

RESUMEN DE TESINA

INTRODUCCION

La Constitución Política de Colombia establece que la vivienda es un derecho de todos los Colombianos y ordena al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. Así mismo, la vivienda se constituye en pilar fundamental del desarrollo social, territorial y económico, dado su aporte en la disminución de la miseria, la generación de empleo y el crecimiento económico, por el amplio número de sectores que involucra.

En tal sentido, se hace necesario no quedarse en los diagnósticos y emprender la búsqueda de soluciones al tema habitacional que sin lugar a dudas se debe convertir en uno de los principales retos al que los gobiernos deben prestar atención, con el propósito de garantizar el cumplimiento del derecho contemplado en la Constitución Nacional "Una vivienda digna para todos", especialmente para la población de más bajos recursos.

Si se analiza el déficit habitacional en Bogotá de una manera detallada se observa que está asociado a varias causas, dentro de las que se destacan, el aumento acelerado de la población a causa de diferentes problemas migratorios, la no optimización del suelo, los elevados precios del suelo, las altas tasas de interés, la crisis en el sector de la construcción, las altas tasas de desempleo, etc., además de la falta de recursos suficientes por parte de los gobiernos para adelantar planes y programas de choque que reduzcan verdaderamente el déficit en la ciudad.

NORMATIVIDAD

Sin lugar a duda la labor de planificar el ordenamiento urbano y el uso del suelo de una ciudad como Bogotá es ardua y permanente no solamente por la celeridad con que crece urbanísticamente, sino porque los desarrollos legalizados de construcciones, no han sido equitativos con las necesidades de sus crecientes habitantes, es decir, que el crecimiento poblacional es de lejos superior a la capacidad de crecimiento urbano.

Esta circunstancia ha implicado varias regulaciones normativas que pretendieron dar un itinerario seguro al tema del urbanismo en Colombia, por ello difícil es desconocer normas que como el decreto ley 2811 de 1974, el decreto ley 1333 de 1986 y la ley 9 de 1989, que se consolidaron como los pioneros de este proceso legislativo en materia de planeación física, luego, en la década de los 90, también podemos mencionar la ley 99 de 1993, la cual sin lugar a dudas ratifica el carácter sostenible del uso del territorio, la ley 136 de de 1994, la ley 152 de 1994, hasta llegar a la ley 388 de 1997, la cual consolidó y dio un marco normativo general al ordenamiento territorial.

En la actualidad, habiendo transcurrido más de una década desde la entrada en vigencia de la ley 388 de 1997, y al examinar la manera como la capital Colombiana enfrentó el reto de formular sus propios Planes de Ordenamiento Territorial, se puede concluir en primer lugar que algunos de los ejercicios realizados por algunas administraciones como las de los alcaldes Antanas Mockus y Enrique Peñalosa, dieron un aporte significativo al desarrollo Bogotano; en segundo lugar se debe destacar la concepción ambiental e integral del proceso de planificación urbana donde se genere una verdadera armonía entre las actividades económicas y sociales que la población desarrolle en un espacio determinado.

En términos generales la labor de ordenamiento territorial ha adquirido una serie de herramientas jurídicas y normativas que día a día han ratificado y complementado esta labor, lo cual se ve reflejado en los numerosos decretos reglamentarios a la ley 388, que se han emitido después del año 1997, los cuales han profundizado en diversos aspectos, dar mayor claridad a temas urbanos como rurales, que se han incorporado en las revisiones y ajuste a los planes de ordenamiento territorial.

1.- BOGOTÁ - LA CONSTRUCCIÓN DE UNA METRÓPOLI

Bogotá es la capital de Colombia, está bordeada al este por una cadena montañosa en la cordillera oriental de los Andes, el límite occidental de la ciudad es el río Bogotá; al sur, las estribaciones del páramo Sumapaz, y al norte se extiende hasta Chía y Sopó; los cerros y el río determinaron su crecimiento longitudinal.

Está situada en el centro del país a una latitud de 4° 35' norte y una longitud de 74° 4' oeste de Greengwich, sobre el borde oriental de la sabana homónima, a 2.600 metros sobre el nivel del mar. Ocupa una superficie aproximada de 1.650 Kilómetros cuadrados.



