

Ciudad Verde: los macroproyectos en acción

Por:

Patricia Acosta Restrepo

Profesora Principal de Planificación y Estudios Urbanos Programa de Gestión y Desarrollo Urbanos - Ekística Facultad de Ciencia Política y Gobierno - Universidad del Rosario. Arquitecta - Universidad de Los Andes, Estudios de MS en Urbanismo - Universidad Nacional de Colombia, MS Urban Studies and Planning - Massachusetts Institute of Technology MIT. Becaria Fulbright-Humphrey SPURS - MIT. Ejercicio Profesional como consultora en el BID y el Banco Mundial (Washington DC), como visitante en el Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, Massachusetts), como urbanista en Operaciones Estratégicas y Gerente del POT en Secretaría de Planeación Distrital (Bogotá, Colombia). Investigaciones recientes sobre: Evolución de la Política Urbana y Vivienda en Colombia, Participación en Plusvalía, Contribución por Valorización, Presupuesto Participativo y Alianzas Público - Privadas.

María José Henao Padilla

Profesional en Gestión y Desarrollo Urbanos- Ekística de la Facultad de Ciencia Política y Gobierno de la Universidad del Rosario. Pasante en la Agencia de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos-UNHABITAT. Asistente de Investigación en el programa de Gestión y Desarrollo Urbanos- Ekística de la Facultad de Ciencia Política y Gobierno de la Universidad del Rosario.

Keywords:

social housing
macro project
priority social housing
public policy

Resumen

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MP) son una figura creada por el gobierno nacional, que busca la promoción de operaciones urbanas integrales, con énfasis en la generación de suelo para VIS y VIP.

Se caracterizan por involucrar directamente al nivel central en la ejecución de operaciones en los municipios, ofreciendo algunas ventajas para el desarrollo de proyectos de interés social con participación del sector privado. Si bien la política de MP busca llenar el vacío de la gestión municipal, para disponer de la tierra requerida para la realización de proyectos que atiendan el déficit de vivienda social del país, es importante verificar que en su ejecución se logre atender la demanda más sentida. En tanto que el mercado no logra producir VIP en condiciones normales, esa debe ser la franja preferente de este tipo de incentivos públicos. En este sentido, para lograrlo, aunque la estrategia es un mecanismo de choque muy potente, a nivel de ejecución los MP no pueden renunciar a la aplicación de los instrumentos que permiten amortiguar el impacto del suelo en la ecuación, ni a los esquemas de gestión que articulan los procesos de desarrollo urbano.

Ciudad Verde es un proyecto habitacional actualmente en ejecución, implementado mediante ese esquema. El proyecto es útil para ilustrar las facilidades que ofrece esta política al sector privado, especialmente en lo que concierne a la disponibilidad de suelo con norma, la agilidad en los trámites y las economías de escala. Sin embargo, también puede ser una experiencia a partir de la cual pueden examinarse distorsiones que pueden derivar de este instrumento de política, como su repercusión en el mercado de suelo regional y en los procesos de ordenamiento territorial local.

Palabras clave:

(VIS) vivienda de interés social
macroproyecto
(VIS) vivienda de interés prioritario
política pública

Abstract

Ciudad Verde: Ongoing Macro projects

The National Social Interest Macro project (MP) is a planning and management scheme created by the national government, intended to promote comprehensive urban operations focused on land production for social housing and priority social housing.

These macro projects involve the implementation of large scale projects in municipalities offering some advantages for the private sector project development in social housing initiatives that otherwise would be unfeasible. The MP program seeks to fill the gap in municipal management in order to make land available for developing projects that reduce the nation's low cost housing deficit. For that reason, it is critical to verify that through their execution they target the main objectives, and that public incentives and policy instruments are actually being used to mitigate the impact of land prices, maximizing the feasibility of priority social housing. On the other hand, project implementation should also reflect schemes that fully integrate the initiatives to broaden urban development issues, such as financing trunk infrastructure.

Ciudad Verde is a large scale housing operation, currently being implemented under the MP scheme. The project is useful to illustrate the benefits of this policy for the private sector, particularly regarding the availability of developable land, reduced transaction times and costs, and scale economies. However, it may be a useful experience to examine distortions that may derive from this policy instrument, as well as its effect on the regional land market and local governance.

Ciudad Verde: los macroproyectos en acción

La ciudadela "Ciudad Verde", es un proyecto habitacional de iniciativa privada en las afueras de Soacha, formulado en 2007 bajo un esquema excepcional de desarrollo urbanístico con mediación directa de la Nación, denominado "Macroproyecto de Interés Social Nacional" (MP). En Ciudad Verde se espera construir durante los próximos nueve años 42.000 unidades habitacionales, la mitad de las cuales serán Viviendas de Interés Social (VIS). Aumentar la oferta de vivienda a partir de proyectos de gran magnitud como éste, ha sido la estrategia de choque presentada por el gobierno central desde 2006, para mitigar el gran rezago en la gestión de suelo de los municipios para la producción de VIS, y producir el insumo fundamental para posibilitar la atención al déficit habitacional acumulado en el país¹. Este artículo reflexiona sobre la implementación de la política de Macroproyectos, a partir de esa experiencia específica. Para comprender esta intervención en su contexto histórico, es necesario recordar que el modelo de intervención del Estado colombiano en materia de vivienda social ha evolucionado alternando y combinando, con diferente intensidad, políticas como benefactor y políticas de mercado. Hasta hace poco, el gobierno nacional había asumido un rol pasivo en la provisión de este bien público, las instituciones que entre los años 60 y 80 produjeron la vivienda social en el pico del proceso de urbanización, fueron desmontadas; y desde la descentralización, el nivel nacional se limitó a la gestión de los instrumentos y lineamientos de política para que se produjera a nivel municipal.



1. El Plan de Desarrollo 2010-2014 estima el déficit cuantitativo a nivel nacional, en 1 millón de viviendas.
2. Hoy denominados "de primera generación" al haber sido declarada inexecutable la figura mediante sentencia de la Corte Constitucional C-149/10. La Ley 1469 de 2011, la adaptó a los procedimientos municipales de adopción legítima de POT.

En este proceso, el sector privado y el sector informal han cumplido ambos papeles muy relevantes. Al sector privado tácitamente le fue asignada la tarea de reemplazar al Estado en la producción de vivienda social en la transición al modelo de mercado, y ante la ausencia de programas concretos para emprender la difícil tarea, el sector informal, por defecto, quedó prácticamente a cargo de satisfacer la demanda. Este modelo de producción de vivienda para los sectores de más bajos ingresos, resultante del vacío entre las políticas marco y las políticas operativas, se refleja en la composición de las ciudades colombianas: claramente divididas entre enormes sectores de urbanización incompleta y otras, menos amplias, plenamente urbanizadas.

