



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

---

**ACTA  
13 DE NOVIEMBRE DE 2008**

En la ciudad de Bogotá, siendo las 10:00 a.m., se da inicio a la mesa redonda VIS – Diego Echeverry Campos en el salón AU 102.

La reunión comenzó con la bienvenida a todos los participantes al debate sobre la problemática actual en la gestión y producción de vivienda. En esta ocasión la reunión estuvo acompañada por Samuel Jaramillo Profesor Titular de la Facultad de Economía de la Universidad de los Andes, Francesco Ambrosi Gerente de Metrovivienda, Felipe Barberi Gerente de Negocio Inmobiliario del BCSC , y Álvaro Villota Bernal Gerente Norco S.A quienes presentaron sus opiniones referentes al tema desde la perspectiva de cada uno de los sectores en los que se desempeñan.

El profesor Samuel Jaramillo inició su intervención mencionando que las políticas actuales presentan posibilidades para combatir la problemática de vivienda, pero muestran límites que son resultado de fenómenos estructurales y de decisiones tomadas hace veinte años en el país. Posteriormente indicó que existen elementos importantes que se deben considerar:

- La estructura de producción de vivienda se encuentra muy sesgada a la vivienda de lujo, resultado de dos decisiones pasadas como la eliminación del sistema UPAC y la línea hipotecaria, y la liquidación del ICT y su reemplazo por el subsidio a la demanda.
- La existencia de sectores difícilmente bancarizables.
- La competencia con oferentes informales.
- La dificultad de consecución de tierras en un mercado de expectativas que al haber escasez, elevan los precios.

Planteó la posibilidad de repensar la promoción estatal de vivienda como herramienta anticíclica, el reconocimiento de la actividad popular en la construcción de vivienda y el reto más importante, la aplicación de los mecanismos de gestión de suelo urbano para los programas de vivienda para los más pobres.

Posteriormente hizo su intervención el doctor Francesco Ambrosi gerente de Metrovivienda quien empezó mencionando que la entidad se creó con el fin de dar solución al problema de consecución de tierras y que su función por ende es la de ser

banco de tierras. Sin embargo, el valor actual del suelo limita la actuación de la Empresa.

El doctor Ambrosi, menciona que el problema fundamental es que los instrumentos aplicados (subsidio, crédito y recurso público) no se complementan, lo cual dificulta la producción de Vivienda de Interés Prioritario para trabajadores informales. En el sector informal se encuentran los que tienen capacidad de ahorro, que pueden acceder a crédito en instituciones como el Fondo Nacional del Ahorro y aquellos que no tienen capacidad de ahorro a los cuales se les debe dar un subsidio especial. Los trabajadores formales pueden acceder a un subsidio y resolver medianamente dicha situación.

Adicionalmente plantea los siguientes interrogantes: Cómo plantear un sistema que acredite el ahorro sin necesidad de solicitar certificados a las personas del sector informal? Cómo garantizar producción de vivienda VIP y lograr el cierre financiero? , y Cómo hacer que los subsidios no solo sean en vivienda sino en urbanismo y suelo?

Finalmente concluye que es interesante volver al esquema de gestión de vivienda público, como lo ha adelantado en casos especiales la Caja de Vivienda Popular del Distrito para reasentamientos.

Posteriormente hizo su intervención el Doctor Felipe Barberi Gerente de Negocio Inmobiliario del BCSC quien recordó la importancia de elaborar propuestas desde la mesa VIS y mencionó algunos aspectos en los cuales se debe trabajar conjuntamente:

- La importancia del encadenamiento de todos los aspectos y actores, ya que si no existe coordinación entre ellos, el sistema no se mueve.
- Trabajar en la viabilidad de vivienda entre 50 y 70 salarios mínimos. En su opinión, actualmente no se construye vivienda de este tipo.
- Sentar una posición y establecer como tiene que ser la ecuación sobre la cual se debe trabajar. La ecuación actual no permite actuar en la vivienda que requiere la demanda.
- Discutir quien y cómo se van a financiar los macroproyectos y cómo va a ser la financiación de la tierra en dichos proyectos.
- Discutir el estatuto de vivienda, pues piensa que desestimula la producción de vivienda.
- Admitir que no existe una crisis actual puesto que hoy nos encontramos solamente frente a una desaceleración.

