Universidad de La Salle
Ciencia Unisalle

Urbanismo | Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo

2018

Bogotá, un centro en metamorfosis

Daniela Cifuentes Acuña
Universidad de La Salle, Bogotá

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/urbanismo

Part of the Cultural Resource Management and Policy Analysis Commons, and the Urban, Community and Regional Planning Commons

Citación recomendada

Cifuentes Acuña, D. (2018). Bogotá, un centro en metamorfosis. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/urbanismo/36

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Urbanismo by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

BOGOTÁ, UN CENTRO EN METAMORFOSIS

TEMA: GENTRIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN UN FENÓMENO SOCIAL, POLÍTICO Y ECONÓMICO QUE SE GENERA EN LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO EN BOGOTÁ

Universidad de La Salle

Programa de Urbanismo
Facultad Ciencias del Hábitat

BOGOTÁ, UN CENTRO EN METAMORFOSIS

Tema de investigación

GENTRIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN UN FENÓMENO SOCIAL, POLÍTICO Y ECONÓMICO QUE SE GENERA EN LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA MIRADO EN EL CENTRO DE BOGOTÁ.

Modalidad de grado

Gestión pública urbana

Daniela Cifuentes Acuña
69141002

Dirigido por:

César Augusto Marín

24 de Mayo de 2018

"La desigualdad es la causa y la consecuencia del fracaso del sistema político, y contribuye a la inestabilidad de nuestro sistema económico, lo que a su vez Contribuye a aumentar la desigualdad."

JOSEPH EUGENE STIGLITZ

RESUMEN

En todas las ciudades hay problemáticas que surgen por diferentes causas en este caso hablaremos de gentrificación y segregación dos fenómenos sociales que se ven en todo el mundo a diferentes escalas y por diferentes razones pero que está generando una división social, marcando los territorios y generando unos efectos negativos en nuestras ciudades.

Para este trabajo de grado se busca generar una investigación de dos términos (segregación y gentrificación) comprendiéndolos desde lo social, lo político y lo económico; para luego generar alternativas que mitiguen estas problemáticas actuales de las ciudades todo esto demostrado en un caso de estudio como lo es el centro de Bogotá visto desde los planes parciales de renovación urbana que se plantean allí, el centro de Bogotá es un sector conflictivo en la ciudad con población vulnerable que busca ser transformada de allí surge el nombre de este trabajo "***Bogotá una ciudad en metamorfosis***" entendiendo metamorfosis como un proceso biológico por el cual un animal se desarrolla desde su nacimiento (pasado el desarrollo embrionario) hasta la madurez por medio de grandes cambios estructurales como sucede en dichos planes parciales.

PALABRAS CLAVES: Gentrificación, segregación, pobreza, valor de suelo, políticas, renovación urbana.

ABSTRACT

In all cities there are problems that arise for different reasons in this case, we speak of gentrification and segregation of social phenomena that are sold worldwide at different scales and for different reasons but that are generating a social division, marking the territories and generating negative effects in our cities.

For this degree work, we seek to generate an investigation of the terms (segregation and gentrification) to understand them from the social, political and economic aspects; to then generate alternatives that mitigate or eradicate these current problems of cities all this in a case study as the center of Bogotá seen from the partial plans of urban renewal that are raised there, the center of Bogotá is a troubled sector in the city with a vulnerable population that seeks to be transformed from there to emerge the name of this work **"Bogotá a city in metamorphosis"** *understanding metamorphosis as a biological process by which an animal develops from its birth to maturity through major structural changes as in said partial planes.*

KEY WORDS: *Gentrification, segregation, poverty, soil value, policies, urban renewal.*

ÍNDICE

1. Introducción……...…9

2. Problema de investigación…….…..…….10

2.1 Planteamiento del problema.
2.2 Justificación.
2.3 Formulación de objetivos.
2.3.1 Objetivo general.
2.3.2 Objetivos específicos.

2.4 Pregunta de investigación.
2.5 Delimitación.
2.6 Área de estudio.

2.6.1 Planes Parciales de renovación urbana del Centro de Bogotá.
2.6.2 Planes parciales de renovación urbana del centro de Bogotá como lo son:

- Distrito Cultural.
- Estación Central.
- La Sabana
- San Martin
- San Victorino
- Triangulo de Fenicia
- Alameda San Martin
- Alameda
- San Bernardo - San Bernardo tercer milenio

3. Metodología……28

4. Marco Conceptual……...…….…….30

4.1 Segregación
4.2 Gentrificación
4.3 Pobreza
4.4 Exclusión
4.5 Marginación social
4.6 Informalidad urbana

5. Marco Teórico….……33

5.1 Conceptos teóricos a partir de autores involucrados en el tema.

- Ruth Glass.
- Neil Smith.
- Henri lefebvre

6. Fenómeno Política Urbana ……..…….39

6.1 Instrumentos territoriales

6.1.1 Instrumentos de ordenamientos (Planes Parciales)

6.1.1.1 Planes parciales como instrumento.
6.1.1.2 Definición técnica de planes parciales.
6.1.1.3 Planes parciales de desarrollo.
6.1.1.4 Planes Parciales de renovación urbana.

6.1.2 Instrumentos de gestión del suelo.

6.1.2.1 Unidad de actuación urbanística
6.1.2.2 Transferencia de derechos de construcción de derechos y desarrollo
6.1.2.3 Reajuste de tierras
6.1.2.4 Integración inmobiliaria
6.1.2.5 Cooperación entre participes
6.1.2.6 Enajenación voluntaria.
6.1.2.7 Enajenación forzosa.
6.1.2.8 Expropiación judicial.
6.1.2.9 Expropiación Administrativa.
6.1.2.10 Desarrollo o construcción prioritaria
6.1.2.11 Derecho de preferencia
6.1.2.12 Bancos de tierras y bancos inmobiliarios

6.2 Políticas Públicas relacionadas con los procesos de gentrificación y segregación en Colombia.

6.2.1.1 Nivel nacional.
6.2.1.1.1 Ley 9 de 1989.
6.2.1.1.2 Ley 388 de 1997.
6.2.1.1.3 Ley 472 de 1998.
6.2.1.1.4 Ley 1537 de 2012.

6.2.1.2 Nivel distrital.
6.2.1.2.1 Decreto 448 de 2014.
6.2.1.2.2 Decreto 190 de 2004
6.2.1.2.3 Operación estratégica POZ Centro

6.2.1.3 Conclusiones de la política actual en Colombia frente a procesos de gestión de suelo en proyectos y desarrollo de los mismos

7. Bibliografía…….82

1. Introducción

Este trabajo de grado titulado *"Bogotá, una ciudad en metamorfosis*" busca comprender los cambios que actualmente están planteados para Bogotá a partir de los planes parciales de renovación urbana además de entender los fenómenos de gentrificación y segregación en dichos planes; es importante entender que la metamorfosis es una transformación o un cambio en la forma; los planes parciales de renovación urbana buscan una transformación en la forma de la cuidad.

De unos años para acá no solo en América latina si no que en todo el mundo se han venido presentados fenómenos sociales debido al crecimiento de las ciudades, a la falta de planificación, a las dinámicas económicas y a las políticas públicas sumándole a esto que cada vez es más la población que habita las ciudades por lo que estos fenómenos van creciendo de manera significativa y son más marcados en el territorio lo que genera atrasos para las ciudades.

La gentrificación y la segregación son dos de estos fenómenos de los cuales hablaremos en este trabajo por lo cual es vital entenderlos para así plantear desde la planificación soluciones y si bien no es posible erradicarlos si se busca por lo menos mitigarlos para mejorar la calidad de vida de los habitantes de cualquier territorio donde se presenten.

Estos dos fenómenos son sociales y en muchos de los casos se dan a causa de la planificación y las dinámicas que hay en las ciudades; en este documento se analizará la gentrificación y la segregación en los planes parciales de renovación urbana ya que estos buscan la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes formulando un desarrollo para una parte de la ciudad con dichas características, aprovechando al máximo su potencial de desarrollo (proyecto urbano) ligado al mercado inmobiliario, lo que ha venido generando problemáticas sociales.

2. Problema de investigación

2.1 Planteamiento del problema.

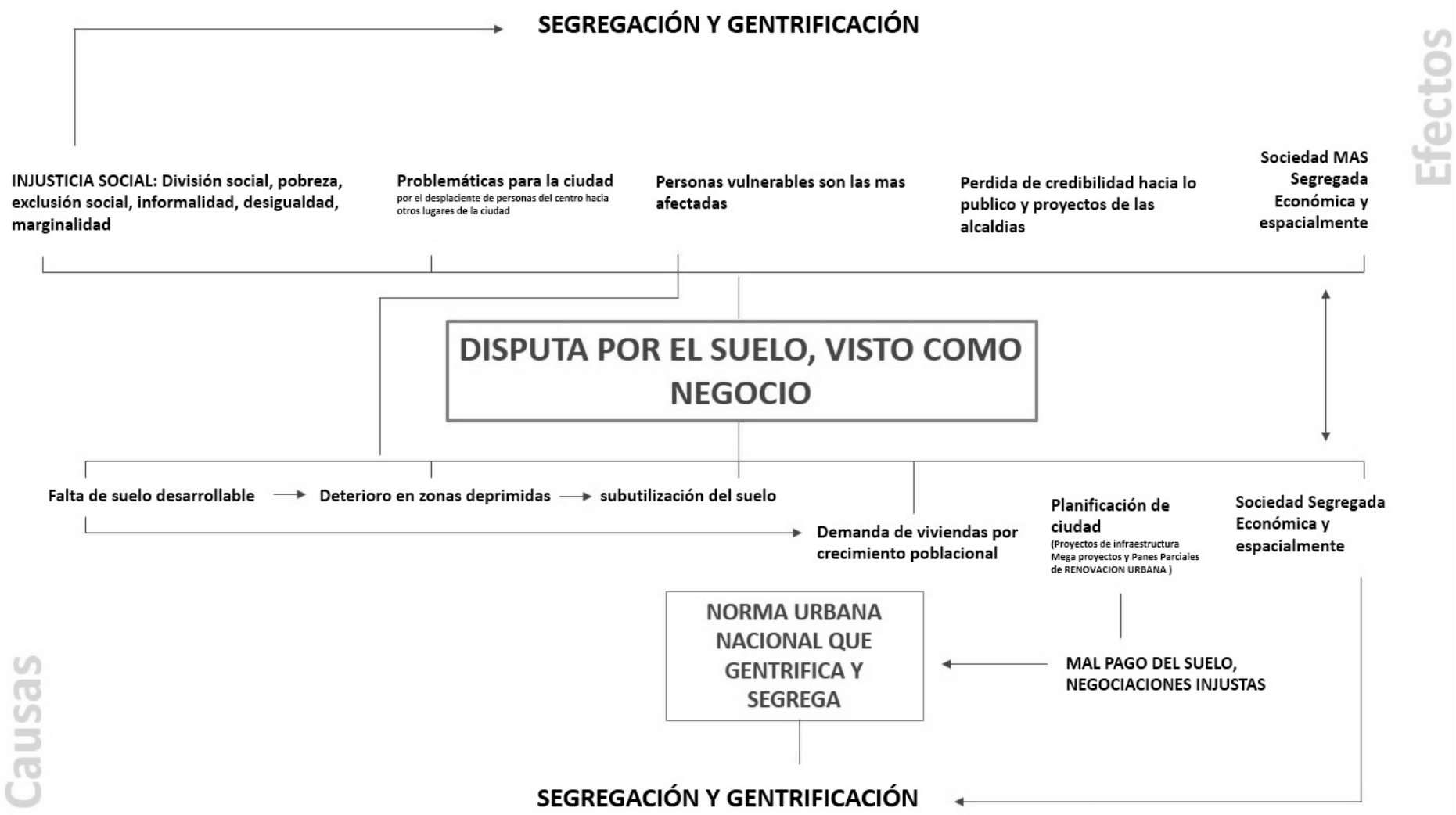
El 80% de la población de América Latina y el Caribe vive en ciudades por lo que crecimiento acelerado de la población en los últimos años ha generado que las ciudades se desarrollen sin planificación y de manera desordenada La alta concentración de la población en las ciudades, hace que la humanidad esté replanteando el desarrollo urbano de los territorios lo que hace que el suelo urbanizable se agote y en una ciudad con las características de Bogotá tenga que recurrir a expandirse y generar proyectos ya sean de desarrollo urbano en suelo de expansión o en el peor de los casos generar proyectos de renovación urbana en barrios o zonas de la ciudad ya consolidadas pero deteriorados, al decir en el peor de los casos lo hago por las consecuencias que dichos proyectos genera en el territorio como lo son los fenómenos sociales que se crean en el espacio urbano.

La gentrificación y la segregación son dos de esos fenómenos sociales que le están generando problemas en nuestras ciudades, los cuales son muy complejos de solucionar debido a la división social que genera además que van desencadenando dificultades a mayor escala como lo son la pobreza, exclusión social, informalidad, desigualdad, marginalidad, entre algunos de los problemas, hoy día y después de décadas las sigue dando generando un impacto en los diferentes sistemas de la ciudad.

Los habitantes de las ciudades especialmente los de bajos recursos se ven inmersos en este tipo de problemas y son los más afectados por la segregación y la gentrificación debido a que son los más vulnerables en el territorio; en la gentrificación por ejemplo es evidente como al generar un cambio en el entorno construido la población residente es desplazada al ser invadidos por una clase social superior que termina por aprovechar las ventajas del sector que en un principio físicamente no era el mejor pero que contaba con otras características que lo hacen atractivo para el desarrollo como la movilidad y los servicios pero debido a ese cambio físico hay quienes se tienen que ir porque sus recursos no les permiten continuar viviendo en un lugar que para ellos fue su hogar por mucho tiempo terminando segregados por los nuevos habitantes; estos dos fenómenos en el territorio se resumen en injusticia social ya que los que se van no pueden disfrutar de los cambios en el sector que habitaron por años, siendo estos dos fenómenos un problema actual y muy fuerte en el territorio.

Además de esto es evidente que en los planes parciales de renovación urbana no se están contemplando los arrendatarios para los procesos de gestión de suelo cual genera que dichas personas también sean gentrificadas y segregadas por no ser propietarios pero que de alguna manera también pertenecen a los sectores destinados para dichos planes; también se encuentran problemáticas asociadas a credibilidad por parte de la población residente hacia los proyectos que plantea las administraciones en renovación urbana ya que muchos de los proyectos no se ejecutan y quedan solo en la aprobación del decreto.

En el centro de Bogotá es donde hay más planes parciales de renovación urbana ya que en muchas zonas hay "subutilización del espacio" además de deterioro, el aumento de la inseguridad y el comercio de sustancias psicoactivas razón por la cual hay usos conflictivos que no se contemplan en los mismos planes parciales como lo son la zona de tolerancia, las bodegas de reciclaje, los servicios para vehículos y motos entre otros. A su vez una de las problemáticas más fuertes en gentrificación y segregación es la gestión del suelo para los procesos de renovación urbana y el pago por este que muchas veces no es suficiente y no es equitativo con el aprovechamiento que el suelo va a tener.


