



http://saia.pereira.gov.co



6



ALCALDIA DE PEREIRA
Radicación No: **65695-2015**
Fecha: 23/12/2015 - 12:49:56
Recibido por: JOSE OIVER BUITRAGO
Destino: Secretaría de Planeación

Pereira, [22-12-2015]

Dr.
CARLOS ARTURO CARO ISAZA
Secretario de Planeación Municipal de Pereira
Alcaldía de Pereira

Att. Enrique Antonio Vasquez Zuleta
Alcalde de Pereira
L.c.

Rad. 00354/2015

REF: Aclaración conceptual y respuesta oficio No. 45938 del Macroproyecto Marceliano Ossa

Cordial saludo,

Respecto a su oficio No. 45938 del 28 de noviembre del año en curso, me permitió manifestarle los siguientes conceptos siguiendo el orden de su exposición.

En relación a los lineamientos principales manifestados por usted a fin de generar como Política "un freno al proceso expansivo del territorio-ciudad" hasta no dar solución a las problemáticas identificadas como los servicios públicos, movilidad, mantenimiento de infraestructura y déficit habitacional, entre otros; suena absolutamente contradictorio con la realidad de Pereira en diferentes aspectos, así:

En materia de **Servicios Públicos**, es un hecho la obsolescencia de las redes en la mayoría del territorio urbano, y ni qué decir del centro o zonas consideradas de renovación urbana, donde la inversión en la reposición de las mismas es significativamente mayor que la que se ocasionaría en redes nuevas en zonas periféricas, y en la cuales el municipio no invierte un solo centavo al desconocerlas como cargas generales que le asigna la ley. Siempre han estado a cargo del sector privado la ejecución de estas obras de infraestructura incluyendo las obras viales necesarias. Acaso la experiencia de la calle de la fundación con solo 400





mts, **y sobre costos de más del 50% de la obra no se debió al cambio de redes?**

Frente a la **Movilidad**, es estúpido pensar que la misma se mejorara densificando sin cuartel las zonas antes detalladas. Densificación en altura en zonas urbanas de desarrollo y renovación, solo agudizaría los problemas de movilidad para todos los habitantes de la ciudad, más vehículos en las zonas de menores espacios urbanos de movilidad y de mayor valor del suelo.

Para el **Mantenimiento de infraestructura**, una ciudad llena de huecos, una malla vial deteriorada y un presupuesto mínimo e insignificante para la reposición de redes, no son motivación para quienes hacemos patria, empresa y nos rompemos la espalda para generar empleo y desarrollo. Suena más retórica que realidad!!!! es un problema de gestión y de Buen Gobierno.

Ahora bien, como es posible concluir que existe un proceso expansivo desmedido en la ciudad, sin tan solo con observar la tabla de "clasificación del suelo en Pereira- Acuerdo 28 de 2015", de su autoría, se refleja que **solo el 5% del suelo total del municipio es suelo urbano y tan solo el 2.4% de ese mismo suelo se considera de expansión?** ¡ de un total de 60.552.30 has. Más de 55.000 son suelo rural!!!!.

Perdóneme, pero no somos Manhattan señor; desconociendo el alto riesgo sísmico como está catalogado nuestro territorio y donde la densificación que usted propone es utópica y en el mejor de los casos solo para estratos altos.

La realidad muestra que trabajar en altura para estratos VIS y/o similares, requiere de parqueaderos en superficie, lo que no permite aumentos de densidades superiores al 30%, que sumado a un promedio de alrededor de 65 viv/ha. No permitirá subir a más de 85 viv/ha. Permítame explicarle que los parqueaderos en sótano exigen estructuras aporricadas y los costos solo son pagables por los estratos altos. Más adelante me referiré a estos temas nuevamente.

Su teoría de **Costos Adicionales** a cargo del municipio por los desarrollos urbanísticos que usted llama "periféricos" son solo parte de su fundamentalismo ideológico. A pesar de varias solicitudes realizadas a sus funcionarios, nunca fue aportado el documento que sustente tales afirmaciones. Nos ha tocado la tarea de adelantar proyectos en la "Periferia" sin que hasta el momento hayan sido



beneficiados los mismos con inversiones municipales de ningún tipo. Por lo menos en lo que a mí respecta, con ejemplos claros de hábitat digno como la ciudadela villa verde, villa del prado, Santa Juana y Santa Clara, Bulevares con sus 3 proyectos y San Jose de las Villas, etc, etc. Han sido particularmente responsables de " todas las obras de infraestructura" viales, de servicios públicos, colectores etc, etc. O No dr. Caro.

