

La Vivienda en Bogotá, un Producto de la Inflación

Mayor JOSE ALIRIO PANESSO CHICA

INTRODUCCION

El proceso de evolución del fenómeno inflacionario, especialmente en los últimos 20 años, generalizado a nivel mundial, ha tenido mayores incidencias en los países en vía de desarrollo, donde las clases sociales más bajas han tenido niveles verdaderamente inalcanzables, para la satisfacción de sus necesidades básicas.

En el caso colombiano es necesario añadirle agravantes "sui géneris" al problema de la inflación, tales como incapacidad para conocerla con anticipación, para hacerla "moderada" como lo sugiere Samuelson en su libro "Economía Moderna". Un circulante inusitado, producto de una "inflación al debe" como lo analiza el Doctor Carlos Lleras R., consecuencia de préstamos en bancos extranjeros y por último el aumento de economía y riqueza clandestinas, aspecto este que se ha vuelto incontrolable.

La inflación ha generado un aumento en las demandas para determinados bienes privados y sociales. El tema propuesto sobre si "¿es la inflación causa de la problemática social?" lo hemos querido traer a una ciudad como Bogotá, donde se exteriorizan y se agudizan los problemas sociales del país, concretándolo al aspecto habitacional, ya que el déficit de vivienda se constituye en una resultante más del fenómeno inflacionario citado. Para destacar la importancia del tema, bástenos citar una frase de Charles de Gaulle "si la vivienda va bien, Francia va bien".

Básicamente en este trabajo de investigación, mediante una amplia documentación bibliográfica y estadística nos pro-

pusimos el establecimiento y análisis del diagnóstico de la vivienda en Bogotá, ligado a ese fenómeno económico llamado inflación, estableciendo que es un problema mundial, sus costos y su incidencia en un país como Colombia, donde la problemática social es tan crítica. El crecimiento poblacional, la migración, la demanda, los bajos salarios, la política de vivienda por el Estado, son factores que hacen más difícil el problema de vivienda en Bogotá.

Hemos analizado el problema de la incidencia inflacionaria sobre la vivienda en Bogotá bajo las siguientes hipótesis:

- El desfase existente entre la oferta y la demanda de vivienda, como producto del desequilibrio en la distribución del ingreso (Inflación).
- El déficit habitacional en la ciudad de Bogotá es creciente en razón a que la financiación de vivienda no está correlacionada con la capacidad de pago de los consumidores.
- El déficit habitacional en Bogotá es creciente, porque la oferta comercial solamente se dirige a los estratos sociales, económicos medios y altos.
- Las actuales relaciones entre el sector público y privado determinan el déficit cualitativo y cuantitativo en la ciudad de Bogotá, en razón a que institucionalmente se establece la insalubridad del problema.

1. MARCO TEORICO PRACTICO

1.1. *El Proceso Inflacionario a nivel Mundial.*

La evolución de la inflación se está constituyendo ciertamente en el eje principal no sólo del proceso de las decisiones políticas sino en gran parte de las largas investigaciones de los científicos sociales. La gran mayoría de la población en los países en desarrollo ya viven en centros urbanos, por consiguiente no es aventurado afirmar, que el bienestar de nuestras gentes en gran mayoría dependerá de las políticas, que sobre el control de inflación se adopten, por la incidencia que ésta tiene en cualquier programa de desarrollo que se establezca.

La inflación conocida como una baja en el valor del dinero, debido al alza de los precios, es decir cuando la economía está sujeta a una presión expansiva, por la superación de la demanda monetaria global sobre el valor de los bienes y servicios, corrientemente disponibles para la venta (1).

Este proceso ha revolucionado la economía mundial y los políticos, más que los economistas, buscan las formas de prevenirla. Si la economía posee unas reservas grandes de recursos no utilizados, el principal efecto de la Presión expansiva será el de aumentar el nivel de empleo hasta que queden absorbidos los factores no utilizados. Pero en el mundo a unos niveles de empleo, en que existe un campo mínimo para aumentar la producción, el exceso de la demanda sobre la oferta dará lugar a una alza de precios.