SEGREGACIÓN Y GENTRIFICACIÓN
Efectos
INJUSTICIA SOCIAL: División social, pobreza, exclusión social, informalidad, desigualdad, marginalidad
Problemáticas para la ciudad
por el desplaciente de personas del centro hacia otros lugares de la ciudad
Personas vulnerables son las mas afectadas
Perdida de credibilidad hacia lo publico y proyectos de las alcaldias
Sociedad MAS Segregada Económica y espacialmente
DISPUTA POR EL SUELO, VISTO COMO NEGOCIO
Falta de suelo desarrollable
Deterioro en zonas deprimidas
subutilización del suelo
Demanda de viviendas por crecimiento poblacional
Planificación de ciudad
(Proyectos de infraestructura Mega proyectos y Panes Parciales de RENOVACION URBANA)
Sociedad Segregada Económica y espacialmente
NORMA URBANA NACIONAL QUE GENTRIFICA Y SEGREGA
MAL PAGO DEL SUELO, NEGOCIACIONES INJUSTAS
Causas
SEGREGACIÓN Y GENTRIFICACIÓN

2.2 Justificación.

Como planificadores debemos entender las dinámicas de las ciudades, por ende no debemos cerrarnos al desarrollo que las mismas van teniendo; por lo que acá incluimos los diferentes planes y proyectos de la ciudad como lo son los planes parciales, proyectos de infraestructura y los proyectos de desarrollo inmobiliario entre otras de las formas de hacer ciudad; pero es necesario a su vez entender las necesidades de la población para así encontrar un equilibrio entre el desarrollo que se está dando en el territorio y las problemática sociales actuales dentro de las cuales encontramos la gentrificación y la segregación.

Por otra parte desde el urbanismo es necesario investigar y generar alternativas para que estos dos fenómenos sociales no se sigan dando en nuestras urbes ni en los proyectos que la ciudad plantea para su desarrollo (planes parciales de renovación urbana, proyectos de infraestructura en cualquier jerarquía y desarrollo inmobiliario); ya que si problemáticas como la gentrificación y la segregación se siguen ocasionando lo que se desencadenan en realidad es más pobreza, más división social y más desigualdad y/o equidad que en términos de desarrollo y competitividad mundial lo que está generando atrasos para las ciudades.

En este trabajo enfocare la gentrificación y la segregación en los planes parciales de renovación urbana ya que a mi modo de ver son la forma más completa de hacer ciudad y en estos se puede encontrar la manera de involucrar a la población a partir de una buena gestión y participación de la comunidad residente en dichos proyectos sin que llegue a ser desplazados y segregados: pero es necesario comprender que no solo en los planes parciales de renovación urbana se da la gentrificación y la segregación también están los proyectos de infraestructura que comprenden la construcción y mejoramiento de carreteras, ferrovías, oleoductos, gasoductos, tendidos eléctricos, puertos, aeropuertos, represas, centrales hidroeléctricas entre otros, los cuelas se desarrollan en el territorio debido a que gobierno lo dispone así para el progreso del país o del municipio en este tipo de proyectos es casi imposible garantizar la permanencia de la población ya que prevalece el interés general sobre el particular de igual forma sucede en los mega proyectos, en el desarrollo inmobiliario es difícil lograr que estos fenómenos sociales no se den ya que es un desarrollo de ciudad diferente casi que predio a perdió.

2.3Formulación de objetivos.

2.3.1 Objetivo general.

Evaluar la política pública actual y sus impactos frente a los fenómenos de Gentrificación y segregación en renovación urbana específicamente en el centro de Bogotá.

2.3.2 Objetivos específicos.

- Analizar las dinámicas sociales que se están generando en Bogotá entendiendo los términos gentrificación y segregación.
- Entender la política pública actual a nivel nacional y distrital relacionada con gentrificación y segregación.
- Analizar las dinámicas relacionadas con el valor de suelo en el centro de Bogotá ligadas a los planes parciales de renovación urbana
- Generar unos lineamientos como alternativa de solución a los procesos de gentrificación y segregación en el territorio a partir de la política actual en Colombia

2.4 Pregunta de investigación.

- ¿Es la renovación urbana la causante de los procesos de gentrificación y de segregación?
- ¿Cómo afecta la política pública a los fenómenos de gentrificación y segregación?
- ¿Cómo afecta el valor de suelo y el mercado inmobiliario a los fenómenos de gentrificación y segregación?

2.5 Delimitación.

La gentrificación y la segregación son problemáticas muy amplias y que abren un sinfín de posibilidades para abarcarlas por lo que en este trabajo es necesario delimitar; yo trabajare dichos fenómenos únicamente en los planes parciales de renovación urbana que como explicaba anteriormente son la forma más completa de hacer ciudad y en estos se puede encontrar la manera de involucrar a la población a partir de una buena gestión y participación de la comunidad que a la final es el resultado que se quiere lograr mitigar o erradicar estos fenómenos en los proyectos de renovación urbana a partir de unos lineamientos.

A su vez en los planes parciales de renovación urbana hay muchos usos inmersos según donde este se encuentre planteado; en el centro de Bogotá esto es evidente ya que se encuentran diferentes usos como lo son los residénciales, comerciales, institucionales, educativos, además de contar con usos conflictivos como los son los talleres mecánicos, las industrias pesadas, el reciclaje, las casas de genocidio; estos últimos usos son difíciles de incluirlos en los proyectos y es que por esta razón deben tener un desarrollo diferente en la ejecución, actualmente no se contempla que este tipo de usos continúen en los planes parciales de renovación urbana; el documento aborda únicamente el uso residencial ya que en el trabajo no puedo enfocarme en todos los usos que hay en el centro de Bogotá, anteriormente mencionados una de las razones por las que el uso residencial es decir la vivienda y quienes la habitan es significativo es que este permite de alguna forma garantizar la permanencia de la población dentro del proyecto, mientras que en los demás usos pueden ser trasladados a otro lado de la ciudad sin generar conflictos pero tiene un proceso diferente la segunda razón es que me enfocare en el uso residencial.

Todo esto será abordado desde tres dimensiones; la primera de ellas la social ya que estos fenómenos son principalmente sociales y generan incidencias en el territorio muy marcadas, la segunda de ellas la dimensión política ya que la política pública tienen una importancia fundamental el desarrollo y el ordenamiento territorial y la tercera el económico por las dinámicas relacionadas a valor de suelo, desarrollo inmobiliario que generan en los dos fenómenos.

2.6 Área de estudio.

2.6.1 Planes Parciales de renovación urbana del Centro de Bogotá.

Actualmente en secretaria de planeación de Bogotá hay 19 planes parciales de renovación urbana formulados de los cuales son en el centro hay 10.

1. Plan Parcial de Renovación Urbana Clínica Shaio
2. **Plan Parcial de Renovación Urbana Distrito Cultural.**
3. Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal
4. **Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.**
5. Plan Parcial de Renovación Urbana
6. **Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana**
7. **Plan Parcial de Renovación Urbana San Martin**
8. **Plan Parcial de Renovación Urbana San Victorino**
9. Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Bavaría
10. **Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia**
11. **Plan Parcial de Renovación Urbana Alameda San Martin**
12. **Plan Parcial de Renovación Urbana Alameda**
13. **Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo**
14. Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Boyaca
15. **Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo tercer milenio**
16. Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre
17. Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad CAN
18. Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Oriental
19. Plan Parcial de Renovación Urbana Kira

2.6.2 Planes parciales de renovación urbana del centro de Bogotá como lo son:

- **Distrito Cultural.**

Localidad los Mártires: La Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP expidió la **Resolución Nº 0647 del 7 de junio de 2013**, mediante la cual se definen las determinantes y lineamientos urbanísticos para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Distrito Cultural”, ubicado en la Localidad de Los Mártires. Tales determinantes serán el

soporte para consolidar una propuesta con calidad urbanística y ambiental, que responda a la dinámica, vocación y potencial del sector, vinculando a los propietarios en la estructuración y formulación del Plan Parcial.

Única información encontrada acerca del plan parcial

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_Renovacion_Urbana_Distrito_Cultural

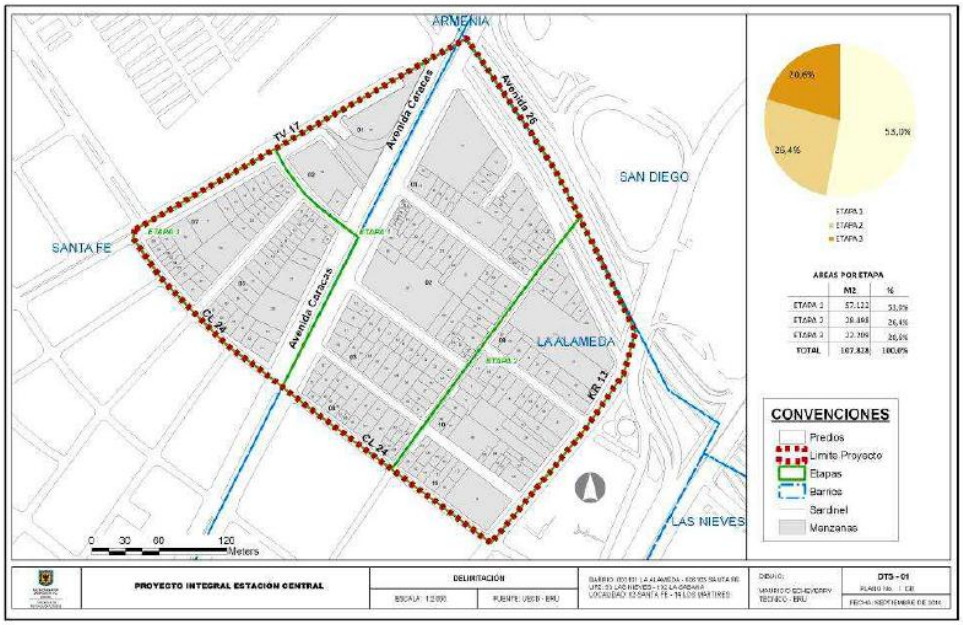
- **Estación Central**

Localidades de Santa Fe y Los Mártires: **Resolución No. 1883 del 27 de diciembre de 2012** La Secretaría Distrital de Planeación informa que se expidió la Resolución No. 1883 del 27 de diciembre de 2012, que decide la viabilidad del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", en al área comprendida entre la Av. Calle 26, la Av. Calle 24, la Av. Carrera 13 y la Transversal 17.

"Dado que uno de los grandes retos que afronta la capital del país es la consolidación del Plan Maestro de Movilidad, y como parte de la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo, se ha definido la reorganización del transporte, la ejecución de la III fase de Transmilenio, y el diseño e implementación de macroproyectos como el Metro y el Tren de Cercanías. La ciudad encuentra con esto una oportunidad para vincular los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, hacia una aglomeración densa y compacta, a través de procesos de renovación urbana que incidan en la modernización urbanística, en la generación de vivienda y de alternativas económicas más competitivas, promoviendo una mayor participación privada, y la inclusión de las comunidades residentes en los beneficios del desarrollo, así como la garantía de una mejor calidad de vida."

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan%20Parcial%20Estaci%F3n%20Central/DTS_E_C_20-11-12.pdf

LOCALIDAD	SANTA FE LOS MARTRES
UPZ No.	93 LAS NIEVES 102 LA SABANA
BARRIO	LA ALAMEDA SANTA FE
NEMERO DE MANZANAAS	11
NUMERO DE PREDIOS	227
AREA DELIMITACION	10.5 Ha.
AREA DE ACTIVIDAD	CENTRAL – ZONA CENTRO TRADICIONAL Designa el suelo del Centro Tradicional de la ciudad para la localización de actividades que corresponden a las funciones de carácter central que cumplen dentro del modelo de ordenamiento territorial
TRATAMIENTO URBANISTICO	RENOVACION URBANA Artículos 373 al 377 decreto Distrital 190 de 2004
ZONA NORMATVA POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	C: DEMANDA MEDIA BAJA

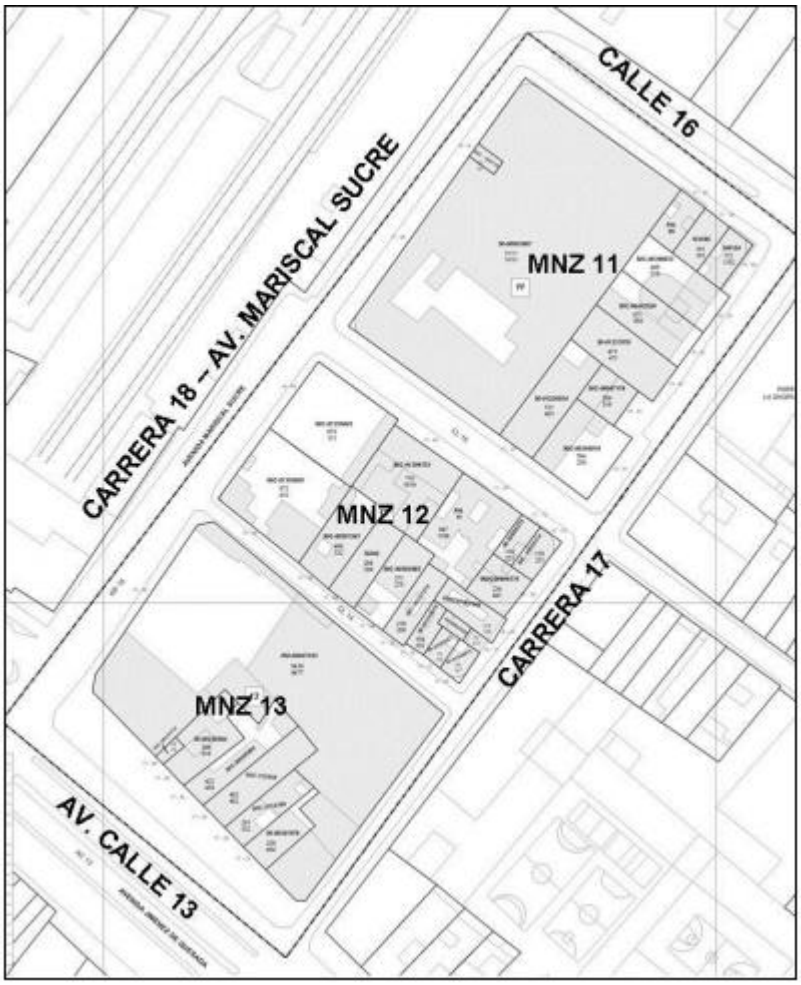


- **La Sabana**

  Localidad de Los Mártires: La Secretaría Distrital de Planeación pone a conocimiento de los interesados, el proyecto de Decreto "Por medio del cual se modifica **el Decreto Distrital 073 de 2015** "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana" en al área comprendida entre Calle 16, por el oriente con la carrera 17, por el Sur con la Av Calle 13 y por el occidente con la 7 Av. Mariscal Sucre.

