

MESA VIS - DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

ISSN: 2027-8519



MESA VIS - 2010

DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

Mesa redonda de vivienda de interés social

MESA VIS - DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

Carlos Angulo Galvis

Rector

Alberto Miani Uribe

Decano

Facultad de Arquitectura y Diseño

Rafael Villazón Godoy

Director

Departamento de Arquitectura

Alejandro Gaviria Uribe

Decano

Facultad de Economía

Alain Gautier Sellier

Decano

Facultad de Ingeniería

Arcesio Lizcano Peláez

Director

Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental

DIRECCIÓN GENERAL MESA VIS - DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

Stefano Anzellini Fajardo

Departamento de Arquitectura

Samuel Jaramillo González

Facultad de Economía

Hernando Vargas Caicedo

Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental

Clemencia Escallón Gartner

Coordinadora Mesa VIS - Diego Echeverry Campos

DIRECCIÓN DEL PROYECTO

Clemencia Escallón Gartner

COMITÉ EDITORIAL

Clemencia Escallón Gartner

Mary Ruth Guevara Maldonado

Luisa Fernanda Ordóñez Aparicio

CORRECCIÓN DE ESTILO

Leonardo Realpe Bolaños

DIRECCIÓN DE ARTE

Juan David Martínez

Página web: mesavis.uniandes.edu.co

Contacto: mesavis@uniandes.edu.co

ISSN: 2027-8519

IMPRESIÓN

Industrias Gráficas Darbel S.A.

© 2010 MESA VIS - DIEGO ECHEVERRY CAMPOS

© .Puntoaparte Editores

Todos los derechos reservados

Prohibida la reproducción total o parcial, dentro y fuera del territorio de Colombia, del material escrito o gráfico sin autorización expresa de los autores.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
INICIANDO UNA NUEVA DÉCADA	6
RESÚMENES MESA VIS - 2011	10
Febrero 25	12
Marzo 25	16
Abril 29	20
Mayo 27	24
Junio 5	28
Junio 24	32
Agosto 26	36
Septiembre 23	40
Noviembre 18	44
ENTREVISTAS CRUZADAS	48
Olga Lucía Ceballos	50
Sandra Forero	52
Jorge Enrique Torres	58
Álvaro Villota	64

INTRODUCCIÓN

Por segundo año consecutivo la Mesa vis - Diego Echeverry Campos se complace en presentar el testimonio escrito de las discusiones que se llevaron a cabo en las sesiones de la mesa, en torno a temas relacionados con la vivienda social a nivel distrital y nacional.

La dirección de la Mesa vis, integrada por representantes de las facultades de Ingeniería, Economía y Arquitectura y Diseño, y motivada por los buenos comentarios sobre la publicación de la Mesa vis 2009, pone nuevamente a disposición de todos los interesados, de manera sintética, los contenidos de las presentaciones y las deliberaciones de cada sesión.

Asimismo, y con el propósito de identificar y focalizar los temas más pertinentes para abrir las sesiones de reflexión y deliberación mensual en el año 2011, invitamos en esta oportunidad a representantes de la academia como el Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (INJAVIU), gremios como la Cámara Colombiana de la Construcción Bogotá y Cundinamarca (Camacol Bogotá y Cundinamarca),

promotores y constructores como la empresa Norco y al Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC), entidad altamente especializada en el tema. Con ellos compartimos el espacio de entrevistas cruzadas, en el que se habló acerca del reto de innovación que implica la propuesta gubernamental del programa de vivienda, en un escenario de reconstrucción de país debido a los asentamientos urbanos destruidos por la ola invernal.

Finalmente, agradecemos de manera especial el decidido apoyo del Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, a su director Arcesio Lizcano, quien con mucha confianza en la dirección de la Mesa vis apoya y hace factible esta publicación. Igualmente, hacemos extensivo este agradecimiento a todos los expositores cuyas intervenciones durante el año 2010 reflejaron diferentes e importantes puntos de vista, y a los asistentes que aportaron con sus opiniones al debate que hoy, por segunda vez, se recoge en esta publicación que ya podemos denominar como anual.

INICIANDO UNA NUEVA DÉCADA

.....

*¿Qué puede hacer cada uno desde
su posición para mejorar su capaci-
dad y satisfacer el déficit de VIS?*

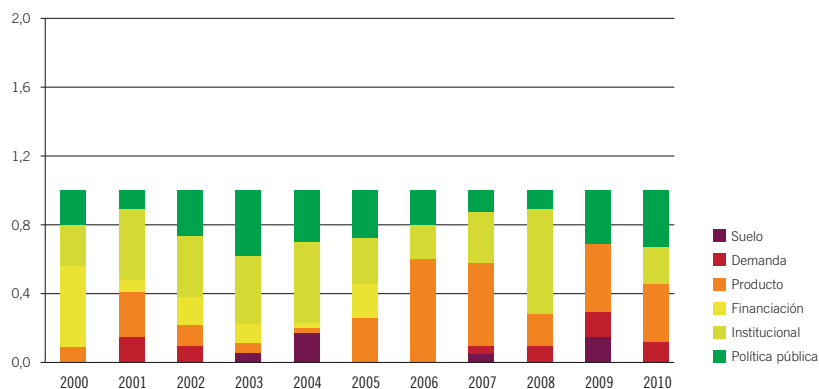
Diego Echeverry Campos.
Foro financiación de VIS 2003

Hace diez años, el sector de la construcción en Colombia salía de una crisis importante que impactaba de manera notoria la vivienda de interés social. Las preguntas y dudas que para ese entonces se hacían sus distintos actores se relacionaban particularmente con su participación en la solución del déficit y, por ende, con los ajustes en la gestión. Tales preguntas encontraron eco en el espacio creado en la Universidad de los Andes por Diego Echeverry Campos, en la Facultad de Ingeniería, acompañado por la Dirección de Vivienda del entonces Ministerio de Desarrollo. La Mesa vis llenó un vacío; permitió el diálogo entre saberes y experiencias diversas e hizo evidente la posibilidad de generar escenarios reales de “inteligencia colectiva”, como lo denominó en su momento Diego Echeverry, coordinador de la Mesa vis.

El diagnóstico del sector y las cifras del problema no se diferencian mucho en los diez años transcurridos: desarticulación de actores, poca pertinencia de las políticas, carencias en la capacidad de gestión de los sectores público y privado, y poca coherencia entre oferta y demanda, entre otros. Las cifras siguen siendo alarmantes: el déficit cuantitativo en 1.307.757¹ unidades y el cualitativo de 2.520.298² unidades (en el 2005), vinculan de forma directa a un número igual de familias en el país.

Durante los diez años de la Mesa vis, en más de ciento cincuenta sesiones y cuatro foros internacionales se han debatido los problemas y las alternativas

Participación de temas Mesa vis



Fuente: Archivo Mesa VIS – Diego Echeverry Campos.

de solución con relación al suelo urbano, la financiación, las condiciones institucionales del sector y los cambios e implicaciones de las decisiones vinculadas a la política pública de vivienda y hábitat. Cada año, como lo muestra el gráfico, se enfatiza en un tema u otro, dependiendo de la coyuntura e interés de los participantes en la Mesa VIS.

El propósito ha sido siempre buscar, desde la experiencia de todos los sectores participantes, alternativas de vivienda viables y de calidad para los más pobres. En cada sesión de trabajo el interés ha sido alertar sobre lo que no está funcionando, lo que es necesario ajustar y sobre aquellos temas que no se resuelven a favor de las familias que requieren una solución a su problema de vivienda. Comprender las características de la oferta y entender y discutir las

1. *Evolución del déficit habitacional en Colombia (1993-2005)*. CENAC. Recuperado el 1 de febrero del 2011 en <http://www.cenac.org.co/?apc=l1---&x=20152718>
2. Ibid.

condiciones de la demanda y la correspondencia entre ellas han sido el objetivo de la coordinación y los asistentes a la Mesa vis. Así lo expresó Diego Echeverry en su presentación en el Foro de Financiación en el año 2007: “El acceso a la vivienda no es una ecuación resuelta, es más bien una *inecuación*”.

Algunos observadores y evaluadores académicos de este escenario de deliberación se han referido a la Mesa vis como un espacio de congregación de actores que promueve la discusión y propone estrategias en la búsqueda de soluciones. Es un espacio abierto de debate, un espacio objetivo que apoya la consolidación del conocimiento colectivo; es una oportunidad de enriquecimiento de la estructura grupal y escenario de motivación y compromiso de los actores.

La Mesa vis es un espacio sencillo, pero al mismo tiempo difícil de reconocer desde la academia: no es exactamente una mesa de expertos; no es un espacio de investigación; no es una cátedra. Es un espacio de relaciones, genera aprendizaje y las reglas de juego son claras: se puede hablar, debatir con argumentos, y las posiciones de cada quien se expresan con certeza del respeto por la diferencia.

Para quienes estamos hoy en la universidad en ausencia de Diego, dirigiendo y coordinando la Mesa vis - Diego Echeverry Campos, la trayectoria es muy significativa, y la responsabilidad por su permanencia, muy grande. El sector de la vivienda, o el hábitat en una concepción más amplia, es altamente

complejo y el papel que se juega desde la Mesa VIS a veces no se percibe y genera frustraciones. Los avances del país y particularmente las ciudades, con relación al ordenamiento territorial y sus instrumentos para gestión de suelo para vivienda de interés social (VIS), son importantes pero insuficientes. Los ajustes en la financiación no responden eficazmente a las características de demanda prioritaria por crédito y subsidio, y la oferta se restringe a pocos productos, a pesar de que la demanda es diversa y requiere amplitud en sus respuestas. Es necesario reconocer el panorama general y dirigir las acciones desde este espacio propositivo.

La Universidad de los Andes, representada por el grupo director de la Mesa VIS, está decidida, al iniciar esta nueva década de labores, a mantener el liderazgo, a garantizar la convocatoria y el espacio para la reflexión y a vincular cada vez más los escenarios de investigación a los temas que se precisen desde la mesa. Y espera contar igualmente con la participación de los asistentes y amigos de la mesa, quienes durante la década pasada han compartido con interés, generosidad y compromiso sus experiencias y conocimiento en la búsqueda de alternativas de vivienda para las familias colombianas.

RESÚMENES MESA VIS



FEBRERO 25

TÍTULO

Los macroproyectos de vivienda de interés social nacional. Un modelo de gestión compartida.

TEMA

Propuesta y experiencia de gestión del macroproyecto Ciudad Verde en Soacha.

EXPOSITORES

Camilo Congote, gerente general de Amarilo S.A.

CONTACTO

c.congote64@uniandes.edu.co



CONVENCIONES

- VIVIENDA
- COMERCIO
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- EQUIPAMIENTO SALUD
- EQUIPAMIENTO SEGURIDAD
- EQUIPAMIENTO CULTURAL
- INSTITUCIONAL - CESIÓN PÚBLICA
- ZONA FRANCA
- PARQUES Y ZONAS VERDES

Fuente: Amarilo S.A.



Fuente: Amarilo S.A.

Esta exposición se desarrolló con el fin de dar continuidad a la iniciativa de la Mesa vis - Diego Echeverry Campos en el año 2009, en cuanto a la reflexión sobre la gestión del suelo y la aplicación de nuevas estrategias, particularmente en macroproyectos.

Camilo Congote, gerente general de la constructora Amarilo S.A., fue el expositor invitado a esta sesión, en la que se presentó y debatió

el macroproyecto Ciudad Verde en Soacha. Para entender de manera integral el desarrollo de este proyecto, expuso los parámetros que rigen la construcción a nivel nacional. Luego presentó un esbozo general de las características del proyecto, como la localización, accesibilidad, propuesta urbanística y de usos del suelo. Finalmente, expuso el modelo de gestión implementado para la rea-

lización del macroproyecto, desde su inicio hasta la consecución de la licencia urbanística.

El expositor agrupó los parámetros que determinan la construcción de un proyecto en los aspectos de competencia, financiación, subsidios, trámites y suelo. En cuanto a la competencia, presentó cifras relativas al déficit de vivienda en Bogotá y el número y las características de los



Foto: Amarilo S.A.

proyectos que adelantan las empresas constructoras en la ciudad. De acuerdo con el expositor, la edificación de viviendas durante los años 2009 y 2010 fue insuficiente. Por otra parte, para abordar el tema de la financiación, mostró gráficamente la influencia positiva de las tasas de interés sobre la oferta y la demanda de vivienda a nivel nacional. De acuerdo con Congote, en la medida en que las

tasas de interés bajen, los compradores aumentarán.

Sobre los subsidios, se hizo énfasis en aquellos ofrecidos en dinero por las cajas de compensación y el Gobierno nacional. Éstos han permitido a cerca de cincuenta mil familias en Bogotá y sus alrededores adquirir vivienda. De igual forma, se destacaron los beneficios dados sobre la tasa de interés, dependiendo del valor de

la vivienda. Finalmente, en lo referente a gestión del suelo, Congote afirmó que un acceso ilimitado a terrenos urbanos podría multiplicar el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) y en las principales ciudades colombianas.

El macroproyecto Ciudad Verde se desarrolla en los límites entre el municipio de Soacha y la localidad de Bosa y consta de 328 hectáreas. De acuerdo



Fuente: Amarillo S.A.

con el expositor, el proceso de gestión llevado a cabo para la realización de Ciudad Verde presentó varias fases. El primer paso consistió en definir los promotores del proyecto y llegar a un consenso entre las diferentes entidades gubernamentales involucradas. De igual forma, fue necesario realizar estudios de prefactibilidad, analizar el tema de los servicios públicos y estimar la viabilidad tanto ambiental como financiera.

Finalmente, se llegó a un consenso con el municipio, se realizó el cierre financiero del proyecto y se llevó a cabo la apertura para la venta a constructores.

Durante la discusión que tuvo lugar al término de la presentación, algunos participantes resaltaron los beneficios de este tipo de proyectos. Según los asistentes, el macroproyecto presentado promueve la colaboración público-privada y facilita la imple-

mentación de mecanismos de gestión del suelo. Por otro lado, se cuestionó la poca participación de las entidades territoriales en la realización de este tipo de iniciativas, y además se mostraron profundas inquietudes frente a un tema en particular: el acceso de las familias de bajos recursos a una vivienda de este tipo, pues en muchos casos se les dificulta adquirir subsidios y créditos bancarios.