En tanto que hacer efectivo el derecho fundamental a la vivienda digna es un ítem central de la agenda pública, bajo el actual modelo de intervención, hoy por hoy es crucial que las políticas nacionales atiendan, por un lado la brecha en las políticas locales para abordar el déficit habitacional creciente; y por otro, propiciar que el sector privado, pueda asumir su rol como brazo operativo en la producción de una vivienda, exenta de los riesgos y deficiencias de la que ofrece a las poblaciones más pobres el mercado informal. Para ello, ha sido necesario superar las políticas públicas indicativas y avanzar hacia estrategias de apoyo que permitan concretar proyectos.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MP)², fueron integrados por el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, como parte de la estrategia de Ciudades Amables, basados en operaciones urbanas integrales

de interés público con énfasis en la producción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). La figura suscitó un debate importante en la medida en que planteó un esquema abreviado de gestión de grandes proyectos, que superpone iniciativas formuladas entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Mavdt), con el apoyo eventual de promotores privados, dependiendo de la naturaleza de la iniciativa, a las decisiones y procesos de planificación municipales. Es de interés observar cómo se ejecutan estos proyectos, porque a pesar de haber sido suspendida la figura en 2010, y recientemente reemplazada por una similar que subsana esa deficiencia, se puede constatar que los 32 macroproyectos en proceso de gestión al momento de la decisión de la Corte, podrán culminar con el mismo debido a que la sentencia tiene efectos hacia el futuro, de ahí que 17 de los anteriores se encuentran en un estado avanzado dentro de las fases establecidas para los MP. (ver gráfico 1).

Gráfico 1.

Macroproyectos en curso - Informe DNP mayo 2011



Ciudad Verde (CV) está entre estos primeros macroproyectos y, a la fecha, se encuentra en proceso de ejecución su segunda etapa. Localizado en el municipio de Soacha, directamente sobre el borde suroccidente del límite con Bogotá, es una operación que genera gran interés por su magnitud, su cercanía con la capital, así como por ser de carácter privado. El proyecto fue analizado como parte de una investigación sobre el proceso de producción privada de VIS en Colombia³. De tal estudio se derivan, en otra perspectiva, algunas reflexiones sobre los MP como esquema de gestión, observando los efectos que han tenido sobre la iniciativa específica de CV, el conjunto de incentivos e instrumentos que la figura articula.

A su vez, resalta aspectos del proyecto urbanístico finalmente adoptado y de su primera etapa de ejecución, como el resultado de la interacción entre la nación, el sector privado y el municipio para hacer viable el proyecto. Dado que la figura del MP ha sido concebida principalmente para viabilizar la producción privada de VIS, el análisis del proceso de formulación y gestión inicial de CV es interesante para ejemplificar la aplicación del esquema de gestión, y así, con base en la experiencia, comenzar a reflexionar sobre los beneficios y los problemas que pueden derivarse de su implementación.

El resultado de la revisión del proceso de formulación e implementación de CV entre 2007 y 2010, da evidencias de que frente a los procesos normales de gestión de suelo urbanizable del sector privado, en el marco de las normas locales vigentes, la aplicación del esquema de MP en efecto trae consigo diversas ventajas. Entre ellas, las más notables implican reducciones significativas de las incertidumbres y los costos derivados de los tiempos de trámite y gestión frente a las entidades municipales.

Sin embargo, esa misma experiencia permite constatar, que si bien los procesos "abreviados" aparentemente agilizan la gestión de los proyectos; frente a aspectos estructurales como la provisión de servicios públicos, y a propósitos centrales de la política pública de desarrollo urbano como la política de suelo (sobre los cuales está construido el sistema urbanístico de este país) también pueden representar importantes retrocesos.

3. Henao Padilla, María José. 2011

Fuente: Presentación del DNP en el Foro "Macroproyectos de Interés Social Nacional ¿Instrumento o política?" de la Pontificia Universidad Javeriana realizado el 12 de Mayo de 2011

La política pública de suelo: una estrategia central para la producción de vivienda social

Vincent Renard en su trabajo *Objetivos e instrumentos para la gestión de la tierra urbana* escrito para los debates del proceso de formulación de la Ley 388 de 1997, afirma que los bienes públicos no son viables cuando compiten por el suelo en el mercado en igualdad de condición con los usos rentables. Por tanto, para garantizarlos, recalca que es absolutamente necesario una política pública de suelo que haga viable la producción de los bienes públicos, mediante la aplicación de instrumentos que en conjunto permitan: i) regular el precio del suelo; ii) obtenerlo oportunamente y; iii) gestionarlo articuladamente con los procesos más rentables del desarrollo urbano, para captar las rentas y contribuir a su financiación.

Renard califica la vivienda social como un bien público, en tanto que es de interés colectivo que las poblaciones excluidas del mercado formal de vivienda tengan alternativas dignas; y porque al igual que los suelos de protección y el suelo para los sistemas públicos, no logra competir en el mercado con las actividades rentables, por suelo razonablemente bien localizado. Según el economista urbano, el impacto del costo del suelo hace de la vivienda social un bien prácticamente inviable en condiciones de mercado, lo cual obliga a confeccionar estrategias públicas de gestión de suelo que lo amortigüen al máximo.

Bajo este criterio, en tanto que política pública de vivienda social, esquemas de gestión como los MP, que hacen uso de múltiples incentivos y prerrogativas públicas para apoyar la producción este bien público, exigen el uso combinado de instrumentos para lograr cubrir los tres propósitos antes mencionados. No obstante, para varios de esos instrumentos, el elemento central de su efectividad es el valor inicial que se le asigne al suelo.

El reparto de cargas y beneficios, por ejemplo, es uno de los instrumentos clásicos de gestión urbanística para equilibrar las operaciones y obtener el suelo público. A cambio de derechos adicionales de construcción, por ejemplo, es posible incluso derivar

equipamientos y suelo público sin cargo al presupuesto público. Sin embargo, estos sistemas de canje solamente son efectivos en la medida en que haya claridad sobre el valor básico a partir del cual se tase el suelo. De otra manera, las afectaciones y bienes públicos pueden terminar pagándose a precios que incorporen expectativas de desarrollo, perdiendo así los instrumentos todo su efecto como reguladores.

CV es un ejemplo de cómo los sistemas de reparto pueden utilizarse para distribuir incluso las cargas de infraestructura primaria de soporte, en grandes operaciones; así como para lograr alcanzar estándares de espacio público y equipamientos colectivos, los cuales son difíciles de lograr en proyectos VIS de menor magnitud. No obstante, como se ha encontrado en la revisión del proceso de gestión, en ausencia de mecanismos de regulación del precio del suelo, incluyendo el cobro de la participación en plusvalía, surgen dudas sobre la manera en que verdaderamente se han ponderado las cargas y los beneficios de la operación; más aún cuando la financiación del acueducto, que en últimas viabiliza el proyecto, ha sido excluido del sistema de reparto.