Imagen 1. Ubicación y una vista de Bogotá
Fuente: Pagina web <http://www.bogotamiciudad.com>

El transporte público actual, compuesto por taxis y autobuses ha quedado insuficiente como solución para la congestión vial actual y la movilidad dentro de la ciudad, se hace difícil; por esta razón Bogotá está construyendo una nueva red de carriles cerrados exclusivamente para el sistema de autobuses de la red de Transmilenio, como respuesta a las necesidades de movilidad de la ciudad y a los inconvenientes existentes para la construcción de líneas de metro.

2.- NOMENCLATURA URBANA

El patrón de la calle de la ciudad es como una red rectangular: las calles de dirección norte-sur se llaman carreras, perpendicular a la calle en dirección este-oeste llamada calles. Carreras y calles en general, no tienen nombre, pero si un número. La numeración de la casa se basa en ella. Una dirección de su casa como Calle 42 # 15-34 significa que la casa está situada en la calle 42, a 34 metros de la esquina de la Carrera 15 (hacia la carrera 16).



Imagen 2. Nomenclatura de Direcciones en Bogotá.
Fuente: Autora.

La ciudad está dividida en 20 unidades administrativas o localidades, como se observará a continuación:

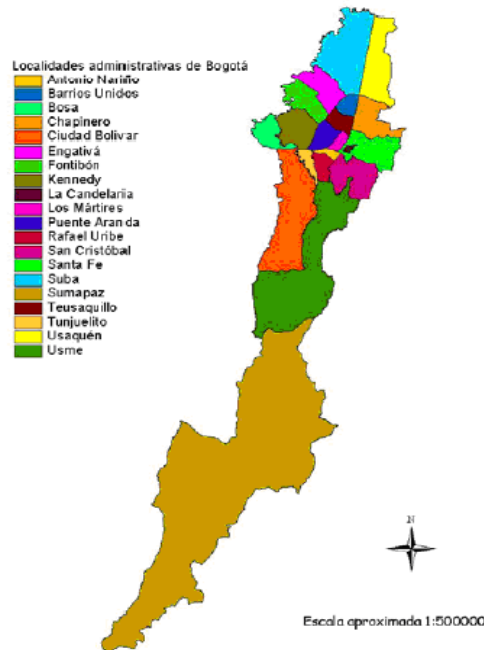


Imagen 6 División de Bogotá por localidades

Bogotá, como ciudad central de esta región, ha tenido tres etapas importantes en su proceso de crecimiento: Una primera extensión o ensanche del centro histórico a mediados del siglo XIX cuando se convierte en la capital de un país independiente, una segunda expansión de forma lineal en sentido norte - sur sobre los ejes tradicionales de comunicación con la región en las primeras décadas del siglo XX (la primera suburbanización), y una tercera a partir de los años cincuenta en la que predomina el crecimiento acelerado y disperso de morfologías diversas sobre los principales ejes regionales de comunicación. A partir de este momento, son varios los hechos que inciden en la construcción de una nueva ciudad, las migraciones rurales y el déficit de vivienda son dos de ellos.

3.- ESTRUCTURA URBANA Y SU IMPACTO SOBRE LA VIVIENDA

A comienzos del Siglo XX, Bogotá tenía cerca de 100.000 habitantes, y ocupaba algo menos del 2% del área actual de la ciudad, es decir, que en solo 570 hectáreas, se desarrollaban las actividades propias de un país caracterizado por el atraso relativo en la construcción del mercado interno y por su incipiente desarrollo industrial.

En los siguientes 90 años, algo más de 25.000 hectáreas de barrios de vivienda, zonas industriales, áreas administrativas, zonas recreativas y servicios fueron agregados para dar cabida a las actividades de una nueva ciudad de más de seis millones de habitantes, lo que evidencia el creciente déficit de vivienda.

En los últimos 20 años, Bogotá ha venido experimentando un crecimiento físico urbano caracterizado por una notable compactación de las áreas ya incorporadas al proceso de urbanización, por cambios significativos en la clase de uso y la intensidad de aprovechamiento del suelo en las zonas centrales de la ciudad, desarrolladas hasta 1973.

