

Mesa 11. “Problemas y desafíos metropolitanos 5: Vivienda”



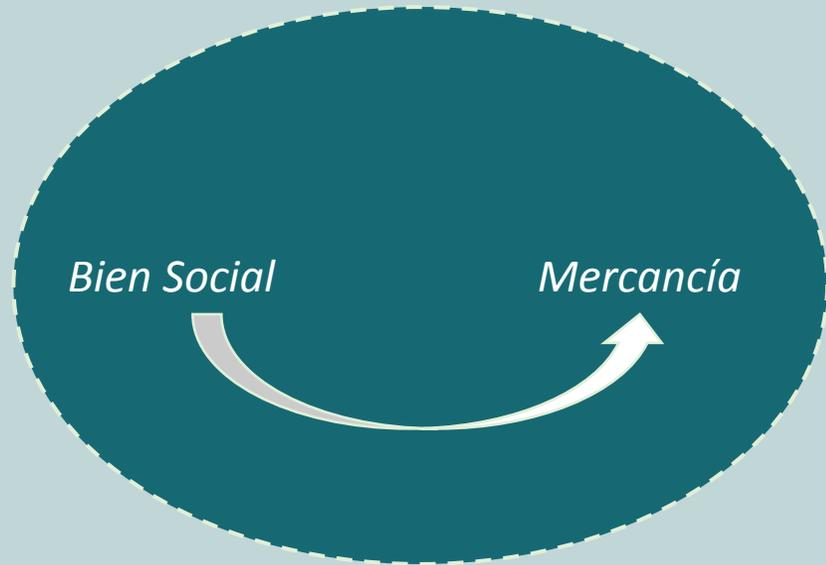
**La vivienda:
el desafío entre la legalidad y la
ilegalidad metropolitana**

GILMER MESA

*Los espantos
de mamá*



La trasmutación de la vivienda



“En la era de la hegemonía de las finanzas, capital ficticio, dominio de la extracción de la renta sobre el capital producido

Financiarización

“El nuevo campo de aplicación de excedentes”

Sistemas
Financieros de
habitación

Conectó el financiamiento
de la vivienda local con los
mercados globales

Mecantilización

- Derecho a la vivienda adecuada
- Políticas públicas
- Bien social
- Bien de uso

Bienes comunes

- Mercancía
- Activo financiero
- Capital fijo
- Expectativa valor futuro

consumo

“droga política”

De Ciudadanos a consumidores
“players”
(mercado de capitales)

Creación de una base popular
conservadora

Economía política
de la habitación

Economía política
de la Urbanización

Actuación en mercados de la tierra
Regulación urbanística
Reestructuración de la ciudad

“complejo urbanístico, inmobiliario y
financiero con impactos profundos
en el rediseño de la ciudad y en la
vida de los ciudadanos” (p. 27)

1939

1972

1991

2003

2010

2025

ICT

Instituto de Crédito
Territorial

INURBE

Instituto Nacional de Vivienda de
Interés Social y Reforma Urbana

1972

UPAC

1994-1999

1957 -

CAMACOL -Cámara Colombiana de la Construcción-

Se aconseja a los gobiernos que dejen de lado su anterior función de productores de vivienda y que asuman el papel de facilitadores de su administración en la totalidad del sector. Este cambio fundamental es necesario si se quiere dar a los problemas de vivienda una solución proporcional a su magnitud –el mejoramiento sustancial de las condiciones de vivienda de los pobres- y si se quiere administrar al sector de vivienda como sector económico importante”.

Banco Mundial, 1993

DECRETO 554 DE 2003
(Marzo 10)

Por el cual se suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y se ordena su liquidación.

Artículo 11... “los bienes, derechos y obligaciones pasarán a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial”.

DECRETO 3571 DE 2011
(Septiembre 27)

“Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

LEY 1537 DE 2012
(Junio 20)

Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

2013 será histórico para la construcción

Negocios y oportunidades por \$13 billones en finca raíz y construcción en Medellín. PÁG. 2



El subsidio a la tasa, más gasolina para la 'locomotora'

La fórmula para impulsar la compra del estrato medio se suma a los auxilios vigentes de segunda generación para la oferta social.

Gabriel E. Flórez G.
Coordinador editorial Vivienda

La decisión de reactivar la tercera generación del subsidio a la tasa de interés para respaldar la compra de 35 mil viviendas nuevas, con precios entre 78,5 y 197,5 millones de pesos, está sustentada en el éxito que el beneficio tuvo en su primera fase.

Esta se puede comprobar al revisar las cifras desde abril del 2009, cuando se implementó como medida anticíclica. En esa oportunidad la oferta social fue la más dinámica, pues los inmuebles con precios de 36,6 millones y 78,5 millones de pesos, de ese entonces, representaron el 89 por ciento de las ventas.

La respuesta de la gente fue evidente: de 537 mil millones otorgados por los bancos a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Froch), se pasó a 1,2 billones de pesos.

Incluso, de 28.221 cupos disponibles inicialmente se llegó a 136.132, a finales del 2011, cuando se agotaron (ver infografía). Tras cinco días de reactivada la figura, surgen algunas inquietudes.

¿Sigue vigente la segunda generación del subsidio?

Si. Esta se lanzó el 3 de ju

La segunda generación del subsidio, aún vigente, es para viviendas sociales y prioritarias.

llo del 2012 para beneficiar a 140 mil familias, solo que es para créditos destinados a la compra de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).

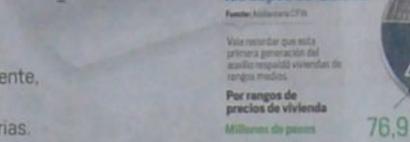
Para ello se inyectaron 1,4 billones de pesos. Sin embargo, a la fecha solo se han desembolsado 29.683 créditos (18.969 para VIS y 9.694 para VIP).

500
MIL MILLONES DE PESOS

Lo que cuesta la nueva fase del programa del subsidio a la tasa hipotecaria.

Evolución de los cupos disponibles versus la ejecución

Fuente: Subsidios FROCH



Por rangos de precios de vivienda
Millones de pesos

Según el Ministro de Vivienda, Germán Vargas Lleras, el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (Pipe), para el caso del sector constructor, "es excepcional, ya que nunca se había visto una tasa real anual de 7 por ciento, con cobertura a siete años, que debe entenderse que son quince, porque la mayoría de los bancos tradicionalmente ofrecen los otros ocho años del beneficio".

¿Ya está disponible el beneficio?

Voces de algunas entidades bancarias dijeron que están haciendo los ajustes técnicos para aplicar el beneficio, mientras se expide la reglamentación del nuevo subsidio, el próximo 6 de mayo. Sin embargo, señalaron que las diligencias se pueden ir adelantando para ganar tiempo.

Buen momento para comprar

En ese entorno, el respaldo a la medida ha sido una constante. Por ejemplo, el presidente de Davivienda, Efraim Forero, destacó que es importante porque la oferta en el rango de precios que impulsa el programa se está moviendo muy bien y por eso "creemos que es un momento oportuno para impulsar la figura".

