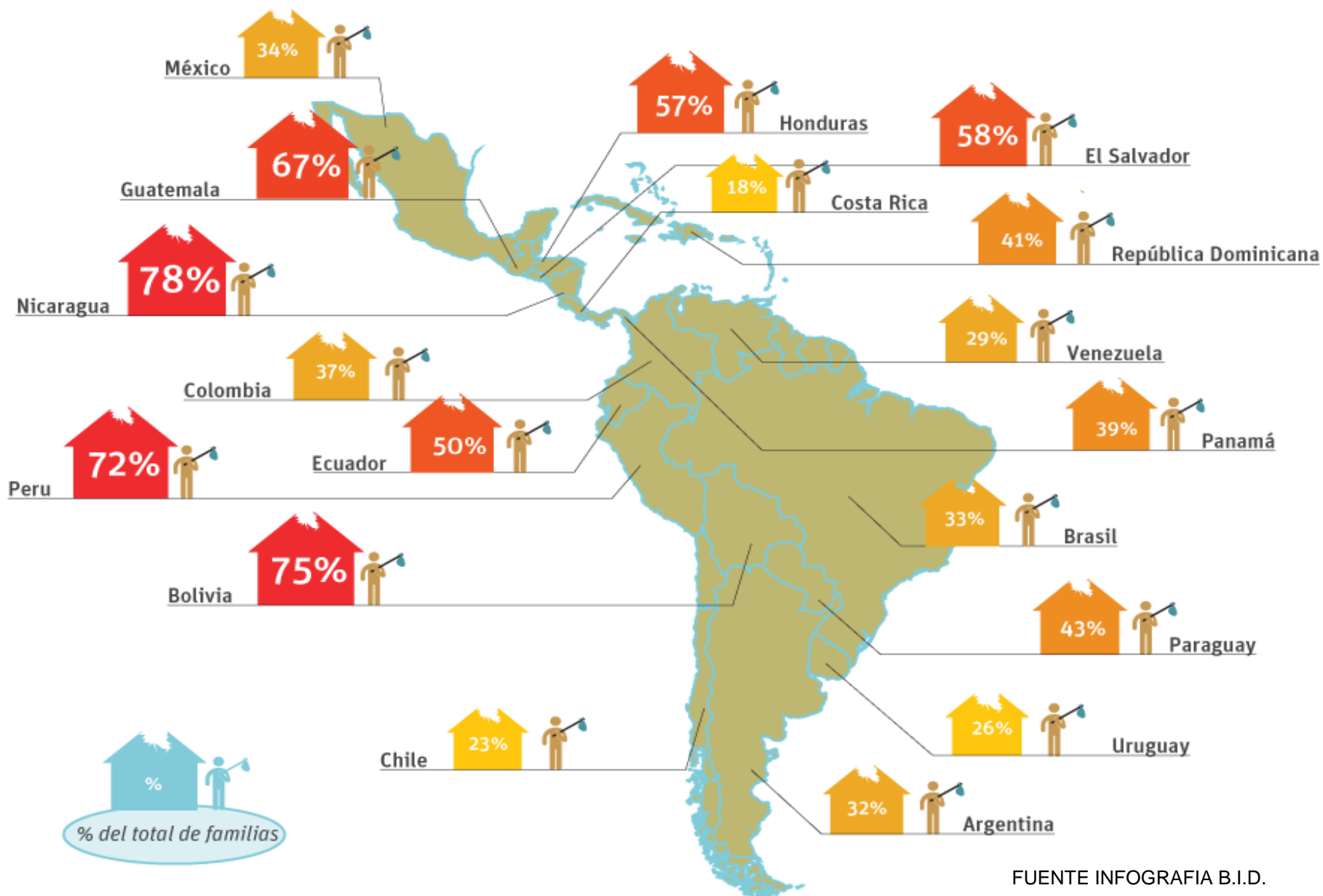


El concepto Vivienda adecuada y las  
tareas públicas y sociales de  
construcción y adopción de parámetros  
de referencia

**Alejandro Florián Borbón**  
**Bogotá, Septiembre 19 de 2012**

# ¿Cuántas familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad?



# CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

## Art. 51 Derecho a Vivienda

1. “Todos los colombianos tienen derecho a **vivienda digna.**”
2. El Estado fijará las **condiciones necesarias** para hacer efectivo este **derecho**
3. **y promoverá**
4. **planes de vivienda** de interés social,
5. **sistemas adecuados de financiación** a largo plazo y
6. **formas asociativas de ejecución** de estos programas”.

