



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

ACTA

25 DE FEBRERO DE 2010

En la ciudad de Bogotá, siendo las 10 a.m. se da inicio a la mesa de vivienda de interés social en el salón SD 716 del Edificio Julio Mario Santodomingo en 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 Camilo Congote, gerente general de la constructora Amarillo S.A., quien presentará los detalles del macroproyecto Ciudad Verde, liderado por esta compañía.

Según Camilo, el macroproyecto Ciudad Verde se desarrollo en el marco de la ley de los macroproyectos, la cual está amarrada al plan de desarrollo del actual gobierno nacional. Los objetivos de esta ley son, principalmente, seguir con la política de ciudades amable e intentar alguna manera de reducir el escandaloso déficit de vivienda que tiene en país.

Congote divide su exposición en tres partes claramente definidas. En primer lugar, se explican los parámetros que rigen el desarrollo y la construcción de vivienda en Colombia. Como segunda instancia, se presenta un esbozo general de las características del proyecto, es decir en qué consiste y como se armo. Finalmente, se plantea el modelo de gestión implementado para la realización de este macroproyecto desde el inicio del mismo hasta la consecución de la licencia de urbanística.

Entre los parámetros para el desarrollo de vivienda en Colombia, se mencionó la competencia. Según Camilo, el déficit cuantitativo de vivienda para Bogotá durante el año 2005 fue de 271.000 hogares, mientras el déficit cualitativo llegó a las 87.000 unidades. Por otra parte, el crecimiento anual de la demanda VIS en Bogotá es del 1.5%, es decir 17.000 hogares cada año. Teniendo en cuenta lo anterior, Camilo expone que el número de viviendas anuales requeridas para satisfacer el déficit y suplir las necesidades que demandan los nuevos hogares, es de 61000 unidades por año. Lamentablemente, según cifras expuesta por él, la producción de hogares durante los años 2009 y 2010 es insuficiente frente a la problemática planteada.

En materia de financiación, que es otro de los parámetros mencionados por Camilo, la tasa de interés del mercado influye enormemente en la oferta y la demanda de vivienda. En una de las gráficas expuestas por Camilo, se muestra como la producción de vivienda y el acceso de las personas a la misma, es altamente sensible frente a la variable tasa de interés. En la medida

en la tasas baje se venden mas viviendas. Según él, cuando los bancos hablaron de tasas fijas al 1% en el año 2007, los compradores aumentaron.

Otro de los parámetros mencionados por Camilo fueron los subsidios. Según él, Bogotá es una ciudad altamente privilegiada en materia de subsidios pues cuenta con importantes cajas de compensación familiar con sede en la capital. De acuerdo con Camilo, los subsidios otorgados por el gobierno y por las cajas de compensación permiten un acceso a la vivienda a 50 mil familias aproximadamente en Bogotá y sus alrededores. Finalmente, el último parámetro mencionado hace referencia al suelo. En este sentido, Camilo afirma que el escenario actual permite suponer que con un acceso ilimitado al suelo urbano, se podría multiplicar el desarrollo de vivienda VIP y VIS en las principales ciudades colombianas.

En cuanto al proyecto Ciudad Verde, Camilo expone su localización, accesibilidad, propuesta urbanística y propuesta de usos del suelo. Según él, el proyecto consta de 328 hectáreas y su ubicación exacta corresponde al borde de Usme, muy cerca del caso urbano del municipio de Soacha. Camilo expone que, el terreno donde se está desarrollando el macroproyecto Ciudad Verde correspondía a un grupo de fincas. En este sentido, para la realización de la obra fue necesario llegar a un consenso entre los múltiples inversionistas, los cuales correspondían a los diferentes dueños del suelo necesitado.

Camilo expuso en detalle cada una de las fases correspondientes al modelo de gestión del suelo empleado para la realización del macroproyecto. Los diferentes pasos implicaron, en primer lugar, definir los promotores del proyecto y llegar a un consenso de voluntades entre las diferentes entidades gubernamentales involucradas, es decir, entre el gobierno nacional, la gobernación de Cundinamarca, la alcaldía de Bogotá y la alcaldía del municipio de Soacha. De igual forma, se delimitó el proyecto definiendo el porcentaje de hogares y la cantidad de viviendas VIS y VIP a construir.

Por otra parte, dentro del modelo de gestión también se realizaron estudios de prefactibilidad, se analizó el tema de los servicios públicos, así como la viabilidad técnica, ambiental y financiera del proyecto. De igual manera, se llegó a un consenso con el municipio, se realizó el cierre financiero del proyecto y se solicitó la licencia de urbanización. Como último paso en el modelo de gestión planteado por Camilo, se realizó la apertura para la venta a constructores. El tiempo total que se empleó en dicho procesos de gestión fueron 18.5 meses, según lo expuesto por Camilo.

