

**DETERMINANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
(VIS) EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN PERÍODO 2001 - 2006**

**MARCELA GIRALDO OSORIO
JUAN ESTEBAN PEREZ BOTERO**

MONOGRAFÍA DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE ECONOMISTA

**ASESOR
ALVARO HURTADO RENDÓN
Economista**

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA
MEDELIN
2006**

Nota de Aceptación:

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

CONTENIDO

INTRODUCCION	3
I. CONSTRUCCION Y VIVIENDA	5
1.1 La construcción	5
1.2 La vivienda	7
1.3 La vivienda VIS y No VIS	8
1.4 Colombia en cifras	10
1.5 Antioquia en cifras	13
1.6 Medellín en cifras	13
1.7 La Vivienda de Interés social en Medellín	15
II. REVISION DE LA LITERATURA	20
III. DETERMINANTES DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MEDELLIN. PERIODO 2001-2006	33
3.1 Metodología	33
3.2 Metodología econométrica	34
3.3 Modelo econométrico	34
3.4 Resultados	36
3.4.1 Pruebas de estacionariedad	36
3.4.2 Análisis de cointegración	38
3.5 Conclusiones a partir del modelo	39
CONCLUSIONES	41
BIBLIOGRAFIA	43
ANEXOS	46

LISTA DE ANEXOS

Anexo A Entrevista Sergio Jaramillo	46
Anexo B Entrevista Patricia Gallego Gómez	48
Anexo C Entrevista Hugo Mariño Vargas	51

INTRODUCCION

El sector de la construcción en cualquier país es esencial para lograr mejorar el bienestar de la comunidad y el desarrollo económico de la sociedad, especialmente cuando el concepto de construcción relaciona estructuras, terrenos y servicios básicos que beneficien a los habitantes.

La vivienda de interés social es un renglón importante en el sector de la construcción, pues con esta se intenta cubrir el déficit habitacional originado por la baja oferta de vivienda que es muy difícil de conseguir para los estratos más bajos de la población.

Teniendo en cuenta la coyuntura y la historia reciente del comportamiento de la Vivienda de interés social; se realizó esta monografía mediante recolección de datos, revisión bibliográfica y entrevistas a personas conocedoras del tema.

El trabajo se divide en tres partes fundamentales: la primera muestra datos y características de la construcción para Colombia, Antioquia y Medellín, concretamente en edificaciones de Vivienda de Interés Social.

El segundo capítulo expone todo el soporte teórico del trabajo, se muestra los principales exponentes de la teoría de la construcción en la economía; como también se reseñan algunos trabajos importantes sobre la Vivienda de Interés Social para nuestro país.

En el tercer capítulo se desarrolla el modelo econométrico, con este modelo se pretende mostrar los determinantes de la construcción de Vivienda de Interés Social en Medellín en el período 2001-2006; finalizando con las conclusiones del trabajo y los anexos con las entrevistas realizadas.

En este trabajo también se pretende establecer algunos factores estructurales y coyunturales de la demanda de Vivienda de interés social en Medellín y estudiar algunas variables económicas como tasa de interés, ingresos y precios del mercado que han incidido en la demanda de Vivienda de interés social en el período 2001-2006.

I. CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

1.1 La construcción

En cualquier país, desarrollado o en desarrollo, la construcción es una industria vital pues proporciona los medios para hacer realidad las ambiciones de bienestar social y económico de una nación, mediante vivienda e instalaciones industriales y de infraestructura, creando así un ambiente que permite elevar el nivel de vida de la población (Giraldo, 1987: Pág. 154).

El sector de la construcción en Colombia durante décadas ha tenido una gran ponderación dentro de la economía; con este no solo se aumenta la demanda de los recursos necesarios para llevar a cabo las obras como el cemento, el hierro, el acero, la arena, entre otros, sino que se da un incremento considerable en la demanda de mano de obra no calificada, favoreciendo a las familias de escasos recursos por el aumento de sus ingresos, haciendo que su bienestar también crezca (Arango, 1997). La importancia de la actividad constructora se centra en tres aspectos fundamentales: el efecto multiplicador que genera en todos sus subsectores proveedores de insumos, la generación de empleo debido a que es el sector con mayor coeficiente de requerimientos totales de mano de obra y la necesidad de una mayor oferta de viviendas para eliminar el déficit existente¹.

En Colombia la construcción se ha utilizado como instrumento para lograr que la economía crezca a tasas superiores al promedio histórico, o simplemente ha sido estimulada para lograr que los resultados de una recesión no sean tan fuertes. Para que esto se pueda cumplir, el profesor Lauchlin Currie resalto el uso de la

¹ <http://www.cideiber.com/infopaises/Argentina/Argentina-06-07.html>

teoría de los sectores líderes² y toma a la construcción como sector líder en la dirección de políticas macroeconómicas de un país. Esta teoría intenta romper el círculo vicioso que hay entre la pobreza y la estrechez del mercado con ayuda de la teoría de crecimiento económico dada por Allyn Young, quien postula que la demanda estrictamente monetaria de la teoría keynesiana, si no se encuentra acompañada de un aumento de la producción física no contribuye de una forma óptima en el proceso de desarrollo económico y recalca que el crecimiento económico puede ser inducido por la demanda real, hecho que se encuentra relacionado con la ley de Say.³ (Giraldo, 1987: Pág. 157-158)

Currie destaca la demanda intersectorial de productos, es decir, la ley de Say. Si un sector líder como la construcción crece aceleradamente, en el sentido de la demanda de Say, el incremento de la demanda de la producción de este sector significa el incremento de su demanda real⁴ por productos de otros sectores, cuando esto ocurre aumenta la tasa global de crecimiento de una economía⁵. La teoría de Currie también se puede observar por medio de la combinación de diferentes tasas sectoriales de productividad y de elasticidades de demanda con respecto a precios e ingreso, lo que determina la óptima distribución de los recursos y el patrón de crecimiento. Si las tasas globales de crecimiento son grandes, las elasticidades de la demanda serán mayores. (Giraldo, 1987:Pág. 160)

² Sector líder: Es un sector que genera externalidades positivas o negativas, tiene demanda autónoma y tiene un ingreso mayor al ingreso nacional.

³ La ley de Say indica que no puede haber demanda sin oferta, es conocida como la ley de los mercados. Say propone que existe una demanda real en la producción de bienes que es suficiente para comprar todos los bienes que se ofrecen.

⁴ La demanda real es aquella que se encuentra acompañada de mayor producción

⁵ La tasa global de crecimiento de una economía es el resultado del promedio ponderado de las tasas sectoriales

La industria de la construcción se constituye en un Instrumento de política anticíclica ya que puede obrar en contra de la tendencia de la tasa global de gastos. Es considerado un sector donde sus factores de crecimiento son exógenos; al poseer fuerte demanda existe la posibilidad de emplear trabajadores desempleados suministrándoles un mejor ingreso, para lograr que aumenten su consumo y con ello mejorar la demanda agregada de la economía. Algunas variables indispensables en el estudio de la construcción son el ingreso, el ahorro, el empleo, la población, la amplitud del mercado interno y el nivel de crecimiento de la economía, entre otros. (Giraldo, 1987: Pág. 162)

Por ser un sector líder en la economía tiene estímulos financieros para acelerar su crecimiento independientemente de la tasa global para lograr aumentar al crecimiento de otros sectores, para esto se debe tener una alta demanda potencial por vivienda que sea muy elástica con respecto a los precios e ingresos de los agentes para que no se agote muy rápido. (Giraldo, 1987: Pág. 162).

El sector de la construcción es complemento de otros sectores económicos, debido a su amplia red de encadenamientos en el proceso productivo. Por ejemplo en el sector externo la construcción ayuda con la dotación de bodegas, puertos, infraestructura vial. (Giraldo, 1987:Pág. 163)

1.2 La vivienda

En materia de construcción se deben tener en cuenta la clasificación respectiva: Obras civiles y/o infraestructura y edificaciones. La primera de estas esta vinculada a las áreas urbanas, a la intercomunicación vial, los servicios comunitarios y las redes e instalaciones industriales; y la segunda está subordinada primordialmente a las normas arquitectónicas y urbanísticas. (Giraldo, 1987).

Son en las obras encaminadas al mejoramiento urbano donde la vivienda pasa a ser el actor principal de la actividad constructora; la vivienda es un bien altamente heterogéneo con respecto al consumo de otros bienes de la economía, es casi imposible encontrar una igual a otra. Las principales características que pueden ayudar a diferenciar una vivienda de otra son:

- Estructura física (Construcción, material, diseño, número de cuartos).
- Localización (Distancia al centro de empleo y/o a las redes de transporte).
- Clima

La vivienda se considera un bien durable, esto hace que su tasa de depreciación sea muy lenta con respecto a los bienes no durables. Es un bien demasiado sensible al entorno macroeconómico, especialmente a la tasa de interés y a la inflación. No es competitivo de acuerdo al modelo de competencia perfecta, si no que su precio se ajusta en el corto plazo y en cantidades a corto plazo.

La importancia fundamental en la tenencia de vivienda es que para muchas personas la vivienda constituye el gasto de consumo más importante, y la decisión de inversión más importante de su ciclo vital. La demanda de consumo depende de la utilidad por cada unidad de servicio que recibe cada individuo, la demanda de inversión dependerá de la aversión al riesgo de las personas. Si el individuo se inclina por prestar atención a la inversión seguramente participará en el mercado de compraventa de dichos activos; pero si su prioridad es el consumo el agente participará en el mercado de alquiler de vivienda. (González, 2006).

