



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

ESQUEMA DE ANÁLISIS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PLANES DE RE-
NOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ D.C. CASOS: TRIÁNGULO DE FENICIA, ES-
TACIÓN CENTRAL Y SAN BERNARDO.

ZULAY OLARTE BERMÚDEZ

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
BOGOTÁ, D.C.2016

ESQUEMA DE ANÁLISIS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PLANES DE RE-
NOVACIÓN URBANA EN BOGOTÁ D.C. CASOS: TRIÁNGULO DE FENICIA, ES-
TACIÓN CENTRAL Y SAN BERNARDO.

ZULAY OLARTE BERMUDEZ
ECONOMISTA

Trabajo de grado para optar al título de Magister en Planeación Urbana y Regional

Directora del trabajo de Grado
ETHEL SEGURA DURAN

Asesores
DORIS TARCHÓPULOS SIERRA
JEAN-FRANÇOIS JOLLY

Línea de investigación
Gobernabilidad, gobierno, gobernanza, políticas económicas y políticas públicas

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
BOGOTÁ, D.C.2016

AGRADECIMIENTOS

La autora expresa sus agradecimientos a:

A **Dios** por darme la vida y la sabiduría para este trabajo.

Ethel Segura Duran, Arquitecta, Especializada en Planificación del desarrollo Urbano y Regional, Ms Gobierno de la Universidad De Los Andes – Uniandes; Profesora de la Pontificia Universidad Javeriana, quien direccionó y coordinó el trabajo de grado, aportando instrumentos, orientaciones técnicas a los sistemas de información geográfica y a el desarrollo del mismo.

Doris Elena Tarchópulos Sierra, Arquitecta, Especialista en Vivienda, Doctorado Universidad Politécnica De Cataluña en Urbanismo y actual Directora del programa de la Maestría en Planeación Urbana y Regional de la Pontificia Universidad Javeriana, quien como asesora del trabajo de grado y con sus conceptos en vivienda social permitieron fortalecer el documento de investigación además de su disposición a la búsqueda de información permanente.

Jean-François Jolly, Economista y Doctor en estudio de las sociedades latinoamericanas, experto en planeación urbana y regional y director del grupo de investigación Políticas Urbanas de la Pontificia de la Universidad Javeriana por su dedicación como académico a cada uno de los apartes de este trabajo quien desde un inicio de mi proceso académico estuvo en disposición de ayuda bibliográfica, conceptual y organizativa del mismo.

A todos los **docentes** y **compañeros del MPUR 2016** que aportaron a mi formación académica y profesional de la Pontificia Universidad Javeriana.



Dedicado al mejor Arquitecto que he conocido en mi vida “DIOS”

Mis grandes guías en este camino, por su ejemplo, mis abuelos maternos Luis Bermúdez Sánchez y Dioscelina Méndez de Bermúdez q.p.d.

Mi madre María Debia Bermúdez Méndez por su entrega total a la proyección de mi vida.

A mi amiga Liliana Samudio López y su familia

TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE FIGURAS	vii
LISTA DE MAPAS	viii
LISTA DE TABLAS	ix
INTRODUCCIÓN	2
CAPITULO I. LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA	7
1.1. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA.....	7
1.2. DÉFICIT TOTAL DE VIVIENDA EN BOGOTÁ.....	16
1.3. ELEMENTOS TEÓRICOS PARA EL ANÁLISIS PARA LA VIVIENDA SOCIAL	23
1.3.1. Teoría De El Territorio, Territorialidad, Territorializacion (TTT) para el análisis del matiz combinada de contextos territoriales y categorías de la vivienda social en tratamiento de Renovación Urbana (RU).....	23
1.3.2. Marco normativo vivienda social Nación, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; Distrito.....	29
1.3.3. Política de vivienda social en Bogotá	33
1.4. METODOLOGIA APLICADA AL COMPONENTE DE VIVIENDA SOCIAL	35
CAPITULO II. PLANEACION URBANA EN COLOMBIA Y BOGOTÁ PARA LA VIVIENDA SOCIAL.....	37
2.1. PLANEACIÓN URBANA EN COLOMBIA.....	37
2.2. PLANEACIÓN URBANA BOGOTÁ.....	41
2.3. LOS PLANES PARCIALES EN TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA EN BOGOTÁ.....	43
CAPITULO III. ESQUEMA DE ANÁLISIS DEL COMPONENTE DE VIVIENDA SOCIAL EN LOS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA	54
3.1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE CONSTRUCCION DE LAS FICHAS Y MATRIZ COMBINADA	54
3.2. FICHAS RESUMEN DE LOS PLANES PARCIANES DE RENOVACION URBANA (PPRU) Y VIVIENDA SOCIAL	60
3.2.1. Ficha Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia DTS	61
3.2.2. Ficha Resumen Plan Parcial de Renovación Urbana Estación central.....	63
3.2.3. Ficha Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo	65



3.3. ANALISIS DE FICHAS METODOLOGICAS PPRU Y COMPONENTE DE VIVIENDA	67
3.4. MATRIZ DE ANALISIS COMBINADA DE LOS CONTEXTOS TERRITORIALES Y LAS TIPOS DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN RU	70
CAPITULO IV. ESTUDIO DE CASOS Y SU RELACION CON LA TEORIA DE TERRITORIO, TERRITORIALIDAD Y TERRITORIALIZACION	72
4.1. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TRIANGULO DE FENICIA	72
4.2. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL.....	73
4.3. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN BERNARDO.....	75
CONCLUSIONES	77
BIBLIOGRAFÍA	82



LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1. LÍNEA DE TIEMPO HISTÓRICA VIVIENDA SOCIAL COLOMBIA.....	16
FIGURA 2. DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO BOGOTÁ 1993 - 2014.....	18
FIGURA 3. TOTAL, DÉFICIT BOGOTÁ 1993- 2014.....	19
FIGURA 4. EL TERRITORIO, LA TERRITORIALIDAD Y LA TERRITORIALIZACION	25
FIGURA 5. EL TERRITORIO RETICULAR	27
FIGURA 6. NUEVOS TERRITORIOS REALES, FLUIDOS Y BORROSOS	28
FIGURA 7. MARCO NORMATIVO VIVIENDA SOCIAL COLOMBIA- BOGOTÁ.....	31
FIGURA 8. LA VIVIENDA EN LOS PLANES DE DESARROLLO BOGOTÁ 1996 - 2020.....	35
FIGURA 9. PROCESO METODOLÓGICO	36
FIGURA 10. TIEMPOS Y VIGENCIAS DE LOS POT EN COLOMBIA	38
FIGURA 11. PLANES PARCIALES EN BOGOTÁ 2000 – 2015	45
FIGURA 12. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PZCB.....	45
FIGURA 13. ANÁLISIS DEL COMPONENTE DE VIVIENDA SOCIAL AGRUPADA DE LOS TRES PPRU	69

LISTA DE MAPAS

MAPA 1. DÉFICIT DE VIVIENDA COLOMBIA - BOGOTÁ	21
MAPA 2. DÉFICIT DE VIVIENDA POR LOCALIDADES EN BOGOTÁ 2014	22
MAPA 3. UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ – BOGOTÁ	42
MAPA 4. PLAN ZONAL CENTRO NODOS.....	47
MAPA 5. PROYECTOS DEL PLAN ZONAL CENTRO	49
MAPA 6. UPZ LOCALIDAD DE SANTAFÉ (BOGOTÁ)	51
MAPA 7. LOCALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SELECCIONADOS - SANTAFÉ (BOGOTÁ).....	52
MAPA 8. SUELO URBANO Y CONTEXTO RURAL DE LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ - BOGOTÁ	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
MAPA 9. DELIMITACIÓN PPRU TRIANGULO DE FENICIA	59
MAPA 10. DELIMITACIÓN PPRU SAN BERNARDO	59
MAPA 11. DELIMITACIÓN PPRU ESTACIÓN CENTRAL.....	60



LISTA DE TABLAS

TABLA 1. PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA (PPRU) 2016.....	50
TABLA 2. TIPOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y APLICACIÓN DEL SUBSIDIO.....	57
TABLA 3. SUBSIDIOS BOGOTÁ D.C.	57



LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1. ÁREA DE SUELO ÚTIL LICENCIADA PARA VIP SEGÚN LOCALIDAD	83
ANEXO 2. ÁREA DE SUELO ÚTIL LICENCIADA PARA VIS SEGÚN LOCALIDAD	84

INTRODUCCIÓN

Los instrumentos de planeación en Colombia se han estructurado a través de la normatividad, partiendo de la conformación de las leyes, decretos y resoluciones que buscan dar herramientas a la regularización a cada territorio; es así como la ley 388 de 1997 marca un direccionamiento a ordenar y dar instrumentos de planeación a las regiones para ejecutar sistemas de integración social, ambiental, de vivienda y de desarrollo territorial que incluyan herramientas como **Plan Parcial**¹. (PP)

Los acontecimientos históricos muestran que Colombia ha venido desarrollándose en una institucionalidad y en un marco normativo que han generado varios hallazgos a nivel de la aplicación de la regulación de las entidades competentes de orden nacional a las de orden local; a través de las crisis como la sanitaria, la de emigración de los campos a las ciudades, siempre se demanda como un bien y un servicio la vivienda, limitándose a través del tiempo los ingresos de las unidades familiares a la adquisición de la vivienda; de acuerdo a los estándares dados en Salarios Mínimos Legales Vigentes (SMLV) ya sea por un ingreso permanente y constante que reúnan las familias para poder acceder a los subsidios de vivienda social.

Posteriormente se muestra elementos teóricos fundamentales en la investigación con la teoría de territorio, territorialidad y territorialización, que combina las acciones espacio, valor y acción generando territorios reticulares y areolares dado por Jérôme Monnet (2010)² y en segunda medida se realiza el compendio de normas de vivienda social expedidas en el orden nacional, del Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio y de Bogota D. C., basados en el marco jurídico de cada uno de estos niveles de gobiernos instaurados en el territorio.

¹ Definición tomada del Artículo 19 de la Ley 388 de 1997. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

² Jérôme Monnet, (2010). El Territorio Reticular.

Se parte del proceso de la vivienda social en Colombia, (*Olga Lucia Ceballos Ramos, 2008*)³ identificando la normatividad nacional con cada uno de los aportes para la ejecución de política de vivienda social plasmada desde la ley 9 de 1981, la ley 03 de 1991 y el marco general vigente de la Ley 388 de 1997, elaborando una matriz de referencia normativa vigente en vivienda social desde la Nación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la normativa Distrital de Bogotá.

Frente al déficit de vivienda por hogares en Bogotá a través de datos tomados del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y Bogotá Como Vamos se evidencia el estancamiento en la reducción del déficit para Bogotá. Las estadísticas de la Secretaria Distrital de Habitat (SDHT) muestran que la localidad de Santafé presenta a 2014 el mayor déficit de vivienda cuantitativo de la ciudad en un 16, 8%.⁴ por ello el interés en el desarrollo investigativo en esta localidad.

Se presenta la planeación en Colombia y Bogotá llegando a los PP que se utilizan para el desarrollo del territorio a través de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT); teniendo como base varios componentes de PP, entre ellos el componente de análisis de esta investigación el de vivienda y se enfoca directamente a el desarrollo del proceso de *vivienda social*⁵ en *PP de zona de tratamiento en RU*⁶, teniendo un marco normativo nacional para los porcentajes de suelo destinados a vivienda social en la modalidad de redesarrollo⁷ dándole la potestad a los municipios y distritos para determinar el porcentaje de suelo.⁸ Para el caso de Bogota no podra ser inferior al 20% para VIS y VIP.⁹

La política de vivienda social en Bogotá a través de las políticas públicas dada en los periodos de gobierno se integra con resultados en los estudios de aumentos de subsidio y

³ Vivienda Social en Colombia, Una mirada desde su Legislación 1918 – 2005. Olga Lucia Ceballos, Alberto Saldarriaga Roa, Doris Tarchópulos Sierra. Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo – INJAVIN.

⁴ Política Distrital de Vivienda y Hábitat. DANE, SPD, SDHT. Diciembre 2015. Pág. 21.

⁵ Ley 1450 de 2011. Artículo 117.

⁶ Decreto 075 de 2013. Artículo 1. Numeral 10.

⁷ *Ibid.* Artículo 7.

⁸ Ley 388 de 1997. Artículo 92.

⁹ Decreto 118 de 2013. Artículo 1. Parágrafo 2.

ampliación del programa para grupos de personas con bajos recursos en Bogotá, según (JOLLY, 2010)¹⁰; esto se da en Bogotá para fijar un piso y un techo en los subsidios de vivienda a familias de bajos ingresos ligados al valor de la vivienda así: hasta 70 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV)¹¹ Vivienda de Interés Prioritario; de 70 a 135 SMLMV Vivienda de interés social y Para proyectos en *tratamiento de RU* de 135 SMLMV a 175 SMLMV se define como vivienda social ¹²

Los PP casos de estudio de esta investigación son: Triángulo de Fenicia, Estación Central y San Bernarndo, ubicados en la localidad de Santafé puesto que es la localidad a 2014 con mayor déficit cualitativo de vivienda¹³ en Bogotá de las 20 localidades creadas¹⁴, además como eje articulador del Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB)¹⁵, para revitalizar la actividades económicas en el centro de la ciudad se busca que en esta localidad se desarrolle la RU como estrategia de rehabilitación de la zona central de la ciudad, apuntando a las políticas sobre el uso del suelo urbano y la expansión.¹⁶

Esta investigación se ha proyectado en el desarrollo del análisis comparativo de tres proyectos específicos en la ciudad de Bogotá, que cumplan las siguientes condiciones: a) PP en zona de tratamiento de RU b) estén en el PZCB c) tengan el componente de vivienda (social); se hace énfasis en el componente de vivienda (social) como eje transversal de análisis comparativo en los tres casos de estudio: *PP Triángulo De Fenicia*, *PP Estación Central* y *PP San Bernardo*; la línea de investigación Gobernabilidad, gobierno, gobernanza, políticas económicas y políticas públicas.

¹⁰ Jolly, Regir El Territorio Y Gobernar Los Territorios. Políticas públicas de vivienda de interés social, servicios públicos domiciliarios y educación en Colombia. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. Octubre 2010. Bogotá. D.C. pág. 36.

¹¹ Para el año 2016 un SMLMV equivale a (689.454) pesos moneda corriente. Equivalencia en dólares a (228, 89) dólares a una tasa de cambio de (3.012,12 por dólar precio de venta. TRM). Consulta del precio del dólar el 10 de noviembre 2016 en el Diario Portafolio <http://m.portafolio.co/indicadores-economicos>.

¹² Ley 1450 de 2011. Artículo 117. Plan Nacional de Desarrollo.

¹³ La localidad en Bogotá con mayores dificultades en hogares con déficit de vivienda es Santa Fe con un 16,8% del total de hogares. DANE – SPD. Cálculos SDHT. Política distrital de Vivienda y Habitat.2015. Pág. 21

¹⁴ Acuerdo 2 de 1992. Artículo 1.

¹⁵ Decreto 492 de 2006. Adopción de la Operación Estratégica. Plan Zonal Centro de Bogotá.

¹⁶ Decreto 190 de 2004. Artículo 6.

De acuerdo a la herramienta metodológica utilizada para el análisis comparativo en la investigación, se identifica mediante la construcción de una ficha resumen y una ficha de vivienda social, elaboración propia, para cada Plan Parcial De Renovación Urbana (PPRU) de los casos de estudio seleccionados, los componentes del PP establecidos por la norma y adoptados cada uno mediante un contexto territorial diferente, a partir de la información de los Documentos Técnicos de Soporte (DTS); se realiza un análisis desde el componente de vivienda (social), enmarcado en la estructura de un plan parcial en Bogotá inmerso en el Plan de Ordenamiento Territorial¹⁷ tratamiento de RU.

Para poder establecer la inserción o el desarrollo de los PP se elaboró una matriz combinada compuesta de diferentes elementos requeridos como variables que identificaba a cada PP desde el componente de Vivienda Social, fundamentando con los tipos de vivienda social analizados y sus contextos territoriales,¹⁸ además se aplica a los tres casos de estudio como propuesta para observar metodológicamente los planes parciales de renovación urbana; para el caso de los tipos de vivienda social, se hace una elaboración propia a partir de las normas vigentes.

Finalmente se presentan los resultados que a partir del análisis comparativo evidencia que dentro de su contexto territorial representa variaciones comparadas en cada PP y el componente de vivienda social desde la interacción de la zona de RU con sus componentes territoriales son diferentes en los tipos de proyectos de vivienda de interés social (VIS); Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y vivienda de interés social renovación urbana (VISRU).

Con el fin de entender el proceso de cada proyecto se concibe desde el inicio la necesidad y la problemática en la cual se inserta el desarrollo de la vivienda social en Bogotá, por ello se realiza la valoración de los conceptos a través de entrevistas que en su momento

¹⁷ Decreto 190 de 2004.

¹⁸ Mauricio de los Ríos España. Contextos Territoriales y Proyectos Territoriales De Revitalización. Los instrumentos de planificación como una necesidad para la implementación de la política pública de revitalización de los territorios (2012). También definida por la norma como

aportaron a los procesos de los planes parciales de renovación urbana en la localidad de santafé, ya sean públicos o privados, avalando la conceptualización del esquema para el análisis del componente de vivienda social planteado para cualquier plan de renovación urbana que se de en la ciudad y cumpla con las categorías aquí descritas.

Los datos concluyentes permitieron evidenciar que a través del análisis comparativo en la matiz combinada según el contexto territorial versus el tipo de vivienda en renovación urbana y caracterización de aquellos componentes exigidos normativamente para cada caso aportaron diferentes resultados en el proceso de análisis de la vivienda social adquiriendo distintas relevancias dado su contexto, espacio y tiempo.

Por otra parte en distintos tiempos, momentos se presentan motivaciones en los territorios que hace que los promotores cambien sus proyectos o programas constructivos, puesto que se hace dispencioso realizar un desarrollo urbanístico con las diversas normas que se emiten en diferentes entidades institucionales y que a su vez no se da la suficiente diligencia en el accionar público lo que se muestra claramente de forma comparativa el esquema del componente de vivienda social.

CAPITULO I. LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA

El concepto de vivienda social se enmarca en Colombia en dos aspectos el primero es el dado en el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos¹⁹; y el segundo es la vivienda de interés social *“Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción”*²⁰.

En este capítulo se plasma el desarrollo de los antecedentes de la vivienda social en Colombia y Bogotá, adicionalmente se realiza a través de las estadísticas de diferentes entidades como el DANE, SDHT, Bogotá como Vamos, un comparativo en tiempos de ejecución y disminución del déficit en Bogotá y se muestra la localidad de Santafé porque se define para esta investigación como eje articulador de la investigación. Por último, se describe la metodología a utilizar y para que se desarrolla.

1.1. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA

Los rangos vigentes de los subsidios de vivienda social en Colombia están establecidos de la siguiente manera: a) Vivienda Prioritaria cuyo valor de la vivienda no exceda los 70 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV)²¹, b) Vivienda de Interés social cuyo valor de la vivienda no sea menor a 70 SMLMV y no exceda los 135 SMLMV; adicionalmente el gobierno nacional se ve en la necesidad de reglamentar otro esquema de organización de la vivienda en rangos superiores con respecto al valor de la vivienda

¹⁹ Decreto 075 de 2012. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

²⁰<http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip> (consultado 27 de octubre 2016)

dados en tratamiento de renovación urbana²² de 135 a 175 SMMLV, describiéndola como otro tipo de vivienda de interés social.

Se inicia en Colombia la historia de la vivienda social, cuando por causa del crecimiento poblacional de las ciudades se identifica como cambio del entorno a través de la generación de la migración del campo a la ciudad por violencia o por el desarrollo de ciudades con entornos paisajísticos predominantes; hacia 1918 a 1942, Se incrementó el problema de salubridad que hizo que el Estado Colombiano se enfrentara a la vivienda social como una alternativa de mitigar y controlar los fenómenos de salud y de migración.

“...se dio inicio a una fase de actuación institucional centrada en el “higienismo”²³ ...”

Es cuando surge la ley 46 de 1918 que se aplicaba para apoyar a la clase obrera y empleados trazando una regulación de los créditos hipotecarios con respecto a la venta de vivienda o unidades habitacionales para las personas o las grandes cooperativas de la época. El primer banco con esta finalidad fue el Banco Central Hipotecario (BCH), el primer garante de créditos de vivienda y de financiación del Estado.

Luego la institucionalidad se representa a través del Instituto De Crédito Territorial (ICT) creado en 1939 con un decreto legislativo 200 del 28 de enero, quien subsidiaba los procesos de créditos e intereses a los que habían adquirido estas deudas de vivienda en donde el Estado era el constructor de las mismas con la gran ***cobertura en 1942 de la vivienda Urbana***, como un eslabón del (ICT), ya que hasta entonces se hacía fundamentado en la vivienda rural y así evitar el déficit habitacional en áreas urbanas. (*Chiappe de Villa, Maria Luisa, 1999*).

²² Decreto 075 de 2012. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Artículo 1.

²³ Eran las precarias condiciones de higiene en las que vivía la población que llegaba a las ciudades. Vivienda Social en Colombia, Una mirada desde su Legislación 1918 – 2005. Olga Lucia Ceballos, Alberto Saldarriaga Roa, Doris Tarchópulos Sierra. Página 23.

En este mismo año en Colombia se intensificó una vivienda rural pero a través del desarrollo de las industrias la clase obrera y empleada inicio una demanda de servicios entre ellas la vivienda lo que obligó al gobierno a darle prioridad a los municipios para que incrementara los créditos y se realizara la vivienda popular hablando e introduciendo el primer concepto de barrios populares como modelos de unidades de vivienda, reglamentando su construcción y la acción de vivienda urbana a través del decreto 380 de febrero 12.²⁴

Se inicia un periodo de institucionalizar o de generar ejecución de la normatividad a través de entidades que garantizaran la aplicación de una política pública de vivienda intrínseca en la normatividad y en la ejecución de las mismas; dando como garante a las instituciones del estado, fomentando el apoyo para adquirir vivienda a la clase obrera y trabajadora, entre las entidades más relevantes en el tema de Vivienda estuvo el BCH, ICT, Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, la Caja de Vivienda Militar; se impulsó la gestión local para desarrollar la vivienda municipal especialmente la capital del país Bogotá e inicia el subsidio familiar.

Se continua con el desarrollo institucional y con las políticas que enmarcaban los beneficios de adquirir vivienda en ciudades capitales como Bogotá, dando origen a migraciones de la población rural a los ejes centrales de la ciudad como una de las causas marcadas de desplazamiento, realizando crecimientos que partían de los cerros orientales hacia el noroccidente da la ciudad, lo que origino demanda de servicios de salud, transporte, educación, principalmente; esto llevó a la población a la adquisición de servicios primarios y obligando al gobierno a cubrir demandas desbordantes en la integralidad de la ciudadanía Bogotana y la inmigrante.

En 1972 se crea un sistema financiero que fortaleciera la adquisición de vivienda a los habitantes con menores ingresos en el cual la Unidad De Poder Adquisitivo Constante

²⁴Decreto sobre el fomento de las industrias de edificación y Mejoramiento de vivienda popular. *Ibíd.* Página 45.

UPAC (*Cuervo & Jaramillo, 2009*), se basaba en la tasa de interés adquirida por cada crédito o ahorro dado, con esta fuente de financiación sin superar la inflación se le daba la libertad al cliente financiero de tener lo ahorrado en cualquier momento, esto llevó al crecimiento financiero con constructores inmobiliarios a gran escala con un flujo de capital alto donde los pequeños proveedores de vivienda fueron eliminados por la fuerza del mercado.

La vivienda en Colombia ha girado en torno al término de vivienda social plasmado en la ley 9 de 1989 que determina la intervención del Estado o la sociedad a fin de solucionar la habitacional de las personas de menores ingresos.²⁵ (*Favidi- Fondo de Ahorro Y Vivienda Distrital, 1990*); por tanto el poder adquisitivo que tenían las personas o la Población Económicamente Activa (PEA), se constituyó en la fuente de sostenimiento de la vivienda social en el país, especialmente las zonas urbanas que veían cada vez más la necesidad de cubrir la demanda creciente de la época, lo que dio origen a proyectos de vivienda más estructurados que abarcara más números de usuarios pero con servicios básicos inmersos en el desarrollo urbano o el proyecto a contemplar como solución de vivienda local.

