

ANÁLISIS DE LAS GRANDES OPERACIONES URBANAS A PARTIR DE DOS
MODELOS DE GESTIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ:
CUIDAD SALITRE-NUEVO USME

STELLA MEJÍA CONDE

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO
BOGOTÁ D.C., 2013

“Análisis de las grandes operaciones urbanas a partir de dos modelos de gestión urbana en la ciudad de Bogotá: Ciudad Salitre-Nuevo Salitre”

Monografía de Grado
Presentada como requisito para optar al título de
Gestor Urbano
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentada por:
Stella Mejía Conde

Dirigida por:
Fernando Roa Montañez

Semestre II, 2013

A Dios, quien Es y Será la fuerza de mi vida y el motivo de mi pensar, hacer y actuar. El que me ha permitido ser lo que soy, por la oportunidad de contribuir de alguna manera al estudio urbano de mi ciudad y al crecimiento personal y profesional que me garantizará un futuro exitoso.

A mi familia, por contar con su apoyo incondicional. A mi madre, que desde el cielo me cuida y espera mucho de mí.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
1. EL PROYECTO URBANO COMO ESTRATEGIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	5
1.1. EL PROYECTO URBANO EN LA PRÁCTICA URBANÍSTICA DE LAS CIUDADES CONTEMPORÁNEAS	5
1.2. LA GESTIÓN URBANÍSTICA COMO ACCIÓN DEL ORDENAMIENTO	8
1.3. LOS MODELOS DE GESTIÓN	11
1.4. LA CONSTRUCCIÓN DE LO PÚBLICO COMO FUNCIÓN PRIORITARIA DEL URBANISMO	13
1.5. EL APOORTE DE LO PÚBLICO EN EL VALOR SOCIAL DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS	15
1.6. LOS ELEMENTOS COLECTIVOS	16
1.6.1. El espacio público	16
1.6.2. Equipamientos	17
1.6.3. Elementos de conexión urbana y accesibilidad	17
2. PRODUCCIÓN DE LO PÚBLICO A TRAVÉS DEL PROYECTO URBANO	18

2.1. PROYECTO URBANO CIUDAD SALITRE	19
2.1.1. Descripción del Proyecto	19
2.1.2. Contexto Normativo de Proyecto	21
2.1.3. Esquema de Gestión	22
2.2. CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO URBANO A PARTIR DE SU PRODUCCIÓN EN LO PÚBLICO	25
2.3. OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME	28
2.3.1. Descripción del Proyecto	28
2.3.2. Contexto Normativo del Proyecto	30
2.3.3. Esquema de Gestión	31
2.4. CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO URBANO A PARTIR DE SU PRODUCCIÓN EN LO PÚBLICO	36
3. CONTRASTE DE LOS MODELOS DE GESTIÓN DE CIUDAD SALITRE Y NUEVO USME	40
3.1. HALLAZGOS	40
3.1.1. La propiedad del suelo y los actores que intervienen en este mercado	41
3.1.2. Los objetivos centrales de cada uno de los proyectos urbanos	43

3.1.3. La forma cómo cada proyecto urbano construye lo público	45
3.1.4. La intervención de las regulaciones urbanísticas en los proyectos urbanos	47
3.2. LECCIONES APRENDIDAS	48
4. CONCLUSIONES	52
BIBLIOGRAFÍA	
ANEXOS	

LISTA DE GRAFICOS Y TABLAS

	Pág.
Plano 1. Urbanístico de Ciudad Salitre.	19
Plano 2. Elementos Colectivos: sistema vial, estructura actividades urbanas y espacio público.	27
Plano 3. Planes parciales definidos por la Operación.	30
Tabla 1. Cargas imputables al sistema de reparto.	35
Mapa 1. Mapas Elementos Colectivos: equipamientos urbanos, sistema reticular verde de parques y suelos protegidos, y malla vial.	39
Mapa 2. Condiciones de tenencia.	43
Tabla 2. Suelo de uso público.	50

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Plano. General de Ciudad Salitre.

Anexo 2. Mapa. Localización general Operación Estratégica Nuevo Usme.

Anexo 3. Plano. Plan Maestro paisajístico Ciudad Salitre.

Anexo 4. Mapa. Estructura Ecológica principal Operación Estratégica Nueva Usme.

Anexo 5. Mapa. Estructura de actividades urbanas Ciudad Salitre.

Anexo 6. Mapa. Estructura funcional y de servicios Operación Estratégica Nueva Usme.

Anexo 7. Plano. Espacio Público Ciudad Salitre.

Anexo 8. Mapa. Sistema Reticular verde de Parques y suelos protegidos Operación Estratégica Nuevo Usme.

Anexo 9. Plano. La articulación de Ciudad Salitre al sistema vial de escala metropolitana.

Anexo 10. Mapa. Malla Vial Operación Estratégica Nuevo Usme.

Anexo 11. Mapa. Cargas generales y suelos de reparto Operación Estratégica Nueva Usme.

Anexo 12. Cuadro. Inversión total del proyecto Ciudad Salitre – Miles de pesos de Diciembre 1988.

Anexo 13. Cuadro. El proyecto Ciudad Salitre y su significado para la Beneficencia de Cundinamarca- Miles de pesos de Diciembre 1988.

Anexo 14. Cuadro. Datos generales de Ciudad Salitre.

Anexo 15. Cuadro. Parques zonales definidos en el POZ- Operación Estratégica Nuevo Usme.

Anexo 16. Cuadro. Zonas Verdes del Plan Zonal-Operación Estratégica Nuevo Usme.

Anexo 17. Cuadro. Equipamientos sociales del POZ- Operación Estratégica Nuevo Usme.

INTRODUCCIÓN

Los grandes proyectos urbanos han sido considerados acciones urbanísticas que por su escala e incidencia producen transformaciones dentro de los territorios urbanos, reorientando los procesos urbanísticos y las dinámicas de funcionamiento de la ciudad, a través del planeamiento estratégico y la acción urbana puntual en el marco de una estrategia de gestión que ordena y articula los diferentes intereses que conlleva el desarrollo urbano.

Este trabajo de grado se orienta en entender cómo desde los proyectos urbanos, lo público, se convierte en un elemento articulador del espacio urbano, resaltando el papel del proyecto urbano como generador de un espacio público integral.

La producción de esto que llamamos “lo público” se refiere a la generación de espacio público ya sea este bajo la forma de parques, plazas o equipamientos, como una construcción importante de elementos públicos que ha de tener toda operación dentro del desarrollo urbano.

Para determinar el modo de implementación del proyecto urbano, se tomarán como marco de referencia los modelos de gestión utilizados en Ciudad Salitre y Nuevo Usme. Dos proyectos en cuyo planteamiento urbano los elementos de espacio público, equipamientos, y elementos de conexión urbana y accesibilidad, resultan determinantes para su integración en el territorio.

A partir del análisis de los proyectos Ciudad Salitre y Nuevo Usme se puede considerar un contraste entre ambos, con el fin de determinar cómo cada uno de estos proyectos planteó la construcción de lo público dentro de su contexto urbano.

Para caracterizar el planteamiento urbanístico de los proyectos Ciudad Salitre y Nuevo Usme, es preciso concentrarse en el marco de referencia que concretó cada proyecto urbano, es decir, el modelo de gestión que cada proyecto empleó, como uno de los componentes del proyecto urbano que define la estrategia que posibilita la concreción de la propuesta urbana que se plantea cada proyecto urbano.

Los dos proyectos urbanos que se presentan en este estudio de caso, constituyen complejos modelos de operar el proyecto urbano, que son interesantes de examinar desde la concepción de la disciplina de la gestión urbanística, la cual nos permite comprender cómo y quienes operan los recursos urbanos de la ciudad y mediante qué medios económicos, jurídicos y sociales se logrará construir un proyecto de ciudad.

En tal sentido, el desarrollo de este ejercicio permite, hacer un análisis sobre dos proyectos urbanos que se desarrollan a la luz de normativas diferentes y en momentos diferentes, permitiendo evidenciar los logros, desaciertos y hallazgos de estos proyectos urbanos, enmarcados en la transformación urbanística que ha tenido Bogotá en los últimos años. Por lo que, en esta investigación no se pretende calificar cuál de los dos proyectos fue el más exitoso, solo entender el modelo urbano y los esquemas de gestión que utiliza cada uno para resolver y concretar la construcción de lo público en la ciudad.

Vale la pena indicar que en el proyecto de investigación de esta monografía, se propuso inicialmente cómo tema de investigación, la incidencia de los modelos de gestión del proyecto urbano de Ciudad Salitre y Nuevo Usme en la construcción de lo público. Sin embargo, responder a este objetivo implica analizar en detalle el impacto obtenido por cada proyecto, situación que para el caso específico de Nuevo Usme, supone una limitación importante teniendo en cuenta que el nivel de concreción del proyecto es aún muy bajo. No obstante, al contar con el planteamiento y la lógica de acción que se plasmaron en el Plan de Ordenamiento Zonal (Decreto 252/2007) y otros documentos de soporte, se puede contar con una perspectiva suficiente para los propósitos de esta investigación.

Desarrollar el análisis de los grandes proyectos urbanos, permite contrastar los modelos de gestión planeados y concebidos en diferentes periodos del urbanismo de la ciudad, logrando ver los resultados que se dieron en Ciudad Salitre y lo que se espera desarrollar con la Operación Nuevo Usme, ejercicio que permite observar la manera como ha evolucionado el accionar de la planeación y la producción de lo público en los procesos urbanos recientes en la ciudad de Bogotá, con un marco

normativo de referencia focalizado en la gestión del suelo antes y después de la expedición de la Ley de Ordenamiento Territorial 388 de 1997.

Así mismo, se espera que este trabajo pueda ser útil para la discusión urbana y para todos aquellos que estudien específicamente estos sectores de la ciudad, pues son los proyectos urbanos, una temática importante en la construcción de las ciudades, especialmente porque “sus efectos repercuten sobre la sociedad en su conjunto y, en ellos, se ha buscado siempre maximizar la rentabilidad social de la intervención, pensando que detrás de todo proyecto urbano existe una propuesta de vida”¹.

El trabajo se enmarca dentro de un estudio de caso, que proporciona una descripción detallada sobre el proceso de investigación cualitativo. Específicamente, demostrando la utilidad práctica que el método de estudio de caso ofrece a los investigadores de cualquier área del conocimiento, como estrategia de la investigación científica.

Para el desarrollo de la investigación, se examinaron algunas fuentes secundarias oficiales, documentos técnicos de soporte, textos académicos e institucionales, y boletines informativos sobre la unidad de estudio, que permiten el procesamiento y análisis de la información para dar respuesta a los propósitos planteados.

El presente estudio de caso se distribuye en tres capítulos. En el primer capítulo se expondrá el proyecto urbano desde una perspectiva general, en cuanto a su lógica y escala de intervención y su papel en la práctica urbana en las ciudades. Para lo cual, se trata de construir un marco teórico que permita entender el valor de lo público en las intervenciones, y el papel de la gestión urbanística como conjunto de prácticas y acciones técnicas para la implementación efectiva del proyecto urbano. Para el segundo capítulo, se expone la concepción de cada modelo de gestión: Ciudad Salitre y la Operación Estratégica Nuevo Usme, a partir de una breve descripción del

¹Ver Torres Jofré, Mario y Woerner Rudloff, Andrea. “Cuatro grandes proyectos urbanos: una reinterpretación de la gestión desde el diseño urbano para la construcción de lugar”, 2006. Documento electrónico.

proyecto y cómo cada uno de ellos contribuyó en la producción de lo público: espacio público, equipamientos y elementos de conexión urbana y accesibilidad. Y en el capítulo final, se mostraran los contrastes y hallazgos de cada uno de los modelos de gestión observados de cada proyecto urbano. Para concluir, se avanzan algunas consideraciones y recomendaciones finales que deja el análisis de este estudio de caso.

Se espera que el presente análisis sea una herramienta útil que acerque a la comprensión de los modelos que se han gestado en la ciudad y permita reflexionar en la manera cómo intervenimos el espacio, y la importancia de la función social como prioridad en el desarrollo urbanístico.

1. EL PROYECTO URBANO COMO ESTRATEGIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

En el ejercicio del urbanismo es pertinente señalar los elementos e instrumentos que son determinantes para el desarrollo urbano, estas herramientas que hace suyas el urbanismo nos permiten identificar y reconocer su importancia en las transformaciones urbanísticas que ha sufrido Bogotá, específicamente en lo que concierne a los proyectos urbanos de Ciudad Salitre y Nuevo Usme.

En este contexto se hace necesario exponer la figura de proyecto urbano, como una herramienta eficaz que ha conseguido grandes cambios frente a los requerimientos de los territorios urbanos. Por tanto, comprender su accionar, dará una clara comprensión para contrastar dos casos representativos de gestión urbana en Bogotá y de la aplicación del proyecto urbano a nuestro medio.

En este capítulo se expondrá el proyecto urbano y el significativo papel de la gestión urbanística, junto con la noción de los modelos de gestión, y la importancia de producir lo público, como aporte del valor social de los proyectos urbanísticos para la configuración de la ciudad, mediante la caracterización de tres elementos colectivos que construyen lo público en la ciudad.

1.1. EL PROYECTO URBANO EN LA PRÁCTICA URBANÍSTICA DE LAS CIUDADES CONTEMPORÁNEAS

El proyecto urbano nace como una práctica del urbanismo moderno para contribuir al ordenamiento urbano de las ciudades, donde el proyecto como instrumento de intervención, permite concretar la ejecución de las propuestas urbanísticas, demostrando ser una forma de intervenir los territorios más específica, que puntualiza con acciones concretas el planeamiento de la ciudad.

Esta nueva práctica a luz de reconfigurar nuestras ciudades, se gesta a partir de la preocupación por las cuestiones urbanísticas en Europa en los años 80, pues los formalismos de la práctica urbana de ese entonces, cuestionaron la manera en cómo

se llevaba a cabo el ordenamiento de las ciudades, abriendo un nuevo camino al ordenamiento territorial a partir de la incorporación del proyecto urbano hacia la transformación y la reinterpretación del territorio urbano.

Es así, como el proyecto urbano a modo de herramienta eficaz y operativa desdibuja la pragmaticidad de la época y rompe con todas las dualidades que suscitaban a partir de lo que era el plan y el proyecto, pues este instrumento de planeamiento estratégico, busca una vía intermedia entre el plan y la acción concreta en la ciudad, abordando una mejor manera de intervenir en el espacio urbano.

La emergencia del proyecto urbano como instrumento operativo vino a significar para muchos la recuperación de la posibilidad de proceder a la transformación de la ciudad en un momento de incertidumbre y de cambio en una época en la que progresivamente se iba tomando conciencia de que las condiciones habían cambiado y por tanto, en la que el futuro ya no es lo que Era.²

La manera de intervenir el espacio se establecía entonces con este instrumento, que interpretara los lugares urbanos, transformándolos y subsanando todas sus necesidades, donde la mediación pública no perdiera su protagonismo y privilegie la construcción de lo público, de espacio público, de infraestructura, servicios, equipamientos, y todos aquellos soportes de bienestar y calidad de vida, mediante esta nueva reinterpretación de actuar sobre el suelo, el proyecto urbano.

Como referente central de la noción de proyecto urbano se destaca el español Manuel de Sola- Morales, de tradición moderna, pionero en el desarrollo del urbanismo en Barcelona con un énfasis proyectual, quien define el proyecto urbano como:

Partir de la geografía de la ciudad dada, de sus solicitudes y sugerencias, e introducir con la arquitectura elementos de lenguaje que den forma al lugar. Proyecto Urbano es confiar más en la complejidad de la obra a hacer, que en la simplificación racional de la estructura urbana. Es también trabajar en forma inductiva, generalizando lo particular, lo estratégico, lo local, lo generativo y el modelo.³

Dada su capacidad como configurador del espacio físico, el proyecto urbano, asume los retos de la complejidad urbana bajo una serie de escalas, las cuales

²Ver Sainz, Victoriano. *El Proyecto Urbano en España. Génesis y desarrollo de un urbanismo de arquitectos*, 2006. p. 152.

³Ver De Sola- Morales, Manuel. "La Segunda Historia del proyecto Urbano", 1987. p.4.Documento electrónico.

le permiten asegurar la ejecución, por medio de la aplicación de métodos e instrumentos que den cumplimiento a la propuesta urbana planteada. Su accionar, cita una serie de características que coinciden en los proyectos urbanos:

- Efectos territoriales más allá de su área de actuación;
- Carácter complejo e interdependiente de su contenido, superación de la monofuncionalidad (parque, vía, tipología, etc.), mezcla de usos, usuarios, ritmos temporales, y orientaciones visuales;
- Escala intermedia, susceptible de ser ejecutada totalmente en un plazo máximo de pocos años;
- Carga voluntarista de hacer arquitectura de la ciudad, independiente de la arquitectura de los edificios;
- Componente público importante en la inversión y de los usos colectivos del programa.⁴

La cultura del proyecto urbano se convierte en una opción que permite afrontar los distintos retos y problemas urbanísticos, donde su papel dentro de la readecuación del espacio simbolizará la nueva manera de obrar en el planeamiento de la ciudad. Tener en cuenta cómo actúan “demanda una lectura más integral que incluya la diversidad y los niveles de complejidad de los proyectos, su relación con el plan de ciudad, el tipo de marco normativo que requieren, el papel del sector público y el sector privado en su gestión y financiamiento, la tributación del suelo y las políticas fiscales, entre otros factores”⁵.

Por tanto, el proyecto urbano logra instituirse como una acción que trasciende más allá de los estándares de su lógica y se posiciona como un elemento estructurador importante en el desarrollo urbano de Bogotá, marcando así, nuevas conductas en el proceder de la planificación del territorio urbano, como una habilidad de gestión que en la ciudad ha mostrado sustanciales cambios.