El macroproyecto: ¿gestión “abreviada”?

Como estrategia de choque, los MP permitieron al gobierno nacional intervenir directamente en los procesos de producción de suelo urbanizado en las zonas donde se estimó que la demanda de vivienda social es mayor, teniendo en cuenta que el déficit se encuentra distribuido en forma desigual en las regiones (ver gráfico 2). La figura articula un conjunto de mecanismos de apoyo al proceso de producción de vivienda social dirigidos a mitigar tres factores que se han destacado como obstáculos en la gestión de la oferta: escasa disponibilidad efectiva de suelo con norma; incertidumbre normativa y lentitud de los trámites municipales; y dificultad para lograr proyectos de gran escala, que permitan aprovechar economías en la producción.

Se concibió como un esquema para “intervenciones inmediatas pero temporales” que permitiría superar el ámbito local y atacar simultáneamente las necesidades de varios municipios⁴. Para ello se promovió la realización de proyectos multisectoriales de cooperación entre la nación y el sector privado, con participación del municipio en donde se localizaran.

Al ser estas actuaciones promovidas sobre el territorio municipal desde el nivel central, un ámbito al cual legalmente no le compete directamente el ordenamiento territorial, se generaron controversias muy importantes en torno a su legitimidad frente a la autonomía municipal. No solamente se debatió el hecho de que la figura haya permitido directamente superponer decisiones del Mavdt sobre los planes de ordenamiento municipales, sino que se haya desvirtuando el proceso político que media la adopción de los mismos.

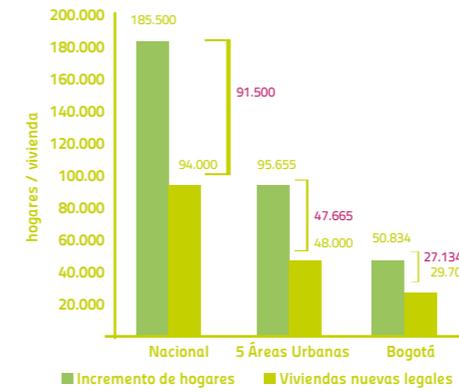
La discusión, además de desencadenar la inexistencia de la figura como fue originalmente adoptada, puso sobre la mesa la evidente tensión entre las agendas nacional y municipal, la cual de alguna manera está al centro de esta crisis habitacional: por un lado la imposibilidad de hacer efectivas las políticas indirectas de subsidios e incentivos nacionales para atender el déficit acumulado en el país, a causa de la escasez de suelo urbanizable; y, por el otro, la resistencia y dificultades desde el nivel local para hacer una gestión eficiente en la oferta de suelo para VIS⁵.

De otra parte, sobresale en las discusiones la necesidad de proyectos que superen el ámbito local, frente a las dinámicas regionales de los mercados de suelo y de vivienda, particularmente en las áreas metropolizadas. Se evidencia en las tendencias demográficas que los municipios cercanos a los centros están experimentando las mayores tasas de crecimiento, mientras que su limitada capacidad institucional, financiera y de gestión restringe seriamente sus posibilidades de emprender las actuaciones requeridas.

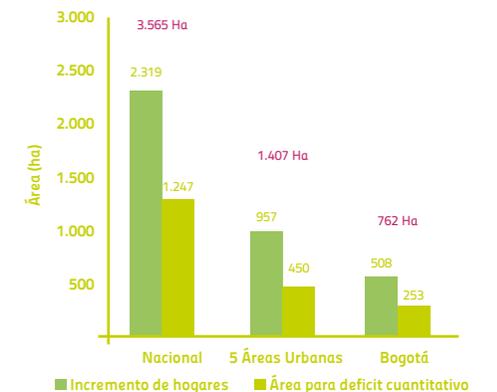
En este sentido, el esquema de gestión de MP se concibió para que a través del Mavdt, se fortaleciera con asistencia técnica, recursos humanos y de inversión, la capacidad desde el sector público de estructurar iniciativas en municipios estratégicos, involucrando al sector privado. Se derivaron de esta primera experiencia, 32 operaciones, tanto mixtas como privadas, diez de las cuales han sido adoptadas y se encuentran en ejecución. En las anteriores se han venido aplicando esquemas de gestión urbanística diversos, que difícilmente habrían sido posibles de incorporar si la gestión reposara en cabeza de municipios menores (ver gráfico 3).

4. Foro “Macroproyectos de Interés Social Nacional: ¿Instrumento o política? Universidad Javeriana, mayo 2011.
5. Hay resistencia local a asumir su papel en la oferta masiva de suelo para VIS, motivada en parte por su prevención a acoger a los grupos poblacionales con mayores demandas sociales, sin contraprestación o incentivos permanentes de la nación. En el caso de Bogotá la resistencia se derivó de políticas de gestión de suelo distintas, en curso de implementación en cabeza de Metrovivienda.

▲ Anual de hogares Vs ▲ anual viviendas



Requerimiento de suelo en función de la demanda de vivienda



Fuente: DANE ECH 1999 - 2003 y Censo de Edificaciones ajustado por licencias de construcción, tomado de presentación del DNP en el foro “Macroproyectos de Interés Social Nacional ¿Instrumento o política?” de la Pontificia Universidad Javeriana realizado el 12 de Mayo de 2011.

Gráfico 2.
Escasez de suelo en Colombia



¿Cómo funciona este esquema de gestión? El gobierno nacional estableció mediante ley, procedimientos especiales para la formulación, adopción y ejecución de los proyectos de interés nacional. Así, creó una categoría normativa de exención a las normas locales de ordenamiento territorial, la cual le permitió aprobar directamente proyectos diseñados sobre la base de normas urbanísticas, aprovechamientos y especificaciones concertadas directamente con los promotores, ajustadas en particular para garantizar la viabilidad financiera de la VIP en cada operación.



Fuente presentación del DNP en el Foro " Macroproyectos de Interés Social Nacional ¿instrumento o Política? de la Pontificia Universidad Javeriana realizado el 12 de mayo de 2011

Gráfico 3.
Macroproyectos Adoptados y en Ejecución - Informe DNP Mayo 2011

En ese orden de ideas, incluso las decisiones de carácter estructural de los planes de ordenamiento territorial municipales, como la clasificación del suelo, pudieron ser obviadas y ajustadas a las necesidades de cada iniciativa. Como Ministerio de Ambiente, el proceso igualmente eximió a las operaciones de la concertación ambiental que normalmente mediaría proyectos equivalentes formulados por la vía tradicional del plan parcial. Finalmente, a partir de resoluciones directamente emitidas por el Mavdt, las cuales reemplazaron a los planes parciales para asignar las normas y hacer efectivas las incorporaciones, se expedirían posteriormente las licencias de urbanismo.