  "Aportar a la transformación del sector de la Estación de La Sabana mediante: la configuración de un sistema de espacios públicos que, principalmente, privilegien y valoricen la presencia de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y equipamientos de ciudad presentes en el sector; el desarrollo de un modelo de ocupación que incorpore nuevos usos de comercio y servicios que atiendan las demandas originadas por la recuperación de la Estación de La Sabana como nodo de integración intermodal en el Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) de la ciudad y la región; y definiendo una oferta de vivienda de diferentes perfiles socioeconómicos en el marco de las políticas de repoblamiento del centro establecidas en el Decreto Distrital 492 de 2007."

  http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan%20Parcial%20Renovacion%20Urbana%20La%20Sabana/20170821_DTS_MODIFICACIoN_LA_SABANA.pdf



- **San Martin – Formulación por persona natural Alberto Nader Simonds**

  Localidad de Santa Fe: La Secretaría Distrital de Planeación pone a conocimiento de los interesados **la Resolución No. 1264 del 28 de julio de 2017** por la cual " se declara el desistimiento de la formulaciòn del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Martín"

  Este plan parcial se basa en la **Resolución No. 1115 de 2009,** a través de la cual se definieron las determinantes para la formulacióndel Plan Parcial de Renovación Urbana "San Martín" en al área comprendida entre la Calle 32 y la Calle 30 y entre la Avda. Carrera 7 y la Carrera 5.

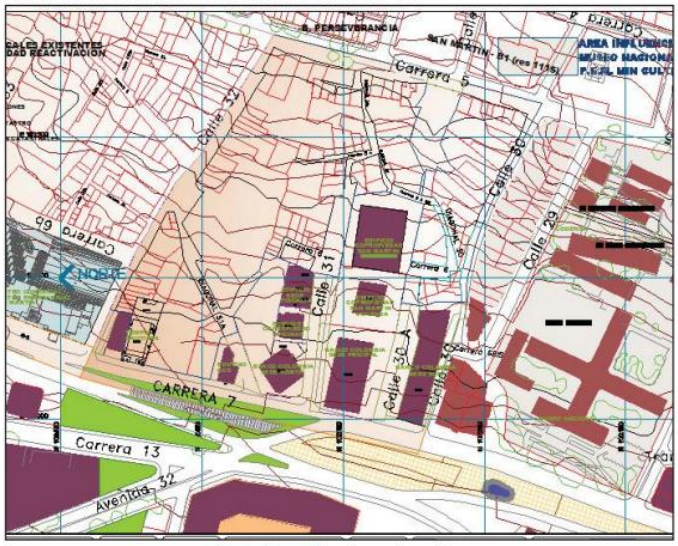
  El señor Alberto Nader Simonds identificado con la cedula de ciudadanía 11´330.499 de Montería a través de poder otorgado al Abogado, señor William Cruz, mediante oficio 1-2008-48470 del 18 de noviembre de 2008, solicitó a la Secretaria Distrital de

Planeación las determinantes urbanísticas para adelantar el proceso de Renovación Urbana de común acuerdo con lo establecido en el Plan Zonal del Centro que instrumenta el Plan de Ordenamiento Territorial "POT" en el Área Central de la ciudad y para el sector de San Martin, según lo estipulado en la UPZ 91 "Sagrado Corazón". La Secretaria de Planeación Distrital mediante la Resolución 1115 de junio 1 2009, promulgó las determinantes de orden urbanístico y técnico a tener en cuenta para desarrollar la formulación en el área en por ella indicada. Luego de distintos recursos interpuestos por terceros y después de haber sido resueltos por parte de la secretaria distrital de planeación SDP, El 15 mayo de 2011 el promotor gestor radico la formulación. La SDP emana el día 27 de julio de 2012 los requerimientos a la formulación.

Como metodología para la formulación técnica del plan, inicialmente se identifican las áreas que participan, como son: • Áreas de Renovación Urbana Modalidad Redesarrollo. • Áreas de Renovación Urbana modalidad Reactivación. A continuación el territorio del Plan se dividió en cuatro áreas denominadas "ÁREAS NETAS HOMOGENEAS", áreas que se caracterizan por el uso principal que se pretende desarrollar como modelo urbano inmobiliario, y permitiendo además un manejo práctico para modelar la distribución equitativa de cargas y beneficios. Al interior de estas Áreas Netas se disponen distintas Unidades de Actuación Urbanística, U.A.U, y en ellas las áreas útiles en donde se desarrollarán los usos de los productos inmobiliarios específicos.

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_San_Martin/Documento_Tecnico_de_Soporte_Optimizado_Web.pdf

RENOVACION URBANA SAN MARTIN SECTOR B1



Fuente: Figura elaborada por el consultor

- **San Victorino –Promotor ECOURBIA**

  Localidad de Santa Fe: La Secretaría Distrital de Planeación expidió la **Resolución No. 2465 de 2009**, a través de la cual se definieron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "SAN VICTORINO" en al área comprendida entre la Avenida Fernando Mazuera o Carrera 10ª, la Avenida Caracas o Carrera 14, la Avenida Jiménez de Quesada o Calle 13 y la Calle San Joaquín o Calle 10. A partir de esta resolución, ECOURBIA, en calidad de promotor del Plan Parcial, radicó ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "SAN VICTORINO"

  http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/PlanParcialSanVictorino/DTS_Febrero_2016_SVictorino.pdf

Plano 1 Estado actual San Victorino, manzanas catastrales
Elaboración: Ecourbia

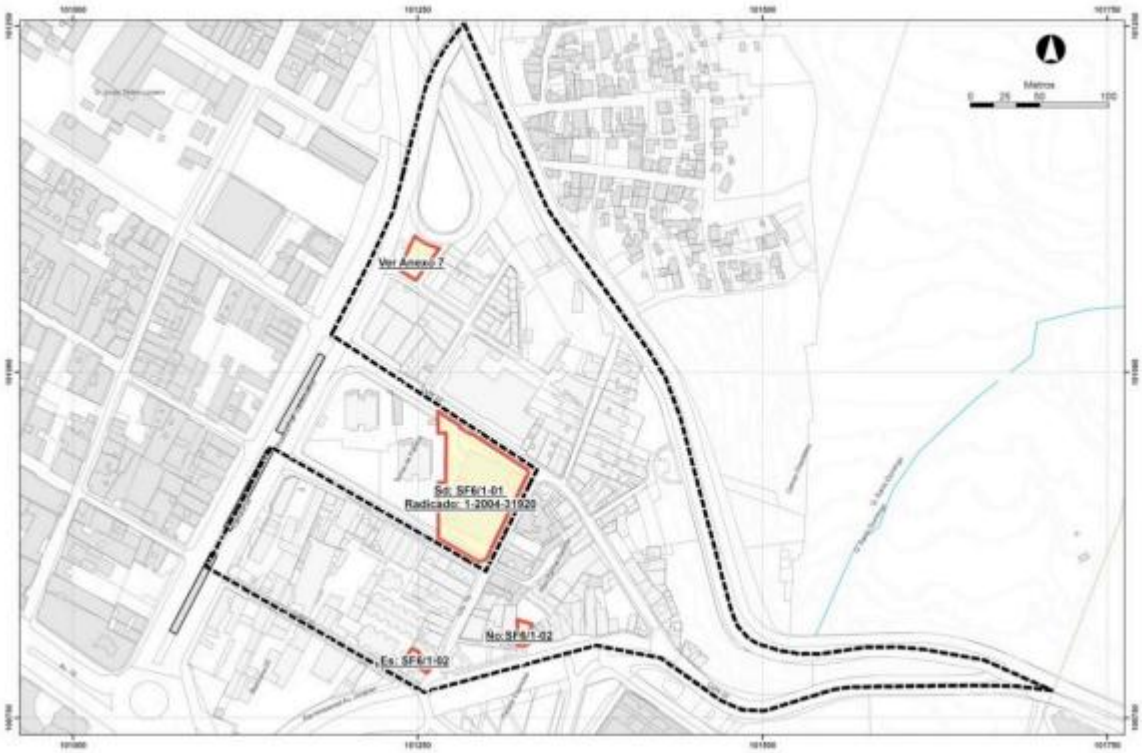
CÓDIGO DE BARRIO	MANZANAS CATASTRALES
3107 - Santa Inés	1, 2, 8, 9, 16, 20, 21, 26, 27 y 28
3108 - La Capuchina	9, 23, 24 y 25

- **Triangulo de Fenicia**

  Localidad la candelaria: La Secretaría Distrital de Planeación informa a la ciudadanía que la Universidad de los Andes, en calidad de promotor del proyecto, radicó ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia". Este plan parcial se basa en la **Resolución No 1582 del 25 de noviembre de 2011**, a través de la cual se definieron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" en al área comprendida entre la Av. Circunvalar, la Calle 20 y la Avenida Jiménez y Av. Carrera 3ra.

  La Universidad de los Andes como promotor del Programa Progresa Fenicia busca materializar el objetivo, que quedó consignado en el Programa de Desarrollo Integral PDI 2011-2015 (plan estratégico de la Universidad), de generar proyectos que tengan un alto impacto en el entorno y que a su vez refleje compromiso con transformación e innovación. Para realizar la propuesta urbana el promotor encargó a la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de los Andes, para que, en cabeza del Arquitecto Daniel Bermúdez recogiera todos los temas técnicos y de expectativas de actores que como criterios de diseño, se hicieran visibles en un planteamiento urbano responsable, viable e inclusivo.

  http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_Tri%E1ngulo_Fenicia/DTS%202014-08-08-min.pdf



INFORMACIÓN GENERAL	
Localidad	3 Santa Fe
UPZ	92 Macarena
Barrio	Las Aguas
Código de sector	3103
Número de manzanas	11 (02, 04,12,13, 24, 25, 26, 38, 39, 40, 48)
Número de lotes	224
Área de lotes	59.458,30 m2

- **Alameda San Martin**

  Localidad de Santa Fe: La Secretaría Distrital de Planeación expidió la **Resolución No. 0844 del 24 de julio de 2014** "Por la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Alameda San Martín" " en al área comprendida entre la avenida carrera 7ª la calle 32 y la carrera 5. No *cuenta con documento técnico de soporte información tomada de la resolución 0844*

  http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_Alameda_San_Martin

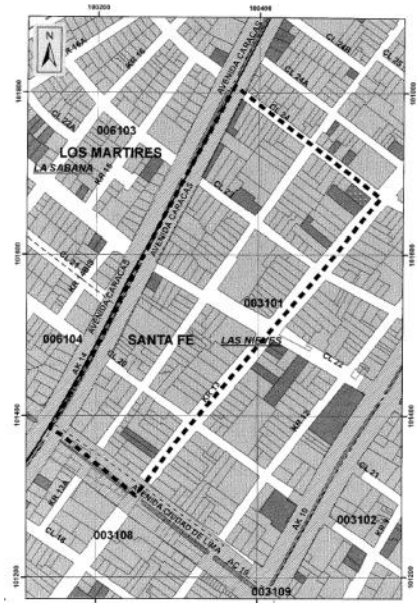
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Localidad	03 - Santa Fe
UPZ	91 – Sagrado Corazón
Sectores Catastrales	La Merced (008103) y San Martín (008109)
Barrios	San Martín y Colegio Camilo Torres
Número de manzanas	6 (008103 03 y 07; y 008109 01, 02, 08 y 12)*
Número de predios	153
CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES (Delimitación)	
Área Bruta	**75.108,86 m2**
Malla Vial Arterial	**5.418,07 m2**
AK 7 - Avenida Fernando Mazuera - Alberto Lleras Camargo	5.278,16 m2
Área de reserva vial de la manzana 008103 03**	111,74 m2
Área de reserva vial de la manzana 008109 12**	28,17 m2
Área Neta Urbanizable	**69.690,79 m2**
Área Malla Vial Local existente	12.248,92 mt2
Área predial (Área privada actual)	57.581,78 m2

- **Alameda**

Localidad de Santa Fe: La Secretaría Distrital de Planeación actuando de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y 73 de la Ley 1437 de 2011, informa a los propietarios, poseedores y en general terceros interesados, que mediante la referencia **No. 2-2015-02934 del 28 de enero de 2015** se emitió el concepto de determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) en al área comprendida entre la calle 24, la carrera 13 la avenida calle 19 y la avenida carrera 14.

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_Renovacion_Urbana_La_Alameda

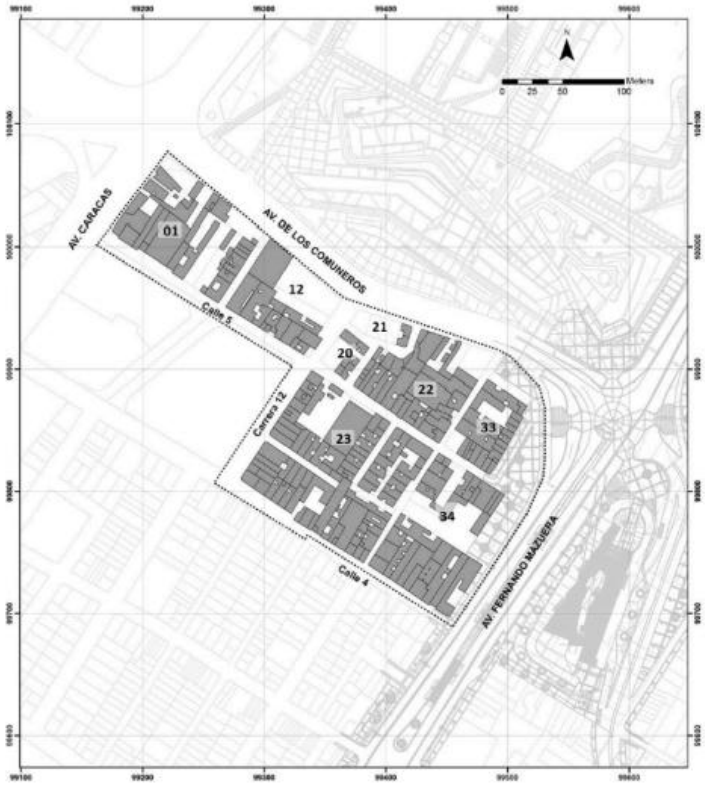
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Localidad	03 - Santa Fe
UPZ	93 - Las Nieves
Sectores Catastrales	La Alameda (003101)
Barrios	La Alameda y Urbanización Central del Norte
Número de manzanas	8 (05, 06, 07, 08, 12, 13, 14, y 15)
Número de predios	170
CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES (Delimitación)	
Área Bruta	**85.515,11 m2**
Malla Vial Arterial	**11.579,59 m2**
AK 14 - Avenida Caracas	8.897,60 m2
Área de reserva vial de la manzana 003101 05	149,01 m2
Área de reserva vial de la manzana 003101 06	170,39 m2
Área de reserva vial de la manzana 003101 07	157,08 m2
Área de reserva vial de la manzana 003101 08	21,75 m2
CL 19 - Avenida Ciudad De Lima	2.183,76
Área Neta Urbanizable	**73.935,52 m2**
Área Malla Vial Local existente	17.089,78 mt2
Área predial (Área privada actual)	56.845,74 m2



- **San Bernardo - San Bernardo tercer milenio**

  Localidad de Santa Fe: La secretaria distrital de planeación informa que la Empresa de Renovación Urbana en calidad de promotor radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante las referencias 1-2015-33720 del 19 de junio de 2015 y 1-2015-34614 del 24 de junio de 2015, la formulación del PPRU "San Bernardo Tercer Milenio", dando respuesta a las observaciones realizadas a la misma mediante la referencia de esta Secretaría 2- 2015-17032 del 16 de abril de 2015 ubicado en al área comprendida entre Avenida Fernando Mazuera (Av. Carrera 10), Avenida Caracas (Av. Carrera 14), Carrera 12 entre Calle 4 y Calle 5, Avenida De Los Comuneros (Av. Calle 6), Calle 5 entre Av. Caracas y Carrera 12, Calle 4 entre Carrera 12.