Bueno, al fin y al cabo pudo haber sido muy enriquecedor el debate abierto y de cara a la realidad con el acuerdo 28 de 2015, Plan de ordenamiento Territorial, pues si bien es cierto que finalizo el proceso de revisión y aprobación del POT, proceso que pasa sin pena ni gloria en los anales de la historia de una sociedad que como la pereirana esperaba muchísimo más, dada la oportunidad histórica que usted tenía al frente de la responsabilidad y que algunos ilusos como YO, alcanzamos a esperanzarnos en un análisis profundo, serio y conceptual dadas sus aptitudes de filósofo y presuntamente planificador, pero como dirían por ahí Bahhh, pura retórica Petrista que flaco servicio le presta a esta "sociedad en Movimiento" como usted nos llama.

Enriquecedor hubiera sido generar el debate cara a cara con los gremios que clamamos un viraje de fondo, pero fue imposible, pues usted nunca se atrevió a compartir su fundamentalismo ideológico con quienes vivimos día a día los avatares del desarrollo, las angustias de hacer empresa, las constantes trabas a nuestro desempeño, el generar empleo productivo (No Burocrático) y quienes somos indudablemente los generadores de inversión como locomotora que mueve este país.

Hubiera sido interesante, pero no, usted nunca nos miró a la cara, y mucho menos asistió a ninguna reunión que nuestro gremio propicio en aras de la debida socialización y disque "Concertación" que claramente y como en público lo hemos dicho "No Hubo".

Ahora sí, permítame profundizar en algunos de mis postulados que muy en contra de sus pensamientos, considero de muy oportuna discusión frente a la realidad del territorio y de la industria de la construcción, de las cuales por sus cualidades meramente académicas debe conocer.

Esta bien el hecho de proyectar zonas específicas de mayor densidad, desconociendo la realidad de Pereira? Estas políticas de ordenamiento territorial, procurando una mayor densidad pero con una gran incertidumbre normativa por la gran complejidad de las norma urbana propuesta sin mucho



detenimiento por el POT, logran que la generación de proyectos en el área urbana tengan grandes problemáticas en su viabilidad económica y gestión del suelo, ya que claramente desde que se anunció la aprobación del POT y la apertura del suelo, los propietarios empezaron a especular con su valor, con incrementos de hasta el 50% del valor comercial de la tierra. Prueba de esto es el resultado de la actividad edificadora entre octubre de 2014 y 2015, (vélgase aclarar que sin la total aprobación de POT), donde solo con la especulación se vio un freno en el licenciamiento explicado así: *Para el acumulado doce meses corte octubre de 2015, el área total aprobada fue de 539.712 m² para construcción de edificaciones en Pereira y Dosquebradas, registrando un decrecimiento de 22.4% frente a igual periodo de 2014; explicado la contracción del destino residencial el cual licenció 363.500 m² (29.4% menos que en 2014), de igual forma el uso comercial y de servicios se contrajo 11.5% con relación al año anterior, licenciando 108.560 m²;* factores muy preocupantes para las perspectivas de generación de empleo, de crecimiento económico y de mercado inmobiliario para la ciudad.

Adicional a este gran y preocupante decrecimiento en el licenciamiento, se evidencia con total claridad que las políticas de ordenamiento que usted lidera con este POT propuesto, que para su información deben apuntar a generar vivienda para los estratos de menos recursos dígame estratos 1,2 y 3, durante este último año presentaron unos decrecimientos de más del 54.4% con respecto al anterior y ta solo la participación del 1% de lo licenciado para los estratos 1, quienes deberían ser su mayor prioridad, léase así: *En lo corrido del año 2015 a Octubre, se han licenciado 167.035 m² con destino a vivienda incluyendo adiciones para este uso. Desagregando la información por estratos socioeconómicos tenemos que ; se licenciaron 79.235 m² para el estrato 6 en la ciudad de Pereira, con una participación del 47%, seguido por el estrato 5 con 49.816 m²,*





De los 167.035 m² aprobados con destino a vivienda en la ciudad de Pereira, entre enero y octubre de 2015, tenemos que ese metraje aprobado equivale a 1.655 soluciones, registrando una disminución del 54,4%, 1.973 unidades menos que en igual lapso de 2014.

Durante el año 2015 corte octubre, en la ciudad de Pereira, se otorgaron permisos para edificar 1.655 soluciones de vivienda nuevas, registrando un decrecimiento de 54,4%, esta fuerte disminución es explicada por el bajo licenciamiento de vivienda en los estratos bajos, en contraste con el crecimiento de los estratos 5 y 6.

Estas cifras que usted debe conocer son alarmantes, puesto que evidencian que sus políticas durante estos 4 años y sobre todo en la formulación del POT, no están dando respuesta a la necesidad latente de generar gestión del suelo para los estratos menos favorecidos y folclóricamente y en contra de lo que demuestran las cifras, usted rechaza la posibilidad de gestionar casi de forma gratuita, la muy segura realización de más de 5000 viviendas para estos estratos. Hables del Macroproyecto Marceliano Ossa, proyecto urbano de conocimiento suyo desde hace más de 2 años, y que solo hasta último momento y sin razón válida técnica alguna es sesgado y rechazado por usted y su gran equipo de trabajo.