"No hay duda de que generará una dinámica importante en el sector constructor y, en consecuencia, en los subsectores que lo conforman". Por su parte, para el Ministro, el hecho de que el residuo de no tener vivienda se elimine, siempre y cuando el interesado no se haya beneficiado con el auxilio en el pasado, también es una opción que abre campo a los interesados en comprar por inversión.

Bajar tasas, la reacción

Finalmente, en materia de financiación los analistas coinciden en que pasar de intereses de 18 por ciento para el crédito hipotecario en el 2008 a 12,5 por ciento, en promedio, este año, "es algo excepcional, si se tiene en cuenta -además- que con la tercera fase del auxilio a la tasa 2,5 por ciento será subsidiado por el Gobierno y el resto, por la banca".

25
POR CIENTO

El ahorro en la cuota mensual del crédito hipotecario para las familias que acceden al auxilio anunciado por el Gobierno para la clase media.

Indicadores líderes de la inversión de vivienda para el 2013

Fuente: Carvajal

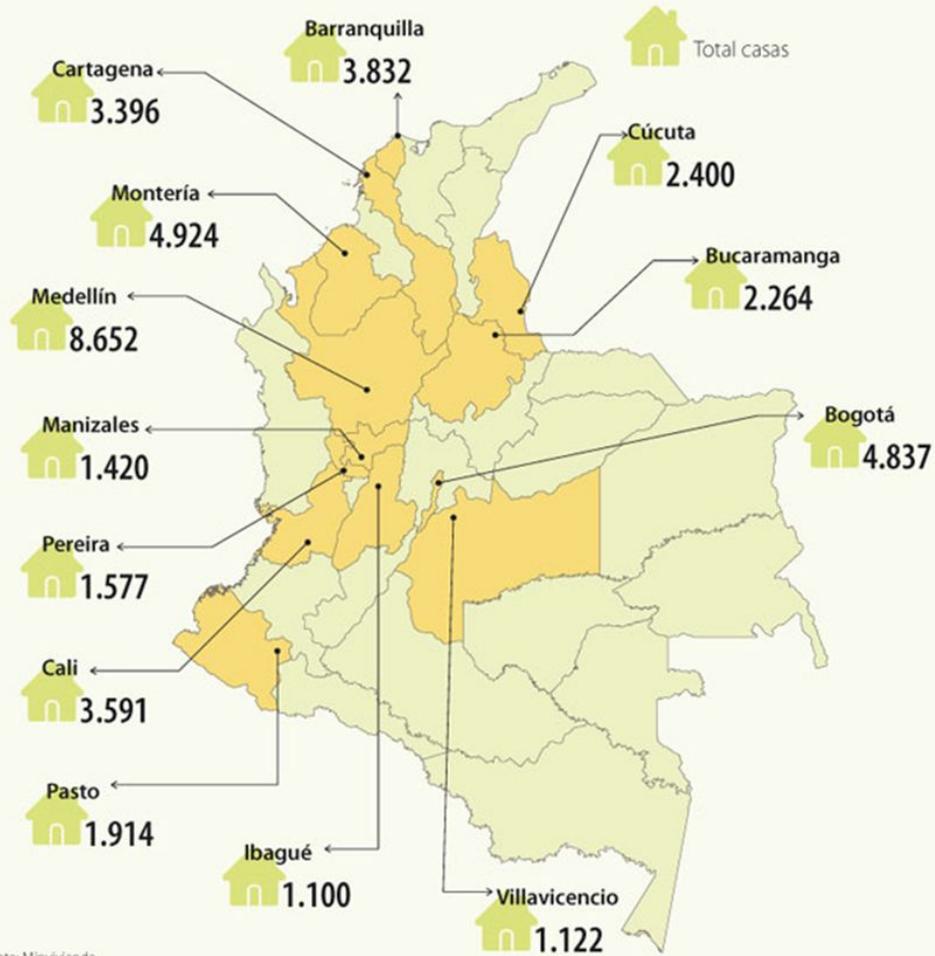
Incluye ejecución plena del programa de casas gratis

Indicadores	Unidades	Resolución anual (%)
Lanzamientos	119.412	5,7
Inscripciones	105.109	55,3
Ventas	119.976	1,5
Licencias	243.485	51,3

Impulso a otras 100 mil viviendas

Las familias que ganan entre 1 y 2 salarios mínimos podrán acceder a otras 100 mil viviendas, aunque no son gratis. El Gobierno da un subsidio de 14,7 millones, el hogar aporta 5 por ciento del valor de la vivienda y el crédito es respaldado con 5 puntos de subsidio a la tasa.

ASÍ AVANZA LA CONSTRUCCIÓN EN LAS CAPITALES 2013



Fuente: Minvivienda

	Sin iniciar	En ejecución	Terminadas
Medellín	-	8.504	155
Barranquilla	-	3.832	-
Bogotá	1.823	2.997	17
Cartagena	-	2.671	725
Manizales	208	1.212	-
Montería	3.736	1.188	-
Villavicencio	-	1.122	-
Pasto	1.308	595	11
Cúcuta	1.274	926	200
Pereira	762	815	-
Bucaramanga	902	1.362	-
Ibagué	-	1.100	-
Cali	1.969	1.622	-

Gráfico: LR/PR

ABC DEL PROGRAMA MI CASA YA



¿En qué consiste?
Novedoso programa del Gobierno Nacional para facilitar la compra de vivienda nueva a las familias colombianas

¿A quién está dirigido?

Hogares con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos
El Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a \$1.288.700 - \$2.577.400
70 Smilmv (\$45.104.500) e inferior a 135 Smilmv (\$86.987.250)



Requisitos para postularse al programa:

- Ingresos de su hogar superiores a 2 Smilmv y hasta 4 Smilmv (\$1.288.700 - \$2.577.400)
- Que no hayan sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional, ni de cobertura de tasa de interés
- Que no sean propietarios de vivienda
- Que cuenten con el cierre financiero para la adjudicación de la vivienda (crédito aprobado)
- Que pretendan adquirir una vivienda cuyo valor no supere los 135 Smilmv (\$86.987.250), en los departamentos que sean objeto del programa



¿Cuál es el trámite?
Una vez decidida qué vivienda comprar se acerca a la entidad financiera de su elección o al Fondo Nacional del Ahorro, a tramitar el crédito hipotecario cobijado con la medida

¿En cuánto baja la cuota mensual?
La cuota mensual bajará aproximadamente en 30% y 40%

Inversión en el programa:
El Gobierno Nacional invertirá cerca de \$2,4 billones en este programa, \$1,3 billones en el subsidio a la cuota inicial y \$1,1 billones en el subsidio de 4 puntos a la tasa de interés

¿Cuántas familias va a beneficiar?
100.000 familias, entre 2015 y 2018

¿Cómo se elegirá a los beneficiarios?

