

## **ACTA MESA VIS –DIEGO ECEHVERRY CAMPOS**

**Universidad de los Andes**

**Fecha: 22 de septiembre de 2011**

### **Tema:**

Revisión y discusión de los programas de gobierno presentados por los candidatos a la Alcaldía de Bogotá -2012-2015, desde los temas de discusión de la Mesa VIS sobre gestión de suelo y ordenamiento territorial , demanda y oferta de VIS / VIP en Bogotá y la región e institucionalidad del sector.

(Se anexa: Presentación de la coordinadora de la Mesa VIS y cuadro comparativo de las propuestas de los candidatos en los programas de gobierno por temas, el cual se entregó a los participantes para la deliberación.)

### **Participantes:**

A esta sesión de la Mesa VIS asistieron (20 personas) representantes de la Academia, Camacol, sector público distrital, ONG's vinculadas al tema, miembros del sector financiero e investigadores.

### **Resumen de la discusión**

La Mesa VIS comenzó dando la bienvenida a todos los participantes por parte de la coordinadora, Clemencia Escallón, quien en primera instancia comentó la realización próximamente del Foro Internacional “La vivienda en América Latina: Revisando Estrategias” e invitó muy especialmente a todos los participantes a asistir a dicho evento el 13 de octubre en la Universidad de los Andes.

Posteriormente se hizo una presentación que recoge las inquietudes de la Mesa VIS sobre los programas de gobierno presentados por los candidatos. En la presentación se incluyen temas de reflexión en torno a: gestión de suelo, ordenamiento territorial, ciudad construida, organización de la demanda, oferta de VIS/VIP, vivienda en arriendo, institucionalidad, políticas públicas y ciudad región.

Terminada la presentación, y siguiendo la dinámica establecida para las sesiones de la Mesa Vis, se abrió espacio a la discusión. A continuación, se recogen las opiniones expuestas y su clasificación de acuerdo con los temas sugeridos:

#### **Gestión de Suelo y ordenamiento territorial**

- Todos los candidatos parecen reaccionar ante el hecho reconocido de que la expansión urbana descontrolada trae consecuencias negativas.
- Varios asistentes proponen unirse a la iniciativa de no presentar en este momento la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial por parte de la Administración Distrital.

- La reforma del POT se debe hacer, entre otras, con la intención de conseguir los recursos necesarios para desarrollar vivienda en la ciudad.
- Es pertinente, como ya se observa en varios programas, la vinculación de la política de vivienda con políticas urbanas más amplias.
- Se recomienda mirar no solo la expansión irregular de lo informal sino la expansión irregular de lo formal.

### **Ciudad construida**

- Los programas de gobierno no clarifican de qué manera se ejecutarán los procesos de renovación urbana.
- Las propuestas no se deben limitar a la importancia de hacer renovación sino también a como se realizarán estos procesos.
- Se mencionó la enorme dificultad de la reutilización de edificios viejos para usos de vivienda en relación con el cumplimiento de las disposiciones de las normas de sismo resistencia.
- En materia de renovación urbana, varios programas presentan la intención de construir vivienda en altura. Sin embargo, algunos participantes mencionan la necesidad de revisar el tema a la luz de las expectativas de las familias residentes en relación con el tipo de vivienda.
- Hay que pensar en cómo se realizarán las operaciones de transformación en relación con las redes de servicios públicos y redes viales en los proyectos de renovación.
- Hoy al Distrito le falta claridad en la manera como se deben llevar a cabo diferentes tipos de proyectos y más cuando son de renovación urbana. Es necesario revisar el tema desde las instituciones para permitir desde allí los enfoques y capacidades requeridas.
- Hay que aprender de experiencias que tenemos cerca en términos de renovación. Por ejemplo, el proyecto Naranjal en Medellín.
- Es importante que en algunos programas se mencionan el apoyo a procesos de mejoramiento de barrios y de viviendas. Sin embargo, se deben precisar más las estrategias de acción. En la sesión se mencionaron varias opciones que ya se han propuesto con anterioridad en Bogotá y otras desde la academia, que se proponen para la discusión.

### **Oferta y demanda de VIS/VIP**

- Se mencionó enfáticamente la necesidad de ampliar la oferta de vivienda y el crédito para las familias de escasos recursos, superando la actual y única forma de producir vivienda terminada para las familias pobres. Existe un 70% de la demanda que pertenece al sector informal, a la cual se le dificulta ajustarse a esta opción. Es necesario pensar en la progresividad de la vivienda, con opciones de microcrédito que apoye estos procesos.
- En los programas se ve que hay una conciencia sobre la crisis de la oferta y se plantean distintas opciones. Por lo anterior, parecería que hay opción para pensar que el papel del

Estado debe cambiar para atender de forma responsable y directa, el déficit de vivienda de las familias más pobres.

