



LA LOCOMOTORA DE VIVIENDA REGIONAL
PROPUESTAS DE POLÍTICA DE VIVIENDA DE CAMACOL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA
2012 – 2015

CINCO PREGUNTAS PARA CONSTRUIR UNA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

1. ¿Cuál es el problema de vivienda que enfrentan los bogotanos?

- La informalidad. Se calcula que más de la mitad de las viviendas que se construyen cada año no son formales.
- El déficit habitacional. De acuerdo con el más reciente censo de hogares, en Bogotá cerca de **300 mil familias carecen de vivienda**.

2. ¿Cuál debe ser la meta?

- **Elevar la escala de producción a 100 viviendas 000 anuales para empezar a reducir el déficit**, es decir 400.000 unidades en el periodo de gobierno 2010-2015. El Plan Nacional de Desarrollo “Prosperidad Para Todos” estableció que Colombia debía producir 1’000.000 de viviendas durante los próximos cuatro años. Es deber de la región comprometerse con el logro de ese gran objetivo nacional.

3. ¿Cuánto suelo y recursos se requieren?

- **La Ciudad y la Región deben duplicar la escala actual de producción** de vivienda, y de gestión de suelo, y multiplicar por 1,5 el total de recursos destinados a la inversión en vivienda. La Vivienda de Interés Prioritario (**VIP**), sin embargo, necesita **multiplicar esfuerzos casi por 7**, tanto en suelo como en recursos.
- Para alcanzar la meta de construir 400 mil viviendas en el cuatrienio, la ciudad y su región se deben concentrar en la gestión y el **desarrollo de 5.560 hectáreas** para vivienda y los usos complementarios, es decir **1.412 hectáreas cada año**.
- Cálculos indican que en la ciudad quedan disponibles tan sólo 5.847 hectáreas. Esto quiere decir que aunque hay suelo para cumplir la meta del cuatrienio, es urgente buscar alternativas que generen suelo para el largo plazo. Por esto es imprescindible integrar a la Región.
- El nuevo volumen de edificación de viviendas, resultante de una incorporación masiva de suelo, requeriría una gestión adecuada de los recursos. Por escasez de oferta, hoy solo se utilizan cerca de \$200 mil millones anuales en subsidios. Alcanzar **la meta supondría aprovechar cerca de \$500 mil millones anuales que se encuentran disponibles**, provenientes del Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación y los presupuestos distritales para vivienda.



4. ¿Cuáles deben ser los principios de una política de vivienda y desarrollo urbano?

- **Estimular el desarrollo formal** en el marco de un modelo de desarrollo urbano social, ambiental y económico con enfoque de integración regional y de mercado
- **Alinear** los objetivos locales con las políticas y planes nacionales.
- Definir acciones, objetivos y políticas de **largo plazo** con acciones concretas en el corto plazo.
- **Articular** agentes, normas, reglas de juego, instrumentos y objetivos de política pública.

5. ¿Bajo qué modelo se debe ocupar y desarrollar urbanísticamente la ciudad y la Región?

- Un modelo de ocupación que: i) identifique y respete la estructura ecológica principal, ii) defina la infraestructura adecuada (tanto en servicios públicos como en movilidad), iii) garantice un espacio público de carácter regional, y iv) establezca claramente las áreas de posible desarrollo.

CINCO PREGUNTAS PARA EMPRENDER LAS ACCIONES DE POLÍTICA PÚBLICA EN EL CORTO PLAZO

1. ¿Cuáles son las acciones de corto y mediano plazo en gestión de suelo y financiación del Desarrollo Urbano?

