

X SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN URBANA Y REGIONAL

**ACIUR –INJAVIU – FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
PONTIFICA UNIVERSIDAD JAVERIANA**

POLÍTICAS DE VIVIENDA Y DERECHOS HABITACIONALES

Reflexiones sobre la Justicia Espacial en la Ciudad Latinoamericana

Juan Carlos Castellanos Puentes

Especialista en Mercados y Políticas del Suelo en América Latina

Consultor

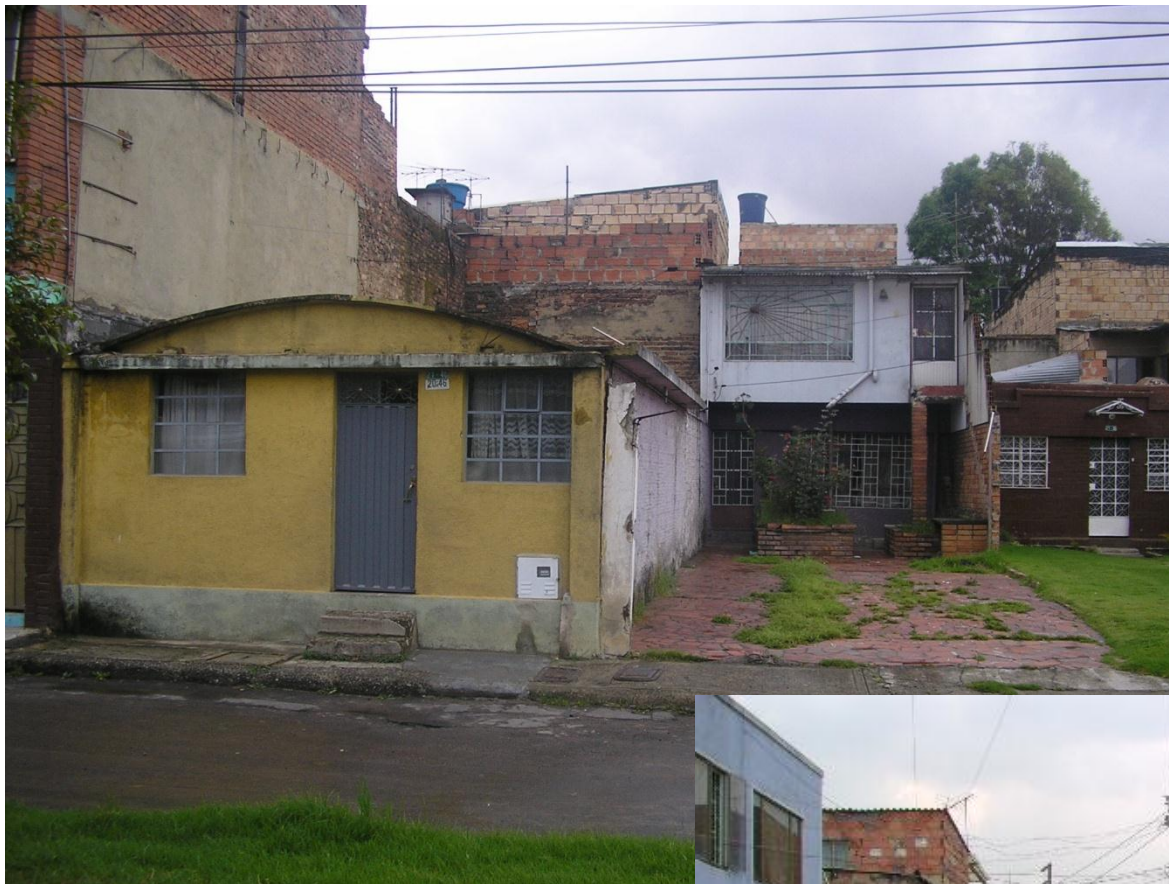
Profesionales Asociados para el Desarrollo Urbano y Regional –
PROADECUAR-

juancastell65@gmail.com / proadecuar@gmail.com

La ciudad se ha desarrollado desde una lógica segregacionista, se ha promovido la agrupación de sectores poblacionales homogéneos donde los “ricos” y los “pobres” no se mezclan y cada vez se distancian más.

