

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROPUESTA DE TESIS**

Autor de la Propuesta de Tesis: GINA MARÍA CLEVES VÉLEZ

Director de la Tesis: ROLANDO BIERE ARENAS

Título de la Propuesta de tesis: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN EL MARCO DE LA REGULACIÓN COLOMBIANA. EL CASO DE BOGOTÁ D.C.

En la más reciente publicación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *“Colombia: cien años de políticas habitacionales”* (2014) se describen las políticas habitacionales en Colombia, estableciendo que han estado marcadas por la concepción higienista (1918-1942), posteriormente la institucionalista de gestión estatal en la producción de vivienda (1942-1965), luego un periodo de transición entre 1965 a 1972 que derivó en el periodo de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (1971 a 1990) en el que se pasó de una intervención total del estado en la generación de vivienda, a una fuerte participación del sector privado en la financiación tanto de la oferta como de la demanda. Y todo lo anterior para llegar al paradigma de intervención cero en la producción, toda vez que el Estado no debía sustituir ni competir con el sector privado en la producción de aquellos bienes que, como la vivienda, pudieran producirse de manera más eficiente por éstos agentes especializados. Además, suponía que las necesidades habitacionales serían atendidas por el mercado, por lo que con la financiación y producción privada, y la respuesta del mercado, el Estado solamente tendría que facilitar el desarrollo del mercado habitacional.

Con la promulgación de la Ley 3 de 1991, se consolida este nuevo paradigma de la política habitacional nacional enfocado en los aspectos financieros tendientes a subsidiar de manera directa a la demanda y restringir la acción estatal como generador directo de vivienda (urbanizador o constructor), incluida la vivienda de interés social, suponiendo que la oferta suficiente y en condiciones sería generada por el sector privado en una lógica de mercado.

Para Bogotá, los resultados de estas políticas no son muy positivos. Muestra de ello es lo presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat en la presentación que hiciera en el *Foro sobre “Financiamiento y oferta de vivienda de interés social en el Distrito Capital”* en 2012, en la que señalaba que desde 2005 hasta 2011 en promedio se habían iniciado 38.805 viviendas/año, de las cuales solo el 18% fueron Vivienda de Interés Social Prioritario VIP (6942) y el 24% fueron Viviendas de Interés Social VIS (9.492), contrastando estos datos de oferta con la demanda de vivienda que para 2011 registraba el mismo informe, que era de 92.427 hogares de los más pobres (estrato socioeconómico 1 y 2) con déficit cuantitativo de vivienda (vivienda VIP) y 21.701 hogares de estrato socioeconómico 3 con este mismo déficit (vivienda VIS). En consecuencia, la oferta promedio anual de 16.434 viviendas no habría logrado impactar el déficit cuantitativo de 114.128 hogares reportados a 2011.

Como alternativa a esta economicista y pasiva acción estatal para promover la generación de vivienda social, con la expedición de la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Urbano y Territorial) se establecieron una serie de potestades y de instrumentos que pueden ser utilizados por los municipios y distritos para regular e intervenir el mercado del suelo para, entre otras cosas, producir suelo donde construir proyectos de vivienda interés social (tanto VIS como VIP).

En este contexto, el objetivo de esta tesis será evaluar la oportunidad y eficacia en la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley 388 de 1997 y en el Plan de Ordenamiento Territorial para generar vivienda de interés social (VIS) en Bogotá, en el marco de las políticas distritales de vivienda.

De manera preliminar y a manera de hipótesis, se plantea que a pesar de la insuficiente vivienda construida, así como de los retrasos en la implementación de ciertos instrumentos de gestión de suelo previstos en la Ley 388 de 1997 y en el Plan de Ordenamiento Territorial, éstos han sido el principal mecanismo para generación de vivienda de interés social en Bogotá, a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley.

Para llevar a cabo este estudio, metodológicamente se procederá a realizar un análisis de normativas, actos administrativos o informes de gestión que reflejen las actuaciones del Congreso o del Gobierno Nacional para definir o reglamentar instrumentos de gestión del suelo, o del Gobierno Distrital para implementarlos en la ciudad de Bogotá, así como entrevistas a (ex)funcionari@s de entidades competentes en la implementación. Y utilizando técnicas cuantitativas, se recolectará, organizará y analizarán las cifras de producción de vivienda social en la ciudad.