MARZO 25

TÍTULO

Sostenibilidad en proyectos de vivienda de interés social (VIS).

TEMA

Sostenibilidad ambiental ligada a la arquitectura. Estrategias para el caso de proyectos de vivienda de interés social, desde algunos ejemplos de edificaciones locales.

EXPOSITORES

Jorge A. Ramírez, director
Arquitectura y Bioclimática.

CONTACTO

bioclima2003@yahoo.com



Foto: Jorge A. Ramírez.



Foto: Jorge A. Ramírez.

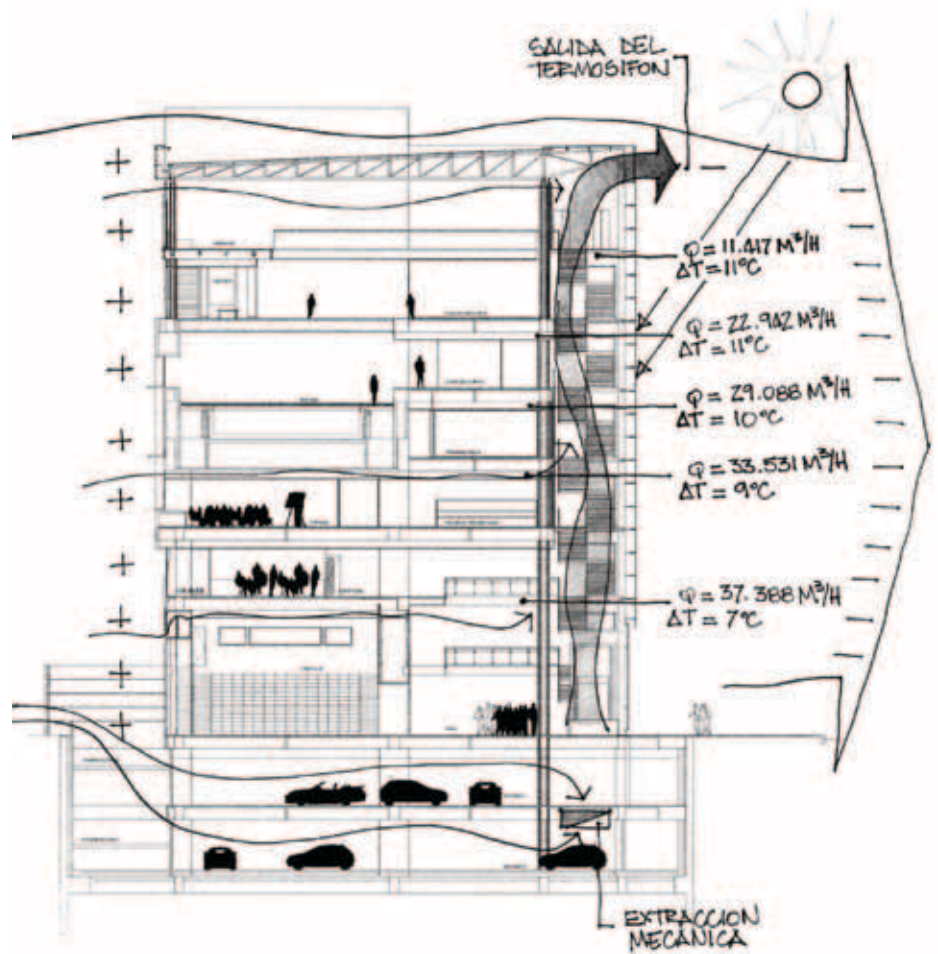
El interés de la Mesa vis - Diego Echeverry Campos en este tema reside en la necesidad de vincular la sostenibilidad y la aplicación de nuevas tecnologías y estrategias en la vivienda de bajo costo, para contribuir a la calidad habitacional y al cuidado del medio ambiente.

La presentación mostró a los asistentes con qué herramientas la arquitectura puede hacer sostenible la vivienda de interés social. Con este fin, se hizo un recuento de los pará-

metros ambientales y marcos jurídicos, identificando qué prácticas pueden ser aplicadas en la vivienda de interés social, cuáles no y los costos que representan.

Se resaltó que en el país no existe aún el primer proyecto de vivienda de interés social (vis) sostenible, mientras que en países como México y Perú algunos ya se encuentran funcionando. Esto se debe en gran medida a la carencia normativa de Colombia en temas como diseño bio-

climático y especificaciones ambientales de los materiales, entre otros. Sin embargo, las normas existentes han adquirido un inmenso valor porque sirven como base para desarrollar nuevas iniciativas. Adicionalmente, se mencionó el trabajo conjunto de la Secretaría Distrital de Planeación y la Universidad de los Andes. La labor se centra en la definición de los estándares únicos de construcción sostenible, mediante una revisión del acuerdo 20 del Código de



Fuente: Jorge A. Ramírez.



Foto: Jorge A. Ramírez.

Construcción de Bogotá. Así se logrará la inclusión de la sostenibilidad ambiental, a través de una modificación que enfatice el tema. La nueva reglamentación se titulará Código de Construcción Sostenible de Bogotá.

Esta presentación evidenció la importancia de las buenas prácticas en obra como una alternativa que no genera grandes costos y que permi-

te obtener mejores resultados. Igualmente, se hizo énfasis en la urgencia de cambiar la percepción de la sociedad con respecto al tema, pues se cree que estas soluciones implican grandes inversiones y que son difíciles de aplicar. Sin embargo, existen alternativas que no tienen costos muy altos, que generan ingresos posteriores o que simplemente tienen el mis-

mo costo de soluciones tradicionales, y que además aportan al medio ambiente y al proyecto.

El expositor se apoyó en ejemplos de edificaciones en las ciudades de Bogotá y Santiago de Chile para comentar algunos de los aspectos técnicos más relevantes.

ABRIL 29

TÍTULO

Ciudadela Colsubsidio Maiporé.
Municipio de Soacha.

TEMA

Presentación del proyecto Ciudadela
Colsubsidio Maiporé en Soacha.

EXPOSITORES

- Gabriel Herrera, jefe de la División de
Vivienda de la Caja de Compensación
Familiar Colsubsidio.
- Ana Lilián Valencia, gerente de
estructuración de proyectos de la
División de Vivienda de la Caja de
Compensación Familiar Colsubsidio.

CONTACTO

gabriel.herrera@colsubsidio.com
ana.valencia@colsubsidio.com



Fuente: Caja de Compensación Familiar Colsubsidio.



Fuente: Caja de Compensación Familiar Colsubsidio.

En esta sesión se dio continuidad a la reflexión sobre los proyectos de gran escala, con la presentación del proyecto que desarrolló en Soacha la Caja de Compensación Familiar Colsubsidio.

Ana Lilián Valencia y Gabriel Herrera, funcionarios de la División de Vivienda de la entidad, fueron los expositores invitados a esta sesión. El proyecto presentado correspon-

de a la Ciudadela Colsubsidio Mai-poré, localizada en el municipio de Soacha, que es una iniciativa conjunta entre Colsubsidio y Fernando Mazuera y Cía.

El proyecto giró en torno a cuatro ejes conceptuales básicos: el ambiental, el social, el económico y el normativo. Así, se dio un enfoque holístico a esta iniciativa, que busca

ir más allá de las medidas estándar. El componente social consiste en el fortalecimiento de la comunidad que se apropiará del espacio, propiciando el sentido de pertenencia mediante la construcción de una biblioteca, colegios, hospitales e incluso instituciones de educación media.

En el componente económico se considera relevante la valorización



Fuente: Caja de Compensación Familiar Colsubsidio.

de la inversión, por ejemplo mediante el incremento de la zona comercial. Finalmente, en el componente ambiental se tuvieron en cuenta aspectos como la ubicación del proyecto y el uso de recursos naturales. Se explicó el diseño de un sistema hídrico propio con lagunas y canales vinculados al espacio público. Este plan incluye la recuperación de los

cerros aledaños, que forman parte integral del proyecto.

De acuerdo con los expositores, el eje principal del proyecto, en cuanto a transporte, es la construcción del terminal de Transmilenio de Soacha, donde habrá gran actividad de entrada y salida de pasajeros.

En cuanto al componente normativo, el desarrollo de la Ciudadela Col-

subsidio Maiporé se enmarca dentro de las normas estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio. Al momento de realizar la propuesta del proyecto, se analizaron las políticas de desarrollo territorial existentes, para articular la ejecución de la ciudadela con las disposiciones de Soacha.

En la discusión desarrollada al término de la presentación se des-



Fuente: Caja de Compensación Familiar Colsubsidio.

tacó la amplia oferta de vivienda, que promoverá la interacción entre diferentes estratos sociales en el proyecto, y las consecuencias positivas que traerá esta iniciativa al municipio de Soacha. Sin embargo, varios participantes criticaron la baja participación de vivienda de interés prioritario (VIP) en comparación con el total de viviendas. Algunos plantearon la

posibilidad de mejorar el diseño arquitectónico de los apartamentos, y otros consideraron que, según como está formulado el proyecto, se pueden presentar problemas de movilidad y cobertura en educación. En este sentido, se puso especial énfasis en tomar como ejemplo el proyecto Ciudadela Colsubsidio, para no repetir errores cometidos en materia

de planificación. Para muchos de los presentes, la Ciudadela Colsubsidio Maiporé es una muy buena solución de vivienda y contribuye a romper paradigmas con respecto a la participación de las entidades territoriales en grandes intervenciones.

MAYO 27

TÍTULO

Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá tras 10 años de vigencia (primera parte).

TEMA

Avances de la propuesta de vivienda en el marco de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

EXPOSITORES

Manuela Miranda, Alejandro Rodríguez, Juan Francisco Rodríguez y José Salazar, funcionarios y consultores de la Secretaría Distrital de Planeación.

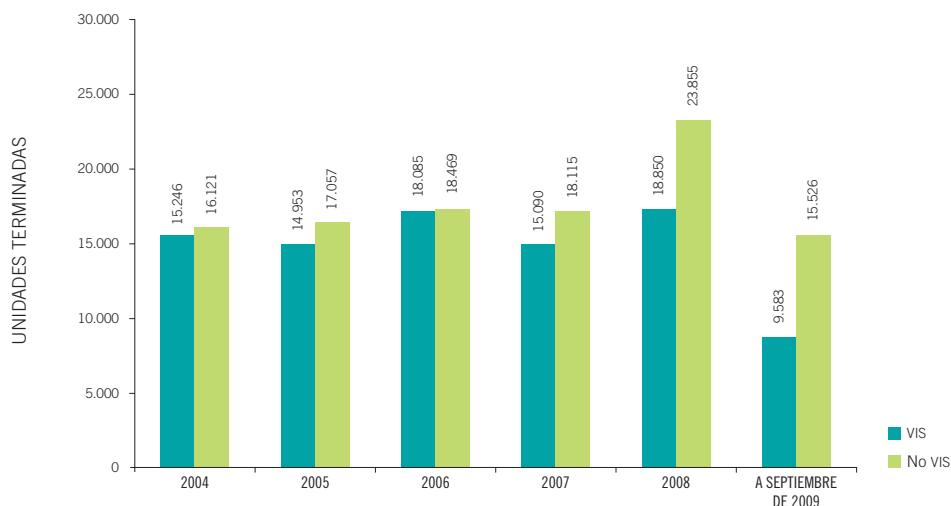
CONTACTO

pot@sdp.gov.co



Foto: Oficina de Comunicaciones Uniandes.

Viviendas terminadas en Bogotá



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Alcaldía de Bogotá D.C.

En esta oportunidad se dieron a conocer los ajustes en la propuesta de ordenamiento territorial para Bogotá, particularmente en cuanto a la disponibilidad de suelo y la aplicación de los instrumentos de gestión, que le permitan a la ciudad atender de forma adecuada el déficit de vivienda.

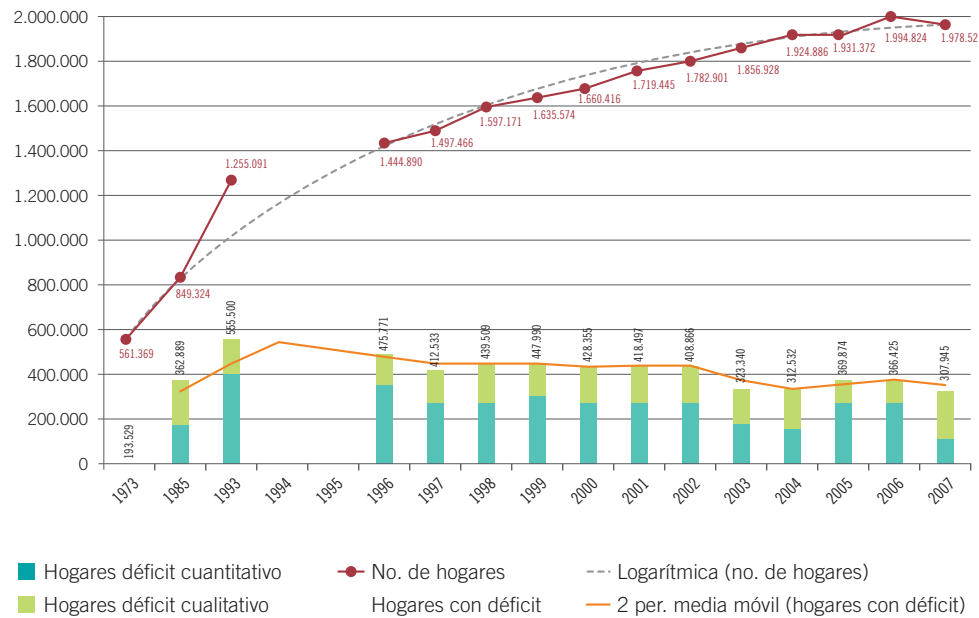
Durante la sesión se presentaron avances de la propuesta de vivienda en el marco de la revisión del Plan de Or-

denamiento Territorial (POT) de Bogotá. Los expositores mostraron, en primer lugar, un diagnóstico de la situación actual de la informalidad y el déficit de vivienda. Según ellos, el déficit habitacional en Bogotá alcanza los 140.000 hogares, y aún existen muchos interrogantes en torno a la posición que asume el POT frente a este tema.

