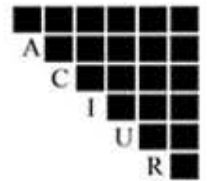


LOGICAS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA FRENTE A URBANIZACIONES CERRADAS: CHIA- COLOMBIA

**ALEJANDRO MENDOZA
JARAMILLO**

Grupo “Proyecto Urbano y Arquitectura del
Territorio”.

Universidad Nacional de Colombia–Bogotá



Objetivo

Analizar mediante estudio de casos, la gestión urbanística –GU– realizada desde las instancias locales de gobierno frente al fenómeno urbanístico particular –UC-, en perspectiva comparativa de las décadas de 1990 y 2000

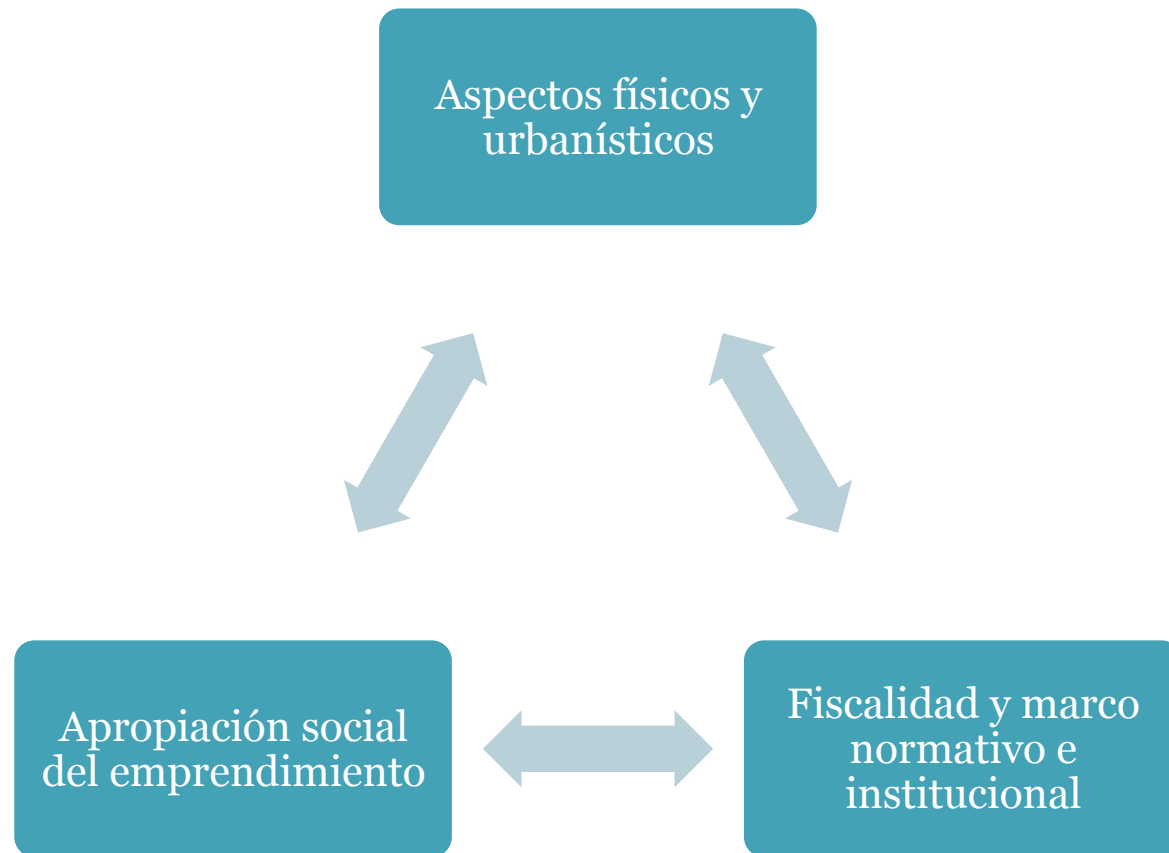
Premisa

La transformación de los rasgos que definen a la GU en los municipios según el recorte temporal del que estemos hablando, permite pensar que su análisis aplicado a un fenómeno particular, como las Urbanizaciones Cerradas, debe presentar algunas evidencias concretas.

Metodología

- Investigación con perspectiva hipotético-deductiva.
- Método comparativo de estudios de caso -dos UC en diferentes recortes temporales-:
 - emparejamiento (criterios de selección)
 - aplicación técnicas cualitativas y cuantitativas
 - recolección información primaria y secundaria