- La Corte Constitucional en la sentencia C-936 de 2003 adopta la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales en tanto que:
  - “La mencionada Observación establece elementos que asisten a la interpretación de la disposición Constitucional”.

# Observación general No. 4 sobre vivienda adecuada

## Comité DESC

### Atributos del derecho a vivienda adecuada

Seguridad en la tenencia

Disponibilidad de servicios, materiales y facilidades de infraestructura

Gastos soportables (accesibilidad económica)

Habitabilidad

Asequibilidad (accesibilidad física)

Lugar adecuado (localización)

Adecuación cultural

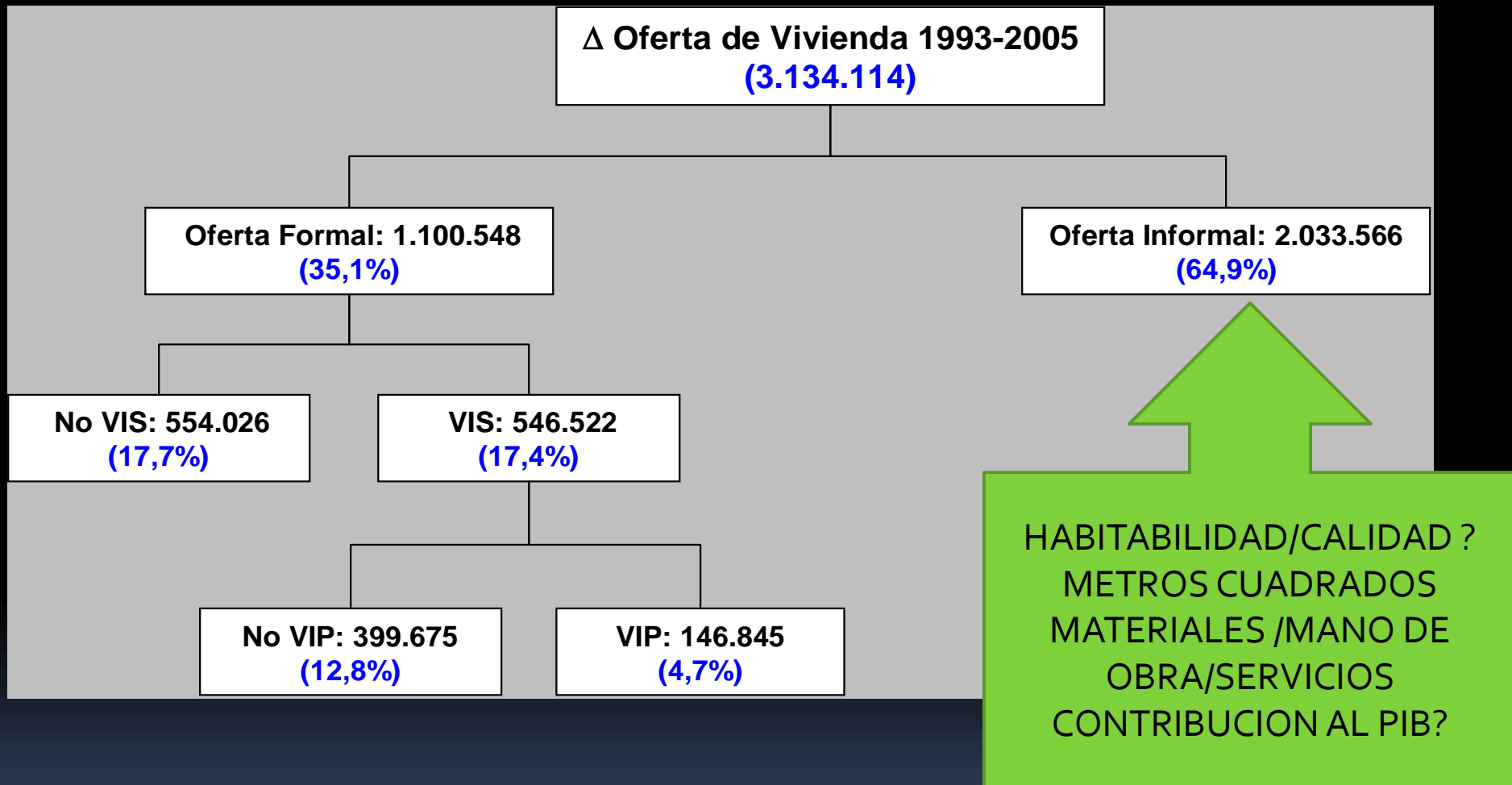
# El estado tiene **obligaciones** para hacer efectivo El Derecho a la Vivienda

**Obligaciones** genéricas: por ejemplo, la planeación general, la información, la vigilancia, la no discriminación, la obligación de no adoptar medidas regresivas.