  El Barrio San Bernardo ubicado en pleno centro de Bogotá, ha sido objeto de múltiples iniciativas públicas y privadas durante los últimos 15 años. El sector ha visto de cerca, transformaciones en su entorno de diversa índole: desde la renovación urbana del sector del Parque Tercer Milenio hasta el proyecto de Transmilenio en primera y tercera fase. Dada su ubicación estratégica y la importancia de elementos de la estructura urbana que se encuentran en su contexto, el sector ha sido objeto de creciente interés para su recuperación y desarrollo. Sin embargo ninguna de las iniciativas ha permitido generar la renovación por tanto tiempo esperada e imaginada, tanto por sus habitantes como por la Administración Distrital.



INFORMACIÓN CATASTRAL	
Localidad	3 Santa Fe
UPZ	95 Las Cruces
Barrio	San Bernardo
Código del Sector	003201
Número de Manzanas	8
Números de Manzana	01, 12, 20, 21, 22, 23, 33 y 34
Número de Predios	192

http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan%20Parcial%20Estaci%F3n%20Central/DTS_E_C_20-11-12.pdf

Como pudimos ver anteriormente hay 10 planes parciales en el centro de Bogotá de los 19 que hay aprobados por secretaria de planeación es decir un poco más de la mitad están formulados en el centro de Bogotá, en zonas muy vulnerables del centro de la ciudad: como pudimos ver hay unos planes parciales que son formulados por la alcaldía en su mayoría, promotores privados uno por la ERU (empresa de renovación urbana), dos por personas naturales.

SEGREGACIÓN Y GENTRIFICACIÓN

Efectos

Zonas cada vez mas deprimidas por el estancamiento de los planes

El pago por el suelo no es suficiente

No se realizan los planes parciales que gentrifican y segregan por un problema de política publica admirativa entre alcaldías

Arrendatarios no son tenidos en cuneta en estos procesos, y a la final son población gentrificada

Gentrificación y segregación en el centro de Bogotá

zona deprimida en la ciudad

Usos conflictivos

Población vulnerable

subutilización del suelo

La norma no garantiza la permanencia de la población en los proyectos

Instrumentos de gestión del suelo que generan que busca gentrificar y segregar

Desarrollo inmobiliario que ve el potencial del suelo y busca desarrollarlo

No garantiza

La ciudad vista como negoció

Causas

3. Metodología

En este trabajo, y para lograr el cumplimiento de los objetivos es necesario empezar con el análisis de la norma urbana vigente en Colombia; ya con este análisis se puede comprender como está afectando a los procesos de gentrificación y segregación la política urbana además de entender la relación que tienen estos fenómenos anteriormente mencionados con la normativa urbana; generando unas conclusiones en relación a dicha norma, mencioado los pros y sus contras frente a los fenómenos de gentrificación y segregación en los planes parciales de renovación urbana.

Este análisis normativo inicia con la descripción del plan parcial ya que este pertenece a los instrumentos de territoriales y debido a que la gentrificación y la segregación se está analizando en renovación urbana que es una de las formas de hacer planes parciales es vital entender desde lo normativo la estructura de los planes parciales principalmente de renovación urbana y ya con esto identificar los principales planes parciales de Bogotá y las ciudades principales para ya con estos mencionados destacar los que han sido emblemáticos ya que es evidente que estos están teniendo problemas en su ejecución. También es importante analizar todos los instrumentos de gestión del suelo ya que después de la formulación la gestión es uno de los procesos más importantes para la ejecución de este; cabe resaltar que este análisis será de todos los instrumentos no solo enajenación y expropiación.

Dentro de lo normativo también se analizaran leyes y decretos que se relacionan directamente con los procesos de gentrificación y segregación como lo son a nivel nacional la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 472 de 1998, Ley 1537 de 2012; ya a nivel distrital el Decreto 448 de 2014, Decreto 190 de 2004, Operación estratégica POZ; estas leyes y decretos mencionados anteriormente son las que de alguna manera influyen en estos fenómenos sáciales.

También es importante mencionar que los planes parciales de renovación urbana actualmente en Colombia no se están ejecutando y eso va relacionado a las visiones de las alcaldías como este documento se está trabajando en el centro de Bogotá es necesario revisar las visiones de las últimas tres alcandías ya que desde la alcaldía del 2008 se plantean los primeros proyectos de renovación urbana en el centro además de la ruptura entre alcaldías.

Ya entendido todo esto se generan una conclusiones ligadas a Resolución 620 del IGAC que es la que regula la forma en la que se realizan los avalúos y la forma de pagar el suelo para las proyectos lo cual no fue contemplado para planes parciales por lo que en las

conclusiones entender esto es importante; a su vez dentro de las conclusiones entran los arrendatarios que no son tenidos en cuenta en estos procesos y también se ven afectados ya que son gentrificados y segregados por no ser propietarios pero de igual forma que los propietarios se ven afectados.

En cuanto al fenómeno económico se analizará las dinámicas económicas en el territorio, el valor de suelo, el desarrollo inmobiliario y el desarrollo económico en el centro de Bogotá a partir de un cuadro que busca compras estos datos y medir de alguna manera como lo económico afecta en los planes parciales por valor de suelo. Ya para finalizar se plantearan unos lineamientos que buscan solución a los fenómenos de segregación y gentrificación a partir de lo analizado.

4. Marco Conceptual

4.1 Segregación

La **Segregación** desde el punto de vista técnico y directo de la palabra significa que un objeto es **separado de un conjunto de objetos** con la misma característica pero que presentan alguna falla que no le permita formar parte del todo del que fue extraído. Pero la palabra Segregación tiene un significado social ampliamente discutido, y es ese el que vamos a discutir a continuación.

> *En términos simples, segregación espacial o residencial es la aglomeración geográfica de familias de una misma condición o categoría social, como sea que se defina esta última, social o racialmente o de otra forma. En términos más complejos, podemos diferenciar tres dimensiones principales de la segregación: (a) la tendencia de un grupo a concentrarse en algunas áreas; (b) la conformación de áreas socialmente homogéneas; y (c) la percepción subjetiva que tiene la gente de las dimensiones objetivas (las dos anteriores) de la segregación" (Sabatini, 1999, p. 3)*

A lo largo de la mayor parte del siglo XX, las ciudades de América Latina exhiben un patrón de segregación residencial semejante al modelo europeo de ciudad compacta. En las áreas centrales se concentran los grupos superiores de la escala social, y la misma cosa ocurre con la mejor edificación y arquitectura. Las ciudades decaen social y físicamente hacia la periferia, con la sola excepción de la dirección geográfica en que se fue formando una suerte de cono de ciudad "moderna" durante el siglo XX. Barrios residenciales y comerciales ocupados por las capas altas y medias ascendentes fueron formando dicha área de mayor categoría. En esto la ciudad latinoamericana no difiere de la europea continental mediterránea. París, como muchas otras ciudades del viejo continente, presenta este cono de concentración de los grupos de mayores ingresos en una dirección geográfica definida –en este caso, hacia el Oeste. Tal vez la diferencia más notable sea que en América Latina las elites han abandonado el Centro en un grado mayor que sus congéneres europeas. El modelo alternativo de ciudad del capitalismo corresponde al patrón anglo-americano de ciudad del suburbio. Allí las elites, inspiradas en una ideología anti-urbana de matriz protestante, fueron ocupando la periferia de las ciudades, y las áreas centrales quedaron pobladas por los grupos de menor categoría. La suburbanización de las clases altas urbanas fue un proceso tan temprano como mediados del siglo XVIII. En Londres, ciudad pionera de esta verdadera revolución urbana, los suburbios aparecieron aún cuando la tecnología de transporte era precaria (carruajes). La aparición del tren, del tranvía y, mucho más tarde, del automóvil facilitarían la masificación del suburbio, la que ha tenido especial fuerza en los Estados Unidos. El modelo de ciudad compacta, al que nos referimos primero, no se

presenta siempre en forma pura en América Latina. Las razones son al menos de tres tipos:

- El grado y periodo histórico en que las elites han abandonado el Centro de cada ciudad, lo mismo que el grado de concentración de dichos grupos en una sola área de crecimiento urbano, varían de ciudad en ciudad. Por ejemplo, en Bogotá el grado de concentración espacial de las elites es superior que el que muestran en Ciudad de México; y en Lima abandonaron el Centro muchas décadas antes que en Santo Domingo.

- La influencia del patrón cultural de la ciudad del suburbio se ha dejado sentir en nuestro continente aunque, como explicaremos más adelante, probablemente mucho más en la adopción de modas arquitectónicas y estilos urbanos que en las motivaciones profundas del suburbio en sus países de origen, relativas a la formación y consolidación de identidades de grupo social.

- La mayoría de las ciudades de América Latina son costeras o ribereñas, debido a la importancia de la colonización europea en la formación de los sistemas urbanos, lo que introduce factores geográficos aleatorios que influyen en la forma urbana, alejando las ciudades reales del modelo.

4.2 Gentrificación

Derivado de esta definición proporcionada por Ruth Glass, actualmente se entiende como gentrificación clásica (Less, Slater y Wyly, 2008, p. 10) al proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) – renuevan las viviendas. De esta manera, son dos las condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio. Más allá de estas dos condiciones, es importante destacar el elemento clave al cual hace referencia el concepto: a un problema social y/o de clase (Slater, 2006, p. 752; Slater, 2008, p. 216; Smith, 2008 b, p. 33).

4.3 Pobreza

La pobreza es una situación socioeconómica que desgraciadamente está muy presente en pleno siglo XXI y afecta sobre todo a los países menos desarrollados. Regiones de África, Asia y Latinoamérica se encuentran entre las más afectadas. El objetivo a largo plazo es la erradicación de la pobreza y la marginalidad en el mundo. Por pobreza entendemos la situación o condición de un sector de la población que no

puede acceder a los recursos básicos mínimos para cubrir sus necesidades físicas y psíquicas, lo que hace que tengan un inadecuado nivel de vida. Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la definición de pobreza es la que sigue:

> *La pobreza va más allá de la falta de ingresos y recursos para garantizar unos medios de vida sostenibles. Entre sus manifestaciones se incluyen el hambre y la malnutrición, el acceso limitado a la educación y a otros servicios básicos, la discriminación y la exclusión sociales y la falta de participación en la adopción de decisiones.*

4.4 Exclusión

La exclusión significa que hay grupos que tienen limitado el disfrute de las oportunidades económicas, sociales, culturales y políticas existentes en la sociedad (ONU, 1998), afecta a grupos culturalmente definidos y se encuentra inmersa en las interacciones sociales (BID, 2004).
Es un proceso, pues ocurren una serie de eventos que conducen a que una persona, familia o grupo social llegue a vivir situaciones que les impiden participar y realizar el ejercicio pleno de su ciudadanía, en términos de sus derechos y deberes, tiene múltiples causas y se presenta en muy diversas dimensiones (Fabre, 2000).

- **Económica:** procesos que impiden que ciertos individuos accedan a los medios necesarios para participar de los sistemas de intercambio productivo.
- **Política:** Procesos que generan desigualdad de derechos entre los miembros de una sociedad.
- **Socio-cultural:** procesos que impiden la incorporación de las personas al quehacer y las dinámicas de la sociedad

Son características comunes de la exclusión (BID, 2004):

1. La invisibilidad: se contrarresta a partir de la concientización de la presencia de grupos de personas excluidos en la sociedad, a través de estadísticas gubernamentales; leyes constitucionales sobre diversidad multicultural, currículos multiculturales y educación bilingüe.
2. Pobreza estructural y desventaja: se reduce a partir de acciones como los subsidios para la salud y la educación; programas para el desarrollo local y regional, creación y fomento de organismos gubernamentales especializados.
3. Estigma: se suprime a través de la promoción de la tolerancia, la solidaridad y el empoderamiento de los diferentes grupos sociales.
4. Discriminación: se reduce a partir de la nivelación del campo de acción de las personas (becas, cupos para la contratación de personal y partidos políticos), legislación y políticas antidiscriminatorias y empoderamiento.

5. Desventajas acumulativas: son reducidas a partir del fomento de oportunidades para las personas doblemente excluidas, redirigiendo bienes y servicios, empoderando y construyendo una base de apoyo.

4.5 Marginación social

La marginación social es el proceso por el que una sociedad rechaza a unos determinados individuos, desde la simple indiferencia hasta la represión y reclusión. También se da el caso de quienes, por no concordar con los valores y normas de una determinada sociedad, se auto marginan. Característica común a todos los grados y tipos de marginación es la privación o dificultad para la normal satisfacción de las necesidades secundarias. Este fenómeno se puede producir ya sea por seguir los ideales de la comunidad o bien cuando la sociedad responde a los intereses de un grupo minoritario poderoso. Falta de participación (participación en redes sociales) y pasiva (participación económica)

4.6 Informalidad urbana

Informalidad urbana La informalidad de acceso al suelo urbano es un fenómeno creciente, en expansión en el mundo y principalmente en América Latina, siendo esta la modalidad predominantemente del crecimiento de las ciudades (Smolka y Larangeira, 2007)

Se considera que el fenómeno de la informalidad urbana es resultante de la pobreza, sin embargo, Smolka plantea que “el suelo urbano inasequible no es solo un problema de ingresos bajos, sino también del precio del producto”.

La creciente necesidad de espacios urbanos para el hábitat se convirtió en uno de los principales problemas que demandan atención por parte de los gobiernos locales, que desde hace décadas y como producto de las políticas de descentralización, son los responsables del manejo de las cuestiones urbanas y habitacionales. La preeminencia del mercado en el modelo neoliberal y un Estado con intervención mínima (Harvey, 2007:7)

GENTRIFICACIÓN

Apropiación de un barrio por la *"Gentry" que no habitaba previamente.*

Cambio en la población (usuarios de un territorio) donde los nuevos son de un estrato social superior

Cambio en el medio construido

Relación directa entre conceptos

Segregación espacial ~ **Segregación socioeconómica**

Pobreza

Carencia que sufren las personas al no alcanzar una vida digna se mide en Colombia por los ingresos monetarios o por el índice de pobreza multidimensional

Exclusión

Económica: procesos que impiden que ciertos individuos accedan a los medios necesarios para participar de los sistemas de intercambio productivo
Política: Procesos que generan desigualdad de derechos entre los miembros de una sociedad
Socio-cultural: procesos que impiden la incorporación de las personas al quehacer y las dinámicas de la sociedad

Marginación

Falta de participación activa (participación en redes sociales) y pasiva (participación económica)

Informalidad urbana

La informalidad de acceso al suelo urbano es un fenómeno creciente, en expansión en el mundo y principalmente en América Latina, siendo esta la modalidad predominantemente del crecimiento de las ciudades

SEGREGACIÓN

Separar una cosa de otra

- **Segregación espacial:** Disparidad social y geográfica en los deferentes sectores de la población (desigualdad en infraestructura y servicios)
- **Segregación Socioeconómica:** La población con mas recursos reside en las mejores zonas de la ciudad mientras que los que tienen menos recursos se encuentran en las zonas mas degradadas lo que genera que los distintos niveles de ingreso no se mezclen en el espacio urbano o rural
- **Segregación racial o étnica:** Consiste en la separación de los distintos grupos de raza en la vida diaria
- **Segregación religiosa:** Separación o aislación de personas por su religión siendo este un fenómeno social
- **Segregación demográfica:** Separación de la población por sexo o edad también se da por nivel de educación

5. Marco Teórico

5.1 Conceptos teóricos a partir de autores involucrados en el tema.

- **Ruth Glass**

Ruth Glass (Ruth Adele Lazarus, 1912-1990) fue una socióloga británica nacida en Alemania. El trabajo de Glass reflejaba su creencia "de que el propósito de la investigación sociológica era influir en la política del gobierno y provocar el cambio social". Un legado duradero es su acuñación del término "gentrificación", que creó para describir los procesos mediante los cuales los pobres fueron expulsados de partes de Londres cuando se crearon guetos de clase alta.