⁴Ver De Sola- Morales. “La Segunda Historia del proyecto Urbano”, p.4. Documento electrónico.

⁵Ver Lungo, Mario y Smolka, Martim. “Suelo y grandes proyectos urbanos: la experiencia latinoamericana”, 2005. p.12.Documento electrónico.

1.2. LA GESTIÓN URBANÍSTICA COMO ACCIÓN EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La gestión urbanística es sin duda un proceso decisivo en el ordenamiento de cualquier transformación sobre el espacio geográfico, el cual da lugar a la concreción y organización de acciones y actividades específicas que transformen un territorio. La resolución de problemas existentes en la ciudad es una clara ocupación de la gestión de las ciudades, pues a partir de sus necesidades, de sus objetivos y estrategias planteadas, será esta actividad la que defina su éxito o fracaso. “La gestión como mecanismo de acción efectiva”⁶ pone en manifiesto otra manera de actuar sobre el funcionamiento de las ciudades, donde la coordinación por medio de acciones claras, encaminan el desarrollo hacia el ordenamiento territorial.

Esta práctica como lo concibe el escritor García-Bellido en su texto de configuración de la gestión urbanística, representa:

Ordenar, planificar, programar esta universal transmutación de porciones singulares del dominio y uso privado del suelo —antaño espacios comunales o colectivos o del *princeps*— que ahora han de volver a ser —por interés colectivo y mediante obtención expropiatoria onerosa o no— dominio y uso públicos, conformando un nuevo *demanio artificial* como resultado de su expropiación, transformación, construcción y afectación al uso público.⁷

La gestión urbanística pretende superar todos los aspectos que la planeación de las ciudades no contemplaron en el compromiso y ejecución de sus objetivos, lo que supone tener una mirada más amplia para la intervención en los territorios. Su noción es muy compleja, pues alude al accionar y a la óptima utilización de mecanismos y recursos urbanos que conlleven al logro y concertación de un plan propuesto estratégicamente.

Ahora bien, al conocer el concepto que interpreta esta acción concreta de la gestión urbanística, es importante clarificar el contenido de la misma, que identifica cómo su manera de actuar viene sujeta a la forma como está compuesta su iniciativa, es decir, su interpretación y accionar está sujeta a todos aquellos actores en el

⁶Ver García-Bellido, J. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”, 2005 .p. 15. Documento electrónico.

⁷Ver García-Bellido. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”, p. 15. Documento electrónico.

proyecto que se lleve a cabo sobre el espacio a transformar. Por consiguiente el reconocimiento de todos los “medios jurídicos, económicos y sociales”⁸ que orientan la puntual acción de la gestión.

Es por esto, que a través de este recorrido en la conceptualización de esta noción para el análisis de los grandes proyectos urbanos, es de suma importancia entender quienes componen la gestión urbanística y cómo se da esta dinámica entre “sujetos, objetos y elementos transformadores”⁹ de los proyectos urbanos a observar. Sujetos que protagonizan la gestión, al ser los gestores de la acción urbanística un componente determinante para el desarrollo y la concreción del proyecto de la ciudad.

Entender los componentes de la gestión urbanística permite por un lado acercarse a su comprensión como concepto, y a la vez, entender la forma de operar en la ciudad por medio de las estrategias que ésta utiliza para cumplir con los propósitos urbanos planteados.

Por todo lo anterior y dependiendo de cada modelo de actuación en el desarrollo de la gestión, es importante conocer cómo y quién asumirá los costos y las cargas de esta actividad, con qué medios jurídicos y económicos se soporta y financia la intervención, y además, cómo se captan y para quien, los beneficios de la intervención.¹⁰ Saber quién y cómo se recaudan los valores del suelo es sin duda la cuestión fundamental para el ejercicio de la gestión, entendiendo que cada uno de los actores, participe de un sistema de reparto justo y claro en la gestión del suelo que se interviene.

La cuestión central a la que se enfrenta el desarrollo de esta práctica, es conocer y entender el origen de su iniciativa, si es pública o privada, identificando sus grandes operadores, cuanto suelo pertenece a cada uno de estos agentes y cuanto

⁸Ver García-Bellido. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”, p. 13. Documento electrónico.

⁹Ver García-Bellido. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”, p. 18. Documento electrónico.

¹⁰Comparar García-Bellido. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”, p. 18. Documento electrónico.

también se le destina a la construcción de lo público. Lo que por consecuencia, fijará la complejidad para su desarrollo y cómo se establecerá todo el beneficio público que debe seguir a cualquier intervención. Lo cual, permitirá entender las lógicas y funciones de quién y cómo se construye la ciudad, y además, cómo se distribuyen los deberes y derechos que esta práctica acarrea, a partir de las dinámicas sociales del territorio.

Al conocer todas estas determinantes en las que se soporta la gestión urbanística, entenderemos la razón de ser de cada intervención y quienes fueron sus gestores operativos, pues representan la columna vertebral que dirige y coordina la toma de decisiones coherentes dentro de esta gran práctica. Por esta razón, se presentan varios modelos que evidencian la forma de actuar sobre los territorios, y son estos modelos de gestión, los que demuestran cómo se aborda la propuesta urbanística del proyecto urbano.

La manera de actuación e intervención sobre el territorio, sus “agentes públicos o privados, operandos y acciones transformadoras”¹¹ marcaran el modelo de gestión empleado. El suelo, su contexto político y social son una pieza importante que moldean y caracterizan los diversos modos de actuar frente a todos los requerimientos reales de los territorios o del espacio en el que se habita.

La sociedad urbana existente enmarca un horizonte nuevo para la planificación urbana, donde el gran potencial de la tierra y su gestión equitativa permitirán transformaciones reales que medien entre la voluntad pública y privada. Por tanto, el problema se centrará en manejar con más exactitud la forma en la que se gestionará el suelo y cómo se afrontan los retos para construir lo público por medio de la acción urbanística.

¹¹Ver García-Bellido. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”. p. 20. Documento electrónico.

1.3. LOS MODELOS DE GESTIÓN

Las diferentes experiencias entorno a la gestión urbanística, y en cómo la ciudad ha enfrentado los grandes proyectos urbanos, redefinen su protagonismo en el sistema urbano. Los modelos de gestión son el conjunto de procedimientos técnicos y jurídicos de acción pública o mixta, que tienen como finalidad la concreción del proyecto urbano, no obstante, no existe una definición concreta que defina este procedimiento urbanístico.

Los proyectos de Ciudad Salitre y Nuevo Usme, sentaron un modelo de acción para el desarrollo urbano de una parte del territorio, con características particulares en cada modelo de gestión.

Estos procesos urbanos que se presentan en este análisis, están basados sobre la lógica de cómo se construye y se estructura la ciudad por medio de los proyectos urbanos y su modelo de gestión, mediante de la articulación de instrumentos de gestión de suelo (reparto de cargas urbanísticas y aprovechamientos) con el fin de responder a la concreción de un desafío urbano y a los ejes principales del desarrollo, fundamentados sobre una lógica económica, social y política de acción.

Los modelos de Ciudad Salitre y Nuevo Usme se sitúan sobre dos escenarios diferentes en la historia urbanística de la ciudad, antes y después de los cambios político administrativos en el país, lo cual evidencia las implicaciones sobre los proyectos urbanos en su gestión y financiación. No obstante, la inclusión de nuevos actores al desarrollo urbano y la implementación de instrumentos de gestión, ayudaron a la experiencia de la ciudad en la gestión del suelo.

Esta revisión permite entender cómo se organizan los diferentes intereses de los actores (nacionales, departamentales, distritales y privados), junto con el papel de lo público en el proyecto urbano y su financiación. Por esto, entender cada modelo de gestión en su respectivo contexto político y enfoque en el que se desarrolló el proyecto, evidenciará cómo se lleva a cabo el ejercicio urbanístico de hacer ciudad bajo las nuevas figuras del ordenamiento territorial.

Ciudad Salitre parte de la voluntad política, como un proyecto prioritario del programa bandera¹² del Gobierno Nacional, por parte del entonces Presidente de la República Virgilio Barco, junto con el apoyo Distrital y Departamental se promueve su creación. Un proyecto sujeto a un código urbano distrital, el Acuerdo 7 de 1979, basado en una norma general¹³ orientada a la asignación y distribución del desarrollo urbanístico dentro de los planes que se gestaban, con elementos sociales y económicos cambiantes para el urbanismo. Este acuerdo también incluía una política de control sobre el la detención del crecimiento descontrolado y los lugares de periferia en la ciudad, para que dicho crecimiento se concentrara en áreas del sur y oeste de la urbe como efecto de densificación de zonas aptas para desarrollar.

Con el objetivo de ser un proyecto de vivienda y actividades múltiples que permitiera desconcentrar el centro de la ciudad y creara una conexión hacia el aeropuerto, se concibe en esta zona un sector competitivo que relanzara la economía, proyectado a ser una “ciudad dentro de la ciudad”, autosuficiente, con unos estándares urbanísticos atractivos en la oferta del mercado inmobiliario, que llenara el vacío urbano que representaba esta tierra en la ciudad y la proyectara como una gran inversión.

Su modelo de gestión busca que por medio de la asociación entre el sector público y el privado se desarrolle el proyecto, donde el sector público es el promotor y dueño del suelo, y el sector privado entre en el negocio como constructor, en la asociación de un patrimonio autónomo por medio de una fiducia mercantil.

Nuevo Usme un proyecto de iniciativa Pública del Gobierno Distrital, que impulsa la construcción de vivienda de interés social, debido al déficit de vivienda y bajo nuevas ópticas de afrontar el tema de la vivienda VIS y VIP para los sectores más necesitados de la ciudad. Una intervención enfocada además en la preservación del medio ambiente y la sostenibilidad urbana, al contar con suelos de protección y

¹²El proyecto urbano de Ciudad Salitre hacia parte de los programas prioritarios del Gobierno Nacional.

¹³En ese momento no existían la Constitución Política de 1991, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, siendo un proyecto que se lleva a cabo con la precariedad de notables normativas.

una gran riqueza ambiental que supone una manera diferente de intervenir esta parte del territorio.

La lucha contra la pobreza urbana y la construcción informal, con la creación de un borde urbano de ciudad que frene el crecimiento informal, enmarcan la lógica de este proyecto urbano.

Mediante un marco normativo diferente al que existía para Ciudad Salitre, ya que para este momento se contaba con la Constitución de 1991 (énfasis en la función social de la propiedad), bajo un modelo de ordenamiento territorial establecido en el POT 2000 de la ciudad y los principios de la ley 388 de 1997 se fundamenta el modelo de gestión de la operación Nuevo Usme.

Su modelo de gestión busca que el suelo que hace parte de los sistemas generales de la ciudad, sea entregado por el propietario en un esquema de negocio, en el cual el propietario por entregar ese suelo, sea parte del proyecto.

De esta manera, el contraste entre de los dos modelos de gestión urbana permite identificar la forma en que los diferentes actores involucrados se organizan para poder concretar las estrategias planteadas, que para este estudio de caso, derivará de la propuesta urbanística planteada por cada proyecto urbano y su construcción frente a lo público.

1.4. LA CONSTRUCCIÓN DE LO PÚBLICO COMO FUNCIÓN PRIORITARIA DEL URBANISMO

La producción de lo público hace referencia a todos aquellos elementos que hacen parte de la estructura urbana y su funcionamiento, como soportes indispensables en la construcción de la ciudad. Estos espacios colectivos, se pueden representar por medio de infraestructura, de espacios públicos, equipamientos y de todos aquellos sistemas que organizan el territorio óptimamente, garantizando calidad de vida para las personas que habitan estos espacios, como elementos públicos que constituyen el valor esencial de la ciudad, al ser dotaciones y espacios de soportes de vida de las personas, donde “una buena estructura urbana resulta ser aquella que es útil para

desplegar un determinado Proyecto de Ciudad, reflejo de los intereses (y pactos) de los grupos dominantes en esa ciudad”¹⁴.

El manejo de la tierra resulta todo un desafío, las relaciones de los actores del suelo y las determinaciones del planeamiento que en el suelo se manifiestan, enfrentan nuevos desafíos en la lucha de los intereses públicos y privados por el dominio del suelo, privilegiando en la mayoría de los casos el beneficio particular. Así, reorientar estas acciones hacia la obtención de espacios para el uso público, es uno de los retos más audaces en el desarrollo de los proyectos urbanos.

Como lo asegura Vicent Renard, “la regulación y manejo de la tierra sobre el mercado para toda clase de intervención, representa ciertas externalidades que producen especulación y lucro por parte del propietario sobre el suelo, abandonando la verdadera función pública del mismo”¹⁵.

El suelo por su carácter único vislumbra una serie de conflictos sobre su óptimo uso y su tenencia, su función ha sido olvidada para el verdadero propósito hacia el desarrollo de las ciudades, garantizando el bien común de todos los que en él habitan o no disponen de éste.

Pues si bien, la tierra se espera no pueda ser manipulada bajo las conveniencias individuales del mercado, logre el suelo ser realmente un bien que pueda brindar las condiciones de habitabilidad social y cubrimiento de las necesidades humanas. Contemplando no solo los beneficios privados, sino ampliando los beneficios para construir territorios más justos y socialmente sostenibles, que desafortunadamente con el pasar del tiempo ha sido objeto del beneficio y lucro privado.

La gestión del suelo es esencial en cualquier proyecto, la cual debe estar administrada de manera efectiva, contando con la participación pública que vele por los intereses colectivos de los ciudadanos. Pues allí, la intervención pública se convierte en el eje catalizador del interés de la población dentro de las dinámicas del

¹⁴Ver Hernández Aja, Agustín. “Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad”, 2000. p.8. Documento electrónico.

¹⁵Ver Renard, Vicent. “Objetivos e instrumentos para la gestión de la tierra urbana”. En *Desarrollo Urbano Futuro*, 1994. p.331.

mercado de la tierra, que si bien, no representa ningún valor económico, establezca espacios para brindar o asegurar acceso a todas las personas.

Gestionando lo público en la ciudad, por medio de la producción de lo público, de espacios integrales que representan la materialización de un proyecto urbano como pieza ordenadora en el desarrollo de una ciudad.

De esta manera, concentrarse en la función central de este análisis, enfocado en entender cómo se gestiona y se construye la estructura urbana por medio del planteamiento y la concepción en las propuestas urbanísticas de cada proyecto, guiaran la forma en la que se da la construcción de espacios públicos de calidad.

1.5. EL APORTE DE LO PÚBLICO EN EL VALOR SOCIAL DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS

La importancia de constituir una estructura urbana que contemple a cada elemento colectivo como pieza determinante del valor social de una ciudad, es decir, del valor del bienestar, la participación, identidad y accesibilidad sobre el espacio urbano que se construye, como dotaciones imprescindibles que garanticen colectivamente el valor de lo público, es la ocupación que se espera sobre los proyectos urbanísticos, los proyectos de ciudad.

El aporte de lo público, enmarca una función específica en la identidad social de las personas que habitan estos lugares, en la calidad de su entorno. Para quienes construyen proyectos urbanos y facilitan espacios colectivos, que causan impactos sociales, proponiéndolos a todos estos espacios colectivos, como el mecanismo de redistribución social en el desarrollo de la ciudadanía, para la satisfacción de sus necesidades y para el disfrute de las actividades de la vida cotidiana:

la responsabilidad social, reflejada en la realización de actividades socialmente útiles y en la generación de un espacio urbano que dote a los individuos de las condiciones necesarias para el desarrollo de sus capacidades humanas, y que permita el cuidado de los más débiles,

sobre una red de dotaciones públicas capaces de resolver las necesidades de asistencia, formación y participación.¹⁶

1.6. LOS ELEMENTOS COLECTIVOS

Los elementos colectivos que se caracterizarán a continuación, son los ejes centrales en los cuales es significativo definir el aporte de cada proyecto urbano para la producción de lo público en la ciudad. Por tanto, definir los tres elementos a utilizar: espacio público, equipamientos, y malla vial, explicará su función dentro de la estructura urbana y en qué medida trascendieron cada uno de estos elementos en cada proyecto urbano propuesto.

1.6.1. El espacio público. Este elemento se define como el conjunto de inmuebles públicos de apropiación social de las personas, donde se construye la ciudadanía y la imagen de la ciudad, por medio de espacios culturales, patrimoniales y naturales, que trascienden como espacios estructurantes de calidad dentro del territorio. Su carácter estructurador, esboza un importante rol en cualquier intervención en el suelo, pues al ser un espacio de dominio y uso público, brinda un lugar de interacción social, que se convierte en uno de los principales elementos a construir.

El espacio público se compone de calles, plazas, accesos, parques y todos aquellos espacios recreativos, de servicios públicos y viales de circulación abierta para el disfrute de las personas:

El espacio público interesa porque es allí donde se manifiesta con más fuerza la crisis de "ciudad" o de "urbanidad". Por lo tanto parece que sea el punto sensible para actuar si se pretende impulsar políticas de "hacer ciudad en la ciudad". También, porque las nuevas realidades urbanas, especialmente las que se dan en los márgenes de la ciudad existente, plantean desafíos novedosos a la concepción y diseño de este tipo de espacios. Los proyectos y la gestión de los espacios públicos son a la vez una oportunidad de producir ciudadanía y un test del desarrollo de la misma.¹⁷

¹⁶ Ver Hernández Aja. "Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad", p.10. Documento electrónico.

¹⁷Ver Borja, Jordi y Muxi, Zaida. "Hacer ciudad y hacer espacio público". En *El espacio público, ciudad y ciudadanía*, 2000. p.33.

1.6.2. Equipamientos. Este elemento público representa el conjunto de espacios de soporte urbano que contribuyen al mejoramiento e integración social en el territorio, para el disfrute y bienestar de todos aquellos que habitan en el espacio urbano. Su enfoque dotacional se manifiesta en la vida cotidiana de las personas, siendo dotaciones imprescindibles y complementarias en el buen funcionamiento de la ciudad. Espacios socioculturales de interacción de la vida pública, donde se destinan espacios físicos para asignar diferentes funciones: económicas, sociales y culturales, distribuidos según las tipologías urbanas y en calidad de ser funcional para el lugar donde se instauren.

