

## MESA VIS – CAMPAÑA SAMUEL MORENO

La presentación comienza exponiendo que el problema de la vivienda en la ciudad de Bogotá se encuentra enmarcado en tres aspectos fundamentales que afectan a las ciudades actualmente, estos tres aspectos fundamentales son: la crisis ecológica, la crisis económica y la crisis social. En este sentido, la idea de modelo de ciudad de acuerdo con la campaña de Samuel Moreno, debe estar orientado a atraer y generar talento para movilizar la economía distrital y el urbanismo de Bogotá a través de la reurbanización y redensificación de la ciudad.

El programa de vivienda busca impactar la vivienda, el empleo y el desarrollo urbano, ya que se desea orientar el modelo para que los estratos 0,1 y 2 accedan ya que son renglones poblacionales donde el estado no interviene, lo anterior no implica la exclusión de ninguno de los actores sino un reordenamiento. No se quiere generar un programa de vivienda que sea existencialista, ya que se busca promover la autonomía económica de los ciudadanos para que se sientan parte económica de la ciudad.

### ESTRATEGIA DE LA POLITICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

El fin último de la estrategia de la política de hábitat y vivienda consiste en lograr una construcción efectiva de vivienda de interés social a través del desarrollo progresivo de programas de vivienda y mediante la creación de proyectos habitacionales de alta densidad. Para lo anterior, se hace necesario hacer énfasis en los aspectos relacionados a continuación:

**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS:** el programa de mejoramiento de barrios debe enfocarse de tal forma que no solo se haga el mejoramiento del entorno físico a través de los planes de mejoramiento y reorganización, sino que a esto habría que agregarle un mejoramiento en las viviendas que conforman los barrios, pues dichas viviendas tienen un serie de problemas relacionados con el hábitat logrado en esa vivienda, como lo es la sismorresistencia de la unidad habitacional.

**RENOVACIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA:** la apuesta es de no expandir la ciudad sino trabajar en la renovación y redensificación de la misma. Dichas operaciones no deben ser entendidas como actividades de expulsión, ya que los procesos de renovación deben ir necesariamente acompañados de un adecuado sistema de transporte y la creación de nuevas centralidades para que de esta forma se disminuya la segregación social. Entre los programas de renovación a realizar se destacan: el plan de renovación del centro, la renovación en barrios y la renovación en el corredor del río Tunjuelo al sur de la ciudad.

**CONSTITUCIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDA:** este aspecto tiene como objetivo la creación de una bolsa inmobiliaria que permita tener referencia sobre un stock de vivienda que se encuentre construido en la ciudad. A través de la bolsa de vivienda se busca realizar un registro de viviendas en capacidad de ser arrendadas, realizar un registro de los beneficiarios del arrendamiento y poder tener un conocimiento exacto de la cantidad y de la calidad de las viviendas ofrecidas en arriendo. A partir del registro obtenido a través de la bolsa, se piensa plantear un subsidio al arriendo.

**SECRETARÍA DEL HABITAT:** En cuanto a lo que a la Secretaría del Hábitat se refiere, se busca crear un programa de fortalecimiento e interacción institucional de tal forma que la secretaria no opere como aglomerante sino que dirija los procesos de desarrollo urbanístico, creando en primera instancia, un sistema de seguimiento y renovación urbana para conocer a ciencia cierta el panorama de cómo se encuentra la vivienda en Bogotá.

**PLANEACIÓN DISTRITAL:** la mejora en la aplicación de los planes parciales debe ser un imperativo tal que, el trámite para la aprobación de los mismos se vea reducido considerablemente para poder competir eficientemente con la generación de suelo ilegal.

**METROVIVIENDA:** el instrumento a través del cual se piensa intervenir en la promoción de proyectos de vivienda, será Metrovivienda, ya que a través de dicha entidad se buscará que el distrito participe en el sector de la construcción sin excluir a ningún participante y buscando la generación de una política mejorada de vivienda.

**ACCESO REAL A SUBSIDIOS Y CRÉDITOS:** El principal problema del modelo actual es que genera bastantes dificultades en la obtención de crédito por parte de los ciudadanos. En este orden de ideas, se espera dar un giro sobre el modelo financiero a través de la creación de un banco de segundo piso con el respaldo del distrito para la obtención de nuevos créditos por parte de los propietarios o futuros propietarios de vivienda. Lo anterior, fundamentados en el hecho de que como distrito, se tienen posibilidades de colaboración por parte de la banca, para que de esta forma el subsidio pueda llegar hasta los 25 salarios mínimos.

**REDUCIR LOS COSTOS DEL SUELO:** De acuerdo a la campaña Moreno, una de las alternativas que se tendrían en cuenta para reducir los costos del suelo sería transferir los costos de las redes matrices a los usuarios a través de las empresas de servicios públicos. De esta forma, se generaría una disminución de los costos de la construcción y los constructores no se verían afectados por el costo de las redes para el lote.

