



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

ACTA

29 de ABRIL DE 2010

Siendo las 10 a.m. se da por iniciada la Mesa Vis en el salón SD 716 de la Universidad de los Andes. Clemencia Escallón, coordinadora de la Mesa, da la bienvenida a los participantes y realiza la presentación de Gabriel Herrera, Jefe de División de Vivienda y Ana Lilián Valencia, de la caja de compensación Colsubsidio. Los cuales fueron invitados a presentar el nuevo proyecto de vivienda denominado Ciudadela Colsubsidio Maiporé

Valencia y Herrera presentaron, en primer lugar, un video alusivo al proyecto en el cual se mostraron sus características más importantes. Maiporé, es un proyecto de vivienda a gran escala realizado en asociación con compañías como Fernando Mazuera y Cia S.A., Prodesa S.A. y Norco S.A. EL proyecto se encuentra localizado. Igualmente se realizó un trabajo conjunto con una firma canadiense, la cual ayudó a estructurar el proyecto en materia ambiental.

El proyecto giró en torno a tres ejes conceptuales básicos: el ambiental, el social y el económico. Dichos aspectos, según comentó Ana Lilián, proveen un enfoque holístico y van más allá de las medidas estándar pues, además de considerar el bienestar social y ambiental de la sociedad, tiene en cuenta las condiciones económicas de la misma (Ver diapositiva 4 – Presentación Maiporé). En materia ambiental se tuvieron en cuenta los aspectos como la localización del proyecto y el uso de recursos como el agua, el aire y la energía. En materia social, el enfoque se orientó hacia el fortalecimiento social y como comunidad. Finalmente, en lo referente al tema económico, se consideró el crecimiento de valor y la valoración de la inversión.

El proyecto se encuentra localizado a la entrada de Bogotá en el municipio de Soacha bajo la vertiente del río Bogotá y junto a los cerros aledaños a la Capital. La idea para el proyecto fue aprovechar su localización, especialmente en lo relacionado con el sistema hídrico y la creación de espacios públicos como lagunas y parques. Aunque el proyecto se enmarca en un contexto urbano también, también se mira hacia los cerros pues se quiere recuperar este recurso para Soacha.

En materia social, la intención fue lograr que la población, como comunidad, se apropie del espacio correspondiente al proyecto. Es decir, generar un sentido de pertenencia entre las personas mediante la construcción de colegios, hospitales e incluso instituciones dedicadas a la educación media. En materia económica, por su parte, la idea es posibilitar que toda la zona

comercial este en capacidad de crecer y que la población tenga la posibilidad de desarrollarse en este sentido.

En cuanto al tema de transporte público, el eje principal para el proyecto es la construcción del terminal de Soacha, donde se desarrollara una gran actividad en términos de entrada y salida de pasajeros. Las dos vías importantes por las cuales se tiene acceso al proyecto, son la autopista sur y la circunvalar del sur. En lo relacionado con espacio público, la intención es integrar el espacio público con el concepto de desarrollo urbano. Para esto se han buscado unos puntos básicos que permiten desarrollar el concepto de barrio y fomentar el sentimiento de pertenencia.

Como ya se había mencionado, los espacios públicos también son sumamente importantes en materia ambiental para el proyecto. Éstos actúan como receptores de aguas lluvias e impiden inundaciones. Los espacios que no cuenta con zonas verdes son muy susceptibles a inundaciones en épocas de invierno. En Maiporé cada habitante podrá acceder a un espacio público en máximo 5 minutos de recorrido peatonal desde cualquier punto del proyecto.

En lo relacionado con la normativa que rige el proyecto, su desarrollo se enmarca en la aplicación de las normas estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha. Al momento de realizar la propuesta del proyecto, se analizó el plan de ordenamiento territorial con la intención de articular el desarrollo de Maiporé a las políticas que, en materia territorial, se manejan para Soacha. El proyecto cuenta con 1.183.000 m² de área total, de los cuales si se descuenta el área correspondiente a los cerros y se tienen en cuenta las exigencias del municipio, queda un área neta para la construcción de 605.000 m².

El proyecto se desarrollará en 9 fases, en las cuales se desarrollará un total de 16.000 viviendas, las cuales corresponderán a VIS, VIS medio, VIS alto y VIS alto +. Los porcentajes de cada uno de este tipo de vivienda se muestran en la dispositiva 34 de la presentación. La inversión total para el proyecto es de aproximadamente 83.000 millones de pesos en obras de urbanismo. En cuanto al empleo generado, la construcción de VIS producirá cerca de 3.9 empleos directos por vivienda por 6 meses y 1.2 empleos indirectos por vivienda por 6 meses. En conclusión, el proyecto con las 16.000 unidades que se piensan construir, generará 62.000 empleos directos y 19.200 indirectos (Ver diapositiva 39 – Presentación Proyecto Maiporé).

