

Los Papeles de Coyuntura son un espacio para la divulgación de los resultados parciales y/o totales producto de procesos de investigación del Grupo de Investigaciones de la MGU, la Comunidad Piloto, y cualquier otro investigador preocupado por los temas de la Gestión Urbano-Regional

Encuentre en este número:

**URBANISMO**

**Contexto General de los Proyectos de Vivienda en la ciudad de Bogotá**

Por : Walter López Borbón\*

**GOBIERNO**

**El Mercado de Trabajo**

Por : Alexandra Rodríguez del Gallego - Cristhian Ortega Ávila

Los PAPELES DE COYUNTURA se envían a personas relacionadas con la Gestión Urbana en Colombia.  
Si Usted no desea recibir nuevamente estos documentos, por favor envíe un e-mail a [gurbana@unipiloto.edu.co](mailto:gurbana@unipiloto.edu.co),  
con el texto BÓRRARME en el "Asunto" o "Subject".

CONTÁCTENOS;

MAESTRÍA EN GESTIÓN URBANA - Universidad Piloto de Colombia  
Teléfonos: 332 29 66 / 323 28 95 - Bogotá - Colombia

## Contexto General de los Proyectos de Vivienda en la ciudad de Bogotá

Por : Walter López Borbón (wlborbon@hotmail.com )

La vivienda ha cumplido un papel relevante en los procesos de ocupación del territorio y ha involucrado, desde tiempos inmemorables, al conjunto de actores de la sociedad en su desarrollo y funcionalidad. Siempre se le ha entendido, no solo como un Cobjo Básico, sino además como el conjunto de otros componentes, que van desde lo productivo a lo social y cultural.

Esta condición ha llevado a que se le considere un bien de servicio social, a tal punto de ser referenciada en la Constitución de 1991 como un derecho de los colombianos<sup>1</sup>. Por esto a la vivienda, como a la educación; la salud; el empleo; los servicios básicos, y el derecho a la vida, es función del Estado garantizar que existan las condiciones para su asequibilidad y accesibilidad. En este sentido ésta no solo se ha manejado como un “Bien de Uso”, sino que ha trascendido para llegar a entenderse como “Bien de Cambio” pues, no solo representa el bien - estado que caracteriza la estabilidad de los individuos, sino que es el bien más costoso que adquiere la mayoría de las familias y que juega papeles determinantes en el mejoramiento de los niveles de riqueza y de las condiciones de vida.

Adicionalmente, la vivienda es el escenario de diferenciación de pobreza a través del NBI, dado que sus características son tres de los cinco componentes del indicador. Vale la pena recordar que dos de los componentes del NBI son Dependencia Económica, y la Inasistencia Escolar<sup>ii</sup>, y que los otros tres están relacionados con las condiciones físicas de la vivienda, como el abastecimiento de Servicios Domiciliarios - con particular énfasis en el saneamiento básico -, otro de los Materiales de la construcción - caso especial en tierra y materiales precederos -, y por último el Hacinamiento - mas de tres personas por cuarto.

### DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDA.

El crecimiento de las ciudades de América Latina ha sido excepcional. En los últimos cien años han llegado, y en algunos casos superado, el tamaño, el nivel poblacional y la densidad de ciudades del primer mundo, situación que a éstas les significó varios siglos de historia y para las ciudades Latinoamericanas solo algunas décadas de crecimiento atropellado. El caso bogotano presenta el siguiente panorama:

AÑO.	POBLACIÓN.	BOGOTÁ	TAMAÑO -HCT-	DENSIDAD Hbt./hct.
1.910	5´072.000	145.000	570	254
1.951	11´600.000	715.362	2.700	265
1.993	35.000.000	5´500.000	26.654	205
2004	42.000.000	6.500.000	35.000	186

Fuente: Fabio Zambrano, “Historia de Localidad de Tunjuelito” DANE y DAPD.

Esta información evidencia como en aproximadamente ochenta años Colombia ha multiplicado por siete su población, Bogotá por 38 y su área por 46 con un único agravante y es que la densidad tiende a disminuir.