1.3 La vivienda VIS y No VIS

La vivienda se puede clasificar en Vivienda de Interés Social (**VIS**) y vivienda que no es de interés social (**No VIS**). La vivienda **No VIS** se caracteriza por tener un valor mayor que las viviendas de interés social, esta dirigida a los estratos medios y altos de la sociedad, con mayor capacidad de pago para adquirirla, bien sea financiada o de contado; por lo regular dispone de buenas vías de acceso, zonas verdes, canalizaciones, parques y áreas deportivas, buena seguridad, transporte, centros educativos, de recreación y comerciales ajustadas a su nivel de vida; estas condiciones de confort representan mayores costos en los servicios públicos, impuestos prediales, administraciones de edificios, seguridad y vigilancia, entre otros.

La vivienda de interés social es aquella vivienda urbana desarrollada para satisfacer la necesidad de vivienda a los hogares de menos ingresos, su valor conforme la ley 546 de 1999, es inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas, actualmente dicho límite está previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 en ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) que equivale a \$55.080.000 de pesos de 2006, esto para ciudades con mas de 500.000 habitantes, para ciudades con población entre 100 mil y 500 mil habitantes son ciento veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (120 SMLMV) equivalentes a \$48.960.000 de pesos a 2006 y ciudades con menos de 100 mil habitantes, el valor es cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 SMLMV) correspondiente a \$40.800.000 pesos de 2006.

En el tema de la vivienda de interés social es de suma importancia resaltar el papel de los subsidios. El subsidio es un aporte en dinero o en especie (terreno), que otorga el Gobierno Nacional por una sola vez, al beneficiario, a título gratuito, y que constituye un complemento de su ahorro, su crédito, otros aportes o fuentes de financiación, para facilitarle la adquisición de una vivienda nueva, la

construcción en un lote, terraza o cubierta de losa de su propiedad o el mejoramiento de una vivienda de interés social de su propiedad⁶.

Este subsidio lo pueden solicitar los hogares⁷ cuyos ingresos no superen los cuatro salarios mínimos legales mensuales, que provengan de una actividad informal o independiente. Los empleados o trabajadores afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, pueden acceder a los subsidios familiares de vivienda que otorgan estas entidades, cuando tengan los fondos constituidos para ello.

Los subsidios para vivienda entregados por el Estado, incentivan la demanda por este tipo de activos, generando a su vez mayores oportunidades de empleo, especialmente de mano de obra no calificada, y esto conlleva a que aumente el consumo y el ahorro por parte de los agentes en el futuro.

1.4 Colombia en cifras

Con respecto a la participación de la construcción de edificaciones en el PIB nacional, se puede observar un comportamiento ascendente desde 1995 hasta 1998; en este último año la variación fue negativa con un valor de -10.04%, pero su caída más grave fue en 1999 con una cifra de -29.16%, siendo el reflejo de una de las grandes crisis vividas por el sector en su historia.

⁶ El subsidio es otorgado por el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda-, entidad vinculada al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, con recursos del Presupuesto General de la Nación. La vigencia del subsidio es de seis meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de la asignación. Los subsidios cuyos beneficiarios, a la fecha de su vencimiento, hayan suscrito promesa de compraventa tendrán una prórroga de seis meses, siempre y cuando el beneficiario remita a la entidad otorgante antes del vencimiento, copia auténtica de la promesa de compraventa o del contrato de construcción.

⁷ Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, es decir, hijos, hermanos, padres, abuelos, nietos, tíos, sobrinos, bisabuelos y bisnietos; segundo de afinidad, suegros y cuñados, nueras y yernos; y primero civil, esposos, que comparten un mismo espacio habitacional. Se incluyen los padres adoptantes y los hijos adoptivos. Estas personas deben compartir un mismo espacio habitacional.

Los deudores de vivienda comenzaron a devolver sus inmuebles a los bancos. Los morosos aumentaron al tiempo que las tasas de interés hacían impagables las cuotas mensuales.

El Upac entró en crisis y el gobierno adoptó medidas para darle alivios a los deudores que se encontraban en mora. Paralelamente, diseñó un programa de reducción automática de tasas de interés para los deudores al día.

En septiembre de 1999, la Corte Constitucional le dio el puntillazo final al Upac. Este murió después de 25 años. Sin embargo, el Tribunal dio un plazo de nueve meses (hasta junio de 2000) para crear un nuevo sistema de financiación de vivienda.

Inmediatamente el gobierno lo presentó al Congreso y en diciembre del 2000 éste lo aprobó para dar vida a la Unidad de Valor Real, UVR, atada a la inflación. La nueva Ley previó una fórmula de reliquidación de los créditos haciéndola extensiva a todos los deudores hipotecarios con crédito vigentes.

Por el lado de la demanda interna, se mezclan factores favorables como el “agotamiento” del inventario de vivienda disponible, resultante de la prolongada crisis, así como por la atracción de importantes capitales externos que vienen invirtiendo en dicho sector. Este último componente externo tiene una doble explicación. De una parte, se trata de un fenómeno financiero, dados los bajos rendimientos en el exterior y el daño que generó la caída de las bolsas de valores en los Estados Unidos durante los años 2001-2002. De otra parte, se cuenta con un poder adquisitivo adicional provisto por las “remesas del exterior”, enviadas por los colombianos que han emigrado en los últimos cuatro años. Se ha estimado que el número de colombianos en el exterior se ha incrementado de 2.5 millones a unos 4 millones de Colombianos durante el periodo 1995- 2003. Como resultado de ello, las transferencias provenientes del exterior por este concepto se han

incrementado de US\$1,500 millones a US\$3,300 millones anuales durante el mismo lapso (Banco de la República-2005)

El subsector comienza su repunte en el 2001 mostrando un aumento de 5.14%, esta reactivación se debe a la ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras.(Diario Oficial, 1999).

Posteriormente entre el año 2003 y 2004 el país entra en una favorable coyuntura en materia de construcción de edificaciones afectando positivamente el Producto Interno Bruto. En el 2003 se presenta un crecimiento del 14.84% y en el 2004 de 33.10%. Sin embargo, se trata de una recuperación frágil, en tanto que la construcción no estuvo apalancada en mayor crédito, ni los volúmenes construidos reflejan puntos de saturación de la demanda por factores demográficos. A pesar de esto, se presentó un rápido incremento en los precios de venta final, especialmente durante 2004, lo cual habría empezado a desacelerar la demanda por vivienda, especialmente en los estratos económicos altos (Clavijo, 2004).

Para el cuarto trimestre de 2005 la construcción tuvo una participación de 12.49% dentro del PIB nacional, siendo uno de los sectores de mayor dinamismo, mostrando un crecimiento con respecto a 2004 de 12.57%, algunos analistas argumentan que puede explicarse por el aumento de 27,87% en la producción de obras civiles y de 5,43% en la producción de edificaciones. (DANE- 2005).

En el primer semestre del 2006 el sector presentó un buen comportamiento ya que entre junio y julio se licenciaron 7.2 millones de metros cuadrados, equivalente a

8.4% más que el año pasado. De estos, 5.4 millones se destinaron a la vivienda. El metraje que se aprobó para vivienda en los últimos 12 meses alcanzó 10 millones de metros cuadrados; le correspondieron 2.3 millones de metros cuadrados a la vivienda de interés social y 7.8 millones a la vivienda diferente de la social. Estas cifras representaron crecimientos del 4% y 1.4% respectivamente. (Camacol, 2006).

1.5 Antioquia en cifras

La crisis del sector golpeo fuertemente al departamento antioqueño, especialmente en 1999 arrojando una cifra negativa de 8.39 puntos porcentuales, seguida por un crecimiento del 4.73% en el 2000; y volviendo a caer en sendas negativas en 2001 para lograr ya su crecimiento en 2002 con un valor igual a 12.56%, 9.50% para 2003, 10% para 2004 y 10% para 2005. (DANE, 2006).

En Antioquia el stock de vivienda durante 2005 fue significativo mostrando cifras de 1.296.659 unidades de vivienda, superior en 1.24% a 2004; superado únicamente por la capital del país que tenía en 1.652.401 unidades de vivienda. (ICER, Pág. 64).

En el primer trimestre los departamentos de Antioquia y Valle del Cauca, y la ciudad de Bogotá concentraron el 75.40% del crédito total entregado para compra de vivienda, Antioquia con 13.04% y Bogotá con 53.64% marcaron la pauta en este sentido a nivel nacional. El primer trimestre de 2005 fueron entregados 15.403 millones y el primer trimestre de 2006 17.894 millones, esto represento un incremento de 16.17% en el departamento. (DANE, 2006)

1.6 Medellín en cifras

Dentro del departamento de Antioquia, es en la ciudad de Medellín y en su área metropolitana donde se presenta mayor dinamismo en la actividad constructora, pues es allí donde se llevan a cabo la mayoría de las edificaciones de vivienda ya sea vivienda de interés social (VIS) o vivienda de no interés social (no VIS).

Con respecto a la construcción en la ciudad de Medellín, según el censo de edificaciones, en el cuarto trimestre de 1997 se culminaron 332.283 mts² en la ciudad, se encontraban en proceso 1.218.368 mts² y se hallaban paralizados 166.670 mts², en 1999 se encontraban en proceso 520.893 mts² y había 328.927 mts² paralizados; estas cifras son resultado de la crisis del sector a nivel nacional. Posteriormente empieza el periodo de recuperación donde en 2001 se culminaron 278.986 mts², se encontraban paralizados 349.203 mts² pero estaban en proceso 679.318 mts², equivalente a 30% mas que dos años atrás.

Hacia 2001 se presentaba una fuerte demanda de subsidios pero una baja cobertura de los mismos, frente a lo que se alcanza con recursos privados, lo que hacia necesario mirar otros caminos donde varios sectores económicos de la ciudad participen en la solución del problema habitacional. Entonces se concluye que no había a la fecha una buena política de vivienda en el municipio de Medellín debido a la escasa cobertura de los subsidios y créditos y la dificultad de acceso a ellos por parte de la gente de bajos recursos (Cadavid, 2003).