- **Acelerar la incorporación de suelo**, aplicando las normas nacionales (dec 4065/08) que dan paso a la aplicación directa de normas distritales (Dec 327/04) y acelerar adopción de Planes Parciales en suelo de expansión y de POZ Norte, que representaría otras 1.700 has.
- **Apoyar la gestión de los municipios aledaños** para consolidar los macroproyectos y otros proyectos de gran escala, en cuanto a movilidad, Sistemas de Transporte Masivo y servicios públicos.
- **Generar los mecanismos para que la incidencia del suelo urbanizado en el valor final de la vivienda no supere el 15% para VIP y el 20 % para VIS.** En el caso de VIP, esto es que no supere los \$4,8 millones por vivienda (ej: Subsidiar el suelo urbanizado, reducir las sobre-especificaciones exigidas para el urbanismo de los proyectos de vivienda social, particularmente VIP)
- **Optimizar el uso de instrumentos de financiación del desarrollo** como la participación en plusvalía y el impuesto a la valorización, e implementar otros mecanismos existentes, aplicándolos de acuerdo con las condiciones de cada proyecto. Por ejemplo: incentivar el mercado de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, permitiendo la participación de nuevos operadores en la prestación de servicios públicos, asegurando las inversiones en infraestructura por parte de los prestadores de servicios públicos, y, en



suma, permitiendo implementar esquemas de gestión y financiación particulares para grandes operaciones que así lo ameriten.

2. ¿Cuánto suelo se puede habilitar en el corto plazo?

- Entre Bogotá y la región hay **4.083 hectáreas a la espera de una decisión de política que permita su desarrollo**. Tienen el potencial para la construcción de más de **220 mil viviendas**.
- A abril de 2011 hay un total de 3.334 hectáreas brutas por desarrollar en planes parciales que podrían ser habilitados rápidamente si se cumplen con los tiempos¹.
- En la Región existen tres Macroyectos, adoptados o en formulación, con un área de 749 hectáreas. Apoyar su desarrollo permitiría la construcción de 68 mil unidades de vivienda².

3. ¿Qué quedaría por hacer en el mediano plazo?

- Entre Bogotá y la región podrían desarrollarse **2.587 hectáreas adicionales en el mediano plazo**, con lo que se podrían construir casi **168 mil viviendas** más.
- Gestionar 412 hectáreas de suelo de expansión de Bogotá, que tienen potencial para casi 19 mil viviendas.
- Gestionar rápidamente el suelo de la Reserva Forestal del Norte que supondría el desarrollo de 1.352 hectáreas, con un potencial de vivienda cercano a las 62 mil unidades.
- En la región hay también en curso diez operaciones de gran escala que involucran 823 hectáreas y tienen un potencial para 86 mil viviendas³.

4. ¿Qué hacer en Renovación Urbana?

- **Garantizar la voluntad política para liderar un proyecto estratégico de RU** que permita canalizar esfuerzos y recursos del Distrito, el Departamento y la Nación y genere la confianza para realizar alianzas público privadas sostenibles.
- Generar una reglamentación en la que: i) se den lineamientos especiales en materia de espacio público, ii) la norma sea el resultado de cierre financiero, iii) se apliquen recursos del régimen tarifario en servicios públicos, iv) se generen incentivos tributarios y normativos para propietario, desarrollador, promotor, etc.

¹ en etapa de formulación (45 hectáreas en 14 planes parciales) y pre-delimitados (2.879 hectáreas en 80 planes parciales)

² Adoptados: Ciudad Verde

En proceso: Pesquera, Ciudad Florecer

³ Planes parciales: Las Vegas, Las Huertas y Malachí en Soacha. Casablanca en Madrid

Proyectos: Maiporé, Terreros, Papiro, El Vínculo, Buenos Aires en Soacha. Ciudad Parque en Chía



- Utilizar expropiación a favor de terceros.

5. ¿Qué ajustes institucionales necesita Bogotá?

- Definir una **gerencia dedicada a la vivienda**, que garantice la articulación entre (1) planeación, (2) gestión de suelo (banco de tierras), (3) Gestión de proyectos, (4) organización de la demanda, y (5) control urbano.
- Implementar y mejorar mecanismos para lograr **eficiencia en los trámites**, al tiempo en que se generan, en el corto plazo, planes de contingencia para sacar los trámites represados en las entidades distritales.
- **Simplificar y racionalizar la norma urbana** cumpliendo los principios del régimen normativo establecido en la ley (Ley 388 de 1997): (1) Concordancia: armonizar y sujetar a normas locales y nacionales, (2) neutralidad normativa: Garantizar igual manejo para situaciones similares, (3) simplicidad: una norma sencilla que elimine conflictos normativos y (4) transparencia: Fortalecer el control urbano y generar mecanismos de participación responsable.