

## **PLAN ESTRATÉGICO 2011 METROVIVIENDA**

### **MISION**

Contribuir a la construcción social de un hábitat digno en la ciudad - región, mediante la gestión y provisión de suelo urbanizado, la promoción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, y el apoyo a las familias para el acceso y tenencia segura de la vivienda

### **VISION**

Ser la empresa líder a nivel nacional y modelo en el ámbito latinoamericano en la provisión de suelo urbanizado y en la generación de soluciones habitacionales dignas para las familias de menores ingresos.

### **OBJETIVOS ESTRATEGICOS**

- Gestionar suelo urbano, de expansión, de desarrollo y demás inmuebles para consolidar un Banco de Tierras e Inmobiliario del Distrito Capital.
- Generar una oferta permanente de suelo urbanizado para el desarrollo de proyectos integrales de Vivienda de Interés Social y Prioritario
- Promover y apoyar el desarrollo comunitario que estimule el acceso a una vivienda digna y minimice los desarrollos ilegales de suelo.
- Orientar el desarrollo empresarial hacia el crecimiento sostenido, la competitividad y el liderazgo sectorial

### **PRINCIPIOS ESTRATÉGICOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUAL DE METROVIVIENDA**

METROVIVIENDA, como banco de suelos del Distrito Capital y agente inmobiliario de segundo nivel, conjuga los procesos misionales y de apoyo para desarrollar la gestión integral de suelo, lo que se garantiza mediante: (i) la ejecución de proyectos de gestión enmarcada en esquemas de adquisición de suelo a través de la enajenación (voluntaria o forzosa) o la asociación en proyectos público / privados, que garanticen proyectos

integrales de vivienda de interés social y prioritario, (ii) la formulación de planes parciales, (iii) la habilitación del suelo que asegure la debida oferta de productos inmobiliarios y (iv) la comercialización. Impactando positivamente con lo anterior, en el nivel de vida de la población objeto de la oferta Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y simultáneamente contribuyendo en varias metas al Plan de Desarrollo “Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor”.

Los compromisos de Metrovivienda se encuentran enmarcados en el Objetivo Estructurante “Ciudad de Derechos” con los programas “Derecho a un Techo” y “Transformación Urbana Positiva”; a través de la formulación e implementación de planes parciales, el desarrollo de 600 hectáreas en el sur de la ciudad y la entrega de 30.367 unidades de vivienda nuevas que se construyen en terrenos habilitados por METROVIVIENDA.

Al promover la oferta masiva de suelo urbano, a través de las convocatorias públicas de la oferta de suelo habilitado o semi-útil, se hace posible la ejecución de proyectos que incluyen la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y, además, un urbanismo integral que contempla la ejecución de vías, obras de saneamiento básico, redes de servicios públicos y otros elementos como la construcción de servicios urbanos asociados y necesarios como equipamientos dotacionales, infraestructuras comerciales, generación de espacios públicos adecuados, lo que garantizan proyectos sostenibles, efectuando así un gran aporte para que Bogotá sea una ciudad planificada y, por ende, se ayude a contener el desarrollo informal e ilegal.

## **DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

### **GESTION DE SOCIAL COMO EJE TRANSVERSAL**

La gestión social como eje transversal a los tres procesos misionales de Gestión de Suelo, Habilitación de Superlotes y Comercialización de terrenos, garantiza que el suelo urbanizado por la entidad en sus proyectos llegue a la población a partir del permanente flujo de información, interlocución, y la participación mediante la construcción de vínculos de convivencia y pertenencia a la construcción de los nuevos territorios urbanos. Para alcanzar este lineamiento, se plantea las siguientes estrategias:

- Mediante permanentes procesos de comunicación e información fortalecer los vínculos de confianza entre las comunidades e instituciones, que permitan el respeto hacia sus culturas, saberes y costumbres.
- Levantar, procesar y analizar información constante a nivel local y distrital, predio a predio, y con los diferentes actores para alimentar las bases de datos internas y la información requerida para la ejecución de los proyectos, mediante la realización de reuniones, talleres, jornadas, visitas personalizadas, recorridos informativos sobre

el quehacer de la Entidad, que permitan evidenciar el avance y desarrollo de los proyectos urbanísticos promovidos por la entidad en las localidades de Usme y Bosa.

- Fortalecer la coordinación interinstitucional mediante el trabajo e interacción con las entidades a nivel local y Distrital en el marco de la gestión social integral, a partir de la participación en espacios tales como: Mesas Territoriales, Consejo Local de Política Social, Consejo de Gobierno, Mesas de Hábitat, entre otras.
- Fortalecer la organización y el desarrollo comunitario mediante el acompañamiento a los propietarios y residentes de las ciudadelas promovidas por la entidad para fomentar y cimentar una cultura urbana consistente en promover una visión compartida sobre el futuro de la ciudad y el territorio.