En Medellín después de la crisis de la última década en el sector de la construcción y la baja oferta de vivienda para las personas de bajos recursos, ha habido una mejora mínima, ya que hacia el 2003 se habían generado mayores incentivos para acceder a créditos; los mas favorecidos fueron las personas de estrato 3 y 4 ya que el sector privado no llego de forma directa a los estratos 1 y 2; esto solo se lograría en unión con el sector público (Cadavid, 2003).

En 2003 se culminaron 340.085 mts², se encontraban en proceso 1.835.568 mts², lo que represento un aumento de 1.156.250 mts² con respecto a 2001, y se encontraban paralizadas 319.570 mts². Durante el cuarto trimestre de 2005 se terminaron 334.698 mts², estaban en proceso 2.614.604 mts² y estaba parada la construcción de 451.989 mts². Se aprobaron durante los 12 meses 1.153.899 licencias en la ciudad, 184.355 mas que en el año 2004. Para el segundo semestre de 2006 se culminaron 654.840 mts² en Medellín, estaban en proceso 2.455.807 mts² y había 342.942 mts² detenidas.

1.7 La Vivienda de interés social en Medellín

Ahora bien, estudios realizados como el PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA PARA COLOMBIA ejecutado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en el 2003, mostraron que La Vivienda de Interés social ha tenido un gran dinamismo en los últimos años ya sea por deseos de inversión, por el aumento en los ingresos registrado dado el mayor nivel empleo llevándolos a pensar en la posibilidad de adquirir su propia vivienda y/o por deseos de cambio de vivienda.

La **Corporación de Vivienda y desarrollo Social CORVIDE** financió entre 1991 y 2002 diferentes proyectos de vivienda nueva; 7 de ellos eran unifamiliares, 4 bifamiliares, 3 trifamiliares y 16 multifamiliares. En total fueron 4.988 soluciones en 11 años ayudando a gestionar y dar los créditos a las personas de bajos recursos (CORVIDE, 1991-2002).

Entre 1995 y 1996 se realizaron 376 soluciones en Limonar II cuya tipología era Bifamiliar, entre 1996 y 1997 se adecuaron 30 soluciones en el Multifamiliar San Vicente, 128 en la urbanización Carmelita y 136 en la urbanización Plaza del Río para un total de 300 soluciones de vivienda, entre 1997 y 1998 la construcción de

viviendas multifamiliares se caracterizaron sobre la construcción de otro tipo de viviendas para un total de 385.

La construcción de soluciones de vivienda de interés social se redujo entre 1999 y 2001, año en el cual la demanda potencial de VIS se había estimado en 246.773 hogares en la ciudad de Medellín. Pero al finalizar el año 2002 las cifras mejoraron debido en parte al programa de mejoramiento habitacional el cual contemplaba una meta de mejoramiento de 4.800 casas urbanas y rurales, solo se lograron reparar 815 casas para un 16.38%. El programa de gestión del suelo e Inmobiliaria logro gestionar 1.533 títulos de 6.000 que se tenían proyectados para un cumplimiento del 25.5%, se ejecutaron para esto 928 mil millones entre 2001 y 2002 por **CORVIDE**. (CORVIDE, 1991-2002).

Durante el 2003 el Municipio de Medellín realizo estudios sobre los crecientes déficit cuantitativo y cualitativo. Se concluyo que era una ciudad con alta segregación socio espacial, debido a que el 76.4% de las viviendas urbanas estaban ubicadas en los estratos 1,2 y 3. Se encontraron 48.843 hogares sin vivienda, del cual el 95% era de la zona urbana; 36% del déficit era en los estratos 1 y 2 y el 31% en el estrato 3. (Descriptores de Vivienda y hábitat 2003).

También se estimaron 25.000 viviendas localizadas en sitios de riesgo no recuperable y 3.200 viviendas afectadas por proyectos de infraestructura vial. Además se registraron 50.000 viviendas con deficiencias estructurales, 38.539 hogares en hacinamiento crítico, 34.000 viviendas sin conexión por lo menos a un servicio público básico, acueducto o alcantarillado, estos últimos ubicados en zonas de alto riesgo. Había 109.561 predios de vivienda con ilegalidad en la tenencia, del cual el 25% era suelo urbano. (Descriptores de Vivienda y hábitat 2003).

Varios factores se atribuyeron a esta situación, donde se destacan la inadecuada gestión del suelo, la débil voluntad política, altos costos de créditos hipotecarios. Además los proyectos gubernamentales no cumplieron las expectativas de mejorar la distribución del ingreso y con ello la inequidad social, posiblemente no se dieron los resultados esperados debido a las altas tasas de crecimiento poblacionales y a los desplazamientos forzados.

El gasto público social en vivienda había sido escaso en ese entonces, había deficiente calidad y baja productividad en procesos de desarrollo territorial habitacional, además de unas instituciones débiles y fragmentadas.

El Municipio tenía ciertas metas dirigidas a programas de vivienda y hábitat en la ciudad de Medellín entre el año 2001 y 2003. Estos programas eran de vivienda nueva, mejoramiento habitacional y gestión del suelo e Inmobiliaria.

Para entonces se proyectaron 20.000 viviendas nuevas, pero solo se lograron construir 12.070 logrando un 60.35% de la meta establecida; se ejecutaron 365.377 mil millones de pesos, de los cuales 355 mil millones fueron del sector privado y 10.377 mil millones municipales; el sector privado construyó 11.036 viviendas y el sector público 764 unidades. (Ejecución vivienda y hábitat 2001-2003).

Según datos tomados de Metroinformación en Medellín se construyeron 8268 viviendas de interés social en el trienio 2001 – 2003; de estas 2.615 fueron en 2001, 3.881 en 2002 y 8.268; al igual que se observaba que la construcción de VIS, se concentraba en la zona Centro Oriental de la ciudad, parte de la noroccidental, en las afueras de la centro-occidental, en Guayabal y en San Antonio de Prado (Veeduría plan de desarrollo, 2001-2003: Pág. 28). Los proyectos totalizaron \$3.332.612.300. Se destaca la asignación de 83 proyectos

para la Urbanización Altos de San Javier, 59 para la urbanización Oasis Jardín, 112 para la urbanización Sol del oriente, 17 para el Multifamiliar San Diego, 514 para la urbanización Mirador de Calasanz (Vallejuelos) y 28 para PLANTAR (Veeduría plan de desarrollo, 2001-2003: Pág.18).

En el cuarto trimestre de 2004 se culminaron 1.845 obras, estaban en proceso 11.310 y estaban inactivas 1.065, en el 2005 se terminaron 1.626 proyectos, estaban paralizados 1.941 y se encontraban en proceso 11.326, para el segundo trimestre de 2006 se encontraban en proceso el 63.16% de las obras, un 20.96% se habían culminado y el resto se encontraban paralizadas.

En Medellín se tenían asignados para el segundo trimestre de 2006, 56230 mt² para la construcción de Vivienda de Interés Social, lo que representa 822 unidades en proceso. Con esto Medellín muestra un crecimiento negativo en la construcción de VIS con una aporte en áreas en proceso de -3.64% en el trimestre II de 2006; mientras otras ciudades crecieron, como Bogotá con un 8.59%, Bucaramanga 8.60%, Barranquilla 54.41% y Armenia 1.53%. Esto afecto claramente el nivel de empleo y los ingresos de los agentes de más bajos recursos en la ciudad, por eso es importante tener en los planes de desarrollo de Medellín como aspecto fundamental La Vivienda de Interés Social. (Boletín de prensa. Vivienda VIS y no VIS III trimestre de 2005).

Entre 2001 y primer semestre de 2003 los subsidios dados por diferentes Cajas de Compensación con recursos propios sumaron \$30.308.456.000. **Comfama** otorgo 2.724 subsidios por valor de \$19.245.000.000, **Comfenalco** por su parte dio 1657 subsidios para un valor de \$11.063.456.000 (Veeduría la plan de desarrollo 2001-2003:Pág. 19).

En 2002 se asignaron 19 subsidios de retorno a desplazados y se firmó convenio para atender a 235 grupos familiares en vivienda con acción social de la Presidencia de la República. Se asignaron 570 subsidios nacionales para vivienda nueva de interés social tipo 1 para el barrio Las Flores. 226 subsidios para Vallejuelos y 272 para otros proyectos. Es tan importante la participación que para 2003, 2004, 2005 y 2006 se aprobaron 809, 199, 1105 y 2450 respectivamente subsidios nacionales de vivienda; con respecto a subsidios municipales se aprobaron 199 para 2004, 1354 para 2005 y 2450 para 2006. (Informe de gestión, 2006)

En el plan de desarrollo de la ciudad de Medellín, se encuentran programas de subsidios para apoyar nuevos desarrollos habitacionales y adquisición de viviendas usadas, se busca gestionar subsidios para adquisición de vivienda nueva de interés social tipo 1⁸ y para viviendas nuevas y/o usadas tipo 1 en otros municipios. Así mismo, se planea organizar grupos familiares en torno a acuerdos comunitarios de convivencia familiar y vecinal para el mantenimiento de sus soluciones habitacionales. (Informe de gestión, 2006).

⁸ Es la VIS que comprende un rango de 0 a 40 SMLMV en su costo (Al año 2006).

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

En este capítulo se muestra una revisión de la literatura de la Vivienda de interés social, estudios realizados para algunos países incluyendo Colombia pero no se encontró ningún estudio para Medellín

John Mynard Keynes hablaba de procurar un aumento significativo del gasto pública en bienes durables (obras públicas y construcción) que crearan empleos y aumentaran el poder de compra de los consumidores, para recuperar los niveles de demanda anteriores a la crisis y estimular así la producción y el empleo⁹.