La ley 9 de 1989 también fijó los precios máximos de vivienda subsidiarle de acuerdo a la población de cada municipio en los cuales la población fuera igual o inferior a (100.000) habitantes el subsidio sería de 100 Salarios Mínimos Legales Mensuales (SMLM); para ciudades con más de (100.000) y menos de (500.000) habitantes se otorgaba un monto de 120 (SMLM) y para ciudades superiores de (500.000) habitantes 135 (SMLM).

En 1974 el plan A buscó planes, programas y un sistema de operación que contemplara asistencia técnica, legalización de la tierra, dotación de servicios públicos, dotaciones comunales, contratos de construcción, convenios institucionales y mejoramiento de las mismas viviendas para zonas subnormales que tuvieran desarrollo progresivo; el plan B tenía

²⁵ La vivienda de Interés Social, P. Jaime Bernal, 1990, Daniel Mazuera Gómez.

la construcción de vivienda en desarrollo progresivos debía reflejar los programas de lotes urbanizados, con unidad sanitaria, soluciones mínimas, soluciones básicas, soluciones intermedias y soluciones masivas; la construcción para servicios básicos comunales incluía los programa de instalaciones comunales y comerciales conocido como Plan C y por último el mejoramiento progresivo de la comunidad a través del desarrollo social y económico con organizaciones de la comunidad eran el plan D.

Las crisis del Estado al no satisfacer la demanda teniendo un alto déficit en vivienda, hace que las instituciones de fomento de vivienda inicien un periodo de programas de vivienda social que buscaba mejorar las condiciones de adquisición de unidades residenciales de los hogares con bajos ingresos económicos y que necesitaban la estabilización de la vivienda como un derecho fundamental de desarrollo de los ciudadanos, cambiando así la estructura del Estado a través de El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) con la visión de una política de vivienda diferente en septiembre de 1990 fundamento de la ley 3 de 1991 en el programa de vivienda social.

Se reforma el ICT pasando a ser el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) y se crea el sistema nacional de vivienda de interés social para la financiación, construcción, mejoramiento, reedificación, habitación y legalización de títulos de vivienda de esta naturaleza Artículo 1. (Ley 03 de 1991) Además, en el desarrollo de su articulado, define las entidades públicas a cargo y los mecanismos de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación en vía al desarrollo de la política pública de vivienda de interés social partiendo de estructuraciones territoriales.

La Ley 03 privatizó la promoción, construcción (constructoras privadas) y financiación de la vivienda (Corporación de Ahorro y Vivienda – CAV), dirigida a los sectores de bajos ingresos y el Estado se encargó de subsidiar o incentivar a las familias para la adquisición

de la vivienda a través de la gestión de incentivos económicos²⁶, Esto trajo como consecuencia para la vivienda social varios actores con intereses económicos distintos en los sectores públicos, privados y solidarios; además los fines y acciones encontradas en un sistema nacional de vivienda que buscaba superar o disminuir significativamente el déficit de vivienda y garantizar la institucionalidad a través de una sola que integrara el accionar del Estado. (Tarchópulos, 2008).

Además, el subsidio familiar de vivienda como financiación para familias, constructores, (otorgada por el Estado); descentraliza las responsabilidades de vivienda social a las entidades territoriales, alcaldías, departamentos. Se debía reglamentar los subsidios de vivienda social estableciendo límites, quiénes podían acceder y los grupos familiares a conformar, se expidió el decreto 599 de 28 de febrero de 1991. A través del decreto 959 de 1991 las cajas de compensación familiar tienen la posibilidad de administrar u otorgar los subsidios familiares de acuerdo a la norma dando prioridad a las familias de bajos ingresos.

Según (Tarchópulos, 2008)²⁷ se incluyen formas de subsidio de acuerdo a la demanda, el subsidio directo, fuente de financiación a las familias de bajos ingresos que podían solicitarlo con el objeto que el Estado fijara la responsabilidad en financiar la adquisición de vivienda aportando a cada ciudadano que tuviera menos de cuatro salarios mínimos el derecho de adquirir vivienda nueva, adicionalmente el subsidio individual que eran doce salarios mínimos representando el 24% del valor de la vivienda e incluía un ahorro previo de las familias del 5% del valor total de la vivienda que podía adquirir siempre sujeto a su ingreso y a los créditos hipotecarios.

El subsidio colectivo dado a los hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos que permitió la autogestión a las viviendas colectivas y a los ciudadanos que ya tenían

²⁶ Vivienda Social en Colombia, Una mirada desde su Legislación 1918 – 2005. Olga Lucia Ceballos, Alberto Saldarriaga Roa, Doris Tarchópulos Sierra. Página. 181 - ss.

²⁷ *Ibíd.*, Pagina 186.

propiedad o terreno y por último el subsidio rural encaminado a el saneamiento básico de agua potable, pozos sépticos que garantizaran las condiciones sanitarias básicas de las nuevas unidades de vivienda residencial; hasta ese momento se presentaba un alto deterioro en la calidad de vivienda urbana y rural.

La ley 388 de 1994 incluye el concepto de vivienda social, modificando el artículo 44 de la ley 9 de 1981 quedando así:

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender al cuarenta por ciento (40%) de población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.²⁸

Este nuevo marco normativo permitió y proporcionó a las entidades territoriales la capacidad de formular y realizar programas de vivienda social local con el objeto de incluir los subsidios y fortalecer los entidades territoriales como garantes, asesores jurídicos y limitación a los subsidios económicos, de mejoramiento y en especial al de especie; adicionalmente permitió que los municipios y distritos fortalecieran su organización territorial a través de los Planes de Ordenamiento Territorial que orientarían la vocación de cada municipio en Colombia de acuerdo a sus competencias siendo autónomas.

Después del creciente desarrollo urbano no planificado el Estado se ve en la necesidad de crear la nueva política de vivienda social urbana fomentando hacia el año 1995 los planes

²⁸ Ley 388 de 1997. Artículo 91.

de vivienda que podían tener subsidio en tres niveles específicos: a) si la adquisición de vivienda era pública, privada o de participación comunitaria; b) Construcción en sitio propio y c) Mejoramiento de vivienda y entorno, conocido como tipos de solución de vivienda.

Hacia 1999 se realiza la tipificación de la vivienda social basados en el subsidio tipo para establecer un piso y un techo de los montos a financiar y a subsidiar por parte del estado tipificando: tipo 1 hasta 30 SMLM; tipo 2 hasta 50 SMLM; tipo 3 hasta 70 SMLM; tipo 4 hasta 100 SMLM; tipo 5 hasta 135 SMLM;²⁹ esto permitió clasificar la vivienda social en rangos de poder adquisitivo de las familias y que de acuerdo a sus ingresos integran el grupo de caracterización al cual podían acceder y a qué valor de subsidio tenía derecho por parte del Estado.

En la década de los años noventa e inicio del año 2001, el crédito hipotecario permitió la adquisición de vivienda soportándose con las *“remesas en el exterior, enviadas por los colombianos que han emigrado en los últimos cuatro años”*³⁰, pero se pasó a una población sin poder adquisitivo para sustentar la deuda, el crédito hipotecario dejó de ser una herramienta de financiación a un compromiso inalcanzable de la población que adquirió los créditos y ya no tenían liquidez. Además, las tasas de interés superaron la inflación con el agravante que el usuario dejó una brecha de deuda grande con entidades financieras como el (BCH), por tanto, en 1999 se creó la unidad de valor real (UVR), con base en el índice de Precio al consumidor (IPC).

El objetivo principal de vivienda para el gobierno nacional se convirtió en hacer de Colombia un país de propietarios³¹, lo que llevo a una estrategia de ahorro programado como requisito para adquirir la vivienda y así ajustar el programa de subsidio familiar; determinó los tipos de vivienda de interés social a través de las áreas mínimas para vis tipo 1 y 2; Se

²⁹ Decreto 824 de 1999. Artículo 10.

³⁰ La vivienda social en Colombia. Sus determinantes socio-económicos y financieros. Sergio Clavijo, Michel Janna y Santiago Muñoz. 2004. Pág. 3.

³¹ PND 2002-2006. CAPITULO II:104

suprime el INURBE y se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) dando origen a lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano a través de un documento CONPES.

El Departamento Nacional De Planeación (DNP) informa en el 2003 que el déficit habitacional es alarmante (cerca a los tres millones a nivel nacional), es decir, los subsidios solo contendrían la demanda creciente por Vivienda de Interés Social (VIS). El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES 3305 del 23 de agosto del 2004), fundamenta el desarrollo de la vivienda en las áreas urbanas direccionando las políticas de la conformación de las ciudades compactas, sostenibles y equitativas capaces de realizar el sostenimiento de su propio desarrollo la que origina una visión diferente debido al deterioro de las ciudades por la descontrolada expansión urbana, la baja densificación y la falta de un suelo urbanizable más óptimo. (Ver figura 1.)

Se origina un apalancamiento de los subsidios en vivienda de interés social, siendo este el enfoque de las viviendas tipo VIS con un marco de referencia en la renovación urbana y el re densificación, la vivienda no VIS sigue como vivienda de desarrollo privado para las familias con ingresos superiores a los cuatro salarios mínimos. Actualmente el programa de mi casa ya:

Se trata de un novedoso programa del Gobierno Nacional para facilitar la compra de vivienda a las familias colombianas. El programa está dirigido a hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 salarios mínimos (\$1.378.910 - \$2.757.820) a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a 70 SMLMV (\$48.261.850) e inferior o igual a 135 SMLMV (\$93.076.425), y subsidiará además la tasa de interés del crédito hipotecario de 4 puntos. La tasa de interés bajaría del 12,5% al 8,5%.³²

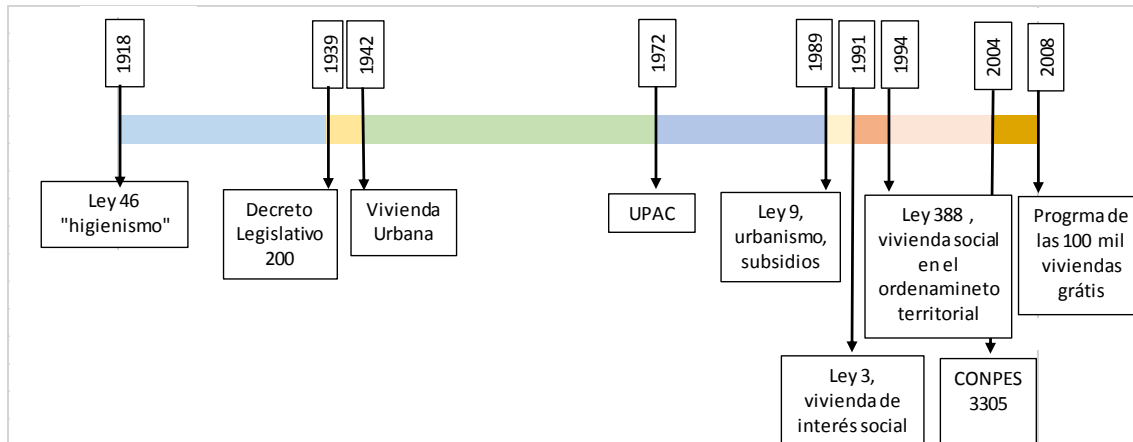
Y el programa de subsidio 100 mil viviendas gratis:

El programa de las viviendas 100% subsidiadas nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado. Este programa pretende entregar

³² <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/mi-casa-ya>
Consultado el 14 de noviembre 2016.

100 mil viviendas y tiene como objetivo central seguir avanzando en el cumplimiento de las metas del Gobierno de crear empleo y reducir la pobreza en Colombia.³³

Figura 1. Línea de tiempo histórica vivienda social Colombia



Fuente: Elaboración propia a partir de Vivienda Social en Colombia, Una mirada desde su Legislación 1918 – 2005.

Olga Lucia Ceballos, Alberto Saldarriaga Roa, Doris Tarchópulos Sierra

Es necesario señalar que la vivienda de interés social también inicio a marcar un referente a partir de la Ley 388 de 1997 en donde se especificó que los proyectos de vivienda debían tener un 35% mínimo de para ejecución de vivienda social y donde los municipios se enmarcaban en el desarrollo de la vivienda prioritaria 15% y la vivienda social 20%³⁴. Se les otorga también la autonomía, el desarrollo a las ciudades, la formulación de sus propios proyectos de acuerdo a la demanda que se encuentre en el municipio o distrito, con el fin de reducir el déficit nacional y local de vivienda (Ver mapa 1), proyectándose a una calidad en viviendas y a un cubrimiento de la demanda. (Molina, 1997).

1.2. DÉFICIT TOTAL DE VIVIENDA EN BOGOTÁ

El déficit se ha clasificado en cuantitativo y cualitativo. El primero se define como la cantidad de hogares que no tienen una vivienda adecuada, la comparten o están en un

³³ <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/viviendas-100-por-ciento-subsidiadas>, Consultado el 14 de noviembre 2016.

³⁴ Decreto 1077 de 2015. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

hacinamiento no mitigable. El segundo, se refiere a la calidad de la vivienda, aunque sea estable su construcción, donde el hacinamiento es mitigable, pero carecen de servicios necesarios para la habitabilidad³⁵; la gráfica que se describe a continuación muestra el déficit total para Bogotá a partir de dos rangos determinados por hogares y mostrando su porcentaje desde 1993 hasta el 2014.

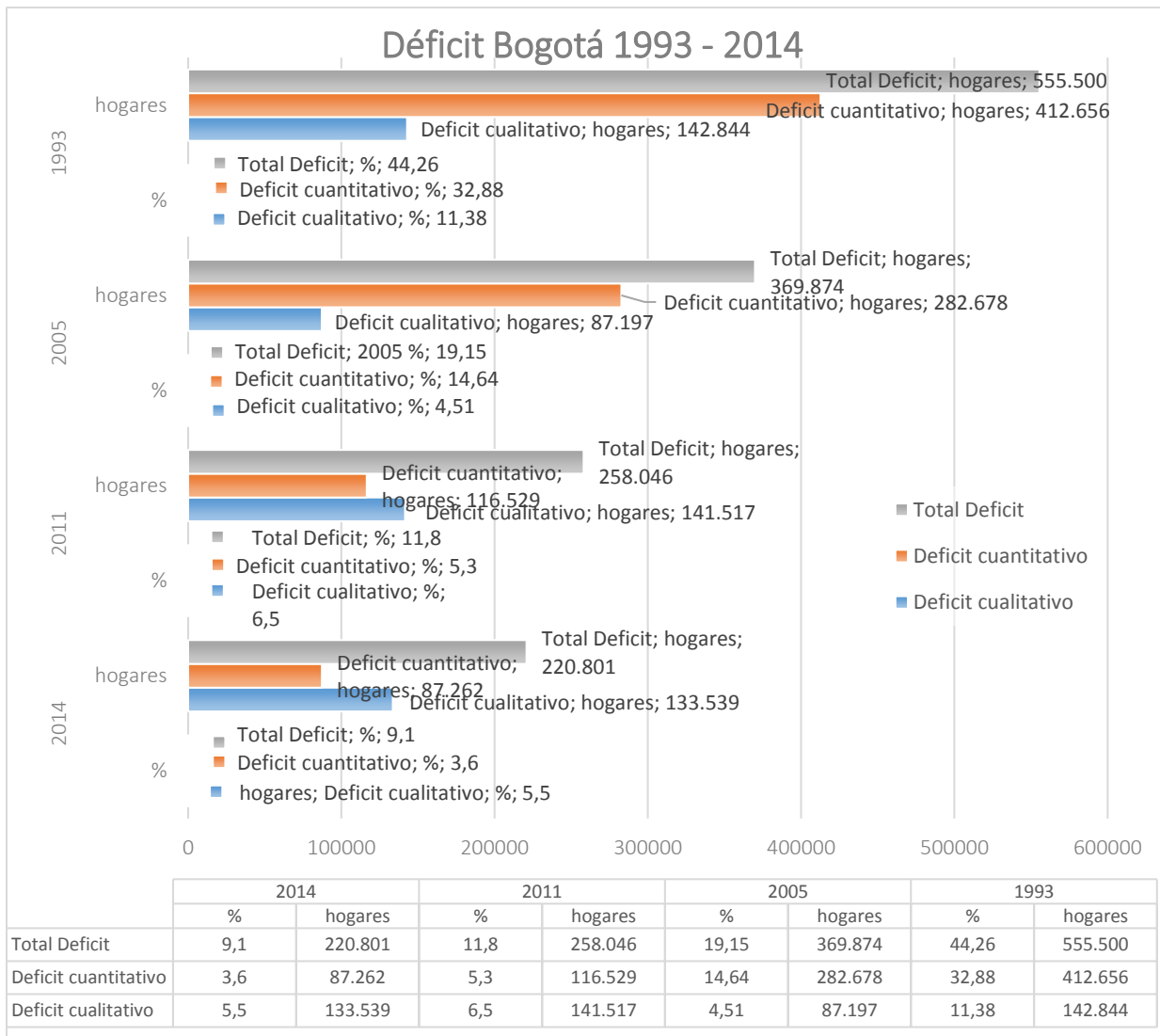
Para el caso de Bogotá como se muestra en la figura 2, según el censo DANE muestra el total de déficit en Bogotá, (Cuantitativo y Cualitativo) del año 1993 al año 2005, se evidencia una reducción del déficit de vivienda en un **25,11%** que corresponde a ciento ochenta y cinco mil seiscientos veintiséis (185.626) hogares en **12 años** y el periodo del año **2005 al 2014 solo tenemos una reducción de ciento cuarenta y nueve mil setenta y tres (149.073) hogares** que corresponden a un **10,05%** en un periodo de **9 años**, se evidencia que a pesar de tener instrumentos de planeación, normas y adelantos constructivos, la reducción del déficit no fue proporcional al primer periodo analizado tomando una diferencia de **15,06pp** entre los dos periodos.

Además, si se analiza por el número de hogares se diría que solo trescientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y nueve (**334.669) hogares en 21 años han salido del déficit**, lo que permite determinar que el primer periodo de 12 años fue más efectiva la reducción del déficit en cuanto a hogares y no es directamente proporcional con el de los 9 años siguientes al tener una disminución más lenta, es decir, que la diferencia en hogares que superaron el déficit está en treinta y seis mil quinientos cincuenta y tres (**36.553) hogares** que en un periodo de tres años no será directamente proporcional y no se va a proyectar con tal fuerza que ayude a tener al menos la misma proporción en años comparable como lo muestra la figura 3.

³⁵ Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. Boletín censo General 2005. Déficit Vivienda.

Se hace necesario señalar que en cuanto al **déficit cuantitativo** la fluctuación oscila entre el año 1993 al 2014 en datos porcentuales de **29,28pp** en disminución y en **5,8 PP.** disminución en el **déficit cualitativo** en el mismo periodo, mostrando avances en cuanto a cantidad y no calidad de la vivienda social.

Figura 2. Déficit Cuantitativo y Cualitativo Bogotá 1993 - 2014

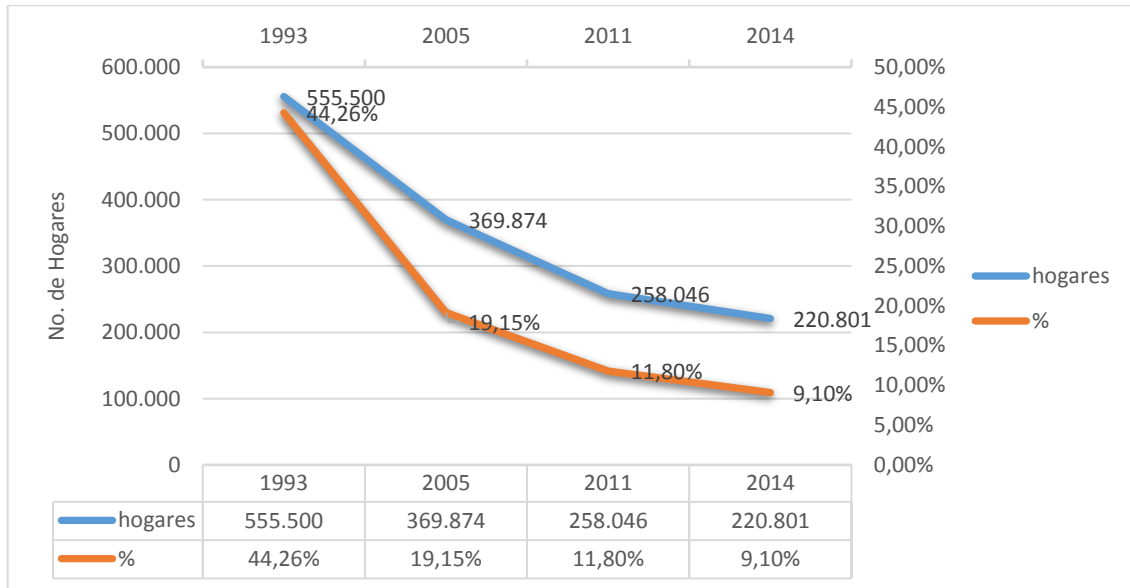


Fuente: Elaboración propia a partir de Datos Dane, censos 1993, 2005, 2011 y 2014 Bogotá Como Vamos. SDHT 2014³⁶

³⁶ El déficit habitacional en Bogotá D.C. 2014: Evolución y análisis socioeconómico de los hogares. SDHT

Se ve claramente la curva de disminución del déficit en el primer periodo analizado, pero en el siguiente, aunque hay disminución se evidencia una fluctuación más regular en la proyección de los datos mostrando el evidente problema de soluciones de vivienda social para la población de más bajos recursos o ingresos en Bogotá.

Figura 3. Total, Déficit Bogotá 1993- 2014



Fuente: Elaboración propia a partir de Datos Dane, censos 1993, 2005, 2011 y 2014 Bogotá Como Vamos. SDHT 2014

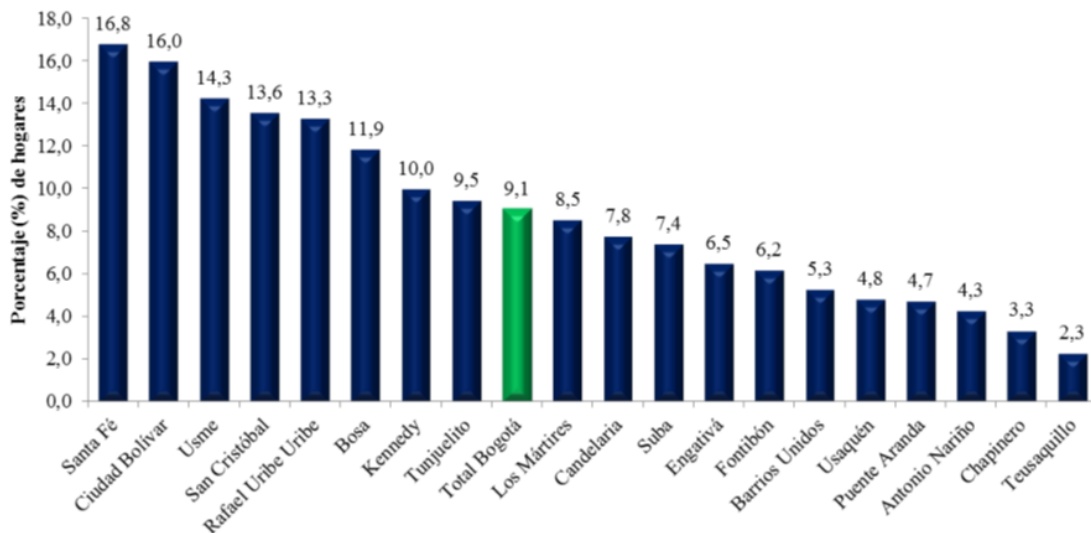
Esto marca en el trabajo investigativo un interés en Bogotá por sus procesos de planificación y lleva a identificar que ha permitido que se de este fenómeno de aceleración de la reducción del déficit tan rápidamente hay sido tan efectiva a través de su historia y porque se ha detenido esa disminución y no se han identificado instrumentos que no han permitido un alcance más efectivo en la vivienda social. Qué ha pasado en su desarrollo de planificación territorial.