En una reciente conferencia del Departamento Nacional de Planeación, el Dr. Julio Miguel Silva, suministraba la siguiente información:

- Colombia aglutina en sus áreas urbanas el 72% de la población del país.
- Posee más de 38 ciudades con más de 100.000 habitantes.
- En general nuestras ciudades sufren de Macrocefalia urbana, que es predominio de un centro sobre el resto, aunque en cada colombiano es menos notorio, concentrando de esta manera las necesidades y los déficit correspondientes.
- De igual manera se da el fenómeno de la Conurbación o coincidencia de los perímetros urbanos, como el caso Soacha - Bogotá, con sus implicaciones generalmente de marginalidad y desatención.
- En este momento el país cuenta con 7´600.000 hogares y 6´500.000 viviendas lo que genera un faltante de 1´400.000 unidades, si a esto agregamos 876.000 de viviendas con carencia cualitativas, llegaremos a un total de 2´372.000, siendo familias potenciales - con capacidad de pago -, 1´600.000.
- De este déficit el 76% esta entre 0 y 4 salarios mínimos legales.
- De las 876.000 del déficit cualitativo,. 250.000 son irre recuperables y otras 250.000 están el alto riesgo y deben ser reasentadas.
- Cada año en el país aumenta en 185.000 familias, y Bogotá en 50.000, la producción nacional anual esta en 100.000 unidades y en la capital de 29.000.
- Los que logran acceder a vivienda nueva, van a la informalidad en un 20%, la vivienda compartida en un 80%.
- A nivel nacional se necesitan anualmente 2.319 hectáreas, en Bogotá 508, si a esto le sumamos, el déficit acumulado, tendremos 3.565 y 762 hectáreas respectivamente.
- Para Bogotá el P.O.T. tiene calculada un área residencial de 20.000 hectáreas, dentro del perímetro 400 para desarrollos de Vivienda de Interés Social - V.I.S. -, 2.000 en el área de expansión de las cuales serán 1.500 para V.I.S.

- Lo que significa que en dos años se vería agotada la tierra en Bogotá.
- Proyectados los cálculos de Samuel Jaramillo para Bogotá, el sector privado han construido 463.093 unidades, por encargo se han edificado 247.400 y el Estado ha adelantado 220.752, para un total de 931.245 viviendas - 63% del total, los barrios informales completan 556.342 - 37%.
- Para el año 2000, la población de Bogotá se calculó en 6´485.000 habitantes y el número de hogares en 1´683.000. La cantidad de hogares contrasta con el número de viviendas, estimada en 1´138.000, que refleja un déficit de 545.000 unidades.

#### OFERTA FORMAL V.I.S.

Las condiciones actuales de la oferta formal, son las siguientes a 2003:

De 98 proyectos registrados:

Fuera de Bogotá 4%. En Bogotá: Zona Norte 7%, Zona Occidente 21%, Zona Noroccidente 30%, y Zona Sur el 37%.

Si tenemos en cuenta que en promedio de viviendas por proyecto es de 345 unidades, en 98 proyectos tendríamos: 33.810 viviendas, de las cuales 18.257 estarían representadas en la Zona Sur - hay que recordar que solo los Proyectos de Metrovivienda, se aspira completar 14.400 unidades.

En cuanto al tipo de oferta tenemos:

Zona Sur: Apartamentos 24%, casas 76%.

Zona Occidental: Apartamentos 62%, casas 38%.

Zona Norte: Apartamentos 86%, casas 14%.

Zona Noroccidental: Apartamentos 66%, casas 34%.

Zonas Aledañas: 100% casas.

Lo cual llama particularmente la atención por la gran diferencia entre casas y apartamentos en la Zona Sur, lo que da cuenta de un intento de adaptabilidad del mercado a las expectativas de la demanda potencial.

El promedio de dimensiones de frente y fondo en el caso de las casas, va desde 3,00 metros a 3,50 de ancho, y de largo de 7,40 a 11 metros, para un promedio de 30,00 m2 de lote y 56 m2 de construcción, con las siguientes particularidades:

Zona Sur: 49,7 m2.

Zona Occidental: 57,9 m2.

Zona Norte: 50 m2.

Zona Noroccidental: 59,9 m2.