Rudiger Dornbush, separa la inversión en vivienda y en capital fijo, pues argumenta que la primera es más sensible a los cambios en las tasas de interés. La vivienda se distingue como un activo por su larga vida, y es considerado como uno de los tantos activos que un poseedor de riqueza puede tener; por lo tanto cuanto mas bajo sea el rendimiento de otros activos mayor será la demanda de vivienda. (Rudiger, 1976).

Lauchlin Currie; en 1937 en Estados Unidos se estaba pasando por una de las mas grandes recesiones; Currie era asesor de la presidencia en ese momento; hubo un brote de inflación y los empresarios empezaron a retener inventarios, lo que Currie llamó «cuellos de botella», El grupo económico del presidente Roosevelt reconsideró, entonces, sus políticas y, lejos de retroceder, afianzó la política del "impulso inicial". Currie concluyó que el gasto público orientado a la construcción, que después llamó "sector líder"¹⁰, debía sostenerse indefinidamente, puesto que la inversión privada no podría por sí sola crear los

⁹ <http://www.lablaa.org/blaavirtual/biografias/currlauc.htm>

¹⁰ Es un sector que genera externalidades positivas o negativas; tiene demanda autónoma y tiene un ingreso mayor al ingreso nacional.

empleos y aumentar la productividad al nivel que requería la economía. Currie se ganó la confianza del presidente Roosevelt. (Bejarano, 1993).

En 1949 Currie llega a Colombia y se puso en la tarea de descifrar las causas del atraso de Colombia y encontrar soluciones. Comprendió que el alto desempleo, eminentemente rural, no era resultado de una falla en el flujo monetario (altas tasas de interés, políticas de reducción del dinero en circulación, u otras), como se podía decir de la Gran Depresión de los treinta, sino consecuencia de la mala distribución de los recursos humanos y técnicos. La solución estaba, según él, en llevar la fuerza de trabajo de los campos a las ciudades, destinándola a actividades que requirieran obreros no calificados, como la construcción de viviendas, mientras que la agricultura y la ganadería debían tecnificarse para elevar la productividad, mejorar el empleo en el campo y asegurar buenos salarios.

En 1971 Plantea nuevamente la necesidad de orientar la economía hacia un sector líder que, para él, era la construcción de vivienda, por su capacidad para crear empleos, como lo había sido en la época del New Deal. Estos empleos se creaban para absorber la población rural que migraba hacia las ciudades; la diferencia estaba en que en lugar de financiarla con el gasto público, como se había propuesto entonces, era preciso canalizar el ahorro y la inversión del sector privado hacia tal fin. El sector debía autofinanciarse estimulando el ahorro privado; no debía depender del Estado. El plan de "Las Cuatro Estrategias", presentado en 1971, promovía la concentración de esfuerzos en cuatro sectores considerados claves para la economía: la construcción de vivienda, el apoyo a las exportaciones, el incremento de productividad del sector agrícola y la redistribución del ingreso. En la práctica el sector que más apoyo recibió fue el de la construcción, según la visión de Currie. El factor decisivo para su éxito fue la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, que se encargaron desde

entonces de recibir los ahorros del público para destinarlos específicamente a la construcción.

Se afirmó entonces que el gasto público dirigido a la construcción era indispensable para que las economías salieran de las crisis económicas y poder obtener el pleno empleo; él compartía esta posición con Keynes el cual abogaba por aumentar el gasto público en bienes durables con lo cual podría crear empleos y mejorar la capacidad de compra de los consumidores, esto llevaría a un estímulo de la demanda. Posteriormente Currie llega a la conclusión, que no era el gobierno el que debía intervenir mediante gasto, era el sector privado el que financiaría el sector de la construcción mediante la canalización del ahorro y la inversión. (Currie, 1987: Pág. 142-153).

La construcción, al ser un sector líder debe ser analizada en el marco de la teoría del crecimiento económico para economías subdesarrolladas cuyo principal expositor fue **Allyn Young**, profesor de **Currie**. El postulado dice que solo es posible crecimiento económico mediante políticas que estimulen la demanda en el sentido de producto real, ya que la demanda monetaria inducida por Keynes si no esta acompañada de aumento de la producción física, no contribuye al óptimo crecimiento económico (Giraldo, 1987: Pág. 154-164). La demanda real utilizada en los estudios por Currie es la que la teoría denomina ley de Say (Currie, 1987: Pág. 142-153). En conclusión siempre se deben tener en cuenta las relaciones entre el mercado de bienes y el mercado de dinero.

Gilberto Arango Londoño, en su libro *Estructura Económica Colombiana*, plantea que uno de los mayores problemas que vive el país era la rapidez con la que crece la población, y que por esto el déficit en vivienda era cada vez más amplio, y que este se ve más acentuado en las áreas rurales (Arango Londoño, 1997: Pág. 405-415).

En su libro también menciona la creación de la ley 3 del 91 y en el artículo 10 se dispuso (Arango Londoño, 1997: Pág. 405-415):

“A partir de la vigencia de la presente ley el ICT (Instituto de crédito territorial) se denominará Instituto nacional de Vivienda de interés Social y reforma urbana INURBE. Para todos los efectos legales las actuaciones administrativas adelantadas por el ICT, con anterioridad se entenderán realizadas a nombre de INURBE”.

En el documento de la Comisión económica para América Latina (CEPAL), **Perfil de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa** resume 4 estudios afines con el tema de vivienda de interés social, para los cuales se utilizó información de las encuestas de hogares en Bolivia, Chile, Colombia y Uruguay con el objetivo de realizar estimaciones del déficit de vivienda tanto cuantitativo como cualitativo.

Colombia se destacó en el estudio por ser con Uruguay uno de los países donde la gente habitaba en mayor porcentaje en casa, con 67.7% y apartamentos en una menor cuantía con 28.1%, el país además se caracterizó por la alta proporción de viviendas arrendadas, llegando casi a un 36% (Szalachman, 2000).

En Colombia para la década de los noventa, al menos un 69% habitaba en viviendas definidas como confortables, que no necesitaba reparación, un 26% habitaban viviendas medianas que necesitaban reparaciones pequeñas y un 4.2% en viviendas definidas como precarias, de las cuales un 99% necesitaban reparaciones importantes (Szalachman, 2000).

Con respecto al déficit cuantitativo, los resultados arrojaron que Colombia contaba con el mayor déficit de los países estudiados; más del 22% de los hogares

colombianos compartían su vivienda con otros. El resultado del déficit cualitativo mostró que el 3.3% de los hogares ocupaba viviendas que no contaban con los tres servicios básicos en forma simultánea, de estos el 0.2% no disponían de luz y un 2.3% no tenían servicio sanitario. Hacia 1995 Colombia requería una inversión equivalente a 26% del PIB para superar el déficit cuantitativo, y 13% para solucionar el déficit cualitativo (SZALACHMAN, 2000).

En otro documento también de la CEPAL llamado **Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia**, se analiza las experiencias de Costa Rica, Chile y Colombia en los noventa con políticas de vivienda de interés social basadas en subsidios a la demanda y orientadas al mercado.

En este estudio se planteó para los tres países diferentes propuestas de políticas para la vivienda de interés social; para Chile fueron las siguientes (Held, 2000):

1. **Subsidio a la demanda de vivienda:** Los subsidios habitacionales pueden localizarse o concentrarse en familias y personas de bajos ingresos determinando primero en forma fidedigna sus ingresos, otorgando más puntaje en la postulación al tamaño de las familias y a sus características socioeconómicas, y reduciendo los requisitos de ahorro previo de esas familias como requisitos para acceder a los subsidios.
2. **Crédito hipotecario:** Las jefes de hogar y las personas que se desempeñan en sectores informales de la economía no califican habitualmente como sujetos de crédito en la banca, ante la falta de información acerca de sus capacidades e intenciones de pago. La falta de acceso a créditos hipotecarios también los desmotiva para postular a subsidios habitacionales. Con el objeto de posibilitar el acceso de esos jefes

de hogar y personas a viviendas sociales, pueden considerarse cuentas especiales de ahorro en la banca que acrediten sus capacidades de pago. El cumplimiento de planes de ahorro conllevaría el acceso a créditos hipotecarios y a la postulación de subsidios habitacionales

3. **Estándares de viviendas sociales:** Un aspecto igualmente importante es el entorno de las viviendas. A fin de que los espacios reservados para áreas verdes y equipamiento no permanezcan como terrenos baldíos, los programas de parques, Chile-barrio y otros del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo deberían siempre acompañar la construcción y habilitación de poblaciones de viviendas sociales.

4. **Mercado secundario de viviendas sociales:** Las siguientes medidas pueden contribuir al desarrollo del mercado para viviendas sociales. Primero, campaña publicitaria tendiente a informar a los propietarios de viviendas y a los postulantes de subsidios habitacionales acerca de la aplicación de subsidios a viviendas usadas. Segundo, puesta en marcha de un fondo dirigido a refinanciar la compra de viviendas sociales mientras el mercado de esas viviendas adquiere suficiente profundidad. Tercero, incentivar la aplicación de subsidios para viviendas de menor valor a viviendas usadas otorgando un puntaje adicional en la postulación a subsidios para estas últimas

4. **Suelo para viviendas sociales:** El uso de esos suelos para viviendas sociales puede incentivarse con subsidios a la renovación urbana e incentivos tributarios a los gestores inmobiliarios privados. Esos incentivos se pagarían a si mismos desde el punto de vista del presupuesto público, ya que permitirían aprovechar la infraestructura y los servicios sanitarios de esos barrios.