Para entender esto, se identificó un autor que tuviera teorías del territorio, territorialidad y territorialización como Jérôme Monnet y por otra parte con Olga Lucia Ceballos en su estudio de marco normativo sobre vivienda social a nivel nacional, nos muestra una

trayectoria a través de otros investigadores³⁷ en un compendio que permite realizar una mirada más efectiva de las políticas de vivienda social en Colombia y pasar así a identificar en Bogotá por localidades los efectos de la política nacional.

Al realizar una inspección en los datos por localidad se muestra que con mayor déficit cuantitativo a 2014 esta Santafé con un 16,8% del total de hogares, (Ver mapa 2), lo que lleva a esta investigación a centrarse en esta localidad como lugar específico dentro del territorio de Bogotá D.C., puesto que localidades como ciudad bolívar que un índice poblacional más alto sería aún más justificable el déficit, pero que ha hecho que el índice cuantitativo este desbordado en la localidad. La figura 4 muestra la desagregación a 2014 de ese déficit cuantitativo.

Figura 4. Desagregación del déficit cuantitativo 2014



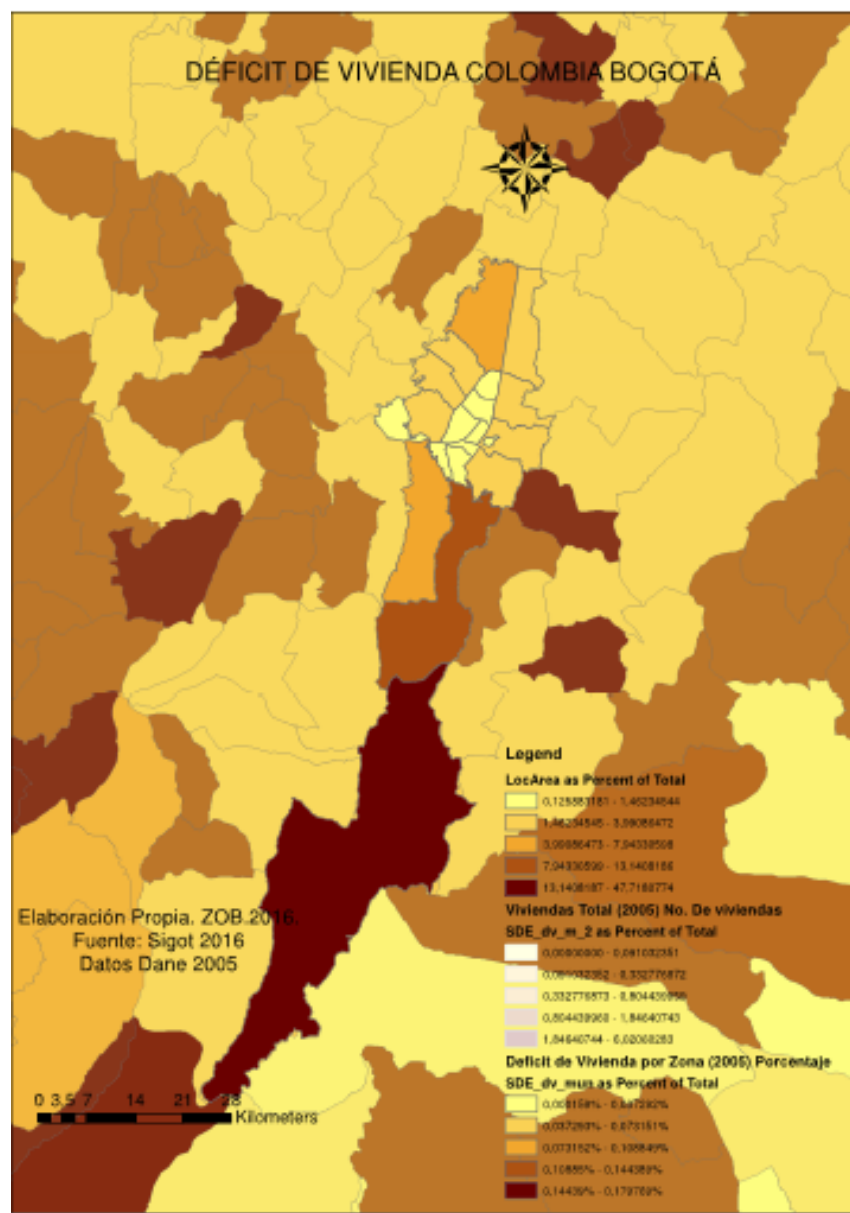
Fuente: Política Distrital de Vivienda y Hábitat. DANE, SPD, SDHT. Diciembre 2015. Pág. 21.

Es necesario mostrar cómo ha sido el déficit de vivienda geográficamente en Bogotá para entender el problema que se aborda en la carencia de vivienda en las localidades de la ciudad, si Bogotá a 2014 presentaba un déficit total de 9,1% la localidad de Santafé está desbordada en su carencia a la vivienda en un 7.7 %, hay que ver que la población flotante,

³⁷ Tarchópulos, Doris. *Vivienda social en Colombia, El sistema nacional de vivienda de interés social (1990-2007)*

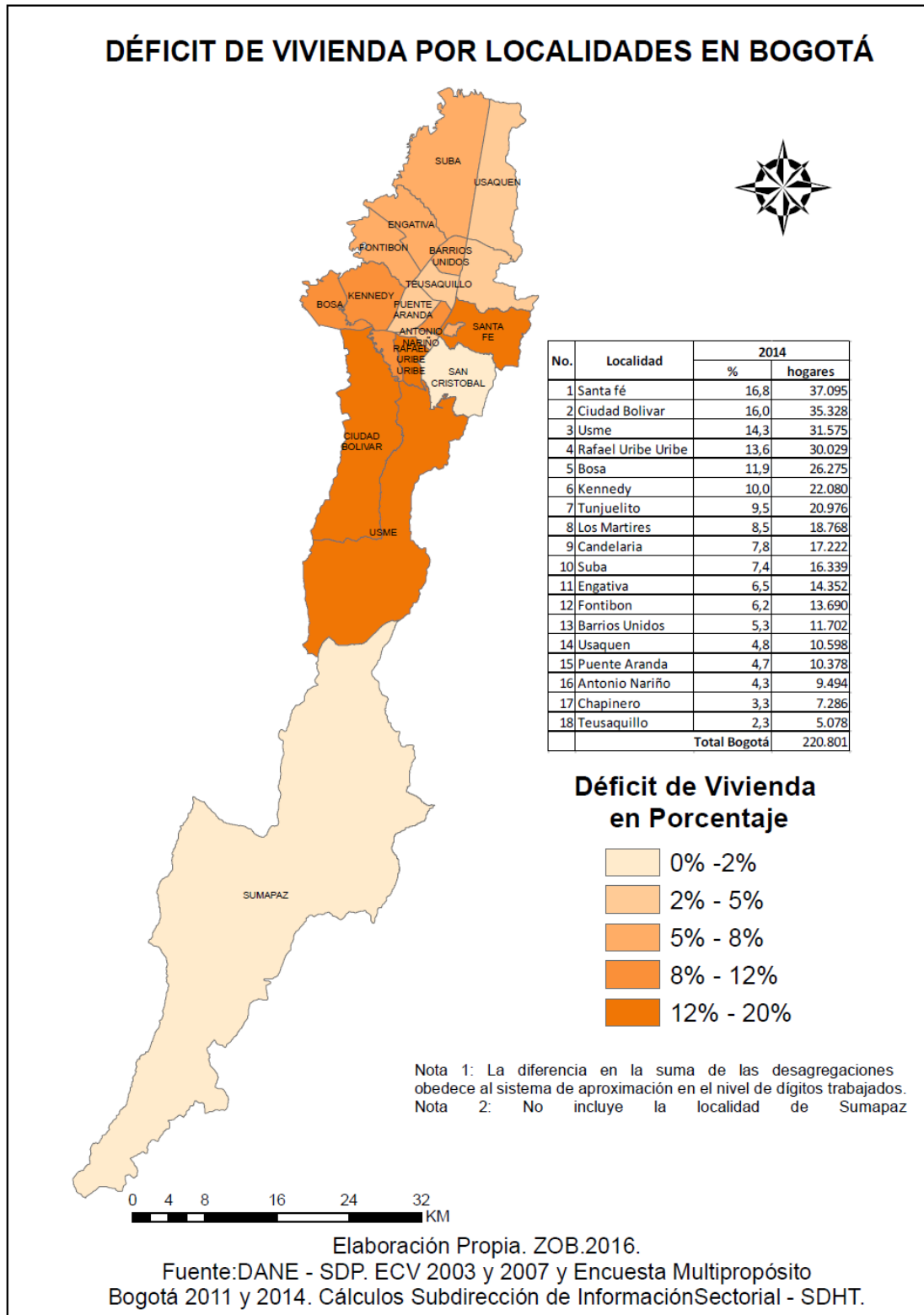
la población vulnerable de la localidad presenta un gran reto a cubrir ya que por sus condiciones físicas y entorno ha generado hacinamientos en varia parte del centro de la ciudad en condiciones d vida precarias para un ser humano. Lo que hace cobrar relevancia a la investigación de la localidad.

Mapa 1. Déficit de vivienda Colombia - Bogotá



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016. Datos Sigot – DANE 2005

Mapa 2. Déficit de Vivienda por localidades en Bogotá 2014



1.3. ELEMENTOS TEÓRICOS PARA EL ANÁLISIS PARA LA VIVIENDA SOCIAL

En este aparte se presenta la teoría expuesta por Monnet en tres aspectos fundamentales desde el territorio, la territorialidad, y territorialización el cual desarrolla para esta investigación a través del instrumento de planeación sobre los componentes del desarrollo urbanístico en los PP, en segundo lugar, se toma el marco normativo de la vivienda social haciendo una matriz de referencia normativa y finalmente se describe la política de vivienda social para la ciudad de Bogotá.

1.3.1. Teoría De El Territorio, Territorialidad, Territorialización (TTT) para el análisis del matiz combinada de contextos territoriales y categorías de la vivienda social en tratamiento de Renovación Urbana (RU).

Como uno de los conceptos básicos del marco teórico desarrollado se despliega el concepto de territorio según (Monnet, El Territorio Reticular, 2010)³⁸ partiendo que es un espacio físico, definido, producido y ordenado a través de acciones humanas que se fundamentan en dos visiones: *Propiedad Privada* y *Actividad Político -Administrativa*, en cuanto a estas dos visiones Monnet las desarrolla como movimientos individuales con transformaciones o secciones autónomas. En este sentido el territorio es un lugar tangible en donde se dan actividades cotidianas de la vida de los seres humanos ya sea en su totalidad o por fragmentos del mismo.

En un territorio, el actor se forma de acuerdo a donde se implante o emerja a nivel local o compuesto, realizando un reto – acción, frente a la concepción y producción del territorio con las cohesiones locales. Los entes nacionales y los valores inseparables que se den en el entorno producen espacio, pero etimológicamente la materia y la acción es el objeto del

³⁸ Jérôme Monnet, (2010). El Territorio Reticular.

sujeto; se genera entonces la interdependencia entre la concepción y la producción de territorio.

El territorio jurídico y político se basó en una competencia exclusiva de un actor, en cuanto al territorio individual, Monnet (2010). hace clara referencia en que este a través de la propiedad privada se cambia el entorno, lo que define territorio areolar. El territorio areolar es entonces el que se refiere a la extensión de los territorios en los cuales los actores locales forjan territorios sin importar las divisiones político administrativas, pero siguen lineamientos de Estado como un garante de organización territorial y el territorio nación propiedad del Estado -Nación, “Su Gobierno” “Su Territorio”, combina el área a nivel implícito o explícito.

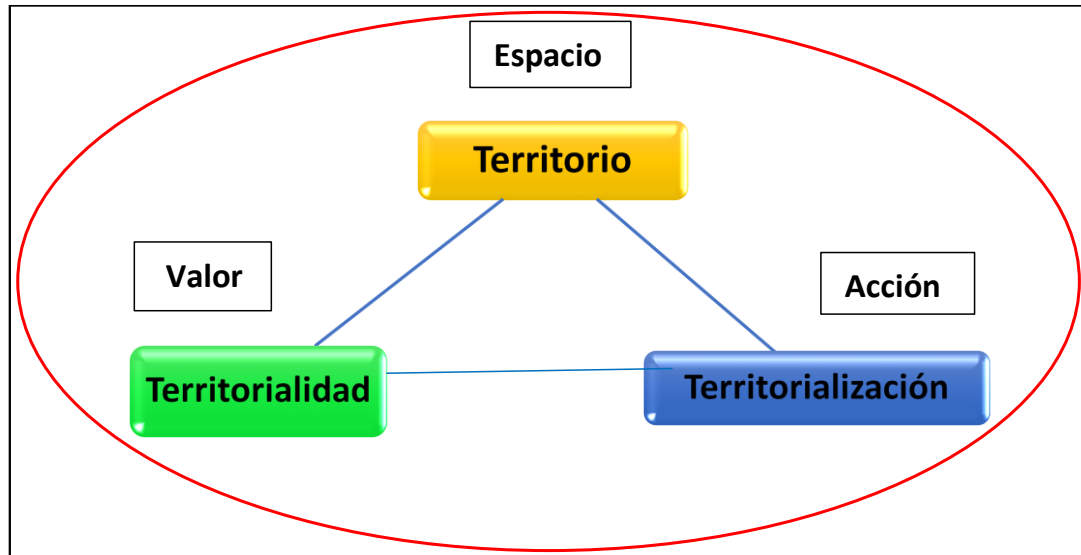
Surge entonces la territorialidad jurídica que es donde un actor posee la capacidad de ejercer jurisdicción sobre una superficie y todo lo que no enmarca este concepto se entenderá como ex territorialidad, ya que serían las excepciones de lo local (Etnias), lo diplomático (Embajadas), al no poder ejercer un control de Estado en el espacio y no se logra imponer en el área (objeto material) o superficie que ha sido o va hacer intervenida; esto permite que los funcionarios urbanos busquen la relación de actores en medio de la subsistencia o reproducción de valores en un sistema o sentido de pertenencia del mismo.

La territorialización se convierte en una experiencia de la acción humana que se basa en valores para producir territorios, según (Vanier, 2009); en un sistema socio- territorial asociado al territorio y la territorialidad con un espacio físico, creando redes, movilidad e intercambios a nivel urbano y humano. Se busca que la planeación sea dinámica y permanente haciendo que los procesos se perfeccionen en el tiempo pero que se basen en un territorio que integre valores de territorialidad y combine sus acciones a actores forjando la territorialización de un ordenamiento local o de ciudad.

En el esquema que realiza Monnet, se identifica tres elementos que siempre estarán presentes en el desarrollo de la planeación que son: el territorio descrito como el espacio

físico, la territorialidad como el valor agregado a el territorio y la territorializacion como la agrupación del territorio y la territorialidad. (Ver figura 4)

Figura 4. El Territorio, la Territorialidad y la Territorializacion



Fuente: Esquema elaboración propia a partir Monnet (2010). Sistema Territorial (2016).

Según Monnet (2010), El territorio es la base de desarrollo en una dinámica urbana, es entonces cuando las actividades propias de los seres humanos transforman el entorno y marca un espacio, con acciones repetitivas apropiándose de su entorno y generando valores a este territorio (territorialidad), cuando no hay efectos que transformen el territorio sigue en un estado de inactividad, pero cuando se combina el territorio y los valores agregados al territorio se transforma en la territorializacion y sigue su efecto al desarrollo urbano a través de la acción (TTT = EVA. (Monnet, 2016).

Los sistemas socio- territoriales que utilizan herramientas tales como los mapas, con límites administrativos y transformaciones viales en planos de orientación, han minimizando así la cartografía del territorio, pero cuando es fluido, pasa a convertirse en un espacio borroso sin mayor información de utilidad para los usuarios. Aunque las realidades sean diferentes la maya vial ha permitido construir redes cambiantes, globales y económicas se

ha formado una dinámica reticular con una superficie rugosa, determinado así por Monnet (2010).

A través del territorio se encierran las redes y este empieza a rasgarse o consolidarse la red con identidad, sosteniendo unas alteraciones en el mundo que se desarrolla en forma global y de consumismo, formando así el territorio **areolar**, es decir, el territorio reticulado cadenas de lugares (*Bonnemaison J., 1989*), formando el territorio con una dicotomía falsa en disposición de unos y producción de otros territorios múltiples; entonces el área, la red, los sistemas socio territoriales son **complejos, fluidos y borrosos**.

Igualmente una geografía fluida y borrosa en una ciudad permite que la ciudadanía o la entidad político administrativa sea la que intervenga el territorio, ya sea porque se han generado conurbaciones donde son espacios físicos que correspondían a una economía funcional y hacen de la metrópoli, es decir, hay una pérdida de lo antiguo y colonial o por el poder político, económico, que ha pasado a esquemas de actores más amplios y rompe la interacción con organizaciones y las dinámicas del espacio en la producción del territorio; el Estado se debilita e imposibilita a forjar un límite fijo en el territorio por las sociedades y los mercados.

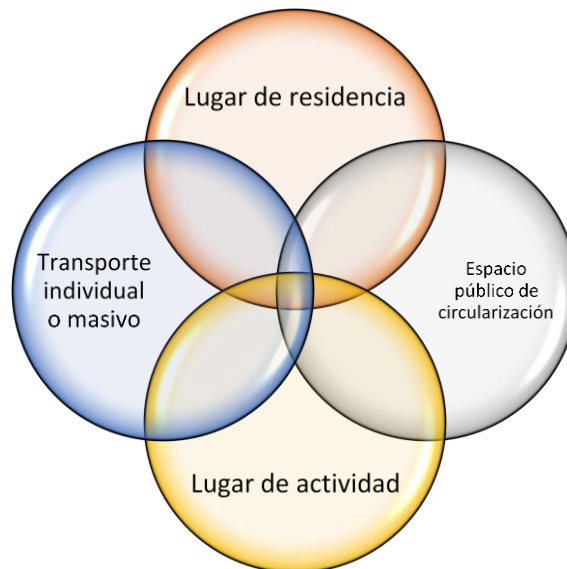
A través de las técnicas para medir redes y la circularización de las personas en territorios areolares donde se **rompen los límites político administrativos** se empieza a contemplar un territorio borroso a pesar de sus convergencias y fluidos permanentes o provisorios y de acuerdo a los movimientos humanos o los criterios a evaluar en un espacio cambian los contornos presentando una relativa fluidez que hace que se sigan trasladando más competencias a su accionar diario.

Según (*Bourdin, 2005*), las intensificaciones de las movilidades geográficas individuales resultan en una producción o representación de la ciudad fragmentada; es cuando la expansión urbana marca espacios de movilidad entre los lugares de residencia y trabajos que desempeñan las personas en las ciudades o nodos de acción económica adoptando los

territorios de movilidad en circularizaciones con flujo de peatones que afectan el espacio público, es decir un territorio reticular.

Sin embargo, el *lugar de residencia* hace que los picos de movilidad en la llegada y entrada a las actividades cotidianas conforme lugares de *movilidad masiva o individual*, limitados o restringidos de acuerdo al desarrollo socioeconómico de los países, ciudades o territorios, forjando redes, cadenas de establecimientos, ofertando productos que afectan el paisaje urbano y mobiliario del territorio, es decir los *espacios de circularización*; estos nodos metropolitanos reticulares hace que los flujos de personas en los territorios areolares concentren la demanda y la oferta en los *lugares de actividad*. (Ver figura 5).

Figura 5. El territorio Reticular



Fuente: Elaboración propia a partir del esquema de territorio reticular Monnet (2010).

De tal manera Monnet (2016), explica que la especialidad y la temporalidad hacen de los territorios areolares y reticulares una acción permanente y provisoria, en la cual los territorios areolares con un actor hacen control permanente en un territorio, pero se transforma

en provisorio cuando hay varios actores en un mismo lugar. A diferencia de los territorios reticulares fundamentan su acción con el derecho a la vía, al peatón, al paso en una acción permanente de infraestructura vial general, pero cuando la infraestructura no se encuentra presente da paso a un estado estacional.

Con el objetivo de leer la organización del espacio como territorio de un sistema territorial se evidencia la interdependencia de los territorios areolares en la ocupación continua en el tiempo y espacio con los territorios reticulares en la apropiación de las redes mobiliarias en forma recurrente como las calles centrales o perímetros urbanos viales en donde los cambios de los valores dado por acciones humanas cambia el uso, mas no el espacio, es decir se hacen nuevos territorios borrosos y fluidos (Monnet 2016).

Figura 6. Nuevos Territorios Reales, Fluidos y Borrosos



Fuente: Elaboración propia a partir Monnet (2010 - 2016). Fotografías archivo propio, Zulay (2016).

Si bien el sistema TTT es un accionar entre sus componentes, si se habla de urbanismo es necesario que las derivadas formen esquemas **de territorios nuevos en espacios afectados por la acción humana** exclusivamente con valores agregados al territorio ya sean económicos, culturales o espaciales dándole una connotación diferente al inicial lo que

lleva a combinar acciones repetitivas urbanas ejercidas por los seres humanos que construyen territorialidad y llevan a nuevos espacios de territorio con otras huellas plasmadas en la continuidad formando territorios reales, fluidos y borrosos. (Ver figura 6)

1.3.2. Marco normativo vivienda social Nación, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; Distrito.

Las bases de desarrollo territorial en Colombia se dieron por dos normas fundamentales como la ley 9 de 1989 en donde se tendió a la parte normativa urbanística para las intervenciones constructivas de las ciudades, con la definición de vivienda social y la ley 388 de 1997 que incluyen en el capítulo X la vivienda social para las familias de bajos recursos e hizo que los entes territoriales fueran autónomos impulsando la localidad territorial; debido a esto el Ministerio De Vivienda, Ciudad y Territorio plasma una normatividad de la política de vivienda nacional pero modifica estructura del plan parcial modificando el decreto nacional 2181 en su forma de presentación y adopción de los planes parciales.

Bogotá desarrolla el tema de vivienda a través del POT decreto 190 de 2004³⁹ y el decreto 436 de 2006 estableciendo el suelo urbano como eje principal de aplicación de la política de vivienda, para ello crea instrumentos de planeamiento de gestión urbana como las fichas normativas que son creadas para reglamentar un sector de la ciudad con un tratamiento urbanístico⁴⁰ y área de actividad⁴¹; adicionalmente permite la construcción de lineamientos de Planes Parciales (PP)⁴² identificando 43 de los cuales a enero de 2016 se encuentran en curso 13 (PP) en tratamiento de renovación urbana que están en el proceso de adopción de los planes parciales.

³⁹ Compilado del Decreto 619 de 200 y del decreto 469 de 2003.

⁴⁰ Elemento de la norma urbanística general que definen las formas generales de actuación de acuerdo a las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación. (desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral). Decreto 190 de 2004. Artículo 360.

⁴¹ Decreto 190 de 2004. Artículo 426.

⁴² *Ibíd.* Artículo 31.

Así mismo, se señala en el artículo 388 numeral 2⁴³ que los sectores de tratamiento de renovación urbana deben aplicar para proyecto VIS la misma norma del tratamiento de desarrollo y que zonas clasificadas como suelo urbano de renovación urbanística en la modalidad de desarrollo debe adoptarse un plan parcial⁴⁴.

El trabajo de grado se enfoca en un territorio determinando para el análisis: la ciudad de Bogotá, localidad de Santafé como fuente de información con el valor de un instrumento de planeación dado en zonas de tratamiento de renovación urbana como son los planes parciales contemplados en la ley 388 de 1997⁴⁵, analizando el componente como aparte a la vivienda (social) y que hasta el momento ha sido abordado por un marco normativo descriptivo y comparativo (Ver figura 7).

Se hace una clasificación de las normas a nivel de la Nación con respecto a los temas de vivienda social, los planes parciales que enmarcan la vivienda social, las instituciones involucradas en la regularización como el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las Secretarías Distritales, las entidades privadas y las normas de planeación urbana de Bogotá vigentes para realizar un marco normativo de referencia.

