

vivienda

Más noticias del sector constructor en: www.metrocuadrado.com

Dane

Precio de la vivienda nueva en el país en el tercer trimestre del año aumentó 8,48 %. En el mismo periodo del 2015 creció 7,27 %.

BREVES

PROYECCIÓN

Bogotá impulsará la construcción en el 2017

El próximo año se construirán más de 28.000 viviendas en Bogotá y más de 30.500 en Cundinamarca, con lo cual –según Camacol– se espera que el sector constructor aporte a la meta de crecimiento nacional de 4,4 por ciento, que se prevé en el país para el 2017.



Archivo/ EL TIEMPO

BANCO AGRARIO

Más mejoramientos y casas nuevas rurales

De enero a noviembre de este año, el programa de Vivienda de Interés Social Rural que apoya el Banco Agrario entregó 17.584 soluciones habitacionales; de estas, 15.262 corresponden a casas nuevas y 2.292 a mejoramientos hechos en viviendas ya listas.



Archivo particular

RECONOCIMIENTO

BMW Plaza recibió certificado verde

El edificio BMW Plaza, contiguo a la sede de la marca –en el norte de Bogotá–, cumplió los estándares sostenibles y obtuvo el certificado estadounidense LEED por su eficiencia energética y diseño. Es el primero de la marca en lograr el nivel oro en América Latina y el tercero en el mundo con esta misma distinción.



Archivo particular

MEGAPROYECTO

Tierraviva, la apuesta verde en Manizales

En el 2017 iniciará obra la biocuidadela Tierra Viva, en Manizales, un proyecto ubicado en más de 23 hectáreas, 67 de ellas bosques y zonas verdes, 30 por ciento vías, y 7 y 6 por ciento comercio y cesión pública. Tendrá 2.300 viviendas y su ejecución tomará hasta 10 años.

Adecuar una vivienda social, en obra gris, cuesta \$ 14,6 millones

Cerca del 90 por ciento de la oferta subsidiada del país se entrega en ese estado. Por eso, hogares necesitan recursos adicionales para acabados.

Sebastián Londoño Vélez
Redacción Economía y Negocios

Solo una de cada diez viviendas de interés social (VIS) que se venden en Colombia no requieren adecuaciones adicionales, ya que se entregan con acabados y otros elementos.

Aunque es una tendencia en las principales ciudades, la región de Bogotá y Cundinamarca es la de mayor impacto, debido a que representa cerca del 60 por ciento de lo que se desarrolla y ofrece en el país.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), el incremento de la oferta en obra gris –que en el territorio nacional se acerca al 90 por ciento y en el centro del país a

96 por ciento–, ha obligado a la mayoría de las familias a incluir en sus cuentas una suma adicional para los acabados.

Para monitorear la situación, la regional del gremio

constructor realizó 200 encuestas posventa con la gente que invirtió durante el periodo comprendido entre julio del 2015 y el mismo mes de este año, y uno de los hallazgos fue que el 68

por ciento que compró en cuentas posventa con la gente al inmueble por un valor promedio de 17 millones de pesos; aproximadamente, 10,9 por ciento del valor total de la vivienda.

En el caso concreto de la VIS, el 76 por ciento le hizo adecuaciones por un monto promedio de 14,6 millones de pesos. Tomando como base el precio tope de esta oferta (80 millones de pesos), y sin incluir los gastos tradicionales de los trámites, realmente esa vivienda estaría superando el precio de 108 millones.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que ese gasto adicional en acabados y otros elementos, generalmente se hace de forma gradual y de acuerdo con las posibilidades que tiene cada familia.

Y aunque significa un gasto más, Martha Moreno, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, considera que la destinación promedio en las adecuaciones impacta positivamente a los 29 subsectores de la acti-

Lo que dejó la tributaria

Durante los doce meses, a noviembre, los costos de la construcción de vivienda aumentaron 3,29 por ciento frente al mismo periodo del 2015, según el Dane. Esa escalada alista tenía en zozobra a los constructores, sobre todo de vivienda social quienes le sumaban un eventual impacto de la reforma tributaria con el IVA a los materiales; sin embargo,

esta se dispuso porque el conjunto de beneficios –como la devolución del impuesto para este rango– se mantuvieron. En estratos altos, el gravamen sí impacta el precio final; sin embargo, según Andrés Arango, presidente de Ospinas & Cia., los constructores sabrán cómo manejar el tema. “Tendrán que ser creativos al ofrecer sus obras”, advirtió.

Priorizar, la clave para acabados económicos

Tenga en cuenta para que los sobrecostos no sean altos:

1 Monitorear la obra negra:

- Fijarse en los muros.
- Revisar las losas.
- Poner atención a la ventanería.
- Chequear la calidad de las instalaciones eléctricas.

2 Establecer prioridades:

Cocina: adquirir cocinas modulares, que son adaptables a los espacios.