Por demanda hasta que se agoten los 100.000 cupos

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

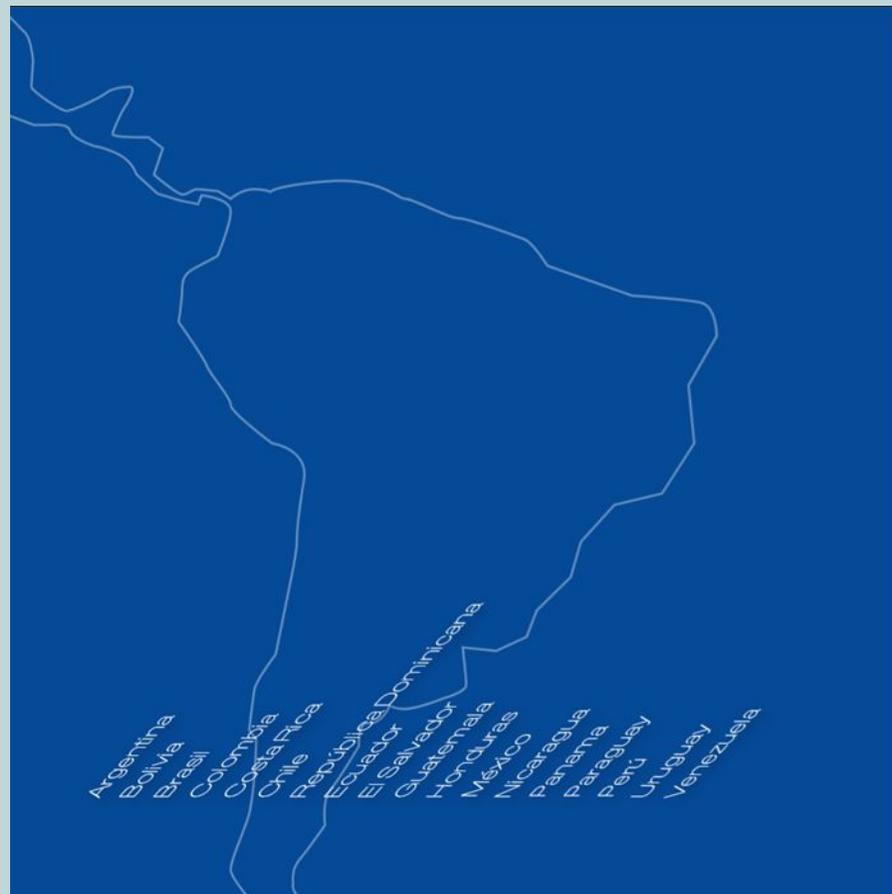
Gráfico: LR/PR



CONVENCION DE CONSTRUCTORES



A las once de la mañana de ayer se llevó a cabo la instalación de la Primera Convención Nacional de Constructores, a la cual concurren unos ochenta delegados de todo el país. Llevaron la palabra en el acto de instalación el alcalde de la ciudad, doctor Fernando Gómez Martínez, quien presentó a nombre de Medellín un cordial saludo a los convencionistas. A continuación hizo uso de la palabra el presidente de la Cámara de Construcciones de Medellín, ingeniero Jorge Restrepo Uribe, quien se refirió a la significación de la convención y a la función que a sta corresponde realizar en favor de los intereses del gremio. Luego se procedió a la designación de comisiones, las cuales comenzaron a trabajar inmediatamente. En las horas del medio día fue servido un elegante almuerzo a los asistentes a la convención en uno de los centros sociales de la ciudad.



Federación Internacional de la Industria de la
Construcción
FIIC

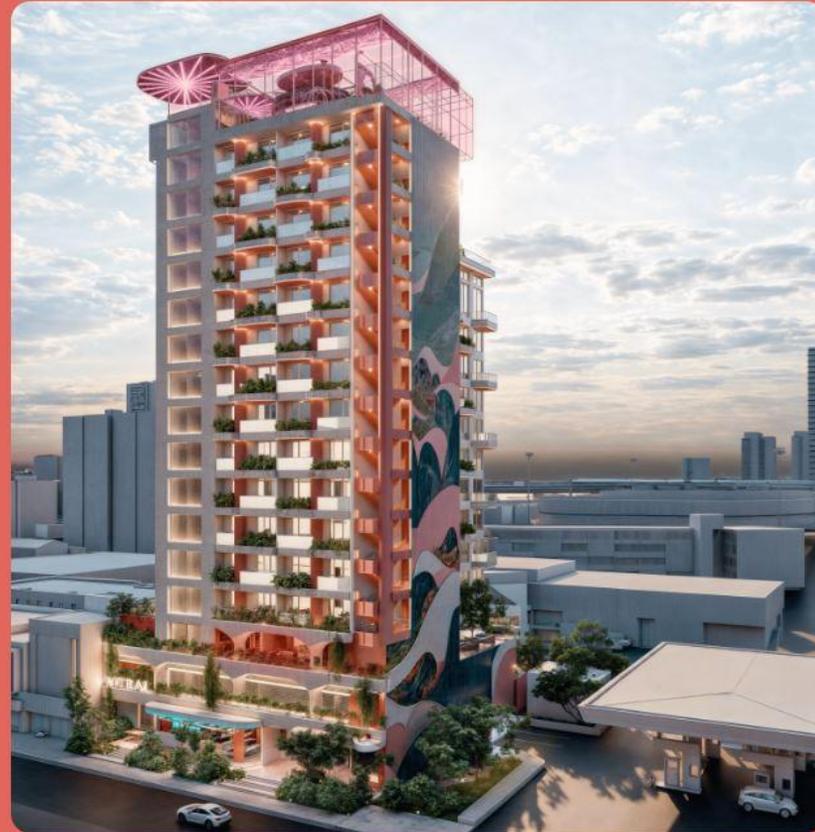
ingenieros y arquitectos de Ecuador y El Salvador, y la American General Contractors (AGC).

Los objetivos básicos de la FIIC son:

- Fomentar el desarrollo de la industria procurando el perfeccionamiento técnico, para estrechar los vínculos entre los industriales de la construcción.
- Convocar y/o realizar congresos, convenciones y todo tipo de reunión a nivel interamericano, así como mantener relaciones constantes y participativas con organismos internacionales, en asuntos de interés para el sector de la construcción.
- Contribuir a la solución de problemas relativos a estudios, proyectos y obras que sean de interés común. Gestionar la recopilación y el intercambio de experiencias relacionadas con la industria de la construcción.
- Establecer y/o fortalecer estrategias con entidades internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI), entre otros, con el propósito de tener información actualizada para poder:
 - ▶ Intercambiar ideas.
 - ▶ Canalizar financiamientos al sector privado para proyectos de infraestructura y vivienda.
 - ▶ Incrementar las actividades de la construcción.
 - ▶ Unificar posiciones en materia de interés común.
- Estrechar más las relaciones con Instituciones Internacionales, en virtud de los cambios existentes en el mundo actual, que afectan a todos los sectores o Instituciones, tales como:
 - ▶ Confederation of International Contractors' Associations (CICA), a la cual la FIIC pertenece y sesiona en Consejos una vez al año.
 - ▶ Federaciones de la construcción de otros países y Continentes.

En la actualidad, son miembros de la FIIC 19 Cámaras y Federaciones de 18 países pertenecientes al sector de la construcción de todos los países de Sudamérica y Centroamérica, así como en el Caribe - República Dominicana.

