

La reestructuración de la periferia:

el reto de la próxima década

Fecha de recepción: septiembre 14 de 2007. Fecha de aceptación: marzo 3 de 2008

Clemencia Escallón-Gartner

Especialista en Diseño Urbano

Profesora asistente

Departamento de Arquitectura

Universidad de Los Andes

cescallo@uniandes.edu.co.

Resumen La reflexión sobre procesos de mejoramiento de barrios, adelantados en nuestras ciudades, motiva la búsqueda de nuevos escenarios de gestión, crecimiento de inversión y desarrollo incluyente. Así mismo, los avances en ordenamiento territorial y la definición de norma urbana de Bogotá, para las –UPZ– Unidades de Planeamiento Zonal de urbanización incompleta; la decisión de generar espacios urbanos reestructurantes y ejercicios de modelación de aplicación normativa, visualizan oportunidades de reequilibrio del territorio y generan nuevos espacios públicos, suelo para equipamientos sociales y diversas ofertas de vivienda. Evidencian también la necesidad de hacer ajustes institucionales y de gestión para la puesta en marcha de los proyectos. El reto es reconocer su pertinencia y la urgencia de comprometerse en procesos de gestión, donde los actores públicos y privados, liderados por las entidades del sector público y acompañados por la academia, encuentren fórmulas propositivas que permitan a los ciudadanos residentes en la periferia, participar de forma decisiva en condiciones urbanas de calidad.

Palabras clave autores

Gestión, innovación, ordenamiento, periferia, reestructuración urbana.

Palabras clave descriptores

Ordenamiento territorial, ciudades y pueblos, crecimiento, urbanismo, rehabilitación urbana, Bogotá (Colombia).

Periphery Restructuring: The Next Decade Challenge

Abstract Reflection about neighborhood improvement processes in our cities motivates the search for new management, investment growth, and inclusive development scenarios. Advances in land organization and the definition of the urban law in Bogota for the Planning and Zoning Units of incomplete urbanization; decisions to generate urban restructuring spaces; and modeling exercises in normative application visualize opportunities to restabilize the land and generate new public spaces, land for social equipment, and diverse housing offers. These also illustrate the necessity to make institutional and management adjustments for the implementation of projects. The challenge is to recognize pertinence and urgency to commit to management processes, in which public and private agents, led by public entities and accompanied by academia, find formulas that allow the citizens, residents of the urban periphery, to enjoy quality urban conditions decisively.

Key words author Management, innovation, organization, periphery, urban restructurization.

Key words plus Territorial organization, cities and towns, growth, urbanism, urban rehabilitation, Bogotá Colombia.

A reestruturação da periferia: O reto da próxima década

Resumo A reflexão sobre os processos de melhoramento dos bairros, adiantados em nossas cidades, motiva a procura de novos cenários de gestão, crescimento de investimento e desenvolvimento inclusivo. Assim, avanços de ordenamento territorial e a definição da norma urbana de Bogotá, para as Unidades de Planejamento Zonal de urbanização incompleta, a decisão de gerar espaços urbanos reestruturastes e exercícios de modelação da aplicação normativa, visualizam oportunidades de reequilíbrio do território e geram novos espaços públicos, solos para equipamentos sociais e diversas ofertas de vivenda. Evidenciam também a necessidade de fazer ajustes institucionais e de gestão para a implementação de projetos. O reto é reconhecer seu potencial e a urgência de comprometer-se em processos de gestão, onde os atores públicos e privados, liderados pelas entidades do setor público e acompanhados pela academia, encontram formulas propositivas que permitam aos cidadãos residentes das periferias, participarem de forma decisiva em condições urbanas de qualidade.

Palavras chave autores Gestão, inovação, ordenamento, periferia, reestruturação urbana.

Palavras chave descritores Ordenamento territorial, cidades y povos, crescimento, urbanismo, reabilitação urbana, Bogotá Colômbia.

“Tal vez tendremos que acostumbrarnos a considerar las características de la ciudad contemporánea no como la representación de un futuro deseable, sino como una ocasión para construirlo” (Secchi, 1998).

La búsqueda de un nuevo enfoque

El manejo de la periferia de la ciudad y de la relación entre la ciudad formal y la ciudad informal ha sido el permanente cuestionamiento en la reflexión sobre la ciudad latinoamericana. ¿Cómo equilibrar la ciudad con sus evidentes carencias?, ¿cómo generar un escenario urbano menos segregado y más equitativo?, ¿cómo potenciar el enorme esfuerzo de los pobladores y sus organizaciones por el mejoramiento de su entorno, y la inserción de éstos en los nuevos escenarios urbanos?

Las aproximaciones reconocidas en América Latina se han adelantado desde apuestas de superación de pobreza, de equilibrio territorial y desde políticas de equidad, aunque, la mayoría de las veces se ha hecho en forma aislada y con alcances parciales que no logran impactar de forma contundente la solución a estos problemas urbanos. El proceso en la ciudad de Bogotá es significativo en la aplicación de estrategias de acción desde las instituciones públicas: programas sectoriales de gran cobertura, legalización de asentamientos como reconocimiento de existencia e incorporación al suelo urbano, programas de gobierno con gran inversión pública en programas y proyectos en espacio público, infraestructura y equipamientos, y más recientemente, programas de mejoramiento integral, que han equilibrado la participación de los componentes físicos, sociales y políticos. Si bien los avances son significativos, es claro que es necesario iniciar la búsqueda de nuevas estrategias y, por qué no, de nuevos enfoques.

Las acciones en el mejoramiento de los sectores urbanos de periferia deben pasar de mantener “el registro de la derrota”¹ a reconocer y potenciar la “producción social del hábitat”. Por ello, deberíamos cambiar las preguntas que nos hacemos

todos los días: ¿hasta dónde debe entenderse la acción pública como mejoramiento?, ¿cómo superar el déficit de calidad urbana en cuanto al espacio público y equipamientos?, ¿cuáles son y cómo se construyen los indicadores?, ¿con quién se hace el mejoramiento? Parece pertinente adelantar una reflexión desde las oportunidades de equidad y sostenibilidad, aplicar lógicas y esquemas de gestión que involucren de manera activa y propositiva a todos los actores sociales-líderes y propietarios de las zonas de intervención.

La apuesta se debe apoyar desde otro paradigma: construir el futuro es trabajar con la ciudad actual, pero modificándola. No se trata de generar una figura de continuidad, ni un espacio dominado por un solo punto de vista. Se trata de aproximarse más a la visión de sociedad moderna y de ciudad moderna, “donde se formarán continuamente agregados que, como fragmentos del mundo del pasado o gérmenes del futuro, construyendo diferentes tendencias tenderán a disputar el espacio simbólico, físico, social y económico de la continuidad” (Secchi, 1998).

En este sentido, y motivados por los compromisos adquiridos en el Pacto por el Hábitat convocado por la Alcaldía Mayor de la ciudad, desde el Grupo de Investigación en Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Los Andes, se ha profundizado la reflexión sobre las oportunidades de la periferia de la ciudad, en el marco del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, se han desarrollado escenarios de aplicación normativa para modalidades novedosas propuestas desde el ordenamiento en la ciudad, como la reestructurante y se han planteado además, posibles innovaciones en las modalidades de gestión que permitan construir nuevos caminos.

¹ Término utilizado por Francisco Liernur en la conferencia “Las cosas están cambiando”, a propósito de los programas de mejoramiento de barrios en América Latina. Facultad de Arquitectura. Universidad de Los Andes, agosto 9 de 2007.