Baños: la calidad va por encima que el valor total. Es mejor comprar producto nacional, por el tema de repuestos.

Piso: el enchape puede hacerse con materiales económicos, como la cerámica.

3 Calcular bien el presupuesto y desarrollar las obras de a pocos.



Inversión en acabados

Hogares que invirtieron en mejoras:



Promedio de inversión por tipo de inmueble:



* VIS/VIP: Vivienda de Interés Social y Prioritaria

Así se movió el comercio de la VIS este año

De \$48 millones (VIP*), cayó 3,22% (pasó de 18.323 a 17.992 unidades).

De hasta \$93 millones (VIS-Mi Casa Ya), aumentó 4,12% (pasó de 37.080 a 41.612 unidades).

Las cifras de unidades vendidas corresponden a los años 2015 y 2016 (entre enero y octubre) y representan porcentaje los proyectos para que las personas inviertan en realizar las mejoras.

OPINIÓN

Elsa Noguera
Ministra de Vivienda

“El Gobierno tiene garantizada la financiación de los programas de vivienda hasta el 2019; para ello, el Condis aprobó recursos de vigencias futuras por 2,7 billones de pesos, que permitirán continuar con la iniciativa ‘Mi casa ya’. Además, se respaldarán las 30.000 viviendas gratis de la fase II”.



Control al uso de salones comunales durante las fiestas



Nora Pabón Gómez
Abogada, asesora externa

Una propietaria pregunta: “¿Durante las celebraciones de fin de año, los salones comunales pueden utilizarse sin límite de hora?”.
Respuesta. Es necesario verificar en el reglamento de propiedad horizontal y en el manual de convivencia del edificio, los horarios y demás condiciones de uso de los salones comunales.
Cabe anotar que estos bienes comunes deben usarse conforme con lo dispuesto en estas hojas de ruta, en la Ley 675 del 2001 y en otras normas concordantes, como los códigos Nacio-



Reglamento en copropiedades puede definir horarios de fiestas y normas para evitar excesos. 120

nal y Distrital de Policía, y las normas ambientales, especialmente las que regulan el control de ruidos.
El uso de los salones comunales de edificios y conjuntos está limitado por las normas y por los derechos de todos los propietarios, residentes y usuarios, a la vida, la salud, la seguridad, la

En contra de decisiones

La administradora de un conjunto residencial comenta que el 22 de septiembre se realizó una asamblea extraordinaria para pedir una cuota extraordinaria.
Y explica: “Debido a que el conjunto, conformado por 38 apartamentos, está sin ascensor, y que ni si quiera con el mantenimiento se puede arreglar, parece que se debe adquirir uno nuevo”.
Agrega que “por inconvenientes que se presentaron al día siguiente de la asamblea, el consejo de administración decidió que declararíamos nula la asamblea porque no queríamos correr riesgos. ¿Lo podemos hacer? ¿Cuál sería el procedimiento legal?”.

Respuesta. La Ley 675 del 2001 determina que las decisiones de la asamblea podrán ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios, en casos en que sean

contrarias a la ley o al reglamento de propiedad horizontal.

Conforme con lo anterior, la impugnación se le tiene que presentar al juez competente, quien se encargará de resolver si las decisiones tomadas por la asamblea se declaran nulas o no.
Por lo anterior, el consejo de administración no tiene la competencia para anular las decisiones.
No obstante, se podría convocar a una nueva asamblea extraordinaria, con el fin de subsanar o aclarar las posibles inconsonancias que se estén presentando, respecto a la aprobación de dicha cuota extraordinaria, que se destinaría a la compra de los nuevos ascensores.

Planeando las mejoras

Según Conalutra (firma que cuenta con proyectos inmobiliarios residenciales en Cundinamarca y Antioquia), si la idea de las familias es destinar buenos acabados pero no hay suficientes recursos, se recomienda que la inversión en los materiales de mejor calidad se prioricen en la cocina, los baños y los pisos.

Los demás espacios de las viviendas sociales podrán adecuarse gradualmente y con productos de la industria nacional que, vale decirlo, cumplen con buenos estándares.

De esta forma se puede compensar el impacto que implica el costo adicional de una VIS, que –según Camacol– impactó en el periodo analizado al 80 por ciento de los clientes que adquirieron la oferta sobre planos o en obra gris.

El informe del gremio constructor también reveló que solo en Bogotá se entregarían 29.360 unidades residenciales nuevas el próximo año, las cuales, según cálculos de la organización, demandarían más de 380.000 millones de pesos en productos para su remodelación.

ADMINISTRAMOS SU EDIFICIO
EFICIENCIA, RESPONSABILIDAD Y HONESTIDAD

Personal altamente capacitado
Planes de responsabilidad civil de cumplimiento y de manejo de riesgo
Próximos y servicios de mantenimiento
Cobros judiciales para el edificio

ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA MARCA
CALLE 125 No. 47-18 Of. 302
TEL: 6204060