Unos precios superiores han significado un aumento en el costo de la vida y han dado un fuerte ímpetu a las demandas de aumentos de salarios. La inflación se ha convertido en acumulativa, puesto que unos precios más altos significan unos costos más altos y unos costos más altos conducen a unos precios más altos. Los costos aumentados los pagan los consumidores finales y la espiral precios-costos ha sido evidente en los salarios como un fenómeno mundial.

Existe cierta evidencia de que es posible mantener un alto nivel de actividad económica sin inflación (2).

Quienes más sufren en el mundo con la inflación, son las personas con unas rentas fijas en términos monetarios, como las personas que reciben pensiones, con unas rentas que deriven de subsidios estatales; aquellos con títulos de interés fijo, y quienes ganen sueldos que no estén estrechamente relacionados con precios generales.

(1) SAMUELSON P. Economía Moderna 1974. P. 309. — Sexta Edic. Fue premio Nobel de Economía en el año de 1970.

(2) SELDON A. Economía. 1975. P. 99 OIKOS — TDU. Este autor trata con mucha propiedad esta teoría.

Mientras que la inflación sea moderada el problema no es crítico. Algunos economistas creen que una inflación moderada es inevitable para retener un alto nivel de empleo y renta.

Puede surgir una complicación con respecto a la posición monetaria de otros países con los cuales se realiza intercambio. Se crean dificultades, inclusive con inflación moderada, en el pago de importaciones. Si los precios en general aumentan, surgen otras dificultades para mantener los precios generales estables.

1.2. *El costo de la inflación.*

En economía tiene fama el dicho de que una inflación (o Deflación), totalmente prevista, no tiene efecto importante sobre el nivel o distribución del ingreso real. Sin embargo, nunca ha habido una tasa constante de inflación durante un período apreciable en ningún país, y nunca se han presentado pruebas de que una inflación se haya previsto con exactitud, mientras que abundan las pruebas de que algunas inflaciones han sido inesperadas para un gran número de los afectados. Los costos de la inflación son en general de dos clases: La redistribución del ingreso y la riqueza, que no sirven a un propósito económico, y las reducciones en el nivel o tasa de crecimiento de la producción. Estos costos son tanto más importantes, cuanto más inesperada es la inflación pero ocurren, aún si la inflación es esperada.

La razón principal por la que la inflación crea cambios en los precios que redistribuyan el ingreso y la riqueza, es la inevitabilidad de los acuerdos económicos que se prolongan en el tiempo. Todo aquel que tiene contratos, echa una apuesta sobre el futuro y éste exige alguna clase de expectativa en el nivel de precios. Esa apuesta puede ser cambiar de residencia, prepararse en una carrera, adquirir un bien. Necesariamente ocurren cambios inesperados (y por lo tanto impuestos) en la distribución del ingreso y la riqueza (3).

(3) GARDNER ACKEY. The American Economic Review/79 N° 25 P. 47. El autor fue Presidente del Consejo de Asesorías Económicas de la Presidencia de los EE.UU. (1964-68).

La alta productividad y los altos ingresos resultantes de la sociedad económica moderna, exigen que la gente haga muchas de esas apuestas.

Las redistribuciones del ingreso y la riqueza que surgen de estos convenios en un mundo inflacionario son sumamente serios cuando estos compromisos formales abarcan períodos largos de tiempo.

Según un estudio de Henry Aaron (4) los siguientes son los probables efectos de la inflación sobre la demanda global.

- De aumentar la demanda nominal de dinero, la inflación obliga a subir las tasas de interés.
- De reducirse el valor de la riqueza el consumidor, se inhibe el gasto.
- Subir los precios nacionales inhibe las exportaciones y estimula las importaciones.
- Aumenta la propensión a el ahorro por temor e inseguridad.
- Estimular que se hagan compras ahora y no después, desplaza la inversión y el consumo hacia el futuro.

