



**MESA REDONDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – DIEGO  
ECHEVERRY CAMPOS**

**UNIVERSIDAD DE LOS ANDES**

---

**ACTA**

**20 DE AGOSTO DE 2009**

En la ciudad de Bogotá, siendo las 10 a.m. se da inicio a la mesa de vivienda de interés social en el salón AU 104 del edificio Aulas de la Universidad de los Andes.

La reunión comienza con la bienvenida a todos los participantes por parte Clemencia Escallón, coordinadora de la Mesa VIS y la presentación del Señor Roberto Senna presidente de la constructora Bairro Novo en Sao Paulo, Brasil, quien por medio de una videoconferencia coordinada por Asocreto, nos hablará acerca de las nuevas políticas que en materia de vivienda de interés social se han impuesto en su país y la labor que viene llevando a cabo su empresa en ese sentido.

Roberto Senna, ingeniero Civil con 30 años de experiencia en el sector de la construcción, comienza exponiendo la razón de ser de la compañía donde labora, la cual fue creada para producir soluciones habitacionales destinadas a población de salarios bajos para contribuir a la disminución del déficit habitacional en Brasil, el cual actualmente alcanza cerca de ocho millones de viviendas.

De acuerdo con lo dicho por Roberto, el gobierno de su país inició hace ya más de 5 meses un nuevo programa estatal, que busca proveer cerca de un millón de viviendas en los próximos tres años, incrementado la inversión pública en vivienda de 350 mil reales a \$ 500 mil reales. Adicionalmente, se ha establecido que el 60 % de los recursos del Fondo Nacional de Trabajadores Brasileños se destine a la construcción de soluciones habitacionales y la tasa de interés que se le cobra a los ciudadanos que ganan hasta 3 salarios mínimos no exceda el 5 %.

Por otra parte, explica que las nuevas políticas gubernamentales han establecido ampliar el plazo de financiamiento por parte del Estado hasta por 30 años no solo en materia de vivienda sino también en infraestructura. De igual manera, se han reducido las tarifas de seguros por invalidez, se ha ampliado el periodo de gracias de 6 a 18 meses para personas que adquieran vivienda y se ha disminuido la carga tributaria del 7% al 1% para aquella población que no gane más de tres salarios mínimos y a 6% para los ciudadanos que reciban entre 3 y 6 salarios mínimos. Finalmente, también se constituyó un fondo de garantías en caso de no pago a las empresas financiadoras. Este fondo establece para las familias más pobre una garantía de hasta 3 años.

La iniciativa en materia habitacional adelantada por el gobierno de Brasil está dirigida a familias con un ingreso menor de 10 salarios mínimos, las cuales son divididas en tres categorías para el otorgamiento de subsidios: de 0 a 3 salarios mínimos, de 3 a 6 salarios mínimos y de 6 a 10 salarios mínimos. Entre mayor sea el ingreso menor es el subsidio otorgado por el Estado.

Atendiendo a la iniciativa gubernamental, Barrio Novo es una de las compañías en el Brasil dedicada a la realización de proyectos habitacionales de gran escala. Según Senna, el modelo de negocio adoptado por esta compañía para competir en el mercado ha consistido en desarrollar un producto diferenciado con características urbanísticas únicas en el sector. Para Barrio Novo es fundamental el lado humano de la construcción inmobiliaria y por esta razón tanto los apartamentos como las casas construidas por la compañía presentan las siguientes características: un límite de pisos máximo, cuatro para apartamentos y uno para casas, alta accesibilidad, gran disponibilidad de transporte y costo accesible para estratos socioeconómicos bajos.

Uno de los objetivos que se traza Barrio Novo al momento de llevar a cabo un proyecto de vivienda es la construcción de la infraestructura necesaria para la recreación, el transporte, la salud y la seguridad. Los proyectos llevados a cabo por Barrio Novo generalmente se subdividen en condominios de 500 viviendas, los cuales en conjunto han llegado a sumar como máximo 8000 unidades inmobiliarias construidas.