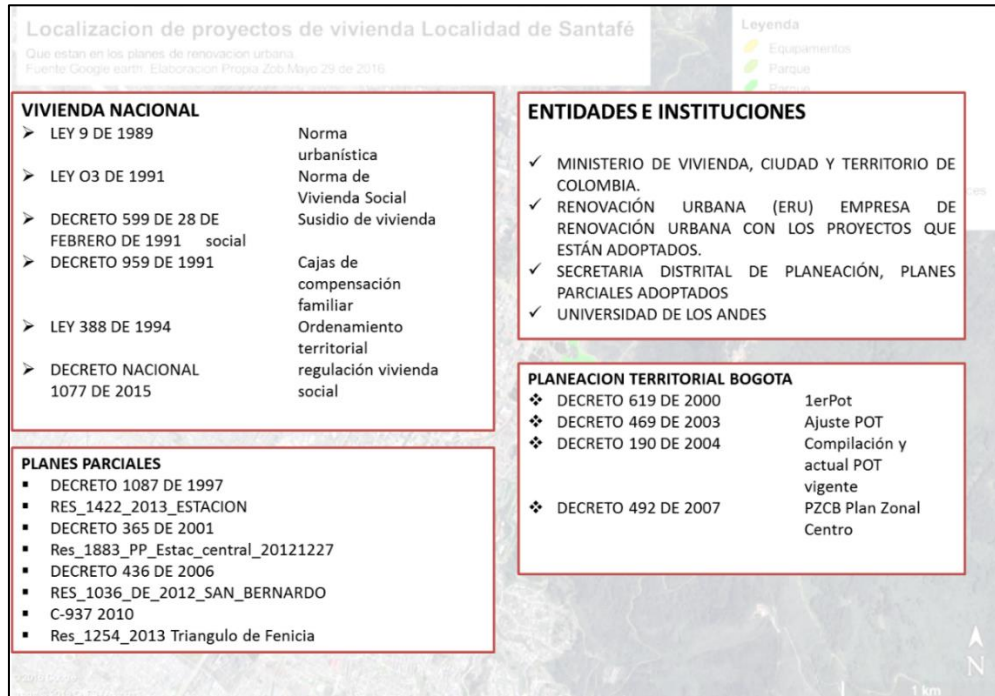
Al observar un sin número de normas descritas en la regularización nacional y distrital se hace necesario crear una matriz de referencia normativa en donde se identifica el tema a abordar versus los decretos, resoluciones y demás que llevan a vincular el artículo, párrafo, literal o numeral a buscar y realizar una mejor consulta de la regularización. (Ver Tabla 1).

⁴³ Decreto 190 de 2004.

⁴⁴ *Ibíd.* Artículo 32

⁴⁵ Artículo 19.

Figura 7. Marco Normativo vivienda social Colombia- Bogotá



Fuente: Elaboración propia a partir de la normatividad Nacional, del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio y Normas Bogotá D.C., 2016.

El compendio de normas a nivel Nacional y Distrital hacen que las aplicaciones de las mismas en el territorio se fundamenten en hacer que los tiempos de formulación, viabilidad y adopción sean un gran inconveniente en la ejecución de las políticas de vivienda social a través del tiempo, solo hasta que existe la voluntad política con el acompañamiento técnico se logran casos exitosos para el desarrollo de las ciudades.

A continuación, se presenta una matriz de referencia de la nación, el ministerio de vivienda, ciudad y territorio y de Bogotá Distrito capital de las normas emitidas para el desarrollo de los planes parciales con el componente de vivienda (social) y así entender la estructura jurídica que nos rige con la dimensión de transformación del territorio de Bogotá a través de las acciones jurídicas de valor en los territorios que se van formando con la referencia a los niveles normativos según sea su competencia.

MATRIZ DE REFERENCIA NORMATIVA DEL COMPONENTE DE PP Y VIVIENDA (SOCIAL)

Descripción	Norma Nacional				Norma Ministerio de Vivienda			Norma Bogotá		
	LEY 388 DE 1997	Decreto 2181 de 2006	Decreto 4300 de 2007	Decreto 4065 de 2008	DECRETO 4259 DE 2007 y como decreto nacional	Decreto 0075 de 2013. 23 enero	Decreto 1478 de 2013. 12 julio	Decreto 1077 de 2015	Decreto 190 de 2004	Decreto 436 de 2006
Planes Parciales	Art. 19, 27.	art 2 literal 12, art. 1. 4, Título II art.5 ss,	Título I, Art. 2,3,4,5, título II	Art. 2 numeral 2.2; 3; 4 numeral 1, 2.1,2.2, parágrafo 1, 2 ; 6 parágrafo.	Art 1 numeral 1; 2;	Art. 1 numeral 2, 11; 4; 8 numeral 1 literal a, numeral 2 literal e, parágrafo; 18 numeral 4	Art 1; 3; 4; 5; 6; 7; 8;		art 19, 31	
VIS	Art 7 literal d; art. 8 literal 7; art 13 numeral 5; Art. 15 numeral 3.2, parágrafo 1; Art. 16 numeral 2.3; Art. 18, 36; 58 literal B; Art. 83 parágrafo 4; art 85 numeral 1; art 113 parágrafo 1; art 118, 119, 134	Artículo 24, numeral 7			Art 1 numeral 6; 2; 4; 9;(25%)	Art 1 numeral 13; 2; 3; 5 parágrafo; 7; 8 numeral 2 literal f; numeral 3, parágrafo; 18 parágrafo transitorio	25%		Artículo 350	
vip					Art 1 numeral 7; 4; 6; 9; (15%)	Art 1 numeral 14; 3; 4 (20%) parágrafo 3;	20%			Artículo 13 numeral c, artículo 18
EQUIPAMENTOS	Art. 7 numeral 3 literal c; 8 numeral 2, 9; 12 numeral 2, 2.4; 13 numeral 2; 14 numeral 2.4; 16 numeral 1.4, 2.1; 19 numeral 4; 37; 39 parágrafo; 41; 51; 84 numeral 5; 85 literal 2,3; 104, 112, 113 parágrafo 1.	Art. 2 numeral 6, 12, 13; 7 numeral 2.2.3; 18; 24 numeral 6.4; 25 numeral 3, 4, parágrafo; 26 numeral 1; 27 parágrafo 1, 2 numeral 1, 3.			Art. 1 numeral 3; 6	Art. 1 literal 1, 6; 8 numeral 1 literal b; numeral 2 literal a, i,	Art 4 numeral 2.2.3.			8%
ESPACIO PÚBLICO	Art 1 numeral 3; 15 numeral 1.2; 19 numeral 2, 4; 22 numeral 1; 34; 37; 41; 43; 73; 78; 85 numeral 3; 99 numeral 1; 101; 103; 104 numeral 2; 107; 112; 113 parágrafo 1; 115 numeral iv; 117 parágrafo; 124; 127.	Art 2 numeral 6; 7 numeral 1.2.; 2.2.3; 25 numeral 3 parágrafo; 26 numeral 1; 30		Art 2 numeral 3; 8	Art. 1 numeral 3;	Art 1 literal 6, 8 numeral 1 literal h	Art 4 numeral 1.2, 2.2,,3			17%

Fuente: Elaboración Propia a partir de las normas nacionales, distritales y del Ministerio de vivienda, ciudad y territorio. Zulay, 2016

1.3.3. Política de vivienda social en Bogotá

En efecto, la política pública de vis es eminentemente nacional y sectorial, con una lógica de regulación vertical, expresión del estado soberano y del gobierno del territorio, y un instrumento nacional a cargo del presupuesto general de la nación es el subsidio familiar de vivienda, aplicación directa del mandato constitucional sobre “el derecho a una vivienda digna” que debe garantizar la nación. (JOLLY, 2010)

Se enmarcan elementos teóricos para explicar la Política de Vivienda Social como intención de gobierno contenida en los planes de desarrollo, el proceso de implementación con instrumentos como el POT, Planes parciales, Zonales y el territorio como parte física donde la política toma otro elemento de política pública como acción en la relación de los instrumentos de planificación, diferenciando entre Proyecto de Vivienda en un Territorio y Proyecto Territorial de Vivienda haciendo una vinculación de intervención en los proyectos de vivienda. Finalmente, el evaluar los proyectos de vivienda en el territorio con los atributos físicos de ciudad y su grado de interacción con lineamientos del Arquitecto José María Ezquiaga. En la relación de espacio y territorio (ciudad) siendo un objeto socio espacial e interrelacionado entre la territorialización y la territorialidad.

La Política de vivienda distrital está dada en el documento “Política Distrital Integral De Vivienda Y Hábitat” diciembre 2015. Secretaria Distrital de Hábitat; en donde se describe la política de vivienda distrital como el suelo y la producción del mismo eje central para realizar programas de vivienda prioritaria, mira estratégicamente la integración social estableciendo porcentajes para los constructores al desarrollar vivienda de interés prioritario, fomenta los bienes fiscales distritales, hace un referente y protege al propietario original haciendo que el derecho a obtener el predio prevalezca para la renovación urbana y enmarcando la rehabilitación de los sectores como eje fundamental de la renovación.

Adicionalmente fomenta la legalización, regularización de las viviendas y hace un esquema de dinámica urbana con los reasentamientos buscando formas de financiación, como los subsidios a en especie y de arrendamiento combinándolo con el mejoramiento

de barrios y vivienda en servicios públicos vitales; para el caso de la vivienda el POT vigente describe la política de vivienda para Bogotá en su artículo 9.

“...La política de hábitat y seguridad humana integra la oferta de vivienda a la oferta de movilidad, espacio público y equipamientos dotacionales de salud, educación, recreación, seguridad, justicia, movilidad local y servicios públicos domiciliarios...”⁴⁶ Adicionalmente integra los elementos de acción con el entorno y dice la estructura de la planeación de la vivienda en Bogotá con todos los componentes de mejoramiento de vida a través de una vivienda digna y equitativa para los estratos menos favorecidos.

Lo que hace pensar que la vivienda como un derecho constitucional ha empezado a definir la política pública de vivienda a través de los estándares nacionales, se ha venido realizando de la política pública de vivienda como un eje central para su desarrollo, pero a nivel distrital ¿qué ha sucedido?, pues bien si nos remontamos a lo hecho en Bogotá notamos que en las administraciones han puesto en su plan de desarrollo las intenciones políticas del programa de vivienda buscando solo cumplir con el mandato constitucional, pero no había una política distrital de vivienda escrita que llevara los componentes de desarrollo bajo las necesidades de la ciudadanía y bajo los parámetros que el distrito tiene en sus diferentes localidades.

La elaboración del ciclo de la política se parte de la agenda pública, la formulación, adopción de la decisión, implementación y evolución; no de la evaluación de los planes de desarrollo si cumplieron o no las metas; solo hasta el 2015 se crea un documento que habla de la política de vivienda distrital por parte de la secretaria de Hábitat el cual compone el marco general de la política de vivienda, describiendo la producción de suelo y el urbanismo como eje primordial para la vivienda de interés prioritario. (Ver figura 8).

Se hace necesario señalar que la política de vivienda social en Bogotá (Ver anexo 1 y 2), tiene dos marcos de acción: el primero en la planeación del país a través de la organización

⁴⁶ Decreto 190 de 2004.

de los territorios dándoles autonomía en su construcción y desarrollo, en segundo lugar, en la planeación de ese territorio autónomo es así como se describe el contexto general. Bogotá se ha convertido en la cuna de integración de normas aún sin saber si son los procesos más adecuados de aplicación al territorio.

Figura 8. La vivienda en los Planes de desarrollo Bogotá 1996 - 2020



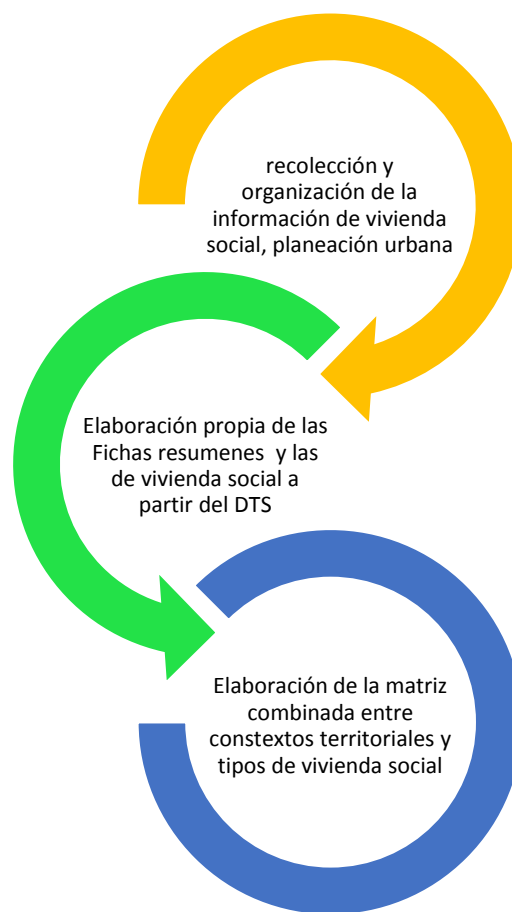
Fuente: Sesión 6. Cátedra el Gobierno de la ciudad. El caso de la política pública (nacional y distrital) de VIS/VIP. Complemento creación propia Zulay, 2016

1.4. METODOLOGIA APLICADA AL COMPONENTE DE VIVIENDA SOCIAL

La metodología se diseñó a partir de la necesidad de crear un referente que permitiera visualizar la vivienda social como una herramienta de análisis, para ello se conforma inicialmente una ficha resumen que parte del DTS, el cual genera unos insumos y componentes de cada plan parcial, Después se toma solo los datos de vivienda social con el objeto de analizar el componente en cada plan parcial.

Ya con estas dos fichas la de resumen y la ficha de vivienda se procede a mirar los contextos territoriales de cada PP seleccionado para el estudio y se cruza en referencia con el tipo de vivienda para identificar su trayectoria frente a la vivienda social y que aplicabilidad tiene en el desarrollo de la investigación. (Ver figura 9) Seguidamente se realizan entrevistas a los operadores públicos o privados para tener un contexto administrativo de cada PP en zona de tratamiento de RU.

Figura 9. Proceso Metodológico



Fuente: Elaboración propia a partir del desarrollo investigativo Zulay 2016

CAPITULO II. PLANEACION URBANA EN COLOMBIA Y BOGOTÁ PARA LA VIVIENDA SOCIAL

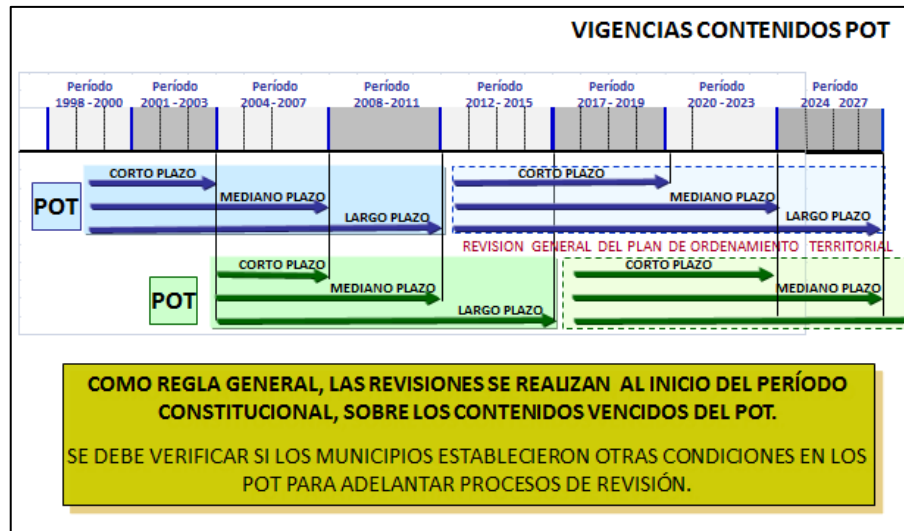
La planeación de las ciudades en un contexto nacional cuando se ha dado a los municipios y distritos la autonomía y la capacidad financiera que los lleva a tomar sus propias decisiones de acuerdo a su ámbito de competencias, a su territorio y a su potencial como ente territorial propone un reto para cada uno de ellos. Es necesario señalar como se ha planeado la vivienda en Colombia, Bogotá y como se ha creado sus políticas habitacionales para entender la estructuración que tiene la vivienda alrededor de nuestras ciudades.

Para el caso de estudio se hace énfasis en la planeación en Colombia a través de la normatividad y el direccionamiento nacional lo que influye directamente en el Distrito de Bogotá y lo lleva a fomentar su política de vivienda plasmada en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y que a través del tiempo la Secretaria Distrital de Hábitat (SDHT) publica la política de vivienda de Bogotá.

2.1.PLANEACIÓN URBANA EN COLOMBIA

Las diversas formas que hay de la planeación requiere de un ordenamiento territorial este trabajo de grado fue enmarcado en la ley 388 de 1997 en donde se vinculó el desarrollo como eje de la ley orgánica, adicionalmente es necesario recordar que fue la ley la que otorgo el poder de desarrollo a los 1120 municipios que hay en nuestro país en tiempos precisos de ejecución, los cuales iniciaron con una vigencia de 10 años y actualmente tres periodos constitucionales es decir 12 años, lo que hace que para esta vigencia se inicie un periodo de reformulación de los planes de ordenamiento territorial. (Ver figura 10).

Figura 10. Tiempos y vigencias de los POT en Colombia



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Revisión y Ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. 2012.

Igualmente, con el objeto que los mismos territorios desarrollaran sus esquemas, planes para ser más coherentes con la realidad y fortalecer la institucionalidad, se han establecido instrumentos de acuerdo a la extensión urbana y rural que existe en Colombia, centrándonos más en la planeación urbana a pesar de ser un país con el 99,6% está conformado por área rural frente a un 0,36 % del área urbana del territorio colombiano para el año 2014⁴⁷.

Pasamos de una normatividad o una aplicación de la ley 9 de 1989 en temas urbanos, al desarrollo de un marco de instrumentos operativos, resultado de unas actuaciones urbanísticas en los municipios observando efectos como avances urbanos, concretando normas dispersas e inorgánicas con administraciones territoriales poco equitativas debido a la dispersión de las reglas y su aplicación empírica en los territorios con instrumentos de planeación más ágiles y flexibles para gestionar el suelo. (*Molina, 1997*).

Así mismo, las acciones urbanísticas⁴⁸ dieron un marco general de acción para el área urbana, fortaleciendo funciones públicas de urbanismo a través de la distribución

⁴⁷ <http://noticias.igac.gov.co/tan-solo-el-03-por-ciento-de-todo-el-territorio-colombiano-corresponde-a-areas-urbanas-igac/>

⁴⁸ Ley 388 de 1997. Artículos 8.

equitativa de las cargas y beneficios, los beneficios de la primacía del bien general sobre el particular, las funciones ambientales y ecológicas, todo esto con un marco general de participación democrática de los ciudadanos. Según (Molina 1997), el instrumento de la ley es la distribución igualitaria de las cargas (costes) y beneficios económicos (la rentabilidad más la plusvalía que está en poder de los particulares).

Entonces, la función pública de ordenamiento territorial en Colombia contiene en la acción urbanística (AU) una forma de articular de manera sistemática e independiente a los planes conformados por el Estado en el desarrollo del territorio; si la AU no está dentro del desarrollo del plan, vulnera el territorio y a su vez el planeamiento para el desarrollo urbano de las ciudades, nodos o conglomerados que requieran intervención urbana por el continuo desarrollo de actividades humanas.

En efecto la AU es el núcleo del planeamiento, pero se debe enfocar u otro concepto que transformó nuestra realidad urbanística y es la actuación sobre el territorio, ya que se enfoca a la regularización del territorios a través de las normas o el dictamen jurídico controlado desde el estado, colocando la autoridad pública como garante de los instrumentos de gestión en el urbanismo tanto para el sector público como privado, en muchas ocasiones la ciudadanía ha ejercido esquemas sociales que llegan a complementar estas normas o a restringirlas transformándolas en procesos ciudadanos. *“Los sistemas de actuación tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de los cuales se construye la ciudad real”*⁴⁹

Así mismo, los sistemas de actuación urbanística pública (AUP)⁵⁰ buscan conservar los elementos de división urbanística (Parcelación, Urbanización y Edificación), formando un

⁴⁹ Humberto Molina es economista y licenciado en Filosofía y Letras de la Universidad Nacional de Colombia, especialista en Planeación y economía urbana y regional. Asesor económico del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá 2000 y miembro del Comité para el Desarrollo Sustentable de Ciudad de México (2007). Director del equipo y redactor de la Ley Urbana de Desarrollo Territorial de Colombia. Asesor del Instituto para la Economía Social de Bogotá D.C. y Codirector de Taller en la Maestría de Planeación Urbana y Regional de la Universidad Javeriana.

⁵⁰ Ley 388 de 1997. Artículo 36.

conjunto de normas de acuerdo al territorio y de procedimientos que se llevan la normatividad nacional; los actores que intervienen a través del sector público incrementa la acción de los privados, realizando actuaciones obligatorias de estricto cumplimiento, destacando la enajenación forzosa⁵¹, la expropiación vía judicial, la expropiación vía administrativa⁵² y la actuación a través de unidades de desarrollo prioritario⁵³.

Sin embargo, la planeación urbana debe trascender económicamente de los habitantes del sector a intervenir, para evitar esquemas indeseables en busca de tener una mejor herramienta jurídica, que lleve a un desarrollo de territorio y no se conforme un esquema de leyes y normas indeseables que hacen que actores que desarrollan planeamiento, acciones y actuaciones urbanísticas distorcionen la realidad de los territorios solo por cumplir con las normas de una ciudad, localidad o territorio.

La actuación condicional en el desarrollo prioritario del Estado, en temas como la vivienda social da una serie de condicionamientos contemplando el plan, delimitando el área de actuación inscribiéndola en instrumentos públicos, distribuyendo adecuadamente las áreas como sistema formulando un PP⁵⁴ aplicando el debido procedimiento⁵⁵ para la adopción, los propietarios en terrenos y repartos de los beneficios, ya sea por recurso económico, participación de cargas, derechos de construcción y desarrollo entre otros⁵⁶.

Además, se debe considerar el proyecto o sistema de repartos en la concentración de la tierra, las cesiones obligatorias, la construcción y adecuación de los servicios públicos con las redes primarias y secundarias, sin dejar de observar los costes asociados al proyecto urbanístico de gestión, administración y financiación del mismo. Según (Molina 1997), se evidencia que se genera altísimas densidades de ocupación y construcción con una con

⁵¹ *Ibíd.*, Artículo 55,56.

⁵² *Ibíd.*, Artículo 63.

⁵³ *Ibíd.*, Artículo 53.

⁵⁴ *Ibíd.* Artículo 19.

⁵⁵ *Ibíd.* Artículo 27.

⁵⁶ *Ibíd.* Artículo 38.

especificaciones de habitabilidad muy deficientes con un abandono ínfimo en el espacio público, calidad urbanística y ambiental.

2.2.PLANEACIÓN URBANA BOGOTÁ

El ordenamiento en Bogotá se dedicó a un planeamiento a través de la norma y no del territorio, para el caso específico se evidencia que se realizó el POT de Bogotá en el año 2000⁵⁷, luego se ajustó en el año 2003⁵⁸ y posteriormente fue incorporado en el año 2004⁵⁹ haciendo un direccionamiento de la política de hábitat para la ciudad.⁶⁰

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, se describe la parte técnica que se debe tener en cuenta al realizar la planeación, empezando por la formulación del plan, la proyección y visión del mismo de acuerdo a los territorios, en el POT de Bogotá se describen varios instrumentos de planeación que son la estructura de aplicación al territorio como lo son los planes maestros, los planes parciales, las UPZ, estudios topográficos, medio ambiente que integran los aspectos técnicos del POT Bogotá.

Bogotá se ha dividido en Localidades y Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), para el caso de estudio se toma la localidad de Santafé (Ver mapa 3), puesto que es ahí donde se inician grandes transformaciones urbanísticas y se desarrollan proyectos de vivienda privados y públicos para la densificación de la ciudad con la apuesta de otorgar vivienda social por ser una de las localidades con más déficit habitacional por las condiciones de deterioro y de organización de la ciudad, aunque limita con el centro histórico de la ciudad se evidencia la precariedad en su entorno físico y social.