Sumado el crecimiento físico de la ciudad se presenta un agotamiento de los suelos urbanizables disponibles, no sólo dentro del perímetro urbano sino también de las áreas rurales susceptibles de ser convertidas en áreas de expansión y posteriormente urbanas.

Este último aspecto ha determinado, a su vez, que el fenómeno de la urbanización informal o ilegal haya representado una proporción muy elevada de la expansión urbana, lo cual se explica tanto por la persistente elevación de los precios del suelo dentro del perímetro, como por los bajos niveles de ingreso de la mayoría de los hogares, y la ineficiencia de las políticas de vivienda de interés social.

Situación que genera un agudo proceso de segregación socio espacial mientras los estratos más altos de la población han ocupado la zona norte y nororiental de la ciudad, las periferias occidental, sur y suroriental – occidental continúan recibiendo la población más pobre, en hacinamientos formales o informales.

4.- REDENSIFICACIÓN Y CAMBIO DE USO

La ciudad ha experimentado un activo proceso de re densificación de las áreas subcentrales más antiguas, acompañado de procesos muy dinámicos de cambio en el uso del suelo en los sectores aledaños más centrales y más aptos para actividades comerciales y de servicios.

En menor escala pero también de forma activa, especialmente en lo relacionado con los cambios de uso, este proceso también se viene presentando en algunos sectores de las localidades de Fontibón, Kennedy y Puente Aranda, el centro de suba y la Autopista Norte- Localidad de Usaquén.

Metrovivienda fue creada como una empresa industrial y comercial del Estado, organizada como una inmobiliaria de segundo piso, es decir, que no puede producir viviendas directamente, sino que debe conjugar su actuación como urbanizadora a gran escala que asegura ciertas condiciones urbanas; el proceso incluye la presencia

del sector privado constructor, el cual compra las supermanzanas para realizar los proyectos que Metrovivienda aprueba, según ciertas condiciones técnicas, de área y con un precio máximo definido, que debe corresponder a las políticas de vivienda fijadas por el Distrito.

5.- ASPECTOS SOCIALES

Cuando una ciudad o centro urbano crece y recibe más habitantes cada año, se observa una tendencia hacia el desmejoramiento de la calidad de vida. A menos que sus servicios, sus vías, su equipamiento urbano y su infraestructura física y administrativa, crezcan, se organicen y se brinden eficientemente y a un ritmo a una tasa mayor que el crecimiento de su población.

Es de entender que en todo lo anotado se encuentran las razones por las cuales Bogotá quedó recientemente colocada en el puesto 138, en cuanto a su calidad de vida y con relación a casi la totalidad de las capitales del mundo, todo le quedo corto, estrecho y escaso, desde hace mas de una década. A pesar de la creación y elevación de los impuestos y contribuciones, y aunque el presupuesto distrital se ha multiplicado varias veces en los últimos diez años, las deficiencias en todos sus servicios, en su red vial, en su seguridad y en su equipamiento, no son suficientes para ofrecer una calidad de vida satisfactoria y creciente.

Las administraciones de los diez últimos años, han hecho muchos esfuerzos y han realizado valiosos programas para solucionar o mejorar esa problemática. Y se habla y se discute permanentemente de ello. Pero las interferencias políticas, las trabas administrativas, la inestabilidad de los funcionarios públicos, la ausencia de disciplina y de espíritu incívico de sus habitantes, el manejo inadecuado de los fondos presupuestales, todo en conjunto, se ha traducido en una calidad de vida deficiente e insatisfactoria.

Este fenómeno lo podemos observar en el transcurso del tiempo, en las grandes ciudades como Londres, París, Madrid, Barcelona y por supuesto, no le es ajena a Bogotá, ya que, medidas proporciones, esta ciudad capital ha sido construida con desarrollos urbanísticos de todo tipo, hasta casi agotar el terreno construible dentro del casco urbano, construyendo incluso en lugares donde la norma urbana lo prohibía, como zonas de protección ambiental, situación que ha ocasionado aumento desmesurado del precio de los inmuebles situados dentro de la ciudad.

