



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

---

**ACTA  
11 DE JUNIO DE 2009**

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 SD-702 de La Universidad de Los Andes.

La reunión comienza con la intervención del doctor Pedro Gómez Barrero Presidente de la Junta Directiva de la constructora Pedro Gómez y Cia., quien inicia haciendo un recuento histórico de la organización y explicando el planteamiento urbanístico para el desarrollo del proyecto “La Felicidad” en la ciudad de Bogotá, el cual busca aportar a una ciudad más humana e integrada, propendiendo por su recuperación paulatina, a través de diversos elementos. Hace mención a la importancia de los centros comerciales como lugares en los cuales los jóvenes tienen un espacio de esparcimiento sano. Afirma, que la actividad de la empresa no se limita simplemente a “pegar ladrillos”, sino que por el contrario busca la manera de brindarles a las personas una mejor forma de vida, por ello, el proyecto “La Felicidad” tuvo en cuenta la creación de escenarios para la vida cultural, deportiva y recreativa de las 17.000 familias en las 109 hectáreas que ocupa el proyecto.

Adicionalmente, hace referencia a la importancia que tiene en el proyecto la integración entre diferentes estratos sociales; las viviendas ofrecidas van desde las de interés social hasta las de estrato 5, sin sectorizar el proyecto, es decir todos los estratos se encontraran distribuidos de forma homogénea a lo largo de éste. Además de lo anterior, se hará uso del concepto de “Ciudad Verde” que indica que será un desarrollo sostenible, con aprovechamiento y preservación de los recursos naturales. El proyecto contará con parques generosos y bien relacionados entre sí, con una buena malla vial de 22 Km, que permiten el acceso a toda la comunidad, comunicando cada una de las zonas del proyecto.

Posteriormente, hace su intervención el arquitecto Mario Noriega, urbanista del proyecto “La Felicidad”, quien inicia contando a los asistentes la historia del proyecto, que toma el nombre de uno de los 12 predios en las cuales se desarrollara el mismo. Menciona igualmente un largo proceso de trámite que duró aproximadamente 3 años con las demarcaciones, ajustes de normas y aprobación de plan parcial.

Presenta la ubicación general del proyecto, entre la Avenida Centenario – Calle 13y la calle 35, y la avenida Avenida Boyacá y el canal San Francisco. Contará con 17.000 viviendas para 70.000 habitantes, 2.800 de ellas destinadas a Vivienda de Interés Social (Ver <http://mesavis.uniandes.edu.co/presentaciones%202009/Plan%20Parcial%20La%20Felicidad%20Uniandes%20.pdf> diapositivas 4-10).

Explica la normatividad relacionada con el proyecto, cesiones obligatorias de espacio público, la subdivisión espacial, el rango de edificabilidad, el sistema de reparto de cargas y beneficios y

finalmente el tema de las plusvalías, las cuales no aplican ya que el proyecto se encuentra ubicado en una zona ya desarrollada y con una norma completamente definida. (Ver diapositivas 11-14); el porcentaje de VIS, parques y equipamientos. Hace referencia a los usos del suelo, comentando la condición particular de ubicación del proyecto, en el cual confluyen muchos usos por la ubicación en una zona de confluencia de dos de los ejes viales más importantes de la ciudad, la Avenida Boyacá y la calle 13, lo que permitió determinar el tipo de vivienda y comercio más adecuado para el proyecto.

Adicionalmente, explica el estudio de mercado con el cual se determinaron la cantidad de establecimientos comerciales con los que debía contar el proyecto; se tuvo en cuenta el número de habitantes que tendrá el proyecto y comparando una serie de datos obtenidos para diversas poblaciones. Todo esto para evitar que aparezcan de forma improvisada dichos establecimientos. (Ver diapositivas 20 y 21)

Comenta que el proyecto se inspira en los planteamientos de la urbanista por Jane Jacobs, quien propone cuatro principios para planear las ciudades: el comportamiento social de la gente, el comportamiento económico de las ciudades, el deterioro y la reconstrucción y finalmente, las sugerencias para cambios en vivienda, tráfico y las prácticas administrativas.