Frente al modelo de densificación tan discutido y defendido por usted y su equipo de trabajo en el POT, me permito dejarle algunas reflexiones de orden de planificación urbana, de gran trascendencia académica y teórica, de las cuales usted y su equipo se vanaglorian de manejar, donde se expone la clara necesidad de evidenciar y reconocer las tendencias de desarrollo de la ciudad, no como un modelo de forma urbana y un cliché técnico de densificar los centros de la ciudad, que claramente se desmontan al cruzar dichas intenciones con la economía urbana, el mercado inmobiliario y el valor del suelo, que imposibilitan el desarrollo de este tipo de proyectos, como se menciona en el fragmento que me permito citar a continuación, las rentas urbanas y el mercado del suelo son necesarios de tener en cuenta para los modelos de desarrollo metropolitano, y los suelos de expansión son la única forma de garantizar suelos de valor accesible para los estratos menos favorecidos, tierras que evidentemente en el suelo de expansión actual en su gran mayoría obedece a tierras para estratos 4, 5 y 6, hállese de la zona expansión centro occidente, con más del 50% de esta clase de suelo pero ubicado en las tierras "de mayor valor del País".

Frente al tema de la clasificación del suelo y la necesidad de nuevos suelos para el desarrollo y crecimiento posible de ciudad, su política de no expansión,



no obedece a estudios detallados y justificados que permitan tomar este tipo de decisiones; que Ya a hoy fueron impuestas en contra de las realidades del mercado inmobiliario de la construcción, aunque fuimos enfáticos e incisivos en todo el proceso de "socialización del POT", sobre el debido equilibrio entre la oferta y la demanda del suelo para tener un control sobre el valor del suelo, esta solicitud fue desechada en pleno y tajantemente por su equipo, argumentando que la ciudad tiene grandes zonas de expansión todavía y su proporción con respecto a otras ciudades es muy grande, pero la pregunta es grande frente a qué?, y aquí vienen preguntas importantísimos sobre el modelo de ciudad; Pereira es una ciudad grande?, si es claro que en los últimos años, pasamos a ser la décima onceava ciudad de país, estando por encima de nosotros ciudades como Ibagué, Cúcuta, Bucaramanga, Soacha, entre otras, que otrora, fueran mucho más pequeñas que nosotros, si miramos estas cifras sobre porcentajes de tierra no son reales, pues cuando se miran en área, identificamos que ciudades como Cali, Medellín armenia tienen mayor área de expansión que nosotros, sin contar con que su topografía es mucho menos compleja ambientalmente y en rendimiento de la misma.

Durante los 14 años de vigencia del POT anterior, la implementación de las normas urbanísticas contenidas han demostrado que el desarrollo de proyectos al interior del perímetro urbano y sobre todo en zonas de renovación urbana ha sido muy restringida; elementos que su equipo desconoció en este modelo de densidad única de ciudad como el valor del suelo y esto sumado a las cargas urbanísticas (restitución de redes, cumplimiento norma NSR10 por llenos antrópicos y micro sismicidad, Plusvalía, ampliación de vías y cesiones para espacio público, entre otros), y la sobre normativa y restricción ambiental que entidades como la CARDER impone aun por encima de POT sobre las condicionantes ambientales. Han generado cada vez mayor presión sobre las demás clases de suelo (Expansión Urbana y Suburbano). Como la lógica del mercado y los modelos sostenibles de ciudad lo plantean.

Cuando revisamos la actualidad del Macroproyecto Gonzalo Vallejo, nos encontramos con un panorama no tan acorde a estas realidades de políticas públicas, puesto que el desarrollo de VIP, en este proceso de planificación no es una obligación desde la norma, exceptuando en la UAU 13ª y dependerá de la intención de que alguno de los propietarios y/o promotores decida desarrollar este tipo de vivienda, adjunto a este tema trascendental, se encuentra también en que



los instrumentos para anuncio del proyecto y congelación del valor del suelo, no han sido eficaces, y los proyectos que hasta el momento se han desarrollado, se encamina a vivienda de interés social o por fuera de este rango, cubriendo mercados comerciales, pero no de los estratos 1, 2 y 3, a los cuales sería a los que un proceso de planificación debería atender.