Por otra parte, Se quiere avanzar con los instrumentos para la consecución del suelo. En casos como USME, en el cual se ha cambiado las propuestas para el tipo de vivienda, no se ha podido tener un acercamiento a un diagnóstico con algunos proyectos que se están adelantando. En ningún momento se quiere una discontinuidad con la política de Garzón pero sí se reconoce que no se desarrolló el sistema de vivienda que se esperaba y por lo tanto se quiere identificar en qué momento fallaron estos planes.

Se tiene confiabilidad en los mecanismos e instrumentos de renovación urbana que se están llevando pero se sabe que hace falta concertación para llevar una verdadera gestión y romper los desequilibrios actuales. Se conoce que si bien no hay suelo, hay zonas de renovación urbana en las que se puede trabajar vivienda para estratos 1 y 2.

#### COMENTARIOS DE LA MESA VIS:

En primera instancia, el punto que más le llamó la atención a la mesa fue el de la reducción del costo del suelo a través de la transferencia del costo de las redes matrices a los propietarios a través de las empresas de servicios públicos. Lo planteado por la

campaña constituye un paso atrás en la política de vivienda, ya que no es cierto que el cobro de cargas generales aumente el valor de la vivienda, de hecho, una de las grandes gabelas que tienen los propietarios del suelo es que no les cobran los costos de la infraestructura básica, si no se cobra la infraestructura el precio del suelo es el que aumenta, así que el hecho de no cobrar las redes implica dar una especie de subsidio a los poseedores de tierra.

Adicionalmente, en la mesa se opina que en actual administración no hubo gestión en el tema de suelos y se invita a que se estudie el tema más afondo sobretodo lo concerniente a la modificación de las cargas generales. Hay que ser sensibles a los intereses de la ciudad y profundizar en los detalles operativos como lo es por ejemplo el montaje de los subsidios el cual se tardó más de 2 años. Se necesitan modelos de subsidios no necesariamente iguales a los efectuados en la nación pues suceden errores como que el subsidio del distrito no permite concursar en el subsidio de la nación. Es absurdo que la ciudad tenga subsidios sin cobrar y son estos errores operativos los que no se pueden cometer pues implica desgaste de las instituciones.

Se ha discutido por muchos años si se deben reforzar o no las viviendas. En otros países solo se refuerzan las instituciones públicas. A las personas no les es atractivo el reforzamiento de la vivienda así no tengan que pagar nada.

Se opina que es importante el tema suelo, de calidad de vida, y de transporte ya que esto impacta la vivienda. Es significativo saber y comparar qué se hizo en la administración y como se ha trabajado para así entender para donde se quiere ir. La vivienda no es un caso aparte pues se relaciona con la movilidad y es parte de un engranaje de la ciudad.

Se invita a que la campaña asuma una responsabilidad para aprender a pensar en grande y a pensar en pequeña escala. En grande se habla de UPZ y macroproyectos, y en pequeña escala se piensa en familias muy determinadas con un nivel de escolaridad determinado, informalidad o formalidad de sus empleos o si viene o no de ciudad.

Se opina que el estado no se ha preocupado realmente por vivienda para los más pobres. Existe una preocupación adicional de para que y porque un banco de segundo piso puesto que los más pobres y los que más necesitan vivienda no pueden acceder a un préstamo. El sistema financiero colombiano es particular puesto que en América Latina no hay un sistema financiero que quiera llegar a las personas con un salario mínimo.

Adicionalmente se sostiene que si se quiere una ciudad densa y compacta la solución no es vivienda progresiva sino grandes contrataciones de multifamiliares para regalar esas unidades a dichas familias. Si es a través del arriendo, se debe tener en cuenta la agresividad del arriendo ya que el dueño no estaría presente cuidando la vivienda.

Finalmente se hacen las siguientes recomendaciones:

- Hay que segmentar más a la demanda y se necesitan cifras para ello.
- Si es necesario que el estado actúe subsidiando a los más pobres, todavía existe un nicho grande de mercado bancarizable. La participación del estado debe orientarse a buscar generación de escenarios económicos que incentiven la oferta. Se busca como generar dividendos para las empresas de una manera responsable. Se invita a que la campaña articule eslabones en la cadena de valor del constructor.

- Se debe buscar darles a los constructores la posibilidad de construir a escalas mayores a las que se está construyendo.
- Si se piensa en dar un subsidio para arriendos, se debe pensar de donde se va a obtener este presupuesto.
- Se debe pensar en un rediseño en los préstamos financieros para tener en cuenta otro tipo de garantías.
- La redensificación debe tener en cuenta las modificaciones en infraestructura ya que estas zonas deben garantizar un acceso real a servicios públicos.
- La sostenibilidad ambiental debe tenerse en cuenta con incentivos a las empresas privadas para que generen productos innovadores para ahorro de agua y energía.
- Se deberían buscar alternativas para generar suelo desde el privado.