



DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

Macroproyectos de Interés Social Nacional

Estrategia Ciudades Amables
Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010

Mesa VIS Universidad de los Andes

Departamento Nacional de Planeación
Abril 2009

1. **Antecedentes**
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. Avances MISN
5. MISN en proceso
6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
7. Conclusiones

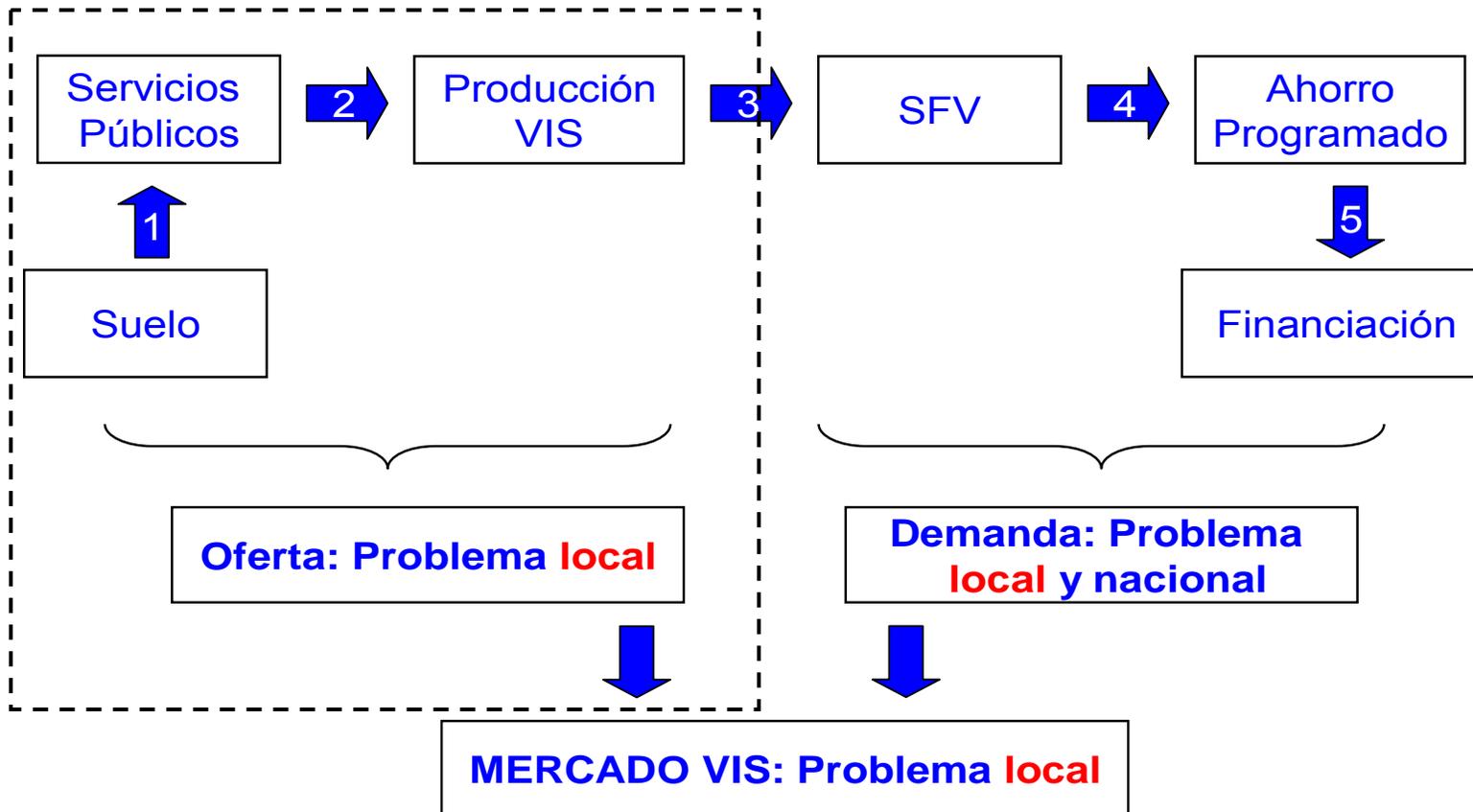
Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos*

Elaborar una estrategia nacional para evitar la conformación de nuevos asentamientos precarios, incrementando la generación de suelo urbanizable y la oferta de vivienda formal para la población de bajos ingresos.

1. Estudios de Caso

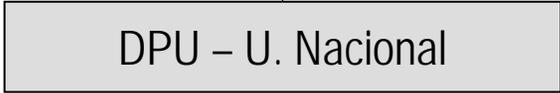
- Lógicas de ocupación del suelo para vivienda formal e informal.
- Caracterizar el mercado formal e informal de suelo y vivienda.
- Determinar la capacidad institucional para el control a la urbanización informal.
- Respuestas para la producción de suelo urbanizable y vivienda de interés social.
- Ofrecer lineamientos para una estrategia que permita hacer más competitivo el mercado formal del suelo y de vivienda.

La presentación se enfoca en el ámbito de la promoción de oferta de suelo y vivienda, en el marco de la cadena de producción de vivienda de interés social VIS