Los antecedentes en la ciudad de Bogotá

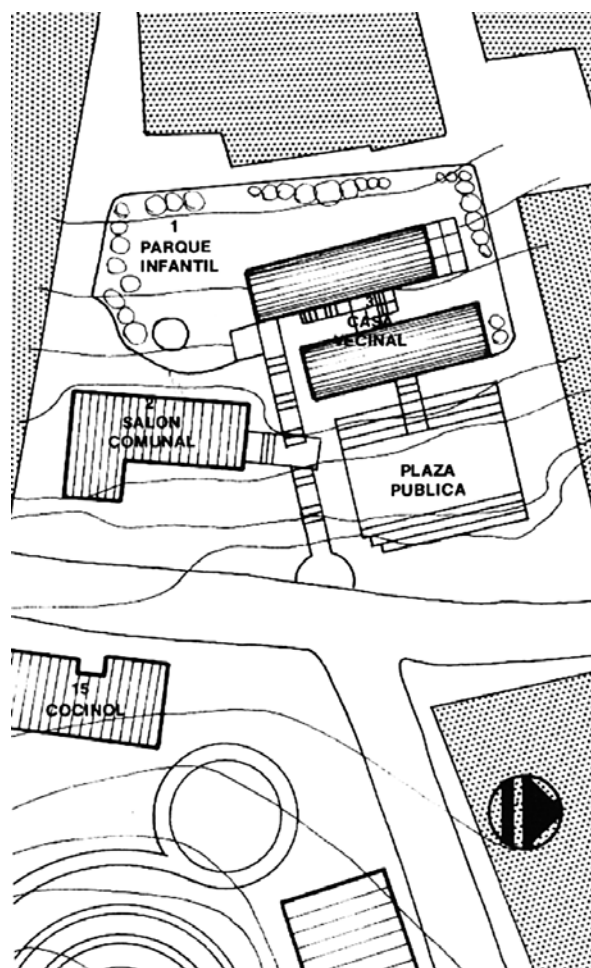
Bogotá ha sido una ciudad persistente en la búsqueda de la solución a los problemas de marginalidad y segregación de los sectores más pobres, ubicados en la periferia de la ciudad. Los planes integrales de las décadas de los setenta y ochenta, adelantados con recursos de la banca multilateral, propusieron superar las deficiencias urbanas de amplias zonas ocupadas por familias de bajos ingresos en procesos de alta informalidad urbana (Escallón, 2006). La reflexión internacional sobre superación de pobreza reconocida como el atraso tecnológico e insuficiencia de acción estatal tuvo, a finales de los años ochenta, acciones directas en Bogotá, desde el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), con el proyecto “Acciones integradas para el mejoramiento de calidad de vida en los asentamientos populares urbanos”. En este enfoque se privilegiaron los esfuerzos por integrar la acción de las entidades con las comunidades, en propuestas concretas donde con acciones demostrativas se evidenciaba la optimización en el uso de recursos y el potencial del diálogo constructivo entre Estado y ciudadanos.

La puesta en escena de conceptos como “hacer ciudad” y “construir ciudadanía” a finales de los ochenta, permitió que éstos empezaran a formar parte del lenguaje cotidiano de muchos de los ciudadanos de las zonas de periferia de Ciudad Bolívar, Suba y las zonas altas del centro oriente. Conceptos como “germen de ciudad”, (figura 1) entendido como el espacio de concurrencia de acciones de equipamiento y espacio público empezaron a concretarse en esos mismos sectores.² En ellos, se articularon procesos de planeación, ejecución y apropiación y uso del espacio por parte de las comunidades. Se conciliaron, dentro

de los límites posibles para el momento, la organización sectorial del distrito y la ejecución integrada de proyectos. Se trataba en resumen, de crear ciudad donde no la había, de recuperar espacios valiosos para la comunidad y de complementar lo ya existente.

Figura 1

Germen de Ciudad Localidad de Ciudad Bolívar



Fuente: De habitantes a ciudadanos, 1988.

En el plan de desarrollo distrital “Formar Ciudad” (1995-1997) desde las prioridades de justicia social y cultura ciudadana y en el marco del

² Desde el proyecto de cooperación técnica, se formularon proyectos urbanos en espacios públicos y se generaron acuerdos de inversión entre entidades como acciones demostrativas.

proyecto político de ciudadanos en formación, el proyecto de Obras con Saldo Pedagógico,³ buscó construir una pedagogía colectiva apoyada en una cultura de la planeación, que permitiera “definir claramente las directrices de los procesos de construcción de la vida y el espacio público” (Ramírez, 1995). Posteriormente, el plan de desarrollo distrital “Por la Bogotá que queremos” desarrollado en el periodo 1998-2000, planteó el objetivo de desmarginalización, con éste se adelantaron acciones de alto impacto para las zonas urbanas de periferia, bajo un esquema de coordinación de corte gerencial desde el despacho del Alcalde Mayor, donde cada empresa o entidad distrital ejecutaba lo correspondiente a su función urbana —vías, acueductos, parques, colegios, etc. Todas las acciones, apoyadas en el proceso de incorporación y reconocimiento de barrios, denominado legalización, que permitía en forma relativamente atomizada e individual por desarrollo, la actuación e inversión en estas zonas urbanas, mejorar la disposición de servicios públicos y la construcción de algunos equipamientos.⁴

Figura 2

Obras con saldo pedagógico. Patio Bonito. Ciclobarrios



Foto: Clemencia Escallón, 2003.

Desde la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en el 2000 y con la formulación del programa de mejoramiento integral de barrios en el 2001, se avanzó en la ejecución de acciones que responden a principios de corresponsabilidad, preservación de la vida y enfoque de derechos. El programa se define como “metodología” para planear y dotar de servicios a las UPZ de desarrollo incompleto en Bogotá, mediante la actuación compartida entre la administración —distrital y local—, los actores privados y la comunidad organizada.⁵

El caso de la ciudad de Bogotá es reconocido en el ámbito latinoamericano como exitoso y ha sido considerado base para ilustrar la discusión y el debate organizado alrededor de los temas de tecnología, procesos sociales, institucionalidad e indicadores de gestión y calidad.⁶

Algunas reflexiones sobre la gestión urbana

Los procesos de planeación en Latinoamérica, en las décadas de los sesenta y setenta, concentraron su esfuerzo en reconocer las problemáticas urbanas y locales que expresaban las realidades socioeconómicas y culturales, pero se acompañaron en su momento de normativas basadas en modelos y esquemas difíciles de aplicar y sobre todo, de relacionar con la problemática específica de la población involucrada.

En estudios recientes sobre perspectiva y práctica en la gestión urbana, se reconoce que el propósito de las iniciativas actuales parecerían acercarse más a la incorporación de “conceptos y prácticas de formación y participación ciudadana, descentralización, micro planificación, cogestión, compromiso público-privado, entre

³ Desde este proyecto se iniciaron procesos de construcción de pequeños proyectos colectivos, de escala barrial, con metodologías participativas.

⁴ Según información de los Cuadernos del POT-Vivienda 2001, durante los últimos cuarenta años se legalizaron en la ciudad 1.400 desarrollos, ocupando aproximadamente 6.628 ha. con 375.000 lotes.

⁵ El programa de mejoramiento integral de barrios y los proyectos de obras con saldo pedagógico, se presentaron en la Exposición Internacional de Arquitectura de Venecia 2006, como experiencias exitosas en relación con la desmarginalización y la inclusión social.

⁶ El programa Ciencia y Tecnología para el Desarrollo —Cyted—, desde el proyecto XIV-7 tecnologías para el mejoramiento de asentamientos precarios, con representación en ocho países latinoamericanos convocó en Bogotá, en el año 2005, la realización del segundo foro “Mejorando Barrios”.

otras” (CEPAL, 2003). Se introduce además una perspectiva sociopolítica en función del contenido, como también en los objetivos de gestión de la ciudad: equidad, eficiencia, productividad, sustentabilidad y competitividad.