Zonas Aledañas: 54,5 m2.

Siendo la Zona Sur la del promedio mas bajo, lo que definirá en parte los precios de venta y el valor por metro cuadrado que veremos a continuación.

En cuanto al valor promedio por vivienda, tenemos que en general se está por los \$32´110,000:

Zona Sur: \$ 26´795.000.

Zona Occidental: \$ 35´134.000.

Zona Norte: \$ 32´814.000.

Zona Noroccidental: \$ 34´814.000.

Zonas Aledañas: \$ 30´837,000.

Encontrándose la Zona Sur en ventaja, ya no solo por la cantidad de proyectos, sino por el precio comparativamente a la totalidad del mercado - encontrándose en esta Zona el segundo Proyecto mas barato del mercado con \$ 17´025,000 -.

Algo similar acontecería con el precio por metro cuadrado, partiendo de un promedio de \$ 634,000 - es de anotar que la diferencia no es representativa con los proyectos de vivienda mayores al tope V.I.S., los cuales están en la zona de Chapinero por el orden de \$ 791,000 el metro cuadrado, y \$ 844,000 en la Zona Noroccidental.

Zona Sur: \$470,000 por metro cuadrado.

Zona Occidental: \$ 620,000 por metro cuadrado.

Zona Norte: \$ 670,000 por metro cuadrado.

Zona Noroccidental: \$ 610,000 por metro cuadrado.

Zonas Aledañas: \$ 567,000 por metro cuadrado.

Resaltando que en el caso de la Zona Sur, solo el 38% de los proyectos están por encima del promedio y que aún se encuentran tres propuestas con valores entre los \$ 300,000 m2 y los \$ 350,000 m2, que suman mas de 1.500 unidades. Es de anotar que

independientemente del número de viviendas que hacen parte de los proyectos o hasta contrario a ello, se den casos de Proyectos con 700 viviendas y con costos por metro cuadrado de \$ 350,000 y otros de 5,600 unidades con valores de \$ 414,000 m2.

Hay que reconocer que la situación actual no ha sido la generalidad, sino mas bien la excepción de los últimos años, ya que este importante número de proyectos, con énfasis en casas y no apartamentos, con un cierto nivel de competencia, responde mas, que a la concreción de una política, a las actuales condiciones del mercado, que ha llevado a un número importante de constructores a incursionar en este franja del mercado.

#### A MANERA DE CONCLUSIÓN:

De lo referido hasta aquí se pueden obtener algunas conclusiones iniciales a manera de recomendaciones:

1. Atender el tema de Vivienda Nueva sea o no Interés Social, implica además de los componentes clásicos de diseño urbano y arquitectónico, contemplar temas de carácter fundamental, como el de la densidad, las alternativas tecnológicas, la financiación, el uso múltiple de la misma, entre otros.
2. No solo con vivienda nueva será posible atender el actual déficit, es necesario retomar temas tales como: El Mejoramiento Integral de Barrios, La Renovación Urbana - "Cambiar de Casa pero no de Barrio" -, Subdivisión de Vivienda, y una visión amplia del territorio, en este caso de la Sabana y los Municipios circunvecinos.
3. La vivienda para muchos estratos además del uso habitacional cumple el de mejoramiento de ingresos o de inversión a largo plazo, la Casa - Garaje, la Casa - Taller, la Casa - Compartida son algunos de estas posibilidades.
4. Es necesario estudiar la posibilidad de brindar alternativas innovativas, tanto en el diseño, como en construcción, precio y uso, es el caso de la Vivienda de Alquiler, de Paso, para atención a Grupos Vulnerables - caso Desplazados -, Vivienda para personas de la Tercera Edad, Parejas Jóvenes, Estudiantes, etc.
5. El compromiso al diseñar vivienda, no solo frente al debate Barrio versus Conjunto Cerrado, hacer ciudad - hacer comunidad, sino además del uso de la tierra - bien escaso de por sí -, es el de producir un bien de calidad, adaptable y en la medida de lo posible sostenible.