6.- EL PROBLEMA DE LA CARENCIA DE VIVIENDA

La evolución de la población en la ciudad ha demostrado un crecimiento demográfico sostenido desde 1938, con tasas más altas que el promedio nacional. Bogotá tiene la mayor concentración de población del país. En los últimos 30 años (1964 y 1993) la ciudad incrementó considerablemente su participación en el total de la población Colombiana, pasando de 9.71% a 14.56%.

La localización de la población en el territorio ha marcado una tendencia generalizada en las grandes ciudades del mundo: crecimiento dinámico de la periferia de la ciudad y retroceso poblacional de las zonas centrales, bien por la obsolescencia de algunas áreas residenciales antiguas. Ese proceso se ha agudizado en las últimas décadas en Bogotá. Entre 1985 y 1993, 18 zonas periféricas ganaron 962.709 personas, mientras que 20 zonas centrales perdieron 103.801 habitantes.

El registro de población en Bogotá y su proyección al año 2010 permite observar la transición demográfica que caracteriza la ciudad y que continuará en la próxima década. El proceso de transición demográfica entre 1951 y 1985 está determinado por un aumento significativo de la población registrada en los datos oficiales de los censos.

El déficit cuantitativo se estima hallando la diferencia entre el número de viviendas y el número de hogares. El supuesto fundamental de este modelo, es que las proyecciones de construcción de vivienda suponen un ritmo que permite la congelación del déficit en su volumen.

7.- EL CRECIMIENTO IRREGULAR E ILEGAL DE LA CIUDAD

Si bien el desarrollo de barrios informales de vivienda ha disminuido en los últimos años¹ entre otras razones, por el agotamiento del suelo disponible², después del 27 de junio de 2003, fecha límite para reconocer la existencia (y por lo tanto iniciar el mejoramiento) de asentamientos humanos informales (de acuerdo con el Decreto Nacional 564/06) se han registrado 161 hectáreas de nuevos asentamientos ilegales, localizados prioritariamente en suelos protegidos o con restricciones no mitigables.

Como se observa, la ciudad informal no ha contado con un cuerpo estructurado de políticas y estrategias de intervención; su problemática se ha abordado a través de su legalización y de temas como la vivienda de interés social o el mejoramiento integral de barrios, una vez se han legalizado. Los intentos por disminuir este tipo de asentamientos a través de consolidar una oferta formal masiva de suelo para nuevos programas VIS-VIP, no se ha logrado consistentemente.

Tabla 3. Subsidio Estatal a VIS.
 Fuente: Colsubsidio

VIVIENDA NUEVA					
INGRESOS				VALOR SFV	
* SMMLV		PESOS		* SMLMV	PESOS
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA		
-	1.00	-	\$ 515.000	22.00	\$ 11.330.000
>1.00	1.50	\$ 515.001	\$ 772.500	21.50	\$ 11.072.500
>1.50	2.00	\$ 772.501	\$ 1.030.000	21.00	\$ 10.815.000
>2.00	2.25	\$ 1.030.001	\$ 1.158.750	19.00	\$ 9.785.000
>2.25	2.50	\$ 1.158.751	\$ 1.287.500	17.00	\$ 8.755.000
>2.50	2.75	\$ 1.287.501	\$ 1.416.250	15.00	\$ 7.725.000
>2.75	3.00	\$ 1.416.251	\$ 1.545.000	13.00	\$ 6.695.000
>3.00	3.50	\$ 1.545.001	\$ 1.802.500	9.00	\$ 4.635.000
>3.50	4.00	\$ 1.802.501	\$ 2.060.000	4.00	\$ 2.060.000
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO				Hasta 18.0 SMMLV	\$ 9.270.000
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA				Hasta 11.5 SMMLV	\$ 5.922.500

¹ Entre 2001 y 2009 se mejoraron las condiciones estructurales y de habitabilidad de 4.502 viviendas de estratos 1 y 2, se titularon 8.511 predios y se reasentaron 5.393 hogares.

² El desarrollo de Ciudadela Usme impidió el desarrollo de nuevos asentamientos informales en esa zona, que era una de las más vulnerables para localizar este tipo de barrios

8.- APROBACION DE DESARROLLOS EN EL POT

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) es un instrumento de planificación de la ocupación y aprovechamiento del territorio. Permite identificar y programar la inversión pública y regular la actuación privada en la ciudad dirigida a poner en práctica el modelo de ordenamiento territorial adoptado de largo plazo, concebido como futuro deseable de la ciudad.