Según Roberto Senna, uno de los conceptos fundamentales en todos los proyectos llevados a cabo por la compañía es la convivencia en comunidad. La idea es alcanzar un concepto de comunidad integrada que les permita a las personas vivir y contar con todos los servicios públicos a los cuales tienen derecho. De esta forma se entiende la sustentabilidad, pues una comunidad no puede mantenerse si no está capacitada para vivir en comunidad. En este sentido, la compañía lleva a cabo programas que permiten que la gente se adapte a este nuevo estilo de vida.

Posteriormente explica las políticas de vivienda adoptadas por el gobierno de Brasil y el trabajo que viene haciendo la constructora Barrio Novo. Roberto Senna da respuesta a las preguntas de los asistentes a la Mesa relacionadas con el valor de las viviendas y el monto subsidiado por el gobierno, a lo cual respondió que el valor de cada unidad inmobiliaria oscilaba entre 100 mil y 500 mil reales. En cuanto a los subsidios, el monto otorgado depende del ingreso familiar; de esta manera, para familias que no devengan más de 3 salarios mínimos se llega a subsidiar hasta el 10% del valor de la renta mensual de la familia.

Continuando con la sesión de preguntas se le preguntó al conferencista a cerca de las tasas de interés que se manejaban usualmente y el monto subsidiado, a lo cual Roberto Senna respondió que el valor de las tasas de interés oscila entre 5 % y 9% teniendo en cuenta el subsidio en un plazo máximo de 30 años. Otra de las inquietudes del público giraba en torno al manejo de los equipamientos dentro de los proyectos inmobiliario. En este sentido, según Senna, los gobiernos municipales se encargan del manejo de los equipamientos, en otras palabras, Barrio Novo se encarga de proveer la infraestructura necesaria pero son las entidades estatales las encargadas de operar los colegios, los hospitales, etc.

También se preguntó al conferencista acerca del tipo de ciudad donde solían llevarse a cabo los proyectos inmobiliarios adelantados por la compañía. Según Senna, las operaciones se desarrollan en ciudades de tamaño variado aunque las ciudades más grandes presentan déficit elevados en materia de vivienda y, por lo tanto, mayores oportunidades para construir. Las ciudades pequeñas, por su parte, reciben una inversión grande y puede que en un futuro necesiten la construcción de más unidades de vivienda que alberguen a la creciente población.

Otra de las preguntas formuladas por los asistentes a la Mesa giraba en torno al valor de la tierra destinada a la realización de los proyectos. Según Senna la tierra la proporciona el gobierno; la empresa constructora se encarga de llevar a cabo el proyecto inmobiliario y realizar las labores de venta del mismo. De igual forma, los asistentes a la Mesa interrogaron a Senna acerca del número de agentes con los cuales se debe relacionar la constructora para llevar a cabo un proyecto inmobiliario. El conferencista, argumentó que relacionarse con otros actores es la parte más compleja pues no solo hay que relacionarse con el gobierno municipal sino con las demás entidades prestadoras de servicios públicos y aquellas organizaciones protectoras de los derechos ambientales.

Con relación a la reglamentación establecida para esta clase de proyectos, los asistentes a la Mesa interrogaron a Senna acerca de las reglas que rigen la operación de la compañía. Según Senna, las reglas que se han implementado, aunque aún no funcionan del todo bien, establecen medidas relacionadas con el número de casas que deben construirse por cuadra, el monto que debe ser financiado por el Estado y los aspectos que deben tenerse en cuenta para la sustentabilidad social del proyecto.

