

# ¡La locomotora de Santos!, solo le faltan los rieles

Karen Ortega Burgos - Zaira Campo Arias\*

**E**l tema de la vivienda ha sido uno de los elementos tratados con mayor precariedad en las políticas de desarrollo urbano a nivel nacional. Los gobiernos nacionales se han valido de políticas de vivienda que siguen rigurosamente postulados liberales, lo que ha establecido modelos ortodoxos que han sido insuficientes para suplir el déficit habitacional que se padece actualmente en el ámbito colombiano (JARAMILLO y CUERVO, 2010).

El sistema de subsidios a la demanda no llega a la población más vulnerable ni a los que carecen de una vinculación laboral formal, ya que en la actividad de la construcción el mercado hace exigencias adicionales en lo que se refiere a capacidad de pago de las personas que requieren el servicio, y a la creación de sistemas financieros sostenibles bajo las condiciones de producción y circulación de esta mercancía.

\* Estudiantes de séptimo semestre de Economía de la Universidad Externado de Colombia. Correo-e: [karenortegab@yahoo.es], [zaira.campos@est.uexternado.edu.co].



Fotografía: Nayath Fragozo

Como es habitual en los cambios de gobierno, el presidente JUAN MANUEL SANTOS (2010 - 2014) ha formulado una serie de propuestas en el tema de vivienda para hacer frente al déficit de casi de 4 millones de viviendas que, según el DANE, sufren hoy las familias en Colombia.

## La pretensión

“En mi presidencia construiremos 250 mil viviendas anuales lo que significa 1 millón en los próximos cuatro años”, dijo el hoy presidente JUAN

MANUEL SANTOS cuando era candidato por el partido de la U. Sin embargo, recordemos que el déficit residencial que existe en la actualidad es de 4 millones y dentro de 4 años seguramente el déficit será mayor.

En el plan de gobierno propuesto por JUAN MANUEL SANTOS se establecen 10 puntos que articularían la política de vivienda en Colombia durante los próximos 4 años. A continuación exponemos algunos de los que consideramos más interesantes.

1. Generar reformas normativas que autoricen obras de urbanismo, como creación de nuevos barrios y modificaciones de algunos de los que ya existen.
2. Unificar la regulación sobre la tierra y aclarar las competencias de los niveles nacional y municipal para destrabar el problema de los predios para construir<sup>1</sup>.
3. Incrementar los recursos destinados a vivienda, facilitar los trámites de crédito para ayudar a conseguir la cuota inicial y generar subsidios a la tasa de interés.

1 Diario *La República*, “El Programa de gobierno prometido”, [[www.larepublica.com.co/archivos/ASUNTOSLEGALES/2010-06-21/el-programa-de-gobierno-prometido-por-santos\\_103278.php](http://www.larepublica.com.co/archivos/ASUNTOSLEGALES/2010-06-21/el-programa-de-gobierno-prometido-por-santos_103278.php)].  
Diario *La Nación*, “Santos propone la locomotora de la vivienda”, [[www.lanacion.com.co/2010/06/04/santos-propone-%E2%80%98locomotora-de-la-vivienda%E2%80%99/](http://www.lanacion.com.co/2010/06/04/santos-propone-%E2%80%98locomotora-de-la-vivienda%E2%80%99/)].

4. Impulsar soluciones integrales de vivienda, que brinden acceso a posibilidades productivas, educación, parques y hospitales.

Según lo explicado por SANTOS, estas iniciativas se fundamentaran en promover la equidad en cuanto a la entrega de los subsidios, además los suelos que se habiliten para la construcción serían para todos los estratos socio-económicos.

Por otra parte se refirió al leasing habitacional como una alternativa importante para la adquisición de vivienda (JARAMILLO y CUERVO, 2010), además de proponer una acción conjunta entre constructores, entidades financieras y gobiernos municipales, para impulsar proyectos de vivienda; postulados que de una u otra manera ya habían sido tema de debate en períodos presidenciales anteriores.