Estudios de Caso

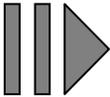


- Bogotá, Soacha y Mosquera
- Medellín y Área Metropolitana

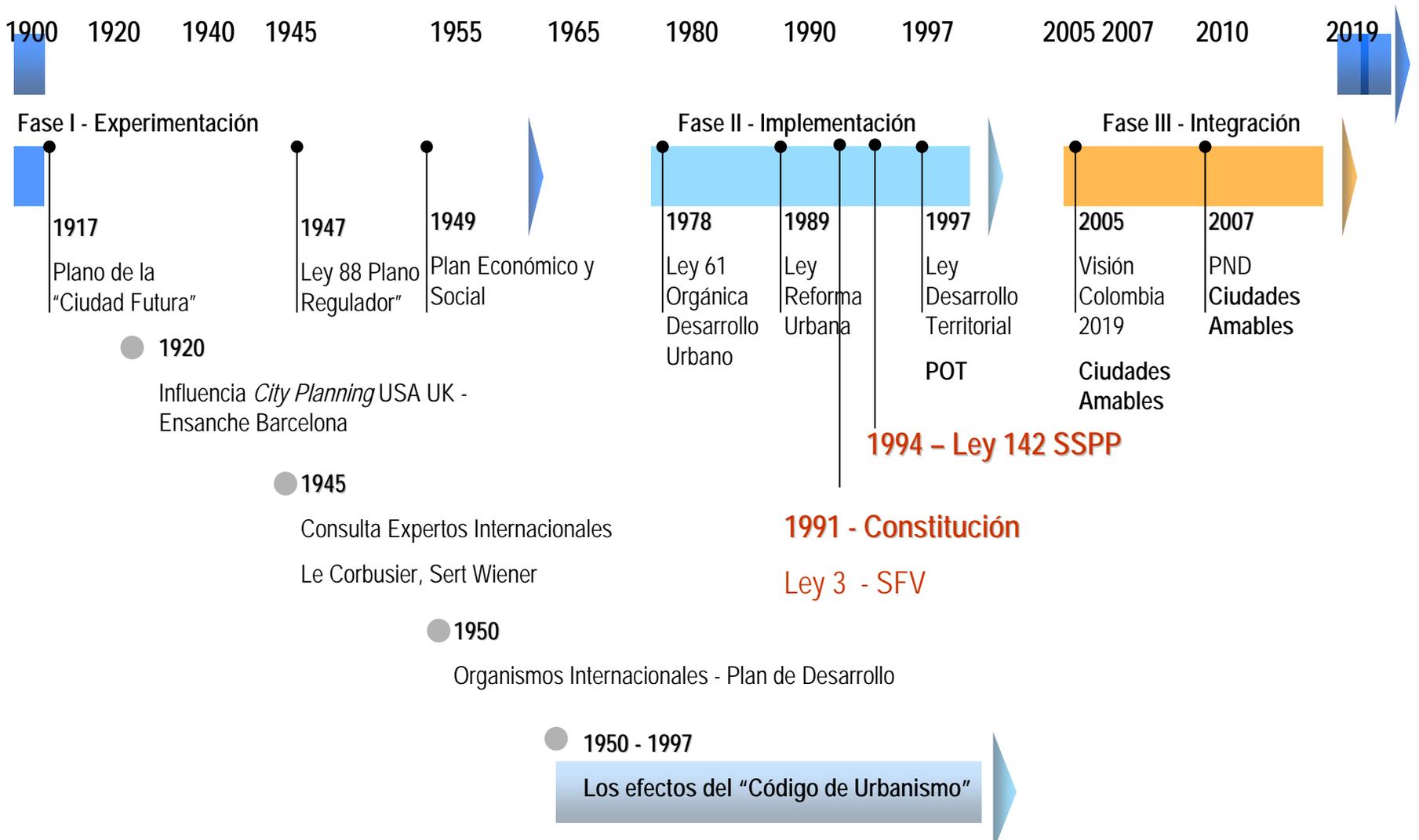


- Cartagena y Turbaco
- Bucaramanga y Área Metropolitana

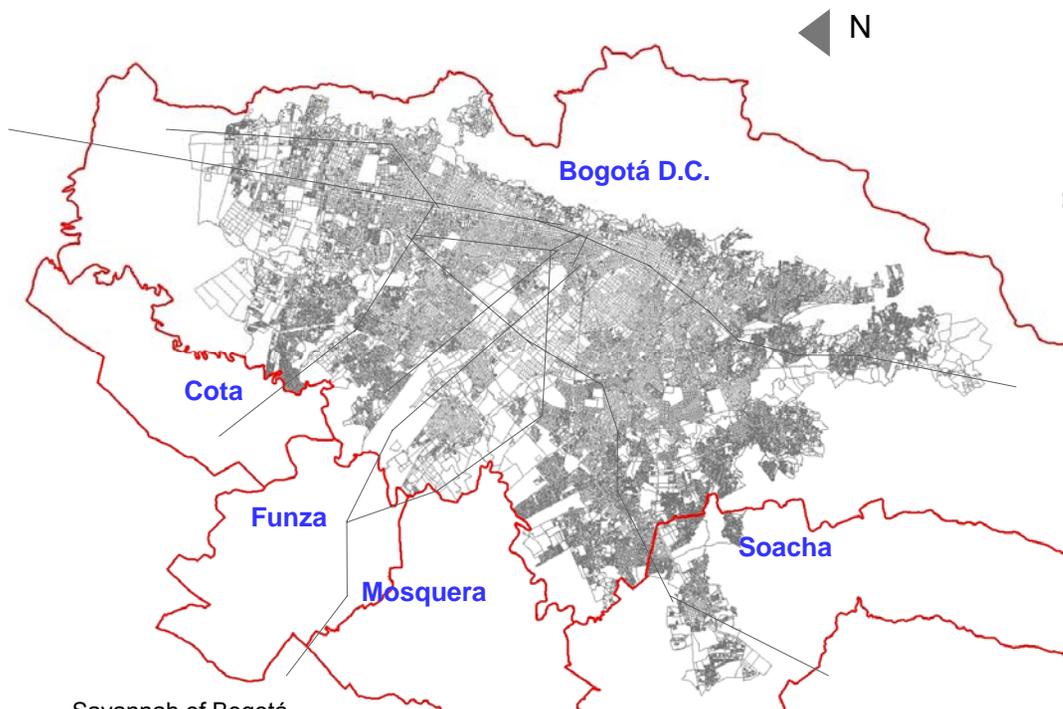
Recomendaciones → Líneas Prioritarias



Fases Planeación Urbana en Colombia



Tendencia - Crecimiento Asentamientos Precarios

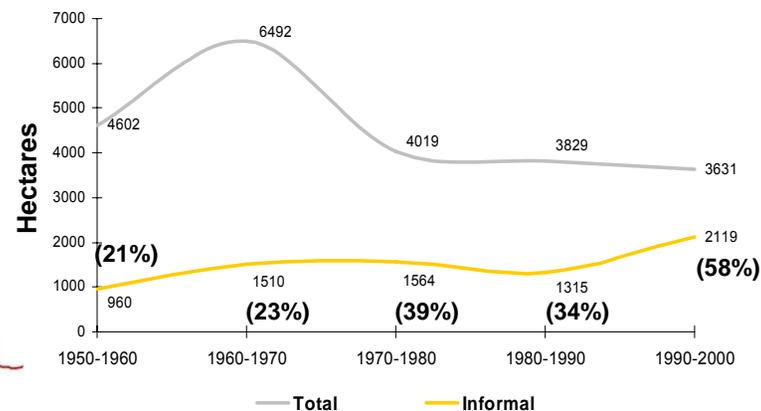


Savannah of Bogotá

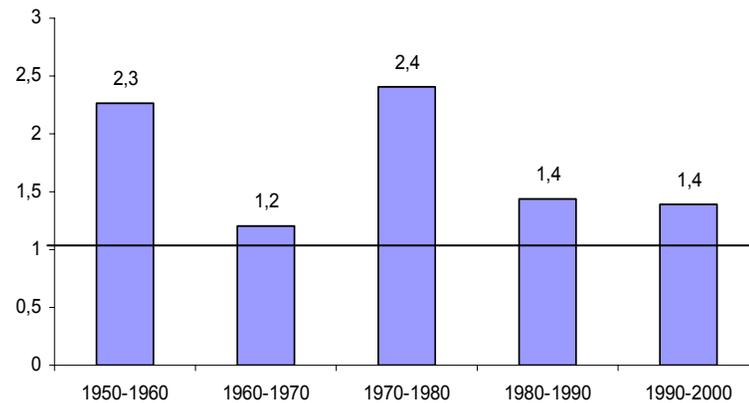
Source: DNP 2007

Political and Administrative Borders