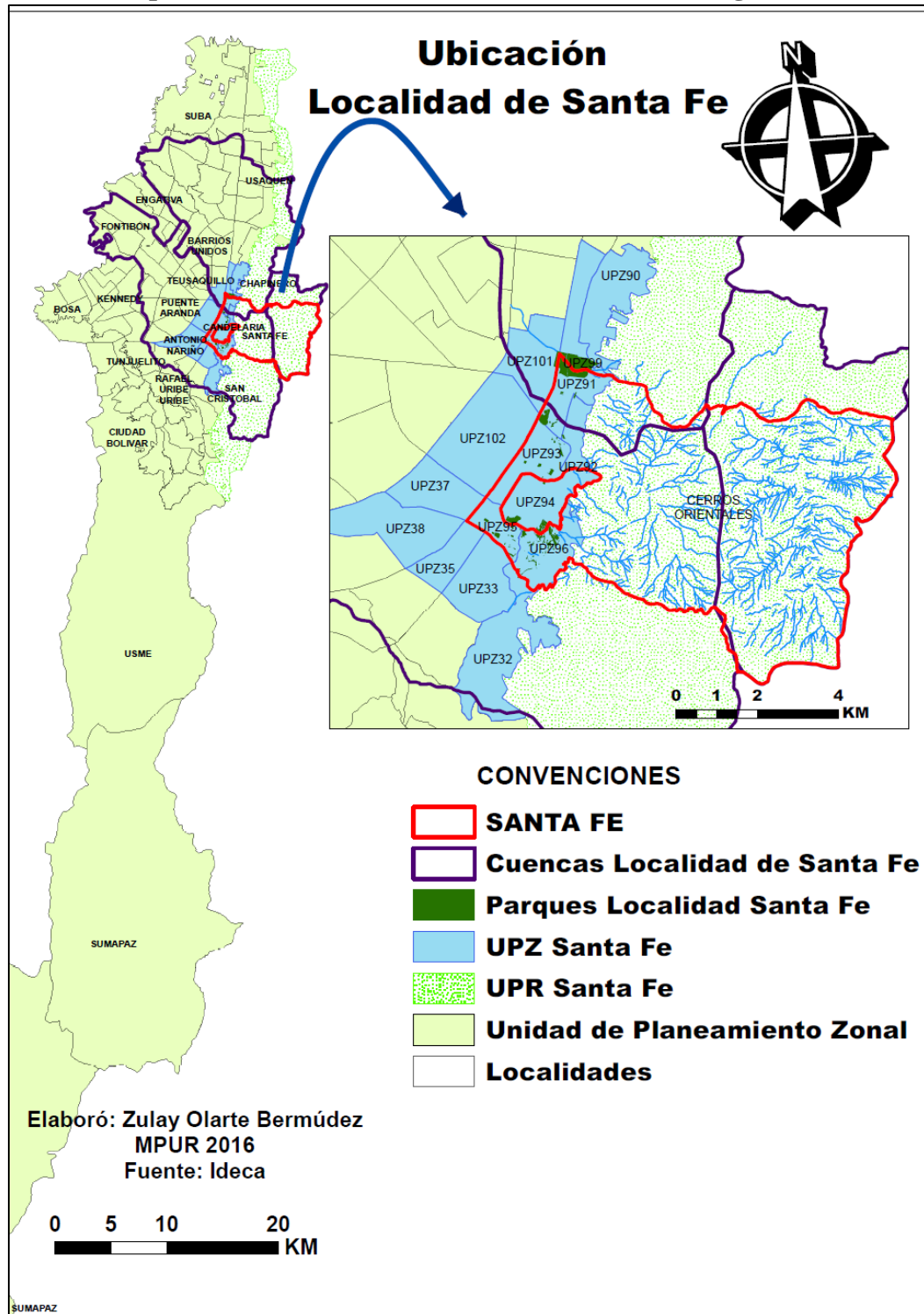
⁵⁷ Decreto 690 de 2000.

⁵⁸ Decreto 469 De 2003

⁵⁹ Decreto 190 de 2004

⁶⁰ Artículo 158.

Mapa 3. Ubicación De La Localidad De Santafé – Bogotá



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

2.3. LOS PLANES PARCIALES EN TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA EN BOGOTÁ

En los municipios la ley orgánica de desarrollo territorial (*Ley 388 de 1997*) permitió adoptar los Planes De Ordenamiento Territorial (POT) como un instrumento de planeación para organizar y administrar el territorio, otorgándole un esquema de autonomía en la decisión de aprovechamiento del suelo, dándole a cada ente territorial la potestad de organizar y clasificar el uso de su suelo hasta donde fuera sus límites político administrativos.

Es así, como el decreto Distrital 1087 del 14 de noviembre de 1997 modifica las funciones del Distrito y otorga la función de adoptar directrices y parámetros de formulación de los Planes Parciales (PP) siempre y cuando se sujete a las áreas urbanizables de las operaciones urbanas por medio de estos planes⁶¹; luego da la función al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) a través del decreto 365 de 2001⁶² hasta el 2006, que luego se convirtió en la Secretaria Distrital de Planeación (SDP).

El decreto Distrital 619 de 2000 adoptó las áreas mínimas para el desarrollo de los (PP) a) Suelo de expansión: 20 ha netas urbanizables; b) Suelo Urbano: 10 hectáreas y c) se interpretó que las áreas de excepción podrían tener (PP) si tenían mínimo 2 hectáreas si el suelo era urbano con áreas colindantes desarrolladas. Solo hasta el decreto de ajuste del POT el 469 de 2003 se realizó la revisión del mismo, a partir de este se permitió en Bogotá habilitar el suelo útil para construcción de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) con una mezcla de usos de suelo, equipamientos públicos e infraestructura priorizada, destinando un 15% para (VIP) y un 20% para (VIS) del área útil del proyecto a realizar según su localización y el tipo de vivienda a desarrollar.

⁶¹ Artículo 2, inciso 3.6, numeral 8 del mismo decreto

⁶² Artículo 2, inciso 2.3

Posteriormente en el decreto 190 de 2004 se desarrolla el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios⁶³ como una política de gestión del suelo dentro del ordenamiento urbana definiendo las escalas de acción así:

- *Nivel General:* a. contribución de valorización, b. tarifas de servicios públicos domiciliarios, c. la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación, d. y de transferencia de derechos de construcción.
- *Nivel Zonal:* a. contribución de valorización, b. los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción c. y los sistemas de reparto del Plan Parcial. d. los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.
- *Nivel local:* a. interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y b. otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.

Es entonces cuando Bogotá, acatando la dirección nacional desarrolla instrumentos como los Planes Parciales (PP) como complemento del POT adoptando en su inicio 43(PP), argumentando que es un instrumento de planeación para el planeamiento del suelo para áreas determinadas como suelo urbano que no están urbanizadas y para áreas incluidas en suelo de expansión urbana. (Ver figura 11)

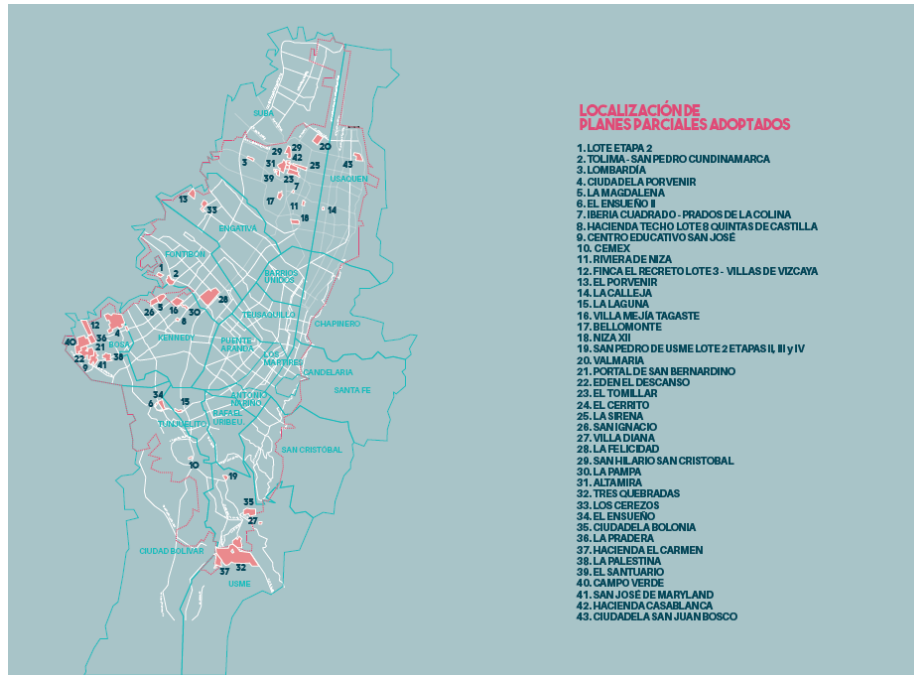
Adicionalmente a partir del 2007 se busca desarrollar una de las clases de tratamiento de Renovación Urbana (RU) (*Decreto 190 , 2004*)⁶⁴ con énfasis en el Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB) el cual busca crear del 2007 al 2038 un modelo de ordenamiento de

⁶³ Art. 29 decreto 190 de 2004

⁶⁴ Art. 360.

corredores ecológicos, circuitos entre barrios, respeto del valor cultural y patrimonial articulándolo con Planes Parciales de Renovación Urbana (PPRU).

Figura 11. Planes parciales en Bogotá 2000 – 2015



Fuente: Secretaria Distrital De Planeación (SDP).

Figura 12. Modelo de Ordenamiento Territorial PZCB



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación. Plan Zonal Centro.

La delimitación del plan zonal centro (Ver figura 12) y los proyectos de tratamientos por hectáreas se enfocan en las localidades del centro de la ciudad, Localidad de Santafé, Localidad de la Candelaria, Los Mártires y Teusaquillo. Este plan zonal pretende desarrollar nodos de intervención que dinamicen la economía de los sectores de acuerdo a sus actividades sinérgicas y funcionales de acuerdo a sus usos y su ocupación.

Adicionalmente, el PZCB busca articular sistemas de transporte y de desarrollo residencial en cuanto a vivienda privada, VIS y no VIS entendiendo como centro las personas y ciudadanos que actualmente desarrollan sus actividades y mirando las poblaciones flotantes que hay en la delimitación del plan zonal creado mediante el decreto 492 de 2007, (Ver mapa 4), reglamentando así las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) mencionadas en el párrafo anterior y fomentando las estrategias a seguir para el territorio.

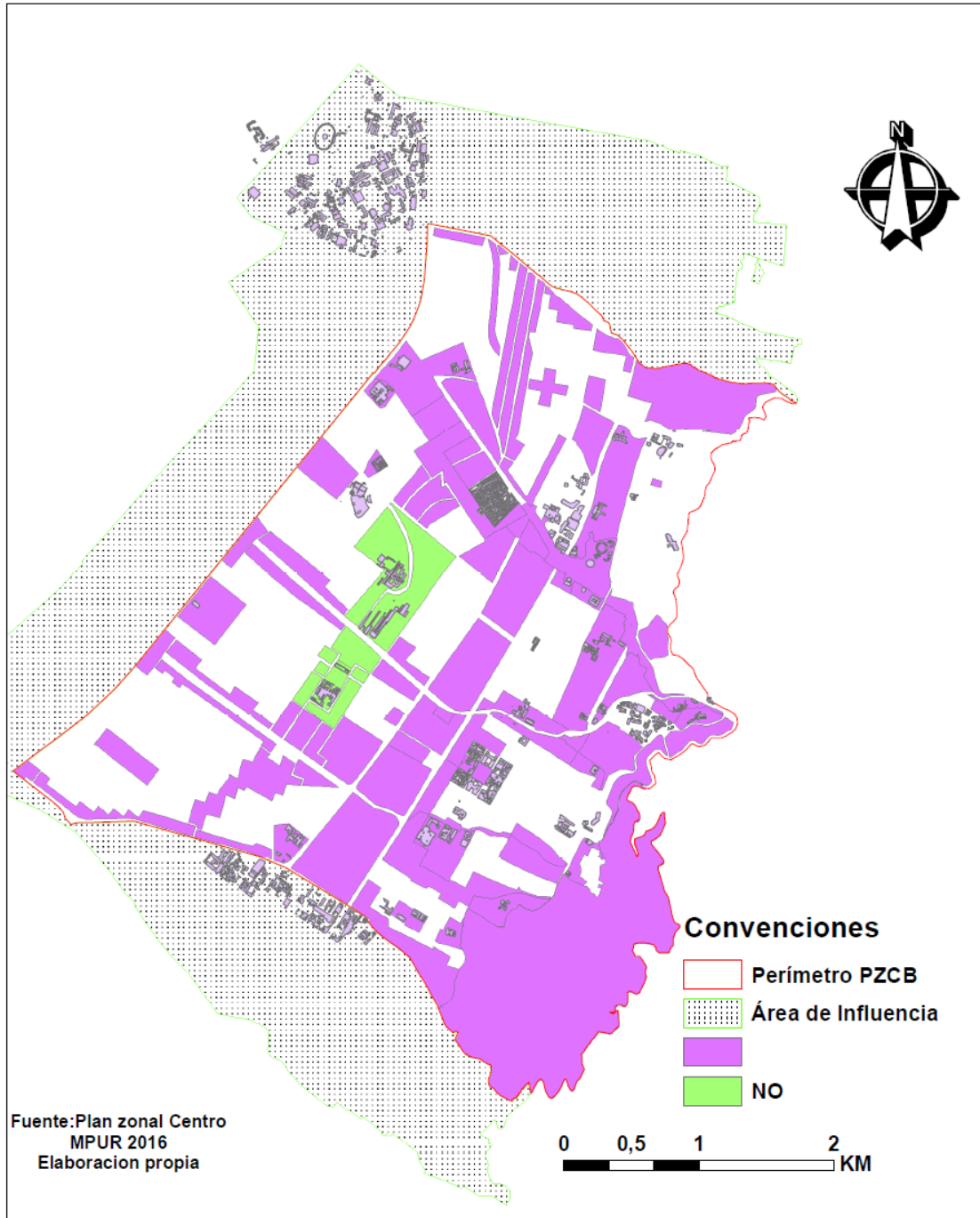
En el plan zonal centro se desarrolla la mayor renovación urbana que Bogotá haya vivido, es por ello que la localidad de Santafé toma importancia en el trabajo de investigación al contener tres planes parciales y cada uno de ellos con diferente tipo de avance: el PPRU San Bernardo en etapa de viabilidad con el mayor componente de vivienda social, el PPRU Estación Central adoptado con la mayor proporción de mezcla de usos o actividades económicas demandando servicios al proyectar vivienda no VIS y el PPRU Triangulo de Fenicia adoptado.

El PPRU Triangulo de Fenicia es uno de los que actualmente tiene la primera U.A.U. aprobada y posee la característica de vincular la academia en el desarrollo del plan como operador siendo un actor urbanístico privado e institucional realizando un proceso de renovación de vivienda metro a metro “...y una forma de garantizar la continuidad y modo de vida es a través de sistema de remplazo metro a metro porque esos momentos en Bogotá lo típico era que yo monetizaba estas situaciones...”⁶⁵.

⁶⁵ Suarez, R. Maurix. Entrevista octubre 20 de 2016. Universidad de los Andes. Gerente del Campus. Director Programa Fenicia Progresá.

Mapa 4. Plan zonal centro nodos

PLAN ZONAL CENTRO - NODOS



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-

2016

Los proyectos que en el momento se desarrollaban en plan zonal centro tuvieron un auge con la herramienta del pan parcial de renovación urbana y fueron expansivos en el área que se delimitó para el plan zonal centro (Ver mapa 5), con la participación que se le dio a la comunidad en el 2009, estos proyectos en muchos casos no sobrevivieron en el desarrollo del proceso de planes parciales de renovación urbana y quedaron como proyectos insuficientes. “...el procedimiento que se tiene de los planes parciales dice que primero formula y luego hace instancias de participación, entonces cuando uno formula ha tomado las grandes decisiones...”⁶⁶

El centro Ampliado es una estrategia operativa del POT y además hace parte del proceso de revitalización de la ciudad:

El programa de Vivienda y Hábitat Humanos estableció los siguientes ejes de Política: i) Gestión de suelo y urbanismo para la construcción de vivienda de interés prioritario; ii) Producción de vivienda nueva y de arrendamiento; iii) Mejoramiento integral de barrios y vivienda y; iv) Revitalización del Centro Ampliado; v) ruralidad; vi) servicios públicos; vii) control de vivienda; viii) gestión social.⁶⁷

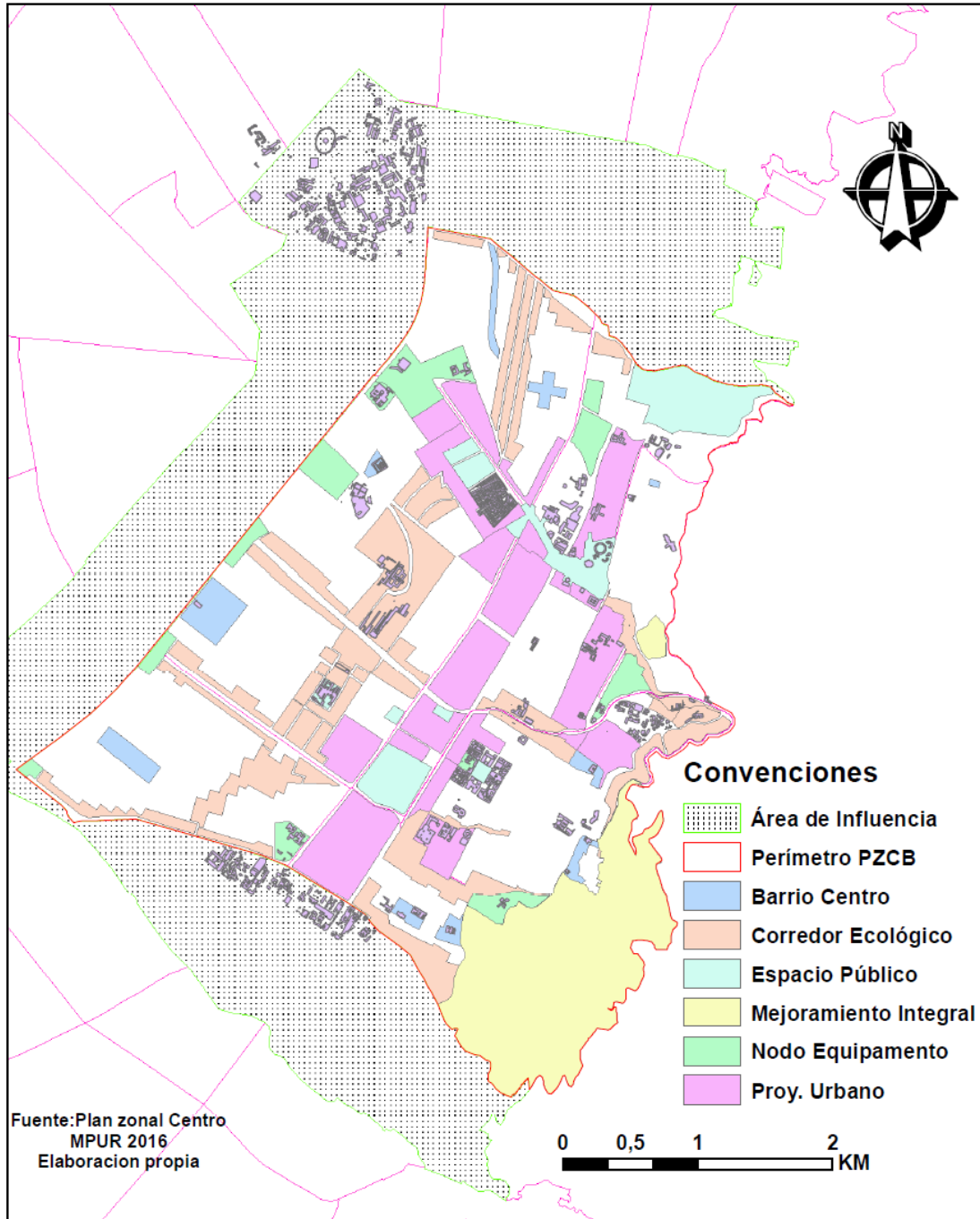
El POT Bogotá fortalece la organización de la ciudad hacia una visión condensa e incluyente en los sectores en donde se necesite la revitalización y la reactivación de zonas degradadas y deterioradas en su contexto, es por ello que el plan zonal centro toma gran importancia en la renovación urbana de la ciudad, realizando proyectos con diferentes énfasis en sus componentes, a continuación, se ilustra gráficamente los que al año 2007 estaba desarrollándose según el componente de afectación para la planeación urbana del momento:

⁶⁶Ibíd.

⁶⁷ Política Distrital de Vivienda y Hábitat. 2015. SDHT. Pág. 2.

Mapa 5. Proyectos del plan zonal centro

PLAN ZONAL CENTRO



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

Los planes parciales de renovación urbana (PPRU) en Bogotá que están en ejecución y aplicación a enero de 2016 estando vigentes en el proceso ya sea un estado adoptado, viabilizado o formulado se muestran en la siguiente tabla:

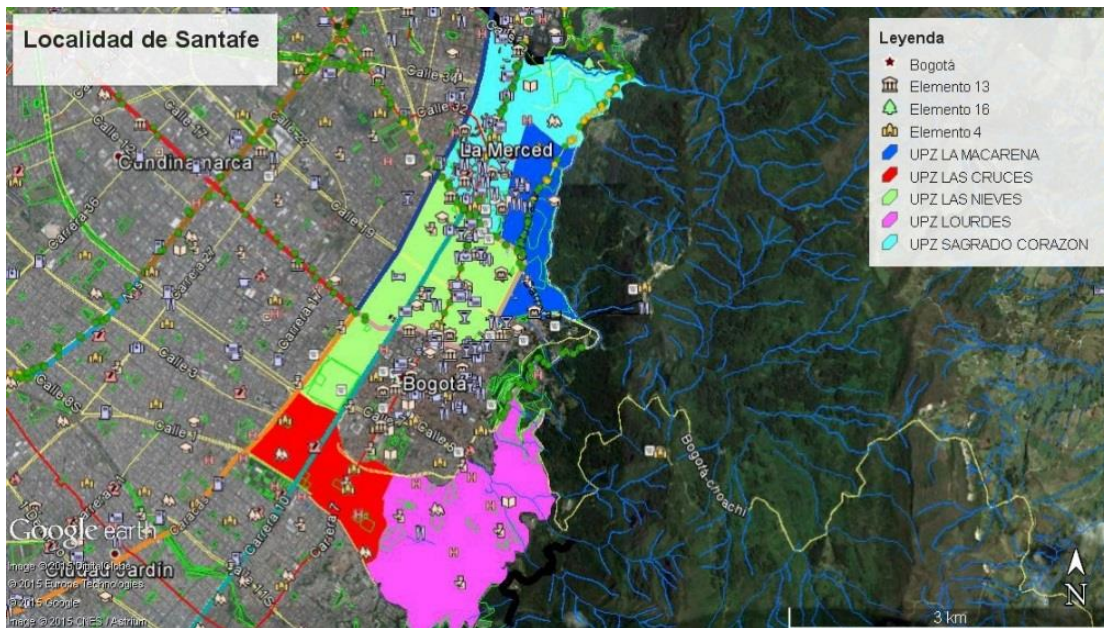
Tabla 1. PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA (PPRU) 2016

PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA (PPRU) 2016				
PROYECTO	No.	ÁREA (ha)	ESTADO ACTUAL	PROMOTOR
PROSCENIO	1	8,01	Adoptado - Delimitada la U.A.U. No. 1	CORPORACIÓN NIÑOS CANTORES (MISI, COMPAÑÍA DE TEATRO MUSICAL) R.L. MARÍA ISABEL MURILLO
ESTACIÓN CENTRAL	1	10,7	Adoptado	EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA
EL PEDREGAL	1	6,74	Adoptado	ALDEA PROYECTO S.A.
CLÍNICA SHAI0	1	3,64	Adoptado	FUNDACIÓN ABBOD SHAI0
TRIÁNGULO DE FENICIA	1	8,82	Adoptado / U.A.U. No. 1 aprobada marzo 2016.	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
LA SABANA / EL LISTON	1	2,93	Adoptado	GRUPO EMPRESARIAL RIV S.A. (GERENTE IVÁN VILLAREAL VÁSQUEZ)
Total proyectos adoptados	6	40,84		Hectáreas
LA FAVORITA	1	3,56	Viabilidad	FABIO TAMAYO (Propietario)
TRIÁNGULO BAVARIA	1	19,43	Viabilidad	METROVIVIENDA
SAN BERNARDO TERCER MILENIO	1	5,34 (SDP), 6,04 (DTS)	Viabilidad	EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA
Total proyectos adoptados	3	24,77		Hectáreas
SAN VICTORINO	1	13,3 (Det), 14,79 (DTS)	Formulación	ISRAEL VELAZQUEZ CONTRERAS A TRAVÉS DE PRODIURBE Y POSTERIORMENTE DE ECOURBIA S.A.S.
BAVARIA FÁBRICA	1	78,6	Formulación	METROVIVIENDA
CIUADELA NUEVO SALITRE	1	6,78	Formulación	OSPINAS Y CIA. S.A.
LA ALAMEDA	1	8,55	Formulación	EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA
Total proyectos adoptados	4	108,72		Hectáreas
Total proyectos adoptados PPRU	13	174,33		Hectáreas

Fuente: Elaboración propia Zulay, (2016) a partir de la tabla PPRU de la SDP 2016

Para la investigación del componente de vivienda (social) en los PPRU se seleccionaron tres casos de estudio de esta tabla y así poder aplicar el esquema de análisis propuesto en este trabajo de investigación; los casos de estudio fueron: dos casos que estuvieran adoptados (Triangulo de Fenicia y Estación Central) y uno en viabilidad (San Bernardo); el criterio de selección parte del interés de comparar cada PPRU que estuviera en una misma localidad declarada en tratamiento de renovación urbana y que estuviera vigente a las políticas públicas de vivienda social en la ciudad de acuerdo a las normas de cada UPZ.