El sistema de equipamientos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto, de bienestar social, deportivo y recreativo, así como a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. Por sus características funcionales estos equipamientos se clasifican en tres grupos: i) equipamientos colectivos; ii) equipamientos deportivos y recreativos y iii) servicios urbanos básicos.¹⁸

1.6.3. Elementos de conexión urbana y accesibilidad). Este elemento colectivo se destina para el uso público, en tanto cumple con la función de generar acceso y comunicación en la ciudad. Vías ya sean arterias, intermedias o locales, dan forma al territorio desarrollándolo y aumentando su crecimiento en la estructura del transporte público como parte de la planeación urbana de una ciudad, en ella se mueven peatones y vehículos para tener acceso y movilización a los espacios de la ciudad.

Este elemento público, “Está constituido por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permitiendo el acceso y la fluidez de la ciudad”¹⁹.

¹⁸ Ver Instituto de Estudios Urbanos. Tema de Búsqueda: Sistema de Equipamientos Urbanos, 2012. Consulta electrónica.

¹⁹Ver Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. “Decreto Distrital 190 de 2004 (Junio 22)”. Artículo 165, 2004.

2. PRODUCCIÓN DE LO PÚBLICO A TRAVÉS DEL PROYECTO URBANO

El contexto de este estudio de caso, pretende analizar cómo los distintos proyectos urbanísticos que se dieron en la evolución y el desarrollo de la ciudad de Bogotá, pueden llevar a configurar una ciudad por medio de la lógica de su gestión, revitalizando el desarrollo de los espacios y el territorio urbano.

Los proyectos elegidos, Operación Estratégica Nuevo Usme y Ciudad Salitre, son dos experiencias de gestión urbanística que evidencian evoluciones significativas en la planificación y gestión de la ciudad, con un claro avance en los estándares e iniciativas relacionadas con el ordenamiento urbano. Un material importante de estudio, ya que han sido proyectos urbanos que marcaron un precedente en la planeación.

El proyecto urbano es entonces, una acción de intervención puntual en la ciudad que privilegia la construcción de lo público, que por medio de sus lógicas de actuación y mediante la aplicación de su modelo e instrumentos de gestión concreta las estrategias planteadas en la propuesta urbanística de cada proyecto urbano, configurando el espacio urbano con efectos territoriales que van más allá del área de actuación.

Así mismo, para analizar cada modelo de gestión en su participación y aporte en la construcción de lo público en el proyecto urbano, se necesitará detallar el papel de los elementos públicos colectivos (espacio público, equipamientos y elementos de conexión urbana y accesibilidad) dentro de cada propuesta, como elementos estructuradores del proyecto urbano, los cuales permiten conocer con qué propósito fueron diseñados, y su aporte en calidad y cantidad de lo público para el territorio urbano.

El análisis de estos elementos colectivos, trata de explicar y entender su verdadero aporte como soportes de vida colectiva para los ciudadanos, que solo al contrastar estos modelos de gestión, a partir del marco conceptual antes expuesto, y el análisis de los elementos e instrumentos, se determinarán los aspectos que permiten

producir espacios de calidad por medio de la propuesta urbanística planteada por cada caso.

2.1. PROYECTO URBANO CIUDAD SALITRE

2.1.1. Descripción del Proyecto. Ciudad Salitre es un proyecto urbano que se concibió bajo la iniciativa *Política Presidencial* a la cabeza del entonces Presidente de la República Virgilio Barco en el año 1986, con el objetivo de propiciar un desarrollo urbano que mediara en el centro de la ciudad y el aeropuerto, y también, que fuera atractivo para grupos de población que tendencialmente se localizaban en el norte de la ciudad. Este terreno, ubicado entre las calles 26, la avenida 50 y la avenida Boyacá, con más de 1.000 hectáreas, corresponde a los predios de una antigua finca conocida como Hacienda El Salitre, cedidos a la Beneficencia de Cundinamarca por el hacendado José Joaquín Vargas, que debido al proceso de fragmentación predial generado por desarrollo urbano de la ciudad terminó convertido en un globo de terreno de 240 has.

Plano 1 . Plan urbanístico de Ciudad Salitre.



Fuente: Torres Arsayus, Patricia (e tl) . “Plano urbanístico”. En *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*, 2010. p. 90 .

El motor de este gran proyecto se dio por la iniciativa del Gobierno Nacional, al encontrar en esta hacienda un vacío urbano que podría mejorar las condiciones de comunicación centro-ciudad, y además, de contribuir al mejoramiento habitacional en una zona central de la ciudad.

El proyecto había sido objeto de estudio desde el año 1967; desde un comienzo se identificó la necesidad de consolidarlo como un modelo de planificación que permitiera re-direccionar y consolidar el crecimiento urbano en el occidente de la ciudad, sin embargo, la falta de compromiso político claro, y el monto de la inversión necesaria para su desarrollo, retardaron durante veinte años su concreción definitiva.

De esta manera, el proyecto concertado se plasmó en el año de 1985 en el “Proyecto Ciudad Comunitaria” que impulsaba la intervención en la Hacienda El Salitre, rigiéndose bajo las políticas de actuación que establecía el Acuerdo 7 de 1979. Su objetivo fundamental era generar un área de centralidad urbana, que con el uso de actividades múltiples articuladas, crearan un espacio en la ciudad que se abasteciera de: espacio público, viviendas, equipamientos, infraestructura, mallas viales, redes y puentes, y por supuesto, un centro financiero y de negocios que desconcentrara el centro tradicional de la ciudad.

Su gestión sobre suelo útil en 240 hectáreas²⁰, con una iniciativa público-privada (uno de los aspectos claves en su éxito), se llevó acabo con la construcción de 54.000 viviendas articuladas a una ciudad ya existente y generando nuevos equipamientos, redes, vías y servicios, con un esquema organizacional de Barrio-Supermanzana, la calle, y la manzana, delimitadas a la forma del espacio público. Esta intervención se articuló con la ciudad; en la escala metropolitana a partir de los sistemas generales de la ciudad, en la escala zonal con una propuesta de espacio público, equipamientos y accesibilidad, y en lo local, con el desarrollo de la manzana y la Supermanzana.

Durante su proceso, el proyecto urbano se puso en manos de un ejecutor y financiador, la Fiducia Mercantil liderada por el Banco Central Hipotecario BCH,

²⁰Finalmente solo quedaron 240 hectáreas útiles de las 1.000 hectáreas brutas cedidas inicialmente, debido a otras obras que se realizaron sobre las hectáreas de tierra inicial como el Parque Metropolitano Simón Bolívar.

que por su naturaleza misma y por la experiencia en este tipo de actividades se presentaba como el líder natural de la operación.

La Fiducia, se encargó de establecer convenios con diferentes entidades del Distrito, para la realización de las obras de infraestructura y servicios públicos necesarios para desarrollar el proyecto, de igual manera, el planeamiento y la definición de las condiciones urbanísticas del proyecto se concertaron directamente con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Para el caso específico de las vías, la Fiducia estableció un convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) para que esté último delegara en la Fiducia la construcción de las infraestructuras viales necesarias para el proyecto.

Su ejecución contó entonces con solo dos mecanismos de gestión, como lo fueron: la fiducia mercantil y el cobro por valorización, siendo las únicas figuras de intervención en la gestión de todo el proyecto.

2.1.2. Contexto Normativo del Proyecto. La norma urbana de los años setentas marcó una planeación territorial orientada hacia los aspectos socioeconómicos de la población, pues en ese momento la ciudad presentaba algunas deficiencias en la provisión de los servicios públicos, en las áreas sociales y económicas del territorio, debido al volumen de población que se asentaba en la ciudad.

Con la formulación del Acuerdo 7 de 1979, se crea una norma enfocada en la construcción predio a predio, con un modelo general que suponía el ordenamiento del suelo y su crecimiento, la cual, también incluía protección de zonas rurales y de reserva agrícola. Los parámetros que refería este Acuerdo eran:

El Acuerdo 7 de 1979 en tanto instrumento jurídico para definir las políticas de crecimiento, forma y estructura física interna, realizó una propuesta de control de la periferia urbana y del crecimiento expansivo. En este Acuerdo se determinó que el crecimiento físico de la ciudad se orientara hacia el sur y el oeste, y se fortaleció la configuración semicircular como política de forma urbana. [...] La planificación se enfocó hacia el mercado, con fundamento en políticas que consideraron a la construcción como un sector estratégico de la economía y que por lo tanto promovieron su industrialización, la ampliación del mercado hipotecario y la primacía del mercado inmobiliario en la orientación del desarrollo de la ciudad.²¹

²¹Ver Torres Arzayús, Patricia (et al). *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*, 2010, pp. 84-88.

Este Acuerdo reunía un conjunto de políticas urbanas dirigidas a coordinar las acciones urbanísticas del momento, como lo era el proyecto Ciudad Salitre, un proyecto urbano que se formula bajo esta norma, donde se proporcionan las herramientas generales para establecer la asignación y distribución del desarrollo urbanístico, fomentando la densificación de las áreas desarrolladas que se encauzaron hacia el desarrollo físico, social y económico de la ciudad.

2.1.3. Esquema de Gestión. La gestión del Proyecto Ciudad Salitre se enmarca en los siguientes objetivos básicos:

- Recobro por valorización de los recursos.
- El sector privado de la construcción.
- Recursos de las entidades del sistema de ahorro y vivienda.
- Contrato de Fiducia Mercantil.
- Programa bandera de la Presidencia (proyectos prioritarios de desarrollo económico y social).
- Construcción de elementos colectivos.
- El mercado inmobiliario: auge del desarrollo económico en la ciudad.

Su estructura de gestión se organiza por medio de un convenio interinstitucional que establece la “Junta Coordinadora del Proyecto El Salitre” la cual estaba constituida por todas las partes interinstitucionales del sector público del negocio (La Presidencia, el Distrito Especial de Bogotá, la Beneficencia de Cundinamarca y el Banco Central Hipotecario). Fijando funciones específicas en la ejecución del proyecto y asumiendo el rol de responsable de los intereses públicos y su cumplimiento.

Este convenio permite dotar al proyecto de los mecanismos institucionales y administrativos necesarios para acometer la operación, para hacer operativo el convenio se crea la Fiducia Mercantil liderada por el Banco Central Hipotecario BCH, que por su naturaleza misma y por la experiencia en este tipo de actividades se presentaba como el líder natural de la operación.

La modalidad de gestión implementada en cabeza de la Fiducia, se encargó de establecer convenios con diferentes entidades del Distrito, para la realización de

las obras de infraestructura y servicios públicos necesarios para desarrollar el proyecto, de igual manera, el planeamiento y la definición de las condiciones urbanísticas del proyecto se concertaron directamente con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Para el caso específico de las vías, la Fiducia estableció un convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) para que este último delegara en la Fiducia la construcción de las infraestructuras viales necesarias para el proyecto. Los fondos para su realización fueron puestos por la Fiducia, la cual en retribución, veía compensados estos gastos como un pago anticipado de las contribuciones obligatorias que debían ser pagadas por efecto de la valorización del proyecto.

El proyecto se financia con recursos del Banco Central Hipotecario, asumiendo los costos financieros ligados a compra de predios e infraestructura (17.378 millones de pesos). Por disposición del Gobierno Nacional, se dispuso que las entidades crediticias de ahorro y vivienda tuvieran la obligación de invertir como mínimo un valor equivalente al 5% del total de sus colocaciones en proyectos urbanos prioritarios entre los cuales se destaca Ciudad Salitre. De este modo, el 85% del área edificada destinada a vivienda y el 51% del área destinada a otros usos, fuera financiada por el ahorro privado canalizado a través del sistema UPAC²².

La participación por parte del sector privado establecía que el Fideicomiso, Banco Central Hipotecario, transfiriera un área de terreno²³ a los constructores privados para ser ejecutada, ya fuera para actividad múltiple o vivienda, por medio de un control y seguimiento por parte del fideicomiso, para que estos se siguieran a la normatividad urbanística del proyecto, no teniendo que hacer efectivo el pago de inmediato por estos terrenos que adquirirían, pues la flexibilidad del modelo permitía

²² Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), sistema de valor constante para captar ahorros y otorgar préstamos de vivienda.

²³ Las porciones de terreno que le Banco ofrece al sector privado y cuya propiedad transfiere, son aquellas que vayan quedando perfectamente adecuadas a medida que el proceso de urbanización vaya teniendo su desarrollo progresivo. Ver Alcaldía Mayor de Bogotá; Gobernación de Cundinamarca y BCH. *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*, 1989. p. 16.

que una vez vendido lo que habían construido, pudieran pagar de acuerdo a las utilidades generadas paulatinamente.

“El banco transfiere al constructor la propiedad de un área específica de terreno. El constructor asume bajo su propio riesgo las funciones de planeamiento, diseño, construcción y venta de las edificaciones en que consista su proyecto específico”²⁴. Este sistema permitía así garantizar áreas ya urbanizadas que reafirmaran la seguridad urbanística, tanto para el proyecto, como para el empresario privado, estableciendo terrenos listos para dar inicio a la urbanización conforme cada plan.

Los beneficios conseguidos del fideicomiso mediante del lucro del incremento del suelo, se obtienen con el aumento del precio de venta de las unidades de cada actor privado, donde se espera que el constructor privado transfiera el pago de su obligación por medio de aportes parciales.

Como se explicó antes, el terreno (240 Has) pertenecía a la Beneficencia de Cundinamarca, la cual entrega el suelo a la Fiducia Mercantil que lo integra a su patrimonio autónomo. La Beneficencia, en calidad de fiduciante y a la vez, beneficiario, recibe como compensación a su aporte en tierra, una participación en las plusvalías generadas por el desarrollo urbano del proyecto.

Un modelo de gestión que asociaba un patrimonio autónomo, dirigido por el Banco Central como entidad pública especializada que facilitó el proceso de la gestión del suelo, junto con una coordinación real en los aportes al patrimonio fiduciario por parte de cada uno de los actores pertenecientes a dicha gestión, donde el papel vigilante del sector público se ausenta de los riesgos económicos del negocio.

Los instrumentos de gestión que contribuyeron en la facilitación y desarrollo del esquema de gestión fueron:

Contrato de Fiducia Mercantil: Este instrumento se establece cuando existe la integración e inversión de varios actores, los cuales quieren establecer un

²⁴Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*. p.8.

patrimonio autónomo, brindando seguridad en los aportes y en la regulación de las ganancias obtenidas por medio de un arbitrador o fideicomiso asignado. El sistema consistió en transferir a una entidad especializada, en este caso el Banco Central Hipotecario, el rol de fiducia mercantil. Sus funciones específicas eran:

- 1) Facilitar con cargo al patrimonio autónomo de la Fiducia los gastos necesarios para la elaboración de los diseños urbanísticos y de infraestructura de la obra, así como aquellos necesarios para adelantar su construcción.
- 2) Promover la participación del sector privado de la construcción y de entidades crediticias involucradas en el sistema de ahorro y vivienda. Diseñando mecanismos que permitan a la Beneficencia, en calidad de fiduciante y beneficiario del proyecto, participar de las plusvalías generadas por el proyecto.²⁵

Contribución de Valorización: el Acuerdo 7 de 1987, declara este instrumento de gestión de suelo con la función de retribuir el beneficio local obtenido a las personas que gozan del urbanismo, y la valorización del sector, cobrando el valor de las obras viales realizadas en Ciudad Salitre, como contribución al desarrollo urbano en esa zona.

2.2. CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO URBANO A PARTIR DE SU PRODUCCIÓN EN LO PÚBLICO

Los elementos públicos que se conciben en la propuesta urbana definen como será la estructura, la escala territorial, sus formas y modos en los que se articulan los elementos que producen lo público dentro de la estructura físico-espacial del proyecto (espacio público, equipamientos y elementos de conexión urbana y accesibilidad). Estos elementos son orientados por la creación del *espacio público*, que es el elemento fundamental ordenador del proyecto, un sistema que al implementarse pueda articular el barrio, la calle y la manzana, proporcionando funcionalidad y estructurando los demás elementos que se articulan al espacio, basados en unos estándares urbanísticos modernos para el periodo de su construcción, que permitieron alcanzar destacados niveles de calidad urbana.

²⁵Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*. p.7.

El proyecto se establece por dos sistemas de escalas: metropolitana y zonal-local. En el sistema metropolitano se encuentran la red de avenidas del plan vial, los principales elementos de la estructura ecológica y los equipamientos urbanos (estructura de actividades urbanas metropolitanas). En el sistema zonal y local se encuentran el espacio público y los equipamientos urbanos (estructura de actividades urbanas zonales).

El espacio público se organiza por medio de un conjunto de parques, vías-parque, plazas, calles peatonales y demás espacios, como estructura abierta que rescata elementos característicos del ensanche, dotando de significado e identidad al espacio urbano con sus habitantes. Calles organizadas geométricamente, separadas entre 150 y 180 metros, amplios andenes, una red de espacios peatonales que buscan la construcción de espacios públicos integrales que armonizan elementos funcionales con elementos ambientales.

Con el objetivo de superar el vacío urbano que representaba la tierra de Ciudad Salitre para la ciudad, y como parte de la estructura de actividades urbanas (*equipamientos*), se propone una intervención que combina las actividades terciarias como servicios, equipamientos urbanos, comercio, oficinas, como un nuevo nodo central de negocios y de servicios institucionales que desconcentraran el centro de la ciudad y fortalecieran las actividades principales de zona, con el propósito de crear un centro de actividades de alto impacto que propiciara una nueva área de centralidad para la ciudad.