Los aspectos más interesantes de la inflación sobre la oferta global son los siguientes:

- El dinero se economiza excesivamente.
- Los contratos a largo plazo encierran más riesgos y la gente se niega a obtenerlos.
- Se destruye la utilidad en todas las formas de información mercantil.
- Se reduce la producción total para terminar y pasar más concretamente el caso particular de Colombia en el fenómeno de la inflación, digamos que ésta complica tremendamente las tasas de quienes elaboran la política fiscal y monetaria de cualquier gobierno.

1.3. *La inflación en Colombia y su incidencia en la problemática social.*

No se pretende en un trabajo como éste, casi de investigación bibliográfica, desacreditar un crecimiento eco-

(4) Aaron H. Presidente American Economic Assoc. (1978).

nómico en un país como Colombia; hay demasiada pobreza, enfermedad y fricción social para dar un enfoque nacional sobre una distribución más equitativa de las ganancias, por ejemplo: En las dos últimas décadas, el incremento anual de tasas de inflación, el déficit en la balanza de pagos, una fuerte presión de la demanda de materias primas y otros productos, el abandono del sistema de tipos de cambio fijos, etc., han pasado a ser cosa común.

1.3.1. *En Colombia la inflación es independiente de su sistema político.*

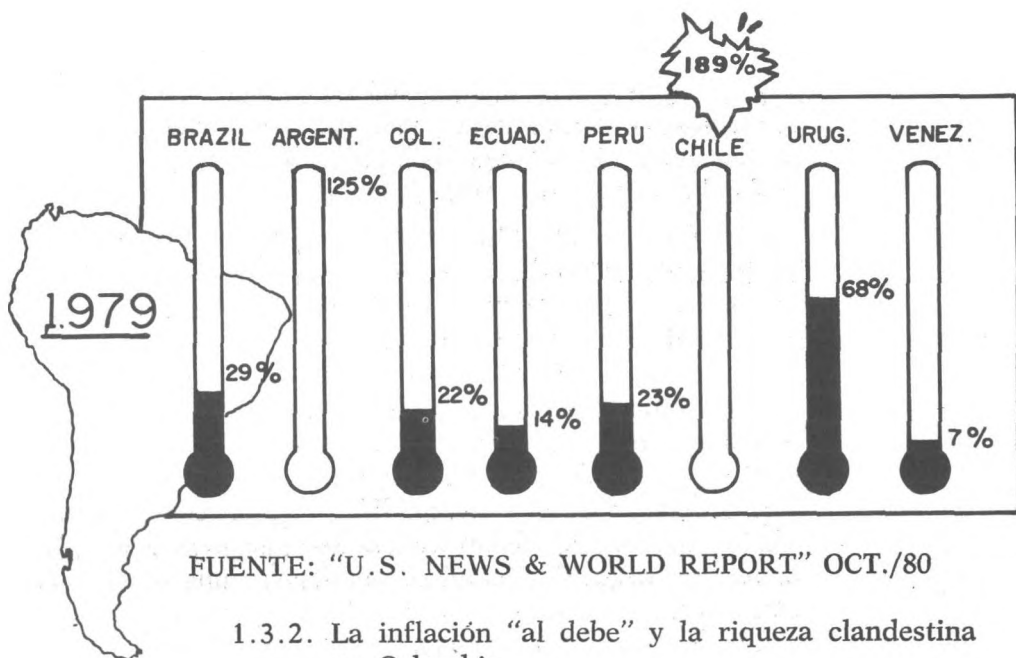
La inflación sufrida por Colombia es independiente de su sistema político. Hay muchos factores que no puede controlar el sistema de nuestra política. Estos serían los más importantes:

- a. El poderoso deseo de mejorar el nivel de vida.
- b. La exigencia de bienes y servicios que rebasan la capacidad productiva de la economía colombiana.
- c. El intento de copiar los niveles de consumo de países de altos ingresos.