Debe construirse en función de las políticas económicas, sociales e institucionales que le dan soporte, contenido y sentido a la planificación. Con la adopción del POT ordenada por la Ley 388/97, la ciudad tuvo un avance significativo en el proceso de planeación urbana, al pasar de los códigos de urbanismo, que caracterizaron la planeación en los años 80 y 90 (Acuerdos 7/79 y 6/90), a la formulación de un plan que permite monitorear y evaluar las actuaciones públicas en el territorio que deben ejecutarse durante su vigencia: infraestructura vial y de servicios públicos, equipamientos, programas de transporte, vivienda, renovación urbana o mejoramiento barrial, cuya priorización permite definir escenarios a corto, mediano y largo plazo y que deben ser una base sobre la cual definir los proyectos de los Planes de Desarrollo.

9.- LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL POT

La vivienda social que, en proporción importante, depende de las decisiones sobre el suelo adoptadas en el POT, pues su desarrollo está ligado fuertemente a la disponibilidad de suelo servido a precios y en lugares y tiempos adecuados. Si bien la habilitación de suelo es un tema central en el programa de vivienda, en el POT se propone tener lineamientos de acción para cubrir más ampliamente el tema de la vivienda, en áreas de desarrollo (vivienda nueva), de consolidación (procesos de densificación o sustitución de antiguas construcciones), de mejoramiento (mejoramiento de vivienda y densificación) y de renovación urbana (vivienda en nuevos proyectos de renovación urbana).

10.- LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO SOLUCIÓN PARA BOGOTÁ

La vivienda de interés social (VIS), es aquella cuyo valor por ley no puede exceder los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes SMLMV, y que está destinada a estratos de escasos recursos. En Bogotá la satisfacción a la demanda de este tipo de solución se ha desarrollado en medio de la inexistencia de una política sostenible de promoción de la VIS, de los insuficientes esfuerzos de la Administración Distrital al respecto comparados con el acelerado crecimiento de la ciudad.

1) La falta de espacio público, en especial en zonas verdes, recreativas y centros educativos o de salud. 2) Deficiencias en la prestación de los servicios de salud y mala calidad vial, producidos por la insuficiente cobertura oficial y por la ilegalidad de muchas instalaciones. 3) Reducción progresiva de la calidad de vida, expresada en la deficiente atención de los servicios de salud y educación, en lugares cercanos al sitio de vivienda. Así como la mala calidad del agua. 4) Exposición a riesgos de inestabilidad de los terrenos, mala disposición de residuos y falta de control en las construcciones.

11.- PROGRAMAS Y POLÍTICAS IMPLEMENTADOS PARA ENFRENTAR EL PROBLEMA DEL DÉFICIT DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El Gobierno distrital de la ciudad de Bogotá ha diseñado e implementado algunos programas que considero importante dar a conocer, que se encuentran encaminados a hacer frente al creciente problema de la falta de vivienda para las familias menos favorecidas, entre ellos se pueden destacar los siguientes:

11.1.- PROGRAMA DISTRITAL DE VIVIENDA

El programa de vivienda del Distrito, en cabeza de Metrovivienda³ ha avanzado lentamente; no ha logrado la magnitud e importancia frente a este desafío para la ciudad. Para 2003, Metrovivienda había adquirido 294,31 hectáreas de suelo en las ciudadelas El Recreo, El Porvenir, Nuevo Usme y en Campo Verde. Entre 2003 – 2008 adquirió solo 16,45 has. adicionales; durante este periodo habilitó 108,30 has. y comercializó 57,81 has. Para la construcción de VIS y VIP. Como resultado de esta gestión fueron construidas 14.100 viviendas de interés social, insuficientes para atender las demandas existentes.

12.- DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA CONSTRUIDA EN BOGOTÁ

El censo de viviendas existentes en Bogotá y su distribución en las diferentes localidades muestra los siguientes resultados: En la periferia occidental (ver mapa 6), se encuentran las localidades con mayor número de viviendas (más de 145.000 unidades por localidad); en orden: Bosa: 228.185, Suba: 213.084, Engativá: 196.432, Kennedy 178.829 y con 145.254 Ciudad Bolívar.