De acuerdo con el expositor, el modelo de gestión expuesto anteriormente es bastante eficiente en comparación con otros modelos implementados para la realización de otros proyectos. En materia de habilitación de suelo, el suelo habitado por el macroproyecto Ciudad Verde es mucho mayor al habilitado por proyectos como El Porvenir o El Recreo, los cuales también se plantearon como alternativas para cubrir el déficit de vivienda en Bogotá.

Finalizada la intervención del gerente de la constructora Amarillo, se dio paso a la discusión en la Mesa VIS. A continuación se exponen algunos de los puntos tratados por los diferentes participantes:

- Se cuestionó la autonomía de los municipios en la realización de este tipo de proyectos, lo cuales son liderados directamente por el gobierno nacional y no por las entidades territoriales. Según lo comentado por uno de los participantes, este tipo de herramientas le quitan autoridad a los municipios en la toma de decisiones.
- Macroproyectos como Ciudad Verde tienen un impacto indiscutible en el territorio aledaño, principalmente en lo referente a dotación y equipamiento en materia de salud o educación.
- A favor del macroproyecto se mencionó que una de sus principales cualidades es el hecho de poder resolver los vacíos que en materia de servicios públicos no podría resolver el municipio por sí solo.
- De igual forma, por medio del macroproyecto Ciudad Verde se logró gestionar suelo para la construcción de vivienda, lo cual es una prioridad para el país. Según uno de los participantes, Ciudad Verde ha aportado la cuota más generosa en materia de suelo, por encima de los demás proyectos que se están realizando o se han realizado en Colombia.
- De acuerdo con uno de los participantes, existen muchas críticas en torno al manejo de los recursos económicos en este tipo de proyectos. Sin embargo, para uno de los participantes, el proyecto promueve la generación de industrias. De este modo, la población beneficiaria de Ciudad Verde no tienen que desplazarse a otros territorios para satisfacer las necesidades propias. De igual forma, se busca que el macroproyecto cubra al resto de la población de modo que se promueva la infraestructura en educación y salud.
- Uno de los participantes argumenta que los macroproyectos le permiten al sector público encontrar en el sector privado un buen aliado con el objetivo de eliminar el déficit de vivienda existente. De acuerdo con este participante, la población desplazada es la más vulnerable en términos de vivienda y lamentablemente en Soacha se concentra cerca del 27 % de los desplazados que llegan a Cundinamarca.
- Según otro de los participantes, aunque no se pueden desconocer las bondades de los macroproyectos hay que tener en cuenta que, a pesar de los subsidios, gran parte de la población más vulnerable no puede acceder a préstamos para pagar una de las viviendas que hacen parte de Ciudad Verde.
- La vivienda de interés prioritario debe ir de la mano con una gran voluntad política de colaboración. De lo contrario, si el gobierno nacional no se interesa, la situación puede tornarse imposible.
- De acuerdo con uno de los participantes, los macroproyectos son una figura bastante funcional que ha sido demandada a pesar de ser una oportunidad en materia de vivienda. En muchos casos, lamentablemente, se le ha considerado una amenaza para las entidades territoriales.
- Con el objetivo de realizar un desarrollo urbanístico de calidad y no incrementar los precios de las viviendas, también es necesario que el suelo destinado para los proyectos no contribuya a elevar considerablemente el costo de los bienes inmobiliarios.
- Es necesario analizar en mayor detalle el fenómeno de autoconstrucción. Lo anterior puede implicar un problema serio en la realización de este tipo de proyectos pues la

gente tiende a iniciar un proceso de vivienda progresiva sin mucha asesoría técnica y con un alto riesgo.

- Según algunas de las cifras expuestas, del el total de las familias demandantes de vivienda de interés social, el 71% corresponde a empleados del sector informal mientras solo el 29 % corresponde a empleados del sector formal.
- De acuerdo con uno de los asistentes, aunque algunos trabajadores informales puedan llegar a tener mayores ingresos que aquellos que laboran en el sector formal, es muy difícil que se les otorgue un crédito. Para las entidades bancarias otorgarle algún tipo de préstamo a esta clase de personas implica un riesgo pues se considera que los ingresos que devengan son inestables.
- Los macroproyectos permiten garantizar el crecimiento ordenado de la ciudad y la satisfacción de la demanda existente en materia de vivienda.
- Según uno de los participantes, con el objetivo de promover la financiación se puede adoptar una política de microcréditos. La idea sería realizar créditos pequeños a plazos cortos por medio de entidades como el banco de caja social de ahorros, la cual desde hace muchos años otorga este tipo de préstamos.
- Uno de los asistentes plantea sus inquietudes en torno a la forma como la figura de los macroproyectos se extenderá a otras regiones. Teniendo en cuenta localizaciones diferentes a la sabana de Bogotá.
- Otro de los participantes destaca que los macroproyectos son realmente una solución de carácter temporal y se hace necesario el aporte de todos para superar definitivamente el déficit de vivienda en el país.

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