En cuanto a los criterios tenidos en cuenta para el otorgamiento de los subsidios, los asistentes a la mesa interrogaron acerca de la metodología empleada para la asignación de los mismos. Roberto Senna comentó que, en materia de subsidios para familias con un ingreso inferior a tres salarios mínimos, la compañía no toma partido pues la Caja Económica General de Brasil es la encargada de realizar esta gestión. De igual forma se formularon dos preguntas finales con relación a la participación del gasto público en vivienda y el porcentaje de la población que gana menos de tres salarios mínimos en el Brasil. En materia de vivienda el gasto público corresponde al 60% mientras el aporte del sector privado alcanza el 40%, por otra parte, el 85% de la población no devenga más de tres salarios mínimos.

Con las preguntas expuestas en el párrafo anterior se dio por terminada la videoconferencia desde Brasil, Clemencia Escallón agradeció a Roberto Senna por su participación y destacó la colaboración de Asocreto durante la presente sesión de Mesa VIS.

Continuando con el orden del día se realizó una pequeña discusión acerca de lo expuesto en la videoconferencia. Hernando Vargas destacó la decisión política adoptada por el gobierno de Brasil para realizar una inversión considerable en sector inmobiliario, sin embargo, recaló como el tema relacionado con el manejo de los servicios públicos no quedó totalmente aclarado. Por otra parte, el Director del CENAC, Jorge Enrique Torres, subrayó como en Brasil se está poniendo en marcha un nuevo modelo para la construcción de vivienda, el cual tiene una amplia intervención estatal. Según Torres, mientras en Brasil el estado compra los proyectos inmobiliarios y la gente solo debe pagar el 10 % de su salario, en Colombia aún los hogares pagan hasta el 30 % de sus ingresos para obtener una unidad de vivienda. Lo anterior

se evidencia totalmente al comparar el monto de inversión pública en ambas naciones; mientras en Colombia solo el 0.29% del PIB corresponde al gasto público, en Brasil este monto asciende al 3%.

Clemencia Escallón resaltó el hecho de que la política de vivienda en Brasil acompañe los proyectos de desarrollo social. En este sentido, Jorge Enrique Torres mencionó que las bases de los modelos de vivienda son los modelos de desarrollo económico y que toda política en materia inmobiliaria debe tener bases que la justifiquen. Según Torres, en Brasil las familias beneficiarias de los proyectos inmobiliarios se entienden exclusivamente con el Estado mientras en Colombia el gobierno solo facilita y las familias terminan enredándose con créditos en las entidades bancarias.

Según el gerente de la constructora Norco S.A, en Bogotá se tienen cerca de 50 mil subsidios y no hay como invertirlos pues no hay disponibilidad de m<sup>2</sup> para construir. Actualmente, solo se encuentra en curso un proyecto en Soacha que solo alcanza a cubrir el déficit de vivienda en la ciudad para un periodo de un año, lo cual es lamentable si se piensa que la única forma de responder al déficit habitacional son los macroproyectos. En este sentido Clemencia Escallón hace énfasis en el hecho de que el tema de Bogotá no debe mirarse al interior de la ciudad pues lo que se está haciendo hoy, en materia de vivienda, se está haciendo vía macroproyectos en la región.

Según funcionarios de la Secretaría de Hábitat, asistentes a la Mesa, lo más complicado en materia regional es la articulación de POT de Bogotá con el POT de los municipios aledaños y también la actitud de los municipios frente a los ajustes que se deban realizar. El alcalde de Soacha por ejemplo, argumenta que en materia de desarrollo regional, todo se ha planeado desde la gobernación pero sin contar con el concurso de los municipios. Según la funcionaria parece haber un trasfondo político pues los municipios están dispuestos a aceptar el desarrollo de la industria en su territorio pero con trabajadores que vengan desde Bogotá.

Después de realizar esta discusión, Clemencia Escallón comentó a los asistentes la organización por parte de la Mesa Vis – Diego Echeverry Campos del Foro Arrendamiento y Vivienda Popular en Colombia como Alternativa Habitacional, el cual se realizará en el mes de octubre en la Universidad de Los Andes, con el apoyo de la Secretaría del Hábitat, sobre lo cual recibirán información próximamente.

Siendo las 12 p.m. se dio por terminada la reunión.