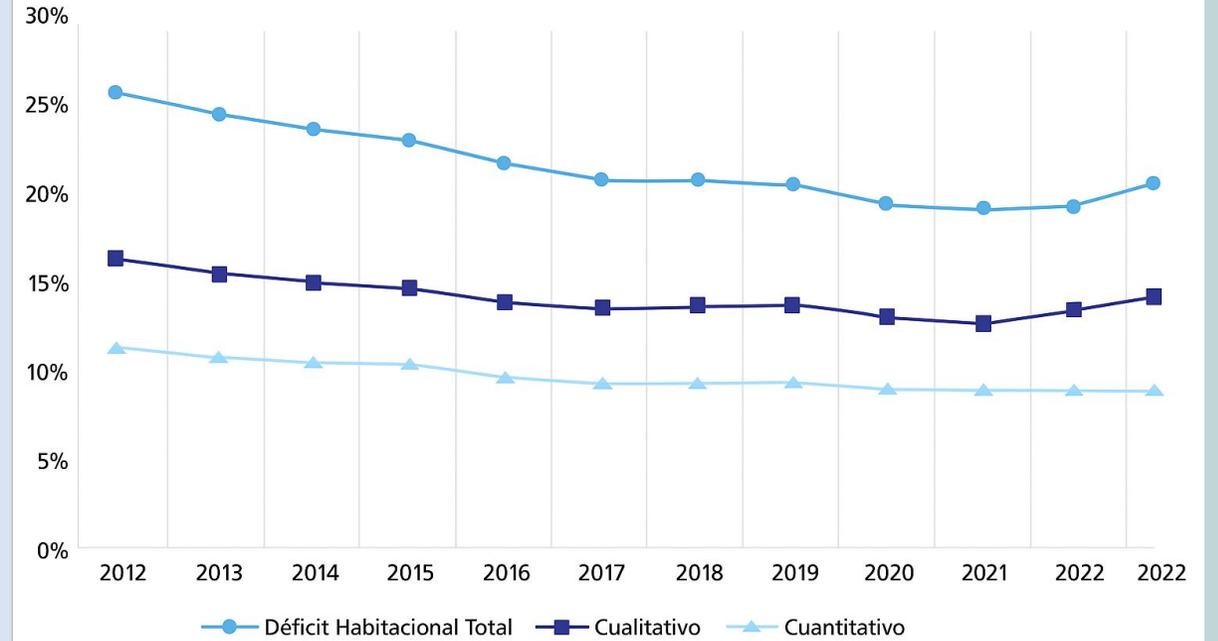
Las Autoridades de la FIIC son: el Consejo Directivo, el Comité Ejecutivo, la Secretaría General y el Consejo Consultivo.



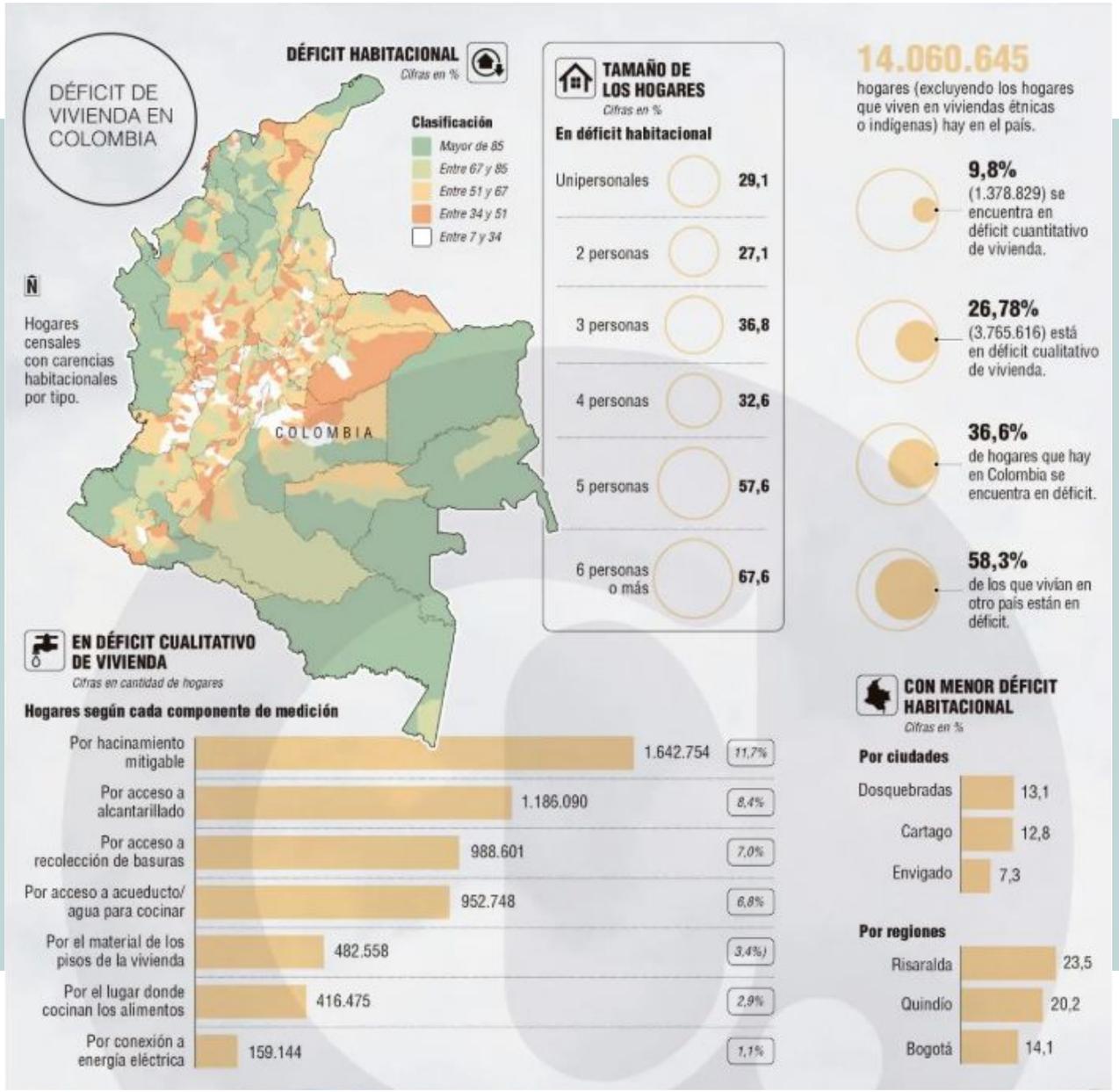
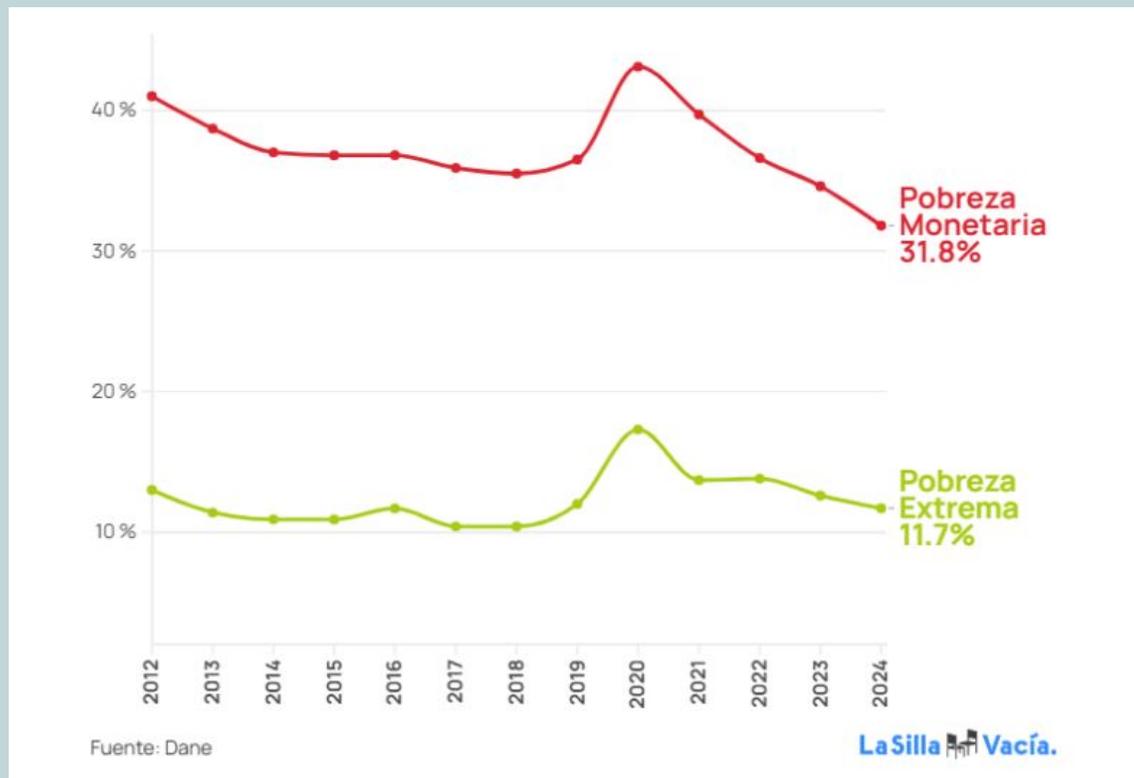
Déficit de vivienda en Colombia 1993-2024