En cuanto a los programas de vivienda planteados en el decreto 190,

los expositores argumentaron la marginalidad de la propuesta en relación con la vivienda, las flaquezas presentadas desde programas y subprogramas, y la poca asociación entre programas y tratamientos. Fueron expuestas detalladamente las acciones tomadas al respecto, las instituciones responsables, las modalidades de financiación y las debilidades presentadas. En lo que respecta al programa de vivienda

Déficit de vivienda en Bogotá



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Alcaldía de Bogotá D.C.

nueva, éste es uno de los aspectos que han atraído la mayor atención, pues el tema de suelo vacante interesa a las entidades distritales. Otro de los programas de vivienda, que corresponde al fortalecimiento y consolidación de los barrios residenciales, se dejó a la luz de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), y se presentaron sus limitaciones y dificultades. Finalmente, so-

bre mejoramiento, reasentamientos y renovación, no existe aún una política integral para la ciudad.

Los expositores mencionaron la forma como el equipo de planeación está analizando los problemas del POT actual. En este sentido, se expuso una lista de propuestas en cuanto a temas relacionados con estrategia regional, desarrollo, consolidación, mejoramien-

to y renovación urbana. En materia regional, las dificultades son inmensas y se le está apostando a que, aunque las viviendas se hagan por fuera de la capital, es conveniente adelantar iniciativas de colaboración con ciudades vecinas para determinar qué programas son los más convenientes.

En lo referente al desarrollo, aunque se están empleando instrumentos



Foto: Oficina de Comunicaciones Uniandes.

para la calificación de suelo, cada vez es menos el terreno disponible. Por otra parte, en lo que respecta a consolidación, se pretende reconocer las necesidades de vivienda según las características propias de cada zona de la ciudad. Sobre el mejoramiento, las áreas que pueden ser intervenidas se deben identificar mediante una valoración del estado real de la ciudad. La

idea es que las zonas en proceso de mejoramiento pasen a la consolidación. Finalmente, a propósito de la renovación, se cree que la ciudad debe concentrar los esfuerzos en áreas estratégicas con proyectos puntuales.

Durante la discusión desarrollada al término de la exposición, se hizo énfasis en el conocimiento adquirido durante los años de vigencia

del POT. De igual forma, se trató el tema de las licencias de construcción y las dificultades en el trámite de éstas. Por otra parte, algunos de los asistentes hicieron un llamado particular para revisar los procesos de mejoramiento de vivienda. Según ellos, éste es un tema crítico por el impacto que tiene en la ciudad y en cada familia.

JUNIO 5

TÍTULO

Estado constructor - Estado facilitador.

¿Quién debe construir la vivienda de interés prioritario (VIP) en Colombia?

TEMA

El papel del Estado en el desarrollo y la gestión de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) en Colombia.

EXPOSITORES

- Franceso Ambrossi, director de Metrovivienda.
- Stefano Anzellini, profesor de Arquitectura, Universidad de los Andes.
- Carlos Costa Posada, ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Samuel Jaramillo, profesor de Economía, Universidad de los Andes.
- Hernando Vargas, profesor de Ingeniería Civil, Universidad de los Andes.

MODERADORA

Clemencia Escallón

CONTACTO

fambrosif.mv@habitatbogota.gov.co

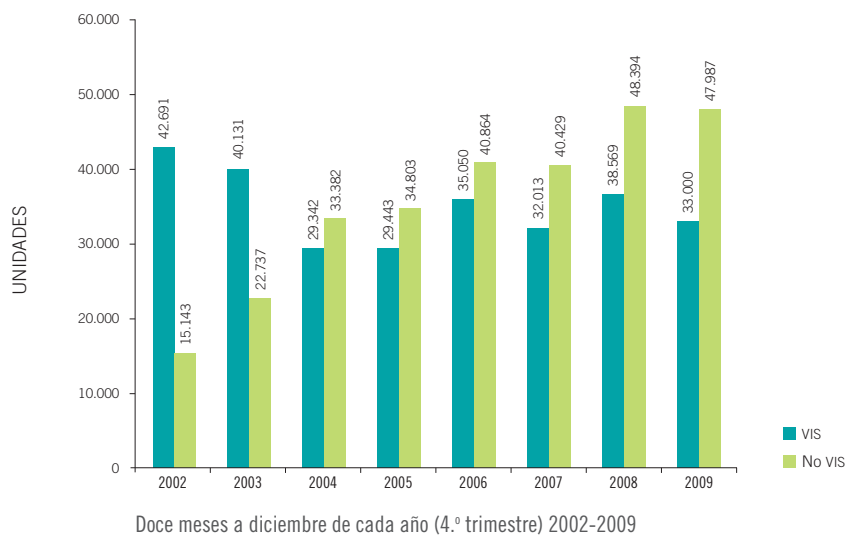
stanzell@uniandes.edu.co

ejaramil@uniandes.edu.co

hvargas@uniandes.edu.co

Producción de VIS y no VIS

Total cinco áreas urbanas y dos metropolitanas



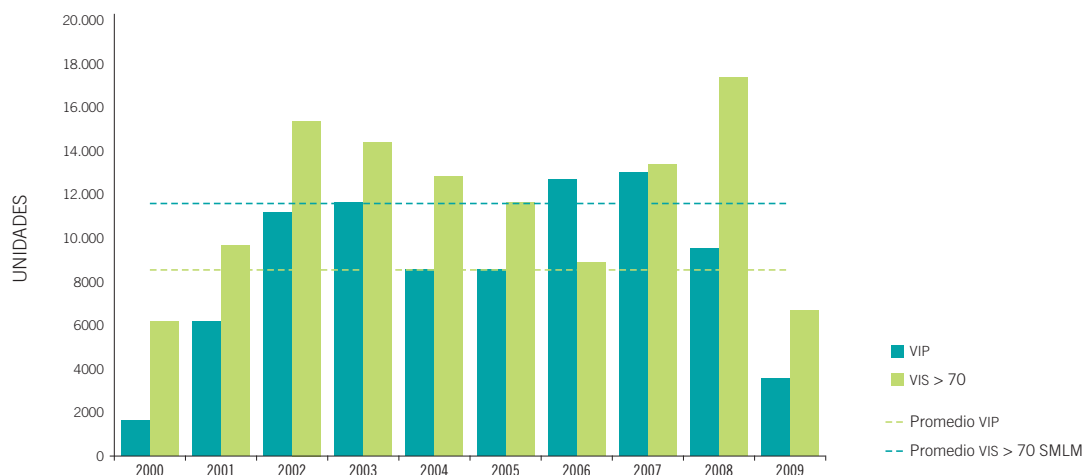
Fuente: DANE. Censo de edificaciones - Vivienda VIS y no VIS - CENAC.

Esta sesión tuvo lugar en el evento Volver a los Andes de la Universidad de los Andes. Su objetivo consistió en mostrar a los egresados interesados en el tema de la vivienda el trabajo desarrollado por la Mesa VIS - Diego

Echeverry Campos. Igualmente, propuso una discusión sobre el papel del Estado en la gestión de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), siendo éstos los destinados a atender a las poblaciones más necesitadas del país.

Asimismo, tuvo lugar un conversatorio que giró en torno a la VIP y a la responsabilidad que debe asumir el Estado frente a este tema. Las preguntas formuladas al principio de la reunión se proponían determinar quién debe ser

Número de unidades vis iniciadas en Bogotá por rango de precio acumulado anual



Fuente: Camacol.

el encargado de desarrollar la VIP en Colombia, cómo manejar la demanda y de qué manera se puede avanzar para una efectiva cobertura habitacional. Para comenzar la discusión, se presentaron cifras que demuestran las deficiencias en el tema. Los datos mostrados corresponden al déficit de vivienda y a la proyección que tiene el Departamento Nacional de Planeación.

Entre las opiniones expuestas por el panel de los expertos, podemos re-

saltar las siguientes: para Francesco Ambrossi es necesario que el Gobierno reglamente adecuadamente el costo de los suelos, si se quiere ampliar el área construida en proyectos VIP. En este sentido, Ambrossi destaca la labor adelantada por Metrovivienda en pro de garantizar el valor de los suelos.

Según Hernando Vargas, la VIP presenta varias problemáticas: la migración, la escasez de terreno y el cambio de vivienda de interés social

(vis) por vivienda de estrato alto. Según él, el Estado debe promover el derecho a la vivienda digna, y por lo tanto debe ayudar a establecer los terrenos para su construcción. El macroproyecto Ciudad Verde en Soacha es ejemplo de avance en cuanto a la unión de constructores y reajuste de tierras.

Samuel Jaramillo planteó la importancia de reformular la función del Estado en la vivienda social, pues el papel del promotor estatal se ha



Foto: Oficina de Comunicaciones Uniandes.

perdido. Como reemplazo se formularon mecanismos subsidiarios que no han dado los mejores resultados. En este sentido, considera importante el replanteamiento de los subsidios y los préstamos bancarios. Según Jaramillo, 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.

Stefano Anzellini, por su parte, hizo un llamado en cuanto a la calidad de las viviendas construidas, cuyos aspectos arquitectónicos distan mucho de ser los mejores. Finalmente, Carlos Costa Posada destacó el papel del Gobierno y del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT) sobre los subsidios. Las políticas en este ámbito se están enfocando hacia la oferta más que hacía la demanda de vivienda, asegu-

rando de esta manera la construcción de nuevas unidades. Por otra parte, también resaltó el trabajo que ha realizado el Estado en materia de titulaciones y ahorro, por medio del Fondo Nacional del Ahorro.

JUNIO 24

TÍTULO

Revisión del Código de Construcción de Bogotá.

TEMA

Revisión del Código de Construcción de Bogotá, desarrollado en convenio por la Universidad de los Andes, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente.

EXPOSITORES

- Stefano Anzellini, profesor de Arquitectura, Universidad de los Andes.
- Camilo Villate, coordinador general de convenio, profesor de Arquitectura, Universidad de los Andes.

CONTACTO

stanzell@uniandes.edu.co

cvillate@uniandes.edu.co



Foto: Martín Anzellini.

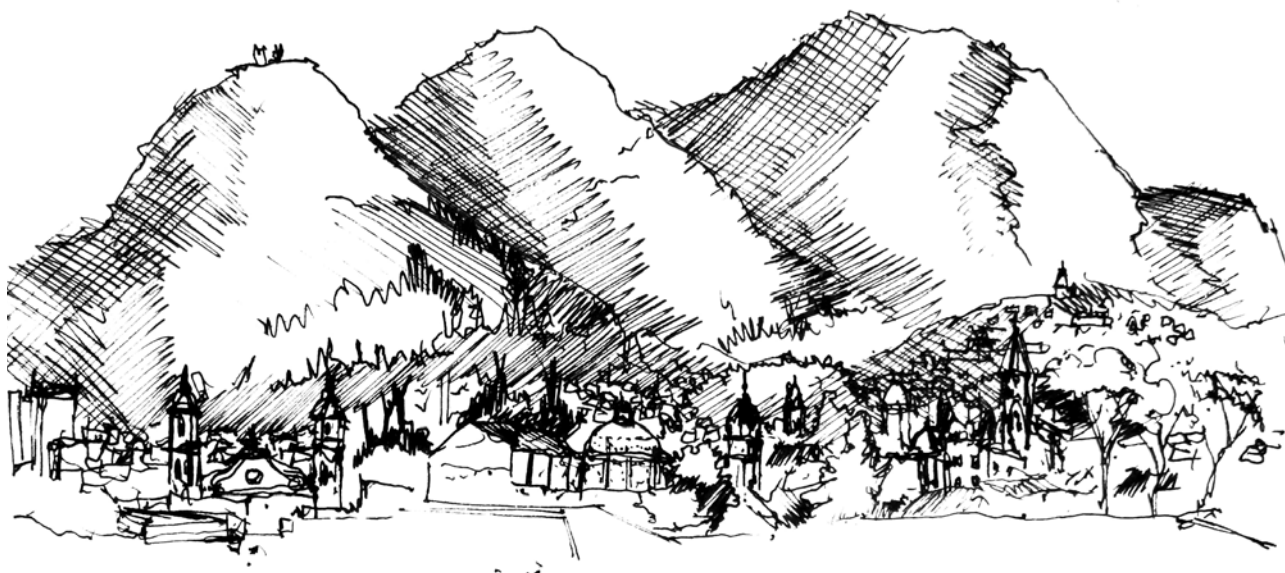


Ilustración: Martín Anzellini.

Esta sesión permitió continuar con el trabajo iniciado en presentaciones anteriores, como la que se ocupó de la sostenibilidad en proyectos de vivienda de interés social (VIS). En aquella ocasión se mencionó la tarea que estaba llevando a cabo la universidad y otras entidades en la revisión y actualización del Código de Construcción de Bogotá.

La presentación mostró las principales propuestas de esta revisión, que se divide en dos etapas. La primera tiene como propósito diagnosticar, evaluar y proponer el marco conceptual que llevará a la formulación del código de construcción.

