



MESA REDONDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –
DIEGO ECHEVERRY CAMPOS
UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

ACTA

30 DE ABRIL DE 2009

En la ciudad de Bogotá siendo las 10:00 am. se da inicio a la Mesa de Vivienda de Interés Social en el salón SD -703 del Edificio Julio Mario Santodomingo de la Universidad de los Andes.

La reunión comienza con la bienvenida a todos los participantes por parte de la coordinadora Clemencia Escallón presentando en esta ocasión a Nicolás Rueda quien hizo expuso “La Calidad de la Vivienda Social: los Macroproyectos, Posible Solución?”.

El tema de la presentación se basó en el estudio realizado para el DNP, MAVDT, Banco Mundial y Cities Alliance dentro del cual se habló específicamente del estudio de caso de Bogotá, Soacha y Mosquera.

El estudio se basó en la revisión histórica del proceso de urbanización en el periodo 1950-2000 orientada a identificar los patrones de crecimiento urbano formal e informal. En este estudio de caso los tiempos y el nivel de detalle corresponden a la disponibilidad de información gráfica histórica así como el nivel de desagregación de la información censal.

Posteriormente se habló de los costos de la formalidad y la informalidad en el mercado de suelo y vivienda. En esta parte de la exposición se adelantó un diagnóstico comparativo entre los sectores privado, solidario e informal. Adicionalmente se mencionó que históricamente la vivienda de interés social estuvo en manos del estado pero que al hacer la transición al sector privado no se trasladó la experiencia adquirida en dichos años, pues aunque los privados saben construir, no entienden la problemática y parece no tener interés en entenderla.

Seguido de esto se mostraron los casos estudiados, los tipos de tenencia en Colombia, las opiniones de los habitantes sobre la vivienda, el tiempo y los mecanismos de financiación, el costo de la vivienda, el ingreso familiar mensual, los aspectos urbanísticos, los costos de terreno bruto y los costos de urbanismo.

Se mencionaron los lineamientos para una política de vivienda. Dentro de este concepto se dijo que se deben incluir políticas de tenencia de suelo incluyendo políticas de tenencia en arriendo pues mientras no exista una regulación del suelo, va a ser muy difícil resolver el problema de déficit actual. Por lo anterior se aseguró que el estado debe intervenir necesariamente para garantizar este recurso.

En relación con los tipos de préstamo más utilizados para la adquisición de la vivienda son el microcrédito, la venta de enceres, los préstamos a tasas de usura y los préstamos familiares, así como el tiempo que una familia dura pagando su casa. También se mencionó el alto costo que genera la desmarginalización y reubicación de las familias y de los grandes problemas que tiene la expansión urbana sin una planeación ordenada.

Finalmente se dijo que los macroproyectos no solo deben ser vistos desde la calidad y la financiación ya que también se necesita gestión de suelo y un conocimiento del sector informal puesto que dentro de éste se encuentra el 70% de las familias con déficit de vivienda. Este reconocimiento permite identificar las condiciones económicas de las familias y el significado de vivienda para ellos. Un macroproyecto debe tener una buena planeación para poder verse como una oportunidad para generar nuevos esquemas que sepan manejar dicha interacción.

Posteriormente se dio inicio a la discusión en donde se trataron principalmente los siguientes temas:

El estudio llama la atención por las cifras de producción y por el plazo de pago de las viviendas en el sector informal. Adicionalmente se menciona la importancia de analizar los patrones arquitectónicos y el alto costo de mejoramiento de viviendas.

Se aclaró que la densidad es producto de la correcta aplicación de todas las normas que han regido a lo largo del tiempo.

Como ejemplo explicativo se mencionó el proyecto de Trujillo Perú, en donde podrían haber lecciones útiles de eventual aplicación en el país que permitan conocer las condiciones de las personas de menos recursos mediante la autoconstrucción dirigida. A esto se contestó que en Colombia ya se han aplicado figuras de autoconstrucción en los años cincuentas partiendo del hecho que éstas personas tienen capacidad de construir y que dicha figura no tiene sentido ahora, dada las condiciones de tecnología de construcción existentes.

Se recalcó que las personas informales no son necesariamente las más pobres sino que sus ingresos oscilan a través del tiempo haciendo que no sean susceptibles a préstamos bancarios. Las instituciones no entienden que los barrios piratas son excelentes escuelas para aprender las dinámicas de las personas que allí habitan.

Dentro de la discusión se recalcó la importancia de la diversificación del producto para poder llegar a toda la demanda de vivienda. Actualmente la gente pide mayores espacios y por lo tanto se necesita una reflexión acerca de las densidades la cual se cree que no es mala en sí misma, sino que debe reconocer muy bien las condiciones de espacio público y equipamiento ya que de esta forma se puede mejorar la calidad.

Es común olvidar que en Colombia ha habido buenas prácticas de las cuales se podría aprender ya que fueron escenarios positivos y ejemplares.

Se mencionó el proyecto La Manuelita, en Bogotá, que fue un barrio en donde la urbanización se hizo a través del tiempo, con núcleos de 30 casas con áreas de servicios comunes, donde la familia debía pagar una cuota baja e invertía el resto del dinero en su casa conforme su flujo de caja lo permitiera.

Finalmente se hizo la aclaración que si bien la vivienda progresiva puede ser una solución, cada vez es más escaso el suelo para dicha aplicación. No se debe olvidar que al hablar de autoconstrucción y política de vivienda se debe hablar de suelo.

Siendo las 12.00 m. se da por terminada la sesión de la Mesa.