6. La ley determina que el municipio es notificado con el anuncio del proyecto.
7. 25% VIP – 25% VIP Fuente Resolución 1434 2010
8. DTS Ciudad Verde . Calculada sobre la base de un promedio de 3,79 personas por vivienda en Soacha. DTS revisión del POT 2006-2007. http://www.asomuna.org/web/dosumentos/doc_details/18-documento-tecnico-de-soporte-de-la-revision-y-ajuste-del-pot.html
9. DTS Ciudad Verde. Esta cifra equivale a más de 152,5 millones de dólares al cambio de agosto 2011
10. El área urbana de Soacha según el DTS de la revisión del POT son 2699 has. de las cuales solamente 1392 estaban urbanizadas. Las 328 has. de CV representan un incremento de 23,5% del área urbanizada de Soacha, por fuera del perímetro ya anteriormente incorporado.

Como se podrá ver en el proceso de formulación y ejecución de CV, este esquema abreviado contempla un amplio margen de maniobra para la concertación de las normas urbanísticas y aprovechamientos, que garanticen el equilibrio urbanístico y financiero de los proyectos. Centraliza el proceso de adopción al punto de neutralizar los esquemas de balance de funciones que contempla el sistema urbanístico colombiano, particularmente en materia ambiental. Además, flexibiliza completamente los procedimientos básicos de ejecución, al punto de que puedan iniciarse obras de construcción (como es el caso de CV), incluso sin que se haya finalizado la gestión de acueducto. No obstante, también es evidente que es un esquema que a pesar de estar diseñado como un mecanismo impositivo⁶, en su implementación admite ser receptivo a las exigencias y expectativas del municipio receptor. Sobre eso, este artículo profundiza para resaltar algunos aspectos de calidad urbanística y equilibrio territorial que pueden destacarse del proceso de evolución de este MP desde su formulación hasta su primera etapa de ejecución. La revisión del proceso de CV interesa porque ejemplifica una experiencia de gestión de proyecto la cual se desarrolla bajo parámetros excepcionales, que buscan reducir costos de transacción y de oportunidad que el sector privado estima exacerbados con la aplicación de los complejos procesos reglados del ordenamiento territorial municipal. Así mismo, nos permite verificar algunos parámetros de intervención en su implementación, que parecen desdibujar algunos de los principios fundamentales de la gestión pública de suelo, sobre los cuales es necesario reflexionar.

CV es un proyecto de iniciativa y gestión privada. Esta operación urbanística tiene un área casi un tercio mayor que la de Ciudad Salitre. Su potencial de desarrollo permitirá producir cerca de 42.000 unidades de vivienda, la mitad de las cuales se prevén para VIS y VIP⁷. Está concebida como una ciudadela, mezcla usos de diferentes tipologías, e integrándolo con los usos comerciales, industriales y de equipamientos necesarios para suplir las necesidades de una población que podría llegar a ser cercana a 160.000 habitantes⁸ (ver gráfico 4).

La iniciativa se tramitó directamente ante el Mavdt derivada del interés de los propietarios del suelo que integra sus 328 has. Ha sido concebida para ser financiada con recursos privados, provenientes de tres fuentes: las ventas de lotes de vivienda y comercio, los aportes de capital y el crédito. En el momento de su adopción en 2009, se estimó que solo las obras de urbanismo, costarían del orden de \$273.000 millones⁹.

La proximidad de CV a Bogotá fue determinante para la viabilidad del MP, ya que Soacha no solamente es el municipio con mayor población de la región de Cundinamarca, sino que en virtud de su cercanía a la capital, ha sido el principal receptor de población pobre atraída por la gran ciudad. Razón que explica, parcialmente, su desarrollo urbano que en gran medida es informal. (ver gráfico 5).

El impacto de esta operación de gran escala es de alta significancia para ambas ciudades: por un lado refuerza el proceso de conurbación de Bogotá y Soacha, determinando nuevas condiciones de configuración del borde, de otra parte, sus 328 has representan un incremento del 23,5% del área actualmente urbanizada de Soacha¹⁰. En esa medida, es una iniciativa que representa para ambos gobiernos locales un cambio significativo en sus horizontes de planeación e inversión. Para Soacha en particular, aunque rompe con su patrón de desarrollo informal, implica la ampliación de responsabilidades sociales y administrativas, que ya tiene grandes problemas en cumplir. Esta situación, llevó a que durante el proceso de diseño definitivo, se considerara en el proyecto la necesidad de asumir cargas adicionales que mitigaran responsabilidades que el municipio no está en capacidad de asumir como, por ejemplo, la construcción de nuevos equipamientos sociales.

Ciudad Verde: macroproyecto en acción

FICHA TÉCNICA PROYECTO CIUDAD VERDE Gestión y Promoción: Amarillo S.A.

Resolución 1577 de 2008; Anuncio del MISN
Resolución 0318 de 2009; Modificación del Anuncio
Resolución 1687 de 2009; Adopción del Macroproyecto
Resolución 1434 de 2010; Modificación de la Adopción

Diciembre de 2010

En preventas con licencias y 7.035
soluciones en ejecución de
urbanismo

Resolución 195 de 2010; Licencia
de Urbanización Primera Etapa,
Curaduría Urbana N° 1 de Soacha

42.000 Unidades de Vivienda

50% del Área Útil es destinada a
vivienda tipo VIS y VIP

25% VIS
25% VIP

Vivienda, Comercio, Institucional e
Industrial
Usos

7 Etapas

Ventas y Desarrollo del
proyecto mediante 7
Unidades de Ejecución

57,14ha

12 Metros Cuadrados
por Habitante
Aproximadamente

21%

27,29ha

Salud, Educación,
Seguridad, Cultura,
Biblioteca,

10,03%

Av Ciudad de Cali (V1); A
Tierra Negra (V3); Av
Terrerros (V3); Av Potrero
Grande (V3a); Av Luis Carlos
Galán (V2).

Accesibilidad

ZMPA Río Soacha y Canal
Tibánica

Áreas Protegidas

Área Útil
Cesiones Públicas
112,79 ha

Área Neta Urbanizable
272,11 ha

Afectaciones
55,85 ha

Área Bruta
327,9 ha

ÁREAS DEL PROYECTO

Gráfico 4.