**Obligaciones** de efecto inmediato y obligaciones de cumplimiento progresivo: en cuanto a la oportunidad.

**Obligaciones** de respeto, protección o cumplimiento: en cuanto a la actitud a seguir.

# PRODUCCION



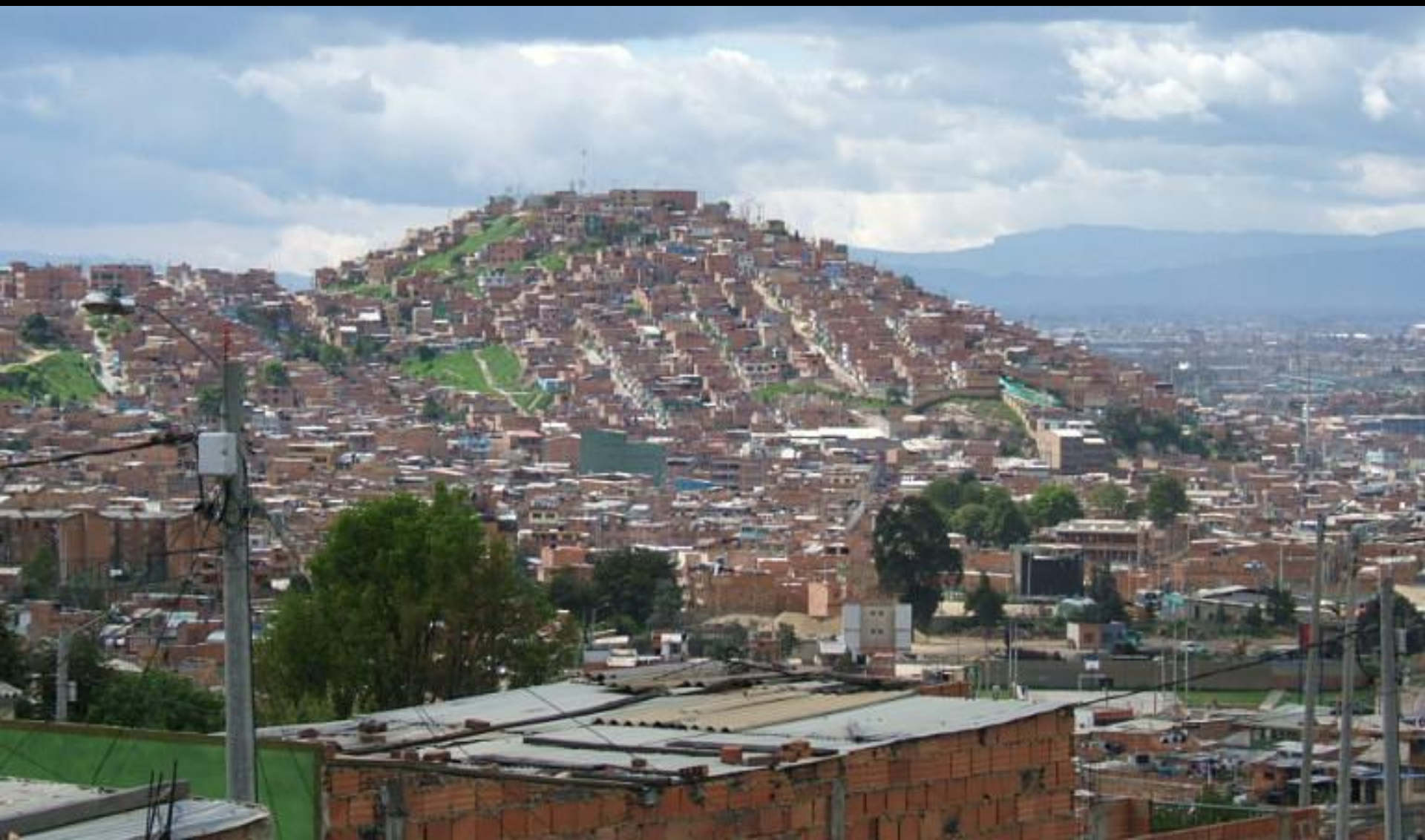
CUANTAS UNIDADES DE VIVIENDA  
SE HAN LEVANTADO INFORMALMENTE EN ESTA CIUDAD ?

CUANTOS METROS CUADRADOS SE HAN AUTOCONSTRUIDO ?