El código vigente (acuerdo 20 de 1995) está conformado por siete títulos y un anexo de recomendaciones

sobre el consumo de energía. Partiendo de esto, se seleccionó un equipo de trabajo, que contaba con un investigador principal por cada tema específico y con expertos internacionales y nacionales que ayudaron a dar mayor soporte y estructuración al trabajo. Este documento busca apoyar la labor de la construcción, y por esto su rigor en cuanto a los estándares mínimos de

PROPÓSITOS

- 1. EFICIENCIA
- 2. DURABILIDAD
- 3. ADAPTABILIDAD / FLEXIBILIDAD
- 4. SEGURIDAD
- 5. HABITABILIDAD / SALUBRIDAD
- 6. MANTENIMIENTO
- 7. MANEJO DE IMPACTOS

ÁREAS TEMÁTICAS

- 1. TERRITORIO
- 2. ARQUITECTURA
- 3. CONSTRUCCIÓN
- 4. ESTRUCTURAS
- 5. INSTALACIONES
- 6. SEGURIDAD
- 7. ENERGÍA

CICLO DE VIDA DE LA EDIFICACIÓN

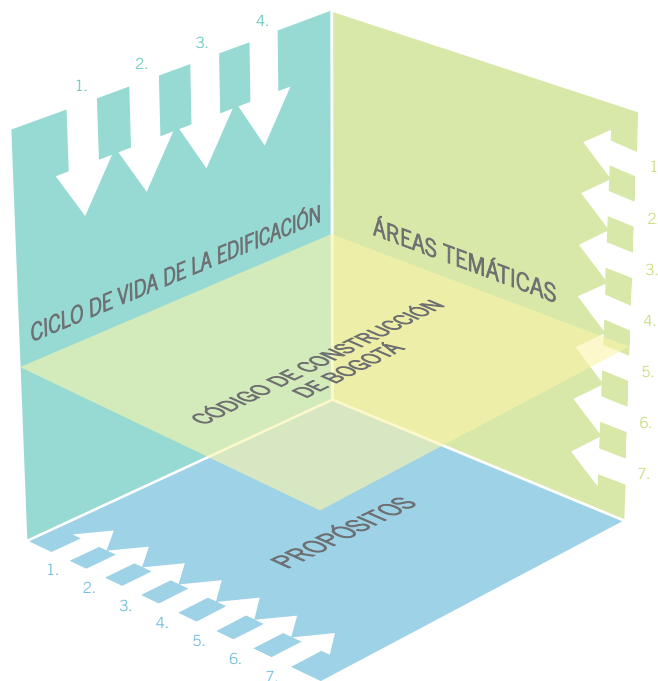
- 1. PLANEACIÓN
- 2. CONSTRUCCIÓN
- 3. USO
- 4. DISPOSICIÓN FINAL

Fuente: Camilo Villate.

salubridad, habitabilidad, seguridad y calidad. Sin embargo, el tema de la sostenibilidad es de carácter opcional, con lo que se brindan alternativas que permitirían tener mayor eficiencia en los proyectos de construcción.

Dado el alto porcentaje de edificaciones de tipo habitacional que existen en Bogotá, de las cuales el cuarenta por ciento son de carácter informal, este trabajo se convierte en una oportunidad para garantizar el de-

recho a la vivienda digna, un medio ambiente sano y el desarrollo urbano ordenado de la ciudad. El código que se proponga debe contemplar principios de sostenibilidad como condición importante para el desarrollo



Fuente: Camilo Villate.

de los proyectos, pues hace posible acceder a buenas condiciones habitacionales y mitigar los impactos negativos la construcción.

En los comentarios se planteó la necesidad de que este código tuviera

siempre en cuenta las normativas nacionales, para que este documento sea de carácter obligatorio. Asimismo, se hizo gran énfasis en el tema de las viviendas informales y en la gestión que se debe hacer para

llevarlas a la formalidad. También se mencionaron aspectos como la necesidad de la estandarización de procesos y de aumentar en el país el compromiso ambiental.

AGOSTO 26

TÍTULO

Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá tras 10 años de vigencia (segunda parte).

TEMA

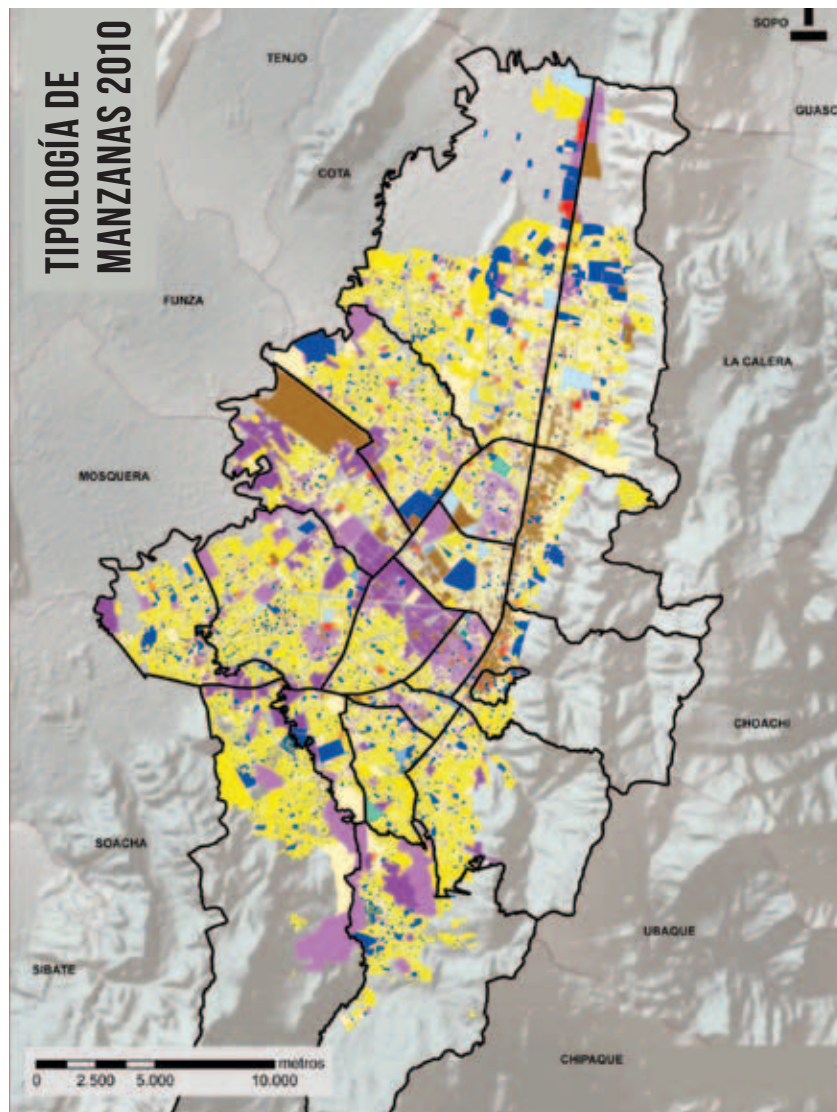
Presentación de las líneas de acción propuestas en el eje de equidad en cuanto a la vivienda y a los lineamientos territoriales de política.

EXPOSITORES

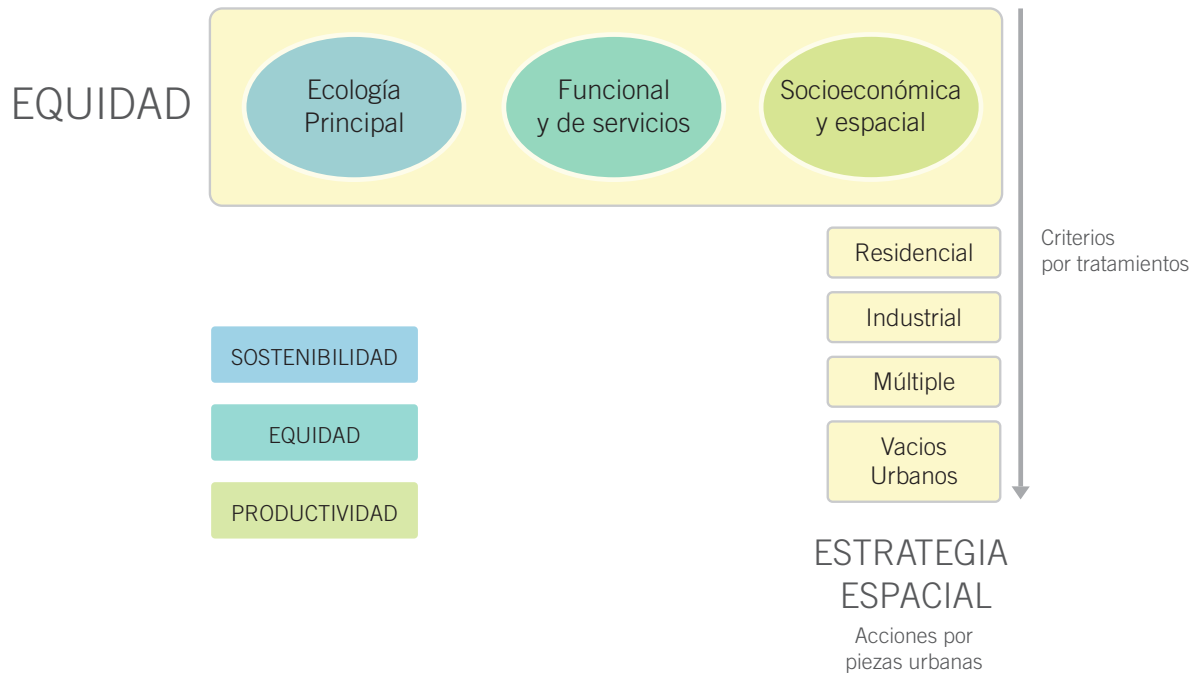
Manuela Miranda, Alejandro Rodríguez, Juan Francisco Rodríguez y José Salazar, funcionarios y consultores de la Secretaría Distrital de Planeación.

CONTACTO

pot@sdp.gov.co



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Alcaldía de Bogotá D.C.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

El interés generado por el trabajo de la Secretaría Distrital de Planeación en lo referente a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la preocupación por los avances en el tema, hicieron necesaria una segunda ronda de discusión en la Mesa vis - Diego

Echeverry Campos. Durante esta sesión los expositores mostraron las premisas que marcaron el proceso de revisión de la política territorial de la ciudad, y destacaron los criterios tenidos en cuenta para plantear los cambios en el ordenamiento territorial de Bogotá.

En primer lugar, el plan de ordenamiento de la capital no cuenta con una política de vivienda, sino con una política de hábitat y seguridad humana. Por otra parte, dentro de la normativa distrital existe un plan de vivienda de interés social (vis)



Foto: Luisa Fernanda Ordóñez Aparicio.

que no se encuentra articulado con el modelo de ordenamiento. En este sentido, la revisión del POT busca mejorar dos aspectos: la definición de la política de hábitat en términos de equidad y el papel de la vivienda en la estructura socioeconómica y espacial de la ciudad.

Los expositores presentaron los criterios del distrito sobre mejoramiento de la política de hábitat. En cuanto a la financiación, la idea es fortalecer el desarrollo de programas y proyectos, tanto con recursos ordinarios como con instrumentos no tributarios. Con respecto a la localización, se busca

calificar, ubicar y programar ámbitos operacionales de proyectos en función de cada actividad (renovación urbana, desarrollo y mejoramiento integral). De la oportunidad, es necesario confiar en las lógicas inmobiliarias y del mercado para proponer proyectos de vis. Por último, en lo



Foto: Oficina de Comunicaciones Uniandes.

referente a la eficiencia, se planea poner en práctica un programa de gestión eficiente y transparente.

Para algunos de los asistentes, es evidente que uno de los problemas críticos del desarrollo territorial es la falta de coordinación interinstitucional. De igual forma, otros participan-

tes consideran importante propiciar un acompañamiento a los pequeños ejecutores de vivienda, y no sólo a las grandes intervenciones. Finalmente, se resalta el trabajo realizado por la Secretaría Distrital de Planeación en términos de recolección y organización de información. En este sentido,

se cree que la investigación realizada da la oportunidad de identificar zonas de vital importancia para el desarrollo de la ciudad.

SEPTIEMBRE 23

TÍTULO

Trabajos de investigación de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción de la Universidad de los Andes.

TEMA

Presentación de los trabajos de investigación: *Sistemas de información para la gerencia de proyectos: estandarización de procesos y herramientas computacionales, Modelo dinámico de predicción de flujos de caja para proyectos de construcción de vivienda en Bogotá D.C., Proyecto piloto de consolidación habitacional y recuperación ambiental de la quebrada Juan Bobo. Estudio de caso y mejoramiento de la productividad en construcción: time lapse y simulación digital como herramienta de análisis*".

EXPOSITORES

-Hernando Vargas, coordinador de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción, Universidad de los Andes.

-Javier Prieto, integrante del grupo coordinador de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción, Universidad de los Andes.

-Andrés Uribe Gómez, egresado de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción, Universidad de los Andes.

-Diego Leandro Blanco M., egresado de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción, Universidad de los Andes.

-Juan Diego Céspedes H., egresado de la Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción, Universidad de los Andes.

CONTACTO

hvargas@uniandes.edu.co

japrieto@uniandes.edu.co

auribe74@yahoo.com

dlblanco@prodesa.com.co

jd.cespedes@hotmail.com



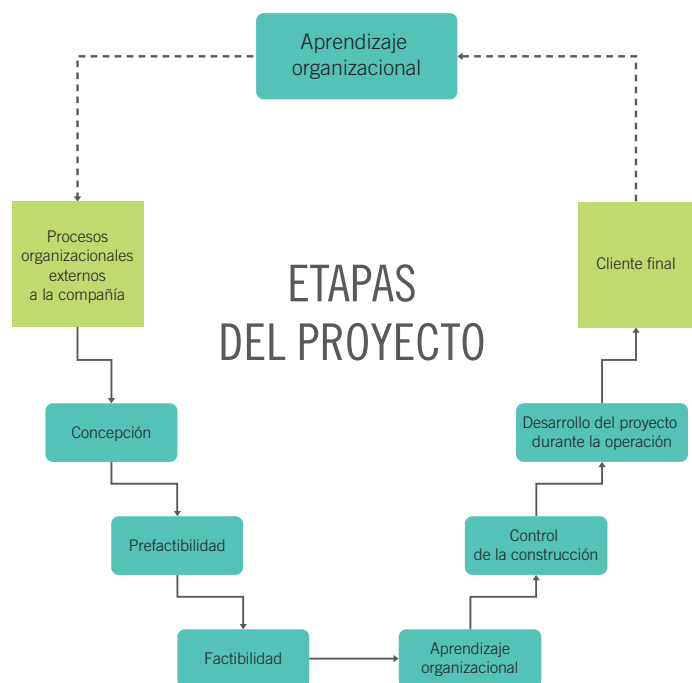
Foto: Diego Leandro Blanco.

Esta sesión se realizó con el fin de mostrar al grupo de asistentes las iniciativas y resultados en investigación de la Maestría en Ingeniería Civil y Gerencia de la Construcción de la Universidad de los Andes, y para compartir y retroalimentar las expe-

riencias, aprovechando el amplio conocimiento de muchos de los participantes de la Mesa vis - Diego Echeverry Campos.