Ficha técnica de Macroproyecto
Ciudad Verde

Fuente: Henao Padilla, María José, "Análisis del Proceso de Producción Privada de Vivienda de Interés Social en Colombia en el Período 2007-2010 a partir del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde" Ver Plano M-01 Localización General, Planos Adopción MISNVC, Agosto de 2009 y Plano M-03 Estructura Urbana, Planos Modificación de la Adopción MISNVC, Abril de 2010 y Resolución 1434 de 2010 y Licencia Urbanística 172-1

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÁREA	TOTAL		
	M2	Ha	%
ÁREA BRUTA	3.279.851,94	327,96	100,00
AFECCIONES	558.529,86	55,85	17,03
PLAN VIAL PRINCIPAL	472.697,86	47,27	14,41
VÍAS PLAN VIAL	288.190,95	28,83	8,82
Avenida Temeros (antes Av. Tibánica)	30.116,13	3,01	0,92
Avenida Potrero Grande (antes Av. Temeros)	59.824,54	5,98	1,82
Avenida Luis Carlos Galán (antes Av. Potrero Grande)	67.667,24	6,77	2,06
Avenida Tierra Negra	55.136,52	5,51	1,62
Avenida Ciudad de Cali	78.426,35	7,84	2,39
INTERSECCIONES	71.182,86	7,12	2,17
FRANJA AISLAMIENTO LATERAL	112.284,95	11,23	3,42
CUERPOS HÍDRICOS	86.872,16	8,69	2,62
ZMPA Río Soacha	15.595,25	1,56	0,48
Canal Tibánica	70.276,93	7,03	2,14
ÁREA NETA URBANIZABLE	2.721.162,08	272,11	83,00
CESIONES PÚBLICAS	1.127.893,52	112,79	41,45
PARQUES PÚBLICOS	871.418,15	87,14	21,09
ZONAS VERDES	566.730,90	56,67	17,03
VÍAS LOCALES	288.277,79	28,83	8,82



Gráfico 5.

Localización del Macroproyecto de
Interés Social nacional Ciudad Verde

El esquema de gestión del proyecto se estructuró principalmente en tres instrumentos: i) un sistema de reparto de cargas y beneficios; ii) un fideicomiso de administración y pagos; y iii) la compensación o sustitución de equipamientos privados.

La magnitud del proyecto ha permitido implementar un *sistema de reparto de cargas y beneficios*, el cual soporta cargas locales a partir de una edificabilidad básica; y alcanza a soportar cargas generales a partir de la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, incluyendo usos más rentables. Este esquema permitió la combinación de cesiones, cesiones adicionales y obras, para obtener además de 50% del suelo útil para VIS y VIP, 112 has de cesión para parques y equipamientos y 56 has de suelo de protección. La producción de bienes públicos articulada al desarrollo de usos rentables como comercio, industria e institucionales privados, posibilidad, además, estándares urbanísticos para la vivienda social, que en proyectos aislados pueden ser muy difíciles de lograr.

El *esquema fiduciario*, por otra parte, permitió la integración inmobiliaria y la constitución de un patrimonio autónomo para unificar la gestión de la formulación del proyecto, transformándose posteriormente en el fideicomiso inmobiliario de administración y pagos que permite su ejecución por etapas.

Fuente presentación del DNP en el foro "Macroproyectos de Interés Social Nacional ¿Instrumento o política?" de la Pontificia Universidad Javeriana, realizado el 12 de mayo de 2011

11. Fuente: Entrevista sala de Ventas Frailejón.
12. Mavdt. "Resolución 1687 de 2009 (septiembre 3)". Parte motiva de la Resolución.
13. La participación en cargas generales, la cesión del suelo urbano para la malla vial arterial principal, parques, zonas verdes, equipamientos adicionales, y/o ejecución de obras, se concertó en relación de 1 a 4. Por cada metro cedido, se autorizaron 4m² de construcción adicional, sin superar nunca los potenciales máximos de edificabilidad.
14. Para el caso residencial, el índice de ocupación promedio es de 0,7 y el de construcción fluctúa entre 1,90 y 1,95; para el uso comercial, el índice de ocupación es 0.7 y el de construcción es de aproximadamente 1,20.
15. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, quien presta servicios a los municipios de la región. Actualmente provee agua en bloque para la primera etapa, pero debe incluir en su estructura tarifaria los costos de las redes matrices que proveerán el agua para todo CV.

Finalmente, mediante la **compensación o sustitución de equipamientos privados** se logró que el sector privado pudiese adquirir algunos suelos cedidos para equipamientos para garantizar la presencia de dotacionales, sin ser onerosos para Soacha.

El diseño de la operación contempla que cada unidad de ejecución contribuya a la configuración de los sistemas públicos de infraestructura aportando el suelo e incluyendo en su presupuesto la ejecución de las obras de servicio y espacio público. La ejecución se prevé en siete etapas, las cuales se estima que habrán sido desarrolladas en su totalidad en un periodo de 7 a 9 años. Cada etapa se desarrollará por supermanzanas, dentro de las cuales, a su vez, se construirán varios proyectos habitacionales a cargo de múltiples empresas constructoras.

En el momento en que se realiza esta revisión se encuentra ya en proceso de ejecución la primera etapa, con un área de 47,9 has, de las cuales 96% del área útil está destinada para vivienda. Allí, nueve constructoras seleccionadas por concurso de méritos, desarrollarán proyectos habitacionales, con un potencial de 7.500 unidades¹¹.

Ciudad Verde

la formulación: cuándo tener en cuenta al doliente?

Del proceso de formulación de CV es importante resaltar dos momentos significativos. Un primer momento en el 2009 en el cual los promotores del proyecto y el Mavdt tras estructurar la propuesta urbanística y el esquema financiero centrados en equilibrar la mezcla de usos para garantizar la sostenibilidad financiera de la VIS y la VIP, y sostener las cargas propias del proyecto; recibieron observaciones del municipio de Soacha orientadas a amortiguar las responsabilidades que el proyecto dejaba en cabeza del gobierno local, que obligaron a ajustar el proyecto. Un segundo momento en 2010, en el cual el municipio nuevamente introdujo exigencias, esta vez más orientadas a derivar beneficios hacia el resto de Soacha, particularmente en relación con la conectividad y la distribución de los equipamientos.

Ambos momentos plantearon a los promotores y a la nación, la necesidad de verificar el horizonte del esquema de reparto de cargas y beneficios del proyecto. Las observaciones del municipio, finalmente ponen sobre la mesa la realidad de su capacidad institucional ya desbordada por las necesidades de los asentamientos precarios que tiene a su cargo y por las serias limitaciones financieras derivadas de su composición socioeconómica actual¹². En ese sentido, obliga al proyecto a incorporar la garantía de construcción de los equipamientos públicos (para la primera etapa de ejecución), las obras de mitigación de riesgos, y la construcción de redes primarias como parte de la operación (ver gráfico 6).

