

## CAMPAÑA DE ENRIQUE PEÑALOSA

La problemática de la política de vivienda esta enmarcada en cómo se ha construido la ciudad. La ciudad ha crecido de manera ilegal y desordenada, sin planeación, vías, espacios públicos ni previsión de espacio para medios masivos de transporte. Es importante saber cómo se van a construir las viviendas en todos los estratos de manera que se potencialize el capital humano. Las propuestas siguientes se encaminan a revisar el proceso de construcción de viviendas y como se van a construir en un futuro.

El estado tiene un rol muy importante ya que debe ser activo no solo en generación de tierras sino en el tema de la renovación urbana. La política de vivienda debe medirse más en tierra que en número de viviendas. El papel del estado no debe ser el de entregar y construir vivienda, sino ayudar al sector privado siendo eficiente, eficaz y activo.

Durante la primera administración se creo Metrovivienda no como un banco de tierras, sino un gestor de las mismas. Durante ésta, se compraron junto con privados 350 hectáreas de tierras para la construcción de VIS. Este fue un inicio de un proceso interesante que no ha continuado. En la administración actual se han incorporado muy pocas hectáreas dejando el camino libre a urbanizadores piratas.

La primera propuesta es fortalecer Metrovivienda ya que ésta no ha tenido el mejor manejo administrativo porque ha cambiado filosóficamente desde su concepción. Se quiere además capitalizar Metrovivienda. A pesar que el área de acción de Metrovivienda no es muy grande, se piensa actuar en la zona de Usme y el Occidente ya que allí existen 1500 hectáreas con un potencial importante.

Con la generación de tierra por medio de Metrovivienda se quiere aumentar la oferta de VIS y Vivienda Prioritaria generando así mecanismos de subsidios diferentes. Hace un par de años, Metrovivienda vendía el suelo a los constructores al precio que la había adquirido, pero éstas se pueden vender más económicas o subsidiadas. El estado puede tomar la decisión de entregar la tierra urbanizada como un subsidio total. Finalmente, se puede pensar que Metrovivienda puede desarrollar proyectos en los que el urbanismo de calidad de estas tierras sea un subsidio completo que permita llegar a las personas con menor capacidad financiera

Existe otra alternativa de suelo en el sector norte. En la primera administración no se pudo lograr con las autoridades ambientales que el norte fuera de alta densidad. Si no hay oferta de vivienda a todos los estratos, se obliga a la gente a salirse de la ciudad y a que la suburbanización que están viviendo los municipios vecinos. Por esta razón se quiere que haya un desarrollo de alta densidad en el norte, que incluya VIS y VIP.

Con una participación activa del estado, el particular puede llegar a pagar el total del urbanismo siempre y cuando haya un negocio. El estado puede ser más activo haciendo obras de urbanismo inicial ya que no es fácil que este proceso ocurra por gestión de los privados.

La siguiente propuesta consiste en crear mecanismos para trabajar con los municipios vecinos. La primera alternativa que se debe estudiar mejor, es crear una zona metropolitana que coordine las políticas de desarrollo entre los municipios. Aunque es difícil porque existe una gran desconfianza en los municipios aledaños ya que se piensa

que Bogotá quiere absorberlos, se quiere generar un área metropolitana donde Bogotá tenga una mayor preponderancia y los municipios vecinos posean una fuerza suficiente para lograr una interacción.

La segunda alternativa es generar una coordinación a través del gobierno nacional para aportar tierras, normas, capacidad de gestión y recursos por parte de todos municipios, para crear un macroproyecto con un urbanismo de calidad al occidente de la ciudad con 8000 hectáreas disponibles que pueden albergar 1,5 millones de personas.

La siguiente propuesta consiste en la renovación urbana. Si no hay una oferta de calidad de vivienda para los estratos altos, esta población se va para los municipios vecinos perdiéndose la capacidad fiscalizadora y la mezcla de estratos que permite tener subsidios. Adicionalmente, si la tierra en los estratos altos sube, jalona todo el precio de la tierra. Por estas dos razones, es muy importante la renovación urbana con participación activa del estado.

Durante la primera administración, se hizo el parque del tercer milenio que aunque no se trabajó en espacio para vivienda, hoy en día el distrito tiene un porcentaje importante al rededor del parque. El estado quiere hacer unos hitos importantes para que la zona se vuelva atractiva gestionando suelo para que haya integración predial que permita hacer proyectos con un nivel de magnitud que generen un cambio notable. No es lo ideal hacer renovación a punta de pequeños predios puesto que el impacto es mínimo y la calidad del urbanismo tiende a ser baja.

Estos proyectos deben tener participación activa del estado en donde se ayude a hacer integración predial con mecanismos dispuestos en la Ley 388 de 1997 que no han sido utilizados como por ejemplo la expropiación para terceros. El estado debe preocuparse por ofrecerle al privado alternativas que lo lleven a construir la ciudad que se quiere. Finalmente se quiere reforzar y capitalizar la empresa de renovación urbana para lograr mayor participación y que el estado no entorpezca los trámites como se piensa actualmente.