Una figura clave en la sociología urbana, Ruth Glass hizo una contribución significativa a la institucionalización de la sociología británica como una disciplina académica en la década de 1950. Su reputación en este campo se estableció a partir de finales de la década de 1930 mediante estudios sobre urbanizaciones y planificación de viviendas en Watling y Middlesbrough, y más tarde mediante un trabajo pionero en inmigración negra. Sin embargo, como Eric Hobsbawm reconoció en su obituario de Glass, el texto de lo que habría sido su trabajo principal, Third London Survey (sucesora de las encuestas de Booth y Llewellyn Smith), nunca se completó del todo.

El término de **gentrificación nace en el año 1964 por Ruth Glass** a través de un estudio sobre la ciudad de Londres “London, aspects of change”. El término original es una categoría propia de la estructura social rural británica “la gentry” que significa en la lengua británica: “clase social que se sitúa justo por debajo de la nobleza”. “Gentrificación” comienza en un distrito continúa hasta que todos o la mayor parte de los ocupantes originales de clase trabajadora son desplazados y todo el carácter social del distrito es cambiado.” (Glass, 1964)

Hacia el año 1969 el fenómeno de la recuperación de los barrios centrales de la clase obrera comenzó a percibirse en las grandes ciudades americanas e inglesas desde principios de los años sesenta en el siglo XX. Lo que plantea Glass es que este fenómeno de gentrificación surge a partir de un nuevo modelo de desarrollo económico en las ciudades industriales. Sin embargo, en ciudades inglesas, americanas o ya en años posteriores en américa latina la gentrificación es una cuestión de composición social y territorial. (Glass, 1964)

> *Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles fl anqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas —dos habitaciones arriba y dos abajo— fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y*

costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrifi cación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifi ca el carácter social del barrio. ***(Glass, 1964)***

- **Neil Smith.**

Neil Robert Smith (Leith, 18 de junio de 1954 - Nueva York, 29 de septiembre de 2012) fue un geógrafo y académico escocés.

Se graduó en la Universidad de Saint Andrews en 1977. Recibió el doctorado en 1982, en la Universidad Johns Hopkins. Fue profesor de Geografía en la Universidad de Columbia entre 1982 y 1986 y después en la Universidad Rutgers, entre 1986 y 2000. En Rutgers fue decano del departamento de Geografía (1991-94) y miembro principal del Centro para el Análisis Crítico de la Cultura Contemporánea. Distinguido catedrático de Antropología y Geografía en el Centro de Graduados de la Universidad de la Ciudad de Nueva York (CUNY). Entre 2008 y 2012 dictó clases en la Universidad de Aberdeen.

El profesor Smith se acredita con las teorías convincentes sobre el aburguesamiento de los barrios pobres como un proceso económico impulsado por los precios de la tierra urbana y la especulación de la tierra de la ciudad - no es una preferencia cultural por los que viven en la ciudad. Su artículo seminal, "Hacia una teoría de la gentrificación: a Volver al Movimiento por la ciudad capital, no a la gente "(1979) se menciona más de 300 veces.

Los argumentos de Neil Smith sobre la gentrificación fueron parte de un análisis más amplio de cómo el capitalismo configura la naturaleza y el espacio geográfico.

Lo que concebimos como gentrificación ha experimentado una vital transición. Si a principios de la década de 1960 tenía sentido pensar en la gentrificación, utilizando el lenguaje pintoresco y especializado de la renovación residencial de Ruth Glass, esto ya no es válido en la actualidad. En mi propia investigación he intentado trazar una rigurosa distinción entre la gentrificación (que implicaba la renovación de las construcciones existentes) y la reurbanización que suponía construcciones completamente nuevas (N. Smith, 1979a); esto tenía sentido en un momento en el que la gentrificación se distingue de la renovación urbana a gran escala. Pero he dejado de pensar que se trata de una distinción útil. De hecho, en 1979 era ya un poco tarde para sostener esta distinción. ¿Cómo distinguir adecuadamente, en el amplio contexto de las cambiantes geografías sociales, entre la rehabilitación de viviendas del siglo XIX, la construcción de nuevas torres de apartamentos, la apertura de centros comerciales

para atraer a turistas locales y no tan locales, la proliferación de bares (y boutiques de todo tipo) y la construcción de modernos y postmodernos edificios de ofi cinas que emplean a miles de profesionales, todos ellos en busca de un lugar para vivir (Smith, 1989) Después de todo, ésta es la descripción de los nuevos paisajes del centro de Baltimore o de Edimburgo, de la zona costera de Sydney o de Mineápolis. Ya no se puede concebir la gentrificación como una rareza limitada y quijotesca del mercado de la vivienda, ésta se ha transformado en el extremo residencial dominante de un proyecto mucho más grande: la reconstrucción de clase del paisaje de los centros urbanos. Sería anacrónico excluir la reurbanización de la rúbrica de la gentrificación, para suponer que la gentrificación de la ciudad está más restringida a la recuperación de la elegante historia de callejones de viejas ciudades y pintorescas calles anqueadas de antiguas caballerizas convertidas en viviendas, que relacionada con una reestructuración más amplia (Smith y Williams, 1986); por lo que entendemos gentrificación como un proceso de conquista del espacio urbano (Smith 2012)

La segregación socio-espacial residencial puede definirse en términos generales como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social ya sea que este se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas entre otras posibilidades. (Sabatini, Caceres, & Cerda, 2001)

La segregación socio-espacial es un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueve la desintegración social, lo cual es considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres. (Linares, Junio 2014).

> *"Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Míseros, modestos pasajes y cottages – dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrification" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente" (Lees, Slater y Wyly, 2008, p. 4; Smith, 1996, p. 33)*

- **Henri Lefebvre**

Henri Lefebvre (Hagetmau, Landas, Francia, 16 de junio de 1901-28 de junio de 1991) fue un filósofo y sociólogo de orientación marxista.

Derecho a la ciudad Henri Lefebvre (1901-1991) construyó su hipótesis de trabajo sobre el derecho a la ciudad como la posibilidad y la capacidad de los habitantes urbanos y principalmente de la clase obrera, de crear y producir la ciudad. Su producción teórica sobre lo urbano se dio en un contexto intelectual, marcado por los agudos antagonismos sociales de Francia en la década de 1960 y las rupturas epistemológicas en las ciencias sociales del momento.

Planteó que el urbanismo moderno implementado por el Estado y el capital era una estrategia que, mediante la producción y racionalización del espacio, mercantilizaba la vida urbana. El urbanismo moderno, según Lefebvre, había generado una mayor segregación espacial, el predominio del valor de cambio del espacio ahora mercantilizado, y la imposibilidad de que los trabajadores pudieran participar en las decisiones sobre la ciudad, confinados en una vida urbana enajenada por el consumo, la fragmentación de la cotidianidad y la exclusión espacial. Por ende, Lefebvre enunció el derecho a la ciudad como el retorno de la clase obrera a la ciudad en calidad de productora del espacio y usufructuaria de su valor de uso. La experiencia urbana de la clase obrera y su cotidianidad no enajenada serían la fuente de las nuevas utopías urbanas. Esta estrategia de la revolución urbana socialista planteaba que la lucha obrera debía estar acompañada de iniciativas de investigación urbana (con iniciativas como las que planteaba el mismo Lefebvre) y acción política que posibilitarían a la clase obrera apropiarse de la ciudad, y así habilitarse para incidir en las decisiones sobre la ciudad (Lefebvre, 1972).

David Harvey: el derecho a la ciudad y la superación del capitalismo A partir de lo planteado por Lefebvre, David Harvey (1935) considera que el derecho a la ciudad expresado por los movimientos anticapitalistas urbanos es la posibilidad de transformar y recuperar la ciudad como bien común. No obstante, a diferencia de Lefebvre, postula la reivindicación de las “prácticas ciudadanas insurgentes” y no la lucha obrera, como el vehículo que puede materializar las utopías que intentan hacer del territorio un escenario de construcción de alternativas espaciales, que restrinjan los efectos urbanos de la apropiación capitalista del espacio6 . Además, Harvey supone que en el proceso de construcción de una sociedad no capitalista, el derecho a la ciudad es solo un momento de una estrategia mayor de construcción de una sociedad no capitalista, por ende no es un punto de llegada, sino como él mismo afirma, una “estación de paso”. No por esto es un asunto menor, es la tarea política urbana para el actual momento de lucha anticapita lista. Para reconocer la manera en que Harvey asume el derecho a la ciudad es necesario contemplar dos componentes de su modelo explicativo, a saber, la producción social del espacio y de la ciudad, por parte del capital, y las posibilidades políticas y sociales de ejercer el derecho a la ciudad, un derecho cada vez más negado para amplios sectores de la población (Harvey, 2013).

6. Fenómeno Política Urbana

6.1 Instrumentos territoriales

En el desarrollo territorial hay unos instrumentos que son los métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión, con los que dispone un municipio para hacer operativo su plan de ordenamiento territorial en donde se encuentran:

- **Instrumentos de ordenamiento**

- **Instrumentos de ordenamiento:** Planes de ordenamiento territorial, Planes Parciales, Macroproyectos, Macroproyectos de Interés Social Nacional y los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano.

- **Instrumentos de gestión**

- **Instrumentos de gestión urbana (Reparto):** Unidades de actuación urbanística, Compensaciones y transferencias de derechos.

- **Instrumentos de gestión urbana (Asociativa):** Reajuste de Tierras, Integración Inmobiliaria y Cooperación entre partícipes.

- I**nstrumentos de gestión de suelo:** Enajenación Voluntaria, Enajenación Forzosa, Expropiación Judicial y Expropiación administrativa, Derecho de preferencia, Declaratoria Desarrollo prioritario y Banco Inmobiliario.

- **Instrumentos de Financiación**

- **Instrumento de financiación:** Valorización y Plusvalía

En este documento vamos profundizar en uno de los instrumentos de ordenamiento como lo son los planes parciales ya que estamos analizando la gentrificación y la segregación asociada a dicha forma de ordenar el territorio, adicionalmente describiremos TODOS los instrumentos de gestión del suelo ya que es necesario entender que hay diferentes formas de gestionar el suelo según el poryecto y la necesidad; además de ser esencial entender cómo se define la participación del propietario el suelo para dichos proyectos.

6.1.1 Instrumentos de ordenamientos (Planes Parciales)

6.1.1.1 Planes parciales como instrumento.

El plan parcial es el instrumento más importante del sistema urbanístico colombiano: concreta la articulación entre la planeación y la gestión del suelo; y constituye la base para la gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo.

La Ley 388 de 1997 prevé las siguientes disposiciones en relación con los planes parciales; Estos planes son instrumentos que desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento en los siguientes casos:

- Para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

- Para las áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

- El artículo 39 de la Ley 388 establece que los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana, y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de Unidades de Actuación Urbanística. Por lo tanto, cuando así lo concrete el plan de ordenamiento territorial, los terrenos objeto de procesos de renovación y redesarrollo pueden, y es conveniente que así sea, estar sujetos a la formulación de plan parcial.

El primer objetivo de la Ley 388 fue ligar los planes parciales a operaciones urbanas integradas, para lograr una mejor articulación entre la actuación pública y la privada y para concretar el proyecto territorial previsto en el plan de ordenamiento territorial. El contenido de un plan parcial se encuentra expuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997; a partir de éste se identifican las siguientes funciones y alcance de este instrumento:

Asimismo, el plan de ordenamiento territorial define las condiciones de formulación del plan parcial y, sobre todo, la escala o complejidad de las operaciones sujetas a este instrumento. Cada plan parcial debe contener un conjunto de programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

El principal papel que cumple el plan parcial es concretar el régimen urbanístico de la propiedad –fijación de derechos y responsabilidades

urbanísticas; bases para la gestión asociada, para la obtención de suelo destinado a infraestructuras y equipamientos colectivos y espacio público, y para la financiación de su ejecución; y mecanismos tributarios de recuperación de plusvalías– y la regulación de la movilización de recursos ligados a los procesos de desarrollo urbano.

El plan parcial posibilita la vinculación de inversionistas distintos a los propietarios, así como de promotores, urbanizadores o constructores, en operaciones inmobiliarias en las que se movilizan recursos públicos y privados dirigidos a obtener mejores condiciones de calidad de vida, de eficiencia del gasto público y de equidad.

Visto de otra manera, el plan parcial permite visibilizar los incrementos de valor del suelo producidos por los procesos de urbanización y asegura su distribución en función de objetivos sociales y ambientales, evitando cargas excesivas sobre el presupuesto público y enriquecimiento sin causa de los propietarios.

El plan parcial no delimita simplemente el área de una operación urbana o un macroproyecto, sino que establece ámbitos espaciales de reparto equitativo de cargas y beneficios, para superar la tradicional y problemática gestión predio a predio.

Este instrumento debe, además, establecer las bases y formalizar las eventuales concertaciones para los procesos de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o de cooperación entre partícipes. De esta manera, evita las adquisiciones públicas de tierras a través de enajenación voluntaria o expropiación, porque a través de la gestión asociada se pueden definir aportes de suelo para los elementos colectivos de soporte de los usos urbanos, como contraprestación a la asignación específica de las normas de uso y edificabilidad.

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares y serán aprobados mediante decreto expedido por el alcalde municipal.

No obstante, más allá del simple trámite de formulación del plan parcial, la Ley 388 previó un papel activo de la administración municipal como orientador, impulsador y facilitador de los procesos de gestión asociada y movilización de plusvalías. Esto se debe a que una de las principales preocupaciones que motivó la expedición de esta ley fue asegurar las mejores condiciones para la movilización de la tierra en procesos de desarrollo urbano, con el fin de alcanzar un aprovechamiento del suelo más eficiente, que a su vez atienda los objetivos sociales y ambientales y de generación de suelo para vivienda de

interés social, que –como ya se ha indicado– constituyen el centro de las preocupaciones de esta legislación.