El resultado de las observaciones del municipio, fueron ajustes importantes tanto al proyecto de Resolución de adopción de 2009 (incorporando mayores cargas generales) como la Resolución de modificación en 2010, que integró mecanismos alternos para la autofinanciación y transferencia de equipamientos¹³.

Absorber estas cargas generales se tradujo en un aumento en los índices de edificabilidad¹⁴. Es por ello que, aunque en un principio se decía que el MP generaría 22.000 unidades habitacionales, luego 36.000, hoy ese número ha aumentado a 42.000. El equilibrio se logró con proyecto más denso, que logra incorporar parte significativa de las infraestructuras principales, tanto en suelo, como construcción y operación.

No obstante, una carga central de todo proceso de urbanización y quizás una de las más costosas, el Acueducto, hasta la fecha a pesar de haberse iniciado ya el proceso de construcción de la primera etapa, continúa indefinida. En tanto que no estaban previstas en los presupuestos de la Eaab, queda aún establecer la fuente que financiará los \$13.300'000.000 que aproximadamente cuestan las obras¹⁵.

Gráfico 6. Observaciones del municipio de Soacha

Observaciones del Municipio / Junio de 2009 -> Repercusiones en el MISN	Observaciones del Municipio / Junio y Julio de 2010 -> Repercusiones en el MISN
Distribución de cargas como si se tratase de una "simple" licencia de urbanismo en suelo urbano	Inclusión del fundamento normativo municipal de la obligación de subterranización de redes
Se deben cubrir los equipamientos y no dejar la obligación de su construcción al municipio	Las estructuras del sistema de transporte masivo deben estar articuladas con el sistema de ciclo rutas
Los equipamientos no pueden ser solo aquellos vendibles, para su debe garantizar la oferta de servicios de educación básica y salud	Ampliación obras de mitigación por inundación
Gestionar la participación del sector público y privado en la construcción de equipamientos	Se incluye un esquema fiduciario para la compensación de suelos de equipamiento comunal público, opcional al fondo inicialmente planeado
El MISN deberá construir todo el perfil de la Av. Terreros que da la accesibilidad desde la autopista	Construcción Avenida Terreros en la primera etapa de ejecución
Construcción de la Avenida San Martín y la Avenida Potrero Grande que también son vías para la accesibilidad del proyecto	EaAB solicita que se hagan conductos cerrados para evacuar aguas lluvias
El tramo de la Avenida Ciudad de Cali que pasa por el proyecto debe ser garantizado por el mismo	Solicitud de Transileno para realizar en Potrero Grande un perfil que permita la realización de una troncal y no solo alimentador, es decir, un carril más cada calzada
Las obras de mitigación de riesgos y amenazas deben estar garantizadas con cargo al proyecto	Norma urbana
Tanto el suelo como la construcción de servicios públicos debe estar garantizada por el MISN	Tratamiento de conservación a la hacienda el Logroño
Se parte de un índice de edificabilidad básico inferior al planteado inicialmente, que garantiza la realización de cesiones adicionales para obtener mayores aprovechamientos. Esto significa que Soacha no deberá hacer erogación alguna para la adquisición de suelos de carga general	Obligación de subterranización de redes
Los Decretos nacionales 2060 y 2083 de 2004 dicen que se debe ceder entre 5 y 10% del área neta urbanizable para equipamientos. El MISN otorgará 9,5% para aportar al déficit del municipio, sin contar con los equipamientos privados.	Articulación entre sistema de transporte masivo y ciclorutas
Para garantizar la oferta de los servicios de educación básica y de salud, la totalidad de los equipamientos públicos se ubicarán en las áreas de cesión obligatoria destinadas a ese uso	Dique longitudinal en la falda de la colina que define el predio de Ciudad Verde al costado suroccidental del proyecto contra la hacienda la Chocua
Obligación de gestionar por parte de la nación y los promotores las obras de equipamientos	El municipio puede celebrar un contrato de fiducia mercantil para recaudo, manejo, administración, destrucción y ejecución de recursos para uso dotacional o institucional
Obligación de ejecutar las obras de tipología vial básica del proyecto y ceder al municipio, mediante sistema de reparto de cargas y beneficios, la totalidad del suelo requerido para la malla vial principal. Los perfiles básicos de la malla vial principal presupuestados y soportados por el estudio de tráfico son: Avenida Ciudad de Cali, Avenida Luis Carlos Galán, Avenida Tierra Negra, Avenida Terreros/Terreros (al interior del Macroproyecto y por fuera del mismo)	El MISN ejecutará en la etapa 1 la avenida Terreros desde la autopista sur hasta la urbanización Potrero grande. El municipio se compromete a entregar el suelo destinado a esta vía completamente saneado y a ejecutar las redes matrices de servicios públicos
Se ejecutarán las glorietas en las intersecciones de la Avenida Ciudad de Cali con Avenida Luis Carlos Galán, Terreros y Potrero Grande	Red subterránea de canales a lo largo de zonas verdes que descargan a un Canal/embalse perimetral, para evacuar la escorrentía superficial
Las obras de mitigación hidrológica, geológica y de suelos serán realizadas por el MISN bajo el sistema de reparto de cargas y beneficios	Ampliación de un carril en cada calzada de la avenida Potrero Grande
El suelo para las obras de redes primarias de servicios públicos se encuentran garantizadas siempre y cuando se localicen debajo de la red vial principal y local	Aumento de parqueaderos privados y de visitantes para VIP, se permite Terminales y patios para transporte de sistema integrado de transporte masivo en el uso institucional, veladores, patios interiores en edificaciones de vivienda
Con respecto a los canales del sistema de alcantarillado pluvial el MISN establece que está a cargo de los urbanizadores bajo el sistema de reparto de cargas y beneficios. La construcción de redes primarias de acueducto, gas, energía eléctrica y telefonía estará a cargo de las respectivas empresas o de los urbanizadores por medio del mismo sistema	Cesión gratuita de la hacienda para equipamiento comunal
	Se construye la glorietta si se certifica el suelo por fuera del MISN
	Se han adelantado gestiones con CCF y ministerios. También, se utilizó como criterio para la comercialización de áreas útiles de la primera etapa, los constructores que aportaran recursos a construcción o donación para equipamientos comunales públicos
	En las cargas generales se permite la construcción de equipamientos comunales públicos al interior o fuera del MISN

Fuente: Henao Padilla, María José, "Análisis del Proceso de Producción Privada de Vivienda de Interés Social en Colombia en el Periodo 2007-2010 a partir del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde" con base en la resolución 1687 de 2009 y 1434 de 2010 del MAVDT

Las obras de urbanismo en CV iniciaron a finales el año 2009, y las obras de construcción en junio de 2010, apenas dos meses después del lanzamiento del proyecto. La agilidad en las preventas de urbanismo y posteriormente de las viviendas ha generado enormes ahorros en costos financieros para autofinanciar la ejecución, y han garantizado un flujo de caja que ha permitido a los proyectos avanzar con gran rapidez.

