



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

**CONVERSATORIO VOLVER A LOS ANDES**

En la ciudad de Bogotá, siendo las 10:30 a.m. se dio por iniciado el conversatorio organizado por la mesa Vis en torno al siguiente tema: “Estado constructor – Estado facilitador, ¿Quién debe construir la VIP (Vivienda de interés prioritario) en Colombia?. Lo anterior en el marco del evento “Volver a los Andes” organizado por la Universidad de los Andes para integrar a sus egresados.

La reunión comenzó con el nombramiento de los participantes y el respectivo agradecimiento por su asistencia. Entre los miembros de la mesa de conversación se encontraban un grupo importantísimo de egresados vinculados al tema de la vivienda: el doctor Carlos Costa, ministro de ambiente, vivienda y desarrollo territorial y Francesco Ambrossi, gerente de Metrovivienda en Bogotá. De igual forma, participaron en el conversatorio tres profesores de la Universidad de los Andes: Samuel Jaramillo, profesor asociado de la Facultad de Economía; Hernando Vargas, asociado a la facultad de Ingeniería en el departamento de civil y ambiental; Stefano Anzellini, asociado a la Facultad de Arquitectura y la coordinadora de la Mesa Vis, Clemencia Escallón, quien esta vinculada a la Facultad de Arquitectura.

Terminada la presentación de los asistentes al conversatorio. Clemencia Escallón expone la propuesta que plantea la Mesa de Vivienda de Interés social, la cual cumple diez años de vigencia. La coordinadora de la mesa presenta una breve reseña de lo que es este espacio, cómo se dan sus conversatorios y a quienes convoca. Según ella, cada mes se reúnen a tocar diversos temas de actualidad o interés, relacionados con inquietudes sobre el sector vivienda.

Después de introducir brevemente el trabajo de la Mesa VIS, Clemencia plantea las siguientes preguntas en torno a las cuales girará la discusión:

¿Qué hacemos con la vivienda de interés comunitario en Colombia?

¿Quién la debe hacer?

¿Que es lo que pasa con la demanda muy particular?

¿Que la impide y que se puede hacer para hacerla avanzar?

La coordinadora muestra unas cifras que demuestran lo difícil del tema a exponer. Estos datos exponen el déficit de vivienda y la proyección que tiene el Departamento Nacional de Planeación con respecto a este aspecto. De acuerdo con las referencias presentadas por Clemencia, la construcción de VIS va en descenso. Al terminar de

presentar los datos mencionados, la coordinadora le abre paso al doctor Francesco Ambrossi.

Ambrossi comienza por cuestionar el por qué ha comenzado a desaparecer la vivienda de interés social y prioritaria en el país. Expone el tema de los precios fijos en vivienda de interés social y sus consecuencias; también cuestiona el uso de la ley 388, la cual tiene que ver con la gestión del suelo y la relación con el gobierno con esta gestión. De igual forma, argumenta como, si el gobierno reglamenta adecuadamente los costos de los suelos, los proyectos inmobiliarios se podrían ampliar. Ambrossi menciona los problemas que se presentan con los subsidios y la labor que Metrovivienda para garantizar el valor de los suelos. Lo anterior, según él, tiene la intención de ampliar el área de construcción y el número de viviendas que pueden desarrollarse en cada proyecto.

Después de la intervención de Francesco, Clemencia Escallón da la palabra al profesor Hernando Vargas. Según Vargas, el estado debe promover el derecho a la vivienda digna y por lo tanto debe ayudar a establecer los terrenos para la construcción de las mismas. Para él, la construcción de VIP presenta varias problemáticas. Por ejemplo, la migración debido a la escasez de terreno y el cambio de vivienda de interés social por vivienda de estrato alto. De acuerdo con él, Colombia es un país rezagado en el tema de la vivienda social pues no ha podido solucionar los problemas en materia de cantidad y calidad. Finalmente, propone el ejemplo del macroproyecto “Ciudad Verde” para demostrar el avance en materia de unión de constructores y reajuste de tierras.

Terminada la intervención del profesor Vargas, se propone un nuevo tema tomando como referencia a países como Brasil, donde se manejan macroproyectos a gran escala: ¿cómo se ve la escala de los proyectos y la asociación público-privada en lo referente a temas de financiación y subsidios? ¿Qué papel juegan estos componentes?

La siguiente intervención la realiza el profesor Samuel Jaramillo y a su manera de ver, el conversatorio debería ser enfocado en repensar el papel del gobierno en la vivienda social. Según él, hace 20 años se hizo una reforma en la política de vivienda donde se eliminó un sistema muy importante: el UPAC. Lo anterior, tuvo dramáticas repercusiones sobre el sector, la eliminación del promotor estatal, su sustitución por los subsidios y la dicotomía de la vivienda como política social. Todo lo que se tenía antes fue cambiado y esto trajo consecuencias sobre la construcción de viviendas. Por ejemplo, la sobreproducción en vivienda de lujo y el incremento del déficit de vivienda de interés social.

Según Jaramillo, el cambio mencionado en el párrafo anterior arrojó resultados muy poco esperados por la entidad estatal, creando una impresión general de corrupción

en Colombia. En el país se tomó un modelo chileno y se dio inicio de una vez, y no paulatinamente, al uso de los subsidios. De acuerdo con Samuel, el sistema se debe replantear pues lleva 20 años y no ha funcionado. De esta manera, se podría comenzar a mejorar y dar a la población la vivienda que necesita. Especialmente en los sectores más pobres para que la desproporción entre oferta y demanda se vea equilibrada.