Terminada la presentación del proyecto, se abrió paso a la discusión del mismo. Los puntos más importantes de dicha discusión se exponen a continuación:

- El representante de Norco S.A., afirma que en la realización del proyecto no van a haber separaciones entre estratos y estos va a estar completamente integrados. Lo cual, según él, es un aspecto muy interesante a resaltar dentro del proyecto.
- Según uno de los asistentes, se debería considerar la posibilidad de mejorar el diseño arquitectónico de los apartamentos, de modo que estos presenten una alternativa menos rígida. La idea sería construir una vivienda un poco más flexible en términos espaciales.
- Para otro de los participantes, el proyecto Maiporé propone ciudad pues la idea no es construir supermanzanas aisladas las unas de las otras.

- Uno de los asistentes cuestionó el hecho de que, en Maiporé, tan solo el 30 % de las 16.000 viviendas que se construirán corresponde a VIP. Según él, lamentablemente en Bogotá la VIP parece estar en vía de extinción.
- Según los expositores, Maiporé no es un macroproyecto, es un proyecto urbano de carácter privado que inicio bajo un plan parcial y luego se acogió al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha. Al no ser un macroproyecto, presenta una escala diferente y aunque no genera toda la VIP necesaria para cubrir el déficit por lo menos aporta algo a la solución de este problema.
- Según un participante en la Mesa, el proyecto de la ciudadela Colsubsidio empezó a presentar una serie de problemas después de ser construido. En materia de movilidad, por ejemplo, aunque esta se había pensado peatonal no fue así y las calles diseñadas para este fin se dañaron debido al paso de los carros o de buses alimentadores. Por otra parte el comercio en la ciudadela se desarrollo de forma desordenada representando problemas de invasión de espacio público, etc.
- Según los expositores, el tema de transporte no se puede resolver exclusivamente desde un sector de la ciudad pues es un problema de carácter municipal. Lo que se ha buscado en Maiporé, es articular las vías de entrada y de salida al proyecto, con el transporte público de la zona. En lo referente al desarrollo comercial dentro del predio, se ha buscado regular este tema mediante la creación de múltiples espacios de uso comercial. Todos los centros de barrio tendrán zonas comerciales de fácil acceso.
- Otro de los asistentes pone sobre la mesa el tema de acceso a medios de comunicación como internet. Los expositores responde que, con respecto a este tema, se prevé que todas las viviendas tendrán acceso a servicios de telecomunicación.
- Para uno de los participantes, el tema de la educación es bastante delicado pues aunque se piense en un colegio de 2.500 alumnos, la oferta de educación sigue siendo escasa. Se plantea que el tema de la educación nunca se podrá satisfacer dentro del mismo proyecto.
- Uno de los asistentes pregunta sobre la relación entre la caja de compensación Colsubsidio y las empresas constructoras. Según los expositores, la caja de compensación es la encargada de otorgar el lotes urbanizado para que los constructores entren a realizar su trabajo y desarrollo las viviendas.
- Para los expositores, el proyecto no tienen vivienda unifamiliar pues es más viable tener VIS multifamiliar. La vivienda unifamiliar no es buena pues, en primer lugar, no hay suficiente suelo para su construcción, y en segunda instancia, muchas veces termina siendo multifamiliar pero en mal estado.
- Según los expositores, los compradores de vivienda se sienten más respaldados cuando el promotor del proyecto es una caja de compensación familiar y no una empresa privada.
- Para uno de los asistentes, el proyecto Maiporé le va a mejorar la cara a Soacha y se va a valorizar en el tiempo. Los proyectos unifamiliares por el contrario tienen a no valorizarse tanto.
- De acuerdo con uno de los participantes, la caja de compensación que adelanta el proyecto, debe acompañar a las familias de modo que la comunidad se de cuenta que no es necesario crear locales comerciales cuando, actualmente, existen otros medios que facilitan hacer negocios como lo es la internet.

- Para uno de los asistentes, Maiporé es una muy buena solución en materia de vivienda y además contribuye a romper una serie de paradigmas existentes actualmente en el sector de la vivienda.
- Según uno de los participantes, a él le queda la duda acerca de si la VIP efectivamente llegará a las familias más necesitadas.
- Para uno de los asistentes, el hecho de que los distintos estratos compartan los espacios urbanos es un aspecto muy bueno y muy interesante de Maiporé.
- En Soacha existen un gran déficit en materia de vivienda y el municipio debe seguir acompañando este tipo de proyectos con la intención de darle alguna solución a esta problemática.
- Según uno de los asistentes, Maiporé es una excelente jalonadora de proyectos de buena calidad.