



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

ACTA

16 DE ABRIL DE 2009

En la ciudad de Bogotá siendo las 10:00 a.m 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 Clemencia Escallón coordinadora del a Mesa Vis, y la presentación de José Alejandro Bayona director de Desarrollo Urbano y Política Ambiental del Departamento Nacional de Planeación - DNP quien ha sido invitado a esta sesión de la mesa para exponer el tema de los Macroproyectos de Interés Social Nacional y comentar el contenido del documento, que sobre el tema ha preparado el DNP para presentar próximamente al CONPES.

La intervención inicia con la explicación de los antecedentes del tema macroproyectos indicando que en el estudio realizado por CitiesAlliance, Banco Mundial, DNP y MAVDT llamado Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos, en el año 2006, se identificó la necesidad de elaborar una estrategia nacional para evitar la conformación de nuevos asentamientos precarios, incrementando la generación de suelo urbanizable y la oferta de vivienda formal para la población de bajos ingresos. Con estudios de caso se analizó en el mercado de vivienda de interés social la oferta y la demanda. Dentro de la oferta se consideró principalmente el suelo, los servicios públicos y la unidad de vivienda y dentro de la demanda se consideró la demanda local y la demanda nacional.

Posteriormente se muestran los resultados de la fase I en donde se mostró el estudio de los costos estimados de las soluciones de vivienda formal e informal y el análisis comparativo del valor de la vivienda pagada y estimada. También se mostraron las conclusiones e implicaciones de la política dentro de las mismas. Dentro de estas conclusiones se exaltó que la legislación en gestión del suelo y sus instrumentos tenga un fuerte énfasis municipal contradiciendo las características regionales de los mercados de suelo y vivienda. También se señaló la discriminación territorial de algunos municipios frente a la vivienda popular la falta de percepción de los hogares

de una diferencia significativa entre lo formal y lo informal y la existencia de extensos trámites en la formulación y adopción de instrumentos de gestión de suelo.

A continuación explicó la figura de MISN (Macroproyectos de Interés Social Nacional) según el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, son programas integrales como un instrumento complementario a la política de vivienda. Así mismo, se explicaron los diferentes tipos de MISN, la priorización de municipios, la localización del proyecto dentro del municipio o distrito, los criterios para acceder a recursos de la nación y la articulación con los instrumentos de política en agua, vivienda e infraestructura para cada uno de los proyectos que se encuentran formulados en la actualidad (ver presentación en la página de la mesa en <http://mesavis.uniandes.edu.co/presentaciones%202009/Presentacion%20Macroproyectos%20Mesa%20VIS%20160409%20v2.pdf>).

Posteriormente Alejandro Bayona comenta que el DNP llevará a cabo dos estudios. El primero es acerca de un modelo de negocios que permita hacer un análisis jurídico y el diseño de un instrumento de fideicomiso inmobiliario sobre suelo y el segundo es un estudio de articulación con los instrumentos de la ley 388 de 1997 en donde se pretende hacer una definición más clara del alcance de los macroproyectos.

Explicó que existen tres tipos de macroproyectos: macroproyectos públicos nacionales (en municipios con grandes problemas de gestión en donde se debe promover la densificación), macroproyectos públicos de actuaciones territoriales y privadas (priorizados en ciudades que realmente lo necesiten) y macroproyectos de promotores privados (el gobierno formula y adopta el proyecto pero el trabajo técnico está en manos del ente privado).

Finalmente comentó que en el CONPES se pretende definir líneas específicas respecto al tema de macroproyectos puesto que lo realmente importante fue evitar desplazar los instrumentos de la ley 388 de 1997 y mirar cómo se logra el complemento sin generar confusiones ni malas interpretaciones.

Posteriormente se dio inicio a la discusión de los participantes en donde se expresaron las siguientes opiniones:

Se debe ser cuidadoso con la hipótesis inicial de que no hay suelo, pues se ha demostrado en casos como el de Cartagena, que se han incorporado importantes cantidades de suelo.

Es muy importante reconocer la demanda para estructurar la oferta pues no se puede olvidar que el problema no es solo de crédito sino de la capacidad de pago de éstas personas. Se hacen cuestionamientos acerca de cómo el gobierno quiere atender a las personas que bajo ninguna circunstancia pueden acceder a vivienda ya que los costos de materiales y suelo hacen imposible la construcción de VIP. A esta inquietud se respondió con la idea de vincular al FNA o alguna institución de ahorro voluntario para ampliar la demanda.

El tema de macroproyectos ha sido interesante para aquellos constructores e interesados en ofrecer alternativas habitacionales pero es importante conocer cuál es el alcance de los mismos.

Se menciona la inquietud del porqué Bogotá no quiere participar en macroproyectos. A esto se responde que Bogotá tiene los instrumentos necesarios para hacer intervenciones de gran escala sin tener que hacer uso de esta figura.

Los asistentes expresan inquietudes acerca de cuáles son los incentivos al sector privado ya que si no es rentable no es atractivo. A esta inquietud se respondió que se quieren establecer unas Tasas Internas de retorno (TIR) y una estabilidad jurídica con reglas constantes que garanticen la estabilidad del negocio.

Se preguntó cuales son los recursos nacionales a los cuales se aspira y para qué específicamente se van a usar así como la importancia de conocer como se controlarían dichos recursos y cómo se va a tratar el tema de valorizaciones. Para ésta inquietud se respondió que el CONPES define recursos disponibles para apoyar a los macroproyectos destinados a obras de urbanismo básico y que el dinero debe entrar a un sistema de garantías que se definirá específicamente en el estudio que se va a realizar.

Se mencionó que comúnmente la iniciativa de macroproyectos se entiende como una figura que remplaza a la ley 388 y que abre la posibilidad de hacer cambios radicales de urbanización dejando los beneficios en manos privadas, lo que conlleva a un desarrollo desigual. Esta desconfianza hace que se vea a los macroproyectos como contra las autoridades municipales y no se ven incentivos claros que vayan de la mano con dicha ley.

Respecto a la autonomía que tienen los entes territoriales para la planeación de sus ciudades, se mencionó que aunque no se quiere olvidar la ley 388 de 1997 y todos sus instrumentos, los macroproyectos se establecieron como mecanismo excepcional, desde el cual la nación debe garantizar una solución a la situación actual. También se mencionó que no se está limitando la capacidad de los entes territoriales y que por lo tanto se trata de trabajar en conjunto.

Siendo las 12 m. se da por terminada la reunión de la mesa.