QUAL ES EL VALOR DE LA INVERSION  
EN MATERIALES Y MANO DE OBRA  
DE LO QUE LA GENTE HA LEVANTADO ?

EN CUANTO CONTRIBUYE  
LA VIVIENDA INFORMALMENTE PRODUCIDA  
A LA OFERTA DE VIVIENDA EN ARRIENDO ?















COSTO SOCIAL



SEGREGACION SOCIO-ESPACIAL



CALIDAD DE VIDA



COSTO FISCAL



MEJORAMIENTO BARRIOS

RIESGOS CONTINGENTES



PRODUCTIVIDAD

**LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA  
¿ES POLITICA SOCIAL?  
O  
UN SEGEMENTO DE LA POLITICA ECONOMICA**

- 1. El Deficit de vivienda no solo es de nuevas casas y afecta al 36% de los hogares**
- 2. La vivienda no es solo la casa**
- 3. Dos de cada tres hogares en condición de déficit habitacional son pobres, (63.3% del deficit Cuantitativo y 68. 3% del Deficit cualitativo)**
- 4. El gasto de los hogares en vivienda tambien cuenta**

# Calvin y Hobbes

© WATTERSON 01993  
dist. by UNIVERSAL PAPER  
SYNDICATE 4-4

¡\$15 POR UN VASO!

¡SI, CQUIERES UNO?



¿CÓMO JUSTIFICAS ESE PRECIO?

OFERTA Y DEMANDA.



¿DÓNDE ESTÁ LA DEMANDA? YO NO VEO NINGUNA DEMANDA...

¡HAY MUCHA DEMANDA!



¿SÍ?

¡COMO ÚNICO ACCIONISTA DE ESTA EMPRESA DEMANDO GANANCIAS MONSTRUOSAS POR MI INVERSIÓN!



Y COMO PRESIDENTE DE ESTA COMPAÑIA DEMANDO UN EXORBITANTE SALARIO ANUAL...



Y COMO MI PROPIO EMPLEADO DEMANDO UN ALTO SALARIO POR HORA Y TODA CLASE DE BENEFICIOS, Y LUEGO ESTÁ EL COSTO DE PRODUCCIÓN...



¡PERO ESO NO ES MÁS QUE UN LIMÓN EN AGUA SUCIA!

BUENO, TENGO QUE REDUCIR LOS GASTOS PARA PODER COMPETIR.



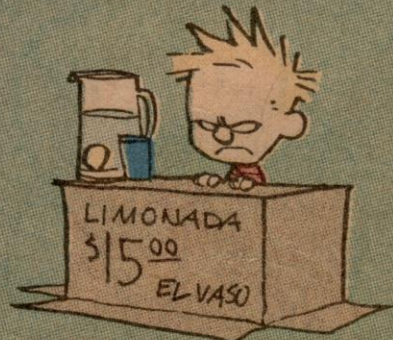
¿Y SI ME ENFERMO CON ESO?

MI LEMA ES: "POR CUENTA Y RIESGO DEL CONSUMIDOR" TENDRIA QUE COBRAR MÁS SI OBSERVARA LAS LEYES DE SANIDAD Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.



¡ESTÁS LOCO! ME VOY A CASA A BEBER OTRA COSA!

¡Y ME HACES PERDER EL EMPLEO! UDS. LOS ANTICAPITALISTAS VAN A DESTRUIR LA ECONOMÍA!



DIST. EDITORS PRESS SERVICE, INC.

NECESITO UN SUBSIDIO...





VIVIENDA =  
(VIS)

PRECIO  
CIERRE FINANCIERO

AHORRO + SUBSIDIO + CREDITO = VIVIENDA



# El costo de la vivienda sube casi 4 veces la inflación

**Demanda está disparada y la tierra escasea y está cara.** Cifras del Dane.

El precio de una vivienda en Colombia al finalizar el primer semestre de este año era, en promedio, 11,10 por ciento más alto que en el mismo momento del 2011, según el

**Economía**

**debes saber**

Más información:

[www.eltiempo.com](http://www.eltiempo.com)

seguida de Barranquilla y Bogotá.

Dane. Esto equivale a casi cuatro veces la inflación del periodo. Bucaramanga fue la ciudad donde más se encareció,



economía y negocios

# Vivienda se encarece a ritmo de 11% anual

## Analistas aseguran que hay mucha demanda y que el mercado traza las tendencias, no los constructores.

**Gabriel E. Flórez G.**  
Redacción de Economía y Negocios

La vivienda nueva en Colombia se encareció 11,1 por ciento durante el año transcurrido desde el segundo trimestre del 2011 y el mismo periodo del 2012, informó el Dane.