Para apoyar, incentivar y facilitar esos procesos, las administraciones municipales cuentan con herramientas como la expropiación administrativa, la expropiación a favor de terceros, la declaratoria de desarrollo prioritario sujeta a venta forzosa en pública subasta, la creación de fondos de compensación entre propietarios, que pueden ser gestionados a través de encargos fiduciarios, o la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. El manejo adecuado de estos instrumentos imprimiría una dimensión sustancialmente diferente a los proyectos inmobiliarios y a la interacción pública y privada, y concretaría la posibilidad de financiación de las operaciones urbanísticas con los mismos recursos por ellas producidos, sin depender de recursos presupuestales que son escasos. A continuación, se explican algunos de estos instrumentos y más adelante se explicará en detalle el proceso de formulación de un plan parcial.

6.1.1.2 Definición técnica de planes parciales.

- **Secretaria distrital de planeación**

Planes de ordenamiento 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, de acuerdo con las autorizaciones emitidas de las normas urbanísticas generales en los términos previstos en la presente Ley.

6.1.1.3 Planes parciales de desarrollo.

Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 190 de 2004, ***Artículo 31.***

6.1.1.4 Planes Parciales de renovación urbana.

Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo (Art. 373, Decreto 190 de 2004 - Compilación POT).

1) Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;

2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

6.1.2 Instrumentos de gestión del suelo.

6.1.1.1 Unidad de actuación urbanística

La Ley 388 de 1997 en su artículo 39 define la Unidad de Actuación Urbanística como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

En Colombia poco se ha utilizado la figura de Unidad de Actuación Urbanística sino de Unidad de Gestión, que tiene un sentido más de cooperación que obligante. Las unidades de gestión no se constituirán en unidades de actuación urbanística, cuando los respectivos propietarios de los predios ubicados en la unidad, de manera directa o a través de la entidad gestora que se hubiere conformado, obtengan la correspondiente licencia de urbanismo para la zona delimitada como tal, cumpliendo con las disposiciones en el Decreto que apruebe el respectivo Plan Parcial.

6.1.2.3 Transferencia de derechos de construcción de derechos y desarrollo

Es un instrumento de gestión tomado del sistema norteamericano, la Ley 0151 de 1998 de Compensación en Tratamientos de Conservación y Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, en su artículo 1º define los derechos de construcción y desarrollo, son aquellos que en casos particulares y concretos

regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen. Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras (preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el POT o el PP establezcan otras relaciones).

- Áreas receptoras: Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Áreas generadoras: Zonas o inmuebles objeto de compensación en los casos de conservación.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se traducen a títulos valores que emite el municipio o distrito, a un precio nominal inicial que se ajusta anualmente de acuerdo con la variación del IPC (sometidos a la normatividad y vigilancia de la Superintendencia de Valores).

El objeto de este instrumento es garantizar el reparto de cargas y beneficios, mediante el traslado del potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo.

6.1.2.4 Reajuste de tierras

Es un instrumento de gestión, heredado del sistema japonés, que permite una nueva definición predial para lograr una mejor configuración del terreno a urbanizar. Además, garantizar y facilita el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios. Consiste en englobar un conjunto de lotes, dotarlos de la infraestructura urbana y el espacio público adecuados, para luego subdividirlos y desarrollarlos en conjunto o por lotes independientes.

Este instrumento tiene como objeto generar una estructura predial, en lo referente a una nueva delimitación de los predios o lotes a urbanizar.

6.1.2.5 Integración inmobiliaria

Es un instrumento de gestión, al igual que el reajuste de tierras heredado del sistema japonés, que permite englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

El objeto de este instrumento es que Los inmuebles en su conjunto, en lo que respecta a una mejor distribución de espacios y usos.

6.1.2.6 Cooperación entre participes

Cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística o una Unidad de Gestión no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios. El objeto de este instrumento es garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios.

La Cooperación entre Partícipes es la forma asociativa entre los propietarios, empleado en el Plan Parcial de Guayaquil, con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyecto urbano.

6.1.2.7 Enajenación voluntaria.

Es un instrumento de gestión que permite al Estado una compra directa de predios o inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico; tiene por objeto la compra directa o adquisición de predios o inmuebles por parte del Estado para desarrollar un proyecto específico.

Lo aplican: Según el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, que modifica el artículo 11 de la Ley 009 de 1989, el instrumento de Enajenación Voluntaria puede ser aplicado por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios; además, puede ser utilizado por los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modifica el artículo 10 de la Ley 009 de 1989.

Procedimiento: El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, modifica el procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 009 de 1989, en el se distinguen las siguientes etapas:

- Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien
- Valoración inmobiliaria
- Comunicación al propietario
- Negociación
- Entrega real y material del inmueble
- Formas de pago

6.1.2.8 Enajenación forzosa.

La enajenación forzosa es un instrumento de gestión de intervención en la propiedad que, cuando un predio incumple con la función social de la propiedad, las autoridades municipales o distritales mediante resolución motivada y en concordancia con el POT, imponen al propietario su venta. El objeto de este instrumento es Garantizar la función social de la propiedad.

Procedimiento:

- Declaración de Enajenación Forzosa:
- Se afecta el inmueble:
- Subasta Pública del bien inmueble
- Recurso legal:
- Expropiación por vía administrativa

Este instrumento aplica si el Alcalde municipal o distrital, mediante resolución, es el responsable de ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos por la ley. La resolución debe especificar el uso o destino que deba darse al inmueble, atendiendo a lo establecido en el POT y en las normas urbanísticas que lo desarrollan (artículo 55, Ley 388 de 1997).

6.1.2.9 Expropiación judicial.

En el propósito de desarrollar integral y ordenadamente el territorio, el Estado (más frecuentemente el municipio) puede requerir de la adquisición de predios, propiedades inmobiliarias, para lo cual puede acudir a la compra directa, si el propietario se allana a aceptar las condiciones en el plazo fijado por la ley, o proceder a promover la expropiación, que por norma general es de carácter judicial, pero que bajo explícitas razones de urgencia puede adelantarse mediante un procedimiento que se surte ante la misma administración". Es un instrumento que le permite al Estado adquirir para sí o a favor de terceros, bienes inmuebles que no han podido ser negociados mediante Enajenación Voluntaria. El objeto de este instrumento es la adquisición de predios o inmuebles por parte del Estado por la vía judicial para desarrollar un proyecto específico.

Procedimiento:

1. Siempre que se requiera adquirir un predio o inmueble para atender cualquiera de los motivos descritos anteriormente, se debe iniciar un procedimiento de Enajenación Voluntaria o compra directa, si mediante este proceso y durante los términos establecidos por la ley, treinta (30) días hábiles después de comunicar la oferta de compra, no se consigue conciliar entre ambas partes la transacción y

concretarla, se procede a la Expropiación (artículo 61, Ley 388 de 1997) que bien puede ser Judicial o por Vía Administrativa. Por lo tanto, siendo la primera fase la intención de encontrar un acuerdo de compra directa, las primeras etapas son las que corresponden al procedimiento de la Enajenación Voluntaria, así:

a) Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien
b) Valoración inmobiliaria
c) Primera notificación al propietario
d) Negociación

2. Declaratoria de la Expropiación Judicial

3. Notificación de la Expropiación Judicial

4. Recursos legales

5. Presentación de la demanda de expropiación ante el juez

6. Caducidad o terminación del proceso expropiatorio

7. Indemnización

a) Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
b) En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

6.1.2.10 Expropiación Administrativa.

Es un instrumento de gestión que le permite al Estado adquirir inmuebles, cuando, a su juicio existan condiciones de urgencia o motivos de utilidad pública. También se aplica en inmuebles adquiridos en subasta pública que hayan incumplido su función social, o que en segunda subasta no presenten ofertas admisibles o cuando no se llega a un acuerdo para la enajenación voluntaria (artículo 68 Ley 388 de 1997). El objeto de este instrumento es Garantizar la función social de la propiedad, de manera ágil para proyectos que lo requieran con urgencia.

1. Siempre que se requiera adquirir un predio o inmueble para atender cualquiera de los motivos descritos anteriormente, se debe iniciar un procedimiento de Enajenación Voluntaria o compra directa, si mediante este proceso y durante los términos establecidos por la ley, treinta (30) días hábiles después de comunicar la oferta de compra, no se consigue conciliar entre ambas partes la transacción y concretarla, se procede a la Expropiación (artículo 61, Ley 388 de 1997) que bien puede ser Judicial o por Vía Administrativa. Por lo tanto, siendo la primera fase la intención de encontrar un acuerdo de compra directa, las primeras etapas son las que corresponden al procedimiento de la Enajenación Voluntaria, así:

1) Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien:

2) **Valoración inmobiliaria**
3) **Comunicación al propietario:**
4) **Negociación:**

2. Declaratoria de la Expropiación por Vía Administrativa
3. Indemnización y forma de pago
4. Notificación
5. Recursos
6. Etapa posterior a la decisión de expropiación por vía administrativa:

- Traslado del derecho de propiedad
- Pago de la indemnización
- Entrega material del bien inmueble expropiado:
- Efecto en caso de no pago:
- Obligación de uso para el fin establecido y recursos

7. Recursos legales "Proceso contencioso administrativo"
8. En caso de ser revocada la decisión del Tribunal Administrativo por la sentencia del honorable Consejo de Estado, en donde se declare la nulidad y el restablecimiento del derecho
9. Si la sentencia es a favor a la demanda, en lo referente al precio indemnizatorio, define si se debe aumentar el valor o modificar la forma de pago.

6.1.2.11 Desarrollo o construcción prioritaria

Este instrumento de gestión consiste en "la decisión asumida por el Estado de promover el aprovechamiento urbano de los inmuebles que tienen aptitud legal para ello, y en la consecuente venta a título de sanción por no cumplir la función social asignada, mediante subasta pública, de aquellos bienes, que habiendo sido expresamente declarados como de desarrollo o construcción prioritarios, en el POT o en el respectivo Programa de Ejecución, no se urbanicen o construyan, dentro de un lapso de 2 o 3 años según su localización sea urbana o rural.

El objeto de este instrumento es Garantizar el desarrollo sostenible de áreas urbanas prioritarias para la ejecución de programas y proyectos urbanísticos

Mecanismos para hacer cumplir la declaratoria de Desarrollo o Construcción Prioritaria:

- Enajenación Forzosa
- Expropiación por Vía Administrativa
- Enajenación Voluntaria
- Expropiación Judicial

6.1.2.12 Derecho de preferencia

Este instrumento de gestión, tomado del sistema francés, que establece un derecho en favor de los Bancos inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que, según el Plan de Desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública. Por lo tanto, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos inmobiliarios o a la entidad que lo reemplace. El objeto de este instrumento es Prevalecer la utilidad pública de los inmuebles sobre el interés particular.

La aplicación de este instrumento es en proyectos de renovación urbana, cuando se aplique procesos de Enajenación Voluntaria o Expropiación, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio (no otras formas de pago como derechos de edificabilidad, etc.), puede ejercer un Derecho de Preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos (artículo 119, Ley 388 de 1997).

6.1.2.13 Bancos de tierras y bancos inmobiliarios

Es un instrumento de gestión inspirado en el sistema francés que promueve la creación de establecimientos públicos locales denominados «Bancos de Tierras», encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), ll), m) y o) del artículo 10 de la Ley 009 de 1989. Los Bancos de Tierras pueden optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta (artículo 118, Ley 388 de 1997).

Objeto de este instrumento es Garantizar la función social y ecológica de la propiedad, además de la utilidad pública de la misma a través de reservas de tierras que permitan el desarrollo sostenible del urbanismo.

6.2 Políticas Públicas relacionadas con los procesos de gentrificación y segregación en Colombia.

6.2.1 Nivel nacional.

6.2.1.1 Ley 9 de 1989

La ley 9 de 1989 es encargada de regular los Planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes por lo que menciona algunos instrumentos de gestión de suelo los cuales están relacionados directamente con los procesos de gentrificación y segregación dentro de esta ley el capítulo más importante es el CAPÍTULO IV la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana, muchos de los artículos fueron derogados por la ley 388 de 1997

CAPÍTULO III De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Este capítulo habla de los instrumentos de enajenación y de expropiación pero muchos de los artículos están derogados por la ley 388 que será mencionada mas adelante.

CAPÍTULO IV De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana

Artículo 39º.- Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente Capítulo para la defensa y protección de sus moradores. Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997

Artículo 40º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir el avalúo administrativo especial total del inmueble adquirido o expropiado, descontando el valor de los gravámenes, por el costo por

metro cuadrado del área desarrollada a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante, al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga a la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir un área adicional a dicho faltante, pero en este evento el precio de lo adicional a dicho faltante, pero en este evento el precio de lo adicional y las condiciones de financiación serán las del mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previsto en el Capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas en participación.

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artículo.

Artículo 41º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acreditaren con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos. Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

Artículo 42º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: No gozarán de los derechos contenidos en el presente Capítulo:

a. Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para los efectos previstos en este literal, entiéndese por familia el cónyuge, el hijo adoptivo y aquellas personas comprendidas dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, y

b. Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del Capítulo III de la presente Ley".

Artículo 43º.- En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados, prescribirá en dos (2) años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

CAPÍTULO VII De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras

Artículo 72º.- Los Bancos de Tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran, dentro del término previsto en el artículo 33 de la presente Ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e) y k) del artículo 10.

Artículo 73º.- Establécese a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el plan de desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos, el Consejo Intendencial o las Juntas Metropolitanas a los fines establecidos en los literales b), d), e), m), n) y o) del artículo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras.

Artículo 74º.- Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el Alcalde o el Intendente, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslaticio de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

Artículo 75º.- El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III de la presente Ley.

Artículo 76º.- Los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia.

Artículo 77º.- Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el plan de desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos. Adicionado su contenido Ley 388 de 1997

6.2.1.2 Ley 388 de 1997

La ley 388 de 1997 es la ley de ordenamiento territorial, en esta ley resalto los principios ya que estos van en relación a los proceso de gentrificación y segregación ya que en el reparto equitativo de cargas y beneficios se realiza en los planes parciales, también se mencionan los artículos que describen los instrumentos del suelo explicando proceso para la aplicación del instrumento.

Artículo 2º.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. **La función social y ecológica de la propiedad.**

2. **La prevalencia del interés general sobre el particular.**

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

CAPÍTULO V Actuación urbanística (Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998)

Artículo 44º.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Artículo 45º.- Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de

partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 46º.- Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

CAPÍTULO VI Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 53º.- Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

Artículo 55º.- Iniciación del proceso de enajenación forzosa. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí

previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

CAPÍTULO VII Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58º.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59º.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de

costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

CAPÍTULO VIII Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), 1) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-476 de 2007, Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 68º.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa,

la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70º.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002; en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1998.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad

pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

6.2.1.3 Ley 4722 de 1998

La ley 4722 es la ley de accione populares cabe resaltar es este documento que es una de las formas que tiene la población para defender sus intereses colectivos y al verse vulnerados con los planes parciales de renovación ubana puede ser esta la forma de manifestar su desacuerdo y pedir que se protejan sus derechos

CAPÍTULO I

Artículo 1º.- Objeto de la Ley. La presente Ley tiene por objeto regular las acciones populares y las acciones de grupo de que trata el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia. Estas acciones están orientadas a garantizar la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos, así como los de grupo o de un número plural de personal.