Para Colombia se plantearon las siguientes recomendaciones: (Held, 2000)

1. **Programas de vivienda:** Redefiniciones de política que reduzcan o supriman los programas de mejoramiento de vivienda, deberían reforzar otros programas de vivienda para hogares de menores ingresos. Estos programas incluyen lotes urbanizados, unidades básicas de “desarrollo progresivo” que sus propietarios pueden terminar posteriormente, y viviendas mínimas

2. **Industrialización de la construcción de viviendas sociales:** La industrialización de la construcción de viviendas sociales merece el apoyo del sector público en la medida que prometa reducir los costos de construcción. Las respectivas economías pueden lograrse principalmente en la estructura y el acabado de las viviendas, los cuales representan más de la tercera parte de sus costos totales. La entrega gratuita por parte del INURBE del diseño de casas y departamentos estandarizados a los constructores de viviendas es un ejemplo de ese apoyo que puede brindar el sector público.

3. **Subsidio a la demanda de vivienda:** Mayores aportes del presupuesto público para subsidios habitacionales son indispensables para impulsar la nueva política de vivienda de interés social. Sin embargo, esos aportes están sujetos a una severa estrechez de recursos públicos. Para paliar esta situación, pueden evaluarse alternativas que acentúan la focalización de los subsidios a la vivienda. Estas incluyen suprimir o limitar el acceso a subsidios a los hogares con ingresos superiores a tres salarios mínimos legales, ante la evidencia alguna redundancia en esos subsidios, y reducir el precio tope de las viviendas que pueden adquirirse con subsidio.

4. **Ahorro previo:** La introducción de programas de ahorro previo puede efectuar importantes aportes de recursos a los programas de vivienda social por parte de los hogares beneficiarios de subsidios habitacionales, y al mismo tiempo, ampliar en forma considerable el acceso de esos hogares a créditos hipotecarios.

Y para el último país que es Costa Rica los expertos propusieron: (Held, 2000)

1. **Subsidio a la demanda de vivienda:** La asignación del bono familiar para vivienda debería contemplar nuevos criterios de focalización que complementen el ingreso familiar, y el acceso a los mismos debería diferenciarse en los casos en que haya tenencia de lote de terreno. Al mismo tiempo, debería aumentarse la comisión que perciben los bancos y otras entidades autorizadas por tramitar los bonos para vivienda, a fin de aproximarlos a los costos de transacción de las respectivas operaciones.

2. **Ahorro previo:** El programa de ahorro debería contemplar esquemas colectivos que posibiliten el ahorro grupal, a fin de reconocer el esfuerzo de jefes de hogar que se organizan en forma conjunta para solucionar sus problemas de vivienda.

3. **Crédito hipotecario:** La garantía del Estado a los depósitos y captaciones que efectúan las entidades autorizadas para el financiamiento de la vivienda debería ser optativa y otorgarse contra el pago de primas a precios de mercado o sin subsidio.

4. **Suelo para viviendas de interés social:** Las siguientes medidas economizan suelo y contribuyen a mitigar el elevado precio del suelo para viviendas de interés social. Primero, modificaciones a las leyes de

propiedad horizontal y de construcciones tendientes a fomentar un uso más racional del suelo, incluyendo el uso de bonos familiares para vivienda para construir segundos pisos en casas que se prestan a esta posibilidad. Segundo, puesta en marcha de un programa de rehabilitación de zonas urbanas deterioradas, a fin de aprovechar la infraestructura existente en las ciudades.

5. Mercado secundario de viviendas sociales: La venta de viviendas construidas con subsidio habitacional otorgaría movilidad habitacional a las familias y personas de menores ingresos, y posibilitaría su adaptación a cambios en su situación socioeconómica o laboral. Sin embargo Grynspan y Meléndez proponen que la venta de esas viviendas quede sujeta a la devolución parcial o total de los respectivos bonos familiares para vivienda

En la **Constitución Política de Colombia del año 1991**, el capítulo de los derechos, las garantías y los deberes, establece en el artículo 51: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”(Presidencia de la república, 1991).

La investigación realizada por La Universidad de Los Andes, llamada, **Análisis de proyectos de vivienda de interés social** se ejecutó con el objetivo específico de comparar diferentes proyectos de vivienda de interés social en el país. Además de identificar los factores que influyen en los costos de la vivienda.

Para lograr lo anterior se buscaba revisar minuciosamente diferentes proyectos de vivienda de interés social presentados por otorgamiento de subsidio, en el territorio

colombiano. Dichos proyectos se encontrarían en la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER.

Con base en la información obtenida en FINDETER se obtuvieron los siguientes resultados a nivel nacional: Entre 2002 y febrero de 2005 se tenían 2.923 proyectos de vivienda de interés social, para otorgamiento de subsidios por parte del gobierno nacional. Antioquia presentó 429 proyectos que corresponden al 14.68% de los proyectos totales del país (Cerón, 2005).

Si se comparaban proyectos de Medellín y Bogotá se podía concluir que Medellín estaba dando un precio por metro cuadrado construido mas bajo, ya que presenta proyectos multifamiliares donde la incidencia del valor del lote por unidad de vivienda es menor, ya que a mayor número de viviendas menor es la incidencia de lote en el precio, por tanto el valor metro cuadrado construido es menor que en Bogotá.

El promedio a nivel nacional de área construida estaba según los estudios en 36.44 m². Medellín estaba ofreciendo una área construida de 43.85 m², el promedio del área construida a nivel nacional es; sala comedor con 12.57 m², baño con 2.78 m², cocina con 3.77 m², una alcoba principal con 8.38 m² (Cerón, 2005).

Se concluyó que la mayoría de subsidios se otorgó a personas de estrato 1 debido a su mínima entrada de ingresos. Se recomendó analizar detalladamente a Cundinamarca, Caldas y Antioquia ya que eran los departamentos con mayor porcentaje de proyectos elegibles en el país (Cerón, 2005).

John Jairo Martínez, en un artículo de la revista Economía colombiana de la contraloría general de la República en el año 2003 (Pág. 100), argumenta que

cuando se cambio la política de vivienda, en el año 1991, se esperaba obtener los beneficios propios del mercado, otorgando subsidios a la demanda, con el fin de resolver el problema de la vivienda de la población mas necesitada del país. Después de unos años de aplicación de la ley de 1991, los resultados son pobres. Los indicadores de efectividad de la política de vivienda de interés Social-VIS en cabeza del INURBE, muestran que, en el período 1998-2001, sólo la quinta parte de los subsidios, inicialmente asignados, se convirtió en soluciones de vivienda disfrutadas por los beneficiarios del subsidio. Dice también que la evaluación de la política pública de VIS es de alta relevancia, especialmente ahora cuando se están adoptando grandes cambios, en particular la liquidación del Inurbe.

Juan Carlos Echeverri, Orlando Gracia y Beatriz Piedad Urdinola plantean en su artículo *UPAC: Evolución y crisis de un modelo en desarrollo*, la importancia de la construcción como sector dinamizador del desarrollo económico y dicen que se basa en tres características. La primera, es que por definición la construcción es un sector no transable lo cual implica que sus precios no dependen de las fluctuaciones de un mercado externo; por lo tanto es menos vulnerable al comportamiento de la economía mundial. La segunda característica es que incrementa la demanda de insumos nacionales, convirtiéndose en un importante eslabón dentro de una cadena productiva más amplia, donde se incluye sectores con diferentes niveles de industrialización. La tercera es que permite una amplia absorción de mano de obra no calificada (Echeverri, 1999).

Durante la década de los 90 la construcción vivió una fuerte recesión, acompañada de lo que se ha conocido como “la crisis del sistema UPAC”. La caída en los precios de la vivienda y las altas tasas de interés han contribuyeron al deterioro del sistema de ahorro y vivienda. El crecimiento de la construcción en la primera mitad de los noventa estuvo enmarcado dentro del boom general de consumo privado ocurrido en ese lapso. Otra razón por la cual los agentes

percibieron un incremento permanente en sus ingresos puede relacionarse con las reformas estructurales al mercado laboral (Echeverri, 1999). Sugieren que las alternativas de inversión fueron bastante limitadas en Colombia hasta la década del 90, razón por la cual, quizás, la mayoría de los capitales se destinaron hacia otras actividades como bien puede ser el sector de la construcción.

La espiral de desarrollo económico-ahorro permite un crecimiento no sólo acelerado sino también sostenible. No obstante, la asignación de los recursos del ahorro es la clave del aprovechamiento de éste. En Colombia, una importante parte del ahorro doméstico ha sido destinado al financiamiento de la construcción a través de las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV). Adicionalmente, y debido en buena parte al crecimiento privilegiado de este sector, también las corporaciones financieras han dirigido sus recursos hacia la construcción (Echeverri, 1999).

La vivienda de interés social mantiene una demanda constante o creciente en las ciudades colombianas y su oferta parece no satisfacer esta demanda. Por eso, con el fin de contribuir a disminuir el desempleo coyuntural y los déficit de vivienda del país, se deben establecer programas de financiación de este tipo específico de vivienda teniendo en cuenta que debido a la seguridad de esa cartera se pueden obtener ingresos más estables y que la ganancia se encuentra en la generación de un gran número de viviendas de interés social, es decir en cantidad y no en precios como sucede con otros tipos de vivienda.

Así mismo, se deben establecer crecimientos de la deuda acordes con los ingresos de los compradores, ligadas al crecimiento del salario mínimo (Echeverri, 1999).

El problema del ahorro colombiano probablemente no se encuentra en los usos de los créditos o en los problemas del ahorro financiero, sino que se concentra en el bajo ahorro macroeconómico que no sólo incluye al sector financiero. Por tanto, para tratar de solucionar este problema se puede intentar disminuir la propensión marginal al consumo de los agentes (Echeverri, 1999).