## **GESTIÓN DE SUELO**

### **Meta 2011:**

*Adoptar 2 Planes Parciales (Campo Verde y Polígono 2)  
Desarrollar 208,53 ha al sur de la ciudad (Campo Verde y Polígono 2)  
Formular los Planes Parciales 2,3 y 4*

- Diseñar e implementar instrumentos de gestión de suelo que desarrollan el componente urbano de las operaciones estratégicas y proyectos a desarrollar por parte de la Empresa y ejercer la coordinación interinstitucional de manera que garantice la eficiencia en la formulación y ejecución de los proyectos de vivienda desarrollados por la Entidad.
- Terminar los estudios técnicos de soporte de los polígonos 2, 3 y 4, elaborar el documento técnico de formulación de los planes parciales (Documento Técnico de Soporte DTS, la Cartografía y el proyecto de decreto), hacer las gestiones necesarias ante las entidades responsables para obtener los actos administrativos correspondientes (disponibilidad de servicios públicos, certificación de radicación en debida forma de la formulación, resolución de viabilidad, acta de Concertación Ambiental y Decreto de Adopción, de acuerdo con el cronograma de metas establecido) y apoyará el proceso de información a propietarios y vecinos en caso que sea necesario.
- Formular tres planes parciales (Polígonos 2, 3 y 4 de la Operación Nuevo Usme) y adoptar dos planes parciales (Campo Verde y Polígono 2 de la Operación Estratégica Nuevo Usme).



## Meta 2011

### *Adquirir 13,23 ha y un predio en Tercer Milenio*

- Terminar con los estudios integrales de los predios que conforman la operación estratégica Nuevo Usme y son objeto de negociación y adquisición por parte de la entidad. .
- Estructurar escenarios que permitan la adquisición de suelo: gestión asociada, ejecución directa, oferta de compra directa y su posibilidad de expropiación, en ese sentido utilizara los mecanismos contemplados tanto de la Ley 9 de 1989, como en la Ley 388 de 1997.
- Realizar convenios interadministrativos y celebrar alianzas estratégicas para facilitar y agilizar la gestión de suelo con entidades del orden nacional como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y del orden Distrital como el Departamento Administrativo del Espacio Público y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

## HABILITACIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

### Meta 2011:

#### *Habilitar 51,1 ha de suelo (Polígono 1 y El Carmen)*

Con el equipo humano de la Dirección Técnica de Obras se hará un seguimiento permanente y constante de los contratos en ejecución dentro del ámbito técnico administrativo.

- Efectuará la coordinación interinstitucional con las empresas de servicios públicos y del Distrito, de cara a la ejecución de los contratos y seguimiento a los convenios para el buen desarrollo de los mismos.
- Bajo el nuevo esquema de comercialización en semi-útil, la Dirección Técnica de Obras realizará el seguimiento y control necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el adjudicatario, que garantice la correcta y más eficiente ejecución del proyecto, a partir de la interlocución que pueda desarrollar con las empresas de servicios públicos, y entidades del orden distrital, regional o nacional

encargadas de emitir conceptos, autorizaciones o licencias para el desarrollo del proyecto.

- Hacer el seguimiento y la coordinación técnica y administrativa de los contratos CDTO-215-09 y CDTO-225-09 para la ejecución de la obra e interventoría de la Construcción de la Avenida Usminia dentro del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Realizar los procesos licitatorios correspondientes para la contratación de estudios y diseños técnicos, construcción de obras e interventoría buscando optimizar la utilización de los recursos de la entidad.

## COMERCIALIZACIÓN DE SUELO URBANIZADO

**Meta 2011:**

*Ofertar 68,58 ha de suelo*

- Comercializar el suelo en semi-útil para agilizar y optimizar el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario, permitiendo con ello reducir el déficit de vivienda en la ciudad a una tasa de crecimiento mayor, pues con ello el constructor avanza paralelamente en la habilitación y la construcción de las viviendas ofertadas.
- Adelantará las acciones pertinentes para mantener una oferta permanente de suelo para proyectos VIP en la ciudad y contribuir a adicionar las unidades de vivienda con conexión a acueducto que Metrovivienda tiene prevista en el Plan de Desarrollo "Bogotá Positiva".
- Estructurar y publicar 6 convocatorias de venta de terrenos urbanizados y semi - útiles en los Proyectos Usme Ciudad Futuro (Tres Quebradas), El Porvenir; Campo Verde y El Carmen, donde se ofertará suelo para uso residencial y comercial. Así mismo, se promoverá la comercialización de terrenos para la promoción de Vivienda de Interés Social y Prioritario en la ciudad de manera directa con la Secretaria de Hábitat y la Caja de Vivienda Popular.

## PROMOCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

- Verificar el cumplimiento de obligaciones de los constructores adjudicatarios de las manzanas comercializadas por la entidad, mediante visitas semanales durante el periodo total de ejecución del proyecto constructivo para verificar: a) La construcción del total del unidades de vivienda propuestas en la oferta; b) Verificar que los constructores cumplan con las especificaciones arquitectónicas mínimas establecidas en la minuta de compraventa de los inmuebles; y c) Diligenciar el reporte mensual de construcción de viviendas con conexión a Acueducto.

- Diseñar procesos de comercialización de terrenos que permitan mejorar paulatinamente las condiciones y características de los productos inmobiliarios ofrecidos.
- Diseñar los procesos de comercialización de terrenos que permitan recuperar la inversión de la entidad en los menores tiempos posibles y generar los flujos de caja necesarios para financiar las inversiones de la vigencia.
- Diseñar procesos de comercialización de terrenos con diversas opciones de pago y con las suficientes garantías que permitan la recuperación total de los recursos de la entidad representados en las ventas de terrenos.

## **FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN INSTITUCIONAL**

### **Estrategias de Comunicación**

- La base fundamental que le da sentido a cada una de las estrategias planteadas es que todos los bogotanos y bogotanas tengan información veraz y oportuna de las labores desarrolladas por Metrovivienda en el cumplimiento de su labor, fortalecer el conocimiento de la entidad e incidir en la creación de condiciones para la participación responsable de sus funcionarios en la gestión y ejecución de las acciones tendientes al logro de los objetivos misionales de la entidad y el sector.
- En coordinación con la gerencia y respondiendo a los requerimientos de los directivos de Matrovivienda, discutidos en los comités de gerencia, la Oficina de Comunicaciones contratará o realizará directamente piezas de comunicación para apoyar la difusión de los proyectos estratégicos de la entidad.
- Durante el 2.011 la oficina de Comunicaciones realizará una fuerte labor de promoción para Usme Ciudad Futuro, con la difusión de los logros en el desarrollo del urbanismo del sector y el apoyo del inicio del proceso de comercialización

### **Sistemas de Gestión**

- Se elaborará y ejecutará el Plan de Mejoramientos por Procesos 2011, fortaleciendo el Sistema Integrado de Gestión, propendiendo la integración de los mismos, articulando procesos y servicios de manera armónica y complementaria y cumpliendo los requisitos legales y los componentes de cada sistema.
- Es una meta para el presente año realizar el Proceso de Certificación del Sistema de Gestión de la Calidad de la entidad buscando la conformidad de los requisitos de las normas NTCGP 1000:2009 e ISO 9001:2008. Lo anterior con la participación activa de la Alta Dirección y de todos los funcionarios y contratistas de la Metrovivienda y apoyados en el equipo de calidad que se conformará para tal fin.

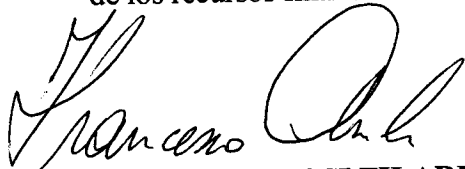
*Je*

- Se intensificará la socialización y apropiación de los sistemas de gestión, buscando en los funcionarios de la Entidad mayor sentido de pertenencia y compromiso con los mismos ya que su participación activa es base para la sostenibilidad y el mejoramiento continuo de los sistemas. Lo anterior mediante talleres que se realizarán en coordinación con el área de Talento Humano.

## CRECIMIENTO EMPRESARIAL

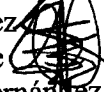
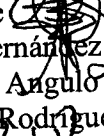
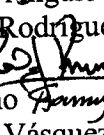
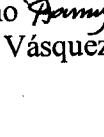




Con el propósito de consolidar institucionalmente a la entidad, garantizar su sostenibilidad y construir ventajas competitivas en el mercado, se plantean las siguientes estrategias:

- Optimizar el crecimiento y fortalecimiento del capital financiero y social de la Empresa mediante el incentivo al desarrollo del talento humano, la dotación efectiva de elementos físicos y tecnológicos de punta y asignación eficiente de recursos para la adecuada ejecución de los proyectos de inversión.
- Administrar eficientemente los recursos disponibles de la entidad que garanticen finanzas sanas y sostenibles de la Empresa por medio del uso eficiente y oportuno de los recursos financieros



**FRANCESCO AMBROSI FILARDI**  
Gerente General

Elaboración y aprobación:

Jorge Ramírez   
Edgar Duarte   
Francisco Hernández  OK  
Alejandro De Angulo   
Juan Manuel Rodríguez   
Rolf Perea   
Fanny Serrano   
María Isabel Vásquez  NI