Este modelo de desarrollo amplía la frontera de la ciudad y depreda los recursos naturales





La respuesta formal a las necesidades de vivienda para los sectores de menores recursos fue la construcción de barrios obreros o populares como Villa Javier , Ciudad Kennedy o Quiroga; frente a un Modelo, un Chicó o un Country del norte se construyó uno en el sur de la ciudad.

Las soluciones formales no pudieron cubrir la demanda de vivienda de los nuevos habitantes de la ciudad y surgen los barrios de origen informal para familias desplazadas por la economía o por la violencia





Los programas de Mejoramiento Integral de Barrios, con la legalización de desarrollos de origen informal y la Titulación de Predios, ha sido una de las principales estrategias de vivienda para los sectores de menores ingresos

Pero el MIB, no ha podido frenar la expansión informal de la ciudad y por el contrario contribuye a ampliar la frontera de marginalidad e incrementar la segregación socio-espacial





La declaratoria de suelo de expansión urbana y la habilitación de este junto a la constitución de un banco de tierras, disminuyeron el desarrollo de zonas de origen informal

En los bordes de la ciudad se han desarrollado grandes urbanizaciones para personas de menos ingresos, incrementando la segregación y en ocasiones exponiendo a la ciudadanía a riesgos por desastres naturales





Antes

La principal obra de renovación urbana en Bogotá se dio con la construcción del Parque Tercer Milenio, en un espacio de 16 hectáreas en el centro de la ciudad, que se conocía como la “calle del Cartucho”.



Ahora



Este proceso de generación de suelo se realizó a punta de bulldozer, es decir arrasando todo lo existente y erradicando a los habitantes originales

Parque Tercer Milenio (Fotos: Herminso Ruíz - Guillermo Torres/SEMANA)
<http://m.semana.com/edicion-30-anos/nueva-cara/183379-3.aspx>



La manzana cinco con su Centro Cultural Español, símbolo de la Renovación Urbana, erradicó a los últimos habitantes del sector en el 2006, pero seis años después no se ha podido ejecutar

<http://www.radiosantafe.com/2011/11/28/hoy-cierra-la-adjudicacion-del-lote-2-de-la-manzana-5/>

El 28 de Noviembre 28 de 2011, se anunciaba que se iba a cerrar el proceso de adjudicación del Lote 2 en la Manzana 5, un espacio de 3.800 metros cuadrados, donde se quiere edificar un complejo de 300 viviendas con el objetivo de atraer nuevos residentes al centro de la ciudad, a la fecha este proceso de renovación que se ha llevado más de una década no ha podido realizarse

Las expectativas por el alto precio del suelo y los engorrosos tramites de expropiación se han convertido en los principales obstáculos de la Renovación Urbana.



El Plan de Desarrollo de Bogotá, 2012-2016, “Bogotá Humana” busca superar el modelo de ciudad depredadora del medio ambiente, desarrollando vivienda accesible a los hogares de menores ingresos en las zonas céntricas de la ciudad. El plan contempla la adecuación de las zonas subutilizadas para incrementar su densidad, dando prioridad al centro ampliado, aprovechando las ventajas de la importante y reciente inversión en transporte público masivo.