- La vivienda de interés social y prioritaria – Vis y VIP, debe dejar de pensarse en términos de su valor, por el contrario debe pensarse como aquella vivienda, de calidad, que debe ser promovida por el estado para el beneficio de las familias que lo requieren.
- Es importante reconocer que los hogares resuelven su problema de vivienda de muchas maneras y el Distrito debe acompañar esas opciones.
- Hay que saber observar y reconocer las diferentes formas y actividades económicas populares que operan en el mercado informal y que podrían acogerse para aplicarse desde el sector formal. Se sugiere diseñar una política de vivienda más abierta facilitaría estas dinámicas.
- Se debe reconocer que los hogares requieren otro tipo de vivienda y en este sentido, los lotes para la autoconstrucción es la solución.
- Se puede analizar la alternativa de trabajar sin promotores. Se puede ofrecer la alternativa de lotes urbanizados y acompañar la construcción de las viviendas.
- El cierre financiero no debe dejarse en manos de los hogares, ni en manos de los promotores privados.
- Se comentó la importancia de revisar para Bogotá las propuestas del Fondo Nacional del Ahorro, con ahorro voluntario contractual y la propuesta de los TACS – Tasa al ahorro construyendo sociedad, que han mostrado las preferencias de la gente en relación con el sistema financiero.
- No se observa en las propuestas innovación con respecto al modelo de manejo de la demanda por medio de subsidios. Se sigue buscando un cierre financiero por parte de los hogares.
- Los candidatos no hablan de microcréditos a pesar de que son una alternativa que se está empezando a tomar fuerza. Hay que dejar de pensar en créditos para pagar la totalidad de la vivienda, se puede empezar a pensar en pagar parte del área de la vivienda por medio de microcréditos.

### **Vivienda en arriendo**

- Falta madurar la idea del Leasing habitacional pues no está bien definido qué pasa en caso de que los arrendatarios incumplan con los pagos de las cuotas mensuales.
- La posibilidad de implementar la alternativa de las TACS (Tasa de Ahorro Construyendo Sociedad), constituye una modalidad de leasing habitacional que permite a la gente adquirir una casa sin cuota inicial.
- Es muy difícil que una política de alquiler formal funciones con promotores formales. El impacto de esta modalidad de vivienda se puede lograr apoyando y acompañando el mercado de vivienda popular en arriendo.

## Institucionalidad y políticas públicas

- Tan solo un candidato menciona la importante posibilidad del distrito como promotor de proyectos de vivienda. Parecería que la única posibilidad que existe para garantizar la VIP es por medio de un promotor distrital.
- En este sentido, el distrito no se puede ver sólo como promotor, como un instrumento sino que debe declarar una agenda política al respecto de la vivienda para los más pobres.
- En el caso de Bogotá, Metrovivienda opera relativamente bien pero en fracciones muy pequeñas
- Hay que pensar en desarrollar instituciones que ya están previstas en la reforma administrativa que no se han puesto en marcha de buena manera. Por ejemplo, el Consejo Consultivo del hábitat. Se necesitan realmente espacios de retroalimentación y seguimiento.
- Se propone que la Mesa VIS podría ser un aporte importante para el seguimiento de las políticas públicas en el Distrito.
- La información que proveen los candidatos en sus programas de gobierno puede servir de ayuda para el seguimiento tanto de los candidatos como de los partidos. No existen políticas de partido en torno a la vivienda.
- No existe mucho interés en el tema ambiental y en la protección de los cerros.
- El problema de hábitat en la ciudad no es solo de orientación política sino también de recursos.
- Hay que pensar si con puros mecanismos de mercado se puede afrontar el déficit.
- Es importante promover entidades estatales que operen fuera de las lógicas del mercado, como el banco estatal que propone uno de los candidatos. El BCH era un banco que operaba en contra de la lógica inmediata del mercado, pero era clave para la promoción privada.
- Es necesario que los candidatos desarrollen mas sus propuestas y no se queden es aspectos generales.

## Ciudad región

- Es fundamental que el Concejo apoye a la Administración en la propuesta para la constitución de la RAPE.
- Se comenta sobre la importancia de definir el modelo de desarrollo y ordenamiento de la ciudad- región, particularmente por el impacto que tienen los nuevos desarrollos de vivienda bajo la figura de los macroproyectos y planes parciales en relación con la sostenibilidad ambiental, la movilidad y las ofertas urbanas de servicios en la región.