Mapa 6. UPZ localidad de Santafé (Bogotá)



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

La localidad de Santafé está dividida en cinco Unidades de Planeación Zonal (UPZ) (Ver mapa 6): La Macarena, Las Cruces, Las Nieves, Lourdes y Sagrado Corazón que hacen parte del desarrollo del centro de la ciudad y que por su cercanía a la localidad de la Candelaria se hace necesaria su inserción a la RU, Se ubica los PPRU a estudiar en el mapa 7.

Mapa 7. Localización de los proyectos de vivienda seleccionados - Santafé (Bogotá)



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

Los componentes de desarrollo urbano mencionado por Mauricio de los Ríos España en su tesis de grado “*Contextos Territoriales y Proyectos Territoriales de Revitalización (Los Instrumentos De Planificación Como Una Necesidad Para La Implementación De La Política Pública De Rehabilitación De Territorios)*”⁶⁸ ha encaminado un estudio de definición de elementos básicos en la renovación de la ciudad como marco conceptual al identificar el modelo urbanístico, un modelo de gestión urbana, haciendo del proyecto urbano una combinación esquemática entre los dos modelos plasmados.

Se basa en el modelo de Jérôme Monnet, en donde la territorialidad y los proyectos territoriales forman parte del desarrollo urbano constituyéndose una acción pública dentro del territorio, que busca acciones públicas contundentes dentro de la territorialidad. En cuanto

⁶⁸ Mauricio de los Ríos España, 2012.

a la política de renovación urbana es necesario mencionar que no solo se renueva el espacio público sino cuando el centro de acción de la planificación es la vivienda desarrolla todos los ámbitos del territorio teniendo como base la política de renovación urbana los siguientes parámetros:

“promover la densificación de áreas centrales y los medios de transporte masivo (metro- Transmilenio – SIPT), reutilizar los edificios y proponer mezcla de usos para evitar largos desplazamientos, vincular a los propietarios en los proyectos de renovación y evite que se tenga que ir a vivir en otras zonas, renovar las zonas centrales a través de proyectos integrales formulados por el sector público y/o privado, generar suelo y subsidios para vivienda de interés prioritario”.⁶⁹

Esto lleva a una mirada hacia los espacios y lugares que podemos aprovechar en la ciudad para realizar la renovación urbana acorde con el entorno y el paisaje, describo que uno de los ejes fundamentales debe ser la vivienda ya que de ella depende la calidad de vida de los habitantes y la demanda de los servicios a futuro que se desarrollen.

Para desarrollar la política de renovación urbana el POT formula cinco acciones de interés para los proyectos a realizar incluyendo en primer lugar los proyectos integrales, en segunda medida estimular al capital privado a invertir garantizando su estabilidad financiera, como tercero hacer una norma menos compleja y que garantice transparencia, en cuarto lugar no hacer dispendioso los trámites administrativos y por ultimo brindar apoyo técnico y operativo a través de las instituciones para este caso la Empresa de Renovación Urbana actualmente fusionada con Metrovivienda.⁷⁰

Luego de realizar un contexto de como se ha planeado Colombia y en caso específico la ciudad de Bogotá, a través de las políticas públicas de vivienda y de territorio se desarrolla en el trabajo de como mirar el componente de vivienda (social) en casos específicos seleccionados para la aplicación de la metodología según los fundamentos descritos y en desarrollo a continuación en el capítulo III.

⁶⁹Boletín Renovación Urbana. Cámara de Comercio de Bogotá. Segunda Edición, diciembre de 2014.

⁷⁰ Decreto 190 de 2004. Artículo 159

CAPITULO III. ESQUEMA DE ANÁLISIS DEL COMPONENTE DE VI- VIENDA SOCIAL EN LOS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA

Los instrumentos de planeación urbana en Bogotá que se desarrollan en cuanto a la gestión urbanística y regulación de mercado del suelo permite promover instrumentos de reforma urbana, que para el desarrollo de esta investigación se detalla el PP como instrumento de gestión del suelo aplicable para alcanzar los objetivos trazados en el POT⁷¹. Para ello se promueve la política de renovación urbana (RU)⁷² que busca dar rehabilitación y funcionalidad a las zonas que han perdido su actividad ya sea por deterioro o degradación del espacio libre lo cual hace parte de interés de esta investigación.

Para ello se muestra un esquema de análisis a través de dos formas metodológicas: la primera son las fichas resumen de los DTS con la ficha del componente de vivienda social y la segunda es la matriz combinada alfanumérica que permite cruzar los contextos territoriales con los tipos de vivienda social. Esta metodología se desarrolla como una elaboración y creación propia, que lleva a determinar los aspectos principales de la vivienda social en los tres casos de estudio de la localidad de Santafé en Bogotá D.C.

3.1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE CONSTRUCCION DE LAS FICHAS Y MATRIZ COMBINADA

A partir de los (DTS) se estructura dos tipos de fichas con los siguientes elementos para analizar los componentes de vivienda social en planes parciales con tratamiento de renovación urbana en el ámbito de aplicación redesarrollo y reactivación:

⁷¹ Decreto 190 de 2004. Artículo 30.

⁷² *Ibíd.* Artículo 159.

Información fichas PPRU

- a) Localización y delimitación
- b) Ubicación plan parcial y condiciones generales
- c) Áreas generales
- d) Desarrollo
- e) Usos de suelo para vivienda vip, vis, no vip-vis, ru.

Información Ficha Vivienda social

- a) Número de unidades de vivienda o expresión en metros cuadrados.
- b) Promotor
- c) Estado del proyecto
- d) Forma de aplicación del proyecto de vivienda socia VIS o VIP

Información matriz combinada con los siguientes fundamentos:

Contextos territoriales

- a) *Caracterización de los Contextos Territoriales:* Dimensión físico espacial (aspectos geográficos y de localización, sistemas generales del territorio, ocupación del territorio, condiciones de ocupación del territorio, determinar el estado físico de las áreas.); Dimensión socio económica (clasificación y usos del suelo; composición y distribución de la población, viviendas y hogares; estructura económica y del empleo; mercado de la construcción en el territorio).
- b) *Categorización de los Contextos Territoriales:* por su condición espacial, su localización y por su tendencia en el desarrollo económico (residenciales con comercio

local, residenciales con servicios y comercios zonales y metropolitanos, residenciales con industria de bajo impacto, comerciales y de servicios metropolitanos con proyectos de vivienda articulados y por ultimo industriales.⁷³

- c) *Componentes de los proyectos territoriales*: el modelo urbanístico, el modelo de gestión urbana.⁷⁴
- d) *Tratamientos urbanísticos renovación urbana*: modalidad redesarrollo y reactivación⁷⁵
- e) *Tipo de proyecto de vivienda social en tratamiento de renovación urbana según su modalidad* (revitalización, redesarrollo, rehabilitación), para esta investigación se basará en los proyectos de Tratamiento de Renovación Urbana.

Categorías de vivienda social de acuerdo al tratamiento de renovación urbana

Son aquellas que para este análisis se presentan en los proyectos desarrollados en tratamientos de renovación urbana en la localidad de Santafé – Bogotá D.C.

- a) Vivienda de interés prioritario (VIP).
- b) Vivienda de Interés Social (VIS)
- c) Vivienda de Interés Social Renovación Urbana (VIS RU)
- d) Vivienda de Reemplazo (VR)
- e) Vivienda no VIP-no VIS

⁷³ Mauricio de los ríos. Contextos Territoriales y Proyectos Territoriales De Revitalización. (2012). página 29-31

⁷⁴ *Ibíd.* P. 33. Proceso y experiencia del grupo de crecimiento urbano de Bogotá, por densificación. Taller I Maestría en Planeación Urbana y Regional, grupo dirigido por el arquitecto Fernando Montenegro Lizalde.

⁷⁵ Decreto 190 de 2004. Artículo 374.

Se muestran a continuación en una tabla para mirar su rango versus subsidios de vivienda social aplicables de acuerdo a los ingresos de la población:

Tabla 2. Tipos de vivienda de interés social y aplicación del subsidio

Tipos de vivienda de interes social y aplicación del subsidio								
Tipo de vivienda	Valor máximo o precio limite equivalente SMLM	Aplicación del Subsidio en cuanto a la población	Precios máximos de las viviendas subsidiables	Aplicación del subsidio en cuanto al tipo de solución de vivienda	Categoría de vivienda en tratamiento de renovación urbana	Aplicación del subsidio en SMLM de acuerdo al valor de la vivienda	Clase de vivienda	
							Vivienda de Interés social	Vivienda privada
1	Hasta 30 SMLM	En todos los municipios	a) 100 SMLM para municipios con población igual ó inferior a 100.000 habitantes; b) 120 SMLM para municipios con población superior a 100.000 e inferior a 500.000 habitantes; c) 135 SMLM para municipios que integren el área metropolitana y/o municipios con población superior a 500.000 habitantes	a) Construcción ó compra de vivienda nueva o usada; b) Construcción en sitio propio; c) Mejoramiento de vivienda y adquisición de materiales para construcción; d) Arrendamientos	VIP	No mayor a 70 SMLMV	x	
2	Hasta 50 SMLM	En todos los municipios			VIS	De 70 SMLMV a 135 SMLMV	x	
3	Hasta 70 SMLM	Municipios con población superior a 500.000 habitantes			VIS RU	De 135 a 175 SMMLV	x	
4	Hasta 100 SMLM	Resto de los Municipios			Reemplazo	N.A.	x	x
5	Hasta 135 SMLM	Resto de los Municipios			No VIP - No VIS	N.A.		x

Fuente: Elaboración propia. Zulay, 2016. A partir de Tarchópulos, Doris. Vivienda social en Colombia, El sistema nacional de vivienda de interés social (1990-2007) Pág. 207-208 y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip> (consultado 27 de octubre 2016). Decreto 075 de 2013.

Para el caso de Bogotá en la actual política de vivienda social se describe así:

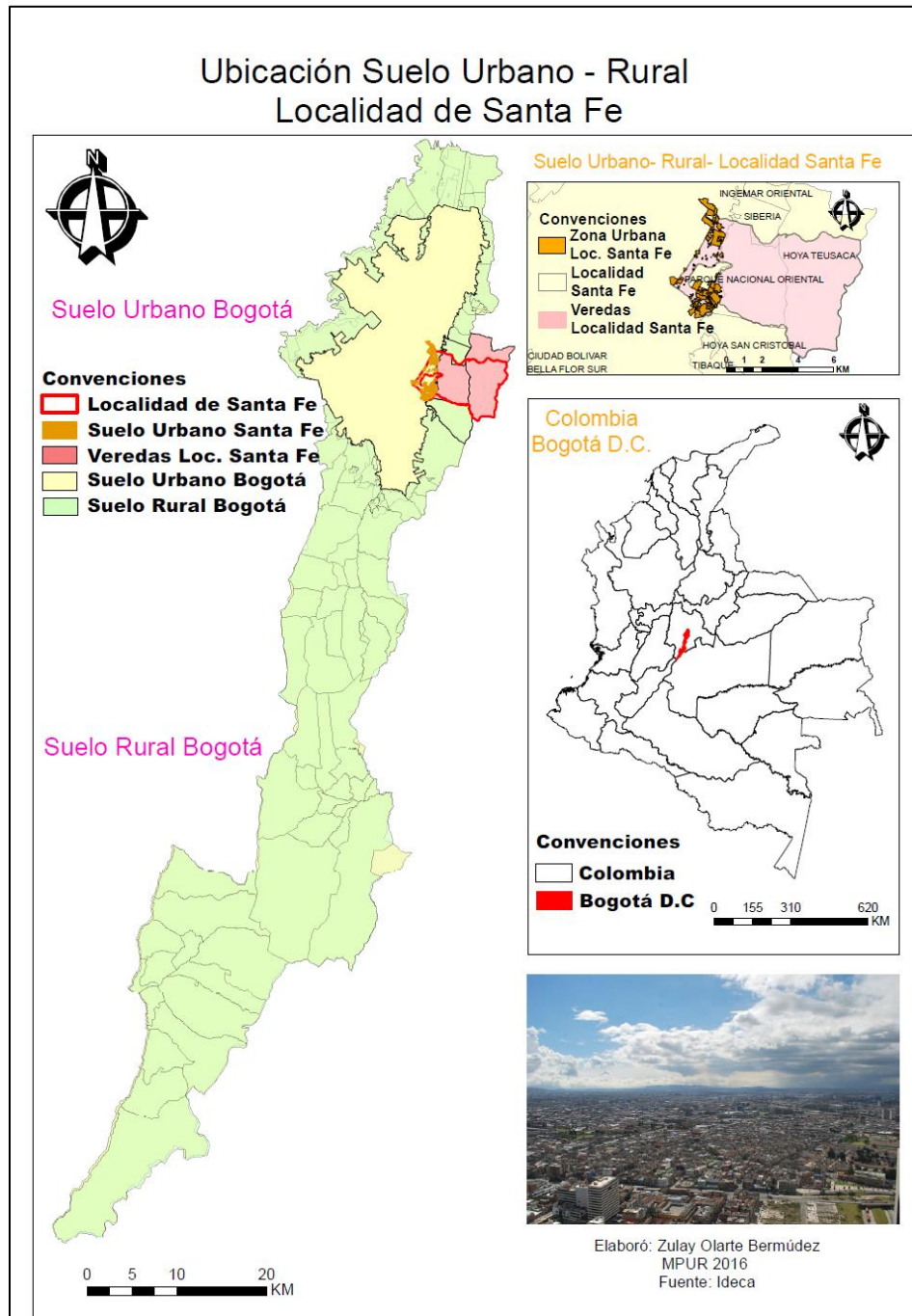
Tabla 3. Subsidios Bogotá D.C.

Subsidios Bogotá D.C.		
TIPO	VALOR VIVIENDA	VALOR
		SUBSIDIO
1	De 0 a 50 SMLMV	21 SMLMV
2	De 51 a 70 SMLMV	14 SMLMV
3	De 71 a 100 SMLMV	7 SMLMV
4	De 101 a 135 SMLMV	1 SMLMV

Fuente: JOHANA PAOLA MOLANO TORRES. ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL SURGIMIENTO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN BOGOTÁ: UNA MIRADA DESDE EL ANÁLISIS COGNITIVO. 2014. pág. 56-57

Como referencia de ubicación para aplicar los subsidios se hace la ubicación espacial del suelo urbano y rural en el mapa 8 para contextualizar la aplicación de los mismos:

Mapa 8. Suelo urbano y contexto rural de la localidad de Santafé - Bogotá



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-

2016

Ubicación de los casos de estudio PPRU localidad de Santafé – Bogotá:

Mapa 8. Delimitación PPRU Triangulo de Fenicia



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

Mapa 9. Delimitación PPRU San Bernardo



Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-

2016

Mapa 10. Delimitación PPRU estación central




Fuente: Instrucción de los sistemas de información geográfica Ethel Segura Durán. Elaboración Propia Zulay 2015-2016

3.2. FICHAS RESUMEN DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACION URBANA (PPRU) Y VIVIENDA SOCIAL

La elaboración de la ficha resumen de cada PPRU seleccionado como casos de estudio tiene su fundamento en la información de los Documentos Técnicos Soportes (DTS); los cuales condensan una serie de información numérica y textual que permite un análisis en el desarrollo de cada PPRU, la información seleccionada es relevante para entender que ha pasado en el territorio y como se proyecta su acción de trabajo como elemento en la ciudad a través de la planeación local y del proyecto en sí mismo partiendo desde su enfoque diferencial.

A continuación, se describe de forma general la información con la descripción de la vivienda social utilizada para cada proyecto y para cada entorno con los elementos básicos en cada plan parcial destacando su enfoque a través del contexto territorial descrito en renovación urbana por Mauricio de los Ríos y que hace de la ficha de renovación urbana con una elaboración propia para elemento de análisis del componente de vivienda social:

3.2.1. Ficha Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia DTS

Ficha Resumen Plan Parcial Triángulo de Fenicia			
localización y delimitación			
			
Fuente: GRÁFICO No. 8 Delimitación Plan Parcial Triángulo de fenicia (Plano D--01) Elaboración: Universidad de los Andes 2012			
ubicación plan parcial y condiciones generales			
<i>Localidad</i>	3 Santa fe	<i>upz</i>	92 Macarena
<i>Tratamiento</i>	RENOVACION URBANA	<i>barrio</i>	Las Aguas
<i>Modalidad</i>	REDESARROLLO - RACTIVACION		
áreas generales			
<i>AREA DELIMITACION</i>	8,8ha		
<i>AREA BRUTA</i>	88.164,91 m2	<i>AREA VIAS LOCALES – ESPACIO</i>	13.236,63
<i>Área neta urbanizable</i>		<i>AREA UTIL PP</i>	26.219 m2
Fuente: Universidad de los Andes			
<i>Área de Influencia</i>	manzanas	zonas diferenciadas	
<i>Áreas existentes</i>	11 manzanas	224 predios	
<i>Área a desarrollar</i>	manzanas	224 predios	

Desarrollo por etapas					
uso de suelo actual (catastro 2009)					
<i>Uso</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>	<i>Uso</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
Comercio	6.063	13%	Residencial con locales	1.506	3%
Industrial	3.487	7%	Residencial PH	768	2%
Institucional	3.463	7%	Residencial PH con locales	3.222	7%
Parqueadero	10.133	21%	Bien fiscal	1.129	2%
Residencial	18.283	38%	subtotal	6.625	14%
subtotal	41.429	86%	total	48.054	100%
usos de suelo			años de construcción		
clasificación del suelo	ÁREA TERRENO (m2)	%	U.A.U	años proyectados	
COMERCIO ZONAL	4.732	3,19	1	1 er, 2do y 3er	
COMERCIO VECINAL	1.603	1,08	2	3er, 4to y 5to	
COMERCIO METROPOLITANO	16.433	11,07	3	5to y 6to	
SERVICIOS PERSONALES	13.175	8,87	4	6to, 7mo, 8vo	
SERVICIOS EMPRESARIALES	22.950	15,45	5	7mo, 8vo	
VIVIENDA	67.942	45,75			
DOTACIONAL METROPOLITANO	21.675	14,59			
total, área construida	148.510	100	total, viviendas	900	

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Unidades</i>	<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Unidades</i>	<i>%</i>
Vivienda remplazo 45m2	92	Vivienda moradores actuales	380	42%
Vivienda remplazo 55 m2	95	Homologable a VIS--VIP (promedio 45 m2)	125	14
Vivienda remplazo 65 m2	48	NO VIS--VIP (promedio 65 m2)	255	28
Vivienda remplazo 75 m2	150	Vivienda comercial	520	58
Vivienda remplazo 100 m2	15	Homologable a VIS--VIP (promedio 45 m2)	55	6
Vivienda vendible VIP	108	NO VIS--VIP (promedio 65 m2)	465	52
		Vivienda vendible 65 m2	266	
		Vivienda vendible 75 m2	172	
		totales	2396,42	
Usos de suelo existentes y proyectados				
clasificación del suelo	% existente	%proyectado	diferencia	uso resultante
parqueaderos	0,20	0,00	20%	
comercio	0,12	0,38	28%	
vivienda pH	0,08			
vivienda	0,40			
vivienda espacio publico	0,06			
institucional y comercial	0,14	0,19	-5%	
mz4				
vivienda		0,36		
comercio				
oficinas				
hotel		0,07		

Ficha Componente de vivienda social

1. 20 de noviembre de 2012
2. Compilado mayo de 2013
3. Ajuste a la formulación julio de 2014
4. Ajuste a la formulación agosto de 2014

Trabajo participativo

Viabilidad: Resolución 1254 de 2013.

Adoptado: 1 octubre 2014

Aprobación primera unidad urbanística: 30 de marzo de 2016

Promotor: Privado Universidad De Los Andes

Viviendas:

Alternativas de participación en Propiedad Horizontal

- Alternativas de participación en vivienda productiva
- Alternativas de participación casas
- 380 viviendas de remplazo
- 520 apto nuevos
- 104 unidades vip (20%); (5%, más que la norma
- 312 son moradores, aproximadamente el 60%

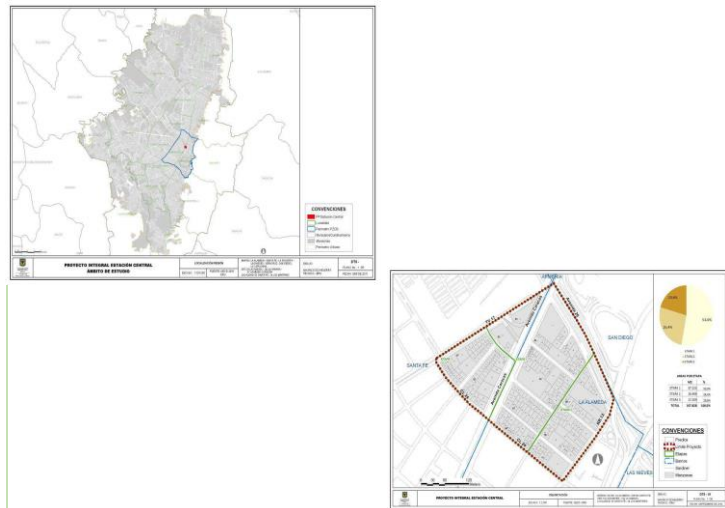


Fuente: Fotografía archivo propio 2016

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
UAU 1								
UAU 2								
UAU 3								
UAU 4								
UAU 5								

TABLA No. 46 Cronograma UAU
Elaboración: Universidad de los Andes 2012

3.2.2. Ficha Resumen Plan Parcial de Renovación Urbana Estación central

Ficha Resumen Plan Parcial Estación Central			
localización y delimitación			
			
Fuente: Documento técnico soporte ERU, pág. 11			
ubicación plan parcial y condiciones generales			
Localidad	Santa fe y los mártires	upz	93 las nieves; 102 la sabana
Tratamiento	RENOVACION URBANA	barrios	La alameda, Santa fe
Modalidad	REACTIVACION		
áreas generales			
AREA DELIMITACION	10.5 Ha.		
AREA BRUTA	107.045,88 M2.	AREA VIAS LOCALES – ESPACIO	28.190,13 M2
Área neta urbanizable	73.503,89 M2	AREA UTIL PP	45.313,76 M2.
Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.			
Área de Influencia	97.7 hectáreas	100 manzanas	5 zonas diferenciadas
Áreas existentes	11 manzanas	227 predios	
Área a desarrollar	11 manzanas	972 predios	

Desarrollo por etapas					
etapa 1. A.B.	57.121,53 m2.	etapa 2. A.B.	28.498,01 m2.	etapa 3. A.B.	22.208,54 m2.
uso	%	uso	%	uso	%
URBANIZADO NO EDIFICADO	40,50%	URBANIZADO NO EDIFICADO	25,00%	URBANIZADO NO EDIFICADO	10,07%
LOTE DEL ESTADO	40,50%			LOTE DEL ESTADO	1,80%
RESIDENCIAL	12,60%	RESIDENCIAL	25,00%	RESIDENCIAL	30,40%
OTRO COMERCIO	5,80%	INSTITUCIONAL	2,50%		
COMERCIO TIPO A	0,50%	COMERCIO TIPO A	47,50%	COMERCIO TIPO A	57,10%
total, a ejecutar por etapa	99,90%		100,00%		99%
Destino socioeconómico por predio					
clasificación del suelo	% existente	%proyectado	diferencia	uso resultante	
residencial	23,00%	44,60%	22%		
institucional	14,80%	12,30%	-3%		
Dotacional	8,00%	0,50%	-8%		
comercio residencial	53,40%	39,40%	-14%		
comercio dotacional	0,30%	0,10%	0%		
urbanizado no edificado	0,40%	2,80%	2%		
lote del estado	0,10%	0,30%	0%		

demografía Base Catastral 2008 -ERU					
población	28.700	hogares	11.353	viviendas	11.370
Distribución general de áreas Plan Parcial Estación Central					
AREA BRUTA	107.045,88 M2.	generación de nuevo espacio público	17.413,10m2		
Área neta urbanizable	81.245,56 M ²	AREA UTIL PP	34.987,99 M ²		
etapa 1. A.U.	17.510,19 M ²	etapa 2. A.U.	10.452,30 M ²	etapa 3. A.U.	7.025,50 M ²
No DE UN DE VIVIENDAS					
etapa 1.	276	etapa 2.	0	etapa 3.	240
	30839 No vip				15.044,3 vip
total, área vivienda	57.947				
Estado jurídico de los predios			valor del suelo		
estado del predio	No. de predios	%	valor entre 320.000 y 430.000 pesos el M2,	la mayoría de los inmuebles (40%)	
PREDIOS SIN PROBLEMAS (SIN VERIFICAR ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO DE VALORIZACION, IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS)	124	44,60	el valor del suelo resultado de los avalúos de referencia; valor entre 177.369 -229.536 pesos M2.	58.4%	
PREDIOS CON LLAMADO DE ATENCION REQUIEREN RELIZACION DE ALGUN TRAMITE (ANOTACIONES EN FOLIO O CABIDA Y LINDEROS POR DIFERENCIA DE AREAS)	102	36,69	AREA NETA URBANIZABLE		
PREDIOS CON LIMITACIONES Y GRAVAMENES	49	17,63	etapa 1	36.178,83 M ²	
SIN INFORMACION	3	1,08	etapa 2	23.674,94 M ²	
TOTALES ESTADO JURIDICOS DE PREDIOS	278	100	etapa 3	21.391,79 M ²	
Espacio Público Actual			Área útil actual requerida para Estación Central		
DESCRIPCION	M2	%	DESCRIPCION	M2	%
Área bruta	107.045,88	100	Área bruta	107.045,88	100
Área espacio público y vías	43.726,20	40,85	AREA PRIVADA REQUERIDA PARA LA ESTACION Y SUS CONECTORES. (Incluye área de vías a ceder)	33.025,59	31
Área privada	63.319,68	59,15	AREA RES-TANTE 74.020,29 69% Tabla	74.020,29	69

Ficha Componente de vivienda social PPRU Estación Central

DTS: diciembre 2012.