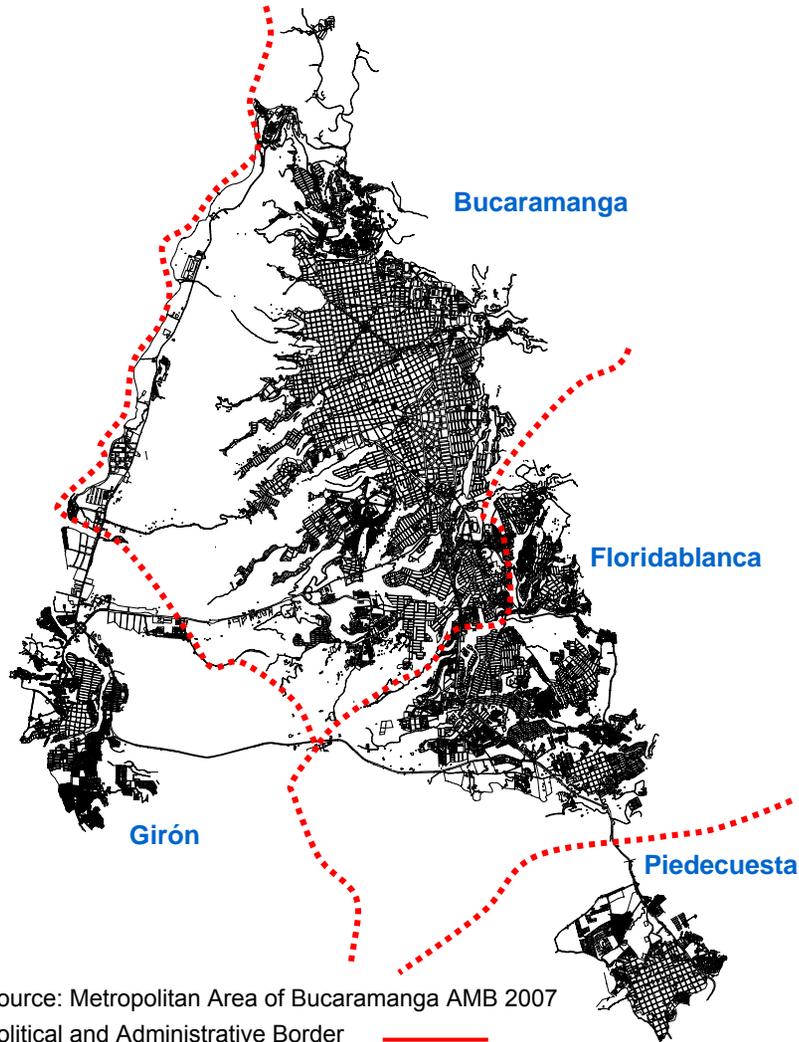
Crecimiento Informal vs. Total Área Urbana



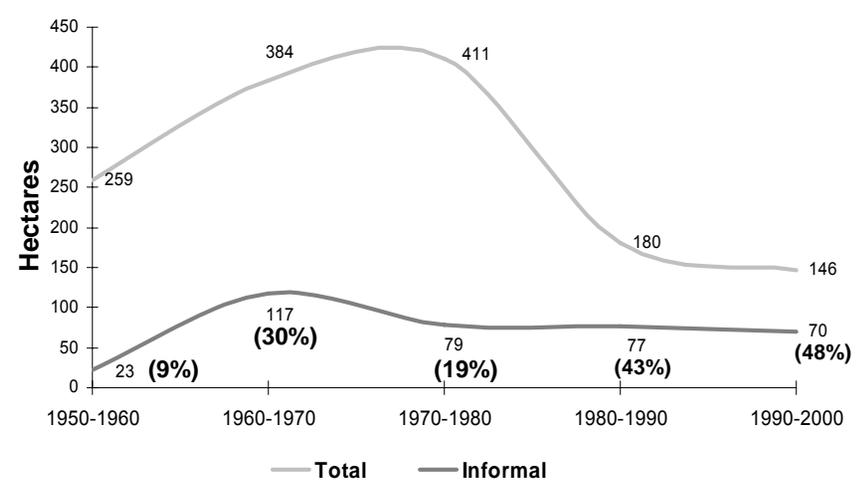
Δ Población / Δ Área Urbana



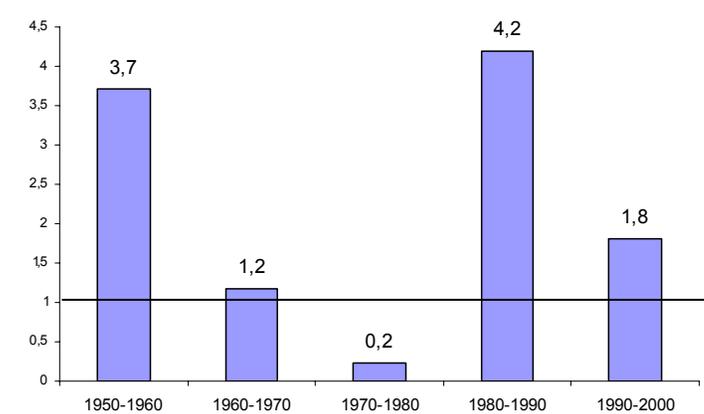
Tendencia - Crecimiento Asentamientos Precarios



Crecimiento Informal vs. Total Área Urbana

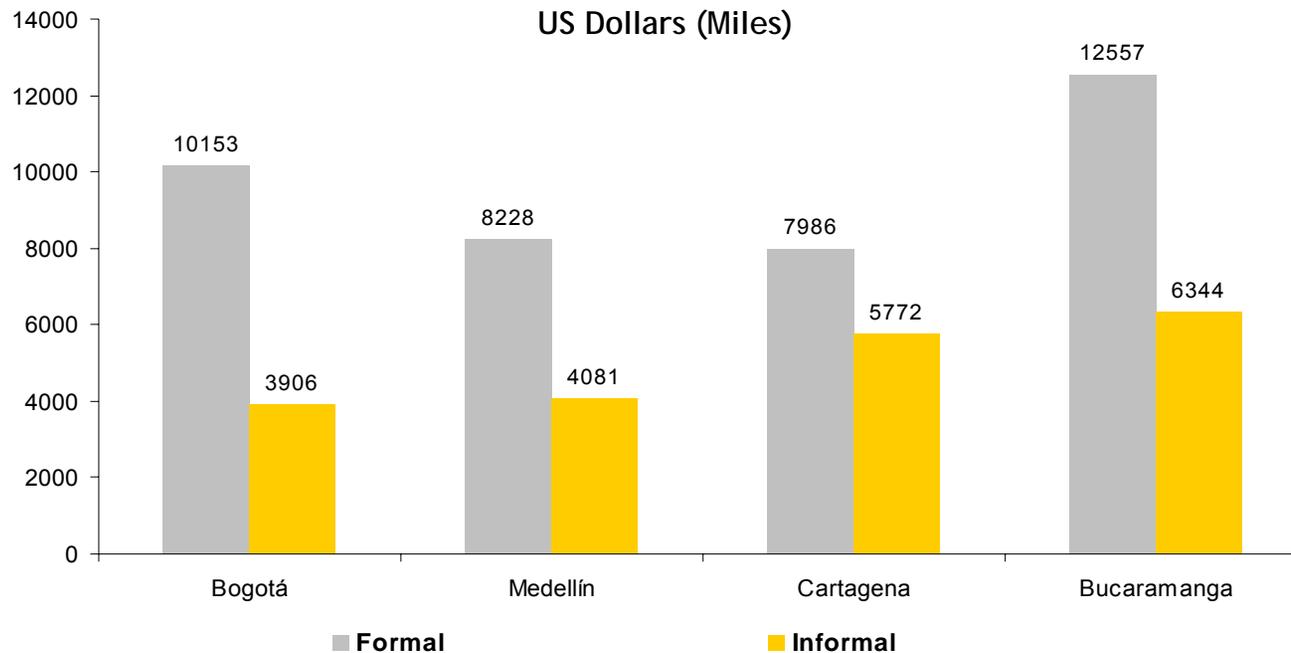


Δ Población / Δ Área Urbana



Solución de Vivienda Formal vs. Solución de vivienda Informal

Costos Estimados



Fuente: FINDETER (2004 VIS Proyectos) DPU (2006) y CEDE (2006)