Tendencia Déficit habitacional 2012 – 2022

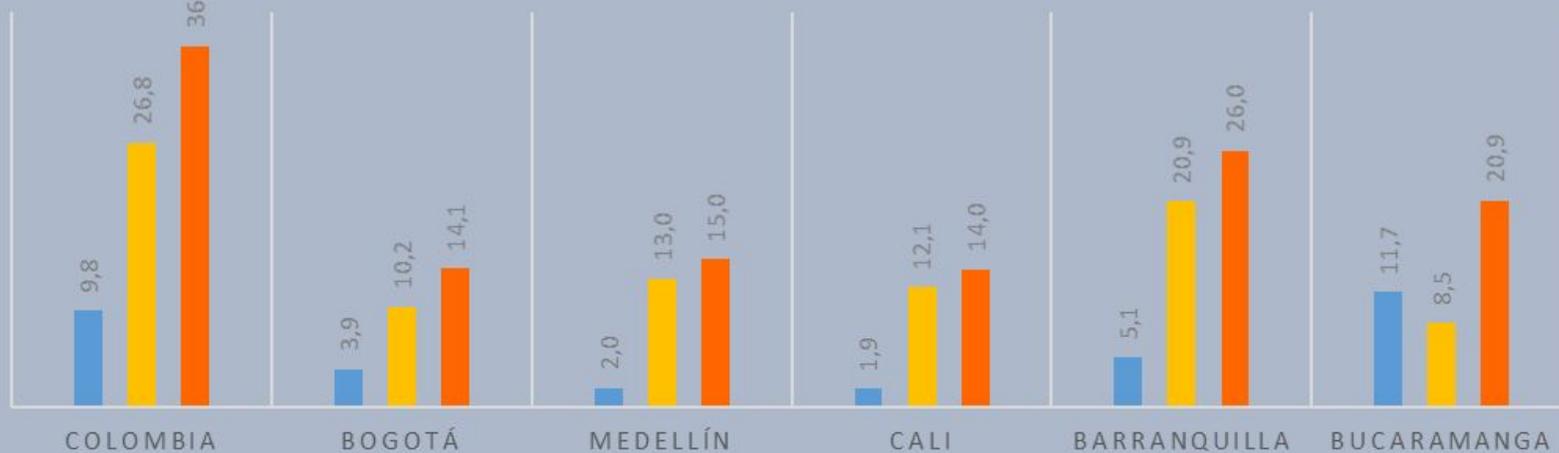


Elaboración propia con base en GEIH, DANE 82022), Vanessa Velasco para el Banco Mundial en: <https://encolombia.com/economia/desarrollo-ciudades/deficit-de-vivienda-en-colombia/>