Las preguntas que ahora deberían hacerse, en términos de gestión urbana, son más complejas y tienen más que ver con qué tipo de plan y proyecto hacer, dónde hacerlo, a quién beneficiar, con qué institucionalidad, con qué participación, qué impactos produce.

El reto está en entender el proceso urbano como un verdadero proceso sociopolítico en donde se propician cambios de actitud de los gobiernos locales, particularmente con la búsqueda y aplicación de nuevos instrumentos del planeamiento y la gestión urbana, y la apertura de nuevos escenarios para la participación de los ciudadanos en los procesos de transformación urbana. El cambio en objetivos –de mediano y largo plazo–, valores y medios son los que permitirán modificar la voluntad política y ciudadana con respecto a los asuntos de la ciudad.

Como lo expresa Jordi Borja en su artículo *El renacimiento de las ciudades*, “la flexibilidad que hoy demanda el urbanismo operacional tiende a romper las rigideces que muchas veces tiene el ordenamiento jurídico administrativo. Ciudad y ciudadanía: una conquista permanente”.

Los referentes internacionales. Otros proyectos

Las ciudades latinoamericanas comparten enormes desequilibrios evidenciados en carencias de facilidades urbanas y en segregación de sus ciudadanos, condiciones que en las últimas décadas han contado, en la mayoría de las ciudades, con políticas públicas y voluntad política desde donde se han propiciado prácticas importantes de mejoramiento de los asentamientos. Si bien se reconocen sus éxitos, aún no presentan ni la escala

requerida ni la vinculación deseada de sus ciudadanos y organizaciones en los procesos.

Desde hace más de una década, el programa “Favela Barrio” adelantado en Río de Janeiro durante 1993 ha sido una referencia importante para Bogotá. Los conceptos de integración aplicados, y entendidos como llevar la calidad en la infraestructura de servicios públicos y sociales de la ciudad formal a la informal, y el reconocimiento del reto de “romper las barreras” ha permitido la integración urbanística de los territorios y la integración social de sus habitantes. Las intervenciones con construcción de viviendas, equipamientos urbanos y servicios públicos, caracterizados por el respeto a los derechos sociales de los moradores de las favelas y el impacto en el desarrollo de la ciudadanía, se constituyeron en un referente importante para la puesta en marcha del programa de mejoramiento integral de barrios y para la formulación de los lineamientos de política habitacional del distrito en Bogotá.

De la misma manera, el proyecto “Gestión de asentamientos periféricos en América Latina” de la Universidad de Buenos Aires, liderado por el arquitecto Jorge Mario Jáuregui, aporta reflexiones importantes y constituye un aporte significativo en relación con las estrategias de articulación urbana, la integración de lo formal y lo informal, así como las propuestas sobre las relaciones de la periferia con el centro.

El Grupo de Investigación en Vivienda GIV, que pertenece a La Universidad de los Andes, ha buscado nuevos enfoques para el mejoramiento integral y la reestructuración, comparte la apuesta de Jáuregui en relación con la realización de proyectos que no sólo mejoren lo existente, sino que le den un nuevo significado a los sectores, donde las intervenciones urbanas –en favelas– implican construcción de lazos y pasajes a la ciudad formal en lo que ha denominado “discontinuo pero conectivo” (Jáuregui, 2007).

El ordenamiento territorial y los instrumentos de planeamiento

Bogotá avanza en el cumplimiento de retos importantes para la planificación del territorio, desde escenarios que involucran y comprometen cada vez más a los ciudadanos y sus organizaciones. En este proceso, la Secretaría Distrital de Planeación ejerce su liderazgo y tiene como principal marco de actuación el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y en atención a sus responsabilidades en el desarrollo del territorio, le compete la formulación de políticas; la integración del ordenamiento físico y territorial, en las condiciones del desarrollo social y económico, y la incorporación de la gestión del suelo como soporte a las políticas y actuaciones en el territorio. Todo lo anterior, considerando las escalas de aplicación regional, metropolitana, local y zonal y los escenarios y procesos para la participación ciudadana en las decisiones de lo público.

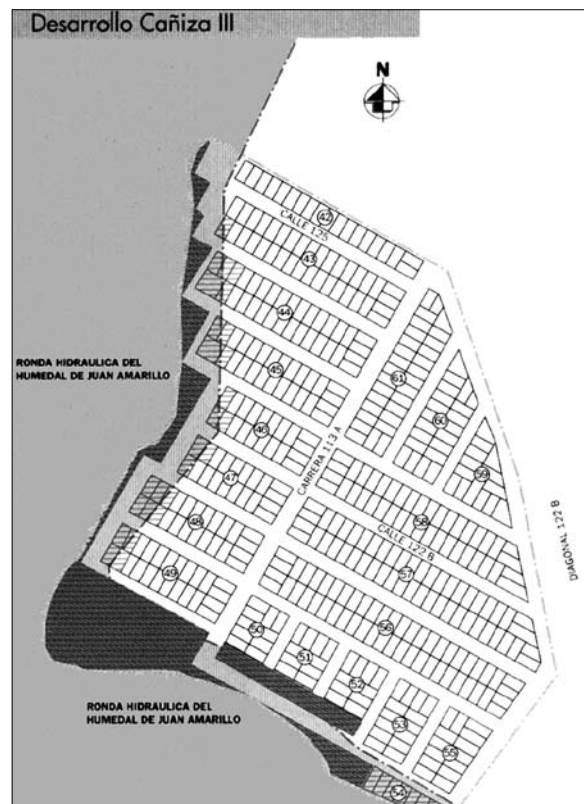
La intervención en la ciudad a partir de la escala zonal permite ajustar el modelo de Ordenamiento Urbano del POT a las tipologías de integración funcional de la ciudad frente al escenario de la región central y el desarrollo nacional. Esta escala intermedia permite relacionar el nivel de la ciudad con los niveles local y barrial, (ver figuras 3 y 4) y cumple una función específica en el Modelo de Planeación Urbana y Regional, donde el ordenamiento urbano es el resultado de la aplicación coherente de diferentes instrumentos de planeamiento sobre el territorio en sus diferentes escalas.

Como se describe en el documento técnico de soporte del POT de 2000 “el planeamiento zonal se basa en la identificación de zonas homogéneas de la ciudad que permitan definir un tratamiento acorde con sus condiciones y las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) son instrumentos de gestión y planificación urbana a través de las cuales se implementarán los proyectos”. Sus objetivos se dirigen a orientar acciones de inversión del sector público, precisar las demandas y las prioridades de

desarrollo en el marco de las políticas del POT y facilitar la participación de la comunidad y fortalecer su sentido de pertenencia a la ciudad.

Figura 3

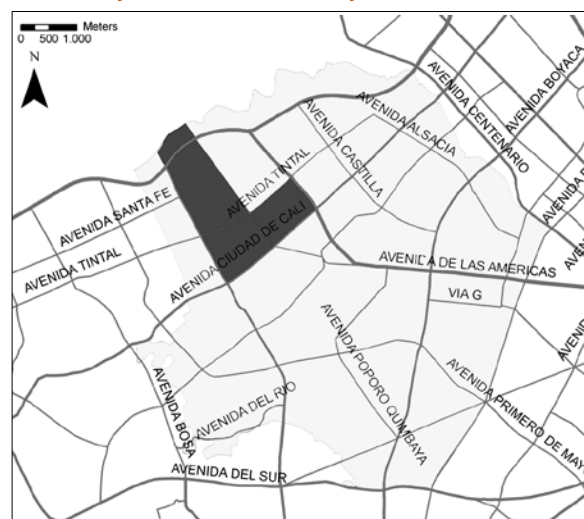
Ejemplo de barrio La Cañiza. Localidad de Suba



Fuente: Guía urbanística. Suba, DAPD, 2001.