La mayor parte de mano de obra empleada en la construcción es de baja calificación y no ha sufrido transformaciones considerables en cuanto al nivel de educación promedio de sus empleados, siendo uno de los más bajos dentro de los distintos sectores. Esta cuestión que resulta preocupante, dada las nuevas tendencias de la demanda laboral colombiana, que se reestructura hacia una mayor demanda de mano de obra calificada (Echeverri, 1999).

III. DETERMINANTES DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MEDELLIN. PERIODO ENERO DE 2001- JUNIO DE 2006.

3.1 Metodología

Tipo de estudio será empírico-análítico-descriptivo, las variables a estudiar serán¹¹: UVR, Ingreso de los agentes, subsidios, tasa de interés real de colocación y ahorro.

Técnicas empleadas:

- Revisión bibliográfica.
- Recolección de datos históricos: enero de 2001 a junio de 2006.
- Asesorías con personas conocedoras del tema.
- Desarrollo de un modelo a partir de datos encontrado.

Se hizo una exhaustiva recolección bibliográfica de la teoría escrita referente a la Vivienda de Interés social VIS y/o la construcción y datos, revisando las políticas que ha ella se han aplicado para su fomento y ejecución en al ciudad.

Se busco todo lo referente a los indicadores económicos como UVR, subsidios, tasas de interés, entre otros que están estrechamente relacionados con el sector para poder determinar su relación e impacto en la economía.

¹¹ Se tenía en las hipótesis iniciales el estudio de la inversión y el empleo ya que juegan un papel fundamental dentro del aumento de la demanda de vivienda en Medellín; pero en el caso de la inversión no se encontraron datos para la VIS y en el caso del empleo los datos eran a nivel nacional por lo tanto no eran relevantes para el estudio, por tanto se tuvo que cambiar dichas variables por la Unidad de valor real UVR y los subsidios de las cajas de compensación, debido a que a partir de las entrevistas se concluyo que estas dos variables son relevantes..

Con esto se pretendió hacer una contrastación de los datos y mirar la evolución en el tiempo desde 2001-2006 de la VIS, y a partir de esto mirar cuales han sido sus determinantes en este lapso de tiempo.

3.2 Metodología econométrica

La metodología econométrica que se emplea en este trabajo es la cointegración. Por tanto, se procede a testiar cointegración y a obtener una relación que arroje información acerca de los determinantes de la construcción de vivienda de interés social en Medellín. Para esto, se utiliza el Test de cointegración de Johansen.

Para realizar el test de cointegración, es necesario que las series de tiempo consideradas sean integradas del mismo orden, por lo general, integradas de orden uno. A continuación se procede a analizar si dichas series de tiempo son estacionarias o no y, en caso de no serlo, determinar el orden de integración de las series de tiempo.

Las variables se miden en logaritmos, para que los parámetros obtenidos en la relación de cointegración reflejen elasticidades. Por tanto, la letra L precede a la denominación de las variables. Por ejemplo, LA, indica que la variable A esta medida en logaritmos.

El software que se utiliza es Eviews 5.0

3.3. Modelo econométrico

El modelo y las variables propuestas que se proponen para tratar de explicar el comportamiento de la construcción de vivienda de interés social en Medellín es el siguiente:

$$A = f(W, S, IR, SUB, UVR)$$

Donde A, representa metros cuadrados construidos de vivienda de interés social en Medellín. W, es el índice de salarios reales de la industria manufacturera sin trilla de café. S, es el índice de ahorro, el cual se obtuvo así: (García, 2006), realizó un estudio llamado “¿Por qué ahorran y porque no ahorran los colombianos? En este estudio se muestra el porcentaje anual de ahorro en Colombia, por tanto, con base en dicha información y teniendo en cuenta los salarios reales, se calculo un índice de ahorro. IR, representa la tasa de interés real de colocación. SUB, representa la suma de los subsidios otorgados por Comfama y Comfenalco y el Estado a través de las cajas de compensación. UVR, representa la unidad de valor real.

El periodo de estudio es el comprendido entre enero de 2001 y junio de 2006.

El modelo anterior incorpora las siguientes hipótesis:

El ingreso determina la capacidad de compra, por tanto, se espera que a mayores niveles de ingreso se demanden más viviendas y como resultado la construcción de Vivienda se incremente.

El ahorro es una variable esencial ya que es un requisito por parte del Estado para que las familias accedan a los subsidios otorgados por las cajas de compensación de Medellín, como Comfenalco y Comfama.

La tasa de interés real de colocación refleja el costo de financiar cualquier tipo de inversión, por tanto, se espera que un aumento en las tasas de interés genere un efecto negativo sobre la construcción de VIS.

Los subsidios son otorgados por parte del Estado a través de las cajas de compensación social a las familias de más bajos recursos. Mientras mayor sean los subsidios, más fácil será para las personas de escasos recursos acceder a VIS (Entre menor sea la categoría de VIS mayor es el subsidio), por lo que se espera una relación positiva entre subsidios y área construida de VIS en Medellín.

Con la UVR se espera una relación negativa debido que cuando se incrementa la UVR el costo del capital se incrementa, ya que si la UVR aumenta el costo de la persona endeudarse es mayor.

3.4 Resultados

3.4.1 Pruebas de estacionariedad

Tabla 3.1. Test de Dickey Fuller aumentado sobre el logaritmo de las series en niveles

Variable	ADF	Intercepto	Tendencia	Rezagos	Valor critico al 5%
LA	-0.3437	No	No	2	-1.9456
LS	-3.2278	Si	Si	2	-3.4812
LIR	-1.2667	Si	Si	2	-3.4812
LSUB	-2.9092	Si	Si	2	-3.4812
LUVR	-1.2741	Si	No	2	-2.9077
LW	-0.2289	No	No	2	-1.9456

Los resultados del Test de Dickey- Fuller aumentado indican que las series de tiempo consideradas son no estacionarias. Por tanto, se procede a determinar el orden de integración de las series de tiempo consideradas.

Para denotar primeras diferencias, la letra D precede al logaritmo de las variables. Por ejemplo, DLA, indica que a la variable A medida en logaritmos se le tomo la primera diferencia.

Tabla 3.1.2. Test de Dickey- Fuller aumentado sobre la primera diferencia del logaritmo de las series

Variable	ADF	Intercepto	Tendencia	Rezagos	Valor critico al 5%
DLA	-8.0821	No	No	2	-1.9457
DLS	-7.2273	Si	Si	2	-3.4836
DLIR	-4.8618	Si	Si	2	-3.4824
DLSUB	-6.4417	Si	Si	2	-3.4824
DLUVR	-5.2515	Si	No	2	-2.9084
DLW	-8.3429	No	No	2	-1.9457

Los resultados de la aplicación del Test Dickey – Fuller aumentado indican que las primeras diferencias de las series de tiempo consideradas son estacionarias, es decir, dichas series son integradas de orden uno.

Después de establecer que las series de tiempo en cuestión son integradas del mismo orden, de orden uno, es valido entrar a probar cointegración.

3.4.2. Análisis de Cointegración

Tabla 3.2. Test de cointegración de Johansen sobre las series LA, LS, LIR, LSUB, LUVR, LW

Traza	Valor critico al 5%
192.1	47.85

El test de cointegración de Johansen indica que las series de tiempo consideradas están cointegradas, es decir, existe una relación de largo plazo entre las variables LA, LS, LIR, LSUB, LUVR, LW

Después de analizar varias relaciones de cointegración entre las variables en cuestión, se eligió la siguiente por presentar mayor coherencia.

Tabla 3.2.2. Coeficientes de cointegración normalizados (error estándar en paréntesis)

LA	LS	LIR	LSUB
1.000	-19.96	3.97	-2.13
	(3.85)	(2.65)	(0.42)

De lo anterior, se obtiene que:

$$LA - 19.96LS + 3.97LIR - 2.13LSUB = 0$$

Por tanto:

$LA = 19.96LS - 3.97LIR + 2.13LSUB$ Representa la relación de cointegración.

3.5. Conclusiones a partir modelo econométrico

Las variables ingreso y unidad de valor real, mostraron poca significancia para explicar el comportamiento de la construcción de Vivienda de Interés social en Medellín. A primera vista se espera que la variable ingreso sea representativa, pero los resultados de las entrevistas¹² muestran que muchas personas que perciben altos salarios no poseen vivienda propia. Por lo anterior, se concluye que no es el ingreso directamente lo que determina que una persona adquiera una vivienda sino su nivel de ahorro.

La variable UVR no es una variable importante para explicar la construcción de vivienda de interés social en Medellín, esto puede explicarse al tener en cuenta que la construcción de VIS no genera demandas elevadas de créditos. La UVR si es importante para explicar la construcción de otros tipos de vivienda diferente a VIS, como pueden ser viviendas de estrato medio y alto con valor superior al establecido por ley para la VIS.

Las variables que mostraron ser importantes para explicar el comportamiento de la construcción de vivienda de interés social en Medellín son el ahorro, la tasa de interés real de colocación y los subsidios.

¹² Ver anexo A, B y C

La variable ahorro se muestra como la variable mas importante para explicar el comportamiento de la construcción de Vivienda de Interés Social, esto es coherente con lo que se espera a primera vista, ya que para acceder a una VIS se exige como requisito tener un ahorro programado. La relación de cointegración sugiere que un aumento de 1% en el ahorro, genera un aumento en el valor esperado de la cantidad de metros construidos de VIS de 19.96%. La construcción de VIS es muy sensible a los cambios en el ahorro.