## Algunos escollos

Aunque a primera vista estas propuestas parecen novedosas e impactantes para muchos, creemos que no se han considerado ciertos detalles que podrían afectar el andamiaje de la locomotora de la vivienda que plantea SANTOS. Tal vez la más importante es que aún no se han podido canalizar los recursos para beneficiar a la población que verdaderamente debe ser objeto de la política.

En primer lugar, la falta de disponibilidad de tierra urbana ha paralizado la puesta en marcha de varios proyectos de vivienda de interés social. Esto ha hecho que las pocas tierras que se encuentran disponibles estén a precios excesivamente elevados, lo que se manifiesta como un desincentivo para la actividad constructora. En lo corrido del año, se han disminuido sucesivamente las licencias de construcción, principalmente por el descenso en el área licenciada para vivienda de interés social y prioritario. Esta consideración podría entorpecer la ejecución del segundo punto propuesto por SANTOS, que expusimos en el apartado anterior, donde hacía referencia a “destrabar el problema de los predios para construir”. La solución que se ha propuesto al respecto, y con la que SANTOS parece estar de acuerdo, es la creación de los conocidos macro-proyectos; éstos son obras de urbanismo que pretenden ofrecer opciones de vivienda con la posibilidad de brindar algunos servicios sociales dentro del mismo entorno, como educación, salud, transporte y servicios públicos. Lo que significaría construir en espacios determinados del territorio nacional, y sin previo aviso a los concejos de los municipios involucrados; viviendas, colegios, hospitales, parques, bibliotecas etc.<sup>2</sup>. Esta es la manera como el

2 *El Espectador* 2010, “Adiós a los macroproyectos”. [[www.elespectador.com/impreso/bogota/articuloimpreso191620-adios-los-macroproyectos](http://www.elespectador.com/impreso/bogota/articuloimpreso191620-adios-los-macroproyectos)].

gobierno nacional (antes de la llegada de SANTOS a la presidencia) pretendía subsanar el déficit del suelo que se enfrenta a nivel nacional, lo que sin lugar a duda<sup>3</sup> representaría ganancias extraordinarias para los capitalistas inmobiliarios, dado el alto grado de infraestructura física que requieren estos macro-proyectos. Sin embargo, en marzo del presente año la Corte Constitucional, ante la demanda presentada por algunos concejales y por el grupo de interés colectivo de la Universidad de los Andes, declaró inexecutable los macro-proyectos de interés social<sup>4</sup>. Como ya lo mencionamos, SANTOS quiere retomar el tema de los macro-proyectos, quizá por considerarlos una herramienta que le ayude a ejecutar su promesa de construir 1 millón de viviendas durante el cuatrienio.

Consideramos que la estructura organizacional y de localización bajo la cual se plantea el plan de macro-proyectos puede no ser la que genere mayor bienestar para la población de menores ingresos. La poca disponibilidad de tierra en zonas urbanas ha motivado un traslado de los recursos a municipios aledaños de las grandes ciudades por parte de las constructoras, lo cual ocasiona dificultades en la accesibilidad urbana por la localización periférica

3 Notas de clase de ÓSCAR ALFONSO ROA, 2010.

4 *El Espectador* 2010, “Adiós a los macro-proyectos”. [[www.elespectador.com/impreso/bogota/articuloimpreso191620-adios-los-macroproyectos](http://www.elespectador.com/impreso/bogota/articuloimpreso191620-adios-los-macroproyectos)].

que se genera, sin mencionar las bajas de productividad que ocasiona en los trabajadores por las grandes distancias que se deben recorrer para llegar a los sitios de trabajo. Para el caso de Cundinamarca, los macro-proyectos se plantearon inicialmente para los municipios de Soacha y Mosquera; dadas las características estructurales con las que cuentan estos municipios, se impactaría negativamente la movilidad de las zonas metropolitanas, ya que no se logra capturar economías de escala en la vivienda<sup>5</sup>. Por lo que creemos que los puntos 1, 2 y 4 de las propuestas que plantea SANTOS (expuestas en el apartado anterior) realmente no generarían efectos positivos sobre la calidad de vida de los colombianos.