(Inicio)

\* Arquitecto Walter López Borbón, Director del Laboratorio de Urbanística - Facultad de Arquitectura, Universidad Piloto de Colombia

## El mercado de trabajo

Por: Alexandra Rodríguez del Gallego ([alrodriguez@unipiloto.edu.co](mailto:alrodriguez@unipiloto.edu.co))  
Cristhian Ortega Ávila ([cortega@unipiloto.edu.co](mailto:cortega@unipiloto.edu.co))

Es interesante y preocupante a la vez, ver la manipulación de la información acerca de las posibilidades de pago de las diferentes empresas del país y de la incapacidad de determinar un mercado de trabajo no rígido con posibilidades de establecer salarios discriminados dependiendo de los diferentes tipos de empleo y de la imposibilidad de garantizar la eficiencia del equilibrio económico que la teoría de esta ciencia busca. Según los economistas, el primer test que se debe realizar para evidenciar la eficiencia de una empresa es que “los salarios determinados por el mercado sean iguales al valor del producto marginal del trabajo”, lo que, también según ellos, implica que “el salario determinado por el mercado es igual al valor de la unidad adicional de producto que genera una unidad adicional de trabajo”. En un sentido más simple, esto implica que se deberá pagar un valor específico, determinado por el mercado, para una actividad específica, igual para todas las firmas, y que lo que se modifica en la relación empleador - empleado son las unidades adicionales de trabajo que dicho empleado debe garantizar para equilibrar la relación de trabajo - remuneración.

Aquí se presenta el primer problema evidente en el choque de trenes que tiene en estos momentos la economía a través de la productividad de las ciudades. Siempre se ha buscado determinar un salario mínimo del cual partir para garantizar un estándar de vida que responda a una canasta de bienes específica determinada ex - ante (lo cual de por sí es un error, ya que según los economistas, la decisión de consumo se deriva de canastas posibles más no únicas), lo que puede, a ciertos niveles de producción ser un valor demasiado alto para ser compensado por el trabajo de un individuo, y en otros demasiado bajo para que exista una motivación del empleado a mantener un nivel de compromiso frente a su actividad, debido a que con poco esfuerzo, puede garantizar el equilibrio con el salario recibido.

El mercado de trabajo entonces se convierte en un mercado ineficiente, unas veces monopsónico, otras especializado y limitante y hasta inoperante y exhaustivo. Pero ¿qué es esto? Ineficiente por que no responde a las lógicas estructuras del mercado y no garantiza que se vacíe el mercado, por que solo se vaciará cuando las condiciones de precios sean las mismas para las dos partes. Llega a ser monopsónico por que la incapacidad estatal de garantizar educación de formación técnica y profesional a todos los oferentes de empleo para aumentar el número de mercados en los que el individuo pueda competir, ata a los individuos a un solo mercado sin posibilidades de negociación y con mínimas oportunidades frente a los demás oferentes. Especializado y limitante por que eliminan los puntos de comparación de los tipos de empleo y permite, por medio de lo que los economistas llaman la información asimétrica, jugar con el salario a su conveniencia. Es inoperante y exhaustivo por que elimina las posibilidades de complementar el conocimiento de las diferentes actividades relacionadas con su tarea y desgasta el conocimiento de los individuos haciendo menos productiva cada unidad adicional de trabajo.

Eduardo Pizarro Leongómez afirmó que “...Es doloroso observar cómo, incluso, empresas de renombre se aprovechan del desempleo, de la miseria y del desplazamiento de población para hacer su agosto. ¿Les garantizan estas empresas a sus vendedores callejeros sus derechos laborales básicos? No, con lo cual aumentan sus ganancias al reducir los costos de mano de obra. El comercio formal, ante la competencia desleal, disminuye sus ganancias y, por tanto, su capacidad de expansión y de generación de empleo digno y en condiciones justas...<sup>iii</sup>”, lo cual evidencia la ineficiente forma en que se está escogiendo la cantidad de trabajo en la economía y el traslado de ingresos que deberían ser repartidos entre los individuos hacia los ingresos de las empresas contratantes.