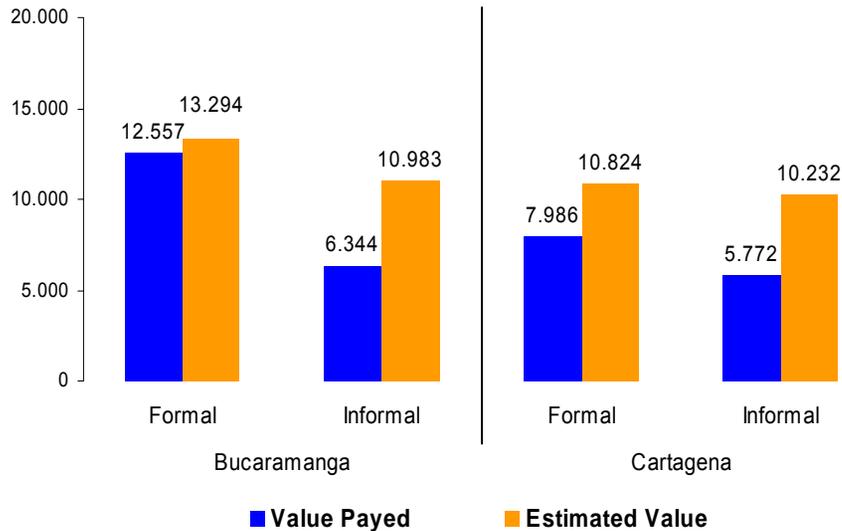
Nota: Los costos estimados de una solución informal en Bogotá se estimaron con base en el valor estimado dado por los hogares entrevistados durante el trabajo de campo del estudio. Los costos estimados de una solución de vivienda formal en Cartagena se estimaron con base en un promedio de la información suministrada por FINDETER y COMFENALCO.

Los estudios de caso han demostrado que el costo de una **solución de vivienda formal** es el **doble** (*en promedio*) del costo de una **solución de vivienda informal** incluyendo el suelo y los costos de construcción.

Valor pagado vs. Valor estimado Por el Hogar

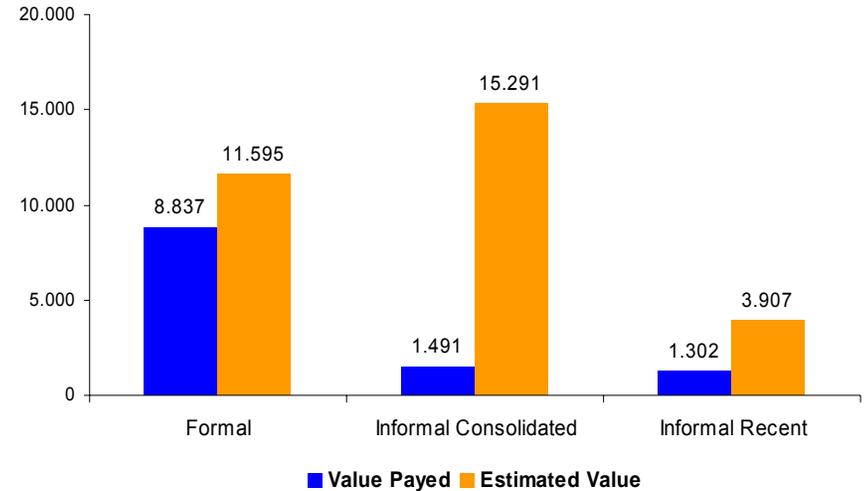
Bucaramanga - Cartagena

US Dollars (Miles)



Bogotá D.C.

US Dollars (Miles)



Fuente: DPU (2006), CEDE (2006) y DNP

Fuente: DPU (2006), CEDE (2006) y DNP

El ejercicio de análisis comparativo acerca del valor de la vivienda (pagado y estimado) muestra que hay una **diferencia mayor en el sector informal**. Esto se debe al hecho que el valor de la vivienda es el resultado de las inversiones del hogar sumado a las inversiones del Estado.

Conclusiones

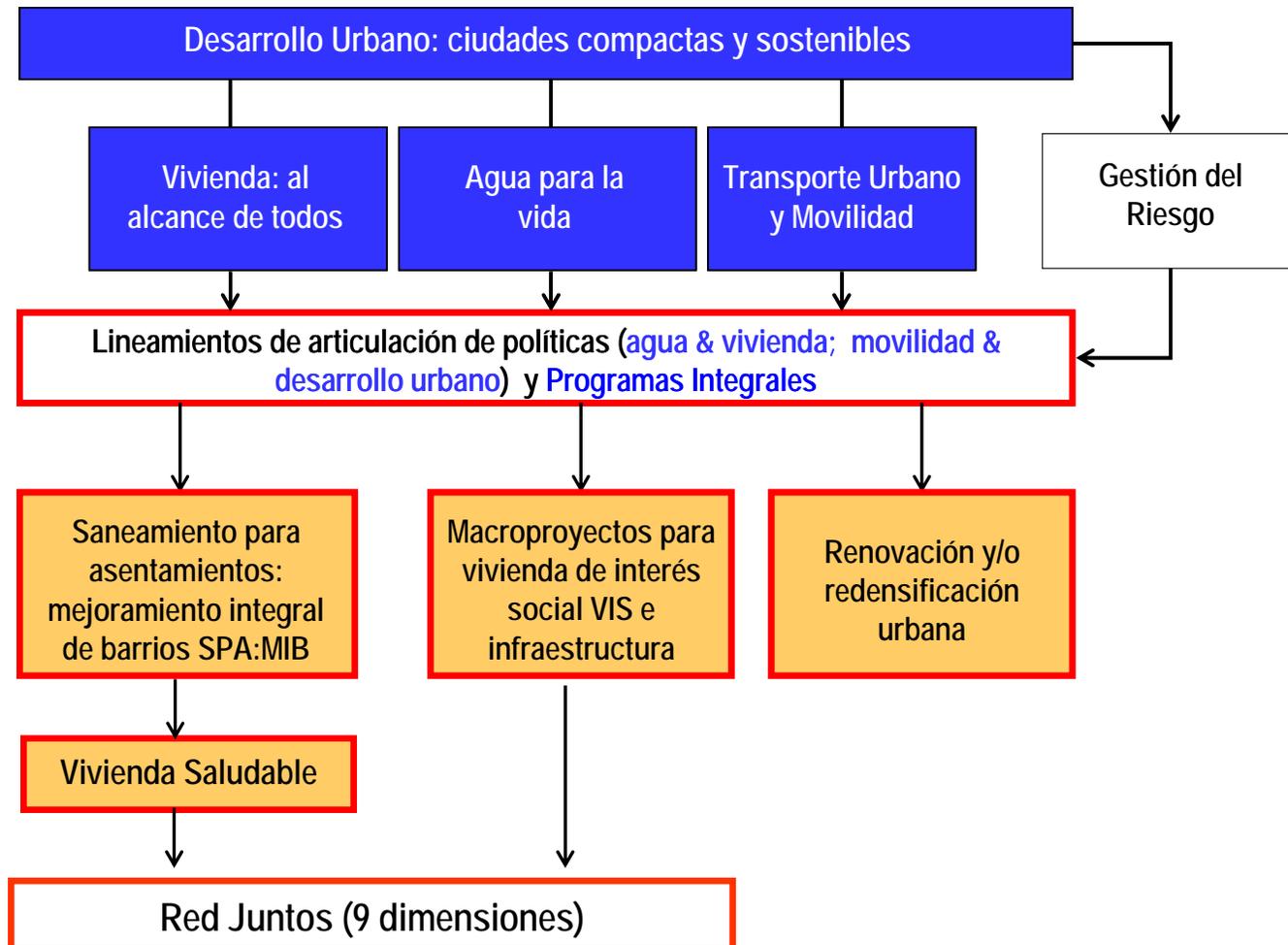
- La legislación en gestión del suelo y sus instrumentos tiene un fuerte énfasis municipal contradiciendo las características regionales de los mercados del suelo y vivienda
- Existe discriminación territorial por algunos municipios frente a la localización de vivienda popular
- Las soluciones de la política de vivienda no alcanzan a satisfacer la totalidad de la demanda. Estas condiciones hacen evidente la necesidad de hacer mas flexible el portafolio de la oferta para VIS
- Los hogares no perciben una diferencia significativa de las soluciones formales frente a las informales en términos cualitativos
- Extensos trámites en la formulación y adopción de los instrumentos de gestión del suelo (Planes Parciales)