“Determinar las leyes que regulan la distribución del ingreso, constituye el problema principal de la economía política” decía en comienzos del siglo pasado David Ricardo. En el caso de Colombia podemos afirmar que en el grado en que la inflación mundial ha ligado a la distribución nacional del ingreso se ha ido convirtiendo en un problema primordial (5) de economía política con consecuencias en el ámbito social.

Como referencia, tomemos a Suramérica en un cuadro comparativo donde se puede apreciar que a pesar de las diferentes corrientes y sistemas de gobiernos políticos, la inflación al igual que en Colombia, es hasta cierto punto independiente de uno u otro sistema.

(5) PANIC M. “Lloyds Bank Review”/77 N° 18 pp. 34, 35. El autor amplía con acierto este concepto.



FUENTE: "U.S. NEWS & WORLD REPORT" OCT./80

1.3.2. La inflación "al debe" y la riqueza clandestina en Colombia.

El Doctor Carlos Lleras Restrepo (6) afirma que Colombia tiene una "inflación al debe". Existe imprevisión, dispersión de fondos, inclinación a lo superfluo, abundancia cuando no se ha vivido en su seno, llueven ofertas de fondos porque los bancos atiborrados de eurodólares y petrodólares, los ofrecen a Colombia, cuando otros países subdesarrollados se han endeudado hasta el cuello. El gobierno ha apropiado últimamente por decreto \$ 30.000'000.000. Este dinero entra a la circulación monetaria. Costosa en verdad la recogida de medios de pago; costoso el aumento de los mismos provenientes de préstamos externos. Todo se infla y todo se desinfla. Se agrega a lo anterior la concentración de riqueza y economía clandestina. El 40% más pobre de las poblaciones percibe alrededor del 10% del ingreso, mientras que el 20% más rico percibe alrededor del 65% del mismo agregado. Además un grupo que representa entre el 3 y 4% de la población gana cerca del 28% del ingreso.

(6) LLERAS R. Carlos. "Nueva Frontera". Editorial, agosto 11-17/80.

En los últimos años la inflación ha sido uno de los factores que más han contribuido, a aumentar la concentración del ingreso, porque ha determinado el poder de compra de los salarios.

En 1977 las exportaciones ilegales valieron 832 millones de dólares y las importaciones ilegales 164 millones. Se incluyen 338 millones de exportación ilegal de cocaína. De todo esto se genera una "reserva negra" de 674 millones de dólares (7). Estos factores "sui generis" en Colombia, agravados por circunstancias de desequilibrio propias del Tercer Mundo, han fomentado la inflación en forma alarmante. Ella ha incidido en las necesidades sociales de los colombianos (alimentos, educación, seguridad, empleo, salud) y en una u otra forma sentimos sus efectos. Tratar específicamente el tema sería extenso y complejo y por eso, sólo hemos considerado sus efectos sobre la vivienda en Bogotá, teniendo en cuenta que es un eje de partida donde puede apreciarse más fácilmente la gravedad del problema.

2. LA VIVIENDA UN PROBLEMA SOCIAL: SITUACION ACTUAL DEL DEFICIT HABITACIONAL EN BOGOTA

2.1. *La vivienda en Bogotá un problema social agravado.*

Uno de los mayores problemas sociales de Bogotá, es el habitacional; el crecimiento humano, el crecimiento físico especial, la explosión demográfica, la demanda cada día mayor habitación, urgen la provisión de vivienda. Se acusan grandes diferencias que ponen a unos pocos en posibilidades de obtener la vivienda más exigente, holgada y confortable; a otros con relativas comodidades y los más sin ninguna. Otros finalmente que carecen de ella.

(7) En GUIÓN. Revista, diciembre 10 de 1978, p. 510, se estudia este grave problema. Es una revista seria en asuntos económicos.

Existe emigración, alza en los alquileres, aglomeración de inquilinos, anillos de miseria, áreas tuguriales, especulación, etc.