DÉFICIT VIVIENDA COLOMBIA Y PRINCIPALES CIUDADES 2018

■ Cuant. ■ Cual. ■ Total



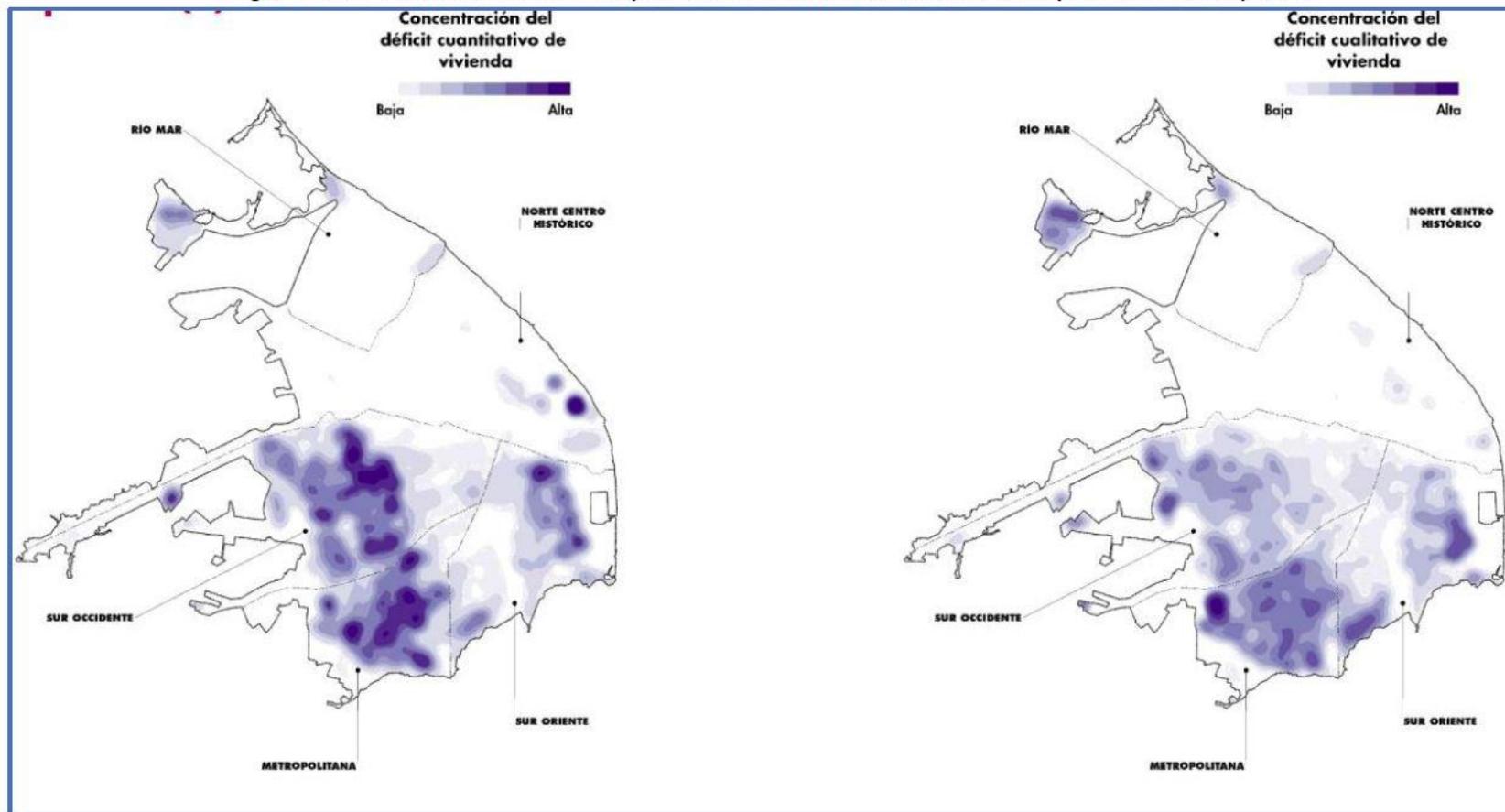


Medellín, modelo urbano: las nuevas periferias

BOGOTÁ-OCUPACIONES ILEGALES 2009-2024



Figura 24. Concentración espacial del déficit habitacional para Barranquilla.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. CNPV 2018.

Ciudad Mallorquín: un nuevo aire para todos

Ciudad Mallorquín es un proyecto de vivienda que fue desarrollado con los mejores estándares urbanísticos teniendo en cuenta los complejos habitacionales que lo rodean, algunos de ellos, reconocidos como los mejores barrios del área metropolitana de Barranquilla. Su construcción inició en 2019 en un área de 80 hectáreas; en 45 de ellas se están desarrollando un total de 16.000 viviendas, de las cuales más de 14.000 son VIS; más de 1.000 de estos apartamentos ya fueron entregados; más de 5.000 están construidos y más de 9.200 familias han separado o adquirido soluciones de vivienda allí.