Implicaciones de Política

- Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN (Decreto 4260 de 2007 y Documento CONPES)
- Decreto 4259 de 2007 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas VIS o VIP en tratamiento de desarrollo
- Decreto de incentivos para la habilitación de suelo para VIS (en trámite)
- Ajustes SFV (Vivienda Saludable - Titulación - Articulación con MIB)
- Decreto 4300 de 2007 Simplifica trámites para la formulación y adopción de Planes Parciales y redefine los términos para la concertación con la Autoridad Ambiental

1. Antecedentes
- 2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010**
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. Avances MISN
5. MISN en proceso
6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
7. Conclusiones

- Bases Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010: Programas Integrales



Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN

- El conjunto de acciones orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y regional y de reorientar el crecimiento general de las mismas.
- Constituyen determinantes de ordenamiento de superior jerarquía para los municipios y distritos en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.
- Facúltese a las entidades del orden nacional para adquirir, mediante enajenación voluntaria, inmuebles de propiedad privada o del patrimonio de entidades de derecho público y para adelantar procesos de expropiación por la vía judicial o administrativa que estén destinados al desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional.
- Las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, podrán ser fideicomitentes.

Ley 1151 de 2007 PND 2006 - 2010
Articulado Sección VII - Desarrollo Urbano y Política Ambiental

Sector de Desarrollo Urbano

- Art. 78. Planes de Ordenamiento Territorial y Programas de VIS.
- Art. 79. Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN.
- Art. 80. Procedimientos para Planes Parciales.
- Art. 81. Desarrollo de programas y proyectos de Renovación Urbana.

1. Antecedentes
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
- 3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN**
4. Avances MISN
5. MISN en proceso
6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
7. Conclusiones

MISN - Instrumento complementario a la Política de Vivienda - Características

- Los Macroproyectos son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional que buscan **umentar en forma coyuntural y rápida la oferta de suelos urbanizados** para el desarrollo de programas de vivienda (VIS-VIP)
- Los MISN como instrumento excepcional **no desplaza la aplicación de instrumentos de gestión del suelo de la Ley 388 de 1997.**
- **Proyectos integrales** que contemplan la habilitación de suelo para VIS (diversidad de estratos y actividades), provisión completa de servicios públicos domiciliarios, redes viales, espacios públicos y equipamientos (escala urbana-zonal-local)
- Su localización y organización debe promover el **ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades** (articulación con los sistemas de movilidad)

Tipos de MISN

Fase	Tipo de Macroproyectos		
	Públicos Nacionales	Públicos Entidades Territoriales - privados *	Promotores Privados
Identificación y promoción	Gobierno Nacional.	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas municipal o distrital	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas de los particulares.
Focalización Geográfica	Municipios que presentan alto déficit de vivienda social y con dificultades para promover programas de VIS, según criterios de priorización y focalización.	Ciudades priorizadas.	Ciudades priorizadas.
Formulación	Gobierno nacional	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por las entidades territoriales.	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por los particulares.
Adopción	Gobierno Nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07	Gobierno Nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07	Gobierno Nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07
Ejecución	Gobierno nacional con participación de los aportantes.	Entidades Territoriales con posible participación del Gobierno Nacional y los particulares según el esquema de gestión del Macroproyecto	Promotores privados con posible participación del Gobierno Nacional y las Entidades Territoriales según el esquema de gestión del Macroproyecto

* Las Gobernaciones podrán gestionar MISN en asocio con los municipios o distritos. Por lo tanto, podrán participar en su identificación (suelo), formulación y ejecución (aportes de recursos: subsidios y otros).

Fuente: MAVDT (2009)

Priorización de los MISN

- 1. Priorización de municipios:* Distritos, municipios o regiones que requieren atención prioritaria por concentrar el déficit de vivienda, tanto por el déficit de vivienda existente como por su crecimiento, así como aquellas ciudades que han sido priorizadas a través de Documentos CONPES
- 2. Localización del MISN dentro del municipio o distrito,* con el fin de promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades, y su articulación con los sistemas de movilidad regional

Criterios Acceso a Recursos de la Nación

- Impacto importante en la **reducción del déficit** habitacional nacional
- Consolidación del **modelo urbano** definido en el POT vigente
- Promueva esquemas de subsidios cruzados con las áreas rentables
- Propongan un **mayor número de viviendas VIP** que las exigidas para todos los MISN
- Posibilidad inmediata o con la construcción de **obras de infraestructura** a cargo del municipio (prestación de servicios públicos)
- Facilidad de conexión con las redes existentes para la prestación del **servicio de transporte público** (centros de empleo y servicios)
- Aportes en **suelo o infraestructura** del municipio o distrito donde se ubique
- Población objetivo de manera prioritaria a **población desplazada** o de **SISBEN 1**, vinculados a Ahorro Voluntario Contractual - AVC del FNA y/o con SFV del Gobierno Nacional
- Propongan el desarrollo de **proyectos productivos** (actividades generadoras de ingresos-población futura)

Articulación con los instrumentos de política en agua, vivienda e infraestructura

Para garantizar un adecuado proceso de urbanización del suelo identificado para desarrollar los MISN es necesario contar con una adecuada articulación de las políticas sectoriales de agua y saneamiento básico con las de vivienda e infraestructura, las cuales brindan los insumos básicos para este proceso.