Se trata de un incremento de los precios de casi cuatro veces la inflación.

Las cifras del Dane ubican a Bucaramanga como la ciudad con el alza más representativa: 18,71 por ciento, seguida de Barranquilla, 14,7, y Bogotá, 11,91 por ciento (ver gráfico).

Y mientras que los compradores se quejan de la tendencia alcista y, en algunos casos, de la imposibilidad de adquirir lo que buscan por el presupuesto no les cuadra, algunos constructores advierten que la falta de

**La oferta es restringida, con tierra muy cara y en algunos casos, escasa.**

tierra y la demanda, que está 'disparada', son los principales causantes del fenómeno.

"Así sucede en Bucaramanga", asegura Rafael Marín, presidente de la constructora Marval, quien equipara la situación de la ciudad con la de Bogotá.

"El principal insumo para hacer vivienda es la tierra y está muy cara y escasa; esto, aunado a una demanda agresiva en el área metropolitana ha generado el incremento, a lo que debemos sumar

le que la ciudad está creciendo y, además, que la gente tiene más poder adquisitivo para comprar", advierte.

Muestra de la dinámica expresada por el empresario está representada en la venta de 8 mil viviendas entre agosto del 2011 y el mismo mes del 2012: "una cifra sin precedentes en la historia de la ciudad".

Para el consultor inmobiliario Óscar Gómez Villa, la gente le está apostando a ganarse la valorización sin haber pagado la vivienda; es decir, a través de la compra sobre planos, a lo que le agrega algo de especulación.

"No hay duda de que se deben monitorear los aumentos, que están

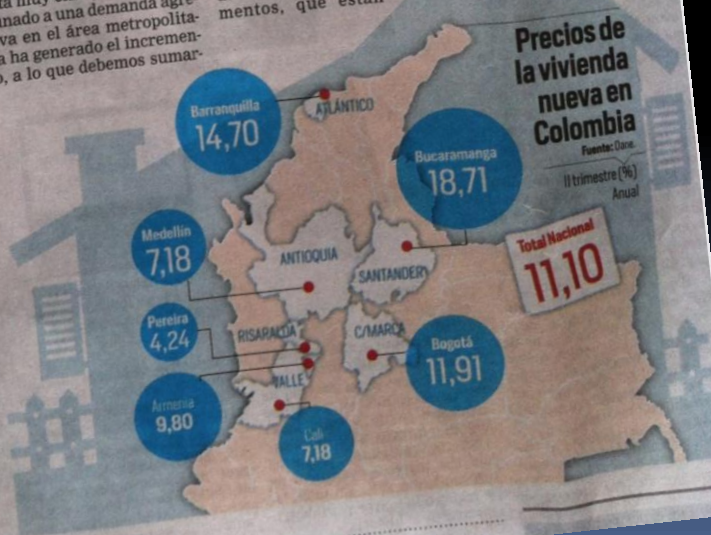
## Más ventas de usada

Para el consultor inmobiliario Óscar Gómez Villa, el alza de los precios de la vivienda nueva frenaría la intención de compra e incrementaría la dinámica de los arriendos y de las viviendas usadas. "Ese es mi caso.

Después de ver viviendas nuevas, me di cuenta de que lo mejor era adquirir una usada, de mayor área, a un precio asequible y remodelarla", explica el empresario.

muy por encima de la inflación, pero no es algo que marquen los constructores sino el mercado que, por ahora, lo está permitiendo sin mayores riesgos", asegura.

El Dane también analiza el año corrido, en el que el índice registró una variación de 6,17 por ciento, 1,3 puntos porcentuales más que en el segundo trimestre del año pasado.



**Cuadro 1**  
**Comportamiento del PIB por ramas**  
**de actividad económica**  
**2012 - II / 2011 - II**

Variación porcentual anual - Series desestacionalizadas

| <b>Ramas de actividad</b>   | <b>Variación porcentual</b> |
|---|-----------------------------|
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca  | 2,2                         |
| Explotación de minas y canteras   | 8,5                         |
| Industrias manufactureras   | -0,6                        |
| Suministro de electricidad, gas y agua  | 3,6                         |
| Construcción  | 18,4                        |
| Comercio, reparación, restaurantes y hoteles  | 4,3                         |
| Transporte, almacenamiento y comunicaciones   | 3,6                         |
| Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas | 5,1                         |
| Actividades de servicios sociales, comunales y personales                                   | 3,9                         |
| <b>Subtotal valor agregado</b>  | <b>4,8</b>                  |
| Total impuestos   | 5,4                         |
| <b>PRODUCTO INTERNO BRUTO</b>   | <b>4,9</b>                  |