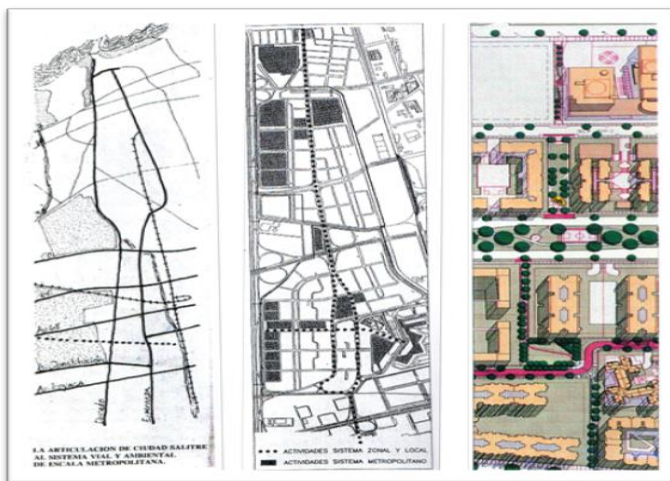
Como parte del *sistema vial* en la propuesta de accesibilidad y conectividad que propone el proyecto, su intención principal se fundamenta en la construcción de un espacio público característico, que recrea elementos urbanos reconocidos en la ciudad, cómo las avenidas-parque, eje estructural de la propuesta de espacio público del proyecto, junto a un plan vial arterial conformado por las carreras 50, 62,68, la Avenida el Dorado y Luis Carlos Galán.

El proyecto asigna una cantidad importante de vegetación y zonas verdes²⁶ que fortalecen la imagen del espacio público del proyecto. La planeación de éste, hace parte de un programa paisajístico (Plan Verde), el cual combina la riqueza natural de tejido verde con la arquitectura y el urbanismo del lugar.

Los elementos públicos se financian con recursos del Banco Central Hipotecario, que asume los costos financieros ligados a compra de predios, diseños urbanísticos e infraestructura de la obra con cargo al patrimonio de la Fiducia.

Además, se establecieron convenios con diferentes entidades del Distrito, para la realización de las obras de infraestructura necesarios para desarrollar el proyecto, de igual manera, como se especificó ya en los anteriores apartados, para el caso específico de las vías, la Fiducia estableció un convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) para que esté último delegara en la Fiducia la construcción de las infraestructuras viales necesarias para el proyecto.

Plano 2: Elementos Colectivos: sistema vial, estructura actividades urbanas y espacio público.



Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. “Elementos Colectivos”. En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. pp. 11-13.

²⁶6.236 unidades de árboles sembrados, 12.803 unidades de arbustos sembrados y 286.630 unidades de plantas sembradas. Ver Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. pp. 53-54.

El proyecto urbano de Ciudad Salitre, es un referente del desarrollo urbano de la ciudad, que bajo estándares urbanísticos modernos, prioriza en la calidad del espacio público y demás elementos que le dan orden y forma al proyecto, como unidades indispensables en la configuración de la ciudad y de la zona de intervención. Cada elemento que conforma este proyecto urbano, cumple un papel importante dentro de la dinámica operativa del proyecto que busca reproducir, a través de lo público, el funcionamiento de la ciudad autónoma a escala del proyecto urbano.

2.3. OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME

2.3.1. Descripción del Proyecto. La Operación Estratégica Nuevo Usme se propone como un modelo alternativo de ocupación del suelo que busca contrarrestar los efectos generados por los procesos de ocupación y urbanización ilegal del suelo. Por esto, la intervención en esta zona, se fundamenta en establecer un límite o borde urbano que impida que la ciudad siga creciendo de manera descontrolada a causa de la urbanización ilegal. Mediante un proyecto de borde de ciudad que previene unos costos sociales irreparables.

La riqueza ambiental y ecológica del territorio donde se proyecta la operación, hace de Nuevo Usme un proyecto que debe contemplar la articulación entre el área rural y el área urbana, donde el suelo ha de cumplir una función ecológica muy importante, pues se convierte en un elemento catalizador que ordena el espacio buscando integrar los elementos ambientales e hídricos presentes en el territorio, lo que hacen del proyecto una nueva propuesta de crecimiento urbano que garantice la coexistencia de la vida rural a través de la protección y la preservación de los modos de vida campesinos, demostrando que es posible su articulación con la vida urbana.

Con un componente político primordial: brindarle acceso a la vivienda a sectores de población de bajos recursos, bajo un enfoque que propiciaba la vivienda dotada de servicios y equipamientos que se complementará con sus necesidades productivas.

La Operación Estratégica Nuevo Usme es un proyecto que se enmarca en una operación de mayor jerarquía: la recuperación de la cuenca del Río Tunjuelo, la cual junto con la Operación Puerta al llano y Operación Entre Nubes, se agrupan , y consolidan un gran proyecto²⁷ que recogiera todas estas propuestas y se creara una de las operaciones más grandes de la ciudad (servicios recreativos, comerciales e industriales, cuidado y preservación ambiental, integración regional, vivienda y elementos públicos).

La iniciativa del proyecto, promovida por el Distrito Capital, debido a las intervenciones ya realizadas en la zona (plantas de tratamiento, suelos de protección y servicios públicos), le dieron a la Administración Distrital un impulso para ver en Usme un potencial de desarrollo urbano en el sur de la ciudad.

La gestión e intervención pública integral, marca una pauta diferente al proyecto, pues el Distrito se vincula al mercado de la tierra para adquirir suelo y financiarlo. Con el enfoque que promueve la Ley 388/97 “la función social de la propiedad” soporta el cambio de paradigma en el Distrito, pues busca que el propietario de la tierra asuma parte de las cargas urbanísticas como una justa compensación por el esfuerzo que hace el sector público para acondicionar el territorio a los usos urbanos.

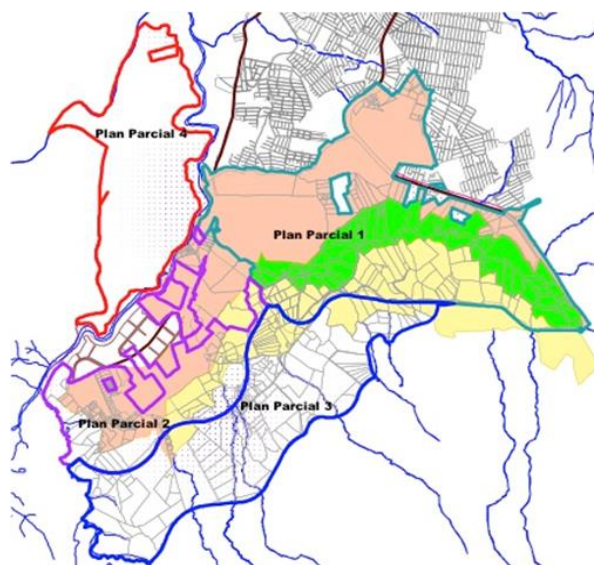
No obstante, la propiedad del suelo ha sido un tema crucial al presentar un fraccionamiento significativo en la tenencia de la tierra. La presencia de muchos propietarios (terratenientes, campesinos propietarios, arrendatarios, etc.) permitió la propuesta de un mecanismo diferente dentro de la gestión del proyecto, que busco la vinculación de los propietarios como socios del proyecto.

Así, se dio paso a La Operación Estratégica Nuevo Usme compuesta por 930 hectáreas de suelo urbanizable: 800 suelo de expansión y 130 suelo urbano, para la construcción de 53.000 viviendas, equipamientos, espacio urbano y todos aquellos

²⁷ Comparar Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007. p. 34.

elementos dotacionales que hacen de este proyecto una gran operación en los próximos 20 años, con una población estimada a los 250.000 habitantes.

Plano 3. Planes parciales definidos por la Operación.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Planes parciales”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007.p.79.

La implementación de los instrumentos de gestión de suelo novedosos y equitativos, garantizan el reparto justo tanto de las cargas como de los beneficios del proyecto, para que estas sean asumidas por los propietarios de la tierra y actores que intervienen, a través de aprovechamientos urbanísticos como forma de equilibrar todos los beneficios de valorización y costos de la infraestructura pública que trae consigo su desarrollo.

El Decreto 252 de 2007 aprueba su Plan Zonal²⁸, donde se plantean los objetivos, acciones y directrices generales que conllevan a la materialización del proyecto. Se estimó así que, dada la complejidad y la magnitud de la intervención de la zona, se repartiera en cuatro grandes planes parciales.

2.3.2. Contexto Normativo del Proyecto. El contexto normativo de Nuevo Usme, se enmarca en el POT, el Decreto 619 de 2000 que lo visualiza como parte de

²⁸El cual formuló unas mejoras al proyecto que se creó desde el año 2002, y se expidió hasta el año 2007.

una gran operación urbana que debe definir sus propias reglas de juego para obtener el mejor aprovechamiento del proyecto. Esta normativa, permitió que los proyectos que se gestaron bajo esta Ley de Ordenamiento Territorial, Ley 388 de 1997, aplicaran los instrumentos de suelo y la propuesta consignada en el ordenamiento territorial de la ciudad para la gestión urbana. Así, el proyecto se desarrolló como un plan piloto de la ley:

La Ley 388 de 1997 se fundamenta en una selección de opciones para actuar e intervenir en determinados campos del desarrollo urbano, partiendo de la redefinición de propósitos, derechos y obligaciones urbanísticos que concreten los principios constitucionales (la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios) y dando al urbanismo la categoría de función pública como punto fundamental sobre el cual construir el conjunto de objetivos e instrumentos de la ley.²⁹

La Ley de Ordenamiento Territorial significó un gran avance y transformación en la manera de proceder en la práctica urbana, trayendo consigo elementos innovadores que permiten el desarrollo del suelo de manera equitativa, en donde los ciudadanos y los propietarios de la tierra gocen del mismo derecho al valor que se obtenga de la tierra. De esta manera, el factor esencial serán las manifestaciones del Estado en la persecución del desarrollo del suelo que garanticen lo público, esbozando una clara función en la gestión del suelo urbano, mediando y articulando el sector público y el privado, y obteniendo los medios para financiar las actuaciones urbanísticas.

El ordenamiento en la ciudad preveía una norma clara que guiara el obrar urbanístico, que para el caso del proyecto Nuevo Usme, establece las regulaciones adecuadas para la gestión de su suelo.

2.3.3. Esquema de Gestión. El modelo de gestión diseñado en el proyecto urbano parte de unos objetivos centrales y estrategias determinantes las cuales guiaron su modelo de gestión:

- Producir suelo urbanizado para vivienda de interés social.
- Controlar el precio de la tierra.

²⁹Ver Torres Arzayús, *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. p. 21.

-Reasentamiento productivo -Pactos de borde: asegurando los modos de vida rural e integrándolos en el negocio por el aporte de su tierra.

-Producción de elementos públicos.

-Reajuste de tierras.

-El Distrito como socio activo del negocio

-Desarrollo planificado y por etapas del suelo.

Así, estos objetivos tienen un gran aporte en la manera en cómo se gestionará el proyecto, pues su estrategia principal en la producción de suelo urbanizado para vivienda de interés social y para usos colectivos, se direccionará en la medida en cómo la tierra es controlada para evitar la especulación en el mercado. Además, de la importancia de las áreas rurales como zonas productivas para sus habitantes, reconociendo el papel del suelo rural como un bien productivo. Asegurando los modos de vida rural, integrándolos en el negocio por el aporte de su tierra, reubicándolos y estableciendo zonas especiales para la continuación del trabajo agrícola.

La gestión de suelo para producir suelo urbanizado estará dada por el Distrito, quien controlará las actividades que se desarrollen dentro de la gestión del proyecto y como mecanismo de control de los precios de los terrenos antes y después de desarrollarlos. Al realizar la etapa de estructuración de las obras de infraestructura primaria por parte del Departamento Nacional de Planeación Distrital, se le asigna a Metrovivienda ser la entidad encargada de dirigir los diferentes instrumentos de gestión que se usaran para la gestión del suelo.

El modelo de gestión se desarrolla por medio de un mecanismo de gestión asociada, por el cual, los propietarios de la tierra aportan el suelo para las obligaciones y aprovechamientos urbanísticos, mediante unas condiciones equitativas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, los cuales “deben

integrarse o ajustarse con otros para producir una mejor calidad urbana y asegurar la ejecución de las infraestructuras, servicios y equipamientos³⁰.

Este esquema asociativo, permite tanto a los propietarios del suelo, como a la Administración Distrital, ser socios de un proyecto urbanístico, el cual cuente con una serie de mecanismos de gestión del suelo que permitirán llevar a cabo el desarrollo del proyecto por medio del reajuste de terrenos. Donde se dará paso a un contrato de fiducia mercantil diseñado por el Distrito Capital, para dar el respectivo cumplimiento al reajuste de terrenos:

El contrato de fiducia tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo en cabeza del cual serán radicada la titularidad de todos los terrenos objeto del POZ, y que operará como el mecanismo encargado de transformar las propiedades originales en derechos de participación en un proyecto urbanístico. En este sentido, MetroVivienda lo que va a ofrecer a los actuales propietarios de terrenos es ser socios en un negocio inmobiliario que va a tener un arbitrador (fiducia) de los incrementos del precio de los terrenos que se van a presentar por las cuantiosas inversiones públicas que se requieren para dotar de soportes urbanos estos suelos y por el cambio de usos e intensidad de usos del suelo. Estos incrementos van a ser distribuidos equitativamente entre todos los aportantes reconociendo un precio justo al suelo, y a las inversiones de capital (públicas o privadas) que serán realizadas.³¹

Así, el papel de Metrovivienda representando al sector público, como operador urbano y gestor de los instrumentos del proyecto, fijara su propósito en conseguir los predios necesarios para el desarrollo urbanístico e introducirlos a un patrimonio autónomo. El contrato de fiducia realizado para su gestión, permite que el ajuste de estas tierras cuente con las garantías que soportan el negocio asociativo para el uso público y privado del suelo en el desarrollo de esta operación, y así, se pase a un globo de terreno, superando la fragmentación de tierra para hacer efectiva la gestión del proyecto urbano.

La estructura del contrato de Fiducia Mercantil se encuentra conformado por un fideicomitente representado por Metrovivienda, como gestor que define los principios del contrato del patrimonio y las reglas de juego por parte de cada actor

³⁰Ver Maldonado, María Mercedes (et al). “Instrumentos de planificación y de gestión”. En *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano*, 2006. p. 57.

³¹Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*. p. 209.

que interviene (aportantes de los terrenos o aportantes capitalistas que quieren participar en el proyecto).

Composición de la Fiducia: El comité ejecutivo del fideicomiso constituido por representantes de los actores aportantes y el fideicomiso, creado para supervisar y controlar el negocio. Los beneficiarios, dados por los aportantes y el fideicomiso, mediante valores monetarios o suelo urbanizado, según lo establezca el contrato. Y finalmente, el patrimonio autónomo, que reúne los activos de los aportantes para hacer su respectiva gestión. Logrando todo un sistema fiduciario que integre la tierra en un patrimonio autónomo para la ejecución del proyecto.

Ahora bien, para definir los costos, quién y cómo financia la intervención, se aplica el sistema de reparto de cargas y beneficios, con el cual se planteó la financiación de la infraestructura, con cargo a los mayores valores del suelo generados por la acción urbanística, donde de manera equitativa tanto los propietarios, como los urbanizadores, sean estos públicos o privados, aporten en la construcción de la operación. El sistema de cargas y beneficios se organizó así:

1. La fijación del valor del suelo de expansión que, según la norma comprendida en el POT y la reglamentación nacional, no incluye expectativas y se realiza sobre usos rurales. La cifra se obtuvo a través de los avalúos de referencia ordenados por medio del Decreto 266 de 2003 por el cual se realizó el anuncio del proyecto, y el Departamento de Catastro de Bogotá estableció un avalúo promedio de US\$17.000 por hectárea, valor situado muy por debajo de los US\$120.000 que habían sido ofrecidos por los propietarios de la zona a la ciudad. Así, con el uso de este instrumento, se logró una intervención directa sobre el precio del suelo.

2. Se cuantificaron el valor de las inversiones en las cargas de nivel regional, urbano y zonal, y la estimación de los beneficios esperados para suelos calificados en diferentes usos y para distintas tipologías de vivienda y varios estratos socioeconómicos. Con estos datos, se calculó el mayor valor que se produce sobre el suelo derivado de las decisiones de ordenamiento e inversión en infraestructura.

3. Sobre la base del resultante de dichos valores, se equilibró para cada plan parcial el porcentaje de aporte a las cargas generales y zonales, dejando a cada uno de ellos el reparto de las cargas locales y la distribución equitativa entre los propietarios.³²

³²Ver Torres Arzayús. *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. p. 126.

Tabla 1. Cargas imputables al sistema de reparto.

Tipo de carga	Mecanismos
Cargas Generales - Se aplican a todo el suelo de expansión - Tierra y costo de infraestructura vial principal que consolidan la estructura urbana - Tierra y costo de redes matrices de servicios públicos - Elementos de la Estructura Ecológica Principal	de distribución Propietarios - Sistema de reparto
Cargas Locales - Se distribuyen al interior de cada Plan Parcial - Redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios - Vías vehiculares y peatonales (sistema vial intermedio y local) - Parques, zonas verdes - Tierra para equipamientos dotacionales	Propietarios - Sistema de reparto

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Cargas imputables al sistema de reparto”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007. p.248.

La gestión del proyecto se estructura a partir del cumplimiento de una serie de etapas, las cuales se describen a continuación:

Avalúos de referencia: Se fija el valor del suelo por medio de un avalúo previo para lograr una intervención directa sobre el precio real del suelo en uso rural, antes de ejecutar la operación urbanística.

Anuncio del proyecto: Se anuncia el proyecto urbanístico a la comunidad.

Derechos de preferencia: Es la posibilidad que tienen las personas de ser tenidas en cuenta como primera opción de vender su tierra o asociarse al proyecto, bajo una serie de condiciones pautadas.