La gran demanda de lotes para el desarrollo de proyectos habitacionales generó otra oportunidad. En cumplimiento del compromiso con el municipio de Soacha, de gestionar la construcción y la operación de equipamientos públicos, se decidió vender por "concurso" el suelo útil, de manera tal que fuesen los mismos constructores los que ofrecieran, entre otros aspectos, mejores materiales y/o equipos para construir y dotar los equipamientos. De allí, fueron obtenidos cerca de \$6.500'000.000¹⁶. De este proceso de ejecución, es también singular, que en su calidad de MP se esté presentando una superposición poco común entre los procesos de urbanismo y construcción. Según las entrevistas realizadas, la construcción y las ventas de viviendas se adelanta a pesar de que no hay aún conexión definitiva a servicios públicos, ni ejecución total de las obras de habilitación de suelos y mitigación de riesgos.

16. Pizano, Eduardo. "Macroproyecto de Interés Social nacional Ciudad verde" Pontificia Universidad Javeriana. Foro Macroproyectos de Interés Social Nacional: ¿Instrumento o Política? 17 de mayo 17, 2011.



Estas situaciones que se presentan en la ejecución de CV, son interesantes para ver desde otra perspectiva las dinámicas normales de los procesos de planificación y gestión municipales, que son tan criticados. La verdadera dinámica del esquema "abreviado" que propone el MP genera condiciones de excepción que en asuntos como este, realmente no ha acelerado los procesos institucionales que por su complejidad requieren tiempos determinados de gestión y concertación; sino que los ha pospuesto. Este tema puede ser un aspecto para revisar más cuidadosamente en otros trabajos de evaluación de los procesos de gestión de proyectos, para derivar lecciones que permitan a mediano plazo mejorar los procedimientos normales a la luz de los costos de oportunidad que en efecto pueden generar; y, a su vez, a corto plazo sincronizar mejor estos esquemas abreviados a las realidades de su complejidad.

La política pública de suelo, como se mencionó inicialmente, es uno de los elementos centrales de una buena política de vivienda social. La incidencia del valor de la tierra sobre la VIS es muy significativa, por tanto, los mecanismos para amortiguar cambios en los precios del suelo son vitales para maximizar los impactos positivos de un proyecto de esta naturaleza. No puede suceder que la iniciativa para atacar el problema, termine encareciendo su insumo vital.





En CV el nivel de dificultad de gestión de suelo ha sido mínima. Las 328 has de la operación estaban divididas en apenas 26 predios al momento de formulación del proyecto, lo cual simplificó y agilizó enormemente el proceso de formulación y la implementación del esquema fiduciario a partir del cual se ha gestionado. No obstante, parte de ese suelo, previa adopción del MP, se encontraba clasificado como suelo rural por el POT de Soacha. Esto significa que no podría haber sido urbanizado sin las condiciones de excepción generadas por el mismo. A pesar de ello, al no aplicarse la participación en plusvalía¹⁷, las rentas del suelo que se generaron del proceso de transición de rural a urbano mediante el MP, no fueron recuperadas ni para ese suelo, ni para el que se encontraba ya clasificado como suelo de expansión.

En Colombia es una obligación, no una opción, recuperar las rentas de suelo derivadas de las acciones del Estado, es un derecho colectivo constitucional. Si bien es cierto que es competencia municipal cobrarla, y Soacha no ha adoptado aún el instrumento, también es cierto que si en este caso la nación ha suplantado al municipio en la ordenación del territorio, es necesario preguntarnos si tendría que haberlo suplantado también en la gestión de recuperación de las rentas del suelo originadas por el MP.

Aunque esté sobre la mesa de discusión si los proyectos de VIS y VIP deben ser objeto de participación en plusvalía, y Camacol sostenga que los propietarios de la tierra se niegan a reducir sus valores de expectativa en las transacciones privadas, en virtud de la escasez de suelo urbanizable; no es posible aceptar que los precios a los que se está tasando el suelo en VIS y VIP en este tipo de operación también estén incorporando expectativas.

En ese sentido, mientras que Metrovivienda en el mismo momento tasó el suelo entre \$10.000 y \$15.000 el m² en la Operación Usme con el objetivo de maximizar la producción de bienes públicos y vivienda social mediante el control de esas expectativas; en Ciudad Verde se tasó a \$60.000 el m².¹⁸ Esto no solo repercute naturalmente en una menor producción de VIP, sino en el aumento del costo para la operación en el pago de las afectaciones y bienes públicos; y en la distorsión del sistema de reparto. Más aún, como política pública (de omisión), es un precedente que ha desdibujado la política Distrital de suelo para Usme, en la medida en que se convirtió en precio de referencia que repercutió sobre el mercado de suelo en Bogotá y la región. El impacto de la ausencia de una política pública de suelo va aún más allá. Las obras de acueducto que no han podido financiarse aún, tienen un valor de \$13.300'000.000, o \$4.056,11/m² de suelo bruto. Considerando que el valor inicial promedio del suelo fue de \$13.500/m², y el residual de \$60.000/m², se estima que en CV el efecto de plusvalía puede ser del orden de \$46.500/m². Con esta plusvalía se habría podido asumir esa carga general, y quedaría un margen significativo en la ganancia obtenida por los propietarios del suelo. No obstante, es posible que ese costo finalmente lo tenga que absorber la tarifa de acueducto de Soacha.

17. Instrumento municipal mediante el cual se hace efectivo el derecho constitucional colectivo a participar de 50% del mayor valor producido por las decisiones del gobierno sobre el aprovechamiento del suelo, a través de un impuesto.
18. Fuente: Maldonado, María Mercedes. "Proyecto de ley Macroproyectos y PND ¿Dónde están los énfasis? ¿Dónde están los ausentes?" p.19. Mesa VIS Uniandes Ponencia de Director de Metrovivienda. Mayo 2011.



¿Es incompatible un esquema de gestión abreviado como el MP, con una política pública de suelo? No tendría que serlo. En particular, si el objetivo central de utilizar las prerrogativas del Estado y de ofrecer sus incentivos, es tener la mayor incidencia posible en el segmento más deficitario y de menor oferta formal, que corresponde a la población con ingresos menores a dos salarios mínimos.