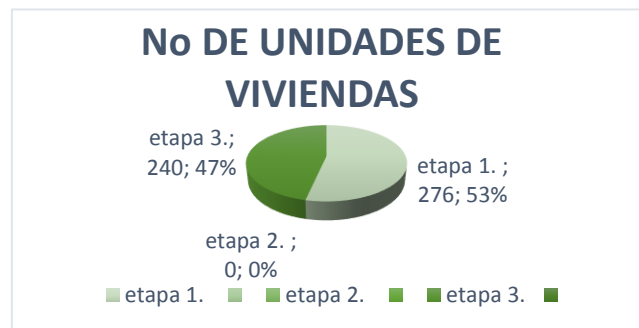
Zona de Reserva de ejecución: Resolución 1422 del 20 noviembre de 2013

Viabilidad del proyecto: Resolución 1883 del 27 de diciembre de 2012

Promotor: Publico Eru - Metro vivienda



Fuente: Fotografía archivo propio 2015



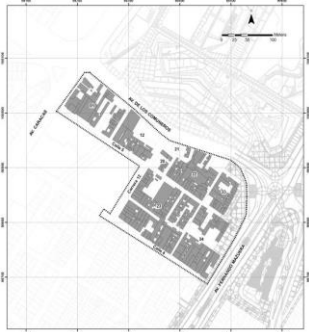
El principal desarrollo se da en la modalidad del transporte al centrar su operación en la estación de interconexión con la av. Caracas, la calle 26, la cra 7 y 10 entre otras y con la combinación de los diferentes transportes modales que se tengan conexas.

El total de unidades de vivienda es de 516 viviendas: 240 vip en la etapa 3 de desarrollo y 276 no vip en la primera etapa, la etapa de 2 no tiene desarrollo de vivienda. Vip a partir del segundo piso, primero comercio.

En vivienda representa un aumento del 22% con respecto al destino socioeconómico del predio, pasando del 23 % existente al 44,60% proyectado.

Fuente: Fotografía archivo propio 2015

3.3.3. Ficha Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo

Ficha Resumen Plan Parcial san Bernardo				
localización y delimitación				
				
Fuente: Dirección Técnica – ERU				
ubicación plan parcial y condiciones generales				
<i>Localidad</i>	3 Santa fe	<i>upz</i>	95 las cruces	
<i>Tratamiento</i>	RENOVACION URBANA	<i>barrio</i>	San Bernardo	
<i>Modalidad</i>	REDESARROLLO - RACTIVACION			
áreas generales				
<i>AREA DELIMITACION</i>	10.5 Ha.			
<i>AREA BRUTA</i>	61.618,26	<i>AREA VIAS LOCALES – ESPACIO</i>	19177,77	
<i>Área neta urbanizable</i>	56.525,14	<i>AREA UTIL PP</i>	44.440,49	
Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.				
<i>Área de Influencia</i>	194 predios	manzanas	zonas diferenciadas	
<i>Áreas existentes</i>	8 manzanas	192 predios		
<i>Área a desarrollar</i>	42.566,43 manzanas			
Desarrollo				
usos de suelo actual				
<i>clasificación del suelo</i>	No. De predios	%	ÁREA TENDIDO (m2)	uso resultante
residencial	146	75%	24.292,21	57%
Comercio	34	19%	13.878,38	33%
urbanizado no edificado	12	6%	4.269,90	10%
totales	192	100%	42.440,49	100%

uso de los predios			años de construcción		
<i>uso</i>	total # mz	%	U.A.U	años proyectados	
VIVIENDA	76	43%	1	1 er, 2do y 3er	
SERVICIOS	6	3,00%	2	4 to y 5to	
COMERCIO	6	3,00%	3	6 to y 7mo	
VIVIENDA-COMERCIO-SERVICIO	9	5%	4	8 vo y 9no	
VIVIENDA-COMERCIO	40	22%			
VIVIENDA-SERVICIOS	23	13%			
VIVIENDA-INDUSTRIA	9	5%			
NINGUNO	7	4%			
NS/NR	2	1%			
Totales	178	99%			
población					
<i>Territorio</i>	<i>hombres</i>	<i>mujeres</i>	<i>total</i>		
<i>upz 95 (2011)</i>	11.448	11.380	22.828		
<i>upz 95 (2015)</i>	11.914	11.522	23.436		
área vendible por uso de vivienda					
	ÁREA CONSTRUIDA m2	ÁREA VENDIBLE m2	unidades	precio de venta	valor total
VIP	23.495	20.430	454	1.002.322	20.477.438.460
VIS	7.421	6.254	224	1.581.586	9.891.238.844
VIS RU	7.421	6.254		1.879.354	11.753.479.916
Vivienda Estrato 3	113.809	95.569		3.246.983	310.310.918.327
totales	152.146	128.507	678	7.710.245	352.433.075.547

Ficha componente de vivienda social PPRU San Bernardo

DTS: junio 2015

Viabilidad del proyecto: Resolución 1836 del 16 agosto de 2012

Promotor: Publico Eru - Metrovivienda

- *Vivienda Multifamilia proyectada de 1688*
- *Vip 454 unidades proyectadas*

Metros cuadrados proyectados

ÁREA CONSTRUIDA		ÁREA VENDIBLE	
VIP	23.495 m ²	20.430 m ²	
VIS	7.421 m ²	6.254 m ²	
VIS RU	7.421 m ²	6.254 m ²	
Vivienda Estrato 3	113.809 m ²	95.569 m ²	

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9
U.A.U.									
1									
2									
3									
4									

Tabla 36. Cronograma de ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.
Elaboración: Dirección Técnica - ERU



Fuente: Fotografía archivo propio 2015



Fuente: Fotografía SDP Planes de Renovación urbana Bogotá

3.2. ANALISIS DE FICHAS METODOLOGICAS PPRU Y COMPONENTE DE VI- VIENDA

Los PPRU tienen componentes fundamentales derivados del PP los cuales son una exigencia normativa a nivel Bogotá y un cumplimiento de la norma nacional, se evidencia que el conjunto de las fichas resumen extraídas de los DTS de cada PPRU escogido para el estudio no deja un elemento fundamental el espacio público como análisis del entorno y a través de este enfoca diversos componentes de desarrollo, ejemplo el remplazo de áreas privadas por espacio público como lo presenta el triángulo de fenicia permite que el entorno haga parte de un desarrollo ambiental y se dé una visión hacia los cerros orientales con plazoletas, parques y alamedas como el pie de monte.

En estación central se identifica la organización de espacio público a través de un desarrollo de un elemento como lo es una estación de intercomunicación de varias formas de transporte intermodal hacia el espacio general de la ciudad determinando en primera medida la estación y luego un proyecto integral de desarrollo hacia predios ocupados con arrendatarios, oficinistas y entidades públicas y privadas.

En San Bernardo el espacio público se basa en la construcción de vías arteriales como la avenida caracas, y la avenida primera o comuneros, pero se realiza una primacía hacia la población vulnerable habitante del sector, ya sea de calle o residente sin ser propietario, se basa en el desarrollo del predio como mejoramiento de vivienda, pero en varias ocasiones sin una legalidad de predios que permita a el estado tomar decisiones.

El otro componente fundamental de desarrollo ha sido el componente de vivienda social, el cual en el triángulo de fenicia cobra manejo principal en las viviendas de reemplazo metro a metro y en respetar a una población existente en el entorno formando comunidades extraídas del territorio pero articuladas e integradas al proyecto, la capacidad del operador institucional y privado como la Universidad de los Andes fortalece un proceso de participación llevando a cambiar el DTS como instrumento de regularización del sector e inserción en el territorio.

Se deja vivienda social VIP con las de remplazo, aunque por la naturaleza al momento de formularse no estaba obligada a dejar vivienda social, además en los dos Ajustes al DTS se evidencia el gobierno del plan como estrategia de participación ciudadana.

Estación central hace un proceso de mezcla de usos y las viviendas sociales giran alrededor de un elemento constructivo principal, la estación central, la cual ha de proporcionar los espacios comerciales en los primeros pisos y las ubicaciones de las viviendas sociales a partir de los pisos segundos desarrollándose en altura la vivienda, se encuentra que actualmente no se ha realizado un proceso total de inclusión de todos los predios ya que estos hacen parte del proceso integral.

Las viviendas a desarrollar en vivienda social no compensan el suelo tomado para el desarrollo cambiando el uso del territorio a un equipamiento articulador. El promotor realizó un estudio de la población determinando que funciona entidades públicas y privadas en cada uno de los predios y que debe ajustar la proyección de vivienda social. No menciona viviendas de reemplazo.

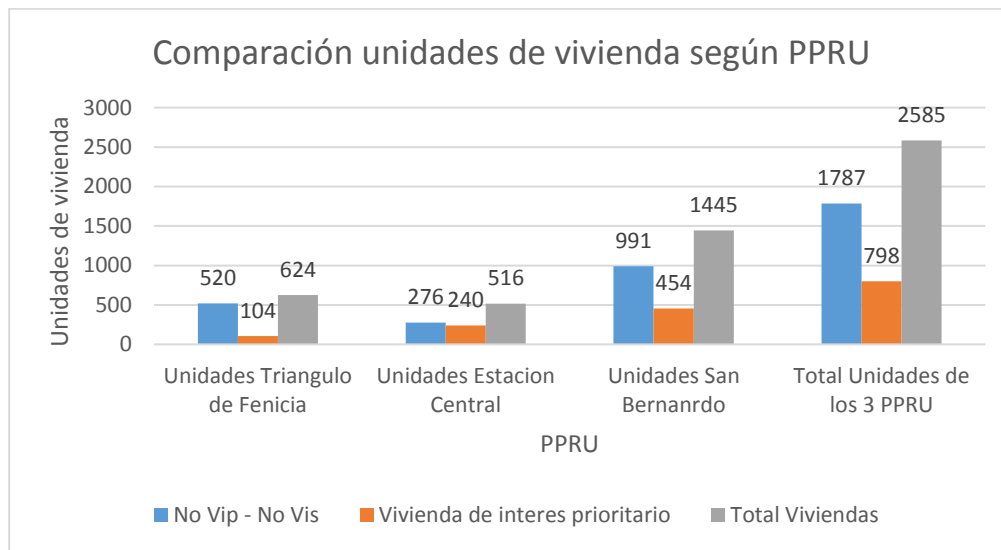
El proyecto con más vivienda social es el de San Bernardo y es el único hasta el momento está incluido en el actual plan de desarrollo, se busca que la población tenga un desarrollo más armónico con su entorno y el operador público identifica que la población flotante es altamente vulnerable y sus condiciones sociales precarias, su nivel de escolaridad no es superior sino primaria y las condiciones de recuperación de espacio público internas son de difícil acceso.

Sin embargo el proyecto se eleva a una escala de mejoramiento de viviendas, estructurando predios que dinamicen la conformación de las manzanas y que permitan articular el espacio habitacional, se encuentra un proceso de participación a través de integración social pero con residentes, inquilinatos, habitantes de calle, más propietarios en menor escala para la definición de los procesos sociales, es cuando se visualiza la vivienda social en

todos sus tipos y realizando una renovación del sector darle otra connotación al mejoramiento de calidad de vida.

Por ultimo este análisis concluye que dependiendo de los procesos sociales, el entorno del territorio y los contextos sociales se inserta en los proyectos de PPRU el componente de vivienda como una herramienta de cumplimiento normativo en algunos casos pero en otros a través de la participación y socialización hacen que estos procesos renueven el territorio no desplazando la población sino articulándola en un entorno de mejor desarrollo que incluya a la renovación urbana un pilar para el fomento de la vivienda social a través de los cambios urbanísticos.

Figura 13. Análisis del componente de vivienda social agrupada de los tres PPRU



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de cada PPRU en su DTS.

En cuanto a unidades de vivienda de interes prioritario en los tres proyectos se evidencia que el enfoque esta dado en el PPRU de San Bernardo, al vincular a su proyecto 1445 unidades, esto muestra una gran demanda de sericios que deben proveer en el sector y realizar viviendas dignas para la poblacion vulnerable, el componente de vivienda en los otros sos PPRU muestran una desarrollo de cumplimiento pero no de impacto sobre este componente que se analiza.

3.3. MATRIZ DE ANALISIS COMBINADA DE LOS CONTEXTOS TERRITORIALES Y LAS TIPOS DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN RU

La combinación de los contextos territoriales y los tipos de proyectos de vivienda dados en tratamiento de renovación urbana, de la cual surge el análisis de interpretación de ver el componente de vivienda social en los tres casos de estudio evidencia una relación ligada en el desarrollo de cada proyecto, puesto que su determinación de realizar vivienda en altura es la prioridad para cada uno densificando la ciudad con la misma infraestructura que se tiene en el entorno.

En la matriz se identifica que cada plan parcial de renovación urbana de acuerdo a su contexto territorial y a sus tipos de vivienda identifica las actividades principales que se desarrolla en centros económicos orientando el tránsito de las actividades diarias, de acuerdo a la teoría planteada por Monet de los territorios, se forma movimientos, espacios en cada plan parcial lo que hace un territorio cambiante con un fluido de personas que residen marquen el territorio.

El matiz identifica los aspectos de los sistemas generales que como contexto territorial es primario en el desarrollo de una sana convivencia, si bien las condiciones económicas y de calidad de vida de los habitantes de estos tres PPRU encaminan un desarrollo en el Triángulo de Fenicia de movilidad alrededor de la vivienda como elemento articulador, en Estación Central la combinación de uso de suelo mixto (vivienda – comercio) limita a la vivienda social a un cumplimiento normativo y ya en San Bernardo se hace un desarrollo de vivienda significativa incluyendo la VIS RU como eje articulador de desarrollo.

Es necesario señalar que la relación entre filas y columnas de la matriz reflejan datos de referencia en cada PPRU frente a su actualidad y que la forma de interpretación es a la luz de la vivienda social como componente principal.

MATRIZ COMBINADA CONTEXTOS TERRITORIALES – TIPO DE PROYECTO DE VIVIENDA

MATRIZ COMBINADA CONTEXTOS TERRITORIALES - TIPO DE PROYECTO DE VIVIENDA												
Plan Parcial de Renovación Urbana	PPRU Triangulo de Fenicia				PPRU Estación Central				PPRU San Bernardo			
Promotor	UNIVERSIDAD DE LOS ANDES				ERU				ERU			
Tipos de Proyectos de Vivienda	VIP	VIS	NO VIP-VIS	REPLAZO	VIP	VIS	NO VIP-VIS	REPLAZO	VIP	VIS RU	NO VIP-VIS	REPLAZO
contextos territoriales												
Dimensión físico y espacial												
aspectos geográficos y de localización	Se ubica cerca a los cerros orientales de Bogotá, en el proyecto se planea construir 104 de las unidades de reemplazo	homologable	homologable 500 unidades	modalidad usada para aplicar con las viviendas que ya estaban en el sector se plantea realizar 400	240 a partir del segundo piso	homologable, tenencia en propiedad	276	solo las contempladas en vip	454 unidades	224 unidades que se toman como elemento principal de la derivación dada en el decreto 075 de 2013 del ministerio de vivienda como vivienda vis renovación urbana	vivienda estrato 3 no definidas aun unidades a construir solo un área vendible de 95569 m2	las unidades VIS RU en su totalidad son de reemplazo, proceso con los propietarios aun por legalización de predios
Reconocimiento del territorio												
Unidades de actuación urbanística	cinco unidades urbanísticas				3 etapas				cuatro unidades urbanísticas			
Sistemas generales												
Empresas Ecológicas Publicas EEP	desarrollo del pie de monte cerros orientales, senderos ecológicos y recuperación de espacio público zonas verdes				solo evaluación topográficamente los terrenos a intervenir se hace compleja la intervención				parque urbano escala metropolitana (Tercer milenio) y corredor ecológico vial			
La movilidad	desarrollo de estudio de movilidad aportando flujos de transito por flotación estudiante flotante y centros de trabajo múltiple				<i>componente principal del plan ya que se vincula con la estación de intercambio modal proyectada a realizar</i>				vía principal avenida los comuneros planteada para desarrollo; avenida caracas ya desarrollada			
Los Equipamientos Públicos	realiza los equipamientos sugeridos en el proceso de socialización y participación de la comunidad como zonas duras, intervención de inmobiliario urbano para la recuperación de espacio publico				Se pretende transformar el sector con un equipamiento principal que es la estación intermodal y cambiar las sus actividades económicas para rehabilitar el sector				Dentro de la zona de delimitación del Plan Parcial no hay equipamientos existentes. Sin embargo, hay 7 de orden social ancianitos, jardines, casa de la mujer, de integración social			
El Espacio Publico	<i>componente principal del plan Transformación del sector a intervenir, con un aumento del 40% del total del proyecto en adecuación y recuperación del espacio público, dejando la mansa 5 ya que no entro en el plan de renovación triangulo fenicia y se determinó intervención pública ya en construcción</i>				establecimiento del espacio público para un total de 40% actual se pretende entregar 17.413,10 M ² en plazas y sobre ancho de anden				solo posee red de andenes, no hay generación de espacio público en el sector delimitado se plantea los corredores se propone un 67% de espacio público total incluyendo el existente 37%			
El Patrimonio	En menor escala; 22 inmuebles de categoría B (Conservación arquitectónica) y 9 inmuebles de categoría c (predio reedificable)				Patrimonio histórico re ubicado con el consejo Asesor de Patrimonio, protegiendo el patrimonio cultural antes de la demolición efectuada.				intervención directa predio a predio con el IDIPRON			
Los servicios Públicos	Adecuación de todos los servicios públicos al sector a intervenir				Las intervenciones de las redes de servicios públicos se garantizan con la viabilidad y su dotación creando sus propios sistemas				revitalización con el programa centro ampliado haciendo cualificación del entorno			
Dimensión socioeconómica												
La clasificación y los usos básicos del suelo	intensificación en el uso de espacio público y cumplimiento en vivienda social de un 5% más que lo determinado por la norma en VIP llegando al 20%, combinación de usos				intensificación del uso en espacio público movilidad para garantizar un desarrollo intermodal 40,83%				intensificación en el uso de vivienda como componente social de desarrollo llegando al 43% hasta el 57% resultante			
Composición y distribución de la población, las viviendas y los hogares	Aumento de la población densificando y pasando de 450 hogares a 900				28.700 habitantes del área de influencia del proyecto; 11.353 hogares;				para el 2015 la población sería de 23436 habitantes 11914 hombres y 11522 mujeres crecimiento en número de habitantes de 608 desde el año 2011 al 2015 proyectado			
estructura económica y del empleo	67% de la población económicamente activa (PEA)				11.370 viviendas; desarrollo del auto empleo en un 40% de la población del área de influencia en comercio, aglomeración y población flotante, según el estudio del DTS				<i>componente principal del plan vivienda social a pesar que la población de bajos ingresos con ocupaciones en mano de obra no calificada e informalidad, la mayoría de la población presenta una escolaridad de secundaria 42.31%</i>			
Mercado de construcción del territorio	Estudio de precios del suelo con intensificación en la mezcla de usos para la rentabilidad del proyecto, predios que necesitan rehabilitación del entorno y del interior dando paso a la reactivación del territorio				Parque del renacimiento, construcción de plataformas, proyectadas dos inicialmente.				Predios en deterioro, necesaria la intervención de renovación urbana			
CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	900 unidades de vivienda				construcción aproximada de 234.00,00m2 en vivienda; 516 van proyectadas inicialmente.				678 unidades Vis - Vip con un área de desarrollo para vivienda estrato 3 no vip-vis de 95569m2 contemplada en el plan de desarrollo 2016 - 2020			

Fuente: datos DTS de cada PPRU, elaboración propia a partir de los contextos territoriales Mauricio de los Ríos y tipos de vivienda social, Zulay, 2016

CAPITULO IV. ESTUDIO DE CASOS Y SU RELACION CON LA TEORIA DE TERRITORIO, TERRITORIALIDAD Y TERRITORIALIZACION

En este capítulo se desarrolla la teoría de territorio, territorialidad y territorialización en cada uno de los PPRU, para ello se hace una descripción de lo encontrado y analizado en el trabajo de investigación, adicionalmente plasmar la formulación, la implementación en cada uno según sea el caso de su estado.

3.2. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TRIANGULO DE FENICIA



Fuente: SDP 2016



Fuente: SDHT. 2014

El proceso del plan parcial de renovación urbana Triángulo de Fenicia se enfoca en tres aspectos fundamentales: la participación ciudadana, el remplazo de viviendas y el espacio público; es por ello que se han venido realizando ajustes al documento técnico de soporte durante un proceso con la comunidad iniciado hace siete años.

Se evidencia que en el componente de vivienda social objeto de este estudio se formuló con una nueva modalidad como son las viviendas de reemplazo a modo de una alternativa de vincular a la población en el desarrollo de PPRU, realizando metro a metro la compensación por el suelo que tenían los residentes, propietarios entre otros para fortalecer el uso masivo de más viviendas en menos espacio “... *la ERU no participó en su formulación.*”

La única actuación que realizará la Empresa si se suscribe contrato con la Universidad, es la gestión del suelo de los propietarios renuentes... ”⁷⁶

En este PPRU se hace referencia a su formulación como parte de un territorio ocupado por diferentes actores que buscan un espacio de articulación de las áreas generadas por estudiantes de la Universidad de los Andes principalmente y otros actores haciendo de su territorio una territorialidad constante; otro factor es la articulación que hace la universidad como promotor a través del programa *Fenicia Progresá* vinculando profesionales de diferentes disciplinas para organizar el entorno a través de un PP y crear nuevos territorios borrosos.