1. MOVILIDAD:

- Articulación con los SITM existentes
- Ampliación de sistemas de transporte urbano

2. VIVIENDA:

- Ahorro Voluntario Contractual (FNA y Banca)
- Programa de SFV de las CCF y Caja Promotora de Vivienda Militar
- Convenio VIS con el sector financiero
- Crédito constructor y línea de intermediación VIS de FINDETER
- SFV Población Desplazada
- Subsidios tasa de interés

3. AGUA:

- Plan de inversiones de acueducto y alcantarillado
- PDAs
- Contratos de aportes reembolsables
- Líneas de crédito de FINDETER

4. ACCIÓN SOCIAL:

- Estrategia Red Juntos

5. EDUCACIÓN:

- Programa Megacolegios (infraestructura educativa)
- Recursos Ley 21 de 1982
- Fondo Nacional de Regalías

Articulación con los instrumentos de política en agua, vivienda e infraestructura

	Iniciativa	Ciudad	Nombre	Educación Megacolegios	Agua y Saneamiento	Movilidad	Red Juntos
E T A P A 1	PÚBLICA	Buenaventura	Reubicación Isla Cascajal	√	√		
	PÚBLICA + PRIVADA	Medellín	Nuevo Occidente			√	
		Barranquilla	Villas de San Pablo		√		
		Cartagena	Ciudad Bicentenario	√	√		
		Cali	Corregimiento Navarro	√			
		Neiva	Bosques de San Luis				
E T A P A 2	PÚBLICA	Quibdó	La Yesca		√		
		Tumaco	Reubicación				
	PÚBLICA + PRIVADA	Manizales	San José				
		Cali	Altos de Santa Elena				
		Bucaramanga	AMB	√			
	PRIVADA	Soacha	Ciudad Verde	√	√		

Estudios para Consolidar la figura de MISN

Modelo de Negocios

- Análisis jurídico y diseño del instrumento de Fideicomiso Inmobiliario sobre suelo.
- Modelo de negocios de Macroproyectos con los siguientes componentes: i) análisis y diseño del modelo de negocios de agrupación de tierras, y, ii) análisis y diseño del proceso licitatorio para la adjudicación de derechos de desarrollo.
- Alcances en cuanto a opciones y oportunidades para acceder a financiamiento de mercado incluidas las propuestas preliminares de factibilidad y/o técnicas y financieras para la estructuración de los Macroproyectos en desarrollo.

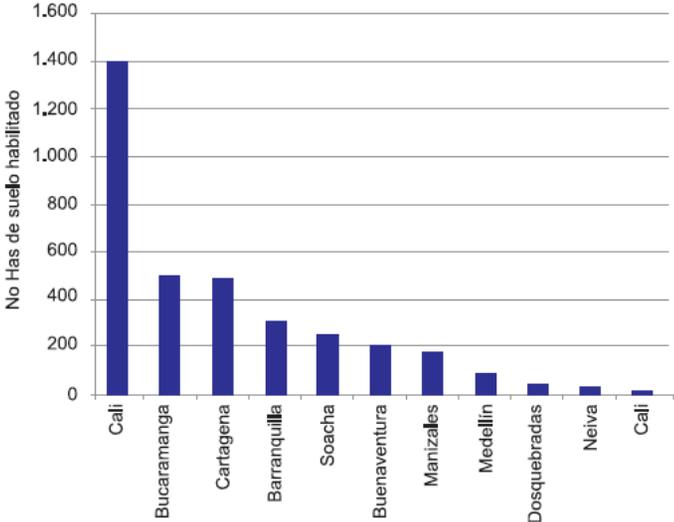
Articulación Instrumentos Ley 388/97

- Definición más clara del alcance del *anuncio* de macroproyectos y la expropiación a terceros
- Plusvalías (al interior del MISN)
- Reparto de cargas y beneficios
- Reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes
- Compensaciones y transferencia de derechos, entre otros

1. Antecedentes
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. **Avances MISN**
5. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
6. Conclusiones

Con los MISN se tiene previsto habilitar cerca de 3.500 Has. Y la construcción de 150.000 unidades de vivienda.

Suelo Potencial a ser habilitado



Fuente: MAVDT (2009).

Localización Macroproyectos



Entidad Territorial	MISN	Viviendas* Estimadas	Área (Ha.)
Buenaventura	Reubicación Isla Cascajal	4.000	212
Tumaco (Nariño)	Reubicación	1.500	-
Quibdó (Chocó)	Reubicación La Yesca	3.000	-
Barranquilla	Villas de San Pablo	20.000	304
Cartagena	Ciudad Bicentenario	25.000	480
Cali	Corregimiento de Navarro	40.000	1.397
	Altos de Santa Elena	2.000	17
Medellín	Ciudadela Nuevo Occidente	10.000	90
Manizales	Intervención	3.000	183
Bucaramanga	Área Metropolitana	10.000	500
Neiva	Bosques de San Luis	3.500	33
Soacha	Ciudad Verde	30.000	320
Palmira (Valle)	La Italia	5.000	100
Mosquera (C/marca)	Mosquera	25.000	291
Dosquebradas (Risaralda)	La Giralda	4.000	41
TOTAL		186.000	3.968

- Los MISN son un instrumento novedoso para la generación a gran escala de vivienda social.
- La respuesta del sector privado y de las entidades territoriales ha sido muy positiva.
- Como avance en la implementación de MISN, el MAVDT ha identificado, anunciado y adoptado MISN de iniciativa pública; pública + privada, ó, mixta, con un potencial de 186.000 unidades

MISN EN PROCESO DE FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN

Macroproyecto Villas de San Pablo

Ciudad: Barranquilla (Población Área Metropolitana 1,74 millones)

Área de suelo habilitado: 304 Hectáreas

Potencial viviendas: 20.000 unidades

Inversión total estimada: \$596.280 millones pesos

Inversión 2009-2010: \$104.349 millones pesos (3.500 Viviendas)

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: Fundación Mario Santo Domingo - Alcaldía Barranquilla

Macroproyecto Ciudadela Bicentenario

Ciudad: Cartagena (Población Aglomeración Urbana 0.94 millones)

Área de suelo habilitado: 480 Hectáreas

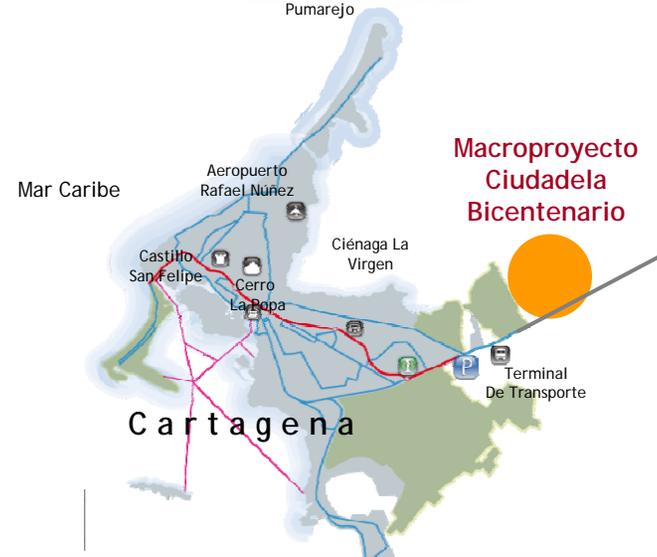
Potencial viviendas: 25.000 unidades

Inversión total estimada: \$745.350 millones pesos

Inversión 2009-2010: \$80.746 millones pesos (2.500 Viviendas)

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: Fundación Mario Santo Domingo - Alcaldía de Cartagena



MISN EN PROCESO DE FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN

Macroproyecto Nuevo Occidente

Ciudad: Medellín (Población Área Metropolitana 3.1 millones)

Área de suelo habilitado: 90 Has.