ECOPARQUE CIÉNAGA DE MALLORQUÍN



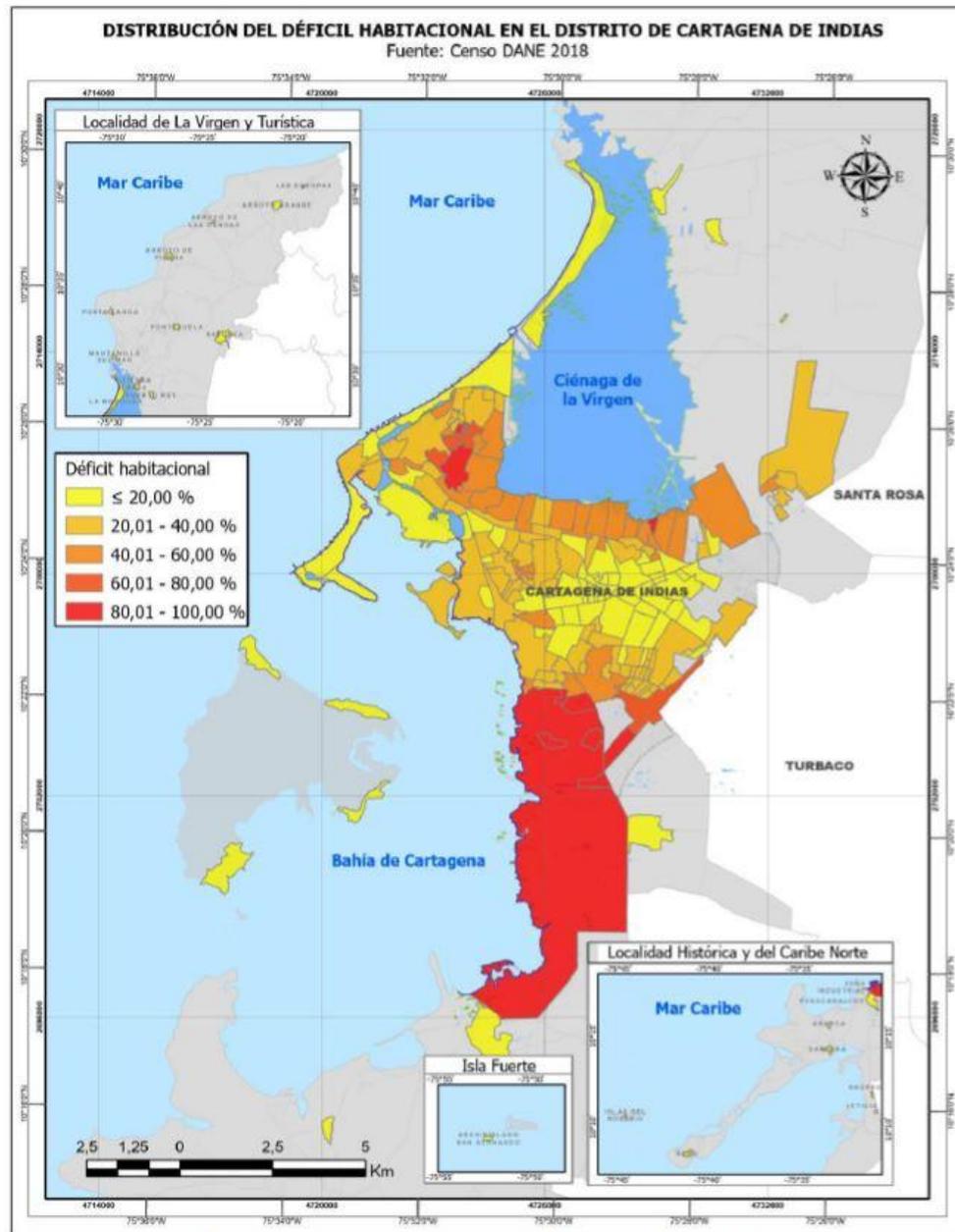


ACTUALIDAD ECO PUNTO PUNTO URBANO

Ciudad Mallorquín: El ecocidio que destruyó más de 50 hectáreas verdes

Por Equipo EL PUNTO / 16 agosto, 2023 / Views 2.36k





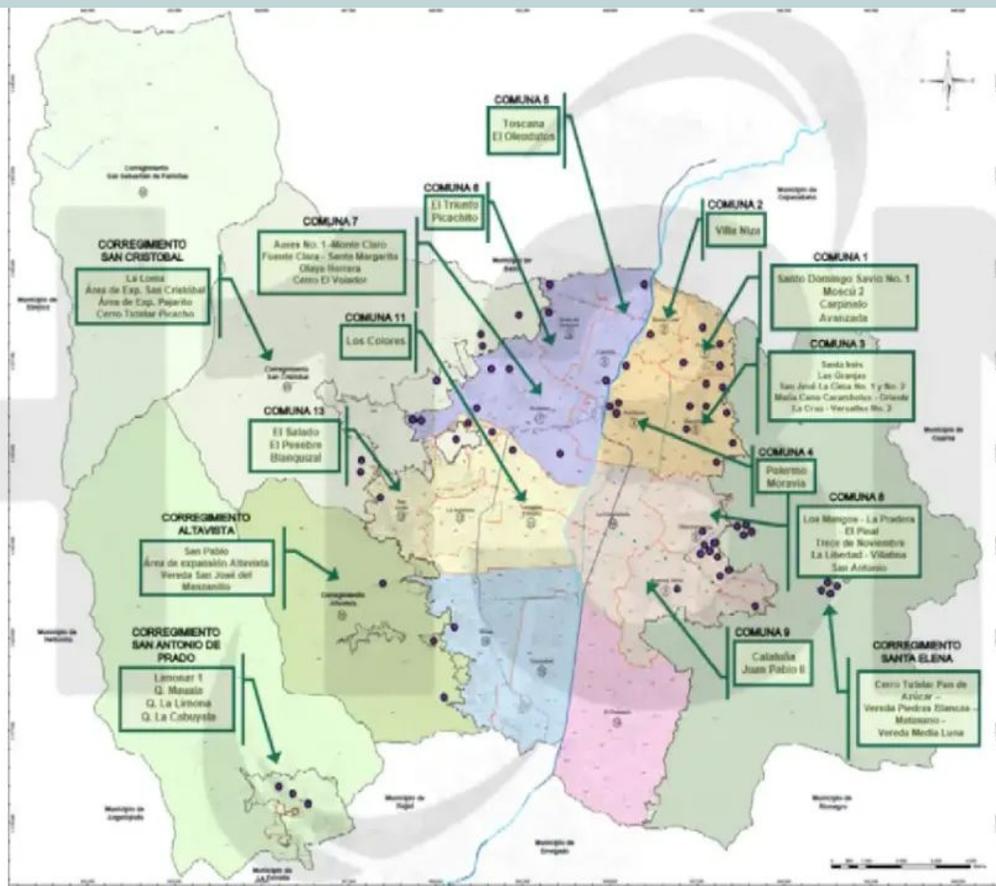
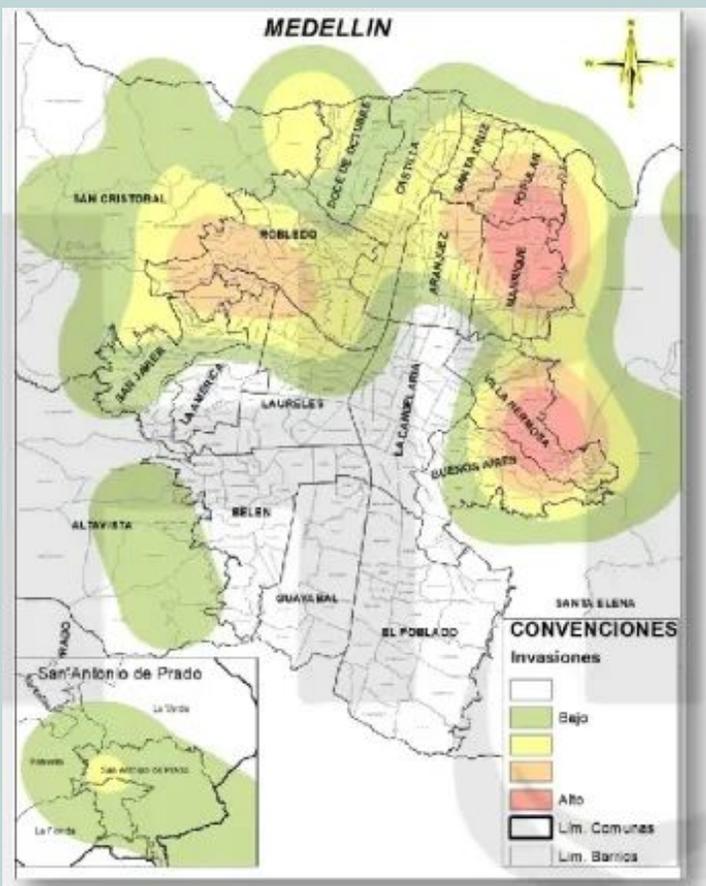
Fuente: *Elaboración propia – DANE – CENSO 2018*





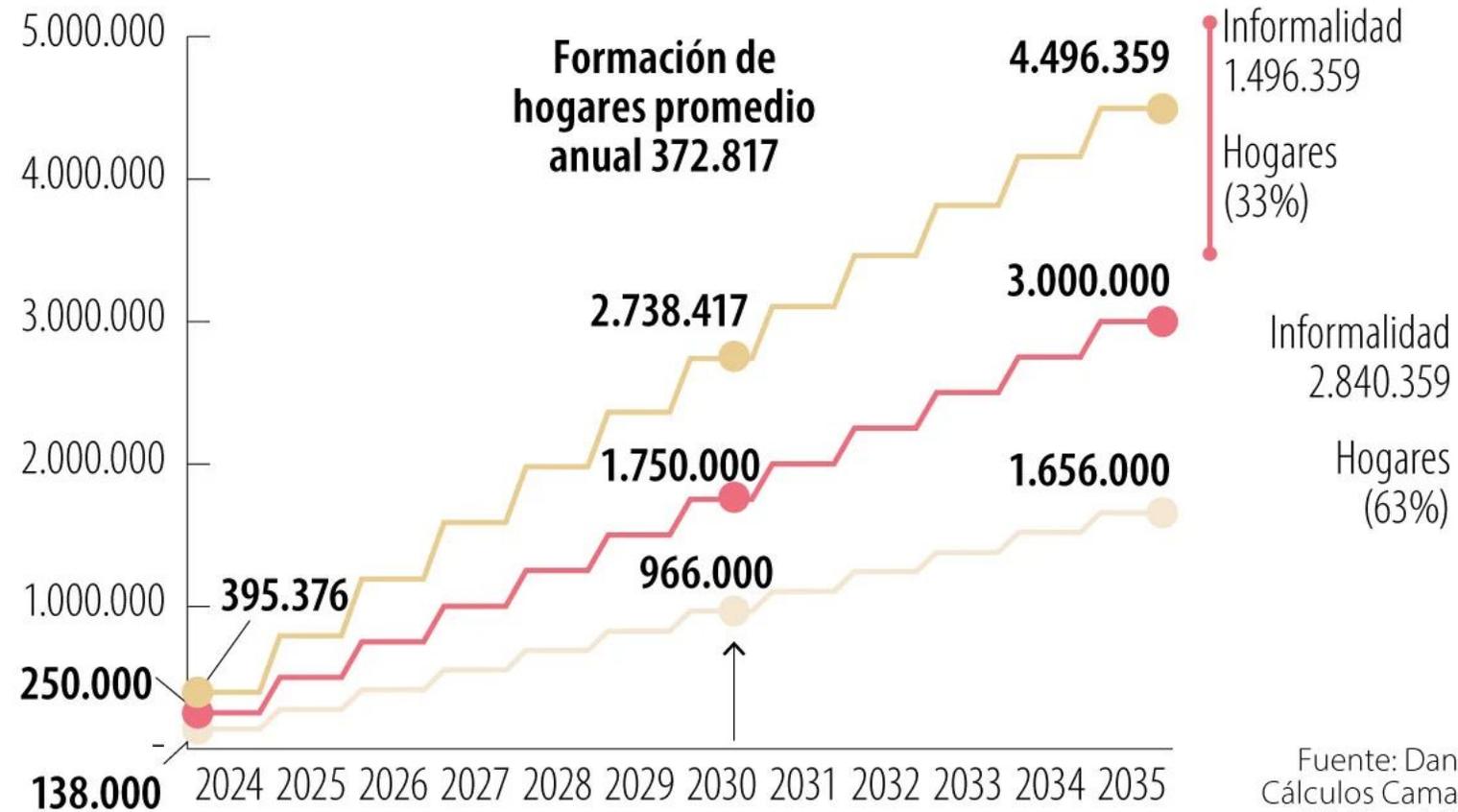
<https://www.eluniversal.com.co/cartagena/2025/05/29/acucar-y-serena-del-mar-investigan-origen-de-emergencia-en-zona-norte/>