En la medida en que, a pesar del conjunto de incentivos y subsidios es casi imposible llegar a 46% de la población mas pobre que necesita vivienda social, por su composición, cada uno de los MP alcanza a tener apenas un mínimo impacto en ese déficit. Por tanto, es absolutamente necesario maximizar los rendimientos de estas iniciativas en favor de amortiguar al máximo el impacto del suelo y lograr la mayor cantidad y más alta calidad de la VIP que pueda gestionarse. En esa medida es central que la estrategia de gestión nacional incorpore los lineamientos de política pública de suelo a los que alude Renard.

Referencias Bibliográficas

- Aguilera S., C. A. (2010). Curaduría Urbana 1. Resolución número 195 de octubre 26 de 2010. Bogotá D. C.
- Conpes 3583 (2010). *Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habitación de suelo y generación de oferta de vivienda*. Mavdt, DNP, República de Colombia. Recuperado de <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Portals/0/archivos/documentos/Subdireccion/Conpes/3583.pdf>
- Departamento Nacional de Planeación (2011). *Estructuración e implementación de Macroproyectos urbanos en las ciudades colombianas*. Recuperado de http://spi.dnp.gov.co/App_Themes/SeguimientoProyectos/ResumenEjecutivo/1150023720000.pdf
- Gerencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde (2010). Documento técnico de Soporte DTS. Modificación Resolución 1687 de 2009.
- Gerencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde (2009). Documento técnico de Soporte DTS. Con ajustes- observaciones del municipio como requisito para adoptar el macroproyecto.
- Gerencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde (2009). Documento técnico de soporte DTS. Formulación Macroproyecto.
- Henaó P., M. J. (2011). *Análisis del proceso de producción privada de Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia, en el periodo 2007-2010, a partir del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde*. Trabajo de grado para optar el título de Profesional en Gestión y Desarrollo urbanos- Facultad de Ciencia Política, Universidad del Rosario. Directora: Patricia Acosta Restrepo.
- Herrera C., G. (2010). Desarrollos urbanos: Macroproyectos. 1er Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional: La consolidación del sector vivienda. Dirección de Desarrollo Territorial Mavdt.
- Maldonado, M. M. (2011). *Producción legislativa y política de vivienda. Comentarios al Plan Nacional de Desarrollo y el proyecto de ley dirigido a promover la oferta de suelo urbanizable*. Universidad Nacional de Colombia – Instituto de Estudios Urbanos. Foro Producción legislativa y política de vivienda. Comentarios al Plan Nacional de Desarrollo y el proyecto de ley dirigido a promover la oferta de suelo urbanizable. Bogotá, D. C. 5 de abril de 2011.

CV nos permite reflexionar sobre varios aspectos de la gestión pública nacional en el territorio municipal a través de los MP.

▪ **Sobre los tiempos de gestión de la norma y permisos:** nos muestra que aunque es un esquema que agiliza algunas etapas del proceso de formulación y adopción, si se dejan sin resolver los asuntos que normalmente son más complicados y costosos como el acueducto se pueden crear dificultades en diversos ámbitos: i) trasladar a los usuarios cargas que no les corresponden; ii) hacer inviables etapas futuras con VIS/VIP cuando lo absorba el precio del suelo urbanizado; ó iii) generar cargas onerosas a la administración local.

▪ **Sobre la política pública de suelo:** no es evidente que se hayan aplicado los instrumentos para reducir el impacto del valor de la tierra sobre la vivienda, a pesar de tener como propósito central la generación de suelo para VIS y VIP. Los valores a los cuales se ha tasado el suelo en la operación incorporan expectativas. Esto debe repercutir en una menor producción de VIP a pesar de que el proyecto si la produce; y sin duda en el aumento del peso de las afectaciones y bienes públicos en el cálculo de las cargas.

Al no incluir los costos del acueducto en las cargas, se están calculando parcialmente los valores del urbanismo que en últimas determinan el balance del reparto de cargas y beneficios.

▪ **Respecto del ordenamiento territorial y regional:** la gestión de suelo del proyecto genera precedentes y ha alterado la política Distrital de suelo, en la medida en que el valor pagado por m2 rural en Soacha para el proyecto Ciudad Verde, se ha convertido en una referencia que distorsiona el mercado de suelos en Bogotá y la región.

▪ **En la dimensión institucional de la gestión urbana:** el caso de CV demuestra que disminuir el papel que juega el municipio, retrasó el proceso de diseño definitivo. En la práctica el municipio tuvo un papel significativo en la evolución de parámetros de diseño que determinan parte de la sostenibilidad del proyecto.

Estas consideraciones pueden convertirse en ejes de estudio para que se profundice en el análisis de la implementación de los MP como esquema de gestión, de manera que aprendiendo de su práctica se enriquezca el diseño y la ejecución de las nuevas operaciones que le siguen, las cuales sin lugar a dudas tendrán gran repercusión.



Referencias Bibliográficas

- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2008). Resolución 1577 de 2008 (septiembre 10). *Diario Oficial* – República de Colombia, Año CXLIV N.º 47.113. Bogotá, D. C. Lunes 15 de septiembre de 2008.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2009). Resolución 0318 de 2009 (febrero 18). *Diario Oficial* – República de Colombia, Año CXLIV N.º 47.281. Bogotá, D. C. Miércoles 4 de marzo de 2009.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2009). Resolución 1687 de 2009 (septiembre 3). *Diario Oficial* – República de Colombia, Año CXLIV N.º 47.469. Bogotá, D. C. Viernes 11 de septiembre de 2009.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2010). Resolución 1434 de 2010 (julio 27). *Diario Oficial* – República de Colombia, Año CXLV N.º 47.792. Bogotá, D. C. Jueves 5 de agosto de 2010.
- Municipio de Soacha, Cundinamarca. (2008). *Acuerdo 18 del 31 de mayo de 2008 - Plan de desarrollo municipal de Soacha 2008-2011- Soacha para vivir mejor*. Recuperado de <http://soacha-cundinamarca.gov.co/planeacion.shtml?apc=p111--&x=1465608>
- Pinto, A. (2011). Macroproyectos de vivienda: más que un instrumento, una oportunidad de crecimiento económico y social local. Pontificia Universidad Javeriana. Foro Macroproyectos de Interés Social Nacional: ¿Instrumento o Política? Bogotá, D. C. 17 de mayo de 2011.
- Pizano, E. (2011). Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde. Pontificia Universidad Javeriana. Foro Macroproyectos de Interés Social Nacional: ¿Instrumento o Política? Bogotá, D. C. 17 de mayo de 2011.
- Renard, V. (1994). Objetivos en instrumentos para la gestión de la tierra urbana. *Desarrollo urbano futuro*. Bogotá: Ministerio de Desarrollo Económico, DNP, 1994. pp. 323- 331.