La gente en la primera administración reconoció que habían unas entidades que trabajaban más coordinadamente con un liderazgo claro, una cultura corporativa de cuales eran las prioridades y con una interlocución más abierta. Enrique Peñalosa es un gerente que toma las decisiones y hace un acompañamiento de las mismas. Como proyecto de gobierno se quiere un gobierno más eficiente con una capacidad de gestión gerencial, un liderazgo y una visión de ciudad en la cual cualquier funcionario tenga claras las prioridades de la administración.

La propuesta de arriendos se debe trabajar para aquellas personas que no están sujetas al crédito. Se quiere una vivienda de calidad con seguridad jurídica, supervisión importante de los organismos y asociaciones con un privado. Mediante un plan parcial hecho por un privado en donde se le obliga a dejar un porcentaje del 20% VIS se puede obligar a que también construya un porcentaje de vivienda para arriendo.

La integración de todas las partes del distrito que colaboran para el desarrollo de vivienda, se quiere hacer mediante una gestión activa de gerencia de parte del alcalde quien debe estar pendiente de las entidades y decidir cuando haya conflictos entre una entidad u otra.

## POLITICA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA → sismo en Bogotá y riesgo fiscal

Enrique Peñalosa siempre se ha opuesto a los subsidios para el mejoramiento de vivienda porque se piensa que eso es algo que podría hacer la gente que ya logró tener una vivienda ya que dicha gente podría hacer un esfuerzo para mejorar su vivienda, mientras que hay otro segmento de la población que no hay podido acceder a una vivienda. De acuerdo con lo dicho por la campaña Peñalosa, no se conoce a ciencia cierta que programas haya hoy en el gobierno distrital, se sabe, sin embargo, que el BM tenía un préstamo con la ciudad para la mitigación de riesgos por catástrofes (cerca de 120 millones de dólares) para reubicación, dicho préstamo ha tenido una ejecución muy baja dado que es bastante difícil mover la gente. En resumen es un tema que no se tiene una respuesta muy contundente desde la campaña.

## POBLACIÓN SIN ACCESO A CRÉDITO

Existen dos segmentos de la población que no tiene problema ya que tienen capacidad financiera o son susceptibles a ser bancarizados. Existe un sector que no tiene acceso al crédito que puede financiarse con el financiamiento del urbanismo para reducir el umbral y permitir que estas personas se beneficien de esta clase de subsidio que puede ser del valor de 15 a 20% de la vivienda. Otra opción que se puede trabajar es que Metrovivienda haga el urbanismo y entregue los lotes urbanizados para que a través de autogestión se construyan las viviendas al ritmo que cada persona financieramente pueda.

El macroproyecto mencionado anteriormente, requiere una acción muy coordinada con el gobierno nacional quien es el que otorga subsidios a través de las cajas de compensación. Esta interacción se refiere principalmente a la normatividad en los aspectos que correspondan al gobierno nacional.

## VIVIENDA EN ALQUILER DESDE EL SECTOR PÚBLICO

Se plantea la inquietud sobre el gran peso que tiene el valor de la tierra en el precio final de la vivienda. El precio de la tierra constituye en un gran porcentaje un factor que aumenta considerablemente el precio de la vivienda. El Dr. Pacheco argumenta que aunque el valor de la tierra si influye en el precio de la vivienda haciéndola muy costosa y de difícil acceso para la población del sector informal y no bancarizado, también hay que tener en cuenta que los costos directos de para construir una vivienda suman cerca de 15 millones de pesos, lo que sumado con otros costos de construcción elevan el precio a cerca de los 25 millones de pesos, lo que hace que un gran sector de la población (con solo tener en cuenta los costos relacionados con la construcción propiamente dicha) no pueda acceder a la vivienda independientemente del precio de la tierra, lo que al juicio de panelista afecta el valor de la vivienda pero no de una manera tan preponderante.

Sin embargo, es obvio que la política general es la generación de suelo para vivienda y hacia allá debe ir la solución ya que el suelo para vivienda en estrato 6 jalona el precio de todos los suelos en el distrito.

En la vivienda de alquiler el rol del estado tiene que ser de asociación con las entidades privadas para que el arriendo se convierta en un negocio y las entidades privadas vean en el alquiler una alternativa de inversión. Hace unos años el gobierno nacional hizo una serie de modificaciones normativas que permitían flexibilizar el mercado del arriendo. No obstante, los mecanismos que se hagan para promover el arriendo tienen que ir encaminados a la unión del gobierno distrital con el sector privado y que sea dicho sector el que se encargue de construir viviendas para arrendar.