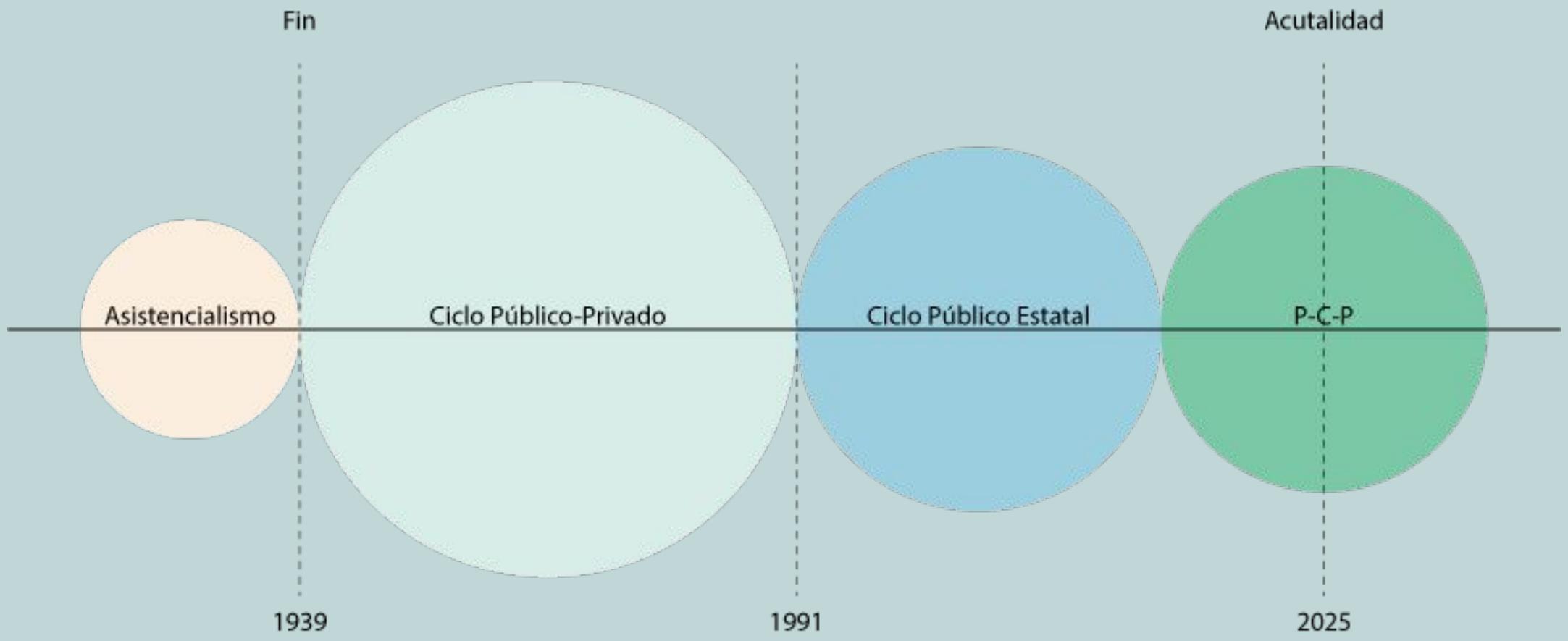


COBERTURA DEL MERCADO FORMAL DE VIVIENDA - ESCENARIOS A 2035

— Nuevos hogares — Nuevas viviendas (250.000 anual) — Nuevas viviendas (130.000 anual)



Fuente: Dane –
Cálculos Camacol
/ Gráfico: LR-ER





ENCUENTRO DE TERRITORIOS VALLE DE ABURRÁ

PLIEGO DE EXIGENCIAS MOVILIZACIÓN POPULAR

ANTE EL DESPOJO URBANO: ARTICULACIÓN Y LUCHA

27 AGOSTO DE 2025

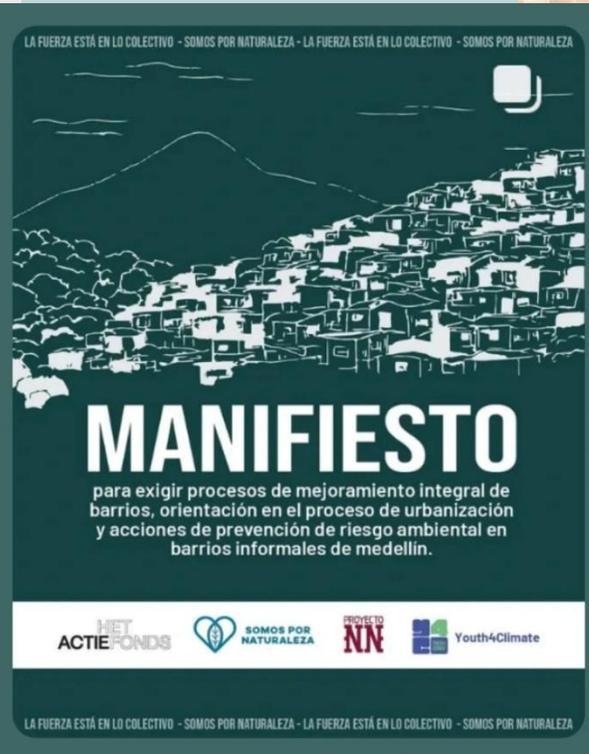
Como Encuentro de Territorios del Valle de Aburrá, conformado por comunidades, procesos barriales, organizaciones sociales y trabajadores de las economías populares, presentamos este pliego como hoja de ruta colectiva para enfrentar la crisis de vivienda, la precarización de las economías populares y el despojo urbano.

1. RECONOCIMIENTO Y DIGNIDAD PARA LAS ECONOMÍAS POPULARES

- Exigimos que las y los trabajadores de las economías populares sean reconocidos como sujetos laborales con plenos derechos.
- Suspensión inmediata de los 60.000 operativos de persecución y criminalización contra las economías populares en Medellín. Detener desalojos, decomisos y sanciones que ponen en riesgo el mínimo vital de miles de familias trabajadoras.

@CIUDADPARAQUIEN

@ABURRAPARAQUIEN



Movilización Popular por la Vivienda Digna y las Economías Populares