El proyecto se encuentra dividido en tres grandes componentes: suelo edificable (1.348.971 m<sup>2</sup>), parques y zonas verdes (24.9 Ha) y sistema vial (17 Ha); proponiendo que cada uno de estos componentes se pueda entretrejer con el otro fácilmente. Se tiene planeado, que todo el espacio público sea un solo sistema muy bien comunicado por una amplia malla peatonal de 100 kilómetros, con amplios andenes relacionados con el comercio local. Indica que la planeación de la malla vial fue uno de los temas más difíciles, puesto que los volúmenes de tráfico que maneja el proyecto son muy altos; para solucionar dicho problema, se determinó que fuera una malla vial abierta, articulada con la de la ciudad, convirtiendo así al proyecto en un elemento importante dentro de la estructura existente. (Ver diapositivas 24 – 38)

El proyecto contará con 48 manzanas residenciales de 8.000 m<sup>2</sup> cada una en promedio, más manzanas comerciales, propiciando así la mayor cantidad posible de esquinas y de entradas y salidas, logrando que el proyecto se convierta en un sitio urbano, donde la gente pueda caminar por las calles y los niños puedan jugar en cualquier lugar. Se decidió que los sitios más valiosos del proyecto fueran las esquinas, por lo cual en estas se encontraran ubicados los equipamientos comunales más importantes: un Super CADE, una zona para un colegio (el lote más valioso en cuanto a área) y una biblioteca y posiblemente una edificación para atender temas de salud. En cuanto al tema de vivienda de interés social, afirma que la posibilidad de dejar esta completamente aislada de las edificaciones de estrato 4 y 5, nunca fue tomada en cuenta, y con base en las teorías de Jane Jacobs, se espera que esta integración enriquezca el proyecto y lo haga más urbano (ver diapositivas 39 – 48)

Finalmente el arquitecto Germán Castellanos, Gerente de proyecto en la firma Pedro Gómez y Cía., interviene para explicar detalladamente el trámite realizado para el proyecto, iniciando en el año 1983 con el Plan de Estructura Física de Fontibón, hasta el 2004 cuando se debe reiniciar el proyecto con base en una nueva norma desde el plan parcial, proceso que termina en mayo del 2008. (Ver diapositivas 51-57)

Una vez culminado dicho proceso se inició desde la Gerencia de Proyectos la coordinación administrativa y técnica con cada una de las entidades públicas vinculadas al proyecto; los procesos legales, para entregar por escritura pública las zonas de uso público y comercializar las zonas privadas y la propuesta económica, para dar viabilidad al proyecto con la entidad financiera, y el esquema de comercialización. Una vez finalizadas estas etapas se llega a la venta de los terrenos urbanizados y al desarrollo posterior de los proyectos inmobiliarios. Indica que el proyecto espera ser culminado al cabo de 8 años, lo cual es bastante complejo, teniendo en cuenta la magnitud de este.

Una vez terminadas estas intervenciones, se da inicio a la discusión y ronda de preguntas. Los asistentes comentan acerca de la interesante convergencia que se da entre una gran empresa y la idea de crear una ciudad abierta con un espacio urbano que permita reproducir la complejidad de la riqueza de la ciudad espontánea de las épocas anteriores, superando el esquema de supermanzanas totalmente cerradas como es el caso de Ciudad Salitre.

También se realizaron cuestionamientos con respecto a la influencia que podrían tener los factores de movilidad en la ubicación de las zonas residenciales VIS y no VIS y se comentó en relación con las zonas comerciales, que al tener distribuida la vivienda y el comercio de forma homogénea a lo largo del proyecto, se evitaba tener un centro único. Se reitero también que las unidades comerciales no estarían concentradas en un centro comercial. (ver diapositiva 40).

Se presentaron inquietudes frente a la vivienda VIS- vivienda de interés social, teniendo en cuenta que dichas viviendas tendrán más de 5 pisos y contarán con ascensor, a lo que los expositores comentan que a pesar de que las edificaciones tendrán dichas características, si alcanzan a entrar de dentro de los rangos establecidos por la norma, para considerarlas como vivienda de interés social. Adicionalmente se tenía el interrogante de si el proyecto contaría con un solo colegio o con muchos colegios, esto dada la gran cantidad de familias que vivirán en este. Respondiendo a esto, se indicó que solo se construirá un colegio en la zona que se mencionó en la presentación, sin embargo este será lo suficientemente grande como para cumplir con los requerimientos que se presenten.

Finalmente se hacen cuestionamientos con respecto a la forma en que el proyecto tiene planeado afrontar la crisis que actualmente se está viviendo. A esto se responde que el proyecto está planeado de una forma muy atractiva y que por esta misma razón, mucha gente quiere participar, por tal motivo hasta el momento no se han visto muy afectados con la crisis que presenta el sector en la actualidad.

Se da por finalizada la sesión de la mesa, agradeciendo a todos los participantes por su asistencia.