En el caso de la tasa de interés real de colocación, esta muestra ser importante para explicar el comportamiento de la construcción de VIS. Este resultado es coherente con los esperado, una elevación de la tasa de interés eleva el costo de financiar la construcción de VIS, por tanto, la elevación de las tasa de interés genera efectos negativos sobre la construcción de VIS. La relación de cointegración sugiere que un aumento de 1% en la tasa de interés real de colocación, genera una disminución en el valor esperado de la cantidad de metros construidos de VIS de 3.97%. La construcción de VIS es sensible a los cambios en la tasa de interés real de colocación.

La variable subsidios, muestra significancia para explicar la construcción de VIS en Medellín. Lo cual, es un resultado coherente con lo que se espera ya que las familias que acceden a este tipo de vivienda son de bajos recursos, por tanto, requieren de dichos subsidios. La relación de cointegración sugiere que un aumento de 1% en los subsidios, genera un aumento en la cantidad de metros construidos de VIS de 2.13%. La construcción de VIS es sensible a los cambios en los montos de los subsidios otorgados a las familias que quieren acceder a este tipo de vivienda.

CONCLUSIONES

La evolución de la vivienda de interés social presentada en Medellín en el período 2001-2006, luego de la crisis, es alentadora, viéndose así un alza moderada tanto en obras terminadas, como en obras en proceso. Por tanto, si se continúa con las políticas sociales regionales y nacionales, las cuales se han encaminado a solucionar el problema habitacional, se podrá disminuir el déficit de vivienda de interés social en Medellín, aunque puede seguir habiendo déficit cuantitativo y cualitativo de VIS por el problema del desplazamiento y el desempleo en la ciudad.

El ahorro es el factor que mas estimula la demanda de vivienda de interés social en Medellín en el período 2001-2006, la importancia radica principalmente en que este es un requisito fundamental para poder acceder a los subsidios del Estado.

Un aumento de 1% en el ahorro, genera un aumento en el valor esperado de la cantidad de metros construidos de VIS de 19.96%. La construcción de VIS es muy sensible a los cambios en el ahorro, igual sucede con la tasa de interés real, ya que un aumento de 1% en la tasa de interés real de colocación, genera una disminución en el valor esperado de la cantidad de metros construidos de VIS de 3.97%. La construcción de VIS es sensible a los cambios en la tasa de interés real de colocación.

La variable UVR no es una variable importante para explicar la construcción de vivienda de interés social en Medellín, esto puede explicarse al tener en cuenta que la construcción de VIS no genera demandas elevadas de créditos. La UVR podría ser importante para explicar la construcción de otros tipos de vivienda diferente a VIS, como pueden ser viviendas de estrato medio y alto con valor superior al establecido por ley para la VIS.

Uno de los factores que más ha incidido para que crezca la demanda de Vivienda de interés social en Medellín son las posibilidades de las familias de acceso a los subsidios de las cajas de compensación familiar, aunque este se recibe solo si se tiene un ahorro programado por parte de quienes serán beneficiados. Un aumento de 1% en los subsidios, genera un aumento en la cantidad de metros construidos de VIS de 2.13%. La construcción de VIS es sensible a los cambios en las políticas de asignación de subsidios, que ya no es a la oferta sino a la demanda y se otorgan a las familias que quieren acceder a este tipo de vivienda.

BIBLIOGRAFIA

ARANGO LONDOÑO, Gilberto. Estructura económica Colombiana. 6 ed. Bogotá: Mc Graw Hill. 1997. p 405-415

CADAVID GIRALDO, Silvia. GONZALES ZAPATA; Gloria María. Tema Vivienda y Hábitat. Plan de Desarrollo 2001-2003. Veeduría de Medellín. Medellín. 2001

Carrasquilla Valera, Alberto; Bogotá, D. C. a los 3 de junio de 2004

CERÓN; H.A. Análisis de Vivienda de Interés Social. Universidad de los Andes. Bogota-Colombia, 2005

CLAVIJO, Sergio; JANNA, Michel; MUÑOZ, Santiago. La vivienda en Colombia: Sus determinantes socio-económicos y financieros [Documento Electrónico]. Colombia: Agosto de 2004.

COLOMBIA: BANCO DE LA REPUBLICA. Informe *de* Coyuntura Económica regional departamento de Antioquia, semestre I de 2005. Noviembre de 2005. Bogota: Banco República.

Corporación de Vivienda y Desarrollo Social, CORVIDE Período 1991- 2002

CURRIE, Lauchlin. La economía del crecimiento Urbano. En: Camacol 30 años. Vol 10. No. 1. (Marzo de 1987).p 142-153. ISSN. 0120-5102 .

DESCRIPTORES VIVIENDA Y HÁBITAT 2003

Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999

ECHEVERRI G Juan Carlos; GRACIA, Orlando; URDINOLA, Beatriz Piedad.
Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo. [Documento electrónico].
Colombia: 22 de diciembre de 1999. www.dnp.gov.co/archivos/documentos/

EJECUCIÓN VIVIENDA Y HÁBITAT 2001 – 2003

GIRALDO, Fabio. La construcción de vivienda y su importancia macroeconómica .En: Camacol 30 años. Vol 10, (Marzo de 1987). P 154-164.
ISSN 0120-5102

GRACIA, Santiago. ¿Porque ahorran y por que no ahorran los Colombianos?.[Documento electrónico]. Colombia: Foro Nacional de Ahorro y Planeación Financiera Skandia, Septiembre de 2006

HELD, Gunther. Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia. Proyecto Interdivisional CEPAL “Institución y mercados”; Unidad de financiamiento para le desarrollo; Santiago de Chile, Junio de 2000

MEDELLIN: ALCALDIA DE MEDELLIN. Informe de Gestión, semestre I de 2006.Medellín: Alcaldía.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Constitución política de Colombia, Título II DE LOS DERECHOS, LAS GARANTÍAS Y LOS DEBERES, Capítulo 2 DE LOS DERECHOS SOCIALES, ECONOMICOS Y CULTURALES. Bogotá .1991

RUDIGER, Dornbush. Macroeconomía. 1 ed. Bogotá: Mc Graw Hill. 1976.

SZALACHMAN; Raquel. Perfil de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. Unidad de Financiamiento para el desarrollo. Santiago de Chile. Septiembre de 2000

VEEDURÍA PLAN DE DESARROLLO 2001 – 2003 TEMA VIVIENDA Y HÁBITAT, tabla9 – veeduría

www.bancafe.com.co

http://www.camacol.org.co/documentos_estadisticas_sectoriales/200696161738_licencias%20junio%202006.pdf

<http://www.cideiber.com/infopaises/Argentina/Argentina-06-07.html>

<http://www.eumed.net/tesis/2006/lgt/> - González, Tejada Leonardo, Tesis: economía y política de vivienda en México, Universidad autónoma de Barcelona España.

ANEXOS

ANEXO A

SERGIO JARAMILLO

Profesional de área-Arquitecto

Alcaldía de Medellín.

1. ¿Es claro que la vivienda es un bien necesario para las personas en todo el mundo, pero porque piensa usted que es jalonador de la economía?

La vivienda es un bien necesario, ya que todos necesitamos un lugar donde guarecernos, donde estar protegidos de la intemperie, además es un bien que le genera cierta seguridad a la persona y a la familia. Por otro lado pienso que es un jalonador de la economía ya que detrás de un proyecto habitacional hay varios procesos como la producción, transporte y la generación de la materia

La mayoría de mano de obra que emplea el sector de la construcción es mano de obra no calificada, es mano de obra que en ninguna otra parte se puede desempeñar.

Para la ejecución de una obra de vivienda a parte del terreno se necesitan diversos materiales como cemento, hierro, arena, puertas, ventanas, vidrio, pintura, lo que implica personal para procesar cada actividad.

Entonces es clarísimo jalonador completo ya que es mucha la gente que mueve a nivel directo e indirecto en la economía.

2. ¿Cual cree usted que es el factor fundamental para los déficit de vivienda en nuestra ciudad, sobre todo en la Vivienda de Interés social?

Un factor es que es un bien muy costoso, es un bien demasiado oneroso para su construcción y producción; y hay otro problema que es la especulación del suelo, ya que en Medellín no hay tierra, y la que hay es con un costo muy alto.

El déficit debe diferenciarse en déficit cualitativo y cuantitativo: Por ejemplo en Medellín se puede decir que el déficit cuantitativo no es tan alto como el cualitativo por que cuando yo miro las laderas de Medellín encuentro una cantidad de viviendas en zona de alto riesgo por lo tanto la calidad de la vivienda está puesta en duda, por que es una vivienda totalmente destructible. (La vivienda como vivienda no se cataloga de alto riesgo, lo que se cataloga de alto riesgo es el suelo donde se encuentra la vivienda).

Cualitativo entonces es calidad y cuantitativo es cuantos grupos familiares hay conformados en la ciudad y cual es el parque de viviendas que hay en la ciudad, por ejemplo hay 2.300.000 habitantes y hay 600.000 viviendas construidas, inmediatamente se mira el promedio de grupo familiar encontrado en Medellín, entonces se dice el promedio es tres personas por hogar, entonces se divide $2.300.000/3$ y nos da 800.000 viviendas teniendo un déficit de 200.000. Que esta pasando con estas viviendas, entonces se comienza a buscar y se encuentra que en una casa hay varios grupos familiares generando hacinamiento.

3.¿Cual es su opinión frente a que el Estado y el sector privado actúen conjuntamente para cubrir el déficit de vivienda en la ciudad?

Eso sería lo ideal, pero hay dos situaciones que pienso no lo permiten y son: El sector privado busca un interés económico y para el Estado de alguna manera es una obligación de atender la población. Se pueden establecer unas

condiciones de carácter normativo pero se debe ser muy cuidadoso para que no terminen favoreciendo al sector privado, ya que este siempre va detrás de la rentabilidad, no tiene ninguna pretensión de generar inversión social.