Otras de las localidades con mayor número de viviendas son Usaquén: 129.025 y San Cristóbal 99.829, localizadas justo al nororiente y suroriente, respectivamente (periferia). En una categoría intermedia se encuentran las localidades de Rafael Uribe Uribe 95.664, Fontibón 83.191, Puente Aranda 68.673, Usme 66792 Tunjuelito 58.780 y Barrios Unidos con 50.154.

Finalmente con un número de viviendas inferior a las 50.000 se encuentran las localidades de Teusaquillo 39.232, Chapinero 39.078, Santa fe 31.198, Antonio Nariño 26.871, Los Mártires 25.841 y con menor número de viviendas se encuentra la Candelaria con 7.558.

Número de Viviendas por Localidad

AÑO	LOCALIDAD	POBLACIÓN TOTAL
2010	BOGOTÁ	7.363.782
2010	USAQUÉN	469.635
2010	CHAPINERO	132.271
2010	SANTA FE	110.049
2010	S CRISTÓBAL	410.148
2010	USME	363.707
2010	TUNJUELITO	202.010
2010	BOSA	569.093

³ Metrovivienda es la entidad responsable en el Distrito de mantener una oferta permanente de suelo urbano para la promoción de proyectos integrales de vivienda de interés social

2010	KENNEDY	1.009.527
2010	FONTIBÓN	338.198
2010	ENGATIVÁ	836.124
2010	SUBA	1.044.006
2010	BARRIOS UNIDOS	232.802
2010	TEUSAQUILLO	145.157
2010	MÁRTIRES	97.611
2010	ANTONIO NARIÑO	108.150
2010	PUENTE ARANDA	258.751
2010	LA CANDELARIA	24.117
2010	RAFAEL URIBE	377.836
2010	CIUDAD BOLÍVAR	628.366
2010	SUMAPAZ	6.224

13.- CENTRALIDADES EN BOGOTÁ

Las centralidades son núcleos urbanos configurados alrededor del centro metropolitano en la periferia de la ciudad que hacen parte de la estructura urbana y tiene como finalidad ordenar funcionalmente las áreas residenciales, permitiendo la descentralización de actividades y la generación de sub centros.

Una de las principales características es concentrar actividades urbanas de soporte tales como servicios, comercio y equipamientos de carácter regional, urbano o zonal complementarios a la vivienda, configurando espacios representativos y referentes urbanos para los ciudadanos, sobre dichos núcleos gravitan y se entrelazan áreas urbanas de diferente extensión.

14.- EXPANSIÓN DE LA CIUDAD HACIA LAS CERCANÍAS

Una de las soluciones más viables a este problema de la carencia de suelo construible en la ciudad ha sido poner en marcha planes de vivienda en las cercanías de la ciudad, en municipios aledaños a la ciudad capital que permitan el traslado diario de los habitantes de ellos a sus trabajos en la ciudad capital, estos municipios se van vinculando poco a poco a la ciudad hasta permitir la extensión de la ciudad por los puntos cardinales donde es posible.

Esto bajo el entendido de que Bogotá está rodeada por el oriente, por los cerros orientales, una cadena montañosa donde cobran protagonismo los cerros de Monserrate y Guadalupe, y que en años anteriores fueron objeto de construcción de vivienda apetecidas por las clases altas de la ciudad, ya que desde ellos pueden obtenerse las mejores vistas de la ciudad, tanto así que hace unos 5 años se ha prohibido otorgar licencias de construcción y en los casos en que se han iniciado obras en estos terrenos de protección ambiental, se ha ordenado la demolición de los mismos.

Esta circunstancia de delimitación territorial a causa de las condiciones ambientales es similar hacia el occidente donde circunda el río Bogotá y algunos canales que dirigen

su caudal hacia otras regiones, no obstante la construcción de vivienda, ha sido limitada, sin que haya sido imposible, en especial en los últimos años, cuando se ha construido en lugares donde antes no se había imaginado, no obstante el número de habitantes sigue en crecimiento y el problema de vivienda, en consecuencia, sigue ampliándose.