Se inició con la presentación de Javier Prieto, del grupo coordinador de la maestría, quien habló del pro-

yecto *Sistemas de información para la gerencia de proyectos: estandarización de procesos y herramientas computacionales*, que nació de la necesidad de una empresa constructora colombiana de evolucionar en el alcance de la gerencia de pro-



Fuente: Área de Ingeniería y Gerencia de la Construcción.
Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental – Universidad de los Andes.

yectos. Esto fue posible gracias a la integración de los procesos del ciclo de vida de los proyectos y la estandarización de los mismos. Así, la organización identificó oportunidades de mejoramiento, comenzó a documentar información, decisiones y lecciones de una manera más apropiada, y encontró un estímulo para la cultura de generación de valor a través de todas sus actividades. Los procesos documentados fueron desplegados en una herramienta computacional, que facilitó la revisión y participación de toda la empresa en su formulación, permitiendo así asignar recursos y responsabilidades de una manera concertada.

Andrés Uribe Gómez presentó el proyecto de grado *Modelo dinámico de predicción de flujos de caja para proyectos de construcción de vivienda en Bogotá D.C.*, cuyo objetivo principal es su aplicación en la industria de la construcción, teniendo

como base el modelo de predicción de costos directos de obra, desarrollado anteriormente por una empresa de construcción en Colombia. Señaló que para desarrollar este proyecto fue necesario organizar la información y dividir el modelo en módulos, para luego aplicar parámetros a los datos de cada uno, y así identificar las variables comunes. Luego realizó la construcción del modelo dinámico del flujo de caja para finalmente hacer el análisis de datos.

Diego Blanco expuso el *Proyecto piloto de consolidación habitacional y recuperación ambiental de la quebrada Juan Bobo. Medellín. Estudio de caso*, que analiza los aspectos del entorno social, político, técnico, de gestión, financiero y económico de este proyecto. Dentro de las dificultades iniciales se encontraban los altos niveles de pobreza y bajos índices de desarrollo humano, intervenciones inapropiadas del Estado, déficit de espacio pú-

blico, déficit de vivienda, agotamiento del medio ambiente, desprotección de taludes, ilegalidad, servicios básicos inadecuados y tendencias de hacinamiento. Es de resaltar también que este proyecto piloto logró crear una estructura organizacional innovadora, una metodología de gestión participativa y, sobre todo, se llevó a cabo sin desalojos o expropiaciones, lo que permitió lograr resultados satisfactorios. Sin embargo, también sacó a luz las principales debilidades del proyecto, como la carencia de la sistematización de la información, lo cual no permitió desarrollar análisis de eficiencia y eficacia. El programa no estaba estructurado desde su inicio y tenía importantes debilidades institucionales.

Por último, se presentó el proyecto de grado *Mejoramiento de la productividad en construcción: time lapse y simulación digital como herramienta de análisis*, desarrollado por Juan Diego Céspedes. El trabajo

planea una metodología que permite, a partir del análisis, generar recomendaciones e incrementar la productividad de un proceso de construcción en un proyecto inmobiliario, todo esto mediante la toma y observación de videos de *time lapse* y la simulación digital en el programa Arena. Se concluyó que era necesario mejorar la logística de la ubicación del inventario, cambiar los vehículos de transporte de material y revisar los procesos de cortado, pues estos cambios permiten disminuir los tiempos de construcción de cada apartamento en treinta y cinco minutos aproximadamente, es decir, 1,5 horas del total del proceso. Se concluyó además que este tipo de análisis proporciona grandes aportes en el desarrollo de proyectos repetitivos y de larga duración, como los proyectos de vivienda de interés social (VIS), permitiendo una reducción cercana al quince por ciento de duración total del proyecto.

NOVIEMBRE 18

TÍTULO

Avances y desarrollos en materia de sostenibilidad para la vivienda: el caso de Norteamérica.

TEMA

Metodologías empleadas para la formulación y desarrollo de proyectos integrales para la vivienda sostenible.

EXPOSITORES

-Jorge Vanegas, decano de la Facultad de Arquitectura y director del Centro de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Universidad de Texas A&M.

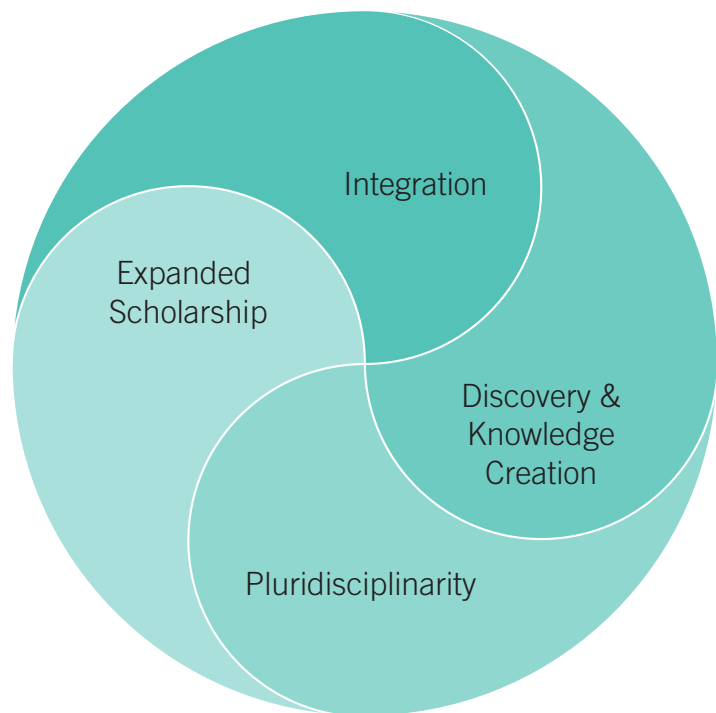
-Mark Clayton, profesor del Departamento de Arquitectura y Director asociado del Centro de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Universidad de Texas A&M.

CONTACTO

jvanegas@arch.tamu.edu

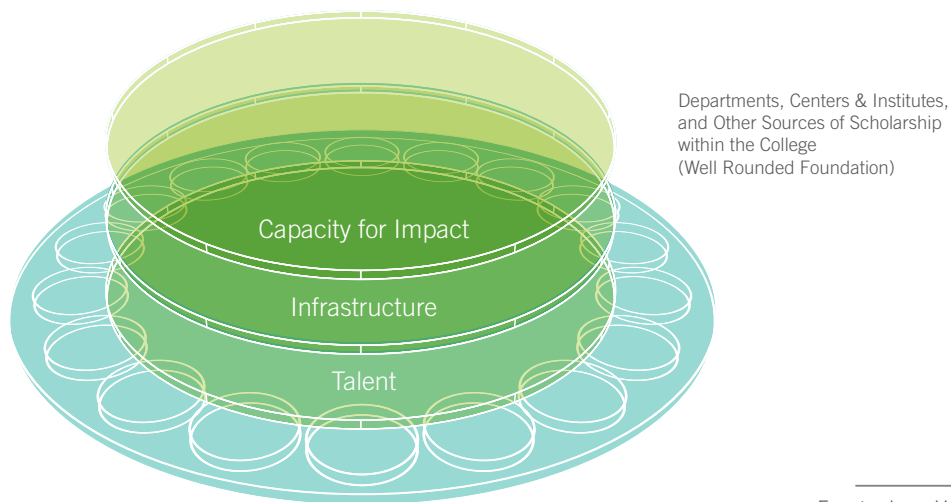
mark-clayton@tamu.edu

New paradigms needed to support the delivery of integrated solutions for affordable sustainable housing.



Fuente: Jorge Vanegas.

Foundations of scholarship in the College of Architecture



Fuente: Jorge Vanegas.

Esta exposición presenta a los asistentes algunos de los trabajos e iniciativas que están en proceso y que se han aplicado en otros países del mundo, en relación a la vivienda para las poblaciones más vulnerables.

Jorge Vanegas y Mark Clayton fueron los expositores invitados a la Mesa VIS - Diego Echeverry Campos, para exponer la metodología empleada por la Universidad de Texas A&M en cuanto a la formulación y el desarrollo de proyectos integrales para vivienda sostenible. De acuerdo con Vanegas, para desarrollar una vivienda sosteni-

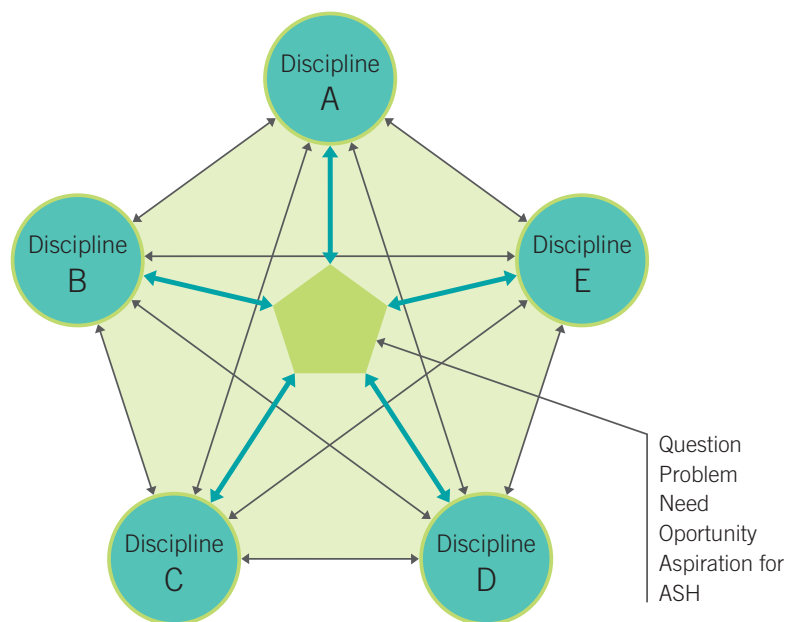
ble al alcance de todos, es necesario empezar por reconocer cuatro retos principales y la forma de afrontarlos.

En primer lugar, es necesario hacer vivienda sostenible para comunidades urbanas, suburbanas o rurales, que responda a los problemas, necesidades y aspiraciones de todos los interesados. En este sentido, es importante lograr que el sector público y el privado busquen establecer mecanismos para trabajar juntos y generar soluciones integrales. El segundo reto está en lograr un desarrollo integral que tenga presente las diferentes di-

mensiones de sostenibilidad. En otras palabras, es necesario que las iniciativas de vivienda involucren de forma clara, explícita, sistémica, sistemática y práctica, aspectos económicos, ambientales y tecnológicos.

Adicionalmente, se deben cambiar las estrategias que se han venido usando hasta el momento en el desarrollo de soluciones integrales de vivienda sostenible. Según Vanegas, se requiere de enfoques creativos, sistemáticos, acordes con el ambiente, basados en evidencias y fundamentados en tecnología. Finalmente, es indispensable

Interdisciplinarity



Fuente: Jorge Vanegas.

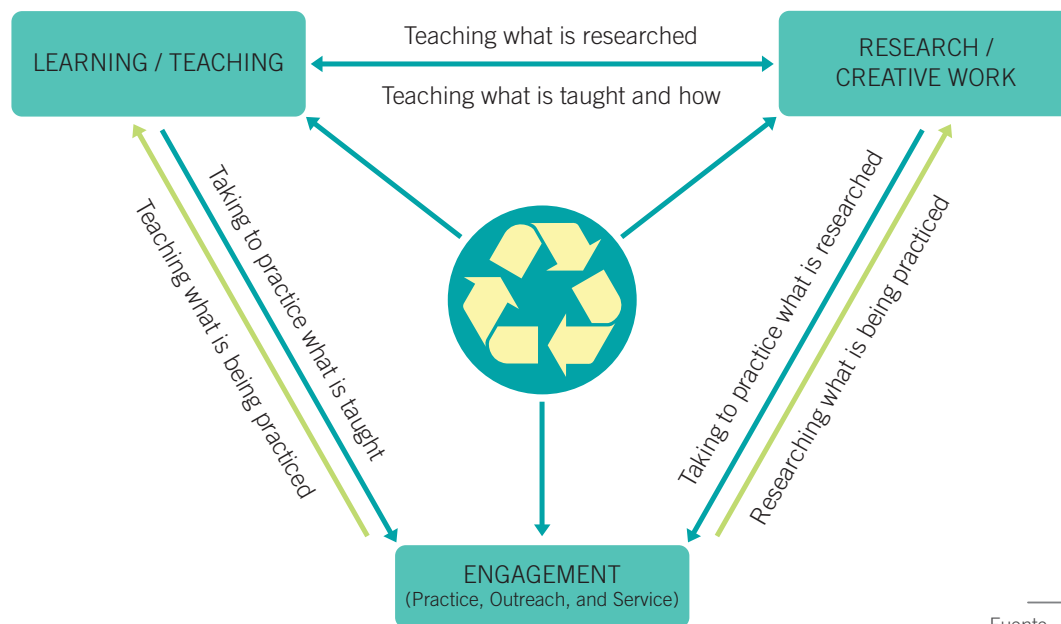
tener presente que los retos expuestos no pueden ser afrontados individualmente por ninguno de los actores involucrados, ya sea el Gobierno, empresas privadas, entidades financieras, arquitectos, ingenieros, proveedores, etc. Por el contrario, es necesario que todos los interesados coordinen e integren esfuerzos como un verdadero equipo.

Además, Vanegas resaltó el papel de las instituciones educativas y expu-

so los cuatro paradigmas necesarios para apoyar, desde las universidades, el desarrollo de procesos integrales de vivienda sostenible. Dichos paradigmas son la integración, la creación de conocimiento, la pluridisciplinariedad —que, para Vanegas es el punto hacia donde se encaminan las tendencias educativas actuales— y expansión de oportunidades de estudio. Sobre el tema de integración, es importante reconciliar tres

pilares fundamentales: el aprendizaje, la investigación y la práctica. En lo referente al paradigma de creación de conocimiento, se debe pasar de lo que es a lo que puede ser o hacerse en cuanto a la vivienda de interés social (VIS). Finalmente, en términos de expansión del conocimiento, es importante juntar esfuerzos en las universidades e involucrar a actores externos en la promoción y el desarrollo de talento.

New approach for a paradigm of integration



Fuente: Jorge Vanegas.

Para complementar la intervención de Venegas, el profesor Clayton detalló los resultados de un proyecto para el manejo de la información dentro de la industria de la construcción. Su objetivo consiste en generar un sistema que permita recolectar información sobre el sector de la construcción inmobiliaria en Texas, analizar estos datos y retroalimentar a todas las partes interesadas en el tema.