Por otra parte, la política de créditos y subsidios otorgados a las familias presenta contradicciones significativas que desincentivan y excluyen a la población objetivo. En primer lugar, existen altos costos de transacción cuando se decide acceder al subsidio y, en segundo lugar, la política deja de lado población por no ser “bancarizable”. Empecemos por mencionar que para acceder a una vivienda de interés social se deben tener ahorros equivalentes al 10% del valor de la vivienda. Es difícil que una familia con un salario mínimo legal vigente logre ahorrar un monto tan elevado; posteriormente se debe acceder a un

crédito hipotecario garantizando la estabilidad de los ingresos del núcleo familiar, condición que no cumple la mayoría de las familias, y por la cual deben desistir del proceso de adquisición de la vivienda. Las familias que logran acceder al crédito, y cuyo núcleo familiar gana un salario mínimo legal vigente, deben restringir su consumo en aproximadamente un 70% de su ingreso para lograr amortizar la deuda adquirida con las entidades bancarias (ALFONSO, 2010); sin lugar a dudas es un porcentaje demasiado elevado y la obligación contraída no permite a las familias garantizar calidad de vida una vez adquirida la vivienda.

Por otro lado, debemos recordar que el 60% de los colombianos trabaja en el sector informal; desde el punto de vista económico, se trata de “sectores excluidos del sistema capitalista de mercado” (GALEANO y BELTRÁN, 2008), es decir, no solo quedan fuera del sistema capitalista sino también el sector financiero y se vuelven sujetos no viables para recibir el crédito hipotecario, en otras palabras, son no “bancarizables”. De nuevo, es un gran porcentaje de población que queda excluida de la política de vivienda. Cabe preguntarse a quiénes iba dirigida la política de vivienda de interés social y prioritario porque, como se demostró antes, más de la mitad de la población colombiana queda al margen de la política con las múltiples

5 Notas de clase de ÓSCAR ALFONSO ROA, 2010.

contradicciones que la misma presenta. Tenemos ahora que el punto 3 no se puede cumplir a menos de que se haga una modificación radical de la política de créditos y subsidios; sin embargo, las políticas en general no son viables debido a que no se tiene en cuenta la estructura social y económica de la población que se quiere impactar.

## Conclusión

Las políticas de vivienda de interés social, que tienen como objetivo superar el déficit residencial que se presenta a nivel nacional y mejorar la calidad de vida de las familias, no han podido solventar la situación de manera eficiente; por una parte, las contradicciones mismas de la política y, por otro, el desconocimiento de las necesidades de la población objetivo no permiten que se afecte positivamente a la población.

El presidente JUAN MANUAL SANTOS, junto con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, siguen estableciendo políticas mal en-

caminadas, se siguen observando los beneficios privados que se obtienen con la política de vivienda de interés social (caso de la constructora Amarillo específicamente) y sin embargo, la población se ve verdaderamente afectada porque las soluciones de vivienda siguen sin ser ofrecidas. Son inconsistencias que dejan vislumbrar la precariedad de nuestra política de vivienda.

## Referencias

ALFONSO ROA, ÓSCAR. (2010). *¿Ciudad Prioritaria, ciudad social? Análisis de la política nacional de vivienda para familias de bajos ingresos en Bogotá (1991 - 2009)*. Borrador de Investigación.

GALEANO ROJAS, S. M. y BELTRÁN CAMACHO, A. B. (2008) "Ciudad, informalidad y políticas públicas: Una reflexión desde la sociología de lo cotidiano", en *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, Pontificia Universidad Javeriana, INJAVIU.

JARAMILLO, S. y CUERVO, N. (2010). "Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado", en *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades*. Bogotá.