Dimensiones de análisis



Antecedentes





Año 2005

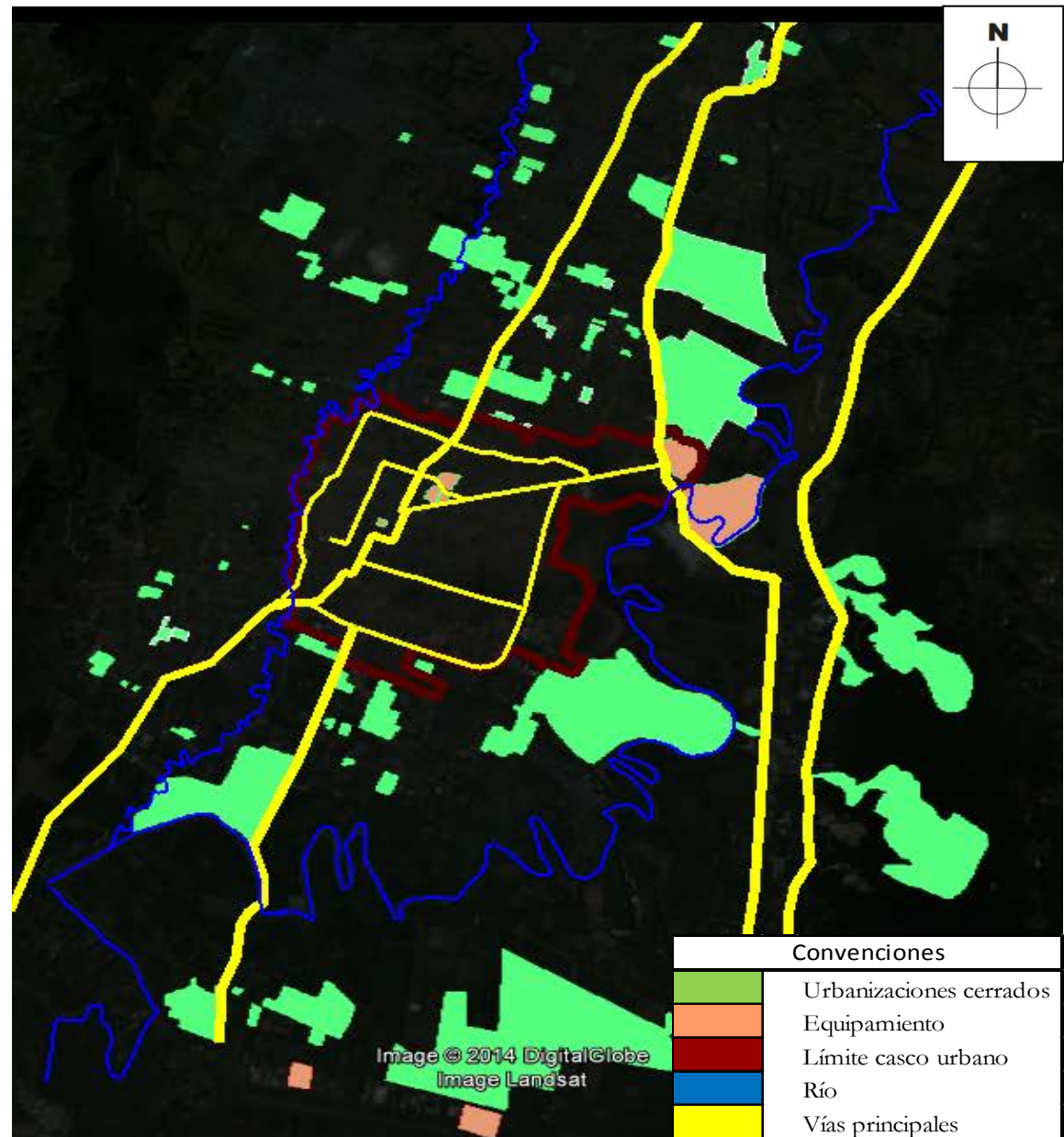


Año 2010



Año 2013

UC en zona rural de
Chía. Año 2013



Casos de Estudio

Década de 1990: Condominio Santa Ana de Chía



- 1994 : Conjunto Urbanización Santa Ana de Chía LTDA
- Ícono de la llegada del fenómeno de las UC en gran escala y de baja densidad
- Posicionamiento del *neo urbanismo*
- Instrumento: Proyecto 03 (1994)
- Desarrollo por fases: once años
- “Milla Dorada de Colombia” : contexto
- Disputa con gobierno local – densificación - EIA del río Bogotá
- 2014: pago plusvalías



Casos de Estudio

Década de 2000: Hacienda El Fontanar



AMARILO

- 2005: Paxton Holding (Amarilo SAS)
- Emprendimiento de mayor extensión
- Referente de arquitectura *orgánica*
- Instrumento: Acuerdo 017/00
- Atrae inversión de grandes proyectos
- Desarrollo por fases: suspensión temporal de licencias
- “Milla Dorada de Colombia”:
contexto
- “el gobierno local considera que estos proyectos residenciales son aliados estratégicos”
- 2014: pago plusvalías



Dimensiones

Aspectos físicos y urbanísticos

- Cambio de paradigma arquitectónico –del neo urbanismo a la arquitectura orgánica–
- Aumento de dimensiones de los proyectos junto con el tipo de equipamientos ofrecidos
- Mayor incidencia en las dinámicas de urbanización de sectores próximos
- Lento proceso de consolidación
- Dependencia de una vía rápida –Autopista Norte–
- Consolidación del modelo de ciudades satélites semi-autónomas y desconectadas del municipio tradicional

Dimensiones

Apropiación social del emprendimiento

- Cambio del tipo de actor inmobiliario: complejiza las relaciones de poder
- Percepción de la comunidad: dualidad

Dimensiones

Fiscalidad y marco normativo e institucional

- Regularidad dominial
- Instrumentos de GU aplicados
- Ley 388/97: suspensión cautelar de licencias / cobro plusvalías
- Instrumentos más completos y con unas autoridades locales con mayor autonomía
- Necesidad de armonización con la prolífica normativa proferida durante la última década

Gracias!