La desesperada escasez de espacios habitables adecuados para las clases sociales más pobres es la principal falla en una ciudad como Bogotá. Los esfuerzos en gran escala y muy costosos por parte del Gobierno para resolver el problema han tenido solamente un éxito limitado. Tampoco la iniciativa empresarial ha triunfado en los casos en que el Gobierno ha fracasado.

¿Cuáles son las razones que explican esto? Problemas de impuestos, finanzas, tecnología, discriminación legales y políticos, entre otros, se sintetizan en el problema inflacionario. Debido a esta complejidad es dudoso que la empresa privada pueda resolver alguna vez el problema de la vivienda en Bogotá, sin la ayuda de una política general de gobierno que propenda por una inflación moderada.

La enorme necesidad de vivienda en Bogotá, plantea un problema terrible y de una naturaleza multidimensional. El primero y el más fundamental es el bache existente entre los costos de vivienda y lo que las familias pueden pagar, por sus reducidos ingresos.

Un segundo problema es la falta de un adecuado programa de renovación urbana dirigido a las gentes de rentas bajas y un tercer problema es la rehabilitación de viviendas de barriada (tugurios —áreas marginadas— anillos de invasión).

2.2. *Estrategias adoptadas.*

Para el flujo migratorio hacia Bogotá, es preciso reducir el problema del volumen de los desplazamientos, para lo cual tenía validez la reforma agraria a la cual se intentó revitalizar con la expedición de la ley 1ª de 1968.

La reforma urbana, debe lograr a través de una mayor intervención estatal, la regulación de los usos del terreno, el control de los precios del suelo, la estabilidad de los arrendatarios, el estímulo a la construcción y la agilidad en los trámites administrativos.

Estas estrategias no han surtido efecto y han decrecido melancólicamente.

El descenso en el ritmo de la construcción, la actual indefinición de una política urbana, los costos "galopantes" de la vivienda, parecen demostrar que las estrategias adoptadas no han sido conducentes para la ciudad de Bogotá.

2.3. *Situación actual del déficit habitacional en la ciudad de Bogotá.*

2.3.1. *Déficit cuantitativo.*

Para poder apreciar el alcance del déficit habitacional en Bogotá, es necesario remitirnos a los datos del censo de población y vivienda efectuado en 1964, con el fin de compararlo con las cifras muestrales del censo de 1973 y establecer los porcentajes tan elevados a que ha venido creciendo el déficit habitacional.

AÑO	VIVIENDAS	Nº DE HOGARES	DEFICIT
1964	214.585	313.702	99.117
1973	367.840	561.369	193.529
1974	385.705	591.431	205.726
1975	404.790	623.464	218.674
1976	424.045	656.464	232.419
1977	444.607	691.616	247.009
1978	466.154	728.649	262.495
1979	488.734	767.665	278.931
1980	512.396	808.770	296.374

FUENTE: CENAC.

2.3.2. *Construcción de vivienda legal y clandestina.*

De acuerdo con el censo de 1973 el 8.8% de las viviendas en Bogotá no contaban con servicios de acueducto; el 9.2% no poseían ni alcantarillado ni energía. Las personas que "residen" en viviendas de desechos no cuentan con servicio de alcantarillado en un 75% y acueducto en un 63%. (Sin tener en cuenta quienes viven en carpas y cuevas).

CUADRO SOBRE CONSTRUCCION LEGAL E ILEGAL

Año	Legal	Clandestino	Observaciones
1970	2.089.228	428.820	Los datos están dados en Mts. ²
1971	1.959.150	515.100	
1972	1.588.982	549.660	
1973	2.150.799	586.440	
1974	2.240.503	625.740	
1975	1.445.895	667.680	

FUENTE: CAMACOL - Febrero/77.