Figura 4

La localidad y la UPZ. El caso de Kennedy



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

El tránsito de la escala barrial a la escala intermedia, reconocida en el POT como la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), constituye un paso afortunado para reconocer estas zonas urbanas, como escenarios de oportunidad. La propuesta de participación en las decisiones del ordenamiento territorial, parte de reconocer el potencial que genera considerar a los ciudadanos como interlocutores válidos para la proposición, la decisión y el seguimiento, y el control de la ejecución de los proyectos y programas de la ciudad, como condición indispensable para la definición de una cultura urbana. En la escala zonal se reglamenta, de forma detallada, el POT a través de la norma urbana específica que genera oportunidades y condiciones a la inversión pública y privada. La definición de los objetivos de desarrollo, las decisiones sobre estructura urbana, usos del suelo y la regulación de las construcciones, son de enorme importancia para la vida individual y colectiva, para reconocer y potenciar lo existente, o cambiar las dinámicas irregulares de una zona urbana, posibilitando la calidad de vida esperada para la ciudad. En este ámbito zonal de fácil reconocimiento para los ciudadanos, es fácil también el análisis de la relación entre la norma y la vida cotidiana.

De este ejercicio ciudadano, con el protagonismo de los ciudadanos y sus organizaciones, acompañado de procesos de pedagogía social y aprendizaje colectivo y con adecuada información, comunicación y control social, se esperan verdaderos procesos de apropiación ciudadana y motivación para emprender las gestiones pertinentes para el logro de los propósitos generales de la zona. En la metodología aplicada para la reglamentación de las UPZ en Bogotá, se reconoce su alto valor político y ético, al tratar las diferencias y tramitar los intereses de forma clara y transparente, con argumentos que posicionan el bienestar colectivo, por encima del interés particular.

Para el caso de las UPZ con tratamiento de mejoramiento integral, es aún más significativa esta propuesta de planeación participativa, por cuanto los procesos de inserción a la vida urbana de

estos pobladores y los esfuerzos colectivos de mejoramiento estuvieron, en general, mediados por la informalidad o según algunas definiciones urbanas, por la ilegalidad. En este contexto, tiene gran impacto generar reflexiones zonales, que superen la individualidad barrial, en donde los ciudadanos reconozcan la validez y pertinencia de la existencia y aplicación de la norma urbana, como buenas reglas de juego para la convivencia y la determinación de la calidad del entorno, y no como camisa de fuerza que entorpece el ejercicio del derecho individual de actuación sobre su predio. Este proceso podría claramente hacer parte del denominado “nuevo urbanismo ciudadano” como calificó el semiólogo Armando Silva el proceso de Bogotá, a raíz del reconocimiento a la ciudad, con la distinción del León de Oro en la Exposición Internacional de Arquitectura de Venecia en el 2006.

Implicaciones de la primera generación de instrumentos de ordenamiento territorial y gestión de suelo

En los últimos ocho años, la ciudad ha seguido un tránsito de desarrollo y adopción de los distintos instrumentos de planeamiento, jerarquizados en escalas y niveles, donde la articulación entre ellos no es aún totalmente ajustada y requiere además complementarse con los instrumentos de gestión urbanística. Bogotá, en la revisión del POT en el año 2003 avanzó en alguna medida en esta dirección y enfatizó en la aplicación de los contenidos teóricos de la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, con las prácticas del urbanismo en el mundo occidental contemporáneo.

Como lo expresa el documento técnico de soporte de la revisión del POT en el 2003, “el suelo constituye insumo fundamental y problemático del ordenamiento urbano (...), y a diferencia de otros mercados, el mercado del suelo exige la participación de la administración pública en su regulación y comportamiento”. Parecería, en este

sentido, que se deben establecer responsabilidades claras para cada instrumento, según escalas y temas sectoriales, en la búsqueda del desarrollo armónico de la ciudad.

Sin embargo, la cascada de planes desborda aún una adecuada articulación. Iniciar con la expedición de los decretos de estructura y norma urbana desde la UPZ y después los decretos de cada uno de los diecisiete Planes Maestros, de jerarquía superior, requiere necesariamente de un espacio de ajuste que posiblemente afecte de forma importante las decisiones normativas vinculadas a la gestión de suelo urbano. Los planes maestros constituyen un esfuerzo importante para orientar la inversión pública territorial, la localización de la infraestructura y el equipamiento y la inclusión de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que correspondan. Estas decisiones no encuentran aún posibilidades concretas de aplicación en los decretos de UPZ.

Esta condición de articulación tiene un impacto particular en las zonas de periferia donde se aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral. Los requerimientos de suelo y la ubicación del mismo, para desarrollar los equipamientos e infraestructuras que demandan estos sectores urbanos, en algunos casos con altos niveles de consolidación, evidencian la necesidad de aplicar más enfáticamente instrumentos de gestión de suelo. Las entidades de la administración distrital no pueden seguir proponiendo y desarrollando sus planes de equipamientos en los suelos libres, lejanos a la demanda actual, con los efectos que ello tiene en aspectos como los tiempos de desplazamiento para los usuarios y demandas adicionales de transporte. O lo que es peor, se ubican en los bordes de la ciudad, que prácticamente colindan con el perímetro urbano, vecinos a las zonas rurales. Lo anterior, genera expectativas falsas de urbanización y potencia la urbanización ilegal que se apoya en esos confusos mensajes de desarrollo urbano.

La estrategia debe ser otra. Las oportunidades deben verse en la ciudad construida, en la ciu-

dad para mejorar y equilibrar que ya tiene altos niveles de cobertura de servicios públicos e infraestructura. Allí se deben aplicar instrumentos de gestión de suelo, que posiblemente no son ni reconocidos ni manejados por los propietarios de esos sectores. Debe ser responsabilidad de la administración pública jalonar su aplicación, iniciando el cambio hacia una “cultura de la práctica del urbanismo”.

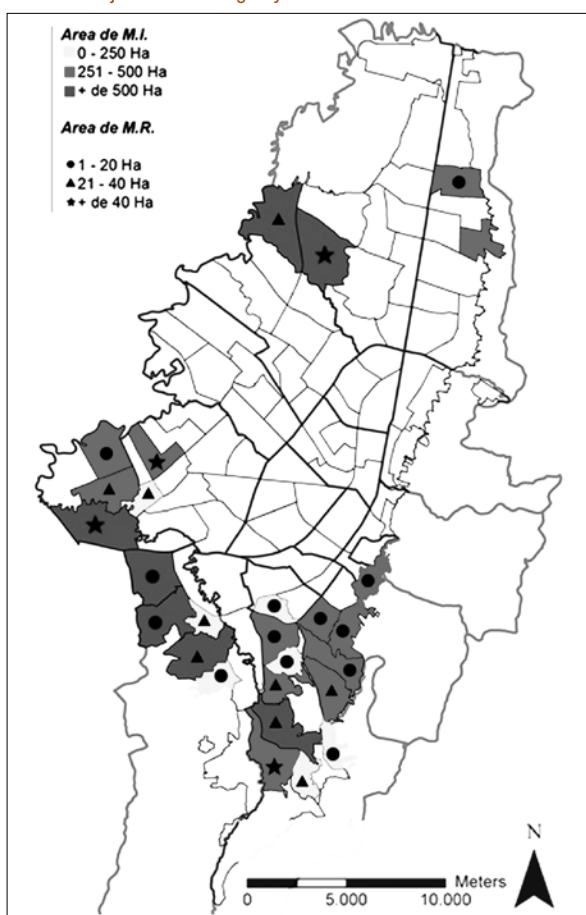
La escala zonal: las UPZ de mejoramiento como áreas de oportunidad

El marco normativo para el desarrollo del programa de mejoramiento integral, es el Tratamiento de Mejoramiento Integral definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial y aplicado en las veintiocho Unidades de Planeamiento Zonal, de tipo 1-residencial de urbanización incompleta, ubicadas en la periferia (ver figura 5). Esto quiere decir, zonas de origen informal que se deben integrar a la estructura y dinámica de la ciudad. Es necesario plantear para cada una de ellas una estructura urbana y decisiones normativas que les permitirán su consolidación a futuro. Desde esta apuesta de ordenamiento, la ciudad de periferia parecería tener las mismas oportunidades que el resto de la ciudad, en términos de calidad urbana, no sólo en servicios públicos y equipamientos, sino en cuanto a accesibilidad, espacio público y servicios urbanos.