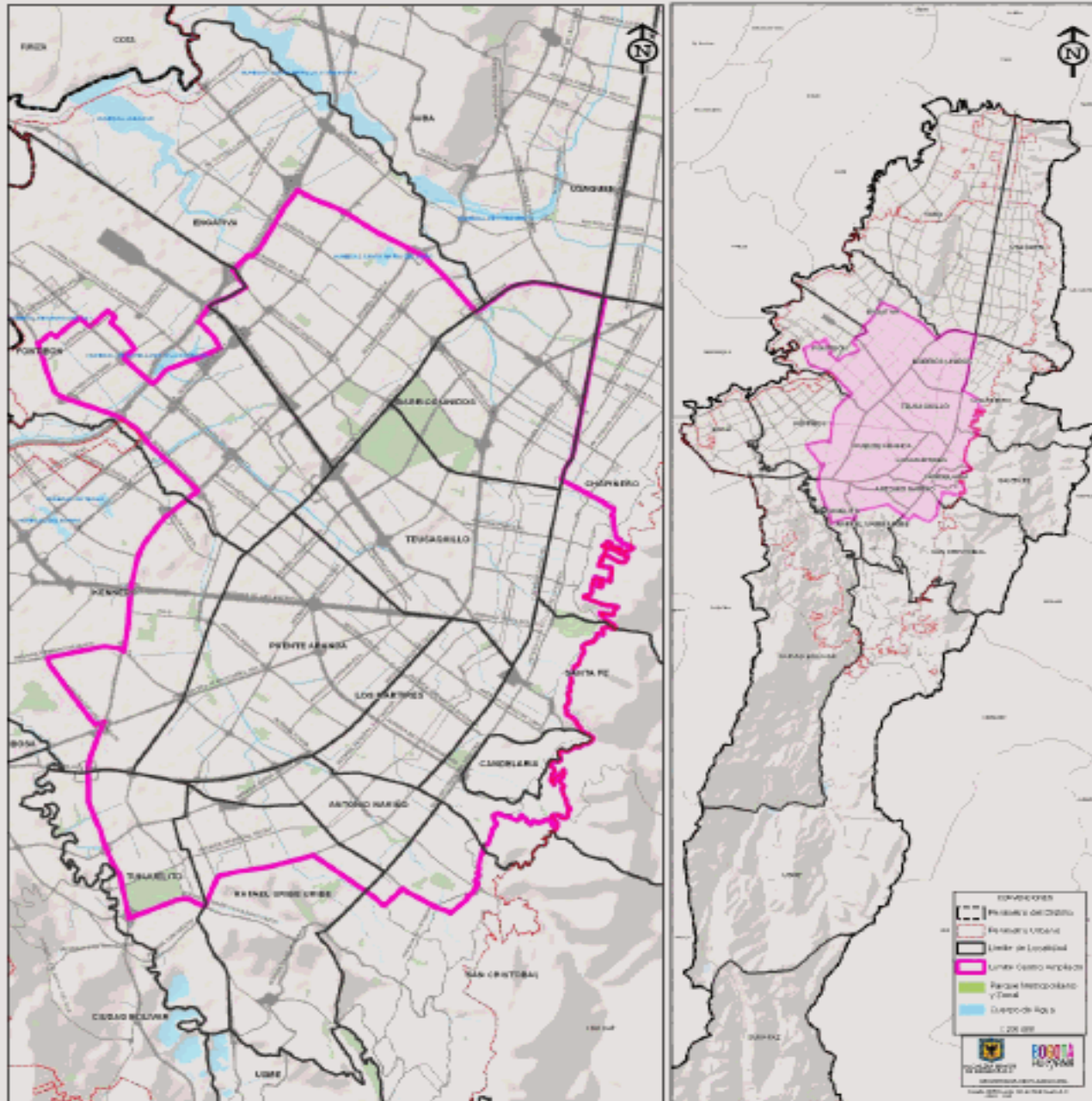
Aplicando un enfoque de eourbanismo”, quiere: “Contribuir, desde lo cultural, en la **construcción y consolidación de un nuevo modelo de ciudad**, reconocimiento y promoción de imaginarios, representaciones, prácticas culturales y percepciones que propendan por la generación de **comportamientos sostenibles y sustentables de ordenación y planeación del territorio para superar la segregación socioespacial.**”

Los proyectos de renovación urbana generan procesos de gentrificación, para prevenir este efecto nocivo que profundiza la segregación, el Plan plantea: “orientar los procesos de renovación urbana hacia proyectos incluyentes e integrales, que tengan como prioridad proteger la permanencia de los propietarios y habitantes originales o su vinculación voluntaria a proyectos asociativos, con una distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”

Para facilitar la participación en los proyectos de revitalización, el gobierno de la ciudad propone la actuación asociada, con negocios inmobiliarios y fiducias, donde los aportes en suelo por parte de los propietarios originales, se restituirán con unidades inmobiliarias en las edificaciones resultantes del proyecto.