Por medio de lo anterior, se busca mejorar la calidad en los diseños y la producción de vivienda, hacer un uso eficiente de la energía mediante la incorporación de nuevas fuentes, promover la conservación de recursos hídricos y evitar desastres.

Para finalizar su intervención, Vanegas presentó tres iniciativas que se están adelantando en la Universidad de Texas A&M, en torno al desarrollo

de programas integrales de vivienda sostenible. La primera corresponde al Center for Housing and Urban Development (CHUD). La segunda se refiere a un proyecto para la creación de un sistema de información en la construcción de viviendas, y la última corresponde a un centro creado para la innovación tecnológica, la eficiencia y la conservación de energía.

ENTREVISTAS CRUZADAS

La Mesa vis - Diego Echeverry Campos inició en el año 2010 la publicación de sus actividades. En esta oportunidad, además, se propuso avanzar en la discusión de temas de especial importancia para el sector del hábitat y la vivienda de interés social (vis). Siguiendo esta pauta, en este apartado elaboramos algunas preguntas e invitamos a los miembros de la Mesa vis a responderlas en una entrevista. Recibimos sus opiniones en relación con las implicaciones de los proyectos de gran escala para el país.

Desde un ámbito propositivo, es importante la reflexión sobre los escenarios de innovación que deben acompañar la apuesta nacional de construcción



de un millón de viviendas en el cuatrienio del nuevo Gobierno. Esta innovación debe darse en todos los aspectos, pero particularmente en los de gestión, nuevas tecnologías y calidad urbana y arquitectónica, todas condiciones necesarias para asumir el reto de generar un mejor hábitat para nuestros ciudadanos.

Estas reflexiones mantienen su vigencia si se enmarcan en las prioridades generadas por la reciente emergencia invernol. Así, y reconociendo la tensión entre la atención de las emergencias y el inicio de una reconstrucción sostenible, compartimos con ustedes estas reflexiones.



OLGA LUCÍA CEBALLOS

Directora Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (INJAVIU)

En relación con la ubicación de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Dónde se deben realizar los proyectos para cumplir la meta del millón de viviendas? ¿A qué apuesta de dinámica poblacional nacional debe responder su ubicación? ¿Qué sería más adecuado para el país?

Los datos estadísticos del déficit de vivienda, tanto cualitativo como cuantitativo, indicarían que se debe intervenir prioritariamente en las ciudades colombianas en donde se concentre el mayor déficit, según el último censo, y que además tengan una mayor presión derivada de la emergencia invernacional. Ahora, independiente del debate que pueda surgir alrededor de la manera como se ha llegado a definir la meta del

millón de viviendas, lo importante es que las actuaciones para su desarrollo se armonicen con los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) en cada caso. Así se evita que se generen proyectos ajenos a las dinámicas urbanas presentes. Las acciones no deben dirigirse a construir unidades de vivienda sin ciudad, pues el entorno es uno de los componentes estructurales de la vivienda y en ese sentido deben proyectarse las diversas actuaciones.

En relación con la gestión de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Qué capacidades públicas y privadas requiere el país para abordar esta meta? ¿A qué aspectos administrativos, desde lo público, debemos ponerles atención para

que los proyectos sean factibles? ¿Cómo propiciar la coordinación intersectorial e interinstitucional entre los distintos niveles del Gobierno?

Estimo que el tema más complejo de atender es el de la vivienda de interés prioritario (VIP). En Bogotá ya se tiene claro que el mercado no va a atender este renglón de la demanda. Su desarrollo se plantea a cargo de la ciudad, lo cual exige definir los elementos de soporte que garanticen su viabilidad. Ésta es una reflexión que estimo necesaria para las ciudades que comparten con Bogotá dificultades para atender este renglón de la demanda. Para los demás segmentos, aparentemente las condiciones están claras y el mercado puede fluir con mayor facilidad. La gran exigencia estará en lograr

la viabilidad de la VIP, con acciones públicas que seguramente demandarán la articulación de temas como el subsidio y las estrategias de gestión sobre el territorio, sumado a la vinculación del sector financiero de una manera que haga posible el acceso efectivo a la oferta por parte del sector de la población con menores ingresos. La coordinación interinstitucional e intersectorial será definitiva y aparentemente son los POT, en donde debería estar el soporte que facilite estas interacciones en el municipio. Será sin duda un tema a ser revisado para determinar, según competencias, las responsabilidades específicas y las acciones correspondientes a partir de las cuales se definan los términos de la coordinación con el Gobierno sobre los asuntos de común exigencia.

En relación con la calidad del hábitat urbano y las viviendas

Preguntas orientadoras

¿Quién debe gestionar y quién construir las viviendas? ¿Quién debe vigilar la pertinencia de las propuestas, en términos ambientales, de sistemas constructivos y condición y calidad de materiales? ¿Cómo se garantiza un hábitat urbano de calidad? ¿Cómo abordar el tema de calidad en la vivienda?

De nuevo plantearía una reflexión separando el tema de la VIP. En este caso considero que se debe actuar desde la gestión pública en las ciudades cuyo mercado ha demostrado no estar en condiciones de atender la demanda. Para los demás segmentos de la demanda, igual que en la pregunta anterior, estimo que el mercado puede responder. La vigilancia de la

pertinencia de las propuestas debe estar a cargo de las administraciones de planeación en los municipios en donde deba centrarse la producción. La garantía de un hábitat urbano de calidad dependerá de la adecuada articulación de los nuevos desarrollos en el marco de los POT de cada ciudad. La calidad de la vivienda dependerá en buena medida de la manera como se logre, sumado a lo anterior, una gestión del suelo urbano que permita reducir el impacto del precio del suelo sobre el precio final de la vivienda. Con esto sería posible mejorar aspectos constructivos y espaciales tanto en las unidades de vivienda como en su entorno.

SANDRA FORERO

Gerente Cámara Colombiana de la Construcción Bogotá
y Cundinamarca (Camacol Bogotá y Cundinamarca)

En cuanto a la ubicación de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Dónde se deben realizar los proyectos para cumplir la meta del millón de viviendas? ¿A qué apuesta de dinámica poblacional nacional debe responder su ubicación? ¿Qué sería más adecuado para el país?

En cuanto a dónde hacer la vivienda, tenemos mucho conocimiento, pero nos cuesta actuar, es decir, hay fallas en los procesos. En Camacol pensamos en la región, y creo que ésta es una oportunidad para que definamos con qué modelo comprometernos. Por ejemplo, ¿trabajamos sólo en Soacha y nos olvidamos de que puede haber otros procesos regionales, o podemos empezar a revertir proce-

sos, con decisiones públicas y privadas para hacer la reconstrucción? Mi gran preocupación con los últimos decretos del Gobierno, como el de los Planes Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU), es que se quedan cortos en cuanto al aspecto regional, porque están destinados sólo a municipios que sufrieron la ola invernal. Madrid y Bogotá no sufrieron, entonces no es posible implementar los PIDU. Pero como Soacha sufrió, entonces ahí se pueden adelantar tres. Lo importante es mirar más bien hacia dónde debe ir la región. En Facativá no se puede implementar un PIDU, porque no se inundó. Es claro que los decretos de emergencia deben ir atados a la emergencia, pero se puede avanzar un poco más en lo regional. La meta del millón de vi-

viviendas no se puede mirar por fuera de unos procesos regionales ya acordados. Si uno no entiende ese millón de viviendas como un verdadero hecho regional, no es viable e implica desaprovechar otras oportunidades.

Entonces, el “dónde” debe responder a una dinámica poblacional. Tenemos desplazados por falta de oportunidades, por el conflicto y ahora por la ola invernal. Debemos reflexionar acerca de esta situación y decidir para dónde queremos que vayan estas personas. Miremos esos procesos regionales. Podemos llegar a unos consensos de modelos de ordenamiento regional que los alcaldes respeten, mientras se tiene la institucionalidad, para ir la construyendo.

Un beneficio de las antiguas versiones de la Ley Orgánica de Ordena-

miento Territorial (LOOT) era que, al abordar el tema del territorio, daba espacio para incluir elementos que fortalecían los temas del ordenamiento. Pero por eso mismo no han superado el trámite en el Congreso, unas versiones porque le daban mucha fuerza a los departamentos, y otras porque se le daba mucha fuerza a las regiones, pero había discusión. Ésta puede que pase los debates, pues no incorpora ni da fuerza a este tema. Ahí se va a dejar pasar una oportunidad.

Otro tema que hay que tener en cuenta es dónde está concentrado el déficit. No se trata de a quién proteja la política pública, sino que tiene mucho que ver con el “dónde”. Si uno sabe cuáles son las áreas, ¿dónde está el déficit? Ahí. ¿A dónde llegan los desplazados? Al mismo lugar.

¿Dónde hay más tasa de natalidad? ¿Dónde se hace menos? Ahí se deben concentrar los esfuerzos. Los macroproyectos son una gran discusión. No se puede decir que un macroproyecto son cien viviendas. Uno no puede meterse en el ordenamiento del municipio, con esfuerzo municipal, departamental y nacional por cien viviendas. El Gobierno debería intervenir en donde está el déficit, pues los alcaldes o bien no han entendido que es un problema suyo, o bien no saben cómo abordarlo y necesitan ayuda. Qué bueno sería que Bogotá dijera: “Listo, yo lidero tres”, porque tiene cómo hacerlo, o por lo menos tiene la institucionalidad para hacerlo. Sin embargo, Bogotá se marginó. Las ciudades atraen mucha población, y por eso hay que ver el problema re-

gionalmente. Cali tiene un problema grande, pero muchos proyectos están estancados por puras ganas de no llevarlos a cabo, porque falta voluntad política, o porque hay quienes quieren realizar la gestión, pero las autoridades no dejan. Ese es otro tema: el “dónde” está ligado al suelo, pero dejamos camino a la especulación. Si no se separa el tema de la propiedad de la tierra de quien hace la vivienda, no lo vamos a lograr. Y además, se mezcla todo, entonces se hace la política para frenar la especulación, pero ya cuando el suelo es del constructor y es a él a quien se le aplican las cargas y la plusvalía.

Clemencia Escallón.— De todas las conversaciones que ustedes han tenido en los últimos meses sobre lo

que usted mencionó de la oportunidad y la toma de decisiones, entonces en cuanto a las explotaciones mineras, ¿cómo se está viendo en términos del ordenamiento poblacional? Porque el déficit de vivienda se va a acentuar en unos años, con esta coyuntura económica.

Sandra Forero.— No. Yo no creo que el Gobierno lo esté mirando. Nosotros no lo hemos hecho, porque, como se dice, acá es “mire para dónde va la locomotora”, y los constructores se suben y arrancan, pero no tienen en cuenta la dinámica poblacional. En los Llanos Orientales, por ejemplo, se vienen realizando exploraciones y explotaciones petroleras muy rápido. Entonces, en el caso de Villavicencio, eso va a llevar una cantidad de población que amerita una planificación desde ya. Ya volcaron la mirada hacia Ibagué, que presenta índices de des-

empleo muy altos. Hay una mina de oro ahí en Cajamarca; ya compraron suelo, están haciendo sus estudios. Pero eso lo mira el sector privado, no el alcalde ni el gobernador ni el Gobierno nacional.

En relación con la gestión de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Qué capacidades públicas y privadas requiere el país para abordar esta meta? ¿A qué aspectos administrativos, desde lo público, debemos ponerles atención para que los proyectos sean factibles? ¿Cómo propiciar la coordinación intersectorial e interinstitucional entre los distintos niveles del Gobierno?

Creo que es necesario superar la desconfianza entre el sector público y el privado. Existe la preocupación de que la empresa privada se incluya en un proyecto sólo pensando en el

negocio. Sin embargo, esto es perfectamente comprensible, y lo único importante es que todo se lleve a cabo legalmente. Yo que he estado tanto tiempo en el sector público, veo una clara debilidad. Si el Estado tiene la capacidad de poner las reglas claras, bajo la premisa de que hay que hacer un millón de viviendas, está bien si es un negocio, siempre y cuando obtengamos viviendas de calidad. Si el Gobierno pone unas reglas clarísimas, más en cuanto a la construcción, hay una garantía de la satisfacción del interés general.

Es importante dedicarle tiempo pensar qué hacer con ese territorio, cuáles son las condiciones mínimas para que el sector privado se vincule. Lo que pasa es que el sector público va rezagado. La empresa particular tiene claro el negocio, ya vio la tierra y la está comprando, todo sobre la mesa pagando impuestos. Y cuando

va a avanzar, aparece el Estado y le dice: “Ya no”, y le cambia todas la reglas de juego. Es necesario aclarar los límites del negocio, porque éste tiene unas limitantes: esto es para hacer un millón de viviendas. Hay muchos ejemplos de macro proyectos en los que el sector privado mostró su buena capacidad de gestión. En estos casos, ambos sectores se sentaron en una mesa de diálogo y el sector privado comenzó a ceder. Sin embargo, el Estado pudo haberse anticipado, por ejemplo en cuanto al suelo: si hubiera llegado antes a Ciudad Verde, seguramente tendríamos un mayor porcentaje de vivienda de interés prioritario (VIP). Y no es que no la quieran hacer, sino que ya no es viable. En este momento Colombia tiene identificado el problema: conocemos el déficit, sabemos dónde está y para dónde va a ir la gente. Entonces, no debemos esperar a que haya doscientas mil

personas en la mitad de los Llanos para preguntarnos qué hacer.

En México, por ejemplo, hay una instancia: El Consejo Nacional de Vivienda, que aquí no hemos logrado que funcione. Aquí hay un Consejo Superior de Vivienda, que incluye al sector público, a la empresa privada y a las ONG, pues las reglas no las debe construir únicamente el sector público.

En el plano financiero, por ejemplo, es necesario revisar cómo abrir espacio a los fondos de pensiones. Actualmente hay dos fondos de inversión gigantes que están comprando suelo en Bogotá de la mano de unas constructoras. Por supuesto, la vivienda de interés social (VIS) les interesa enormemente, pero yo no creo que lleguemos a la VIP. El subsidio a la tasa está muy concentrado en la VIS, y la población necesita ciertos incentivos. Está vis-

to que el sector privado es mucho más eficiente que el público, con más decisión política. Además, con el dinero de los fondos, por ejemplo, se podría hacer mucho.