Otro de los temas tratados por Jaramillo, pone en tela de juicio los datos del DANE sobre la disminución del déficit de vivienda, al refutar el sistema que usa esta entidad. Según él, hay una desproporción en las viviendas formales y la necesidad de vivienda real de los sectores de más bajos ingresos. Para Samuel, es momento de repensar de qué manera se podría hacer complementos en los planes de vivienda y qué herramientas se podrían usar. Jaramillo considera importante el replanteamiento de los subsidios y los préstamos bancarios. De acuerdo con él, el sistema bancario está imposibilitado para prestarles a los más pobres que son los más importantes, especialmente a aquellos que no pueden sustentar ingresos mensuales estables.

Por otra parte, Jaramillo expone la importancia de la política anticíclica del ICT que se solía tener. Con esta política se amortiguaba el problema externo de la crisis económica del país en relación a la vivienda, evitando que este bajara del mismo modo; Samuel compara el sistema mencionado con el sistema que ahora manejamos: un sistema pro cíclico en el cual si hay crisis a nivel general la vivienda se ve afectada. Por otra parte, Jaramillo recalca los grandes incentivos y subsidios que actualmente se están dando para viviendas de lujo. De igual forma, agrega que una de las grandes dificultades que ve en el gobierno es su dependencia de la productividad que agentes externos vean sobre la vivienda de interés social. Lógicamente, se ven inclinados a los que dan más ingresos y esto imposibilita que el estado pueda otorgar subsidios. Finalmente, reincide la función tan importante que tenía el promotor estatal en todos los papeles que éste desempeñaba.

La palabra se le otorga, ahora, al profesor Stefano Anzellini. Anzellini comienza por argumentar que la calidad arquitectónica está muy lejos de ser alcanzada y este es uno de los proyectos investigativos que se lideran en la universidad. Según él, los estudios que se han hecho no han resultado muy satisfactorios, sobre todo en el noroccidente de Bogotá, donde en este momento hay mayor incidencia de VIS. Stefano se enfoca en la pregunta acerca de cómo lograr lo que proponemos, es decir, tener una mayor calidad en la arquitectura de vivienda, de la cual 70 % es vivienda social. El profesor hace un llamado al ministerio y a todos los sectores a que se retomem proyectos tan significativos e importantes como lo fueron proyectos del Tunal, en los cuales el estado tomó parte importante no solo en aspectos como los subsidios. Por medio de este tipo

de iniciativas, Colombia se convirtió en una demostración de innovación para los demás países.

Finalmente, la palabra la toma el Ministro quien inicia comentando algo de su experiencia de vida en materia de vivienda. Según él, también le gustaría volver al pasado que existió en materia inmobiliaria, pues el de pequeño vivió en uno de los apartamentos que construyó su padre.

Según el ministro, desde hace 20 años hasta hoy, hay un declive considerable en materia de vivienda. Para él, con 150 mil viviendas en total, actualmente estamos lejos de la generación de viviendas anuales necesarias para cubrir el déficit, la cual que está entre 230 y 250 mil unidades por año. Carlos, afirma que se debe corregir las falencias en este tema y no se deben seguir ignorando estas estadísticas. Por otra parte, también hace un llamado a replantear y ver lo que sí está funcionando.

Según Costa, los subsidios que está dando el ministerio se le otorgan a los proyectos que proponen los municipios y se hacen mediante convocatorias. En este sentido, se materializa un subsidio a la oferta y no a la demanda teniendo la garantía de que el dinero se va a convertir en casas. Lo cual según él, es una evolución en materia de otorgamiento de subsidios. De acuerdo con el ministro, todos los municipios no tiene la capacidad de tener una entidad como Metrovivienda.

Sobre la vivienda informal presenta tres de sus problemáticas. Por un lado, el tema de las titulaciones, pues en la vivienda informal no hay mucha seguridad en este sentido. El modo en que el ministerio está apoyando a las personas para que puedan acceder a sus casas es a través de subsidios de vivienda saludable de fácil consecución. Otro de los temas tratados por el ministro corresponde al Fondo Nacional del Ahorro, el cual también es una forma de apoyo para la vivienda informal a través de un ahorro programado por un año, el cual también puede servir de cuota inicial en materia inmobiliaria. El ministerio ha ensayado otros mecanismos en pequeñas poblaciones, como lo es un crédito de la mano con un subsidio. En el caso de Antioquia, por ejemplo, el departamento es quien otorga el préstamo para que las personas adquieran su casa.

Con relación a la participación privada para tomar medidas anticíclicas, el ministro resalta que el sector vivienda fue el primero en salir de la crisis por las medidas que se tomaron. En este sentido, la estrategia de publicidad funcionó y los subsidios fueron entregados a quien correspondía. Los resultados arrojados mostraron que el 65 % de las viviendas fueron compradas por personas que adquirirían por primera vez una casa, es decir, compradores nuevos contrario a lo que se esperaba. Finalmente, Costa llega a la conclusión de que hay un gran mercado potencial que ha perdido el miedo al

sector bancario en lo referente a la sobrevaloración de préstamos. Con la nueva propuesta del estado donde este va a pagar una parte de la deuda, el sector financiero ha comenzado a descender paulatinamente sus tasas

Siendo las 12:30 p.m., la coordinadora de la Mesa VIS Clemencia Escallón, agradece a los participante y da por terminado le conversatorio organizado en torno a la VIP.