El ordenamiento a nivel zonal implicó el reconocimiento detallado de estas partes de la ciudad. Se identificaron sectores urbanos que presentaban condiciones de gran potencial para la transformación de la zona, denominados en los decretos normativos “de Modalidad Reestructurante” (ver figura 6). Lo anterior se aplica en “sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos e infraestructuras de escala urbana o zonal, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales” (POT, 2003). En ellos se

puede aplicar una normativa especial que permite la generación de espacio público, equipamientos y accesibilidad, en escenarios de gestión similares a los de renovación urbana, para la recuperación de amplios sectores de periferia en la búsqueda de mejoras en la calidad de vida de los habitantes del sector. Esta nueva forma de actuación urbana, propone superar la linealidad de los procesos de mejoramiento, entendidos como la dotación de servicios públicos, pavimentación de vías principales y dotación, en la medida de la disposición de suelo, de equipamientos sociales.

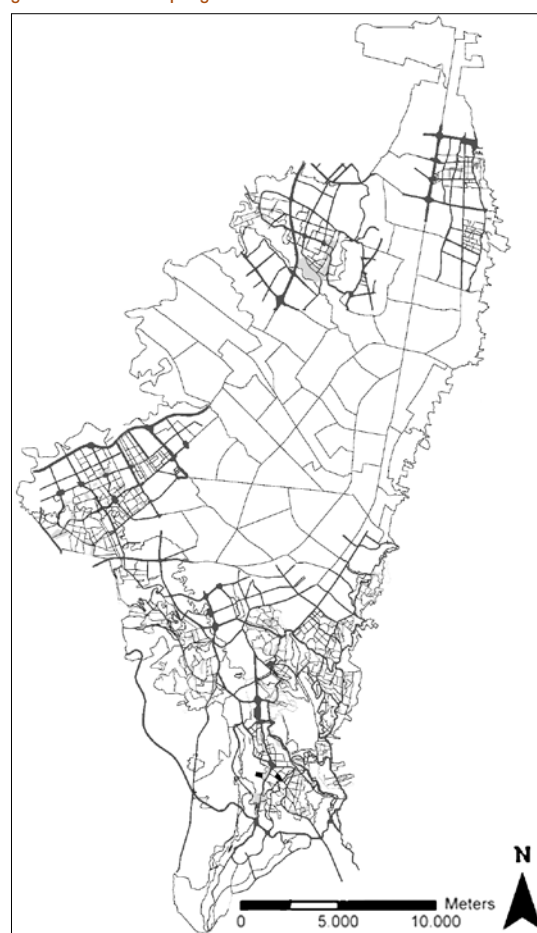
Figura 5
Bogotá. Plano de UPZ de mejoramiento, rangos de participación en áreas de mejoramiento integral y reestructurante



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Una vez adoptados los decretos de estructura y norma urbana de las UPZ tipo 1, se evidencia una nueva condición para la ciudad: 116 polígonos, en 27 UPZ, en 9 localidades que convierten 700ha. de suelo urbano en una gran oportunidad de cambio y desarrollo para equilibrar amplios sectores de periferia,⁷ al proponerse como detonadores del cambio de condición y calidad urbana.

Figura 6
Bogotá. Ubicación de polígonos de modalidad reestructurante



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Como se observa en el plano 5 las localidades de Suba, Bosa y Ciudad Bolívar presentan el mayor

⁷ Las 27 UPZ reglamentadas bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral corresponden al 30% del área urbana de la ciudad (10.041 ha)

número de hectáreas en mejoramiento integral⁸ con el 52% del total del área en la ciudad, lo cual representa una interesante oportunidad para configurar el programa de reestructuración de periferia y una buena pauta para ordenar y priorizar las inversiones en esas localidades.

En relación con la modalidad reestructurante, el análisis de polígonos y áreas nos arroja lo siguiente: las UPZ con mayor participación son las de Rincón con 85.5 ha (Suba), Bosa Central con 57.9 ha (Bosa), Patio Bonito con 55.8 ha (Kennedy) y la Gloria con 48 ha (San Cristóbal) que sumado a las características propias de área y configuración de los polígonos normativos y las posibilidades de intervención desde la administración pública en estos sectores, empiezan a generar un espectro riquísimo de intervención.

Un primer intento de “priorización” se propone al analizar la cercanía física de estas áreas a las decisiones sobre inversión en el componente vial por parte del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). Es indiscutible que la obra pública en vías genera transformaciones en cualquier sector urbano, particularmente en los sectores de periferia. Por esta razón, se cruzó información de plazos de inversión corto –dos años–, mediano –cuatro años– y largo –diez años–, con la hipótesis de que la intervención de malla vial principal debe ir acompañada de programas de reestructuración para generar sinergias entre actuaciones urbanas y sus actores y evidenciar las transformaciones urbanas (ver figura 7). El análisis posiciona algunas UPZ de occidente: Bosa central y Bosa occidental, en la localidad de Bosa; Patio Bonito, en Kennedy y Rincón, en Suba, determinadas de forma importante por las actuales inversiones en vías de gran impacto en movilidad y accesibilidad como la Avenida Ciudad de Cali. Lo anterior, sumado al reconocimiento de la transformación que en al-

gunas UPZ genera el programa de corredores de movilidad local, con inversiones de menor escala, y de gran impacto en conectividad intra e inter zonal⁹ (ver figura 8). Esto se reconoce de forma importante en UPZ como Patio Bonito, Kennedy y Tibabuyes, Suba.

Figura 7
Plano de detalle. Sector occidente



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Figura 8
Corredores de movilidad en ejecución. Bosa occidental



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

⁸ La localidad de Ciudad Bolívar, con cinco UPZ; Usme, con 5 UPZ y Bosa, con 3 UPZ.

⁹ Este programa adelantado en la ciudad con recursos del Banco Mundial (2003-2006) se aplicó en 14 UPZ priorizadas por la administración en el Plan de Desarrollo Distrital.

Es necesario un ejercicio de priorización por cuanto se debe buscar el mayor impacto, y las mejores condiciones para explorar esta nueva modalidad de gestión y aplicar, de ser posible, el método que se propone más adelante en este documento. En algunos de los polígonos de las cuatro UPZ de occidente, –o en subsectores de cada uno de ellos– podría aplicarse una primera fase de programa de reestructuración, a modo de acción demostrativa.

Las primeras aproximaciones a la aplicación de la norma. El caso de la UPZ 82 Patio Bonito- Localidad de Kennedy

La UPZ Patio Bonito tiene un área total de 313.61ha, de las cuales 55.81ha (17.8%) son de modalidad reestructurante. La distribución de los polígonos con este tratamiento está relacionada con las vías principales, algunas ya construidas o en fase de terminación. Además de las vías principales, Patio Bonito presenta buen desarrollo en corredores de movilidad local, lo cual le otorga una ventaja adicional para que las intervenciones en los polígonos de modalidad reestructurante sean detonantes de desarrollo hacia los demás sectores de la UPZ.