Otro factor de relevancia en el macro proyecto Gonzalo vallejo, se evidencia en la dificultad de manejar tantos propietarios (68), todos con intereses diferentes y que no han permitido la gestión del suelo de manera eficiente para los promotores y el municipio generando 13 unidades de actuación y Permitiendo que en casi 8 años desde su creación solo se hayan desarrollado 4 unidades de actuación (UAU 1,2, 5 y 6), generado cerca de 1400 unidades de vivienda de las 8000 proyectadas siendo solo el 17.5%, y de las cuales solo el año pasado y después de grandes tropiezos en la gestión del suelo se pudieran construir 800 unidades VIP, (Ciudadela Salamanca). Teniendo un promedio anual inferior a las 200 viviendas, factor que no apoya más del 8% de las ventas anuales de la ciudad y el 3.5% de las ventas del área metropolitana, demostrando su ineficacia como política en la gestión del suelo. Ojo con sus cifras pues son absolutamente inexactas.

Ahora y para finalizar este oficio de respuesta a una solicitud conceptual después de tres años de trabajo intenso, 3 reuniones con usted y todo el staff de planeación y la presencia del Alcalde Vasquez, luego de cuatro (4) solicitudes realizadas en abril 6 de 2014, febrero 23 de 2015, septiembre 14 de 2015 y octubre 26 de 2015 sin nunca aducir comentario alguno, recibo por fin una respuesta de su parte, que es más bien una justificación al POT aprobado que como dije anteriormente genera inmensas dudas sobre su aplicación, que un análisis serio y profundo sobre la relación costo-beneficio de un Macroproyecto de vivienda, que generaría inversiones por cerca de un Billón de pesos (casi el doble del presupuesto del municipio), que asumirá las cargas de infraestructura y servicios y que al final será sujeto de cobro de grandes impuestos y contribuciones.

No se refiere usted, ni por elegancia a algún comentario específico sobre este proyecto planteado, y aunque parece que talvez no fue digno de su lectura, si doy fe de que estuvo presente en las exposiciones del mismo y por lo tanto conocedor de lo planteado.

Aspectos como la ubicación, asolo 400 mts de la ciudadela Villaverde y en la mitad de la zona de expansión entre Alaska y Condina (estas si periféricas). La



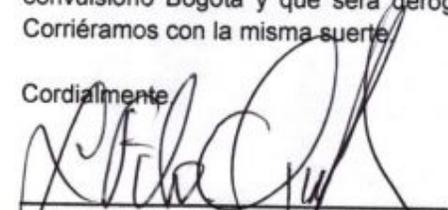
generación de más de 2000 empleos directos e inversiones superiores al Billón de pesos, la construcción de la vía Cuba Huertas en más de un 70% de su tramo, desde la ciudadela cuba en "4 calzadas con separador central", obra necesaria y planeada hace más de 30 años, el ingreso a la base impositiva de más de 8000 viviendas con prediales cercanos a los 4.000 millones anuales y el hecho de que el 80% de la tierra es de nuestra propiedad como gestores posibilitando la gestión casi inmediata, entiendo no son su prioridad y mucho menos dignos de su concepto favorable.

Así las cosas deja mucho que desear la administración en materia de gestión para motivar las intervenciones físicas del territorio, el no uso de los "instrumentos" de gestión del suelo, como la declaratoria para el desarrollo prioritario, sobre el cual "no existe ni una sola experiencia en el país", pues conlleva a expropiaciones a favor de terceros, cosa casi imposible en Colombia, pues nadie se deja quitar su tierra; y usted, después de 4 años sin movimiento pretende dejar esa herencia a la nueva Administración.

Esto no es filosófico, ni soñador Dr Caro, es una realidad que pretende generar desarrollo y vivienda digna para los Pereiranos "Como lo hemos Hecho" y usted puede dar Fe de eso.

Que es un negocio?, claro. Vivimos en Colombia, economía de libre competencia, no en Venezuela ni en la Bogotá de Petro; le recomiendo busque y analice en youtube el video de Magic Makers y Camacol "OJO AL 562", Decreto Petro, que convulsiono Bogotá y que será derogado por el nuevo Alcalde Peñalosa. Ojala Corriéramos con la misma suerte

Cordialmente



LUIS FERNANDO OSSA ARBELÁEZ
Gerente General
Gerenciar SAS

C.c. Comisión de Empalme, Alcalde electo Juan Pablo Gallo
Ing. Mónica Paola Saldarriaga, Subsecretaria de Ordenamiento Territorial

¹ Informe de actividad edificadora Camacol Risaralda, fecha Diciembre de 2015



Clasificación	Correspondencia General		
Fecha de radicación:	23 de diciembre de 2015	Número de radicado:	65695
Tipo de documento:	Carta	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	LUIS FERNANDO OSSA ARBELAEZ		
Descripción o asunto:	ACLARACION CONCEPTUAL Y RESPUESTA OFICIO N° 45938 DEL MACROPROYECTO MARCELIANO OSSA	Tiempo de respuesta (días):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	
Anexos digitales:			
Destino:	MARGOTH DIAZ CASTAÑO - Tecnico Administrativo	Copia a:	GLORIA AYDEE MORALES GARCIA - Contratista