LOCALIZACIÓN CENTRO AMPLIADO EN EL DISTRITO CAPITAL

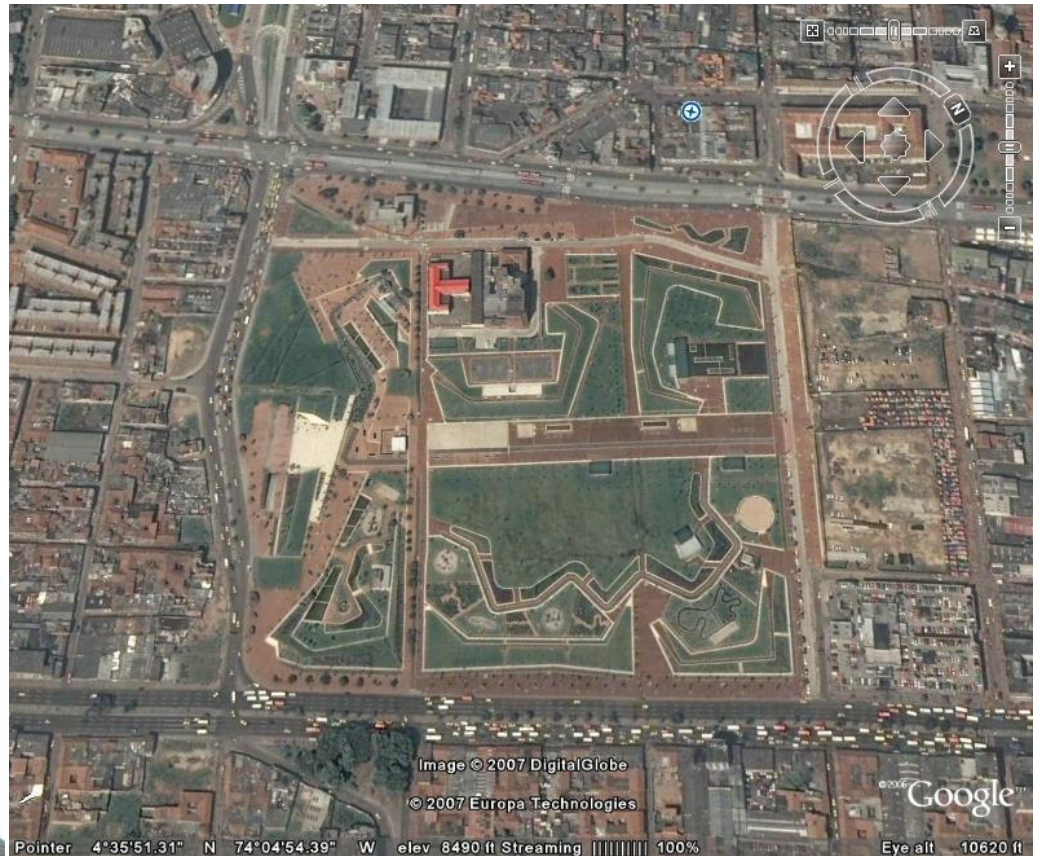


se define la revitalización así “Intervenir zonas deterioradas o con precarias condiciones urbanísticas y ambientales, con el propósito de actualizar las infraestructuras de servicios públicos, aprovechar la oferta de transporte público, aumentar la oferta de espacio público y equipamientos, recuperar su significado como bien colectivo y patrimonial, potenciar su dinámica socioeconómica, aumentar el verde urbano y mejorar las oportunidades de la ciudadanía en el acceso a un hábitat humano.”

La revitalización se desarrolla en el Centro Ampliado y promoverá las alianzas pública-privadas las cuales serán potenciadas por las inversiones públicas en movilidad.

Las intervenciones urbanas de iniciativa pública priorizadas:

- Proyecto piloto Mártires
- Revitalización zona industrial
- Ciudad Salud Región, que incluye el Hospital San Juan de Dios.
- Proyecto Campin
- Revitalización centro tradicional



Entorno del Tercer Milenio zona priorizada de intervención

Con la **declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria** en predios para la revitalización, la administración podrá dar paso a enajenación forzosa o expropiación administrativa para VIP.