La UPZ 82, Patio Bonito, se localiza en el borde occidental de la ciudad, hace parte del área de influencia de la operación estratégica centralidad Corabastos, la cual, de acuerdo con el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004 –Compilación del POT–, tiene como directrices generales “la diversificación y aumento de la oferta de productos y servicios actuales, integrar el área a los sectores urbanos circundantes a través de la red vial y el sistema de espacio público, recuperar los humedales de Techo, La Vaca y El Burro y complementar la red de saneamiento básico” (ver figura 9).

Figura 9
Localización en la ciudad



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

En el estudio técnico para la formulación de la estructura básica de ordenamiento y la reglamentación de la UPZ 82 Patio Bonito, en términos del sistema de espacio público, cuenta con 2.2 m² de zona verde por habitante, sobre el promedio de la ciudad que corresponde a 4.7 m² por habitante; en relación con el sistema de movilidad, cuenta con 4.4% de malla vial arterial construida y el 5.1% de malla vial local construida, sobre el promedio de la ciudad que corresponde al 4.6% y al 20%, respectivamente. En términos del sistema de equipamientos de educación y bienestar social cuenta con 2 m² por estudiante sobre el promedio óptimo de 7.75 m² por estudiante. La

estructura básica de ordenamiento de la Unidad de Planeamiento Zonal Patio Bonito busca en términos de espacio público llegar a 5 m² de zona verde por habitante. En relación con el sistema de movilidad, se requiere construir en un 20% la malla vial arterial, y en un 5.1% la malla vial local-Corredores de Movilidad Local. En lo que tiene que ver con el sistema de equipamiento de educación y bienestar social, se requiere llegar al promedio óptimo de 7.75 m² por estudiante (Decreto Distrital 398 de 2004).

- › Los ejercicios de modelación de aplicación de norma urbana adelantados en el ámbito académico del Laboratorio de Planeación Urbana del Departamento de Arquitectura de la Universidad de Los Andes buscan atender las metas de planeamiento de la UPZ y seguir los siguientes principios urbanos y de gestión (ver figura 10).

Figura 10

UPZ Patio Bonito. Ubicación de polígonos de modalidad reestructurante



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

- › En relación con los componentes: se pretende generar proyectos integrales, que suponen la incorporación de varios componentes urbanos, dependiendo de las condiciones de la UPZ y el polígono de aplicación de la reestructuración.

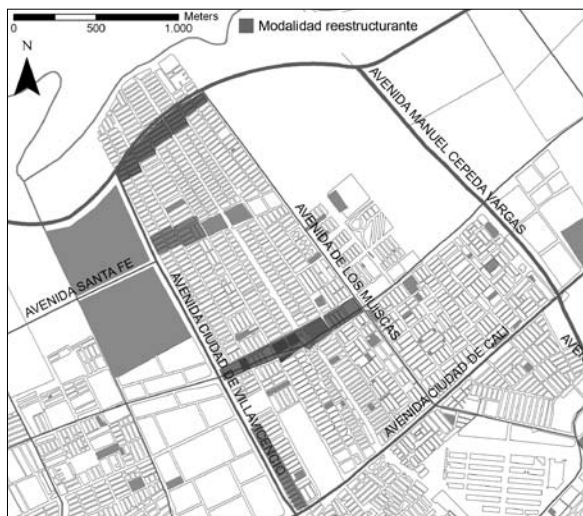
- › En relación con el espacio público: se mantienen las condiciones de estructura del espacio público, pero se permite cambiar su condición de uso, de vehicular a peatonal o viceversa.
- › En relación con la distribución predial y de usos: se contabilizan los actuales residentes, se valora la condición de edificabilidad y de uso –residencial y/o comercial– para cada uno de ellos, para incorporarlos como aporte y condición de oferta en el futuro proyecto, para este ejercicio se denomina compensación.

Esta última condición se considera fundamental para el modelo de gestión urbana, al proponer la inclusión de los actuales dueños de lotes o construcciones individuales como aportantes al nuevo negocio inmobiliario, permitiéndoles beneficiarse de la transformación urbana del barrio, en donde seguramente tuvieron amplia participación en su desarrollo, y además lucrarse, si el negocio lo permite, de los excedentes del negocio.

El análisis de la norma urbana aplicable a estos polígonos, deja ver claramente la relación propuesta entre condiciones del perfil vial y el frente y tamaño del lote: a mayor perfil –malla vial principal y corredor de movilidad local– y mayor frente de lote, mayor altura y por lo tanto mayor edificabilidad. A esta condición normativa, se suman las decisiones adoptadas en relación con la escala de los equipamientos: en modalidad reestructurante se permite hasta el nivel metropolitano, dependiendo de la ubicación y conectividad urbana del polígono.

En el caso de estudio, que aquí se muestra, se aplicó modelación de norma urbana a tres manzanas de uno de los polígonos de modalidad reestructurante en la UPZ Patio Bonito, (ver figuras 11, 12, 13, 14 y 15) se consideró prioritario por su vinculación con el próximo desarrollo de la Avenida Tintal, el corredor de movilidad de la carrera 89 y la alameda de la calle 42 sur, recientemente construida.

Figura 11
Ubicación de subsector para ejercicio de modelación



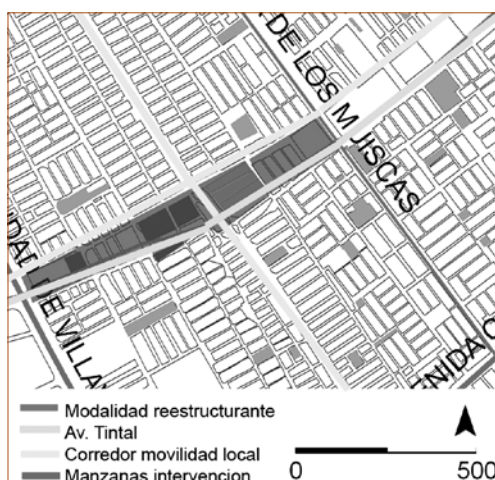
Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Figura 12
Alameda calle 42 sur. Patio Bonito



Foto: Clemencia Escallón, 2007.

Figura 13
UPZ Patio Bonito. Sector de modalidad reestructurante



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Figura 14
Subsector de modelación



Fuente: Elaboración GIV, 2007.

Figura 15
Fotos sector de modelación



Foto: Clemencia Escallón, 2007.

El subsector seleccionado tiene tres manzanas en las cuales se encuentran 99 lotes con distintos niveles de consolidación de la vivienda (ver tabla 1) y en los cuales, de mantenerse la predialidad actual, sólo podrían llegar a tres pisos de altura con vivienda y comercio de escala menor. El ejercicio de modelación, para este grupo de manzanas, con 7.128 m² de área privada, plantea el siguiente esquema urbano:

Ocupar con vivienda el borde sobre la Avenida Tintal para resolver la ubicación de las unidades residenciales con sus respectivas compensaciones.

Liberar las manzanas 1 y 2 para destinarlas a usos comerciales, espacio público y equipamientos comunales.

Proponer el corredor peatonal y la ciclorruta sobre uno de los costados de la manzana comercial, en el corredor de movilidad local.

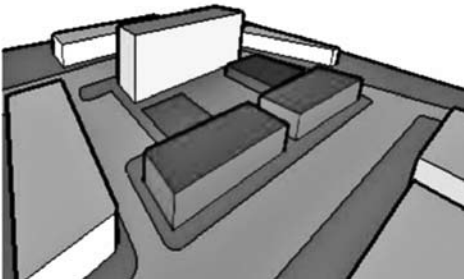
Para el ejercicio de modelación se utilizó la norma de alturas y edificabilidad pertinente para una buena relación con el entorno construido: plataforma comercial de dos pisos sobre el corredor de movilidad, dos pisos para el equipamiento colectivo y cinco pisos en vivienda sobre el amplio perfil de la Avenida Tintal y el nuevo espacio público interior (ver figuras 16 y 17). Con estos parámetros, las cifras de metros cuadrados obtenidas en el esquema de modelación dejan ver la factibilidad del ejercicio inmobiliario: de 10.369 m² construidos en la actualidad, (tabla 1) a 16.545 m² (tabla 4) en los diferentes usos, de los cuales el 39% son vendibles y el 61% constituyen compensación en vivienda a los actuales propietarios.