Planes Parciales: “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”³³.

Reparto de cargas y beneficios: por medio de este instrumento se precisan los costos, se define quién y en qué proporción paga y cómo se financia y en qué momento todo el proyecto urbano.

Participación en plusvalía: reconoce la participación del sector público en los beneficios que se generan por la implementación normativa y su concreción que se

³³Ver Maldonado. “Instrumentos de planificación y de gestión”. p.16.

traduce en mayores valores de suelo. “El valor por m2 del suelo pasa de 4.522 a 60.981 por lo tanto se generan plusvalías y de acuerdo al Acuerdo 118 de 2003 esta zona es objeto de participación de plusvalías”³⁴.

2.4. CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO URBANO A PARTIR DE SU PRODUCCIÓN EN LO PÚBLICO

La producción en lo público dentro de la Operación Estratégica Nuevo Usme, refleja que a partir de la concepción de los elementos colectivos y especialmente el papel decisivo fijado en la estructura ecológica principal y su riqueza ambiental en el territorio, giren en torno al elemento central y ordenador de toda la operación: la estructura ecológica principal y su gran componente hídrico, piezas importantes y determinantes en la forma y dinámicas de orientar el sentido del proyecto.

Los elementos naturales, los suelos de protección y los recursos hídricos³⁵ son factores que hacen de Usme un territorio con un importante valor ambiental que debe dirigir y ordenar a los demás elementos colectivos, donde la preservación del paisaje es el mayor desafío, valorar, proteger y preservar la riqueza ambiental que posee esta parte del territorio.

Los elementos públicos se desarrollan en diferentes escalas: zonal, urbano y regional.

El espacio público se articula a la forma natural del territorio caracterizado por una topografía de montaña y cumpliendo una función muy importante, siendo el elemento que proporciona el cuidado a la estructura ecológica, brindando espacios públicos que protegen estas áreas, por medio de parques naturales, áreas verdes,

³⁴Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.240.

³⁵Suelo de protección donde se encuentran el sistema de áreas protegidas y el área forestal distrital, mientras que la red de corredores ecológicos que bordean el área urbana y la malla vial arterial, las zonas verdes y la red hídrica se den sobre suelo de expansión y rural. Comparar Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.76.

corredores y zonas de recreación ambiental muy importantes para Usme y para el conjunto de la ciudad. Con una función estructurante, pues los elementos ecológicos se integran al sistema de espacio público.

Los elementos más significativos que componen al espacio público que se citan a continuación, son elementos naturales que se han concebido e oficializado dentro del plan de ordenamiento de la ciudad como referentes territoriales que asignan una gran función para las zonas de manejo y protección de los cuerpos hídricos:

El Parque Las Tres Quebradas y El Mirador el Uval, espacios que fortalecen la conexión sur-norte con el Parque Entre Nubes para aprovechar las zonas que están en la pendiente que no son objeto de urbanización.

El Parque Tres Quebradas que según como lo establece el POT, cumple la función de integrar las áreas periféricas surorientales de la ciudad (barrios de origen ilegal), pues se espera que esta zona al ser dotada de equipamientos e infraestructura, consolide el suelo para que los nuevos barrios se articulen a los ya existentes en la ciudad.

El corredor de Restauración La Requilina es un espacio determinante en la estructura territorial del proyecto, pues protege el cauce de las quebradas y es un gran potencial para el agroturismo. “Es una franja clave para el ordenamiento de Usme, en medio del gradiente de urbanización entre el sur urbano y las veredas próximas al casco de Usme. Su ordenamiento efectivo tiene gran efecto determinante sobre Los Soches, y las veredas El Uval, y La Requilina y el casco de Usme”³⁶.

Los *equipamientos urbanos* se proyectan como dotaciones que generan centralidades urbanas o “nodos estratégicos”, tanto para la ciudad, como para la región (terminal de transporte de pasajeros y carga, centros educativos y culturales que conecten con el oriente colombiano) y por medio de espacios y edificaciones que conforman la red de servicios sociales, culturales, educativos, recreativos y de

³⁶Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.77.

bienestar social. La cantidad de estos equipamientos se proyecta en función de la densidad poblacional prevista para el proyecto.

Los elementos de conexión y accesibilidad del proyecto están integrados al sistema de movilidad que brindan la conexión vial entre el territorio, la ciudad y la región (comunicación con el oriente colombiano como eje de integración con los llanos orientales). Este sistema de movilidad se “integra de manera jerarquizada e interdependiente a los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural. También conforman el sistema los estacionamientos públicos, y las terminales de buses interurbanos de pasajeros y de carga”³⁷.

Las estrategias de este elemento vial están consignadas en la conexión transversal y longitudinal Ciudad – Región (vías y acceso región-ciudad que integran los ejes de centralidades y operaciones estratégicas), en la conexión longitudinal urbana (vías del plan arterial vial que complementan la estructura urbana) y en la conexión transversal zonal- Vías intermedias V-4 (vías de obligatorio cumplimiento en los planes parciales, brindándole movilidad a la zona pues aquí discurre el transporte público).

No obstante, es importante precisar como este elemento de conexión se piensa con el fin de contribuir con el objetivo central de fijar un borde urbano, pues este borde se establece por medio de una vía V-4 que límite con el suelo rural. Estableciendo por medio del trazado vial el elemento que consolidará un borde de ciudad, convirtiéndose en un elemento clave y sustancial dentro de las estrategias de la propuesta urbanística.

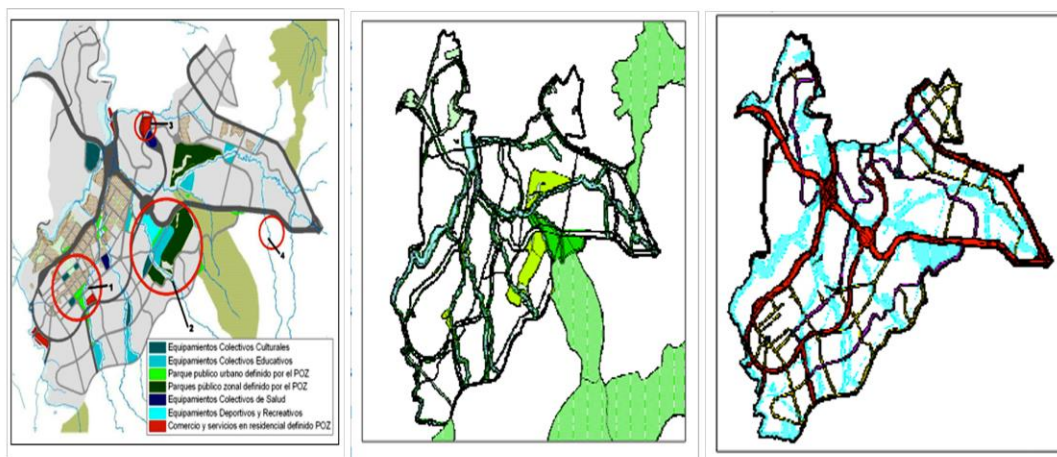
Todos estos elementos se piensan estén financiados por medio del sistema de reparto de cargas y beneficios: “donde se garantiza que la producción de suelo para uso público se dará con cargo a los sistemas de reparto, en donde la premisa de gestión del suelo es que todo el suelo para usos colectivos debe ser obtenido con

³⁷Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.106.

cargo a los aprovechamientos urbanísticos creados y autorizados por el plan y en contraprestación por las inversiones que serán realizadas por la administración”³⁸.

La concepción de los elementos colectivos descritos, demuestra como la propuesta que plantea el proyecto urbano Nuevo Usme para adquirir suelo para usos colectivos, se organiza con respecto a la estructura funcional y de servicios que permiten dotar toda la intervención de estos elementos, pues el proyecto plantea construir dotaciones integrales, “bajo la premisa de que lo colectivo no es negociable, y que los recursos públicos se priorizan en la producción de espacios y elementos públicos de calidad”³⁹.

Mapa 1. Mapas elementos colectivos: equipamientos urbanos, sistema reticular verde de parques y suelos protegidos, y malla vial.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Elementos colectivos”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007. pp. 110-123.

³⁸Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*. p.34.

³⁹Ver Maldonado, María Mercedes. “Operación urbanística Nuevo Usme: provisión de suelo urbanizado para vivienda social, a partir de la redistribución social de plusvalías”, 2004.p.18.Documento electrónico.

3. CONTRASTES DE LOS MODELOS DE GESTIÓN DE CIUDAD SALITRE Y NUEVO USME

Los modelos de gestión de los proyectos urbanos de Ciudad Salitre y Nuevo Usme, reflejan los aspectos que permiten producir espacios públicos de calidad, que por medio de sus propuestas urbanísticas, plantearon nuevas formas de intervenir y transformar el suelo urbano. Así, la importancia de contrastar dos proyectos urbanos, que evidencian la manera en que cada uno abordó el desarrollo de una parte de la ciudad.

Tanto Ciudad Salitre como la Operación Estratégica Nuevo Usme, son iniciativas de escala urbana, que se plantearon nuevas estrategias para enfrentar las dinámicas específicas de sus contextos urbanos; en el caso de Ciudad Salitre, a recomponer la estructura urbana generada por un área vacía de gran dimensión en la ciudad y en el caso de la Operación Estratégica Nuevo Usme, como una estrategia urbana para enfrentar y controlar la urbanización ilegal.

Sin embargo, ambos proyectos permiten contrastar, la priorización de suelo para la construcción de lo público, como un aspecto estructural de estudio, que representa intervenir, desde la lógica del proyecto urbano, de su planteamiento urbano y de su gestión para producir y financiar la obra pública.

De esta manera, a partir del contraste de los casos analizados se expondrán los hallazgos y lecciones aprendidas de cada uno de los proyectos urbanos estudiados.

3.1. HALLAZGOS

Al contrastar los proyectos urbanos Ciudad Salitre y Nuevo Usme, y sus modelos de gestión, se observan ciertos aspectos claves, que determinan la forma cómo cada proyecto planteó y orientó la producción de elementos públicos y los aspectos de gestión, que brindan una mejor comprensión y permiten entender su enfoque sobre el aporte de lo público en cada iniciativa.

Estos aspectos se han caracterizado a partir del análisis de los siguientes aspectos:

- La propiedad del suelo y los actores que intervienen en este mercado.
- Los objetivos centrales de cada uno de los proyectos urbanos.
- La forma cómo cada proyecto urbano construye lo público.
- La intervención de las regulaciones urbanísticas en los proyectos urbanos.

3.1.1. La propiedad del suelo y los actores que intervienen en este mercado. Este análisis trata de explicar la forma cómo se gestiona a partir del proyecto urbano, la propiedad del suelo.

Se observa, como Ciudad Salitre cuenta con un único propietario, la Beneficencia de Cundinamarca, un globo de terreno de propiedad pública y un impulsor del proyecto a manos del Gobierno Nacional y Distrital. Y Nuevo Usme, de iniciativa del Gobierno Distrital, sobre una tierra fragmentada consecuencia de la especulación informal, a manos de varios propietarios: campesinos, terratenientes, rentistas, campesinos y jornaleros, marcan un escenario complejo para cada gestión.

A pesar de que en los dos casos la iniciativa provenga del sector público, la tenencia de la tierra marca estrategias diferentes en el actuar, destacando la complejidad de los procesos de la gestión urbana para cada caso. Mientras que en Ciudad Salitre se facilitan los procesos, la vinculación, distribución y financiamiento del suelo para los actores que intervienen en el proyecto, al ser un único dueño del suelo y que este suelo, sea de origen público, se logra establecer un acuerdo de voluntades entre: el Gobierno Nacional, el Departamento de Cundinamarca, el Distrito Especial de Bogotá, la Beneficencia de Cundinamarca, el Banco Central Hipotecario, y el sector privado, lo que garantizó la implementación de mecanismos que permitieran viabilizar financiera y económicamente el proyecto.

Para el caso de Nuevo Usme, el hecho de que exista más de un propietario crea un conflicto de intereses y lleva a concertaciones entre los propietarios del suelo, que hacen de los procesos de gestión, acciones más complejas, que puedan superar la negociación con cada uno de los propietarios de la zona, lo cual implica estrategias y

mecanismos que propicien la participación de estos actores en el proyecto urbanístico.

Tenemos entonces, dos casos diferenciados por la tenencia y la gestión de la tierra, donde la estrategia de gestión en el proyecto de Ciudad Salitre, permite que por medio de la entrega del suelo, propiedad de la Beneficencia a la Fiducia Mercantil, se cree un patrimonio autónomo, el cual es administrado por la Fiducia, quien financia los diseños urbanísticos e infraestructura de la obra, brindando seguridad en los aportes y en la regulación de las ganancias que se obtengan. “Su intervención previene interrupciones del proceso de planificación, con lo cual disminuye el temor de los particulares y se evita el riesgo sobre la integralidad de la operación, de manera que la gestión del suelo pueda realizarse exitosamente”⁴⁰.

En el caso de Nuevo Usme, se estableció que por medio del derecho de preferencia los propietarios del suelo serían tenidos en cuenta como primera opción de asociación o venta en el proyecto, mediante el cumplimiento de unas condiciones.

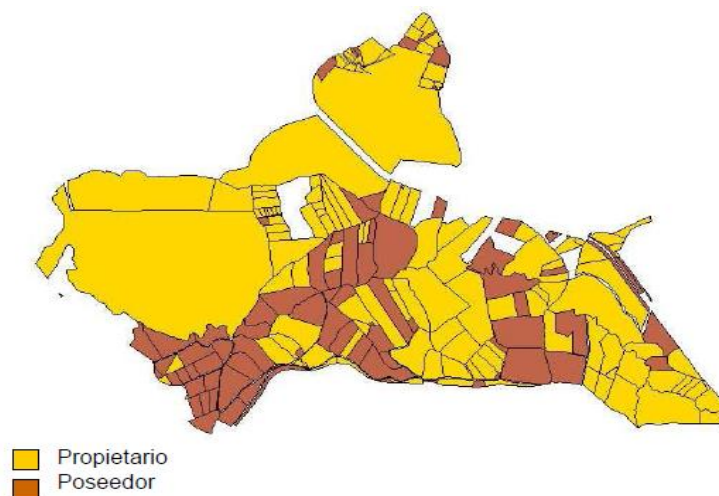
Las estrategias que se plantearon para cada uno de los actores, consistió en un mecanismo de gestión asociada, por el cual, los propietarios de la tierra aportan el suelo para las obligaciones y aprovechamientos urbanísticos. Este esquema asociativo, permite tanto a los propietarios del suelo, como a la Administración Distrital, ser socios de un proyecto urbanístico, el cual cuente con una serie de mecanismos de gestión del suelo que permiten llevar a cabo el desarrollo del proyecto por medio del reajuste de terrenos.

Sin embargo, este es uno de los aspectos más complejos, pues muchos de los terrenos de la Operación Nuevo Usme no tienen definida su condición legal de tenencia, pues se estimó que el 51.62% de los predios no poseen esta condición, y solo el 72.84% son propietarios de los terrenos. Además, sobre la base del censo, se observó que de este porcentaje de propietarios, casi el 40% de esta tierra está en

⁴⁰Ver Torres Arzayús. *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. p. 97.

manos de una sola persona, reconocida por promover procesos no formales, la cual se encuentra renuente a participar.⁴¹

Mapa 2. Condiciones de tenencia.



	Área Has.	%
PROPIETARIO	236.21	72.84
POSEEDOR	88.08	27.16
TOTALES	324.29	100.00

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Condiciones de tenencia”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007. p. 90.

Lo anterior muestra, la gran dificultad que presenta llegar acuerdos con los propietarios renuentes y con los terrenos que no tienen una situación legal de tenencia, situación, que incrementa los tiempos de ejecución de las diferentes unidades de actuación urbanísticas en cada uno de los planes parciales que componen la operación.

3.1.2. Los Objetivos centrales de cada proyecto urbano. El contexto político, económico y social de cada proyecto urbano, marcó las estrategias urbanas y

⁴¹Comparar Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*. p. 90.

de gestión en cada uno de los contextos intervenidos: centrooriente (Ciudad Salitre) y suroriente (Nuevo Usme).

Ciudad Salitre, con unos objetivos principales: “crear una ciudad autosuficiente, aumentar la densidad del área por medio de una ocupación espacial que permitiera disponer de significativas áreas para el uso público y dotación de equipamientos urbanos, aumentar la relación de las áreas verdes y las áreas de ambientación, y la recuperación del centro de la ciudad”⁴².

Para el cumplimiento de estos objetivos, su propuesta urbanística proponía que a partir de la estructuración de un vacío urbano en la ciudad, permitieran en ese suelo, la creación de modelos de vivienda en alta densidad que integrará diferentes estratos de la población, que aprovechara su localización respecto a los grandes centros de empleo, en un marco de aprovechamiento de las economías de escala ofrecidas por la ciudad.

Con un modelo de torres de edificios, la conformación de supermanzanas (4Has), la concentración de áreas de cesión en zonas interiores, la conformación de espacios públicos generosos (avenidas parque, paseos peatonales, parques de escala zonal (2 Has), plazas, etc.), equipamientos culturales y recreativos de escala urbana (centro interactivo de la ciencia y la tecnología), la concentración de edificaciones de carácter institucional (Gobernación de Cundinamarca, Fiscalía General de la Nación, Archivo Distrital, etc.), grandes equipamientos de transporte aéreo (Aeropuerto El Dorado-Terminal de Transporte) y la conformación de un centro empresarial (oficinas y Hoteles) que aprovecha las condiciones de localización del proyecto.

La articulación de estos grandes polos de empleo, los grandes equipamientos recreativos y culturales, la confluencia de los grandes equipamientos con los elementos de accesibilidad y conexión de la ciudad fueron los aspectos claves que se trazó la operación para lograr sus objetivos.