Por último, el doctor Barberi mencionó que hay diferentes posibilidades de lograr un avance y que existe la oportunidad de un subsidio a la tasa. Propone validar algunos aspectos, para revisarlos en el modelo actual. La solución no está en los detalles sino en las cadenas de la producción que impactan la calidad de la vivienda.

Finalmente, el Doctor Álvaro Villota gerente de Norco S.A. inició su intervención preguntándose dónde está el problema. Anteriormente se decía que el problema radicaba en la falta de subsidios y hoy, sobran los subsidios. Actualmente, existen otros problemas:

- Las viviendas que se construyen no responden al tamaño de los hogares y a su capacidad de pago.
- Es difícil encontrar tierra e intervenirla.
- Otros actores importantes no se suman a proveer calidad a los proyectos. Pone el ejemplo de la secretaría de educación distrital quien no gestiona oportunamente los colegios en los nuevos proyectos.
- Los altos costos que hoy generan las exigencias en construcción en materia de acueducto, electricidad, etc.

El doctor Villota se refirió a los aspectos de la demanda y de la oferta. De la demanda dijo que no es suficiente reconocer sus características. Debe ser algo más dinámico. Hay que vincular el ahorro programado al crédito de consumo para no bloquear la capacidad de endeudamiento y sanear la situación ante las centrales de riesgo. También mencionó la necesidad de hacer ajustes en el subsidio y en el crédito hipotecario para que el ahorro programado viabilice dicho crédito. Hizo referencia al caso mexicano en relación con las condiciones de monto y aplicación del subsidio.

En relación con la oferta, mencionó la escala de las intervenciones: se deben intervenir terrenos entre 50 y 100 ha., con densidades de 200 unid/ha y con una producción mínima de 4000-5000 unidades/año. Se debe considerar para la calidad de los proyectos, la posibilidad de concesionar los colegios para satisfacer la oferta y buscar un tratamiento especial, que apoye los proyectos, por parte de las empresas de acueducto y energía y las curadurías, entre otros. También mencionó que deben existir acuerdos con proveedores de insumos y que la construcción se debe hacer con alta velocidad para mantener la tasa interna de retorno y así no tener que cambiar el precio por unidad.

Finalmente, el doctor Villota, propone que la solución para contrarrestar la escasez del suelo es crear vivienda de altura, diseñar un mecanismo especial para que las entidades públicas apoyen y no sean un obstáculo. Adicionalmente mencionó que si existe la posibilidad de fondear los macroproyectos.

Finalmente abrió la participación a los demás participantes de la mesa con las siguientes opiniones:

- Existe un modelo actual que posee grandes fallas y por ende se debe identificar bien los problemas y revisar los procesos y productos.
- Se recalcan problemas que afectan la demanda de vivienda como los factores de ilegalidad e informalidad y el impacto del mercado informal del suelo.

- La importancia de caracterizar mejor la demanda, particularmente en relación al número de integrantes dentro de una vivienda.
- Se debe reconocer y acompañar la actividad constructora del sector popular, para mejorar y cualificar sus procesos.
- Bogotá se ve como una ciudad privilegiada pues en otras ciudades más pequeñas no hay políticas de vivienda.
- Se debe estudiar la idea de ofrecer lotes con servicios y buscar complementos adicionales en la gestión para generar productos de calidad urbana.
- Ya no se puede hablar de una sola ecuación ni un solo modelo. Se reconoce una diversidad de casos que se deben tratar en forma particular, es decir se debe elaborar un mapa por perfil de demanda.
- Se menciona que los macroproyectos pueden romper con los esfuerzos de descentralización y planeación.

La siguiente reunión quedó acordada para el próximo 4 de diciembre.