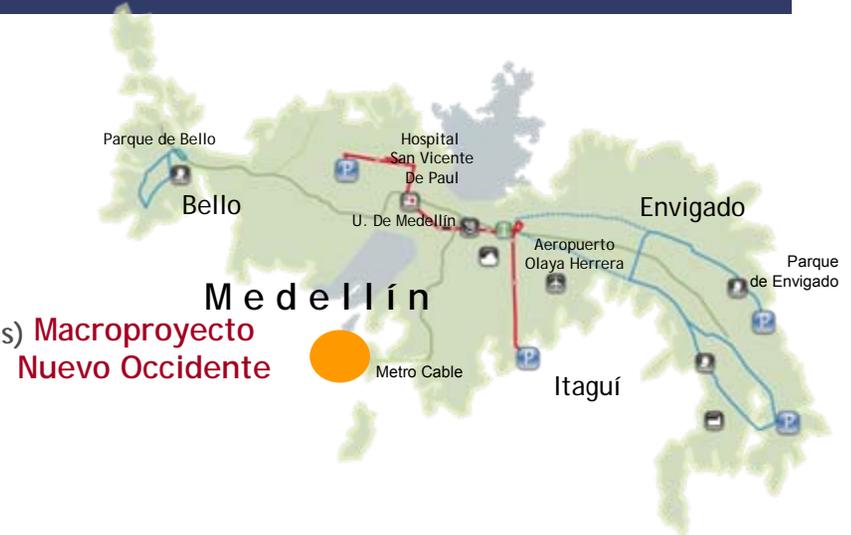
Potencial viviendas: 10.000 unidades

Inversión Total Estimada: \$298.140 millones pesos

Inversión 2009-2010: \$ 208.698 millones pesos (6.000 Viviendas)

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: MAVDT - Alcaldía de Medellín



Macroproyecto Bosques de San Luis

Ciudad: Neiva (población 0.3 millones)

Área de suelo habilitado: 33 Has.

Potencial viviendas: 3.500 unidades

Inversión Total Estimada: \$ 104.349 millones pesos

Inversión 2009-2010: \$ 44.721 millones pesos (1.500 Viviendas)

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: MAVDT - Alcaldía de Neiva



MISN EN PROCESO DE FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN

Macroproyecto Eco Ciudad Navarro

Ciudad: Santiago de Cali (Población Aglomeración Urb. 2.4 millones)

Área de suelo habilitado: 1.397 Has.

Potencial viviendas: 40.00 unidades

Inversión Total Estimada: COP\$ 1.192.560 millones pesos

Inversión 2009-2010: \$ 355.284 millones pesos (11.000 Viviendas)

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: MAVDT - Alcaldía de Cali



Macroproyecto Reubicación Cascajal

Ciudad: Buenaventura (Población urbana 0.3 millones)

Área de suelo habilitado: 212 Has.

Potencial viviendas: 4.000 unidades

Inversión Total Estimada: \$119.256 millones pesos

Fecha de iniciación: 2do trimestre de 2009

Gestor: MAVDT - Alcaldía de Buenaventura

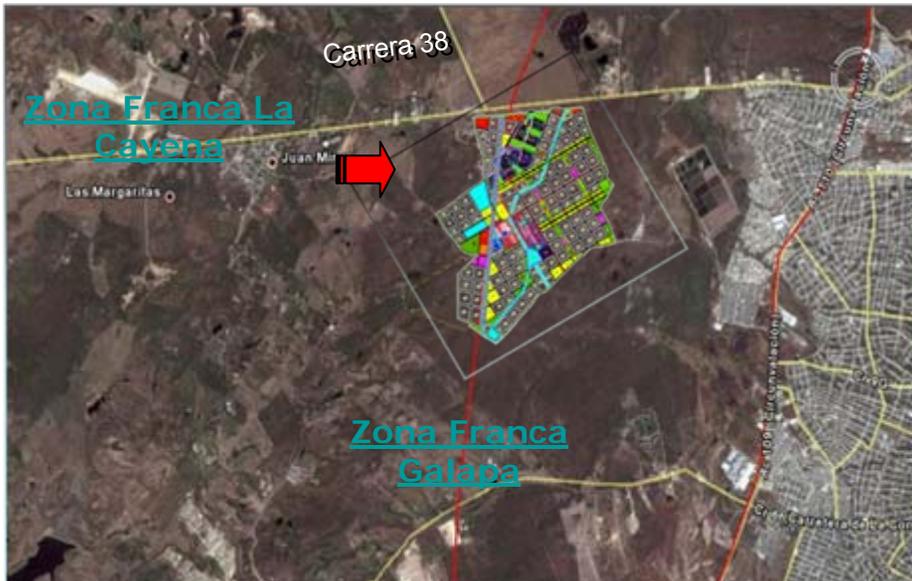


1. Antecedentes
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. Avances MISN
5. **MISN en proceso**
6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
7. Conclusiones

MISN Villas de San Pablo- Barranquilla (Iniciativa Pública Privada)

Macroproyecto con 20.000 soluciones de vivienda en un área de 304 hectáreas, ubicado a 2.5 Km. de la vía circunvalar de Barranquilla, en la prolongación de la Carrera 38 hacia el corregimiento de Juan Mina, Atlántico. A 3 Km. sobre la misma vía se está construyendo la Zona Franca La Cayena, una de las mas grandes del país y está prevista en el futuro una conexión directa con la Zona Franca de Galapa.

Localización



Fuente: Fundación Mario Santodomingo (2009).

Componentes

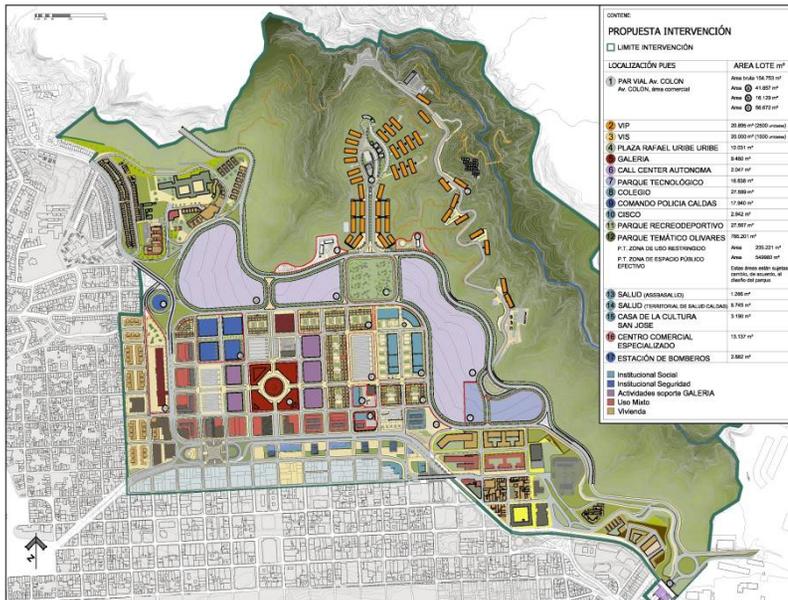


Fuente: Fundación Mario Santodomingo (2009).

MISN San Jose - Manizales (Iniciativa Pública Privada)

Promover y ejecutar operaciones urbanísticas integrales que generen suelo destinado a vivienda multiestrato, equipamientos colectivos, espacio público, optimización y fortalecimiento de la actividad institucional, comercial y de servicios; en una zona estratégica y central de la ciudad, con riqueza paisajística, densamente poblada y de fácil acceso.

Localización



Fuente: Alcaldía Manizales (2009).

