



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

**ACTA
27 DE MAYO DE 2010**

Siendo las 10 a.m. se dio inicio a la Mesa VIS en el salón SD-701 de la Universidad de los Andes.

La sesión comenzó con la bienvenida por parte de la coordinadora Clemencia Escallón a los asistentes a la mesa y la presentación del equipo perteneciente a la Secretaría Distrital de Planeación. Dicho equipo, integrado por Alejandro Rodríguez, José Salazar, Juan Francisco Rodríguez y Manuela Miranda, expuso los planteamientos de la nueva propuesta para el POT en materia de suelo para vivienda.

En primer lugar se expuso el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad de Bogotá, el cual según los presentadores llega a 140.000 hogares. En cuanto a los asentamientos de origen informal, hay muchos interrogantes en torno a la acción que tomará el POT frente a este tema. Con relación a esto, los expositores aclaran que no es un tema exclusivo de producción de suelo pues también tiene que ver con temas de orden nacional en materia de financiamiento, etc.

Con relación al concepto de vivienda que existe en el POT actual, no se tiene muy claro cual es el papel de la vivienda y se enfatiza en una estrategia para asumir el problema de vivienda que tiene la capital. Sin embargo, con respecto a esta estrategia no es mucho lo que se ha logrado consolidar pues no se ha tenido muy claro el balance entre Bogotá y sus ciudades vecinas. Actualmente, en la región lo único que se ha logrado hacer en términos regionales es el macroproyecto de Soacha.

Con relación a los planteamientos del POT actual, los expositores presentan una matriz donde se muestra los programas en materia de vivienda y las acciones que se han tomado al respecto (Ver presentación – Diapositiva 7). De igual forma, se muestran las formas de financiación frente a esos programas y las instituciones que se han encargado de llevarlos a cabo. A partir de esta matriz se reflejan las dificultades en materia de vivienda en el 190.

En torno al programa de vivienda nueva, se puede decir que es uno de los aspectos que ha atraído la mayor atención pues el tema de suelo vacante llama la atención dentro de las entidades distritales. Dentro del programa de vivienda nueva se destaca el Plan Parcial de Usme y el Norte. El papel de metrovivienda en este sentido ha sido sumamente importante. Otro de los programas de vivienda corresponde al fortalecimiento y consolidación de los barrios residenciales, se dejó a la luz de las UPZ, las cuales han tenido diversas limitaciones y dificultades desde su creación. La institucionalidad de este programa fue bastante precaria e ineficiente. En materia de mejoramiento y reasentamientos, no existe una política integral para la ciudad y finalmente, en lo relacionado con renovación, el panorama es bastante complicado.

Con respecto a los temas principales que se ha abordado en la revisión del POT, se puede destacar lo relacionado con la “Estrategia Regional”. En este sentido la región sigue siendo una necesidad para Bogotá y las dificultades en este sentido son inmensas. Se le está apostando a que, aunque las viviendas se hagan por fuera de la capital, la responsabilidad en últimas termina siendo de la capital. La propuesta en este sentido es realizar proyectos de colaboración con las ciudades vecinas para determinar que programas les interesan. Por lo general no les interesan programas VIS pero si proyectos industriales o comerciales.

Bogotá ya ha realizado proyectos en conjunto con las ciudades aledañas para beneficio regional. En este sentido, ya se han implantado servicios en las zonas de borde como lo es el parque de la Florida. Programas como éste pueden adaptarse al tema de vivienda, de modo que la capital se encargue de poner los recursos necesarios.

En la revisión del POT, se busca la diversificación de la oferta de vivienda. Actualmente existe una subdivisión predial que nadie había predicho y una oferta de lotes con servicios o vivienda en arriendo. En este sentido, es necesario frenar el crecimiento de la informalidad mediante la promoción de los programas de vivienda nueva. Por otra parte, la revisión del POT también viene regida por una estrategia espacial. En este sentido la capital se dividió en varias piezas urbanas y las soluciones de vivienda dependen de dicha división. De esta forma, se analizan de manera independiente las posibilidades de vivienda al interior de la ciudad y los programas que se pueden implementar en la periferia. Según los expositores, actualmente se cuenta con una base de datos realmente fuerte en términos de acueducto y alcantarillado. Lo anterior ha permitido la toma de decisiones apropiadas en materia de densificación y renovación urbana.

Por otra parte, los expositores resaltan que la producción de vivienda debe promoverse de forma estratégica para que afecte el mercado. En este sentido el distrito debe emprender acciones de desarrollo prioritario que afecten el mercado del suelo circundante a las zonas donde se desarrollen esta clase de proyectos. De igual forma, Finalmente, en la revisión del POT, se destaca que la acción del distrito debe enfocarse más en la gestión del suelo que en la producción de vivienda nueva. Finalmente, se presenta de manera detallada la forma como, el equipo de planeación, está analizando los problemas tenidos en cuenta en el POT actual. En este sentido, se muestran una lista de tratamientos, los cuales se asemejan a los denominados programas en el POT actual. Entre los tratamientos se mencionan los siguientes: Desarrollo, consolidación, mejoramiento y renovación (Ver Presentación – Diapositiva 10).