Ahora el estado puede hacer uso del sector privado par desarrollar los proyectos, vía procesos de contratación y a través de licitaciones. Esto es lógico ya que el conocimiento lo tiene el sector privado y el capital lo tiene el sector público.

4. Usted que trabaja con el sector de la construcción, ¿Cree que se realizan los esfuerzos suficientes para cubrir la demanda de Vivienda de interés social?

No, es muy difícil pensar que los esfuerzos son suficientes,, se han hecho esfuerzos pero por lo mismo de una pregunta anterior, es un bien muy oneroso entonces es muy difícil hacer los esfuerzos necesarios, aunque las familias hagan un esfuerzo de tener un ahorro para poder acceder a los subsidios del Estado es muy difícil por sus ingresos tan bajos

5 ¿Cómo ve usted el comportamiento de la construcción de Vivienda de Interés Social en Medellín para los próximos años?

Mientras el estado siga interviniendo será muy halagüeño, habrá mucha vivienda de interés social, todo lo que tenga que ver con tipo 1 y tipo 2, ya que el sector privado le tira a los rangos altos porque generan rentabilidad. Será básicamente entonces una labor pública que se garantice el recurso por medio de cada administración.

ANEXO B

PATRICIA GALLEGO GOMEZ

Directora de investigaciones.

Camacol Antioquia

1. Es claro que la vivienda es un bien necesario para las personas en todo el mundo, pero porque piensa usted que es jalonador de la economía?

El sector de la construcción es un jalonador de la economía ya que este genera valor, por que es una industria que genera empleo, y no solo genera empleo de manera directa en la construcción de vivienda sino que también genera empleo en todos los sectores que están implicados para llevar a cabo una labor de terminación de obra. Me refiero, por ejemplo a todos los ingenieros, arquitectos, los obreros, y también a los sectores que producen insumos para la construcción, como el cemento, el hierro, los ladrillos, en general todos los elementos que se ven en la construcción de un edificio. Además tenemos también el sector financiero, que de alguna manera está acompañando el sector de la construcción, ya que se requiere una gran cantidad de recursos que sirven para financiar esta actividad. En este sector no solo se está moviendo el flujo del dinero dando una rentabilidad, sino que también hay personas que están apoyando ese flujo de dinero para el sector de la construcción, en el caso de el constructor para que pueda sacar su proyecto y para los compradores de vivienda o de oficinas o de locales para que puedan adquirirlas; por tanto aquí también se está generando valor, jalonando de alguna forma el sector financiero para que este crezca como sector y a su vez jalone la economía

2. ¿Cuál cree usted que es el factor fundamental para los déficit de vivienda en nuestra ciudad, sobretodo en al Vivienda de Interés Social?

Básicamente por que es un segmento de la construcción de vivienda que es muy sensible, dado que existe una alta demanda y la oferta no alcanza a cubrir esta demanda ya que esta demanda no tiene los recursos suficientes para

adquirir el bien, que es un bien de consumo a largo plazo y costoso. Entonces, como no tiene recursos suficientes, es necesaria la acción del estado a través de subsidios; por lo tanto se necesita una acción conjunta de varios tipos de actores para que este mercado funcione: se necesita un compromiso por parte del Estado, acciones muy fuertes por parte en la parte de asignación de subsidios, también en la parte de disminución de las carga tributarias, en facilitación de la tierra disponible, entre otros. Se puede decir que este déficit puede disminuir, si se diera una coherencia entre el sector constructor, el Estado y todas las empresas que están confluyendo.

3. ¿Cuál es su opinión de que el Estado y el sector privado actúen conjuntamente para cubrir los déficit de vivienda en la ciudad?

El Estado debe volverse en un mayor motivador para que el sector privado pueda entrar a ejercer una oferta un poco mas alta en la parte de Vivienda de interés social. Pienso, que si el Estado brinda mayores facilidades desde el punto de vista legal, sanitario, de la disponibilidad de tierras, subsidios; puede darse que el sector privado entre a realizar un trabajo interesante; pero esto es una acción de mucha coherencia como planteaba anteriormente. Principalmente el Estado debe establecer unos incentivos muy claros que permitan que el sector privado pueda entrar a jugar su papel como oferente en la construcción de VIS.

4. ¿Como ve usted el comportamiento de la construcción de Vivienda de Interés Social en Medellín en los próximos años?

Hace siete años en la crisis de la construcción uno de los mayores jalonadores de la construcción fue la Vivienda de interés social, pero en los últimos años se ha visto una caída en la parte de la oferta. Aun así pienso que es un sector con

un futuro nuevo, sobretodo si se tiene en cuenta las intenciones del ministro de ambiente, vivienda y desarrollo territorial Juan Lozano que tiene una política encaminada a incentivar la Vivienda de interés social, teniendo en cuenta que allí se concentra la mayor demanda de vivienda, por lo tanto se cubriría el déficit y se estaría generando empleo; por tanto se estarían cubriendo dos renglones muy importantes que tiene el nivel de población mas bajo.

ANEXO C

HUGO MARIÑO VARGAS

Director Regional Antioquia

Federación Nacional de Vivienda Popular-FENAVIP

1. Es claro que la vivienda es un bien necesario para las personas en todo el mundo, pero porque piensa usted que es jalonador de la economía?

Primero no estoy de acuerdo con tu pregunta, no es claro, ni es cierto. En el mundo hay afortunadas familias del mundo como los Nuka Maku que para ellos no tiene ninguna importancia la vivienda, son nómadas, también en el desierto del Sahara hay tribus donde la vivienda tampoco tiene ninguna importancia. En nuestro país tal vez si tenga importancia la construcción y el desarrollo de urbanidad, ya que la vivienda se mira como factor fundamental de protección como factor para poder desarrollarnos. Y claro que es un factor jalonador de la economía, debido a que a través de la vivienda se generan una cantidad de directos e indirectos como el sector financiero, este sector es un vampiro que se nutre mucho del dolor, la necesidad, desesperanza y expectativas que tienen las familias en la Vivienda de interés social; es en este punto cuando la vivienda se convierte en una necesidad no en un lujo, se puede hablar de que jalona la economía; en la construcción se generan producción de materiales,

costos de trabajo y alrededor de eso todos los otros factores que inciden en ocupación en empleo y en producción.

2. ¿Cuál cree usted que es el factor fundamental para los déficit de vivienda en nuestra ciudad, sobretodo en al Vivienda de Interés Social?

El déficit en Medellín tiene muchos factores, pero fundamental es la falta de planeación, no solo desde Medellín sino desde el Estado nacional. Haciendo un análisis desde la década de los 50, las ciudades han venido creciendo de una manera mas rápida de lo pensado, y no se estaba preparado para recibir la gran inmigración que hubo a la ciudad en ese momento. Lo mismo pasa ahora con el problema del desplazamiento, donde llegan a una ciudad donde no se tiene manera de recibirlos y no se le puede dar rápida solución al problema de vivienda, y es el Estado el encargado, por constitución, de llevar a cabo un control de esto y no ha tenido éxito. Además de la inmigración se da un crecimiento natural de los hogares que se conforman, y en este momento las personas se casan y se van para donde los suegros, mostrándose así el desarrollo de los nuevos hogares muy limitado.

3. ¿Cuál es su opinión de que el Estado y el sector privado actúen conjuntamente para cubrir el déficit de vivienda en la ciudad?

El Estado debe incentivar en el sector privado la producción de vivienda. Es claro que en esta economía de mercado no le interesa a los privados construir si no hay rentabilidad de por medio; pero hay formulas, por ejemplo: nosotros somos una federación y somos la mayor productora de VIS en el país y creemos que pueden combinarse formas de producir vivienda; que no es solo el Estado ni solo lo privado. Y en el caso de economía solidaria hay una respuesta positiva, que no ha tenido el estímulo que debiera tener desde el

Estado para poder lograrlo. El Estado puede regular y debiera regular el precio de la tierra, los precios de los materiales ya que por ejemplo hace un año el cemento estaba a \$9.000 y hoy está a \$18.000 o tal vez mas, y quien controla? el Estado, no es que hayan subsidios para la construcción, pero si una combinación Estado-sociedad-civil.

4. Usted que trabaja con el sector de la construcción, ¿Cree usted que se realizan los esfuerzos suficientes para cubrir la demanda de Vivienda de Interés Social?

No los suficientes, en Medellín se esta haciendo el máximo esfuerzo mas que en todo el país, el mejor ejemplo está en que hace dos meses se hizo una bolsa única nacional (esta en una de las formas como se entregan los subsidios), y en Medellín se atrajo el 60% de los recursos, esto puede tener una expropiación en la acertada política de Medellín; acertada pero no completa; ya que no hay terrenos.

5. ¿Como ve usted el comportamiento de la construcción de Vivienda de Interés Social en Medellín en los próximos años?

Muy difícil, el gobierno nacional por ejemplo quito todo estímulo a la única forma que había de compra de vivienda por el sector solidario de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), se acabaron las postulaciones colectivas, por tanto las personas deben realizar todas las gestiones necesarias para acceder al subsidio. El panorama es oscuro ya que en Medellín se están realizando 4450 soluciones de vivienda por parte de la alcaldía, se dice por ahí que el déficit es de 70.000, Camacol dice que es 200.000, y parece ser, tampoco hay cifras exactas, que Medellín crece con 8.000 hogares al año nuevos, por lo tanto lo que hay que hacer es mucho, los

costos son muchos, no hay tierra entre comillas en Medellín, pero hay que buscar el estímulo para producir VIS en Medellín