3. FACTORES QUE INCIDEN EN LA DEMANDA Y OFERTA DE LA VIVIENDA EN BOGOTA

3.1. Factores de demanda.

3.1.1. El proceso migratorio.

Censo población	1938	1964	1973 *
URBANO	2.533.680	9.236.626	12.550.441
RURAL	6.168.136	8.244.508	7.184.845
TOTAL	8.701.816	17.484.508	19.735.286

FUENTE: DANE. CENSOS NACIONALES.

Del cuadro anterior se puede ver claramente el aumento progresivo en el sector urbano y así mismo la disminución de la población en el área rural.

3.1.2. Causas Sociales.

a. Nivel educativo.

Se anotan en este campo las limitaciones en el área rural para recibir la educación primaria, y así mismo el índice de analfabetismo.

b. Empleo.

Un mayor de empleo en las ciudades como Bogotá, que en el área rural.

(*) Datos Provisionales.

c. Salud.

Limitación en el campo para utilizar los medios sanitarios, por razones físicas y económicas. Concentración de médicos en la ciudad capital. Falta de agua potable y alcantarillado. Carencia de asistencia hospitalaria en el campo.

3.1.3 *Causas Económicas.*

a. Industria.

Concentración en Bogotá de la industria manufacturera.

b. Construcción.

Utilización intensiva de mano de obra, sin mayor nivel educativo.

c. Ingresos y Salarios.

Desigualdad, desprotección y pobreza imperante en el campo, por un ingreso menor al personal que trabaja en Bogotá.

3.1.4. *Causas Políticas.*

a. Fracaso del reformismo liberal de Alfonso López P. y "su revolución en marcha".

b. Ofensiva conservadora con la Ley de la tierra (Ley 200/36).

c. Migración a Bogotá por razones de la violencia (1938-1951).

3.1.5. *Distribución del ingreso y la vivienda.*

Distribución del producto económico. Volvemos a los factores de producción e ingreso.

La desigualdad en la distribución del ingreso motivado, en Bogotá, por las siguientes causas, según Antonio Posada (8):

a. Alta concentración de los factores productivos.

b. Monopolios que condicionan el mercado.

c. Competencia del sector moderno con el tradicional.

d. Bajas tasas de inversión.

(8) POSADA ANTONIO. "La distribución del ingreso en Colombia". Cámara de Representantes. Bogotá, 1979, pp. 319, 323, 324.

- e. Lenta tasa de crecimiento del empleo.
- f. Excesiva concentración de la educación en la clase alta y media.
- g. Desigualdad de ingresos.

Es decir, todos estos factores convergen a formar una inflación creciente y continua. De ahí que un segmento no despreciable de la población está impedido para financiar su vivienda. Un 40% de las familias con un ingreso mensual inferior a \$ 5.000.00 hacen que la política de vivienda requiera de un análisis juicioso, dentro de la problemática social y económica de Bogotá.

3.2. Factores de Oferta.

El "plan para cerrar la brecha" y el PIN han diseñado tres programas según el tipo de ciudades. Para una ciudad grande como la ciudad de Bogotá, se pretende que el desarrollo urbano sea realmente integrada en su concepción fiduciación, construcción y se plantea el programa de "ciudades dentro de la ciudad" y además un programa de "integración de zonas marginadas urbanas".

Con el programa inicial se logra:

Reducir la escala de prestación de servicios comunales, se reduce el costo de construcción, se logra una relativa autosuficiencia en servicios. Se asegura el tamaño de los centros comerciales, el número de las escuelas, los espacios abiertos y otros servicios. Se logra mejorar las condiciones físicas e higiénicas de las "zonas marginales", se incrementa el empleo y se logra una mejor capacitación individual y comunitaria.

4. CONCLUSIONES

1. El problema inflacionario ha ampliado la diferencia existente entre los costos de vivienda y los ingresos reducidos que las familias tienen que pagar en la adquisición de éste bien.

A pesar de que puede ser representativo el número de viviendas por parte del ente estatal, es tan elevada la

demanda potencial de vivienda para sectores bajos, que definitivamente estos se quedan sin vivienda en razón a que sus bajos ingresos no permiten adquirirla y menos pueden desplazar su demanda al sector privado.