CAPÍTULO II Definiciones

***Artículo 2º.*- Acciones Populares. Son los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos.**

Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

Artículo 3º.- Acción de Grupo. Son aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas. Las condiciones uniformes deben tener también lugar respecto de todos los elementos que configuran la responsabilidad. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-569 de 2004 y el texto en cursiva declarado EXEQUIBLE

La acción de grupo se ejercerá exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios.

6.2.1.4 Ley 1537 de 2012

Ley 1537 de 2012 busca facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y ya que estoy analizando el uso residencial en los planes parciales de renovación urbana es vital tener claro el abordaje de los proyectos de vivienda

Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.

b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.

c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.

d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.

f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.

g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 2°. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;

c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

6.2.2 Nivel distrital.

6.2.2.1 Decreto 448 de 2014

Reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones; en mi opinión este es el decreto más importante para garantizar la permanencia de la población en los planes parciales de renovación urbana es distrital lo que quiere decir que aplica únicamente para Bogotá.

Artículo 1º- Objeto. El presente decreto tiene por objeto definir la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos, que cumplan además con los objetivos de ordenamiento territorial de

controlar los procesos de expansión urbana a través de un uso eficiente del suelo, en particular en el centro de la ciudad y que propendan por el equilibrio y equidad territorial para disminuir las causas que generan exclusión y segregación socio-espacial. Estos incentivos son:

1. Aplicación del derecho preferencial para propietarios originales;
2. Compensaciones sociales;
3. Conservación de estrato para inmuebles de remplazo;
4. Subsidio Distrital de Vivienda para hogares que viven en alquiler.

Artículo 2º- Ámbito De Aplicación. Los incentivos definidos en el artículo anterior aplicarán a los proyectos de renovación urbana, gestionados a través de planes parciales o de cualquier otro instrumento de planeación. Los proyectos asociativos, en la forma en que se define en este Decreto, servirán de soporte para su aplicación y constituyen también un mecanismo de apoyo y promoción a estos proyectos.

CAPÍTULO I proyectos asociativos

Artículo 3º- Proyectos asociativos. Son proyectos asociativos, en los procesos de renovación urbana, y en las operaciones urbanas estratégicas, los que cumplan las siguientes condiciones:

1. Los que aseguran la participación de los propietarios originales con un enfoque de protección de su permanencia en el sector que habitan y donde se desarrollen los proyectos;

2. En los que la vinculación de inversionistas y constructores se realiza con la participación de la administración distrital, con el fin de dar aplicación al principio y las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios y

3. Los que establecen mecanismos para que puedan ejercer el derecho preferencial a recibir la restitución del inmueble aportado con uno o varios inmuebles resultantes del respectivo proyecto.

Parágrafo 1. Los proyectos asociativos podrán ser de iniciativa comunitaria, de los propietarios originales, de las entidades del sector Hábitat o de promotores privados, siempre y cuando cumplan las reglas establecidas en este decreto.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación, además del cumplimiento de las disposiciones sobre participación de los propietarios y vecinos en los procesos de formulación de los planes parciales u otros instrumentos de planeación contemplados en las normas nacionales y distritales aplicables, tendrá en cuenta el carácter asociativo de un proyecto cuando así lo defina la Secretaría Distrital del Hábitat, para incluir las disposiciones pertinentes en el respectivo decreto de adopción, dirigidas a que se adopten los mecanismos de protección a que hace referencia el presente

decreto, así como el ejercicio del derecho preferencial a que sean restituidos los inmuebles que aporten con uno o varios de los inmuebles resultantes del respectivo proyecto. No obstante, un proyecto podrá ser definido como asociativo por la Secretaría del Hábitat aún después de ser aprobado el plan parcial u otro instrumento de planeación.

Artículo 4º- Participación de las entidades distritales. Los proyectos asociativos contarán con la coordinación y el apoyo de la Secretaría Distrital del Hábitat en los procedimientos de formulación, aprobación y ejecución, en relación con la coordinación interinstitucional, la realización ágil de trámites, las determinaciones en materia de propuestas para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, las condiciones de movilidad, la generación de espacio público adicional, la gestión social del proyecto y las demás condiciones urbanísticas y sociales, siempre que se incluya la construcción de vivienda de interés prioritario en el mismo ámbito espacial del respectivo proyecto.

La Secretaría Distrital del Hábitat en el diseño y puesta en marcha de los proyectos de renovación urbana y la Secretaría Distrital de Planeación en el trámite de los planes parciales u otros instrumentos de planeación que desarrollen proyectos de renovación, asegurarán la protección de los propietarios originales, poseedores y quienes desarrollen actividades económicas en sector, por lo menos en los siguientes términos:

1. Facilitar el acceso a la información sobre las condiciones de formulación de los proyectos en términos técnicos, financieros y jurídicos durante todo el proceso de formulación, aprobación y ejecución, y sobre el ejercicio del derecho preferencial a que el inmueble que aporte sea restituido con uno o varios inmuebles resultantes, el pago en derechos de edificabilidad, sin perjuicio de que el propietario opte por un pago en dinero en efectivo, ajustado al reparto equitativo de cargas y beneficios.

2. Prestar acompañamiento o asesoría técnica, cuando así lo soliciten, para que logren una participación efectiva en el proyecto y, en particular, en la definición de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y en los aspectos señalados en el numeral anterior o en el conocimiento de las normas legales sobre el régimen de arrendamientos.

3. Velar por la protección de los derechos de los propietarios originales o poseedores en los aspectos que se acaban de señalar, en los términos de las normas nacionales y distritales.

CAPÍTULO II Aplicación del derecho preferencial para propietarios originales o poseedores

Artículo 5º- Derecho preferencial para propietarios originales o poseedores. Los propietarios originales o poseedores tendrán un derecho preferencial irrenunciable para adquirir los inmuebles nuevos o inmuebles de remplazo resultado del proyecto,

de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 6º- Inmuebles de remplazo en planes parciales o proyectos de renovación urbana. Los planes parciales o proyectos de renovación urbana deberán prever la vivienda de remplazo o inmuebles con otros usos, como un mecanismo para la restitución de los aportes de los propietarios originales, con el objetivo de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto de renovación urbana y para ello participarán en las utilidades derivadas del proyecto, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías.

Los promotores o gestores del plan parcial o del instrumento de planeación que contenga proyectos de renovación urbana incluirán, en el documento técnico de soporte y como parte de la estrategia de gestión, la determinación del número de inmuebles previamente existentes y aquellos que serán objeto de restitución en el ámbito del proyecto, sin perjuicio que la Secretaría de Planeación determine inmuebles de reemplazo adicionales a los propuestos por el interesado. Cuando se trate de cualquier otro tipo de proyecto se acordará entre los interesados y la Secretaría del Hábitat, cuando sea el caso, la cantidad de viviendas o inmuebles de remplazo.

Sin embargo, la restitución de aportes podrá ser en dinero si así lo solicitan los propietarios originales.

CAPÍTULO III compensaciones sociales para propietarios de vivienda

Artículo 7º- Compensaciones sociales para propietarios de vivienda. Con el fin de incentivar los procesos de asociación entre propietarios, y, si es el caso, de constructores e inversionistas, cuando el propietario original opte por que el inmueble aportado sea pagado con un inmueble de remplazo para vivienda, construido en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras diferentes o adicionales entre los participes en la formulación de un plan parcial o proyecto de renovación urbana, aplicarán las siguientes compensaciones sociales, con cargo al reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Arrendamiento transitorio. Pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega de la vivienda de remplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, por viviendas de características similares, lo cual será acreditado durante el proceso de formulación del plan parcial con datos provenientes de páginas web o revistas especializadas o la información que reporten por lo menos dos firmas arrendadoras registradas en la Secretaría del Hábitat.

2. Movilización. Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza, que se hace a propietarios originales que residan en la zona del plan parcial o proyecto y equivaldrá en total máximo a uno punto

cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos la mitad en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y la otra mitad cuando el propietario original retorne a la vivienda de remplazo.

CAPÍTULO IV Conservación de estrato para vivienda de remplazo

Artículo 8º- Conservación al estrato original para el cobro de servicios públicos domiciliarios. Las viviendas de remplazo que reciban los propietarios originales conservarán el estrato socio-económico que tenían antes de la adopción del plan parcial o proyecto, siempre y cuando correspondan a estratos 1, 2 o 3.

Se entiende por propietarios originales, para los efectos de la aplicación de lo previsto en este Decreto:

1. Los titulares del derecho real de dominio debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento.

2. Los poseedores, siempre y cuando de conformidad con las normas legales respectivas se reconozca su calidad de partícipe en el plan parcial o proyecto.

3. Los usufructuarios siempre que dicha condición se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento y los herederos de un propietario, con sucesión ilíquida.

Parágrafo 1. Las condiciones establecidas en este artículo aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores o usufructuarios que hayan aportado sus inmuebles para la constitución de patrimonios autónomos dirigidos a facilitar la ejecución del respectivo plan parcial o proyecto.

Parágrafo 2. De conformidad con el artículo 43 de la ley 9ª de 1989 en los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

Artículo 9º- Término máximo del incentivo de conservación. El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de remplazo. Este incentivo será otorgado por periodos de dos (2) años prorrogables de manera sucesiva, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, previa verificación del mantenimiento de las condiciones establecidas en este Decreto, sin que se requiera la solicitud del beneficiario y sin que pueda exceder la vigencia máxima establecida en este artículo.

Parágrafo. La prórroga de la conservación se hará de oficio por parte de la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación, previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 10.- Requisitos para el otorgamiento del incentivo de conservación de viviendas de remplazo. Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación a las viviendas de reemplazo, el (los) propietario (s) original (es) deberá (n) radicar la solicitud ante la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación. Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas ellas deberán concurrir en la solicitud. Sin el cumplimiento de este requisito, no se podrá expedir la conservación del estrato original.

Si el propietario original cumple con las condiciones establecidas en el presente Decreto, la Secretaría Distrital de Planeación comunicará dicha decisión a las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios correspondientes.

Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que sea transferido total o parcialmente el derecho real de dominio, la posesión o el usufructo o si la vivienda de reemplazo se destina para un uso diferente al residencial o si es arrendado a un tercero. Esta situación será comunicada por la Dirección de Estratificación al interesado y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, indicándole el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación establecerá la metodología para realizar el seguimiento a los requisitos establecidos en este artículo.

CAPÍTULO V Subsidio distrital de vivienda para hogares que viven en alquiler

Artículo 11.- Subsidio Distrital de Vivienda. El inciso 3º del artículo 7º del Decreto 539 de 2012 quedará así:

"En el caso de planes parciales o de operaciones estratégicas o de proyectos de renovación urbana o de mejoramiento integral de barrios, que incluyan la construcción de vivienda de interés prioritario en el mismo ámbito del proyecto, los residentes en dicho ámbito a título de arrendamiento, que cumplan con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de subsidios distritales, serán priorizados para la asignación del subsidio distrital de vivienda en especie en el mismo proyecto.

Hasta un 30% de los subsidios distritales de vivienda en especie que se generen en el ámbito del respectivo plan parcial o proyecto en la modalidad de vivienda nueva podrán ser destinados a los arrendatarios. En caso de que los arrendatarios con cierre financiero superen las viviendas correspondientes a dicho porcentaje se aplicarán los criterios de priorización establecidos en el Reglamento Operativo.

Estos hogares deberán cumplir los requisitos y procedimientos establecidos en el Reglamento Operativo, pero en caso de lograr el cierre financiero tendrán prelación

sobre otros hogares para acceder al subsidio distrital de vivienda en especie en el proyecto desarrollado en la zona donde residían.

Alternativamente los hogares que residen en los proyectos de renovación a título de arrendatarios, que cumplan con los requisitos del Reglamento Operativo, podrán acceder de manera preferente, si así lo eligen, al subsidio distrital de vivienda en especie en cualquier otro proyecto donde se hayan generado estos subsidios.

En el evento que lo consideren oportuno para facilitar la ejecución del proyecto los propietarios partícipes del mismo de manera voluntaria y de común acuerdo con los inversionistas o promotores, podrán aportar recursos complementarios al subsidio distrital de vivienda en especie para mejorar el cierre financiero de los hogares que viven en arriendo.

Estos hogares no tendrán derecho a un arrendamiento transitorio".

CAPÍTULO VI Disposiciones comunes

Artículo 12.- Uso de la expropiación en proyectos de renovación urbana. La expropiación en razón de ejecución de proyectos de renovación urbana a través de planes parciales, unidades de actuación urbanística y a través de los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997 será aplicada en el marco de las disposiciones legales vigentes y se utilizará por la entidades distritales competentes cuando en los procedimientos tendientes a la aprobación de los planes parciales u otros proyectos de renovación, se haya asegurado el cumplimiento de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y los mecanismo para cumplir con el derecho preferencial a ser compensado con uno o varios inmuebles contemplados en este Decreto, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Proyectos asociativos que cumplan con las reglas de este decreto y sean definidos como tal por la Secretaría Distrital de Hábitat.

2. Proyectos que incluyan inmuebles que requieran saneamiento predial

Parágrafo. En los proyectos exclusivamente de iniciativa pública las entidades públicas utilizarán la expropiación de conformidad con las disposiciones de la ley 388 de 1997 y el Acuerdo 15 de 1999, pero cuando se produzcan viviendas o edificaciones con otros usos, darán aplicación a las normas sobre el derecho preferencial de los propietarios iniciales a adquirir dichas unidades privadas, en un esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 13.- Incorporación en planes parciales de renovación urbana. Para los efectos del numeral 2 del artículo 19 y del parágrafo 3 (Sic) del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este último adicionado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los Planes Parciales incluirán en su contenido los incentivos reglamentados en el presente decreto, los cuales no se alterarán por el hecho de que se modifiquen las

disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

La aprobación de cualquier otro instrumento de planeación o proyecto de renovación urbana estará sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en este Decreto.

6.2.2.2 Decreto 190 de 2004

El Decreto 190 es el plan de ordenamiento territorial de Bogotá en el capítulo; en el título III Estrategia integral de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997; por lo que es necesario resaltarlos.

Artículo 28 Objetivos de la Política de gestión del suelo la política de gestión del suelo se dirige a alcanzar los siguientes objetivos:

1. Dar aplicación efectiva a los principios constitucionales de función social y ecológica de la propiedad y de prevalencia del interés general sobre el particular y a los principios legales de función pública del urbanismo y distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de los procesos de desarrollo urbano.

2. Regular el mercado del suelo, para evitar que la retención de terrenos, la especulación, el impacto de la urbanización ilegal continúen reforzando la exclusión, la segregación socio-espacial y el deterioro ambiental y de las condiciones de habitabilidad de la mayoría de la población de Bogotá.

3. Programar de manera concertada y coordinada las inversiones públicas entre las distintas entidades distritales y establecer las condiciones de articulación con la actuación privada, para alcanzar condiciones de desarrollo urbano equitativas, incluyentes y equilibradas, que redunden en una mayor calidad de vida de los habitantes del Distrito.

4. Asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad, que impliquen transformaciones importantes de la misma, se generen las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos correspondientes, así como condiciones de consolidación de la estructura ecológica principal con cargo a los respectivos proyectos urbanísticos y, por tanto, a los propietarios de suelo, en los términos definidos en los artículos 37, 38 y 39 de la Ley 388 de 1997.

5. Establecer condiciones para el desarrollo de proyectos urbanísticos, que, en un marco de prevalencia del interés colectivo, estimulen la vinculación y diversificación de los inversionistas a los procesos de desarrollo territorial.

6. Crear mecanismos sostenibles de oferta de suelo y de control que frenen efectivamente la urbanización ilegal y garanticen el acceso al suelo y a la vivienda digna de los sectores más pobres de la población, sobre todo aquellos pertenecientes al llamado sector informal.

7. Mejorar la capacidad de gestión pública y de coordinación en la provisión estatal de infraestructuras y servicios para construir entornos favorables a la dinamización de la construcción en un contexto empresarial y a la inversión en proyectos urbanísticos.

8. Diseñar y desarrollar modelos de gestión urbanística y escenarios de aplicación del conjunto de instrumentos de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 como aporte a la cualificación de las prácticas urbanísticas públicas y privadas en el contexto de la estrategia de ordenamiento de la Región Bogotá-Cundinamarca, dirigida a definir ámbitos de aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en condiciones de equidad social y equilibrio territorial.

Artículo 29. Reparto de Cargas y Beneficios

La política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios.

El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará en las siguientes escalas:

1. En el nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.

2. En el nivel zonal, que distribuye las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.

3. En el nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.

Artículo 30. Instrumentos de Gestión de Suelo

Los instrumentos de gestión del suelo que serán aplicables para alcanzar los objetivos de ordenamiento adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá son: los planes parciales, las unidades de actuación urbanística, los reajustes o integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes; los sistemas de reparto equitativo de las cargas y beneficios en la forma indicada en el artículo anterior; el derecho de preferencia, la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios y la enajenación forzosa en pública subasta que de ellos se deriva; los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial; los bancos de tierras, los distintos mecanismos de participación Distrital en las plusvalías, la transferencia de derechos de construcción y los mecanismos de compensación, estímulo y beneficios en el caso de los tratamientos de conservación histórica o arquitectónica y para la protección ambiental.

Artículo 31. Planes parciales. Definición y objetivos

Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas,

jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan Parcial cumplirá las siguientes funciones:

1. Desarrollar y complementar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Integrar en el territorio las decisiones de otros instrumentos de planeamiento, de manera que se logre la integración de las intervenciones sectoriales y se programen de manera coordinada la ejecución de las obras de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y la generación de espacio público.

3. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.

4. Establecer la programación temporal de la incorporación de suelo de expansión para usos urbanos, el desarrollo o consolidación de los usos urbanos o la ejecución de los programas de renovación, u otros similares, en armonía con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y con las actuaciones privadas.

5. Adoptar y definir las condiciones específicas de aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo.

6. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley y de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

7. Definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial

8. Establecer las condiciones para la conformación, delimitación y ejecución o gestión de las unidades de actuación urbanística o cualquier otro sistema de gestión integrada, garantizando la equidad en el sistema de reparto de las cargas en función de los beneficios.

9. Establecer las condiciones de participación de los propietarios de suelo, las entidades del Estado y de inversionistas o promotores privados cuando los propietarios no tengan la capacidad financiera y técnica de acometer directamente el desarrollo del respectivo proyecto.

Artículo 39. Definición y criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística Se entiende el área conformada por uno o varios terrenos o inmuebles que debe ser diseñada, urbanizada o construida como una unidad de planeamiento y gestión, con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus

propietarios de la infraestructura general y local para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

En el Plan Parcial o en el Plan de Ordenamiento Zonal se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación que podrá ser propuesto por los propietarios o definido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de conformidad con los siguientes parámetros generales:

1. El área mínima sobre la cual se calculará el reparto de cargas locales, será de 20 hectáreas en el suelo de expansión y de 10 hectáreas en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, las cuales se ejecutarán a través de una o varias unidades de actuación urbanística o de otros sistemas de gestión asociada.

2. Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

   a. Las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
   b. La división predial.
   c. Otras condiciones que se definan técnicamente en el Plan Parcial.

Artículo 40. Trámite para la definición de Unidades de Actuación Urbanística Durante la fase de información pública que se debe cumplir en el periodo de aprobación del proyecto del Plan Parcial se adelantarán gestiones para la concertación con los propietarios de la delimitación de las unidades de actuación urbanística, concertación que hará parte integrante de los documentos del Plan Parcial.

En caso de lograr la concertación, la delimitación se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. La Administración Distrital definirá el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y la pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación y sus vecinos.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones, el Alcalde mediante Decreto adoptará de manera definitiva la delimitación, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la ley 388 de 1997 y una vez en firme la delimitación se inscribirá en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Aprobado el Plan Parcial y las Unidades de Actuación Urbanística corresponderá a los propietarios definir sus condiciones de ejecución, de conformidad con las reglas y alternativas establecidas en los artículos 45 a 47 de la ley 388 de 1997.

6.2.2.3 Operación estratégica POZ Centro Decreto 492 de 2007

El decreto 496 es el de la operación estratégica del centro la cual es importante resaltarla en este documento ya que al estar trabajando con los planes parciales del centro de Bogotá

Artículo 1. Objeto. La presente reglamentación tiene por objeto adoptar la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), en adelante Operación Centro, el Plan Zonal del Centro y las siguientes Unidades de Planeamiento Zonal: UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La presente reglamentación se aplica a los suelos urbanos señalados en el Plano No. 1 del presente Decreto, denominado Delimitación del ámbito de aplicación de la Operación Centro y del Plan Zonal del Centro.

Estrategia de renovación urbana.

1. La definición y la promoción de políticas e incentivos para que los particulares adelanten procesos de renovación urbana mediante planes parciales y otros mecanismos establecidos en la Ley 388 de 1997.

2. El desarrollo de procesos de renovación urbana mediante la gestión pública - privada.

3. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria en inmuebles o terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, en los términos establecidos en los artículos 52 al 57 de la Ley 388 de 1997.

4. El desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo.

5. La priorización de inversiones para la renovación y adecuación de redes de servicios públicos en los proyectos urbanísticos e inmobiliarios que se adelanten con inversión pública o mixta.

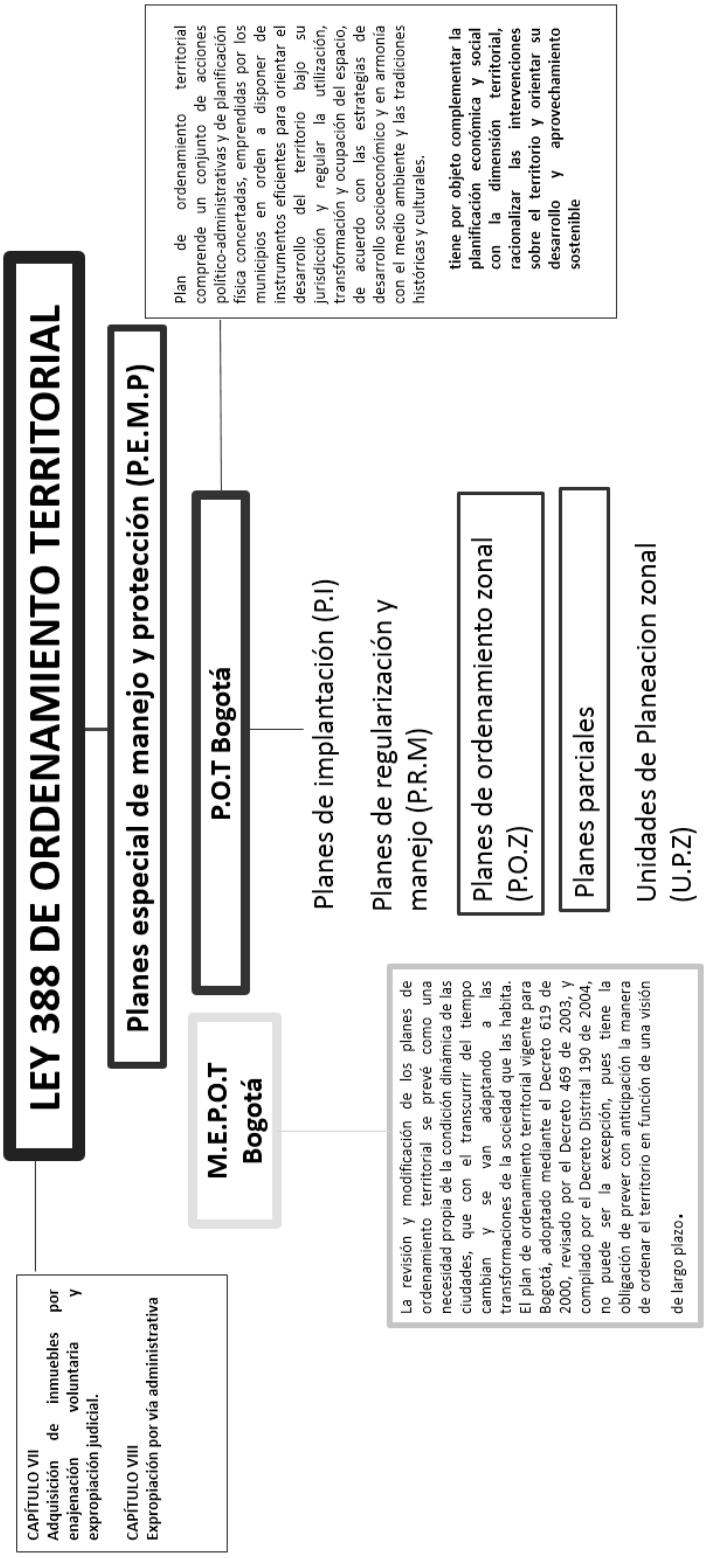
6. La elaboración de una guía metodológica para facilitar la reactivación y/o redesarrollo de las zonas con tratamiento de renovación urbana.

7. La formulación de planes parciales de iniciativa privada, pública y/o mixta y la consiguiente conformación de unidades de actuación urbanística, unidades de gestión y/o etapas de ejecución para el desarrollo de zonas con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

8. El desarrollo de proyectos de renovación urbana articulados a la ejecución de la Fase III de Transmilenio (Calle 26, Carrera 10 y Carrera 7ª) y de la construcción de la Estación Central de Transmilenio en el barrio La Alameda.

Artículo 13. Plazos de ejecución. Los Programas Territoriales Integrados definidos en el presente Decreto impulsarán la transformación del Centro durante los próximos 31 años en tres escenarios: corto plazo: desde la entrada en vigencia del presente Decreto hasta el 2010; mediano plazo: desde la entrada en vigencia del presente Decreto hasta el 2019; y largo plazo: desde la entrada en vigencia del presente Decreto hasta el 2038.

6.2.2.4 Conclusiones de la política actual en Colombia frente a procesos de gestión de suelo en proyectos y desarrollo de los mismos



PLANES ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN (P.E.M.P)

Planes de ordenamiento zonal (P.O.Z)

NORMATIVA URBANA DEL CENTRO DE BOGOTÁ

Vigente

Operación estratégica Centro

Son actuaciones urbanísticas junto a unos instrumentos de gestión urbana con intervenciones económicas y sociales que en relación con el POZ centro el cual proponía en la alcaldía del 2007 adoptado en el decreto distrital 492 del mismo año un modelo de ordenamiento orientado por tres conceptos básicos

Plan de Ordenamiento zonal del centro **Decreto 492 de 2007**

La presente reglamentación tiene por objeto adoptar la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), en adelante Operación Centro, el Plan Zonal del Centro y las siguientes Unidades de Planeamiento Zonal: UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

Planes parciales de renovación urbana

No vigente

Modificación excepcional de normas urbanísticas de planeamiento y ordenamiento territorial

Revitalizar la ciudad construida a partir de la cualificación de las condiciones urbanísticas y ambientales de áreas con el potencial para integrar diversos grupos sociales, mezcla de usos y mayores intensidades en el uso del suelo. Los procesos de renovación urbana deben asegurar la coordinación interinstitucional para facilitar la gestión pública y la actuación de las iniciativas privadas y comunitarias; garantizando una renovación urbana incluyente, participativa, que permita la producción de suelo Re urbanizado y vivienda asequible para los hogares de menores ingresos.

Centro Ampliado de Bogotá

- Los planes parciales son el instrumento de ordenamiento territorial más completo ya que este construye ciudad logrando en el territorio cambios significativos debido a las cesiones que este genera para la ciudad, pero es fundamental lograr una buna gestión del suelo a partir de los instrumentos para que se desarrollen los proyectos.

- Los importante entender que no solo existen los instrumentos de expropiación admirativa, expropiación judicial, enajenación voluntaria y enajenación forzosa si no que la contrario desde la normativa se cuenta con otro tipo de instrumentos para la gestión del suelo.

- Los instrumentos de expropiación admirativa, expropiación judicial, enajenación voluntaria y enajenación forzosa son en gran medida los culpables que se den los fenómenos de gentrificación y segregación ya que estos buscan expulsar a la población para generar los proyectos.

- Los planes parciales del centro de Bogotá en su mayoría no contemplan la ideas de involucrar a la población residente en dichos proyectos lo que genera que los fenómenos de gentrificación y segregación

- En la ley 9 de 1989 hay un capítulo dedicado a la permanencia de la población en proyectos lo cual es muy importante aunque no se toma en cuenta

- Dentro de la ley 388 se enfatiza únicamente en los instrumentos unidad de actuación urbanística, expropiación administrativa, expropiación judicial enajenación voluntaria y enajenación forzosa los cuales cuentan con 2 capítulos para su explicación como los instrumentos más importantes para gestionar el suelo, por lo que estos se convierten en los principales instrumentos para gestionar el suelo dejando de lado los demás

- En el decreto 190 en el titilo III se mencionan los demás instrumentos pero de manera generar y se enfatiza mucho en las unidades de actuación urbanística y como se pueden aplicar los otros instrumentos lo que genera que no sean utilizados estos para la gestión del suelo.

- Los planes parciales de renovación urbana no se están ejecutando actualmente lo que es evidente en el territorio dado que como se muestra en el POZ centro muchos de estos están planteados desde el 2007.

- En ningún decreto de plan parcial de renovación urbana se contempla a los arrendatarios, los cuales se ven afectados en gran medida al ser gentrificados y segregados lo cual es un falla porque al igual que los propietarios merecen estar involucrados en los proyectos

8. Bibliografía

- Se vende ciudad, Destrucción creativa de las ciudades Daniel Sorando Álvaro ardura
- Segregación socioeconómica en el espacio urbano de Bogotá
- Segregación Urbana y Políticas Públicas con Especial Referencia a América Latina
- La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades.
- Territorio atractivo para el desarrollo y la participación caso la candelaria, Bogotá.
- La nueva frontera urbana Ciudad revanchista y gentrificación Neil Smith
- Ruth Glass And London:aspects of change
- Documento técnico de soporte de cada plan parcial
- Consulta de norma para las leyes y decretos