Mientras tanto, Nuevo Usme, se propone la construcción masiva de vivienda de interés social y prioritaria, el manejo ambiental especial para la zona, articulación

⁴² Ver Escala. “Ciudades dentro de las Ciudades”. *Revista mensual latinoamericana de arquitectura, arte ingeniería*. Volumen 8, Nro. 19. 1991. pp.16-32.

del Macroproyecto del Río Tunjuelo, conexiones viales regionales, la intervención pública en el mercado de la tierra, la utilización integrada de los instrumentos de gestión (Ley 388 de 1997), adquirir suelo para usos colectivos y la conformación de un borde de ciudad que contrarrestara la urbanización ilegal, marcan los objetivos de esta operación urbana.

Para vivienda de interés prioritario la operación por medio de lotes urbanizados destina un 40% de suelo útil para este fin. Con una ocupación basada en el recurso hídrico como variable del diseño. Se estructura en la valoración y preservación del medio ambiente y la ruralidad (reasentamiento productivo), consolidando una estructura de áreas de valor ambiental. Un proyecto integral donde la gestión e inversión de recursos públicos debe garantizarse por medio de suelo urbano de calidad, financiados por los incrementos del precio del suelo en el proceso de urbanización de la intervención. Son algunas de las estrategias que le permiten a la operación trazar la concreción de sus objetivos.

El proyecto Ciudad Salitre y Nuevo Usme, parten así de la misma herramienta ordenadora, el proyecto urbano, fijan diferentes objetivos por medio de modelos urbanos dependientes a unas condiciones sociales y económicas, en un periodo distinto en el desarrollo urbano de Bogotá. Lo que permite, entender cómo a partir de sus objetivos el proyecto justifica su modelo de actuación y su enfoque para el desarrollo de esa zona específica de la ciudad.

3.1.3. La forma cómo cada proyecto urbano construye lo público. La forma cómo cada proyecto construye lo público por medio de infraestructuras, espacio público y equipamientos urbanos que soportan la estructura urbana de la ciudad. Demuestran, como en Ciudad Salitre, se considera al espacio público el elemento que organiza el proyecto, como un aspecto que resulta atractivo para el mercado inmobiliario - espacio público de calidad – para reconstruir y dar unidad a la ciudad a partir de sus elementos constitutivos (barrio, calle y manzana), y responder en forma adecuada al conjunto de actividades urbanas que se desarrollan sobre él ⁴³,

⁴³Comparar Salazar. *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*. p.11.

donde se prioriza su desarrollo para ofrecer al mercado inmobiliario una oportunidad de construcción por medio de un espacio público consolidado y listo para urbanizar.

Un modelo de gestión que prioriza en un solo momento y de manera integral la calidad del espacio público como un elemento ordenador, el cual en configuración con los demás elementos, buscan a través de la producción de lo público el funcionamiento autónomo de una parte de la ciudad.

Nuevo Usme, su lógica se enfocó en la creación de una estructura pública completa para fortalecer la calidad de vida de los habitantes de toda la zona. El elemento ordenador y central para orientar el proyecto es la estructura ecológica principal, “como un elemento estructural de ordenamiento del territorio, en tanto soporte y elemento de conectividad de los procesos ecológicos y biológicos y de interacción de las distintas comunidades vivas, así como de articulación entre espacios urbanos y rurales”⁴⁴.

La estructura ecológica es entonces, un condicionante del proyecto urbano, pues logra determinar la producción de lo público mediante su función en el territorio, donde cada elemento debe condicionar su función a proteger y preservar estas áreas. Por esto, el espacio público es elemento que permite articular los elementos ambientales con los espacios de esparcimiento, haciendo de ellos zonas compatibles para el disfrute de sus habitantes.

Estos elementos que se producen en cada uno de los proyectos, se financian y se priorizan mediante la utilización de mecanismos o instrumentos de gestión claves para su construcción. La Fiducia Mercantil en el caso particular de Ciudad Salitre, es el mecanismo principal de gestión, el cual facilita con cargo al patrimonio autónomo de la Fiducia los gastos necesarios para la elaboración de los diseños urbanísticos y de infraestructura de la obra, así como aquellos necesarios para adelantar su construcción. Además, en la implementación de mecanismos que permitieran viabilizar financiera y económicamente el proyecto, mediante convenios con

⁴⁴Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.99.

diferentes instituciones que construyen la infraestructura y dotan de servicios públicos a la ciudad.

Mientras que con Nuevo Usme, se financian por medio del sistema de reparto de cargas y beneficios, donde “el mecanismo para obtener todos los suelos requeridos para los sistemas generales es justamente el incremento en los precios del suelo generado por la edificabilidad (en usos e intensidades diversas) que va a ser asignada o autorizada de manera específica y que, se insiste, no es de los propietarios cuyos terrenos quedan ubicados en aprovechamientos lucrativos, es de todos los incluidos en el ámbito de reparto”⁴⁵.

3.1.4. Intervención de las regulaciones urbanísticas en los proyectos urbanos. El fundamento de las políticas y normativas que guiaron cada proyecto, sitúan un papel representativo, dentro de la directrices que sentaron el modelo de gestión de los proyectos urbanos, pues las diversas reglamentaciones que intervinieron para cada uno de los proyectos, encausaron la propuesta urbanística bajo unos lineamientos que justifican su acción en el territorio.

Ciudad Salitre, se enmarca en una norma urbana general, la cual se enfocaba hacia las ventajas que ofrecía el mercado inmobiliario como sector estratégico de reactivación en la economía de la ciudad. Pero que no representa una guía para el accionar de su gestión, pues este proyecto logra superar la norma e implanta un modelo de desarrollo urbano en la ciudad que trasciende más allá de unas políticas, dado que el proyecto contó siempre con un soporte técnico suficiente, y fue solo mediante el acuerdo y el compromiso político que se logró su implementación definitiva.

Mientras que la Operación Estratégica Nuevo Usme, se promueve como un plan piloto de la Ley de Ordenamiento Territorial 388 de 1997, donde se prioriza la gestión del suelo como política pública que permita proporcionar elementos colectivos por medio de unos instrumentos de gestión que permitan garantizar su inversión:

⁴⁵Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*. p. 170.

La inversión de recursos públicos debe priorizar la generación de suelo urbanizado de calidad (es decir, con protección de las áreas de valor ambiental, infraestructuras viales y de servicios públicos, equipamientos sociales, zonas verdes), en tanto elemento colectivo que produce impactos más universales y que esos elementos pueden ser financiados en buena medida con los incrementos de los precios del suelo movilizados en los procesos de urbanización.⁴⁶

Esta Ley de Ordenamiento Territorial, contribuye en la definición del modelo de gestión de Nuevo Usme, lo que permite entender la lógica de la gestión del suelo con la que se procede en escenarios actuales para configurar el territorio, donde es clara la evolución en materia de planificación con respecto a lo que sucedió en Ciudad Salitre, orientada hacia los principios de la función social y ecológica de la propiedad, como un derecho que debe responder a la distribución equitativa del uso del suelo y su valor, garantizando el beneficio de todos los que disfrutaban de este bien.

De esta manera, los diferentes hallazgos que se expusieron anteriormente, muestran algunos aspectos de la gestión que contribuyeron al desarrollo de lo público en la ciudad, a través de proyectos urbanos que evidenciaron algunas particularidades de sus lógicas de acción y cómo conciben estos la producción de elementos de calidad sobre el territorio urbano.

3.2. LECCIONES APRENDIDAS

En este apartado intenta extraer lo que consideramos las buenas prácticas y experiencias en cada una de las propuestas urbanísticas estudiadas. Listar algunos de estos aspectos permitirá ser un referente de los aportes y las lecciones por aprender en la aplicación del proyecto urbano a nuestro medio:

Ciudad Salitre fue un proyecto que contó con muchas determinantes favorables: la propuesta presidencial, la alianza con el Banco Central Hipotecario, su único propietario del suelo la Beneficencia de Cundinamarca y la asociación público-privada del negocio, que lo estableció como uno de los proyectos iconos de la ciudad, donde la voluntad política fue definitivo para concretar su desarrollo.

⁴⁶ Ver Torres Arzayús. *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. p.123.

“Se logró captar importantes rendimientos económicos para la Beneficencia de Cundinamarca; Salitre se asumió como modelo de desarrollo urbano; los residentes se apropiaron de su espacio público. Hoy el lugar cuenta con una organización comunitaria bastante fuerte. Es una zona con identidad urbana”⁴⁷.

El modelo de gestión fundado en una lógica privada del desarrollo urbano, limita especialmente el papel de las entidades promotoras del distrito, las cuales ante la escasez de recursos financieros para acometer las obras, deben ceder al privado la gestión completa del proyecto, perdiendo cualquier posibilidad de participación en los beneficios generados por la Operación Inmobiliaria.

El proyecto ha tenido una influencia importante en el desarrollo de la ciudad durante los últimos veinte años, su impacto final sobre la estructura urbana no ha logrado generar una dinámica urbana capaz de replicar la experiencia en otros contextos de la ciudad.

Tal vez una de las lecciones más valiosas de este proyecto es justamente la que tiene que ver con la apropiación final de las plusvalías. En el caso de Ciudad Salitre el diseño del convenio institucional que le dio origen, estableció obligaciones para cada uno de los participantes, pero no especificó la manera en la cual se dividirían los beneficios generados por el proyecto.

Por su parte, la Operación Estratégica Nuevo Usme es una intervención dirigida a la población de bajos recursos, que desde la implantación de sus objetivos, la producción de lo público significó una de las estrategias más importantes por desarrollar, pues sobre un territorio ecológico sensible, se proponen cuidar y proteger los recursos ambientales e hídricos de la zona, fijando por medio de los elementos públicos toda una estrategia territorial que ordenara la zona y estructurara con la ciudad:

⁴⁷Ver Torres Arzayús. *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. p.99.

Tabla 2. Suelo de uso público.

1) 936 Has urbanizadas en manzanas de aproximadamente 4 has, con acueducto, alcantarillado, vías y dotación básica de parques (faltan las inversiones en vías locales y conexiones domiciliarias, cuyo costo se estima en \$ 25.000 m ² de área útil)	
2) 511 Has de suelo de uso público:	
143 Has	Áreas protegidas
185 Has	Vías principales y sistema vial intermedio
103 Has	Áreas verdes y recreativas
80 Has	Para equipamientos sociales
3) Y la participación en el 75% de los derechos de construir previstos para las 379 Has Suelo útil (Alrededor del 50% en lotes con urbanismo)	
4) Con el 25% restante se paga a los propietarios la tierra aportada, también en suelo urbanizado	

Fuente: Maldonado, Mercedes. “Operación urbanística Nuevo Usme: provisión de suelo urbanizado para vivienda social, a partir de la redistribución social de las plusvalías”, 2004. p. 13. Documento electrónico.

También, con un pacto de borde urbano-rural en una estructura ecológica principal muy sensible, permite el reconocimiento de los modos de vida de la población campesina que se asienta en el lugar, lo que representan avances significativos en la construcción del territorio.

Con un producto inmobiliario muy complejo en la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, el proyecto urbano logra concebir el desarrollo de esta clase de viviendas respondiendo a la demanda insatisfecha, que contrarreste la ilegalidad, por medio de la obtención de suelo para garantizar el acceso a todos los ciudadanos. Acceso a suelo urbanizado para vivienda, “generando entre 40 y 60% de VIP (US\$10.000 por vivienda)”⁴⁸ en lotes con urbanismo y modulo básico.

Se enfoca en las necesidades de la colectividad, de la ciudad dada y sus solicitudes. Sin embargo, como se ha visto anteriormente, el peso de la normativa hace de Nuevo Usme, una obligación el garantizar todos los soportes públicos que garanticen el bienestar social, contando con un total de suelo para elementos colectivos de 511 hectáreas.

Es un proyecto urbano que se puede entender desde un contexto de “lo no construido”, lo que implica analizar solo desde la concepción de su propuesta

⁴⁸Ver Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*.p.261.

urbanística y no permite medir el impacto que se proponen sus estrategias, que de realizarse sería una de las operaciones integrales más grandes de los últimos años en el país.

Finalmente, al extraer algunos determinantes que ayudaron al desarrollo de cada proyecto urbano a instaurar un modelo específico en la acción urbanística: la iniciativa pública, su reglamentación, su historia, propietarios del suelo, filosofía, instrumentos de gestión de suelo, sistema de reparto para la obtención de suelo destinado para lo público y su verdadero objetivo y estrategia, manifiestan la verdadera acción del esquema de gestión urbano empleado.

Y aunque son dos modelos totalmente distintos, y dirigidos hacia poblaciones diferentes de la ciudad, tanto Usme como Salitre, lograron concebir espacios públicos para el fortalecimiento de la estructura urbana.

4. CONCLUSIONES

La evolución reciente de la planeación urbana tiende a fomentar los proyectos urbanos como la nueva forma de intervenir el suelo, ordenando y estructurando una parte estratégica de la ciudad, en la búsqueda de un territorio más equilibrado en términos urbanos, sociales y económicos.

El aporte significativo de la gestión logró que las estrategias que permiten hacer operativo al proyecto urbano, en términos financieros, políticos, y económicos, optimizaran todos los recursos para el cumplimiento de sus objetivos dentro del desarrollo urbano, en un escenario que permitió evidenciar los logros que materializan la propuesta urbanística en función de producir espacios públicos de calidad.

En tal sentido, la revisión de Ciudad Salitre y la Operación Nuevo Usme permiten dimensionar la capacidad del cambio que se produce con la expedición de la Ley 388 de 1997, en cuanto a la función social de la propiedad y la participación de los propietarios del suelo en el financiamiento de lo público (espacio público, equipamientos e infraestructuras), donde la importancia del proyecto urbano como estrategia de gestión en la consecución de los cambios que se han producido en la estructura urbana de la ciudad, esbozan su fundamental papel para el desarrollo urbano de Bogotá.

El proyecto urbano, se instaure como una práctica moderna que se enmarca en la línea de la planeación estratégica que expone significativos cambios en la construcción social del espacio urbano, estableciendo un referente importante de cómo responder a los problemas estructurales que se presentan en la ciudad. Acciones estructurales generalizadas al proyecto urbano, que demuestran en los casos analizados, como en Ciudad Salitre la construcción de una estructura urbana de soporte garantizó la concreción del proyecto urbano, y en Nuevo Usme, como la construcción de un borde urbano que combina el desarrollo urbano y la conservación ecológica, se concibe un modelo de desarrollo armónico del territorio.

Después de observar los hallazgos y lecciones aprendidas de cada proyecto urbano analizado; Ciudad Salitre y Nuevo Usme, así como sus respectivos modelos de gestión, se identifican algunas conclusiones importantes que pretenden responder al planteamiento central de este estudio de caso:

La producción de lo público en cada proyecto urbano tuvo características específicas, en Ciudad Salitre, se trató de recrear las condiciones urbanísticas de una nueva ciudad (ciudades dentro de la ciudad), recorridos peatonales diferenciados de los recorridos vehiculares, ubicación estratégica de equipamientos de ciudad, un pequeño enclave urbano con condiciones muy diferentes del resto de la ciudad, lo cual resultó muy atractivo para el mercado inmobiliario, donde se concibió lo público como una estructura integral, pues es lo público, aquello que definió la estructura urbana del proyecto.

En el caso de la Operación Estratégica Nuevo Usme, lo público se convierte en el elemento de cohesión social, buscando el reequilibrio de un territorio que históricamente acumula enormes déficits, y un cuidado muy especial por los suelos de protección como barrera natural a la expansión urbana, pues aquí lo público se produce mediante una articulación entre lo urbano y lo rural, con una función social precisa en el territorio.

El enfoque de cada proyecto urbano, logra que los espacios públicos se conciban como dotaciones indispensables en cada intervención. La operación Nuevo Usme, revela una función social imprescindible para garantizar la equidad del desarrollo urbano, dirigido a una población de bajos recursos para la destinación hacia la construcción de vivienda de interés social, mientras que Ciudad Salitre, concreta como una apuesta a la reactivación económica de la ciudad y a los espacios, siendo lo público, un elemento estructural en ambas operaciones urbanas.

No obstante, en cada caso hay enfoques diferentes, en Ciudad Salitre, el interés es generar un polo alternativo de desarrollo al centro tradicional de la ciudad, para lo cual, lo público se convierte en esencial para alcanzar el objetivo. En Nuevo Usme, el interés central del proyecto urbano es la construcción de un borde urbano en unas condiciones muy complejas que implican una presencia muy fuerte de

ilegalidad, la extrema vulnerabilidad ecológica del territorio y la presencia de población vulnerable como los campesinos, que en tal sentido, el proyecto urbano busca articular todos estos intereses a través de la construcción de una estructura de lo público muy fuerte.

El contraste de los dos proyectos urbanos analizados, evidenció como cada operación contempló de manera significativa el financiamiento para la construcción de elementos colectivos que mejoraran la calidad de vida y generaran un impacto social en el territorio. La financiación como carga al propietario, en el caso de Nuevo Usme, se financia a través de cargas zonales, es decir, cargas urbanísticas imputables a la totalidad del ámbito objeto de la operación. Y la financiación en el caso de Ciudad Salitre, se constituyó a un patrimonio fiduciario autónomo de los recursos, que permitió el diseño y financiamiento del urbanismo.

No obstante, estos resultados no se encaminan en presentar la mejor intervención que se planeó en la ciudad, pues sus diferencias tan marcadas y sus lógicas de actuación, solo demuestran que tanto Ciudad Salitre como Nuevo Usme dentro de su planteamiento, lograron concebir la producción de lo público, mostrando las diferentes maneras de cómo se puede asegurar lo colectivo a través de la lógica de los proyectos urbanos.

A partir de elementos como el espacio público y la estructura ecológica articulada al espacio público, cada proyecto urbano permitió asegurar lo público, pues estos elementos son la base de la forma urbana de cada proyecto. Demostrando otras maneras de desarrollar y producir lo público en la ciudad, mediante la construcción de una estructura de espacio público integral o por medio del fortalecimiento de una estructura ecológica que reorientaron el modo de construir la ciudad a partir de la riqueza social y sustentable.