2. La escasez de espacios habitables adecuados para los estratos socio-económicos de bajos ingresos se ha constituido en uno de los principales problemas de Bogotá. Los programas de rehabilitación no han sido solución al problema por:

- a) No se aumenta la oferta global de vivienda.
- b) Desplaza este programa a la gente de sus lugares de vivienda sin volverlas a reubicar con éxito, y
- c) Resulta más costoso el plan de rehabilitación que la construcción de viviendas nuevas.

No es sólo, en Bogotá, el problema del déficit casi absoluto de vivienda, es también la falta de servicios públicos adecuados y suficientes. Los índices de hacinamiento, inquilinato, viviendas de desechos, cuevas, etc., son alarmantes. Es mayor la proporción de construcción ilegal y clandestina que la que se produce en forma legal.

La mayor parte de los recursos, inversiones, infraestructura y financiación se encuentran dirigidos hacia la construcción de vivienda para estratos medios y altos.

El ritmo de la construcción es alto, pero el incremento poblacional es mayor por razones vegetativas, por migración, estableciéndose así un déficit cada vez superior. En Bogotá, de cada diez (10) familias se le da solución de vivienda a 6.6.

3. A medida que se descienda en la escala de ingresos, es más difícil para el usuario, acumular recursos que le permitan pagar el 30% como cuota inicial de una vivienda nueva. La situación crítica es para los sectores de bajos ingresos (40%).

La presión inflacionaria ojalá ya no desborde la presión social, en un estado actual que aumenta cada día en angustias por la falta de solución a corto plazo de una necesidad primaria como es la vivienda.

BIBLIOGRAFIA

- ANIF. Carta Financiera. N° 40 y 41. Septiembre y octubre/78.
- BCH., Manual de nuevas políticas de crédito tradicional. Bogotá. Abril/77.
- CAMACOL, Informe del Departamento de Investigaciones Económicas. Marzo/79.
- COLDATOS, La venta de vivienda. Agosto/75.
- CENAC, Boletines. Abril/75 y Octubre/78.
- Breve diagnóstico sobre la vivienda en Colombia. Septiembre/77.
- Tenencia y capacidad de pago de los habitantes de barrios construidos por el I.C.T. y B.C.H. Abril/75.
- CONTRALORIA General de la República. Revista Económica de Colombia. N° 93. Junio/72.
- DANE, Boletín mensual de Estadística. N° 326. Septiembre/78. Bogotá.
- Censo de Población 1951.
- Censo de Vivienda 1951.
- Décimo Tercer Censo Nacional 1964.
- Censo Nacional Población y Vivienda.
- ENGELS, Federico. Contribución al Problema de Vivienda.
- FEDESARROLLO, Coyuntura económica. Volumen V. N° 2. Julio/75.
- MINSALUD, Política Nacional de Salud. ICNS-1. Marzo/75.
- LLERAS R., Carlos "La inflación al debe". Editor Nueva Frontera. Agosto/10.

- MONCAYO, Víctor. "Variabilidad socio-política de la gestión e implantación de modelos de desarrollo urbano en Colombia. En enfoques colombianos. N° 7. Noviembre/75.
- PANIC, H. "El costo de la inflación". En Lloyds Bank Review. N° 18. 1977.
- PADILLA, Emilio. "Notas a cerca del problema de la vivienda". En Ideología y sociedad. Edit. Guadalupe. Bogotá. N° 6. Enero/76.
- SPENCER, Milton. Economía contemporánea. Editorial Revertá. Barcelona. 1975.
- SAMUELSON, P. "Economía Moderna": 1974. 590. P. Aguilar. 6ª Edición.
- SELDON, A. "Economía". 1975. Oikos-Taus 553 P.
- URRUTIA, B. "La distribución del ingreso en Colombia". Edit. Lealon. Medellín/75.