Aunque que para tener disponible el suelo transcurrirá no menos de un año, lo cual retrasa el desarrollo del proyecto.

La revitalización reduce la necesidad de desplazamientos, (las personas tienen los sitios de trabajo y servicios en el mismo sector de vivienda) se disminuye la circulación de vehículos y la emisión de gases contaminantes; además al frenar la expansión urbana, se minimiza la depredación de zonas de reserva ambiental y la exposición del ser humano a riesgo por deslizamiento o inundaciones. La administración podría inclusive recuperar los cauces naturales que recorren la ciudad de manera subterránea e incorporarla al diseño hidráulico como un componente paisajístico.

La administración podría inclusive recuperar los cauces naturales que recorren la ciudad de manera subterránea e incorporarla al diseño hidráulico como un componente paisajístico.



El desuso y deterioro de edificaciones y espacios en la ciudad, generan apropiación indebida, fragmentación y desintegración, esto es promovido inclusive por los mismos propietarios en espera de la “valorización” dejan que sus lotes se “engorden” con la inversión en infraestructura vial. Con la regulación a los instrumentos de gestión y financiación, la administración puede reorientar esta dinámica, para vencer la resistencia de los propietarios e involucrarlos como socios de los negocios fiduciarios.



Con la **utilización de bienes fiscales**, las entidades distritales podrán transferir todo o parte de los bienes fiscales de su propiedad a Metrovivienda (que tiene el **derecho de preferencia** en los inmuebles de los proyectos priorizados del centro ampliado) y se podrá acelerar la revitalización.

La revitalización y la implementación de los instrumentos de financiación que esta acarrea, puede incrementar el recaudo de impuestos para la ciudad y financiar el desarrollo urbanístico, pero esto depende de la participación de sectores privados y de la aprobación de algunos instrumentos serán objeto de acuerdos expedidos por el Concejo de Bogotá. Es decir que si no hay concertación con el Concejo en esta materia, o no hay suficiente interés de los particulares, se pueden afectar los ingresos para el Plan y el cumplimiento de las metas de este.

La mezcla social que pretende la revitalización promueve la adopción de estrategias para la convivencia, los bogotanos aun presentan una alta resistencia a la integración, se ha presentado rechazo a las iniciativas,, por temor a la “desvalorización” de sus viviendas y negocios con la llegada de personas de menores ingresos.



La meta son 70.000 unidades de VIP que requieren 470 hectáreas, con una densidad de 150 viviendas por ha. Bruta, si se quiere que por lo menos la mitad de estas viviendas se construyan en el centro ampliado, se requerirían 235 hectáreas; pero transcurridos nueve meses de la Bogotá Humana, aun no se han identificado los predios que sumen esta área y adicionalmente habrá que esperar la transferencia de dominio tanto de los predios fiscales como los que no sean de propiedad de las entidades; los suelos que se gestionen por expropiación se tomarán más tiempo y esto atenta contra el cumplimiento de las metas en el cuatrienio del Plan.



La expansión de redes de acueducto y alcantarillado en zonas donde no exista capacidad instalada, incrementa costos, amplia el cronograma de ejecución y puede hacer inviable técnicamente a algunos proyectos; para el desarrollo de la revitalización es mejor que se consulte el inventario de redes disponibles y de su capacidad para luego orientar sus esfuerzos a la gestión del suelo en esos sectores.



La ciudad no puede seguir creciendo de manera irracional, arrojando a los extremos de la urbe a los de menores ingresos, no podemos seguir promoviendo la segregación, la Bogotá Humana incorpora la satisfacción de componentes esenciales del pacto DESC como una oferta suficiente de vivienda, con gastos soportables y mayor accesibilidad mediante mejor localización en la ciudad, lo cual deriva en integración urbana.

Muchas gracias

Juan Carlos Castellanos Puentes
Especialista en Mercados y Políticas del Suelo en América Latina
Consultor
Profesionales Asociados para el Desarrollo Urbano y Regional –
PROADECUAR-
juancastell65@gmail.com / proadecuar@gmail.com