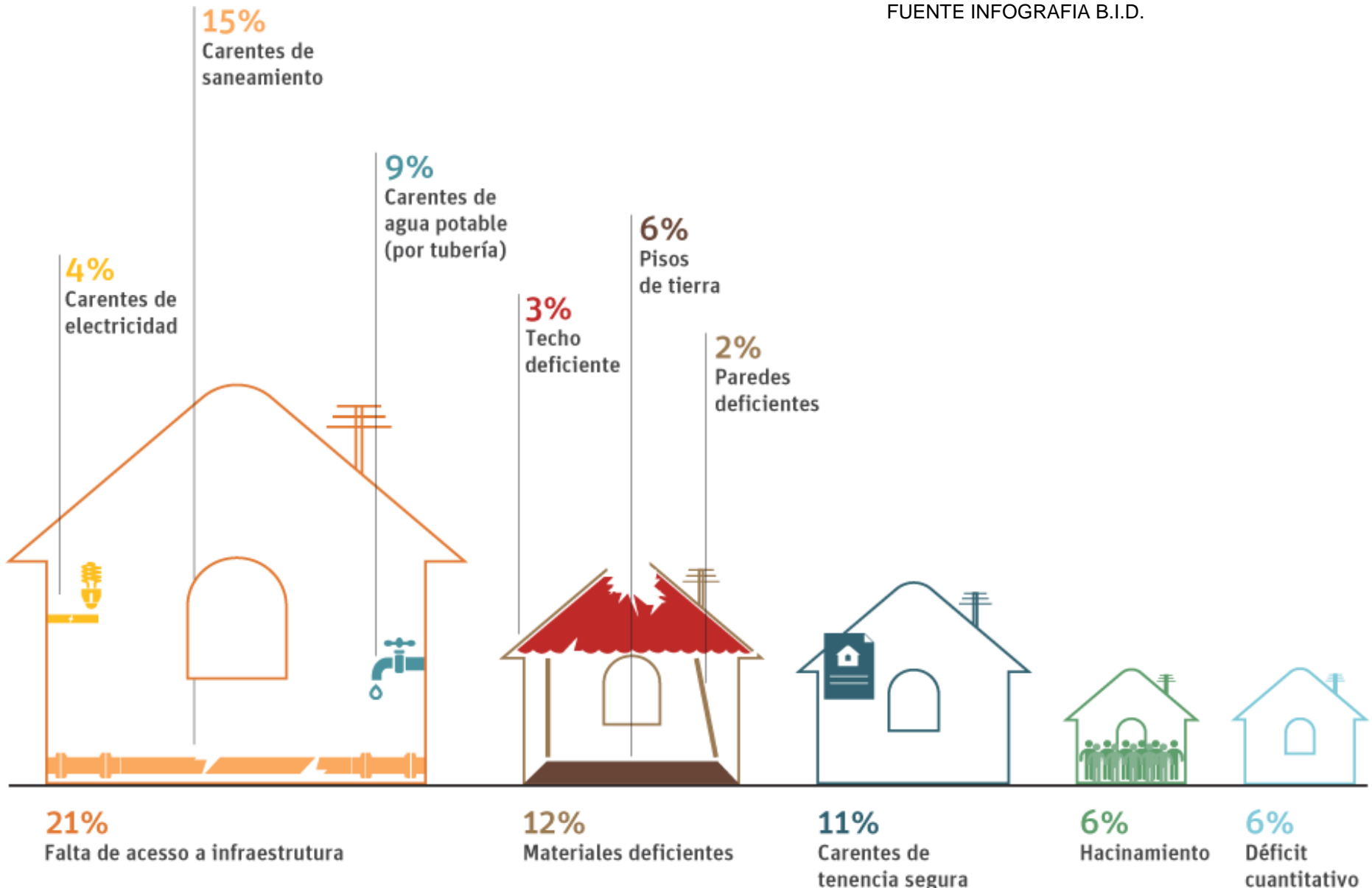
Fuente: DANE - Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

# Costos de la vivienda en América Latina y el Caribe.



# ¿Cuáles son los principales **problemas de vivienda** en las ciudades de América Latina y el Caribe?

FUENTE INFOGRAFIA B.I.D.



# ATRIBUTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA

> **Lugar adecuado** (localización)

> **Disponibilidad de servicios, materiales y facilidades de infraestructura**

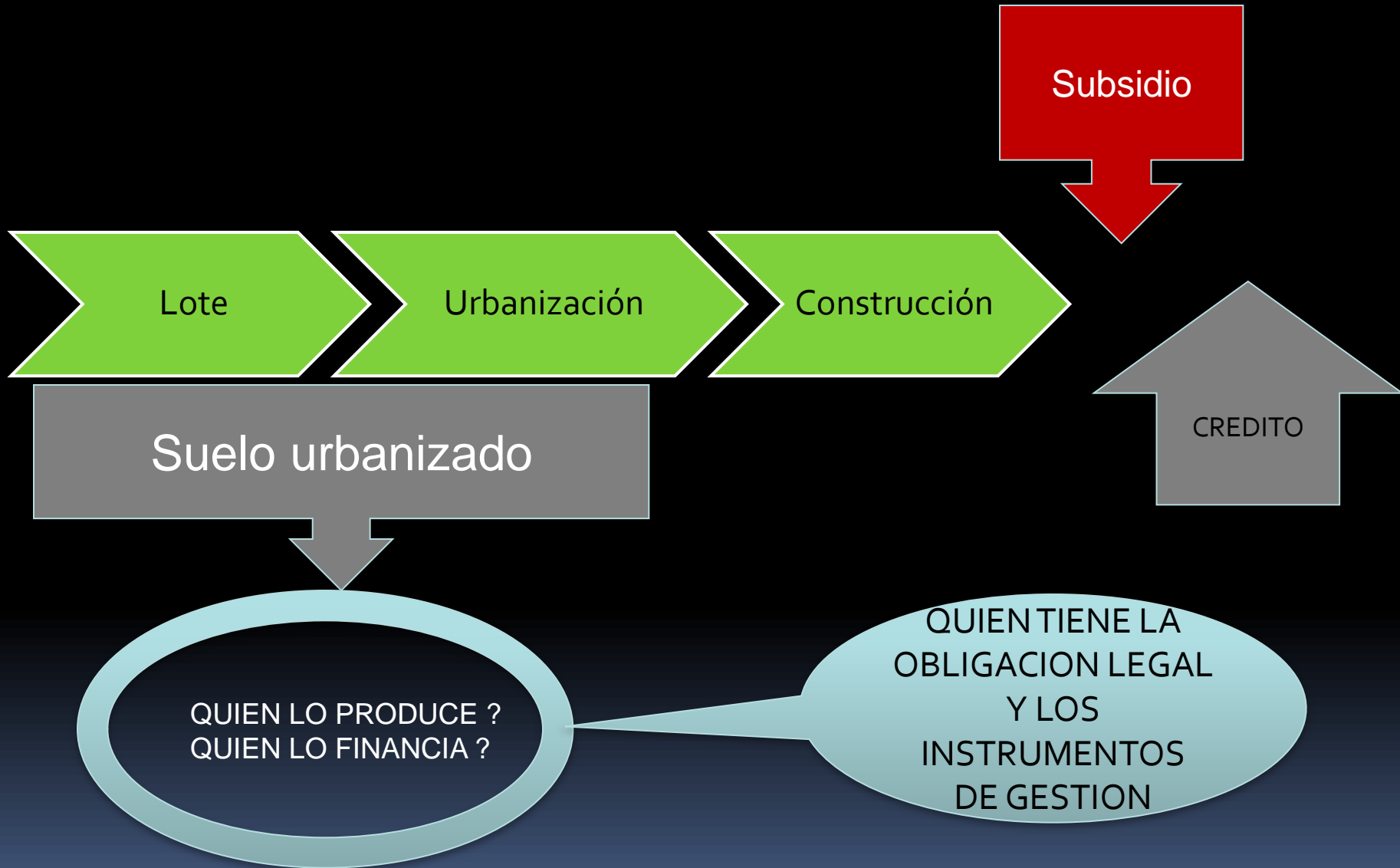
> **Asequibilidad** (accesibilidad física)

> Seguridad en la tenencia

> Adecuación cultural

> **Habitabilidad**

> Gastos soportables (accesibilidad económica)





EL ELEMENTO TIERRA, RECTOR DE LA SALUD, ES EL SUELO DE MI CASA. ¡Y YO QUE DESEABA TENER MOSAICO, QUÉ ESTÚPIDA!



TAMBIÉN LA MADERA, QUE SIGNIFICA ABUNDANCIA, ESTA' PRESENTE: TODA LA CASA ES DE TABLAS.