Aquí podemos hablar también del arrendamiento. Los fondos inmobiliarios están alimentados por comercio y oficinas, pero qué bueno sería incluir fondos inmobiliarios para arrendamiento de vivienda. Es necesario cambiar la legislación, proteger también al arrendador y no sólo al arrendatario, desarrollar la figura del *leasing* aprovechando desde lo público las fortalezas del sector privado.

Por otro lado, la relación del Estado con la política de vivienda ha sido un fracaso, pues no se tiene presente en primera instancia la necesidad de las casas, independientemente de si somos amigos o no del Gobierno de turno. Creo que debe haber continuidad, y para esto hay que

cambiar las ideas preconcebidas de quién es bueno y quién es malo. Debemos aprender de nuestros errores en este campo, para lograr la coordinación institucional e intersectorial. Por ejemplo, hay una gran discusión acerca de Usme, y es que en la gestión del suelo el tiempo también importa. De acuerdo: nos demoramos, se ajustó la operación y vamos a hacer expropiación, pero aprendimos. Entonces, ¿por qué no implementamos lo aprendido para realizar la gestión del suelo en el norte de la ciudad? ¿Por qué repetir los errores? Es necesaria una gerencia. Después de que sale la norma, se debe conocer la prefactibilidad de los proyectos para que el Estado pueda darse cuenta de que en efecto se satisface el interés general. Es, en este caso, una gerencia técnica para la coordinación y la ejecución de la construcción de un millón de viviendas en cuatro años.

En relación con la calidad del hábitat urbano y las viviendas

Preguntas orientadoras

¿Quién debe gestionar y quién construir las viviendas? ¿Quién debe vigilar la pertinencia de las propuestas, en términos ambientales, de sistemas constructivos y condición y calidad de materiales? ¿Cómo se garantiza un hábitat urbano de calidad? ¿Cómo abordar el tema de calidad en la vivienda?

Yo creo que esto es asunto de las reglas de juego, pero también de que todos deben poner de su parte. El tema de la calidad urbana, por ejemplo, no debe ser negociable. Así sea con normas nacionales, superiores en jerarquía a las de los municipios y respetando diferencias regionales, geográficas y climáticas, debe haber unos estándares mínimos de calidad urbana.

El sector privado ha comprendido que eso vende, que da marca

y nombre, y por eso son necesarios unos estándares mínimos de urbanismo. En los macroproyectos hay una oportunidad; en los de segunda generación no se debería negociar nada. Pero para que esto sea viable, es indispensable saber quién pone qué. La historia nos ha enseñado, la mitad por resignación y la otra mitad por convicción, que debe compensarse de alguna manera con el negocio. La teoría de que el desarrollo urbano es financiable por el sector privado es errónea, porque se comienza a sacrificar calidad, no tanto en lo urbano como en la unidad de vivienda. Si le bajamos la plusvalía a la VIP, podemos garantizar que se haga reinversión. Pensemos la fórmula para que no sacrifiquemos la calidad de la vivienda. A lo urbano no se le debe bajar, pero en eso también influye el hecho de a quién se le ofrece ese producto, y ahí volvemos a la

VIP. El urbanismo debe ser igual para todo el mundo. Por eso es tan importante que se hagan en proyectos de gran escala, para ofrecer más subsidios cruzados, que no son posibles si se especializa en VIP. Debemos apostarle a hacer buen urbanismo, innegociable; una unidad básica, licenciada toda, ampliando el tiempo de la licencia, acompañándola técnicamente para no sacrificar calidad.

En cuanto a la plusvalía, que impacta tanto en Bogotá a la VIP, dejémosela, pero permitamos que el constructor la pueda entregar reinvirtiéndola, pagándola en el mismo proyecto. El cobro de plusvalía por edificabilidad y cargas generales mata cualquier proyecto de VIS. Entonces, la calidad sí va ligada a lo económico.

Finalmente, es muy importante el tema de las corporaciones autónomas regionales. Son las únicas entidades que tienen todos los Planes de Orde-

namiento Territorial (POT) para viabilizar. En un modelo regional se debe decir: “Éstos son los municipios que necesitan crecer, y este suelo es protegido y libre”, y lo ideal es que todas las cesiones se paguen ahí. No importa qué municipio paga las cesiones. Hay muchas cosas que hay que modificar para crear un modelo regional construido entre todos los municipios, comenzando por dar claridad a los alcaldes y conocer las implicaciones y beneficios de ese nuevo modelo en la gestión municipal.

JORGE ENRIQUE TORRES

Director Centro de Estudios de la Construcción
y el Desarrollo Urbano Regional (CENAC)

En primer lugar, en términos de los requerimientos habitacionales del país y en términos de lo que ha sido históricamente la producción de vivienda en Colombia, la meta es pertinente. El *stock* habitacional y la producción de vivienda nueva en Colombia están rezagados respecto del tamaño de la población. Lo anterior se hace evidente con los indicadores del número de viviendas y la producción de vivienda por mil habitantes. Además, de la producción nacional de vivienda generada en el último período intercensal, un tercio de las unidades corresponde a producción formal y la proporción restante a producción informal.

Según el documento del Plan Nacional de Desarrollo (PND), la formación anual de nuevos hogares asciende actualmente a 240.000, y la producción

total de vivienda registra una media histórica reciente de 140.000 unidades. Es decir, se produce el 58% de los requerimientos habitacionales relativos al crecimiento de la población y no se está avanzando en la atención del déficit cuantitativo acumulado.

El Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional (CENAC) ha realizado planteamientos similares desde el año 2000, pues se considera que Colombia debe aumentar de manera significativa la producción de vivienda. Si se definen requerimientos anuales de producción de vivienda a partir de la formación de nuevos hogares y la meta anual de atención de necesidades habitacionales de tipo cuantitativo, es posible concluir que se requiere más de un millón de viviendas en cuatro años.

En este sentido, aunque la meta del PND implica un crecimiento significativo de la producción nacional de vivienda, es una meta que, para el tamaño de la población de Colombia, debe proponerse con la posibilidad de ser ampliada en el mediano plazo.

Desde otra perspectiva, una pregunta pertinente es: ¿esta meta constituye la principal necesidad habitacional del país? Si bien la ampliación de la escala de producción de vivienda atendería una de las principales necesidades habitacionales del país, no es la única. Al respecto, es necesario tener en cuenta que en Colombia la política de vivienda siempre ha sufrido de lo que en el CENAC se ha denominado “singularidad”, que se manifiesta en su concentración en algunos programas (como la vivienda nueva) y en algunos

instrumentos (como el subsidio directo a la demanda de vivienda y el crédito hipotecario, principalmente).

Este planteamiento se fundamenta en que los hogares tienen necesidades habitacionales complejas y diversas, y la manera como las atienden responde a tales características. Las personas resuelven sus requerimientos de alojamiento de diversas formas: cambio del tipo de tenencia, compra, arrendamiento, subarrendamiento, construcción, remodelación, cambio de uso, renta por días, usufructo, invasión, etc. Esta diversidad nunca ha sido adecuadamente acogida por la política de vivienda. Por esta razón, cuando la población objeto de la política de vivienda de interés social (vis) no ve resultados en las soluciones ofrecidas por la política

pública, se distancia de ésta. La singularidad conduce a la vulnerabilidad de la política y del mismo sector de la construcción, en la medida en que enfatiza en un segmento del mercado (vivienda nueva) que es el más sensible a las crisis del sector.

Pasar de una producción media de 140.000 a 250.000 viviendas anuales implica un escalamiento significativo, lo cual requiere de la existencia de ciertas condiciones en la oferta y en la demanda. Sin embargo, la preocupación del Gobierno nacional está más concentrada en la oferta, pues son pocas las menciones a las acciones previstas sobre la demanda. Puede considerarse que en las actuales condiciones del país y del sector, es viable cumplir con la producción propuesta, gestionar la respuesta ins-

titucional requerida, los recursos y la capacidad de gestión necesaria. En cuanto a la demanda, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT) está trabajando para integrar los procesos del subsidio y del crédito hipotecario, pero éstos son apenas dos de los cinco procesos críticos de un hogar para acceder efectivamente a una solución de vivienda. Se requieren esfuerzos también para resolver barreras en la capacidad de ahorro, la aceptación de la oferta y la armonización de estos cinco procesos en el cierre financiero final.

Unos interrogantes pertinentes plantearían: ¿existe suficiente demanda efectiva en Colombia para sostener el ritmo de ventas necesario para alcanzar la meta en cuatro años? ¿Por qué razones no se han generado más de

140.000 viviendas anuales antes, si las empresas tienen capacidad para hacerlo? ¿La demanda efectiva no ha respondido? ¿El mercado estaba esperando que el Gobierno propusiera la meta del millón de viviendas? ¿Por qué el mercado no reaccionó antes? ¿Por qué las unidades económicas de la oferta de vivienda no identificaron señales para producir más? ¿Por qué el mercado no tiene una mayor efectividad en operación y volumen? Éstos son aspectos que sería interesante analizar.

En cuanto a la demanda, la estructura del gasto de los hogares y la participación del gasto en vivienda (compra) respecto del ingreso del hogar muestran que en Colombia hay una menor capacidad de pago para adquirir servicios habitacionales que en otras economías. Por esta razón, puede plantearse que los esfuerzos de la oferta, si no se acompañan con esfuerzos de la demanda, serían insuficientes y se podría comprometer la viabilidad de la meta planteada.

Estos indicadores de la demanda ameritan reflexionar acerca de la ne-

cesidad de proponer mayor diversidad en los instrumentos de la política de vivienda. En Colombia no se requiere un subsidio de vivienda: se requiere un sistema de subsidios y uno de crédito habitacional. Esto con el objetivo de armonizar los instrumentos y sus impactos económicos con las condiciones reales de la población objeto de la política de VIS y la demanda de segmentos superiores de precio.

Adicionalmente, sería interesante analizar la capacidad de respuesta de la demanda, contrastando las características principales de la oferta y su correspondencia con las preferencias y expectativas de la demanda. Como se ha mencionado, los datos censales indican que entre 1993 y el 2005 se incorporaron dos millones de viviendas informales al *stock* total, y una parte podría haber sido adquirida en el mercado formal, incluso en precios superiores al segmento de VIS. ¿Cuáles son las razones de no aceptación de la oferta formal?

Las experiencias de México en materia de financiación habitacional

y la de Brasil con su actual programa de vivienda enseñan la importancia de que el Estado intervenga más para resolver las limitaciones económicas de la demanda, resolviendo el problema del crédito e integrando diversos tipos de subsidio en función de las condiciones de los hogares.

En lo que respecta a la gestión administrativa, financiera y técnica, el país tiene un sector empresarial que puede responder si el mercado lo exige, y existen estímulos públicos sectoriales. Un compromiso claro por parte del Gobierno puede impulsar a los empresarios a capitalizar, implementar nuevas tecnologías y calificar el recurso humano. Aunque infinidad de empresas pequeñas y temporales seguirán siendo poco competitivas, nuevas compañías y compañías grandes podrían desarrollarse.

Por otra parte, si el programa de un millón de viviendas se lleva a cabo de forma apropiada, le restaría una porción importante al mercado informal. Debe tenerse en cuenta que los estratos altos están debida-

mente atendidos, por lo cual el objetivo principal de la meta del PND no es dicho segmento.

En cuanto a la capacidad de respuesta de la oferta de los principales materiales de construcción, si los productores ven un mensaje claro y la política del Gobierno tiene credibilidad, éstos se ajustarán a las condiciones del mercado. Obviamente, existirán excepciones como el concreto, que podría encarecerse dado que la producción de agregados tiene limitaciones. Se debe entender que la meta del millón es un primer paso en el proceso de desarrollo del sector, y si las cosas marchan bien, dentro de ocho años el país podría proponerse metas superiores.

Con relación a las nuevas tecnologías, el panorama no es muy alentador, pues el país no dará en este primer paso el salto tecnológico. La tecnología no es un factor definitivo en la reducción de costos de construcción. En el país hay costos que superan el ahorro aportado por la tecnología: la tierra y la financiación. La financiación de vivienda en Colombia para constructores y

compradores sigue siendo alta comparada con el resto del mundo. De igual forma, la mano de obra en Colombia representa un costo muy bajo. Por otra parte, los empresarios definen precios de venta con base en sistemas constructivos convencionales. Es decir, así tengan ganancias extraordinarias por implementación de tecnología, el mercado tiene unos perfiles a los cuales terminan ajustándose. Los avances se darán principalmente en el área de materiales y componentes de construcción, pues se utilizarán materiales más modernos, más livianos, más económicos y con mayores rendimientos de instalación.

Respecto a la calidad urbana y arquitectónica, se debe replantear el hecho de que los consumidores de vivienda tienen una racionalidad que favorece proyectos y viviendas más eficientes y de mejor calidad. Debe reconocerse que esto no ocurre en Colombia, donde se vende bien lo bueno y también lo malo, es decir, no se premia la calidad. En ese sentido, y teniendo en cuenta las experiencias

de México y Brasil, el Estado tiene que jugar un papel más activo. Respecto de la calidad arquitectónica y urbanística, debe hacerse todo lo posible por evitar la existencia de casos intolerables. En este campo se debe realizar un acompañamiento estatal pues, de lo contrario, no se conseguiría la calidad apropiada para la población. Es necesario que el Gobierno establezca una primera generación de indicadores de calidad.

Otros aspectos importantes se relacionan con el modelo de gestión pública del sector habitacional. En el actual modelo de mercado, la oferta de vivienda se localiza donde existe demanda efectiva. ¿Entonces qué sucederá con las demandas que surgirán de las nuevas explotaciones mineras? ¿Se iniciará un proceso de urbanización informal a gran escala? Si los proyectos se van a regir únicamente por las fuerzas del mercado, el país profundizará la concentración en las grandes ciudades donde se localiza la demanda efectiva y también el déficit cuantitativo de vivienda.

Después del proceso de urbanización inducido por la economía del café hace más de un siglo en Colombia, la minería posiblemente no aportará unos resultados similares. Por el contrario, se producirán ciudades con serias deficiencias de todo tipo. Si esto sucede, se verán afectados los indicadores de calidad de vida y productividad del país. Es importante definir si la producción se llevará a cabo en suelo nuevo o en procesos de redensificación y renovación urbana. En este sentido, la meta propuesta es una buena oportunidad para trabajar en la dirección de la ciudad compacta, densificar y cualificar el *stock*. Solamente hay que tener claro cuánto suelo se destinará para redensificación y cuanto para expansión.