Figura 16
Esquema de propuesta



Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Figura 17
Axonometría de la propuesta



Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Tabla 1
Edificabilidad actual por manzana y lote

	No. Lotes	Lotes: Áreas y número de pisos					Área suelo privada m²	Área Total Construida m²
		Sin construir	1 Piso (72 m²)	2 Pisos (136.6 m²)	3 Pisos (191.2 m²)	4 Pisos (255.8 m²)		
Manzana Nro. 1	22	2	9	7	3	1	1.584	2.433,60
Manzana Nro. 2	38	4	13	18	2	1	2.736	4.033,00
Manzana Nro. 3	39	6	15	16	2	0	2.808	3.903,30
		12	37	41	7	2		
TOTAL	99						7.128	10.369,90

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Tabla 2
Norma Urbana. Áreas de lote y alturas

Ancho de la Vía	Área del Lote	
	Menor a 120 m²	igual o mayor a 120 m²
Menor de 12 mts.	3 pisos	
Igual o mayor a 12 mts.	3 pisos	5 pisos

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Tabla 3
Norma Urbana. Índices de ocupación y construcción

Alturas	Característica del predio	Índice máximo de ocupación	Índice máximo de construcción
Hasta 3 pisos	Áreas menores a 120 m²	0.90	2.7
De 3 a 5 pisos	Áreas de más de 120 m² sobre vías con perfiles de 12 a 15 mts	0.80	4

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Tabla 4

Propuesta de áreas construibles y vendibles

Manzana	Índice de Ocupación	Superficie construible m ²	Pisos	Área total construible m ²	Área vendible	Uso
1	0,9	1.425	2	2.851	2.851	Comercio
2	0,9	820	3	2.462	2.462	Equipamientos
3	0,8	2.264	5	11.232	1.154	Vivienda
TOTAL	99	4.509		16.545	6.467	
Espacio público nuevo		2.619				

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

En el tabla 5 se detalla la propuesta de compensación, la cual se basa en la condición de área por vivienda de buenas ofertas de vivienda nueva en el sector,¹⁰ donde se observa que si bien no está permitida la construcción de cuatro pisos, es factible reconocer la edificabilidad total para incluirla en el negocio inmobiliario.

Tabla 5

Vivienda. Propuesta compensación por manzana

Condición Lote o Vivienda	Actual	Propuesta compensación	Total unidades compensación
Lote sin construir	12	Unidad Tipo 1 (63 m ²)	12
Vivienda de 1 piso	37	Unidad Tipo 1 (63 m ²)	37
Vivienda de 2 pisos	41	Unidad Tipo 2 (126 m ²)	41
Vivienda de 3 pisos	7	Unidad Tipo 1 (63 m ²) + Unidad Tipo 2 (126 m ²)	14
Vivienda de 4 pisos	2	2 Unidades Tipo 2 (126 m ²)	4
	99		108
Viviendas nuevas		56 tipo 1 52 Tipo 2 128 viviendas	
Área Total de Vivienda Nueva		10.078 m ² 11.232 m ²	

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

Estos resultados del ejercicio de modelación, aplicados solamente a tres manzanas, en un eje importante de un sector urbano dinámico en la UPZ Patio Bonito, permiten visualizar el potencial de la norma. Se liberó el 48% de un suelo que anteriormente era privado para espacio público y equipamiento colectivo, esto se hizo sin desplazar a ningún residente y se generó un pequeño excedente en vivienda para ofertarlo en opciones de vivienda que podrían, de requerirse, ser soporte a programas de reasentamiento en la misma zona. A lo anterior, se pueden agregar impactos, no dimensionados aún, en relación con la mitigación del riesgo y el manejo de vulnerabilidad por reemplazo de construcciones con problemas de estabilidad estructural, que de otra forma serían objeto del programa de mejoramiento de vivienda.

La reflexión sobre el esquema de gestión urbana

Estas zonas urbanas han sido ocupadas y posteriormente desarrolladas con vivienda y urbanismo por sus propios pobladores. Lo anterior se ha hecho en un esfuerzo conjunto y desequilibrado con las entidades del sector público. Los propietarios o poseedores de los lotes y viviendas, organizados bajo esquemas de juntas comunales han tramitado ante las entidades del distrito, el reconocimiento de su barrio a través de procesos de legalización, donde lo que interesa es acceder a servicios públicos y a inversión pública en equipamientos para adecuación de los pequeños espacios públicos disponibles.¹¹

Los esfuerzos se centran en conseguir colectivamente un “estándar” mínimo de servicios, y en un plazo más largo –y a veces nunca logrado por el costo–, la pavimentación de las calles del barrio. Este esquema de gestión propicia una reflexión

¹⁰ El ejercicio supone el reconocimiento de la actual edificación, en unidades de compensación equivalentes a vivienda de 63 m².

¹¹ A partir de la aplicación del Acuerdo 6 de 1990, interpretaciones normativas del proceso de legalización permitieron desvincular al urbanizador ilegal de su responsabilidad en el cumplimiento de las exigencias urbanas y se sugirió la opción de que la comunidad organizada asumiera la gestión.

limitada y fragmentada sobre el sentido del barrio y rol a jugar en el ámbito territorial más amplio, y mucho menos se acerca al reconocimiento de éste en la ciudad. En el ámbito individual, cada propietario o poseedor de un lote de terreno, se preocupa por el desarrollo de su vivienda. Cada familia se plantea un escenario futuro de la vivienda que obtendrá en mayor o menor tiempo, dependiendo de sus posibilidades de inversión.¹²

Desde esta óptica, los sectores urbanos producto de procesos informales de gestión de suelo, parecerían entonces condenados a su precaria condición de infraestructura y espacio público, donde la relación público (entidades)-privada (individual o colectiva) podría llegar a condiciones de relación que se moverían entre el “asistencialismo” permanente, sin claridad hasta dónde actuar, o la “finalización de obras físicas” que si bien podrían cumplir con las expectativas de los habitantes, no transforman sustancialmente las condiciones en relación con la calidad de vida urbana.

El panorama parecería no tener salida. Los propietarios de los lotes y viviendas en las UPZ de mejoramiento y con asignación de tratamiento reestructurante, no reconocen en el uso de esta norma una oportunidad de desarrollo sino una amenaza de desalojo o por lo menos de reubicación. Los inversionistas y promotores de proyectos urbanos, nunca verán en estas zonas que hoy están ocupadas y son precarias, una oportunidad de “negocio”, y las entidades públicas distritales, poco hábiles en gestión urbana y en escenarios de actuación público-privada, no asumen el rol de promotores o gestores de procesos de transformación.

La apuesta está entonces en reconocer las habilidades y roles de cada actor para construir un nuevo escenario de gestión:

- › Los propietarios y poseedores deben recuperar el rol colectivo desempeñado en los inicios del desarrollo y rescatarlo para una nueva gestión inmobiliaria, donde la organización por manzana o grupos de manzanas, se constituya en la nueva unidad de gestión colectiva, interlocutora válida del sector público y de los demás actores privados.
- › Los gestores inmobiliarios e inversionistas, segundo gran actor privado de esta modalidad de gestión, deben reconocer un escenario de actuación factible desde donde adelantar la aplicación de sus capacidades y habilidades –formulación de proyectos, viabilidad financiera del proyecto, etc.
- › El sector público, responsable de liderar las transformaciones urbanas y no sólo de la expedición de normas, avala y facilita la nueva modalidad de gestión, desde las entidades pertinentes. Esto genera capacidades y escenarios de confianza necesarios para adelantar la operación urbana.