FINALMENTE, GRACIAS AL METAL Y AL FUEGO, EL AMBIENTE SE INUNDA DE RECONFORTANTE "CHI" (ENERGÍA POSITIVA)



¿QUÉ IGNORANTE HE SIDO!; TANTOS AÑOS SUFRIENDO POBREZA SIN SOSPECHAR LA MARAVILLOSA SERENIDAD Y EQUILIBRIO EN LOS QUE PODRÍA HABER VIVIDO COMO AHORA GRACIAS AL "FENG SHUI"!!



© QUINO

¡LOS CHINOS!... ¿POR QUÉ SON SIEMPRE EXTRANJEROS QUIENES TIENEN QUE VENIR A DESCUBRIRNOS TANTAS COSAS BUENAS QUE TENEMOS Y QUE NOSOTROS NO SABEMOS VER?



**Gracias!!**

# Constitución Nacional Artículo 82.

“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.”

# FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO

COORDINACION  
CONCURRENCIA  
SUBSIDIARIDAD

PLANEACION

NORMA



GESTION



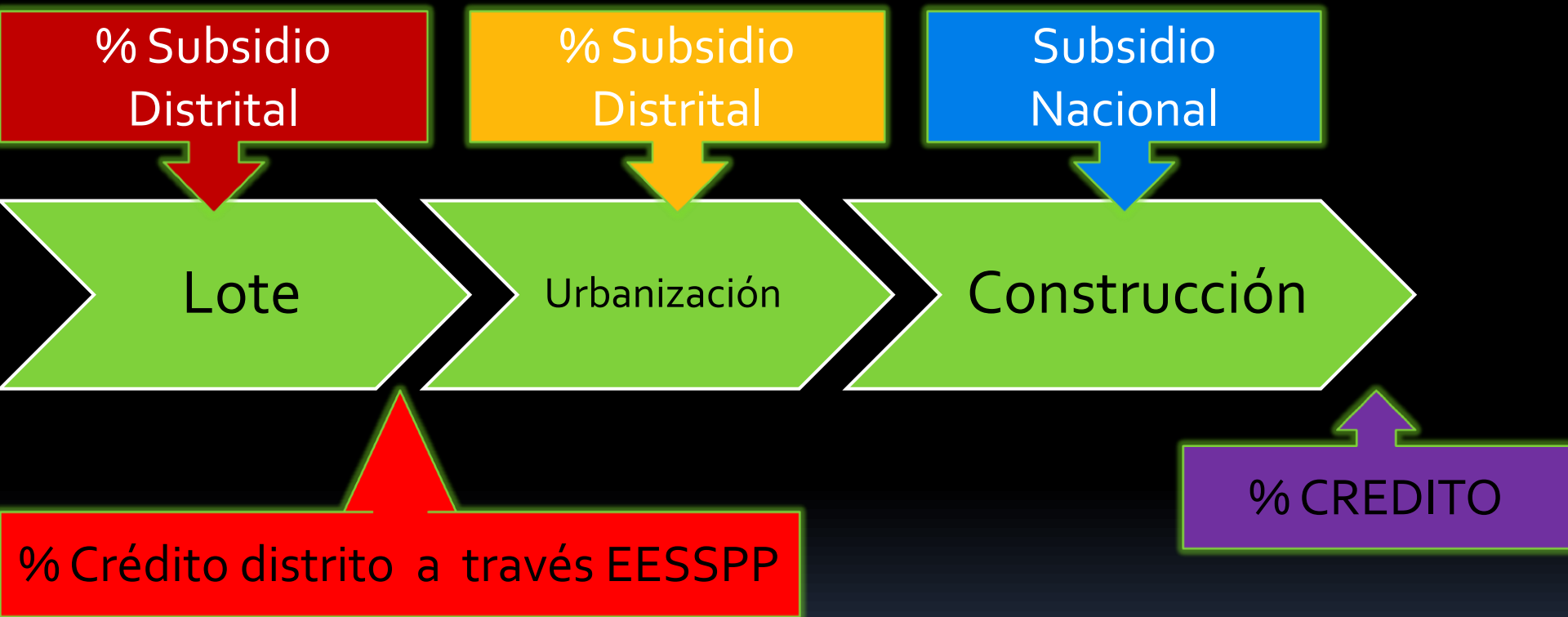
INVERSION  
PUBLICA

RECURSOS PUBLICOS



EFICIENTE  
EFICAZ  
COHERENTE  
REDISTRIBUTIVA  
INTELIGENTE  
ESTRATEGICA

# QUE PASA SI.....POR EJEMPLO



Organizamos la función redistributiva del estado a través de la función pública del urbanismo