Lo anterior, obliga a plantearse serias dudas de acuerdo con lo expresado por los asistentes a la mesa VIS, debido a que es claro que es bastante difícil que el sector privado por sí solo invierta en construir viviendas para arriendo a los pobres. Lo anterior se sustenta en hecho que para la vivienda de 25 millones el canon de arrendamiento se sitúa en alrededor de \$ 250.000, valor que de acuerdo a la experiencia adquirida en el sector de la construcción de VIS las personas no son capaces de pagar, ya que ni siquiera son capaces de pagar los arrendatarios que reciben subsidio y que solo tienen que pagar alrededor de \$140.000. En este sentido el papel del estado debe ser más decidido y no dejar todo en manos del sector privado ya que el segmento poblacional que no puede acceder a vivienda propia y que no puede pagar un arriendo de vivienda es bastante alto.

## EL PROBLEMA DEL AUMENTO DE ESTRATO PARA LOS NUEVOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

Para acceder al subsidio de vivienda de interés social, se necesita que el propietario tenga un nivel de SISBEN 1 o 2. Sin embargo, una vez adquirida la vivienda el estrato aumenta a 3 con el consecuente incremento en los servicios públicos y el impuesto predial. Se plantea la propuesta de establecer una exención en el impuesto predial durante los primeros 5 años de adquirida la vivienda y un congelamiento en los servicios públicos durante el mismo período de tiempo para que el impacto económico sobre los nuevos propietarios de la vivienda no sea tan fuerte.

Desde la campaña Peñalosa no se está de acuerdo con la exención del predial y del pago de los servicios públicos ya que los subsidios no son ilimitados y un subsidio entregado es una inversión menos que hace la EAAB de llevar agua a otras familias; es decir dar un subsidio más sería quitarle, por ejemplo, el agua y alcantarillado a más familias que no tienen vivienda. De acuerdo con el Dr. Pacheco es obvio que a la campaña Peñalosa le encantaría subsidiar algo más de lo que se está subsidiando, pero cualquier subsidio no sale por debajo de la manga y habría que analizar el caso en detalle porque el subsidio a la vivienda va más a la población formal que a la informal.

Lo anterior deja abierta la inquietud sobre si es mejor vivir informalmente que hacerlo formalmente. Es claro que con el presente esquema la población prefiere vivir en la informalidad debido a que se mantienen en los niveles del SISBEN más bajos y pueden seguir teniendo servicios como la salud y la educación sin tener que pagar sumas de dinero que se salgan de su presupuesto.

## RENOVACIÓN URBANA

Dentro de los asistentes a la mesa VIS se planteó que el sentido de la renovación urbana es tener un impacto grande sobre el manejo de la ciudad. Hay zonas del distrito en donde se tienen una gran cantidad de viviendas antiguas y una muy baja ocupación que pueden ser susceptibles a un desarrollo urbanístico para generar nuevas soluciones de vivienda.

De acuerdo con la campaña Peñalosa, la renovación tiene que pensarse en varias zonas, tanto en las zonas donde se encuentren viviendas antiguas y deterioradas como en zonas donde la demanda de vivienda sea aceptable. El problema de la renovación urbana radica en que hay muchos sitios de la ciudad en los que se necesita la renovación porque hay gran demanda de vivienda para el sector, pero en dicho lugar la antigüedad de la vivienda no es muy alta. En este orden de ideas, cuando se habla de renovación urbana no se está hablando solamente del centro sino, por ejemplo, de zonas como desde la calle 26 hasta la calle 72 entre la Avenida Caracas y la N.Q.S; sin embargo no hay ningún plan de renovación urbana aunque en el P.O.T se incluyeron algunas zonas de renovación que todavía no se han desarrollado. Por lo tanto, el plan consistiría básicamente en desarrollar las zonas que se establecieron en el P.O.T.

## GESTIÓN DEL SUELO

Uno de los factores que más influye en el valor final de la vivienda es el suelo sobre el cual se construye la misma. Desde la mesa VIS se plantea el interrogante sobre si los procesos de consecución de tierra han sido realmente eficaces en el pasado ya que aunque se ha logrado conseguir suelo rápidamente, tal vez el precio de consecución haya sido bastante elevado. Se plantea la inquietud en virtud a que en la ley 388 se establecen mecanismos apropiados para conseguir tierra a través de un precio de expropiación bastante menos elevado que el conseguido en los procedimientos de obtención de tierra realizados en administraciones anteriores.

Desde el punto de vista de la Campaña Peñalosa se plantea que es muy difícil seguir los procedimientos de expropiación de manera estricta y que el hecho de que se paguen sumas elevadas por el suelo, aunque encarece la vivienda o los procesos de renovación urbana se hace necesario ya que de otra forma el proceso de consecución de tierra sería bastante lento. Los procesos burocráticos y administrativos del gobierno distrital hace que sea mucho más fácil comprar la tierra a precios elevados que realizar la expropiación por vías estrictamente legales.