El papel del sector público con gran relevancia en la gestión de cada proyecto, marcó en Ciudad Salitre una voluntad férrea por parte del Estado Nacional, pues con la decisión presidencial y el apoyo político por medio de el “Convenio de Participación Institucional” garantizaron que la administración pública en sus diferentes niveles (distrital, regional y nacional) colaboraran en el proyecto,

garantizando su desarrollo. Y en Nuevo Usme, el Gobierno Distrital al ser socio activo del proyecto, supone una garantía de construir lo público como contraprestación por los aprovechamientos urbanísticos de la operación, priorizando lo público para crear un impacto social significativo.

Precisar la mejor manera de intervenir la ciudad es un asunto complejo, pero si evidenciar como podemos trabajar hacia la configuración de una ciudad socialmente incluyente, que permita difundir las mejores prácticas y trabajar en aspectos que incluyan la construcción de lo público y los recursos para su logro.

La gran reflexión recae frente algunos retos que suscita la manera en cómo construimos la ciudad y su ordenamiento, donde prevalezca el bien general y se emprendan acciones que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida, en un territorio sostenible que posibilite el acceso a todos su habitantes. Sabemos que existe un largo camino por recorrer, mejorando la manera en cómo se interviene el espacio y superando los distintos obstáculos en materia de gestión del suelo para garantizar este derecho a todos los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá; Gobernación de Cundinamarca y BCH. *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*. Bogotá: Panamericana Formas e Impresión LTDA, 1989.

Alcaldía Mayor de Bogotá. *Usme; Historia de un Territorio*. Bogotá: Secretaria del Hábitat, 2011.

Grupo de Investigación, Maestría en gestión urbana, *La gestión urbana. Debates y aplicaciones*. Bogotá: Universidad Piloto de Colombia, 2011.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. *Valor del suelo urbano en Bogotá*. Bogotá: Editorial Lonja de Propiedad Raíz, 2005.

Presidencia de la República. *Ciudad Salitre 1987–1997*. Bogotá: Panamericana Formas e Impresión LTDA, 1998.

Rincón, Patricia. *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Sainz, Victoriano. *El Proyecto Urbano en España. Génesis y desarrollo de un urbanismo de arquitectos*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 2006.

Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*. Bogotá: Panamericana Formas e Impresión LTDA, 1987.

Torres Arzayús, Patricia (et al). *Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2010.

Capítulos o artículos en libro.

Borja, Jordi y Muxi, Zaida. “Hacer ciudad y hacer espacio público”. En: Borja, Jordi. *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Ediciones Electa, 2000. 33-45.

Casasfranco, María Virginia y Arcos Oscar. “Hacia un Modelo de Actuación: Hábitat, Economía y Política Pública. Acciones simultáneas en suelo de renovación urbana y de expansión vs. déficit habitacional”. En: Casasfranco, María Virginia (et al). *10 años de Metrovivienda*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá, 2007. 53-66.

Lemus, Víctor David. “Ciudad para un nuevo milenio”. En: Lemus, David. *Planificación y Control urbanístico en Bogotá: Desarrollo histórico y Jurídico*. Bogotá: Universidad del Rosario, 2006. 98-102.

Lungo, Mario (et al). “Grandes proyectos urbanos: una visión general”. En: Lungo, Mario (comp.). *Grandes proyectos Urbanos*. El Salvador: UCA editores, 2004. 15-49.

Maldonado, María Mercedes (et al). “Instrumentos de planificación y de gestión”. En: Maldonado, María (et al). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano*. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy, 2006. 61-77.

Renard, Vicent. “Objetos e instrumentos para la gestión de la tierra”. En: Renard, Vicent. *Desarrollo Urbano Seguro*. Santafé de Bogotá: Ministerio de Desarrollo Económico, DNP, 1994. 323-331.

Artículos en publicaciones periódicas académicas.

De Sola- Morales, Manuel. “La Segunda Historia del proyecto Urbano”. Revista Urbanismo. Barcelona: Laboratori d'Urbanisme. Publicación: El proyecto urbano I. UR 5. (1987):1-6. Consulta realizada el 18 de Agosto de 2011. Disponible en página Web: http://www.lub.upc.edu/web/arxiu_LUB/UR_informaciorevista5_es.html.

Escala. “Ciudades dentro de las Ciudades”. Revista mensual latinoamericana de arquitectura, arte e ingeniería. Bogotá: Nro. 19. Volumen 8. (1991): 16-32.

García-Bellido, J. “Propuesta para la configuración de una Teoría General de la Gestión Urbanística”. Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 196. (1 de Septiembre de 2005): 1-20. Consulta realizada el 20 de Octubre de 2011. Disponible en página Web http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-196.htm#_ftn1.

Hernández Aja, Agustín. “Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad”. Madrid: Documentación Social. (2000): 1-16.

Lungo, Mario y Smolka, Martim. “Suelo y grandes proyectos urbanos: la experiencia latinoamericana”. Lincoln Institute of Land Policy. (Enero 2005): 1-5. Consulta realizada el 13 de Agosto de 2011. Disponible en página Web: http://www.lincolninst.edu/pubs/1633_Suelo-y-grandes-proyectos-urbanos—La-experiencia-latinoamericana.

Lungo, Mario. “Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana”. Revista Urbano. Chile: Universidad del Bio Bio. Volumen 8, (Julio 2005): 49-59.

Maldonado, Mercedes. “Operación urbanística Nuevo Usme: provisión de suelo urbanizado para vivienda social, a partir de la redistribución social de las plusvalías”. Pontificia Universidad Católica de Chile, Políticas Públicas. Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo. (2005): 16-24. Disponible en página Web <http://www.prourbana.cl>.

Torres Jofré, Mario y Woerner Rudloff, Andrea. “Cuatro Grandes Proyectos Urbanos: una reinterpretación de la gestión desde el diseño urbano para la construcción de lugar”. Revista de Urbanismo. Norteamérica. Volumen°14. (Junio 2006). Disponible en página Web <http://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/viewArticle/5120>.

Otros documentos.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. “Decreto Distrital 190 de 2004 (Junio 22)”. Consulta realizada en: Mayo de 2012. Disponible en la página Web <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

Departamento de planeación urbana y Universidad Nacional de Colombia. Plan General de Desarrollo Hacienda el Salitre. Bogotá. 1969.

Instituto de Estudios Urbanos y Universidad Nacional de Colombia. “Usme: Ciudad Futuro”. Debates de Gobierno. Tomo 6. Bogotá, Junio 2006.

Instituto de Estudios Urbanos y Universidad Nacional de Colombia. “Foro relaciones Nación- Municipios, Ordenamiento Territorial y regulación de los usos del suelo”. Debates de Gobierno Urbano. Tomo 2. Bogotá, Enero 2010.

Instituto de Estudios Urbanos y Universidad Nacional de Colombia. “Revisión del POT de Bogotá: Acceso a suelo para vivienda de interés prioritario”. Debates de Gobierno Urbano. Tomo 5. Bogotá, Junio 2010.

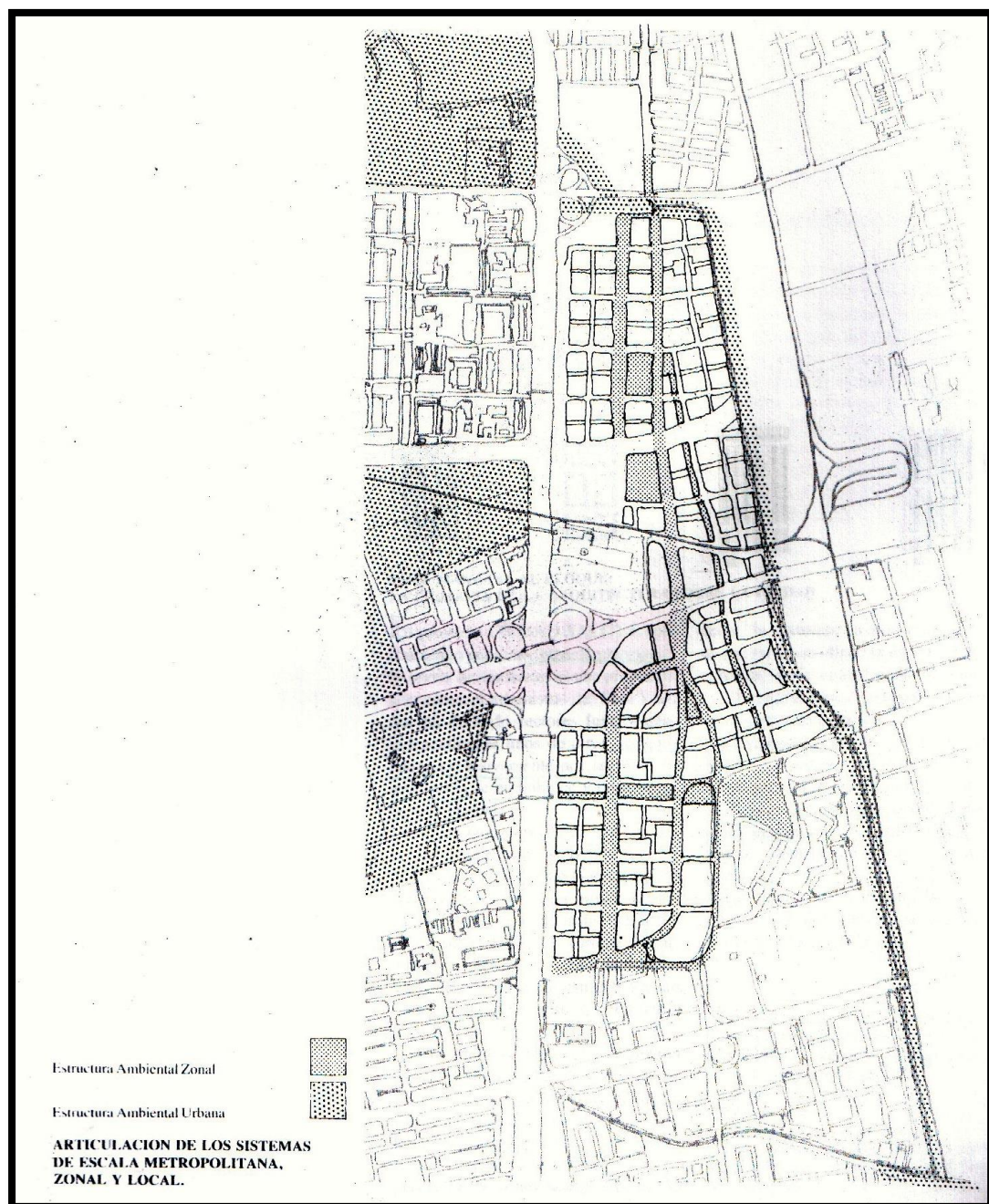
Instituto de Estudios Urbanos. Tema de Búsqueda: “Sistema de Equipamientos Urbanos”. 2012. Consulta realizada en Enero de 2013. Disponible en página Web <http://institutodeestudiosurbanos.info/endatos/0100/0140/0145.htm>.

Maldonado, María Mercedes. “Instrumentos de gestión del suelo”, Consulta realizada en Septiembre de 2011. Disponible en la página Web <http://www.territorioysuelo.org>.

Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*. Bogotá: DAPD. Bogotá, 2007.

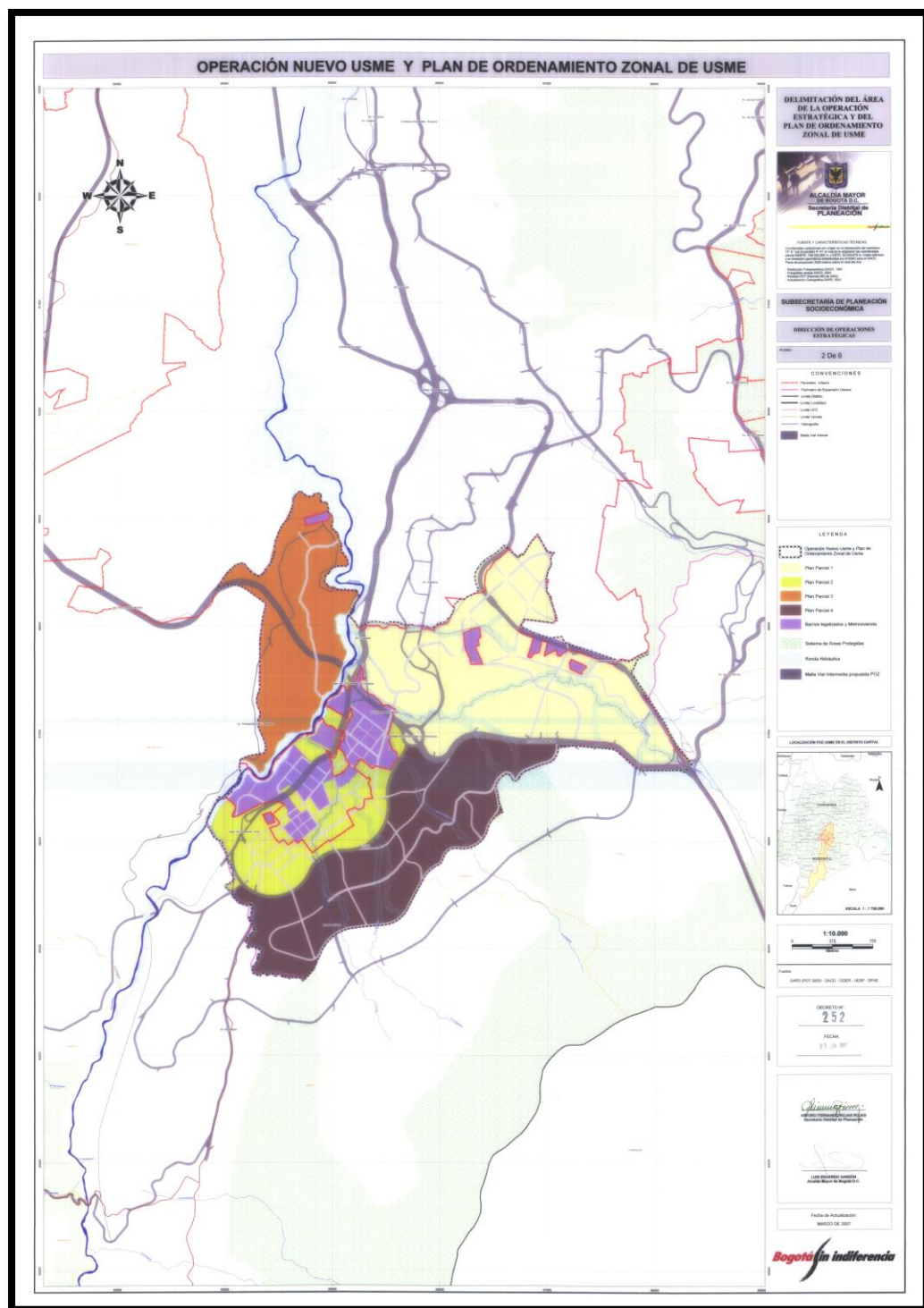
ANEXOS

Anexo 1. Plano. General de Ciudad Salitre.

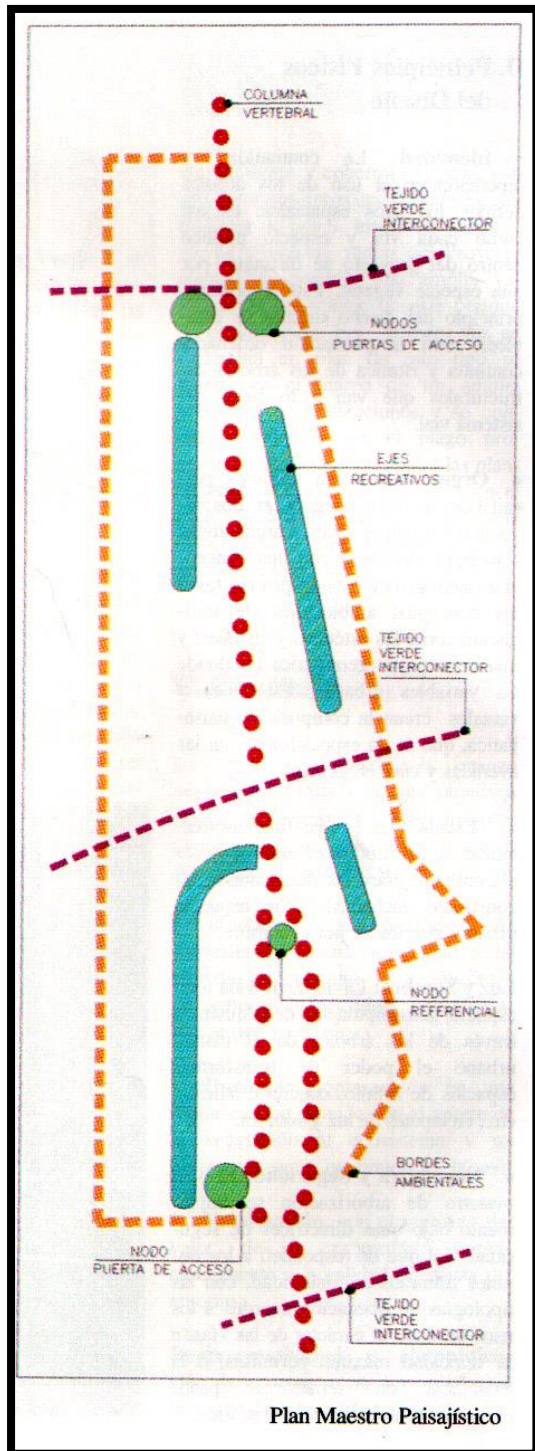


Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "Plano General de Ciudad Salitre". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p. 61.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Localización General Operación Estratégica Nuevo Usme”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme- Planos urbanísticos*, 2007.