Propuesta Urbanística

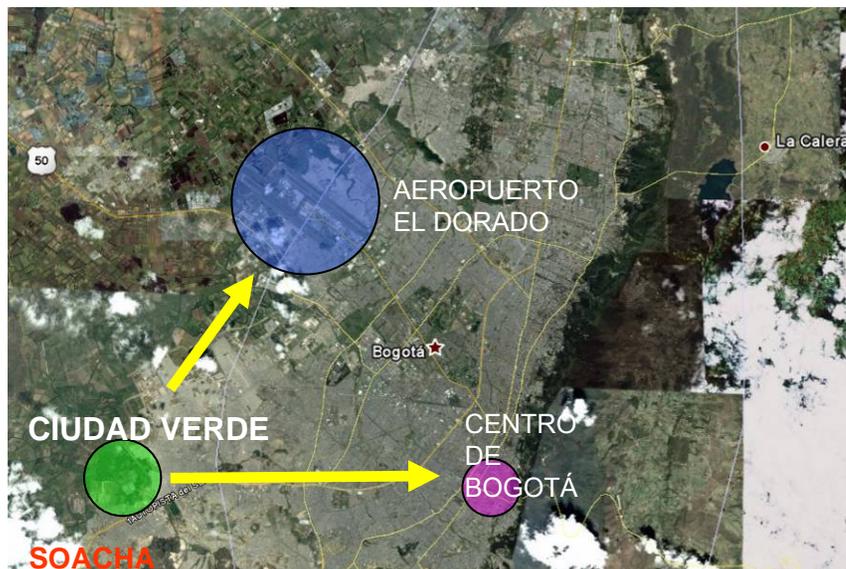


Fuente: Alcaldía Manizales (2009).

MISN Ciudad Verde - Soacha (Iniciativa Privada)

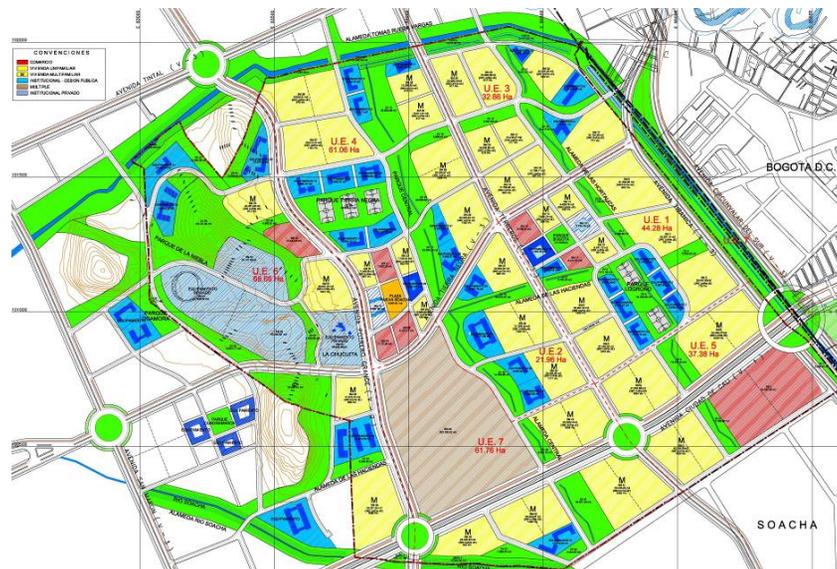
El Macroproyecto Ciudad Verde, cuenta actualmente con un área de 325 hectáreas, planteando un total de 36.000 viviendas. Se contempla terminar trámites de adopción, diseños técnicos detallados y licencias en el año 2009. Su desarrollo se realizara en siete etapas de ventas y construcción a partir del 2010, hasta el 2016. Del área útil planteada en el Macroproyecto se desarrollará un 30 % en usos complementarios a los desarrollos residenciales y el 70 % en vivienda.

Localización



Fuente: Amarillo (2009).

Propuesta Urbanística



Fuente: Amarillo (2009).

1. Antecedentes
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. Avances MISN
5. MISN en proceso
- 6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS**
7. Conclusiones

1) Objeto:

Estímulos para los municipios y distritos que localicen **terrenos** suficientes para atender las necesidades de **VIS** (período de la administración municipal o distrital), y definan las metas y objetivos de mediano plazo y las **estrategias y recursos** para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente

Estos estímulos también se aplicarán a municipios o distritos en donde se desarrollen **Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN** o adelanten acciones efectivas para la **disminución de trámites** asociados a la habilitación de suelo y producción de vivienda de interés social.

2) Cobertura:

Podrán aplicar en los municipios definidos por el MAVDT en la **Resolución 461 de 2006** o la norma que la adicione, modifique o sustituya

3) Municipios beneficiarios:

El MAVDT definirá la metodología para certificar a los municipios que cumplan con la incorporación en sus **Planes de Desarrollo (Plan de Inversiones Anual)** y **POT** de metas mínimas y terrenos y recursos suficientes para VIS.

4) Incentivos definidos:

Vivienda de Interés Social. El MAVDT otorgará un mayor puntaje en el proceso de calificación de los proyectos VIS presentados por los municipios beneficiarios de incentivos en las bolsas concursables, para lo cual ajustará la reglamentación correspondiente

Agua potable y saneamiento básico. En la programación de las inversiones definidas en los PDA, se incluirá como criterio de priorización para la asignación de recursos públicos (municipios certificados por el MAVDT).

Educación. El Ministerio de Educación podrá incluir dentro de los criterios de priorización para la destinación y asignación de sus aportes, la financiación de proyectos de ampliación o creación de nuevas sedes de infraestructura educativa. Lo anterior, con el fin de garantizar la oferta del servicio educativo en zonas en las que se desarrollen MISN, certificados por el MAVDT, previo estudio de oferta y demanda educativa, presentado por la entidad territorial certificada en educación.

4) Incentivos definidos:

Cultura, recreación y deportes. El Gobierno Nacional, a través de COLDEPORTES, podrá cofinanciar proyectos de adecuación, mantenimiento y construcción de escenarios deportivos y recreativos con recursos del Programa de Infraestructura (convocatorias anuales a entidades territoriales) o del Programa de Desarrollo del Deporte y la Recreación

Fondo Nacional de Regalías FNR. Dentro de los criterios de priorización, los ministerios viabilizarán y darán prioridad a los municipios o distritos que desarrollen MISN

1. Antecedentes
2. Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010
3. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN
4. Avances MISN
5. MISN en proceso
6. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS
- 7. Conclusiones**

1. Los MISN son un instrumento novedoso de gestión público-privada para la habilitación de suelo y vivienda social a gran escala en las principales ciudades del país, mediante inversiones integrales que garantizarán servicios públicos de calidad.
2. Es un instrumento en consolidación. La primera generación de MISN brindarán elementos para su optimización en el mediano y largo plazo.
3. Las entidades territoriales han sido los principales promotores.
4. Los MISN son un complemento a la política de vivienda de interés social VIS.
5. El reto en el corto plazo es buscar mecanismos novedosos para involucrar otros recursos del sector privado en su financiación (p.e Fondos de Pensiones), así como el uso de los Instrumentos financieros de la Ley 388. Los Bancos Multilaterales e instituciones como el IFC han mostrado interés en los MISN.

Gracias

www.dnp.gov.co

Teléfono: (1) 381 5000