Esta circunstancia ha obligado a los urbanizadores a proyectar la ciudad hacia otros municipios como: Chía y Cota, por el norte; Funza, Mosquera Soacha y Sibaté por el occidente y Usme por el sur; la imagen 19 da una idea del estado de crecimiento de la ciudad, dejando a Bogotá en color amarillo, y los municipios circunvecinos en color azul.

En estos municipios ha aumentado ostensiblemente el desarrollo urbanístico, convirtiéndose en la solución de vivienda de familias de todo tipo de estrato socioeconómico, al encontrarse en el mercado viviendas mucho más amplias en su superficie a precios muy cómodos en comparación con el valor del metro cuadrado construido en cualquiera de las localidades de la ciudad.

CONCLUSIONES

Se debe empezar a discutir desde la mesa de planeación regional la expansión de Bogotá ya que el suelo urbanizado está agotándose de manera considerable, sin embargo, es primordial que los acuerdos que se lleguen entre todos los actores den una importante participación a los municipios vecinos por los impactos que la expansión pueda tener en sus territorios.

Los efectos de la mala aplicación de las políticas del suelo, por ejemplo la redensificación han ocasionado en algunos sectores de la ciudad problemas de congestión, mala calidad en los servicios públicos y carencia de espacio público, ya que se realizan de manera individual (predio a predio) y no en el marco general de una política de suelos.

Uno de los graves problemas que se detectaron para tratar de solucionar el problema del déficit es la baja capacidad adquisitiva de la mayoría de las personas que en muchos casos no pueden pagar la cuota inicial de una solución de vivienda y en otros casos no cuentan con ingresos mensuales constantes para cumplir con la cuota mensual. Lo que como consecuencia dificulta el acceso a los distintos programas de crédito.

La política Nacional de vivienda del gobierno está dirigida a subsidiar la demanda para la adquisición de vivienda, especialmente la conocida como vivienda de interés social VIS, lo que sin lugar a dudas, es muy importante para la población de más bajos recursos, el problema radica, en que la política de subsidios tal como está diseñada en estos momentos es insostenible en el tiempo ya que se está financiando vía deuda externa.

Así las cosas, es importante resaltar algunas de las estrategias que podrían ponerse en práctica para encarar el tema de la falta de vivienda digna para los habitantes de la ciudad de Bogotá:

Los proyectos de vivienda que se proyectan en las cercanías de la ciudad deben construirse simultáneamente con las solución de las necesidades básicas de estos nuevos habitantes, como por ejemplo, la puesta en marcha de un tren de cercanías que permita el traslado de habitantes entre la ciudad y los municipios aledaños, en

coordinación con la ampliación de rutas de otros medios de transporte, ampliación de redes de servicios públicos como agua, energía, teléfono y gas.

Entender que el país no cuenta hoy con una política de vivienda que abarque aspectos como la calidad de vida que implica una vivienda terminada y digna, sus aspectos legales, formas de implantación, normas y estándares mínimos, incorporación tecnológica, aspectos culturales, seguridad y confort, espacio público, acceso a equipamientos colectivos y su relación con el hábitat, entre otros y que es necesario que los proyectos de vivienda contemplen las verdaderas necesidades de las familias adjudicatarias de las soluciones de vivienda.

ACRÓNIMOS Y CONVENCIONES

DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
DAPD: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
DIAN: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.
DPN: Departamento de Planeación Nacional
EOT: Esquema de Ordenamiento Territorial.
FINDETER: Financiera de Desarrollo Territorial.
FOGAFIN: Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
INCOMEX: Instituto de Comercio Exterior.
IPC: Índice de Precios al Consumidor.
IPP: Índice de Precios al Productor.
IVA: Impuesto al Valor Agregado.
Km2: Kilómetros cuadrados.
M2: Metros cuadrados
MAVDT: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
POT: Plan de Ordenamiento Territorial.
PBOT: Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
SFV: Subsidio Familiar de Vivienda
SMMLV: Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.
SPD: Secretaria de Planeación Distrital
UVR: Unidad de Valor Real.
UAECD: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
VIS: Vivienda de Interés Social.