Este esquema de relación de actores se apoya en esencia, en una gestión participativa público-privada, donde tendría cabida la aplicación de metodologías diseñadas para el manejo de otras dimensiones desde los asentamientos, que posibiliten la integralidad y sostenibilidad de las intervenciones, hacia el logro de la seguridad territorial. Como recurso metodológico se propone reflexionar desde un sistema en el que los tres agentes actuantes en el modelo de gestión sean interdependientes entre sí. Esta interrelación se

¹² La expectativa de construcción en lote individual está en tres pisos, altura permitida con anterioridad a la expedición de los decretos de norma urbana de las UPZ. En casos excepcionales y dependiendo además de ubicación urbana de evidente dinámica comercial, las construcciones llegan a cuatro pisos en lotes de 6 x 12, transgrediendo la norma. Según cifras del programa de mejoramiento de vivienda de la Caja de Vivienda Popular (2006) sobre un total de 400.000 lotes de origen informal, el 10% se encontraba sin construir; el 60%, construido en dos pisos y el 25%, en tres pisos.

puede expresar en forma de “poleas”, de manera que se entienda que cualquier decisión en la intervención que afecte aisladamente alguno de los actores, necesariamente tendrá repercusiones en los otros dos o al menos en uno de ellos, y que esos impactos pueden dinamizar el sistema en general de forma positiva (Anzellini, 2006).

Conclusiones

La apuesta de la investigación se enfoca en profundizar en la comprensión de los procesos de producción de la ciudad informal y la búsqueda de la aplicación de mecanismos y herramientas de gestión urbana, asociadas a la ciudad formal –renovación y reestructuración. Esta percepción rompe con la visión unidimensional del mejoramiento y genera escenarios de desarrollo, crecimiento de inversión y desarrollo incluyente.

En este sentido, es claro que se debe adelantar una reflexión teórica sobre lo que significa intervenir en estos sectores urbanos. Para ello, resulta altamente conveniente retomar nuevamente las metodologías de análisis propuestas por Secchi para la reutilización de la ciudad existente, referido por Carlos García, en *Ciudad Hojaldre*, mensaje de Secchi: “las cosas han cambiado”. La cuestión tenía que ver en ese momento con el comportamiento de las ciudades europeas durante la década de los años setenta, cuando el reto era responder a nuevas demandas, respetar y hacer eficiente la ciudad existente, reutilizándola. Los obstáculos reconocidos en ese contexto europeo fueron la defensa de la identidad, la explicación sobre la fragmentación desde el rigor estructuralista –la no correspondencia entre las características sociales y las funcionales.

Los retos para el enfoque de reestructuración de la periferia, en cuanto a la propuesta de intervención

y al modelo de gestión, en el caso de Bogotá podrían acercarse a la reflexión de Secchi, “hay que alejarse de la visión totalizante para encontrar en los fragmentos las huellas y los significados; buscar los referentes de identidad”. Se debe utilizar la oposición de términos, para complementarlos, entre las “reglas y las excepciones”. Tal vez sea la forma de abarcar la complejidad de la ciudad contemporánea, como lo plantea García Velásquez en su análisis.

Por otro lado, desde el planeamiento, la reestructuración de la periferia apoya las decisiones de la ciudad consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la Política de Hábitat, en relación con el uso eficiente del suelo urbano, la integración social, la reducción de la segregación y la búsqueda de escenarios de sostenibilidad ambiental y urbana; Sin embargo, donde más vacíos hay es en la gestión. El reto es generar el esquema de gestión público-privada que supere la linealidad de los procesos actuales de mejoramiento y detone “nichos” de desarrollo donde se hagan factibles otras prácticas de gestión inmobiliaria y de inversión.

En este esquema la innovación, por así denominarla, tiene tres escenarios de acción:

- › El reconocimiento de oportunidades de transformación urbana, desde los polígonos de modalidad reestructurante que por su condición atomizada, tendrían mayor impacto en el conjunto de la periferia. Desde esta modalidad de gestión urbana se podría, generar la condición buscada de relación m² libre por habitante y la disposición de suelo urbano para las demandas identificadas en los planes maestros de equipamiento,¹³ con lo que se potenciaría la cuantiosa inversión en mejoramiento de barrios en que está comprometida la ciudad.

13 Siguiendo las pautas de los ejercicios de modelación del Laboratorio de Vivienda, se podría generar para la actual situación urbana de la ciudad, aproximadamente 400 ha. para espacio público y/o equipamiento, aplicables según las demandas de cada UPZ.

- › La búsqueda de una interlocución equilibrada entre actores. Los propietarios de suelo y/o edificaciones no son vendedores de sus bienes, sino aportantes en un negocio urbano. Aspectos como calidad y condición deben ser apoyados en su construcción desde el sector público.
- › La búsqueda y aplicación de los instrumentos de regulación de precio del suelo que protejan de especulaciones inmobiliarias esta figura.

Para ello, se propone reflexionar desde el grupo de Investigación en Vivienda en este proceso y sus requerimientos desde las siguientes premisas:

Bibliografía

Alcaldía Mayor de Bogotá, Museo de Bogotá. (2006). Mejoramiento integral de barrios: la cultura de la legalidad y la planeación como herramienta de gestión, en: *Bogotá el renacer de una nueva ciudad*. Catálogo de la exposición de Colombia en la X muestra internacional de Arquitectura en la Bienal de Venecia 2006.

Alcaldía Mayor de Bogotá, (2004). Decreto Distrital 190 (22 de junio). “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, Departamento Administrativo de Planeación.

Alcaldía Mayor de Bogotá, (2000). Plan de Ordenamiento Territorial. Documento técnico de soporte. Departamento Administrativo de Planeación. Bogotá.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). “Todas las opiniones cuentan”. Plan de Ordenamiento Territorial: Departamento Administrativo de Planeación. Bogotá.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). Decreto 398. “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)”. Departamento Administrativo de Planeación. Nro. 82, Patio Bonito, Localidad de Kennedy.

Alcaldía Mayor de Bogotá- PNUD. (1988). *De Habitantes a ciudadanos*. Bogotá.

Anzellini, S. (2003) La arquitectura y la vivienda de interés social, en *Vivienda social. Miradas actuales a retos recientes*. Injaviu, Bogotá: CEJA.

Anzellini, S. (2006). Programa de Asentamientos Humanos Precarios. Integralidad y sostenibilidad de las intervenciones, hacia el logro de la Seguridad Territorial. Informe final de consultoría. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Borja, J. Renacimiento de las ciudades. <http://www.exitmedia.net>. Fecha de consulta: abril 13 de 2008.

Caja de Vivienda Popular, “Cyted Proyecto XIV-7”, Universidad de Los Andes. (2006). Memorias del Foro “Mejorando Barrios II”. Bogotá.

Escallón, C. (2006). “El proyecto de obras con saldo pedagógico en Bogotá”. *Ciudades urgentes*. Bogotá: Uniandes, Departamento de Arquitectura.

García, C. (2004). *La ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*. Barcelona: Gustavo Gili.

Jáuregui, J. (2007). *Pensamiento Urbano*. www.jauregui.arq.br/pensamientourbano.html. Fecha de consulta: septiembre de 2007.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. (1999). *Cidade Inteira. A política Habitacional da Cidade do Rio de Janeiro*. Río de Janeiro.

Ramírez, L. (1995). “La filosofía del Plan Formar Ciudad y el proyecto político de ciudadanos en formación”. *Antanas del mito al rito*. Bogotá.

Secchi, B. (2004). *Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus futuros en Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Ángel Martín Ramos (Ed.) Barcelona: Ediciones UPC, Universidad Politécnica de Catalunya.