En la misma vía, el DANE reporta los datos de desempleo y subempleo que llegan a cifras alarmantes y que evidencian el desequilibrio en el mercado de trabajo del país. ¿Por qué pensar que existe un desequilibrio si a pesar de todo, las empresas demandan trabajo pero no son ocupados por los oferentes? Caben dos posibilidades. La primera podría responder a la baja remuneración real que las empresas proponen a los oferentes de trabajo y a la inconformidad de los individuos con su remuneración que es insuficiente para alcanzar la canasta que les permite tener la máxima satisfacción que gozaba con las condiciones laborales anteriores o con un supuesto inicial de ingresos. La segunda responde a la incapacidad de los oferentes de realizar las actividades para la cual son seleccionados o la falta de capacidades de los diferentes oferentes para afrontar tareas, que no son precisamente de alto nivel, sino que por el contrario, pueden ir desde tareas de bajo aporte al desarrollo de la empresa, hasta tareas cruciales para la productividad de la firma.

El trabajo entonces se ha convertido en parte fundamental de la política social, económica y en algunos aspectos de seguridad y pública de los gobiernos nacional y distrital. Pero el posible direccionamiento que debería garantizarse para eliminar las ineficiencias de los actuales mecanismos del mercado de trabajo convoca a las firmas y a la industria en general a establecer criterios de determinación de salarios homogéneos, capacitación rotativa y a las instituciones nacionales a garantizar una flexibilización del mercado laboral que garantice que las trabas de contratación se minimicen y se generen motivaciones de

trabajos eficientes por medio de remuneraciones que compensen el verdadero aporte de cada hora de trabajo a la producción total.

La flexibilización laboral se podría operacionalizar por medio de la fácil modificación de los salarios, para con ello poder garantizar el movimiento eficiente de las curvas de oferta y demanda de trabajo logrando equilibrios progresivos, dinámicos y que respondan rápidamente a las condiciones del mercado al que la industria pertenece y al del mismo mercado de trabajo. Otra parte de dicha flexibilización está en el manejo de la información. Eliminar las trabas de generación de información acerca de salarios, costos y producto generado y su relación con las unidades de trabajo, permitiría que la negociación, la oferta y la demanda, llegaran a desarrollar niveles de trabajo y pago eficientes que garanticen que a mediano plazo, el desempleo caiga a niveles de tolerancia social y política.

Con esta flexibilización podría disminuirse el desempleo colombiano a tasas de bajo perfil que responden a lo que los economistas llaman desempleo inercial que sea simplemente gobernado por la elección basado en las preferencias de los individuos debido a que la flexibilización del trabajo permite cambios estructurales en las formas tanto de contratación como de la relación producción - remuneración.

La economía colombiana puede penalizar al empleo por medio de la creación de producto si los sistemas productivos se mantienen en el ritmo actual, pero un cambio en la forma de remunerar al trabajo, de seleccionar el número de unidades y de contratación permitiría garantizar mejores condiciones económicas generales. Como dice Carlos Montaner "...Es un perfecto disparate crear normas salariales y reglas de despido universales. Cada empresa danza a su ritmo particular y el instrumento ideal para el acompañamiento es el acordeón: un continuo estira y encoge mientras se afinan los detalles con las teclas laterales. En época de bonanza, el instrumento se expande. Cuando llegan las vacas flacas, debe poder encogerse rápidamente para que no se detenga la música..."<sup>iv</sup>

---

<sup>i</sup> "Artículo 51 de la constitución Política de Colombia: 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"

<sup>ii</sup> Para mayor precisión vea RODRÍGUEZ DEL GALLEGU, Alexandra; CARVAJAL CANTOR, Juan Carlos. *Conceptos y medición del índice de necesidades básicas insatisfechas NBI (II)*. En Papeles de Coyuntura. No. 2. Septiembre 1 de 2004. Grupo de Investigación de la Maestría en Gestión Urbana. Universidad Piloto de Colombia.

<sup>iii</sup> PIZARRO LEONGÓMEZ, Eduardo. Diario "El Tiempo". Domingo 11 de abril de 2004. Columnas de opinión

<sup>iv</sup> MONTANER, Carlos Alberto. "Comunistas Sociedad Anónima". <http://www.firmaspress.com/068.htm>. Abril 16 de 2000.