El principal aporte a la territorialización se hace a través de la aprobación de la primera U.A.U. que genera la implementación del PPRU como agente de desarrollo en la manzana 13, “...a través del Decreto 146 de 2016, el proyecto empieza a convertirse en realidad para 15 predios del área total (0.64 Ha... ”⁷⁷). Esta unidad se convierte en la ejecución del PPRU y marca un camino a seguir con las demás unidades, pero siempre orientando el desarrollo alrededor de la residencia y ubicación de las personas que transforman el territorio a través de sus huellas formando territorio areolares o reticulares.

Para el caso del PPRU Triangulo de Fenicia se concluye que en la medida que se haga un proceso de transformación a través del respeto por los territorios se forjan nuevos espacios de territorialidad y las personas que se arraigan a sus espacios de convivencia hacen a través de instrumentos participativos la transformación del territorial formando la articulación de los valores agregados para una inmersión en la territorialización: la teoría de Monnet toma fuerza en el accionar de las TTT que se dan claramente en este territorio.

3.3. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL

⁷⁶ Martha Inés Guiza Rojas. Directora Comercial – Empresa de Renovación Urbana- 12 de octubre 2016.

⁷⁷http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Noticias2016/Aprobada_primera_zona_donde_iniciara_proyecto_urbanistico_Tr. Consultado mayo7 de 2016.



Fuente: SDP 2016

Plan Parcial Estación Central

Localización:	Santa Fe y Los Mártires
Viviendas de interés prioritario:	220
Promotor:	ERU




ERU, Operador Urbano, TRANSMILENIO aporta suelo y es beneficiario de estación
Ruta crítica y reglas de participación de ambas entidades
Análisis de reparto de cargas y beneficios
Costos de diseños y obras del Plan Parcial y para la estación
Establecer el modelo de gestión del desarrollo inmobiliario y de infraestructura.

BOGOTÁ HUYANA

Fuente: SDHT. 2014

Este Plan Parcial de Renovación Urbana se fundamenta en la interconexión modal de formas de utilización de servicio público de transporte, pero en el desarrollo del componente de vivienda social lo determina hacia el cumplimiento de la norma y genera más espacios de mezcla de usos para la actividad residencial, además la vivienda social de remplazo no está contemplada. Adicionalmente se fortalece en el espacio público para el movimiento de personas y circulación masiva, además se realiza mezcla de usos y combinación de actividades en el proceso de reactivación y desarrollo urbano.

En cuanto al componente de vivienda desarrolla las unidades de vivienda social bajo la normatividad, pero al aplicar la teoría de Monnet se identifica que este PPRU se encuentra el territorio con algunos valores agregados normativos, hay espacios deteriorados, pero al realizar demoliciones en señal de una RU, pero lo que se hace es borrar el territorio y los valores, se conservan algunas piezas patrimoniales pero se destruyó el territorio con sus acciones y sigue el mismo territorio en suelo deteriorado.

Este PPRU de iniciativa pública, sufre afectaciones en su DTS y actualmente está en una revisión de acuerdo a las políticas del nuevo alcalde, lo que hace que su eje central es la estación, pero al modificar la línea metro modifica el PPRU, "... *está siendo objeto de revisión, por la ubicación de la línea metro lo cual implica una modificación en el plan*

parcial y modifica la vocación de sus tres sectores....”⁷⁸ esto conlleva a que se vuelva a determinar la vivienda social y se haga un ajuste de acuerdo a las directrices político - administrativas.

Este hecho hace que el PPRU solo este en un proceso de formulación constante, pero su implementación estará bajo las transformaciones que el Distrito le asigne, la iniciativa pública no sería transversal a la línea del accionar político administrativo y los componentes como el de vivienda social siempre serán los más afectados en los procesos de ajuste y revisión de los PPRU

3.4. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN BERNARDO



Fuente: SDP 2016



Localización:	Santa Fe
Viviendas de interés prioritario:	1.445
Promotor:	ERU

No se expidieron los determinantes de planificación.
Mesas de trabajo entre la ERU y la SDP para la definición de aspectos normativos con motivo de la suspensión de la MEPOT.
En formulación de la etapa 1
En definición del modelo de ocupación
Con actores estratégicos (cajas de compensación y el Fondo Nacional del Ahorro)

Fuente: SDHT. 2014

Es el único plan parcial de renovación urbana del estudio comparativo que se fundamenta en vivienda social como eje articulador a todos los demás componentes, debido a las condiciones sociales que se desarrollan en el sector y a la calidad de vida de los habitantes. Esto ha permitido que al ser una iniciativa pública se tenga un adecuado control sobre la población flotante garantizando los derechos de habitabilidad a través de programas sociales e integración social.

⁷⁸ Martha Inés Guiza Rojas. Directora Comercial – Empresa de Renovación Urbana- 12 de octubre 2016.

Se evidencia que hay un elemento principal y es el parque tercer milenio que cubre los estándares de espacio público requerido para el plan parcial, lo que lleva a observar el entorno y caracterizar la población de tal forma que se planea la vivienda social prioritaria debido al alto número de familias carentes de vivienda y por su condición de ingresos bajos casi precarios con una población vulnerable creciente.

En cuanto a la teoría de Monnet se muestra que se analiza el territorio pero el accionar de la población le da al entorno la connotación de valores individuales que hacen del espacio público su lugar de residencia, esto genera que para fortalecer la vivienda en el sector debe haber una acción pública que organice a el actor poblacional y se ejecute los procesos del PPRU como se ha logrado en el año 2015 “...se logró la Aprobación del Reparto de Cargas y Beneficios y todo lo concerniente con el proyecto, ...”⁷⁹

El proyecto de San Bernardo al ya haber cumplido con la etapa uno, ha realizado la implantación de desarrollo, es decir, ha implantado los tres procesos de la teoría de Monnet: el del territorio con sus valores como el parque tercer milenio, la avenida comuneros y la avenida Caracas a formado una territorialización a través del tiempo por dejar el proceso interrumpido. “...al volver en el 2016 con la intervención del Bronx y el tema del Metro, surge la necesidad de modificar lo establecido anteriormente por la inclusión de un ámbito mayor de manzanas a intervenir, los usos y el reparto equitativo de Cargas y Beneficios...”⁸⁰

⁷⁹ Martha Inés Guiza Rojas. Directora Comercial – Empresa de Renovación Urbana- 12 de octubre 2016

⁸⁰ *Ibíd.*

CONCLUSIONES

El desarrollo de los PP en Bogotá buscaban como instrumento realizar controles y dinamismo en las zonas de expansión y de condensar la ciudad a través de proyectos que permitieran el fortalecimiento del entorno urbanístico, es cuando se retoma de la Renovación Urbana un aspecto fundamental en controlar la expansión y condensar la ciudad a través de cambios arquitectónicos o estructurales pero que no se borrara los territorios ya construidos, no sus memorias , ni sus agentes importantes de desarrollo como los habitantes, los residentes, las entidades, museos y entorno en general.

Se ve en cada PPRU como la vivienda social hace que el centro del dinamismo sea la habitabilidad y rehabilitar los sectores vulnerables permiten generar estación de creaciones nuevas es decir lo que menciona Monnet territorios borrosos y fluidos a través del accionar de los seres humanas siendo la residencia un eje principal de creación de territorios con valores agregados a la territorialización dependiendo de su entorno y desarrollo.

El componente de vivienda social enmarca una actividad forzosa en los proyectos solo por dar cumplimiento, pero cuando se hace eje de articulación dinamiza la ciudad a través de la demanda de servicios y de espacios que se generan por cada una de las personas que hacen de su vivienda una opción de vida y fortalecen el entorno, solo hasta que los operadores ya sea por conciencia o por fuerza de participación ciudadana transforma la visión de los PPRU hacen ciudad.

El esquema de análisis planteado para el componente de vivienda social se establece en referencia a los datos del DTS que permite elaborar una ficha resumen de análisis y se extrae del mismo los elementos más significativos de la vivienda social conformando la ficha de análisis de vivienda social para finalmente relacionar a través de una matriz de análisis los contextos territoriales y los tipos de vivienda en zonas de renovación urbana. Esta herramienta permite que en cualquier plan parcial de renovación urbana se identifique con mayor claridad el rol de la vivienda social.

El ejercicio comparativo de PPRU de los casos de estudio han permitido identificar la prioridad en número de vivienda es decir, el aporte al déficit cuantitativo y la comparación de las áreas útiles para vivienda social es decir el déficit cualitativo, lo que marca un desarrollo en la solución de vivienda social de acuerdo a los contextos territoriales y a los tipos de proyectos de vivienda que debía ir en aumento para la solución del déficit total para la ciudad de Bogotá, en especial para la localidad de Santafé que presenta un mayor déficit.

La comparación en unidades de vivienda, en áreas y en precios entre los tres PPRU seleccionados permite establecer que cada uno cumple una medida normativa y solo en aquellos casos en que la orientación del DTS va dirigido a vivienda se presenta en el entorno un desarrollo de los servicios alternos de demanda en el territorio y dinamizan o rehabilitaban las actividades del espacio con valores agregados, es decir, la territorialidad en donde hacen apropiación del lugar la territorialización.

Aspectos en común en los PPRU analizados:

En el trabajo investigativo surgen elementos comunes en los tres PPRU producto de un análisis comparativo y metodológico en la parte estructural o de formulación, en primer lugar, al contemplar la vivienda social como un cumplimiento normativo mínimo en los PP; segundo hacer de los DTS los diagnósticos del sector a intervenir; tercero incluir en los tres PP las UAU para desarrollar la implementación.

Otro aspecto a contemplar comúnmente es al determinar el grado de los componentes de movilidad y espacio público dentro de sus contextos territoriales pero que al ser contrastados con la vivienda social hacen un énfasis en la población y el sector a intervenir; además se evidencia una estrecha relación con el operador ya sea público o privado desde su formulación hasta la etapa de desarrollo de acuerdo a las condiciones financieras que hay en cada uno.

La participación es común en cada uno de los PPRU, con un énfasis social y económico en el tiempo, aunque haya iniciativas privadas los procesos de socialización e inclusión se

dan a través de documentos normativos ya sea como el caso de Triangulo de Fenicia por el gobierno para el plan en su ajuste o por la integración de la población a programas sociales y de resocialización caso San Bernardo o por iniciativas de transformación integral caso Estación Central.

Diferencias en los PPRU estudiados:

Aunque unos hacen más énfasis en los desarrollos de movilidad como Estación Central y espacio público como Fenicia, se identifica que cada PPRU es diferente en su contexto territorial y en el tipo de proyecto de vivienda social, lo que hace que la propuesta metodológica presentada se lleve a diferentes formulaciones y se vea el procedimiento de los PPRU a través de estas dos variables

Los contextos territoriales enfocan la visión de los operadores y aunque en dos de estos casos es un operador público se identifica que el operador privado si no tiene la fuerza institucional y financiera no llevará a cabo un desarrollo exitoso en estos planes parciales de renovación urbana. El caso de Triangulo de Fenicia es claro en su permanecía en el tiempo, lo que lo diferencia de las iniciativas públicas que deben estar sujetas a las decisiones político administrativas que se hagan en el desarrollo de los componentes como el de la vivienda social aquí analizados.

La normatividad en el tiempo de formulación es diferente para cada PPRU, por tanto, la implementación se hace diferente en el desarrollo, como el caso del Triángulo de Fenicia hasta que no se realizó la socialización y ajuste no continuo el proceso a pesar de haber tenido otras normas que no lo obligaban a dejar vivienda social de remplazo, es importante señalar que el procedimiento de los PP se ha determinado primero la formulación cuando ya se han tomado daciones y después la socialización.

Para los otros casos Estación Central y San Bernardo hay un conflicto público al no tener predios legalizados totalmente, lo cual no permite realizar una negociación rápida y efectiva, pero al ser una iniciativa pública prioritaria contempla la figura de la expropiación, minimizando tiempos de socialización en las comunidades y dando un avance normativo a favor del Estado.

El triángulo de fenicia es el único hasta el momento que presenta UAU aprobada y ha logrado a través del tiempo realizar un proceso de sostenimiento pese al cambio de políticas públicas dadas en la ciudad y de las acciones a realiza a través del tiempo, si bien cada proyecto tiene un tiempo de ejecución sus cronogramas desbordan el proceso real de ejecución.

Fallas en los PPRU estudiados:

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio realiza la normatividad de vivienda, pero modifica estructura del plan parcial modificando el decreto nacional 2181 en su forma de presentación y adopción de los planes parciales lo que obliga a los municipios y distritos reformular sus porcentajes de actuación en vivienda social para dar cumplimiento normativo.

Cada PPRU debe centrarse en el desarrollo de su contexto territorial tomando todo su entorno, aspectos físicos, geográficos y económicos que le permita ensamblar en un territorio ya desarrollado, pero no debe limitarse a los porcentajes mínimos de cumplimiento de los componentes como lo es el de vivienda (social) ya que esto genera diferencias territoriales y no equilibrio en los usos para estabilizar las actividades económicas de la población.

La gran cantidad de normas hechas en Bogotá hace que se incurra en posibles interpretaciones no adecuadas para el desarrollo urbanístico. El distrito realiza la propuesta de vivienda prioritaria con énfasis en los PP que están en tratamiento de desarrollo y renovación

urbana, pero no son suficientes para controlar el déficit cuantitativo y cualitativo que sufre la localidad de Santafé a pesar de tener una estrategia de operación el POT.

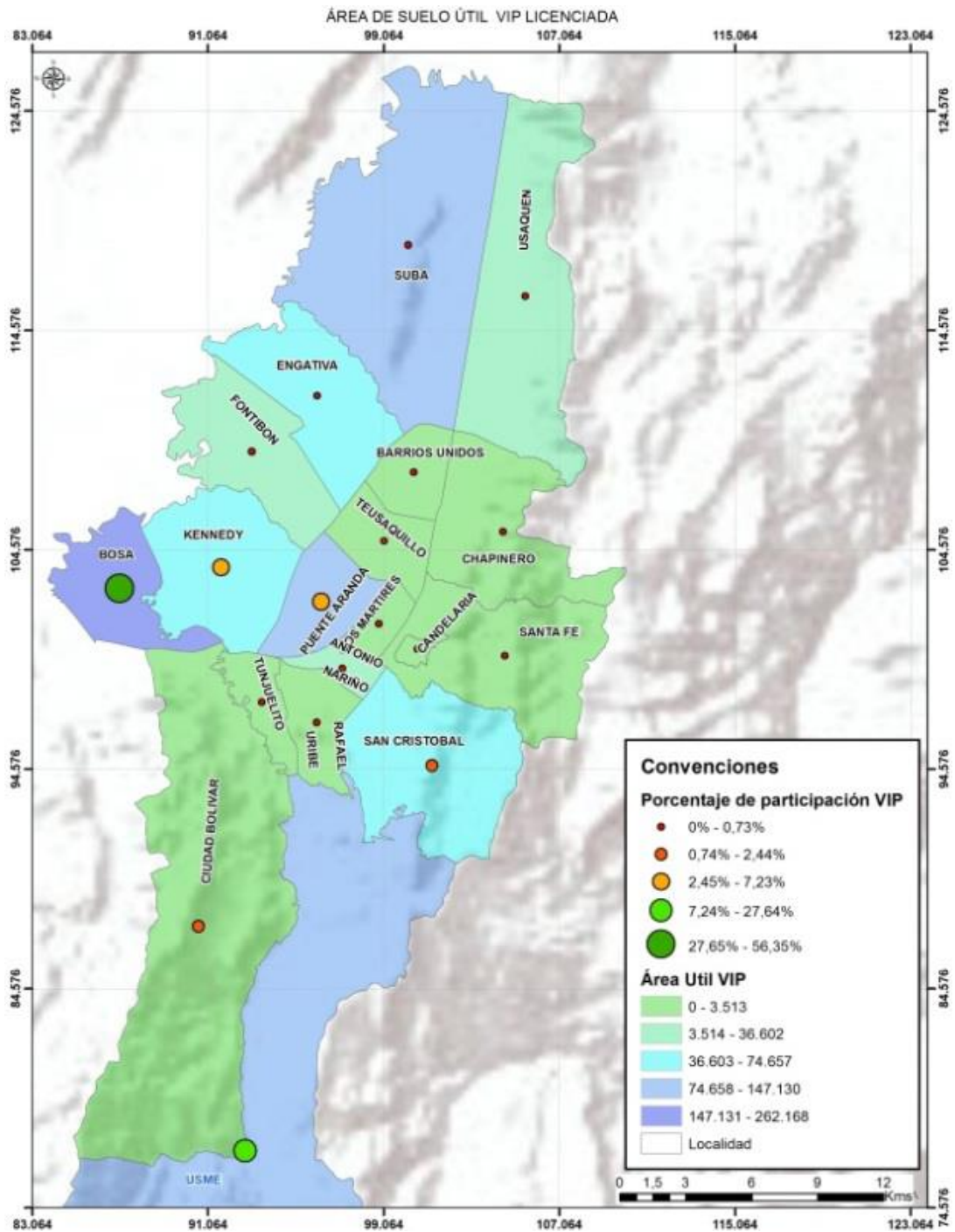
Los promotores públicos y privados han realizado un proceso administrativo en el tiempo que han generado pedidas del poder adquisitivo al incremento del precio del suelo, lo que hace que los tiempos de gestión desde la viabilidad, asilan entre 3 y 4 años para obtener la adopción y aprobación de las primeras unidades urbanísticas dificultando así la financiación de PPRU con énfasis en vivienda social como lo estipula la política de renovación urbana para desarrollar sus objetivos *“dar agilidad en los tramites”*.

BIBLIOGRAFÍA

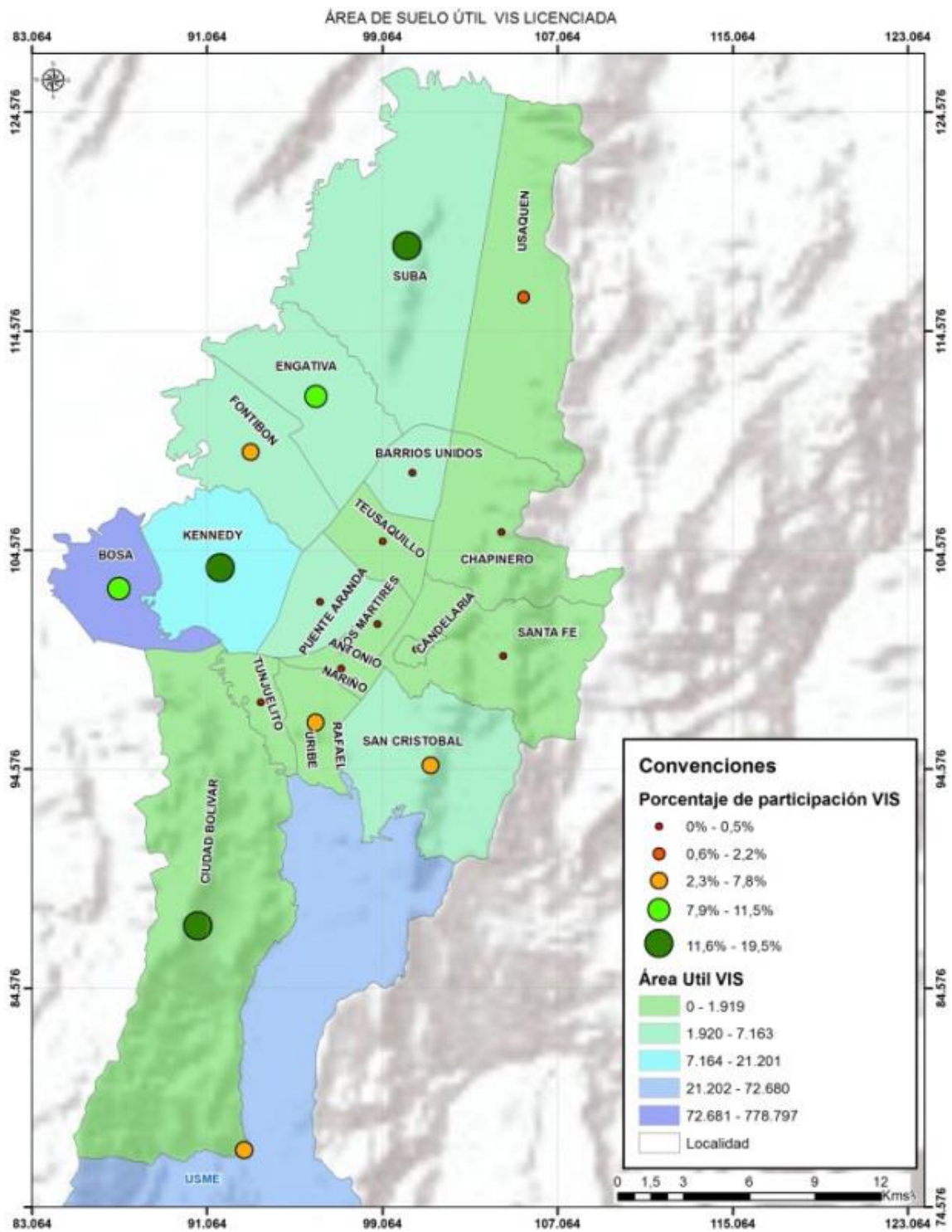
- Bonnemaison J. (1989). *"L'espace réticulé. Commentaires sur l'idéologie géographique", Tropiques, lieux et liens.* ORSTOM (col. Didactiques), Paris: p.500-510.
- Bourdin. (2005). *La métropole des individus.* La Tour d'Aigues.: éditions de l'Aube.
- Chiappe de Villa, M. L. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los años noventas. Serie "Financiamiento del Desarrollo", 5 - 51.*
- Chiappe de Villa, Maria Luisa. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los años noventas. Serie "Financiamiento del Desarrollo", 5 - 51.*
- Cuervo, N., & Jaramillo, S. (2009). *Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado. Documentos CEDE, 1 - 36.*
- Decreto 190 . (2004). *Bogota, Colombia: Alcaldia Mayor de Bogota.*
- Favidi- Fondo de Ahorro Y Vivienda Distrital. (02 de agosto de 1990). *La Vivienda de Interés Social. La Vivienda de Interés Social.* Bogota, Bogota, Colombia .
- JOLLY, J.-F. (Octubre de 2010). *REGIR EL TERRITORIO Y GOBERNAR LOS TERRITORIOS. Políticas públicas de vivienda de interés social, servicios públicos domiciliarios y educación en Colombia.* Bogotá, D.C., Colombia: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Ley 03 de 1991. (s.f.). *Se crea el sistema de vivienda de interes social y se reforma el ICT.* Bogotá, D. E., Colombia: Congreso de La Republica.
- Ley 388 de 1997. (s.f.). *Ley de Desarrollo Territorial.* Bogotá, Colombia: Congreso de la Republica.
- Molina, H. (noviembre de 1997). *Desarrollo Urbano En Cifras No. 3.* Bogota, Colombia: CENAC; Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. p.246- 301.
- Monnet, J. (2010). *El Territorio Reticular. Anthropos n°227.* Barcelona: p.91-104.
- Monnet, J. (28 de abril de 2016). *Territorialidad, territorialización, territorio: del Estado a los ciudadanos, aproximación post-colonial y post-funcionalista.* Bogotá, Colombia: Maestría en Planeación Urbana y Regional - Grupo de Investigación "Políticas Urbanas" Pontificia Universidad Javeriana.
- Olga Lucia Ceballos Ramos, A. S. (Diciembre de 2008). *Vivienda Social En Colombia, una mirada desde su legislacion 1918 - 2005.* Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.
- Vanier. (2009). *Territoires, territorialité, territorialisation : controverses et perspectives,* Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires).

ANEXOS

ANEXO 1. ÁREA DE SUELO ÚTIL LICENCIADA PARA VIP SEGÚN LOCALIDAD



ANEXO 2. ÁREA DE SUELO ÚTIL LICENCIADA PARA VIS SEGÚN LOCALIDAD



FUENTE: SDHT Política Distrital de Vivienda y Hábitat. Pág. 30.