En materia de “Desarrollo”, aunque se están empleando instrumentos para la calificación de suelo, se cree que cada vez es menos el terreno disponible para tratamiento de desarrollo. Por otra parte, en lo referente a “Consolidación”, lo que se pretende es reconocer las necesidades de vivienda dependiendo de las características propias de cada zona de la ciudad. Con respecto al mejoramiento, las áreas que pueden ser mejoradas se deben identificar mediante una valoración del estado real de la ciudad. La idea es que las áreas en proceso de mejoramiento pasen a un proceso de consolidación. Finalmente, en materia de “Renovación”, se cree que la ciudad debe concentrar los esfuerzos de renovación en áreas estratégicas para la ciudad con proyectos puntuales.

Finalizada la presentación del equipo de planeación distrital, se dio paso a la discusión. A continuación se presentan algunos de los puntos más importantes tratados por los participantes de la mesa:

- Uno de los participantes cuestiona acerca de la razón por la cual se considera que la vivienda que se va a hacer en los municipios aledaños a Bogotá no va a tener los equipamientos necesarios y la gente tendrá que depender exclusivamente de la capital.
- Los expositores argumentan que, en parte, los sectores bajos no se van a los municipios aledaños a Bogotá pues no tienen como sostenerse. Es así como prefieren quedarse viviendo en condiciones precarias pero en la capital. En este sentido la idea es que Bogotá haga un aporte inicial y contribuya a que las familias puedan vivir bien pero en otras zonas de la región.
- Para uno de los asistentes a la mesa, en tema del arriendo es un punto importante a considerar pues está contribuyendo a solucionar en cierta medida el problema del mercado informal. Según él, sería bueno analizar como el tema del arriendo se incluye en el POT.
- Para los expositores, actualmente no existe evidencia que demuestre una relación entre la inversión del estado y un aumento de las relaciones de arriendo. Al parecer, aunque el costo del arriendo aumenta con la inversión del estado, las relaciones de este tipo no aumentan de forma significativa.
- Según uno de los asistentes, actualmente es una tarea complicada el hecho de sacar una licencia de construcción y no se ha hecho absolutamente nada para tratar de cubrir la necesidad que tienen la gente de construir. Para este participante uno de los cuellos de botella en materia de calidad de vivienda es la tramitología.
- Según los expositores las cifras muestran una densificación en la periferia de la ciudad que ha implicado el agotamiento del espacio libre en la capital. Dado que Barrios como Patio Bonito no se pueden densificar más, es necesario analizar que zonas de la ciudad pueden soportar procesos de densificación y cuáles no tienen capacidad para esto.
- Según los expositores, la labor desempeñada por Metrovivienda es exitosa y esta entidad ha podido otorgar infraestructura y servicios a muchos terrenos, los cuales han quedado habilitados para la construcción de vivienda.
- De acuerdo con uno de los participantes, sería conveniente mirar algún mecanismo que promueva la inversión del acueducto en materia de infraestructura nueva.
- Para los expositores, el acueducto podría invertir en infraestructura nueva en la medida en que se aumenten las tarifas.
- Para una de las asistentes a la Mesa, el tema del déficit de vivienda en Bogotá no se puede arreglar a punta de arrendamiento o plan terrazas. Según ella, no se puede seguir insistiendo en que el problema del suelo en la capital se soluciona a punta de cargas y beneficios o plusvalías. Es necesario mirar nuevos esquemas de financiación para promover la producción del suelo necesario en la construcción de VIP.
- Según Clemencia Escallón, coordinadora de la mesa, es importante destacar el aprendizaje que se ha tenido en los 10 años de vigencia del actual POT. Según ella es necesario aprender mucho de los tratamientos planteados en la revisión del POT. El tema de mejoramiento, en particular, es un aspecto crítico pues las personas han continuado construyendo a lo largo de los años, como en el caso de Patio Bonito. A la coordinadora le sorprende, que las personas estén solicitando más licencias de que antes. Para ella no se puede pasar del mejoramiento a la consolidación sin antes revisar el mejoramiento. Actualmente existe un mejoramiento lineal y no se ven mayores transformaciones. Finalmente, el llamado es a realizar una

revisión de los tratamientos, especialmente el tema de mejoramiento y a usar de forma adecuada la información y los datos con los que se cuenta actualmente. No se pueden tener 7 mil Ha urbanizadas y pasar inmediatamente a consolidar.