Clemencia Escallón.— ¿Cómo ve el tema de coordinación intersectorial y entre niveles de gobierno, sobre todo en gestión y calificación de suelo?

Jorge Torres.— Orientar y desarrollar esta meta cuantitativa únicamente con los elementos de actual modelo

de gestión sectorial es difícil, debido a que la política de vivienda se fundamenta en el mercado y el Estado interviene poco. Está demostrado que en cuanto a la oferta hay unos cabos sueltos. Aún no está claro cómo armonizar las metas cuantitativas de vivienda con una producción suficiente (en cuanto a dimensión), diversa (en localización, tipos de vivienda, segmentos de precios) y con acceso a suelo urbanizado a precios que la viabilicen.

Acerca de la demanda, los hogares tienen cinco procesos críticos: obtener el subsidio, conseguir el crédito, completar el ahorro requerido, conocer y seleccionar la oferta y sincronizar estos procesos en el cierre financiero final. Entonces, la política de vivienda de Colombia maneja algunos instrumentos que únicamente complementan la capacidad de pago de la demanda y relativizan el riesgo en el mercado a los constructores. Integrar estos frentes que tienen dinámicas diferentes es complicado. Una de las razones por las cuales no se produce más vis es la siguiente: la cantidad de demandantes con subsidio

y crédito en la mano no alcanza para ampliar la producción actual. Esto está relacionado también con la dinámica de las postulaciones y con los subsidios que no se cobran. En materia de articulación institucional, hay que hacer más cosas, para lo cual se podría tomar como ejemplo el caso de Brasil. En dicho país, del millón de viviendas proyectadas en el programa *Mi casa, mi vida*, una proporción alta la gestiona directamente el Estado. Hay diferentes tipos de subsidios y diferentes tipos de financiación habitacional que contemplan cuotas mensuales según el ingreso del hogar, distinto al convencional en el caso de la titulación, etc.

En Colombia deben surgir empresarios interesados, que consigan el suelo y generen proyectos para la población objeto de la política de vis. Los demandantes, entonces, deben asegurar un cierre financiero sin mayor acompañamiento. Sin embargo, hay factores que contribuyen a que la demanda decline en este proceso.

En cuanto a la financiación, examinando el número de créditos

hipotecarios y el volumen de la cartera, es evidente la necesidad de un salto gigantesco en este campo. Es decir, pasar de 140.000 a 250.000 viviendas es poco comparado con el salto que tendría que dar el sector financiero, que deberá trascender de manera significativa la colocación anual de créditos, que en los años recientes ha estado entre 50.000 y 55.000 créditos anuales, con la poca aceptación del crédito por parte de los demandantes de vivienda. En este sentido, el volumen de producción planteado no se podría sostener con el actual porcentaje de compradores que optan por el contado, créditos de corto plazo y por la financiación de la menor proporción del precio de la vivienda. Para el sector habitacional, la producción de vivienda no será sostenible en el largo plazo y no se podrá incrementar de manera significativa, en la medida en que el crédito hipotecario no se masifique. El Estado tendría que hacer más para articular la oferta y la demanda a nivel de vis y vivienda de interés prioritario (VIP).

Clemencia Escallón.— Teniendo en cuenta la catástrofe invernal, ¿hay cambios en la propuesta del plan de desarrollo?

Jorge Torres.— Básicamente se ratificó la pertinencia del modelo de gestión sectorial vigente y de los macroproyectos.

Clemencia Escallón.— Si uno ve con esa perspectiva los pasos y cambios que necesita, puede apreciar el proceso de forma distinta. Es decir, ¿es posible pensar en generar institucionalidad para la dinámica que queremos dentro de cuatro años?

Jorge Torres.— En términos económicos, la perspectiva consiste en desarrollar el mercado: ampliar la capacidad de pago de los hogares con apoyo de subsidios estatales y sistemas adecuados de financiación, como lo consigna el artículo 51 de la Constitución. A propósito de la oferta, un compromiso claro del Gobierno, es que lo entienda el sector privado, y emprender

acciones en materia de generación de suelo, financiación, localización regional y urbana de la oferta y acciones que impliquen el cumplimiento de los estándares de calidad urbanística y arquitectónica apropiados para el país. El Estado debería intervenir más a fondo como facilitador del programa.

Para ilustrarlo, pueden plantearse inquietudes concretas. El MAVDT ha anunciado que una proporción importante de la meta cuantitativa se localizará en zonas urbanas consolidadas, a través de programas de renovación urbana. Las preguntas pertinentes son: ¿quiénes, desde el sector privado, materializan esta buena iniciativa desarrollando proyectos de renovación, si la experiencia reciente muestra pocos intentos y grandes preocupaciones por los riesgos implícitos en este segmento del mercado? ¿En qué momento del programa se van a desarrollar los estímulos estatales para la producción de vivienda de renovación, la cual involucra una proporción importante del suelo requerido para el millón de viviendas?

ÁLVARO VILLOTA

Gerente Constructora Norco S.A.

En cuanto a la ubicación de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Dónde se deben realizar los proyectos para cumplir la meta del millón de viviendas? ¿A qué apuesta de dinámica poblacional nacional debe responder su ubicación? ¿Qué sería más adecuado para el país?

En primer lugar, vale la pena reiterar que para enfrentar el enorme y creciente déficit habitacional colombiano, la solución sí son los macroproyectos integrales de vivienda. Éstos deben abordar el problema no sólo desde la óptica de atender una necesidad puntual de la población, sino de proporcionar una solución digna, es decir, es necesario que atiendan otros aspectos de esa nueva comunidad, como el acceso de las familias a los servicios

sociales básicos de educación, salud y transporte, entre otros.

En ese sentido, resulta innegable que si bien el déficit habitacional colombiano está concentrado en algunas regiones del país, los últimos acontecimientos de la emergencia invernal desnudaron una realidad mucho más compleja en materia de vivienda: se evidenció la fragilidad e inestabilidad de las grandes concentraciones de vivienda, especialmente aquellas nacidas por efecto de las grandes migraciones y la conurbación propia de nuestras principales ciudades. Éstas han surgido de manera espontánea, bajo el beneplácito de las autoridades locales, para albergar a los sectores más vulnerables. Además, por lo general se ubican en las zonas marginales de las grandes ciudades.

Por esto, la política de vivienda debe ser, ante todo, una política de

Estado, una política nacional, liderada por el Gobierno, independientemente de que la dinámica poblacional sea medible por regiones, por departamentos y por entes territoriales.

Esta realidad nos impone la necesidad de garantizar la existencia de por lo menos un macroproyecto integral de vivienda por cada capital de departamento. Considero que la localización geográfica de dichos macroproyectos debe obedecer al mayor beneficio poblacional, es decir, deben situarse en zonas de confluencia e influencia para dos, tres o más municipios, especialmente para aquellos que de por sí constituyen polos de atracción para las grandes migraciones de población que estamos viviendo.

Para ello podríamos aprovechar figuras ya contempladas en la Constitución, tales como las asociaciones de municipios y la constitución de zonas

metropolitanas. Así se lograría además superar algunas de las dificultades que se han presentado en el pasado con estos modelos de vivienda, pues su localización geográfica en regiones estratégicas de beneficio supramunicipal y con beneficio de más de dos entes municipales, trascendería las restricciones propias de la autonomía municipal, siempre bajo el liderazgo del Gobierno, en cabeza del Ministerio de Vivienda y en estrecha coordinación con los entes territoriales, sean municipios o departamentos.

Los municipios deben jugar un papel preponderante en la nueva política de vivienda. Por esta razón se deben crear incentivos a las administraciones locales para que se comprometan con la habilitación de suelo urbano, la reducción en los trámites para los macroproyectos de vivienda de interés social (VIS)

y la consolidación de un equipamiento social complementario a la vivienda, como sistemas masivos de transporte, colegios, jardines infantiles, centros de salud y de atención de servicios básicos.

Justamente, y en respuesta a lo que debe ser una política de Estado, ésta no puede ser excluyente. Por el contrario, debería dirigirse de manera primordial a los sectores más vulnerables de la población, especialmente a aquellos ubicados en zonas de alto riesgo, y dentro de este grupo con prioridad a la tercera edad y a madres cabeza de familia.

En relación con la gestión de los proyectos

Preguntas orientadoras

¿Qué capacidades públicas y privadas requiere el país para abordar esta meta? ¿A

qué aspectos administrativos, desde lo público, debemos ponerle atención para que los proyectos sean factibles? ¿Cómo propiciar la coordinación intersectorial e interinstitucional entre los distintos niveles del Gobierno?

Habría que empezar por señalar que los aspectos legales ya están muy desarrollados, y para ello contamos con la experiencia de los macroproyectos de vivienda de primera y segunda generación, que ya llevan un camino recorrido en Colombia.

En ese sentido, tendríamos que aprovechar la crisis originada en la emergencia invernall. Esto obliga a los entes territoriales, bajo la coordinación del Gobierno, a reubicar miles de hogares en todo el país para repensar la construcción ordenada de poblaciones a partir del tipo de vocación productiva de cada región.

Una vez definida la zona para la reubicación de familias desplazadas por el invierno o localizadas en zonas de alto riesgo, se analiza su vocación productiva (industrial, agrícola, minera, ganadera, etc.). Luego se convoca a las empresas nacionales y extranjeras a invertir en construcción de la infraestructura local, mediante el montaje de fábricas, plantas de producción, etc., y se impulsa su participación a través de esquemas de exención tributaria y dando la posibilidad de focalizar recursos del Estado y de los organismos multilaterales de crédito, que además promuevan el desarrollo de programas de generación de empleos para la naciente comunidad.

Adicionalmente, habría que anotar que el país ya cuenta con un importante número de herramientas jurídicas, contempladas en la Constitución y en la Ley de Vivienda, para allanar el camino de los macroproyectos integrales, tales como la plusvalía y la expropiación por

vía administrativa, que garantizan la consecución de tierras para el desarrollo de este modelo.

De igual forma, los entes territoriales y las autoridades locales tienen un mandato constitucional para atender el déficit habitacional de sus comunidades, especialmente focalizado a la vivienda de interés social.

Se hace entonces urgente la vinculación seria y comprometida de los entes territoriales en los programas de vivienda, a través de esquemas de habilitación de tierras para vis y de dotación de infraestructura de servicios públicos para los nuevos desarrollos. Para ello se requiere la creación de incentivos a las administraciones locales que se comprometan con la habilitación de suelo urbano, con la reducción en los trámites para los proyectos de vis y con la consolidación de un equipamiento social complementario a la vivienda, que involucre sistemas masivos de transporte, colegios, jardines infanti-

les, centros de salud y de atención de servicios básicos.

Surge igualmente una prioridad por parte de las empresas de servicios públicos, especialmente aquellas de acueducto y alcantarillado, para resolver rápidamente este componente fundamental para los macroproyectos de vivienda. En ese propósito se debe facilitar la consecución y utilización de recursos nacionales y los provenientes de la banca institucional de desarrollo (Findeter), así como de créditos privados nacionales y de los organismos multilaterales de crédito (Banco Mundial y FMI), para garantizar la rápida ejecución de tales proyectos.

Ahora bien, desde el sector privado se debe propender por la rápida construcción y consolidación de una eficiente infraestructura que garantice los servicios básicos en los macroproyectos integrales de vivienda: educación, esquemas básicos de atención sanitaria, hospitales y siste-

mas masivos de transporte. De este modo se superarán los errores hasta hoy cometidos, pues se generan grandes concentraciones de vivienda sin el mínimo de infraestructura para servicios complementarios.

En ese sentido, habría que evaluar la posibilidad de entregarle al sector privado y a título de concesión, no sólo la construcción de las instalaciones para educación y salud, sino además las labores de funcionamiento. Para ello resulta interesante revisar esquemas como los de las cajas de compensación y otras instituciones privadas que ya hoy manejan el servicio educativo con excelentes resultados.

En relación con la calidad del hábitat urbano y las viviendas

Preguntas orientadoras

¿Quién debe gestionar y quién construir las viviendas? ¿Quién debe vigilar la pertinencia de las propuestas, en términos ambientales,

de sistemas constructivos y condición y calidad de materiales? ¿Cómo se garantiza un hábitat urbano de calidad? ¿Cómo abordar el tema de calidad en la vivienda?

En cuanto a la gestión de los macroproyectos, si bien es entendible que al Gobierno Central le corresponde liderarlos, resulta innegable el aporte del sector privado para impulsar este tipo de modelos.

Por ello resulta válido seguir motivando la iniciativa privada, tanto para el dimensionamiento de los macroproyectos, como para la ejecución de los mismos, en donde el Estado debe limitar su actuar al papel de gran facilitador de normas, de procesos, de trámites y de recursos.

Ahora bien, corresponde a la academia seguir evaluando, debatiendo y vigilando la pertinencia de las propuestas, no sólo en términos ambientales, sino también de los sistemas constructivos empleados, la condición y la calidad de los materiales que de

paso garanticen la consolidación de un hábitat urbano de calidad.

Si bien el tema de la calidad de las viviendas seguirá siendo objeto de amplia discusión, es pertinente preguntarse ahora, ante la nueva realidad del país, si debemos seguir limitando el debate en términos de área mínima —lo cual me parece inocuo—, o por el contrario debemos trascender, evaluar otros aspectos que van más allá de lo puramente constructivo: pensar en términos de calidad de vida de las familias, de la necesidad de acceder a servicios sociales básicos como educación, salud, transporte, recreación y seguridad, entre otros.

Este cuadernillo fue elaborado con el apoyo de
.Puntoaparte Editores en la ciudad de Bogotá.
Su impresión se realizó en el mes de marzo del
año 2011

Desde el año 2000, Mesa VIS - Diego Echeverry Campos reúne periódicamente a la academia, el sector público, gremios, constructores, cajas de compensación familiar, empresas proveedoras de materiales y organismos internacionales, entre otros, para deliberar sobre temas de interés en el sector de la vivienda, en particular la de los sectores más pobres de nuestro país.