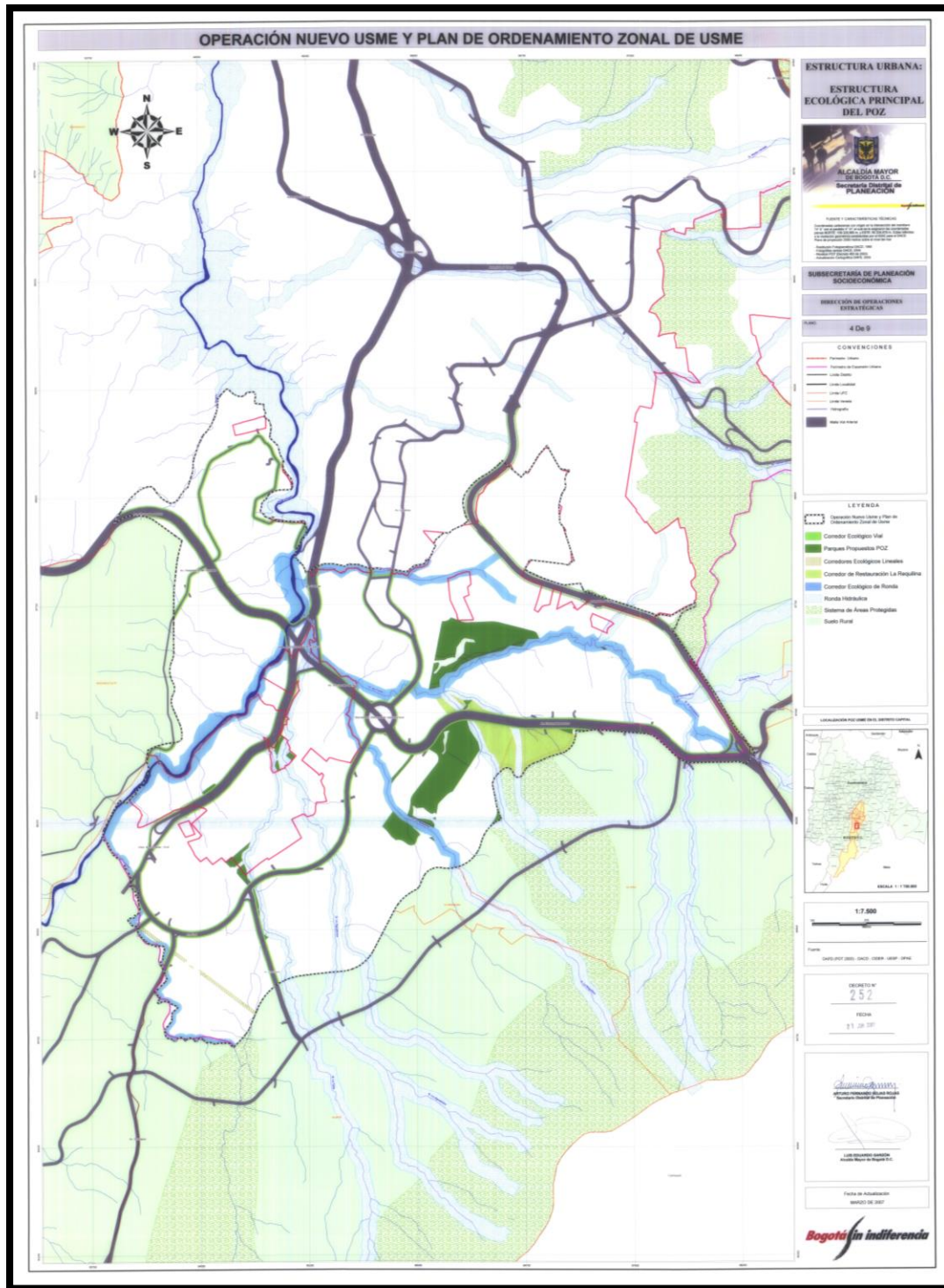


Anexo 3. Plano. Plan Maestro paisajístico Ciudad Salitre.



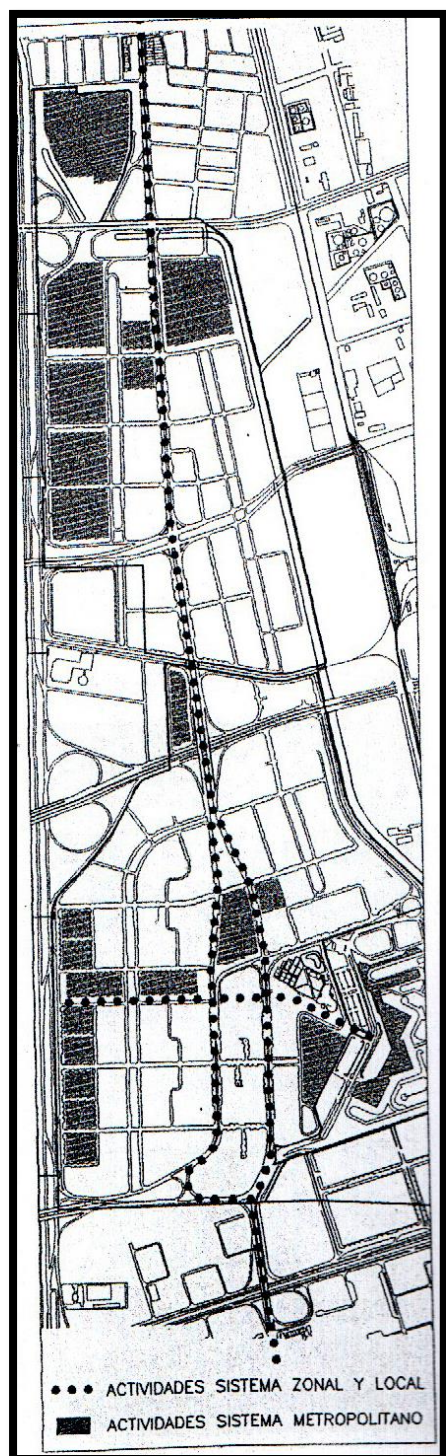
Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "Plan Maestro Paisajístico". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p.50.

Anexo 4. Mapa. Estructura Ecológica principal Operación Estratégica Nueva Usme.



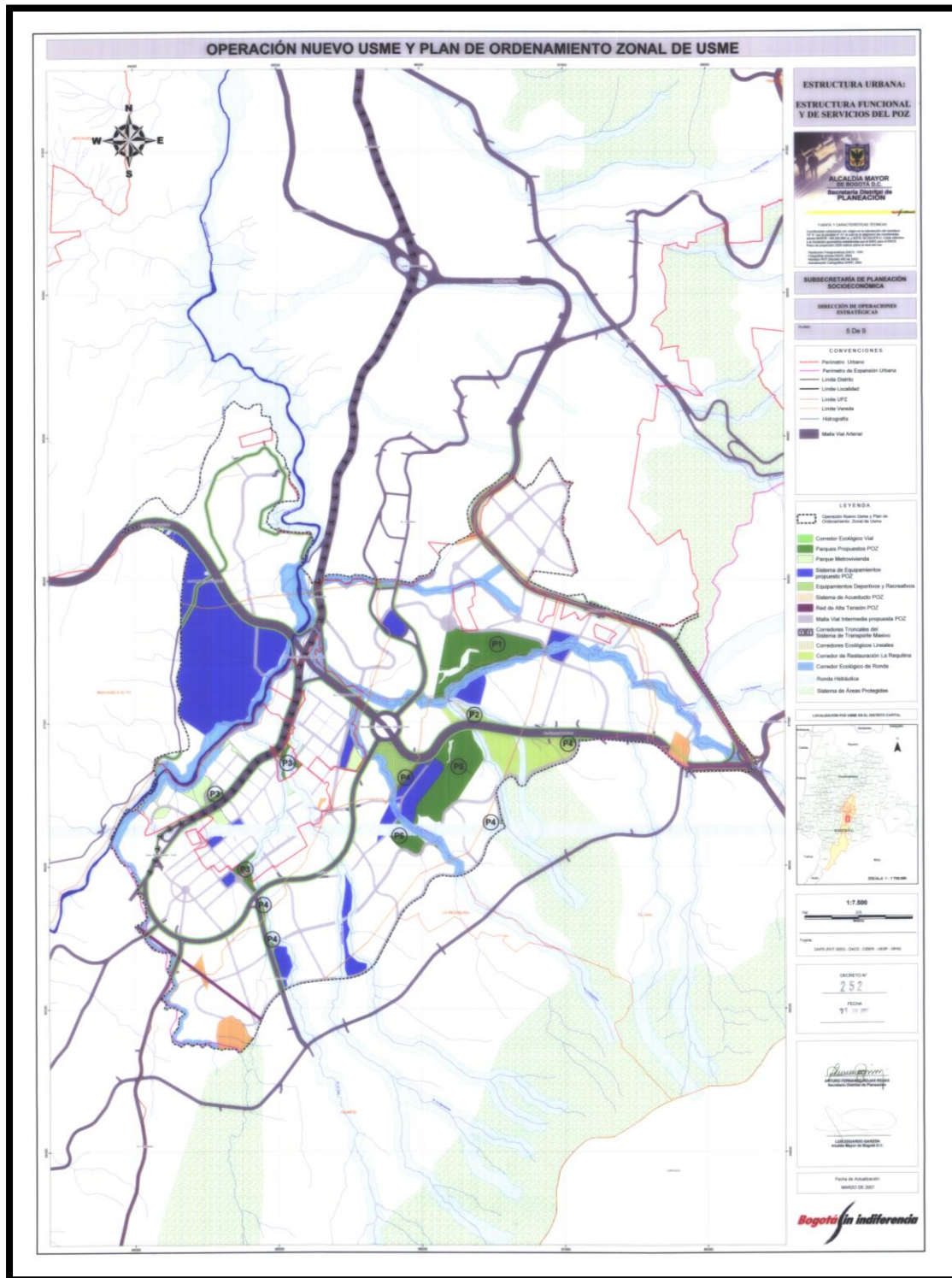
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Estructura ecológica principal”. *Operación Estratégica Nuevo Usme- Planos urbanísticos*, 2007.

Anexo 5. Mapa. Estructura de Actividades Urbanas Ciudad Salitre.



Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "Estructura de Actividades Urbanas". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p.46.

Anexo 6. Mapa. Estructura funcional y de servicios Operación Estratégica Nueva Usme.



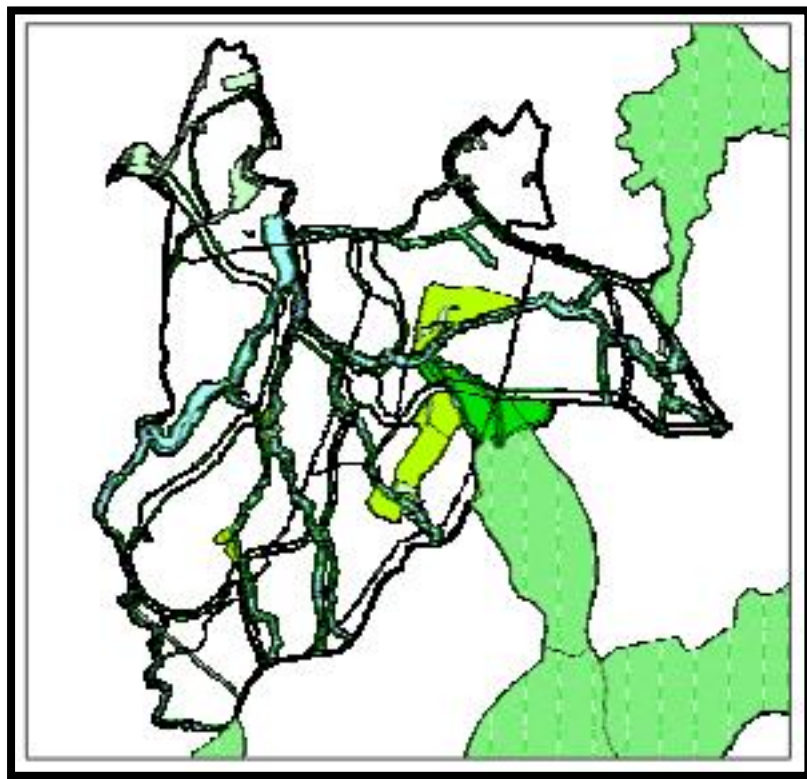
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Estructura funcional y de servicios”. *Operación Estratégica Nuevo Usme- Planos urbanísticos*, 2007.

Anexo 7. Plano. Espacio Público Ciudad Salitre.



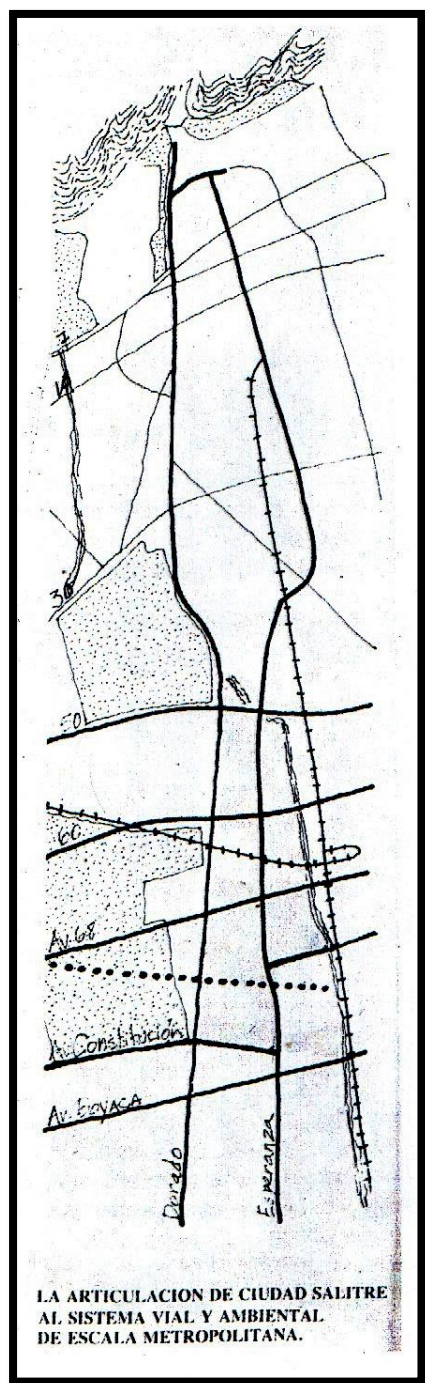
Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "Estructura de Actividades Urbanas". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p.37.

Anexo 8. Mapa. Sistema Reticular verde de Parques y suelos protegidos Operación Estratégica Nuevo Usme.



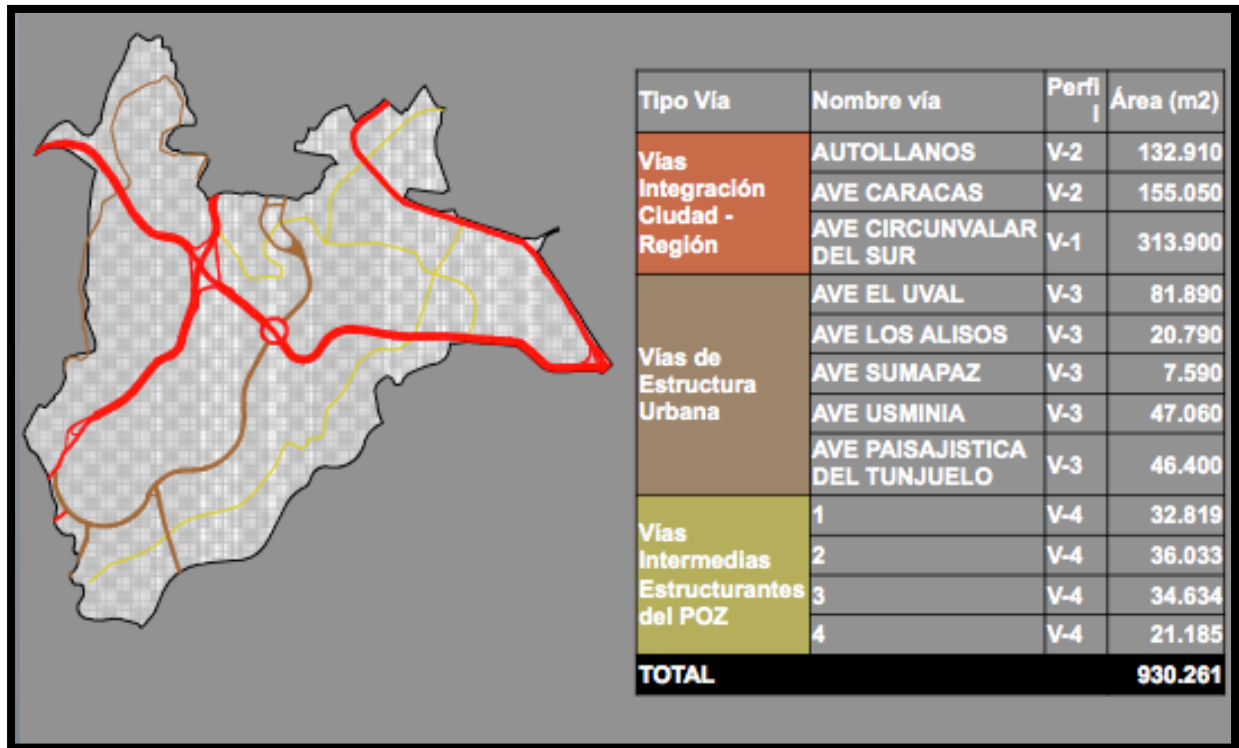
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Sistema Reticular verde de Parques y suelos protegidos”. En *Documento Técnico de Soporte de la Operación Nuevo Usme*, 2007.p. 123.

Anexo 9. Plano. La articulación de Ciudad Salitre al sistema vial de escala metropolitana.



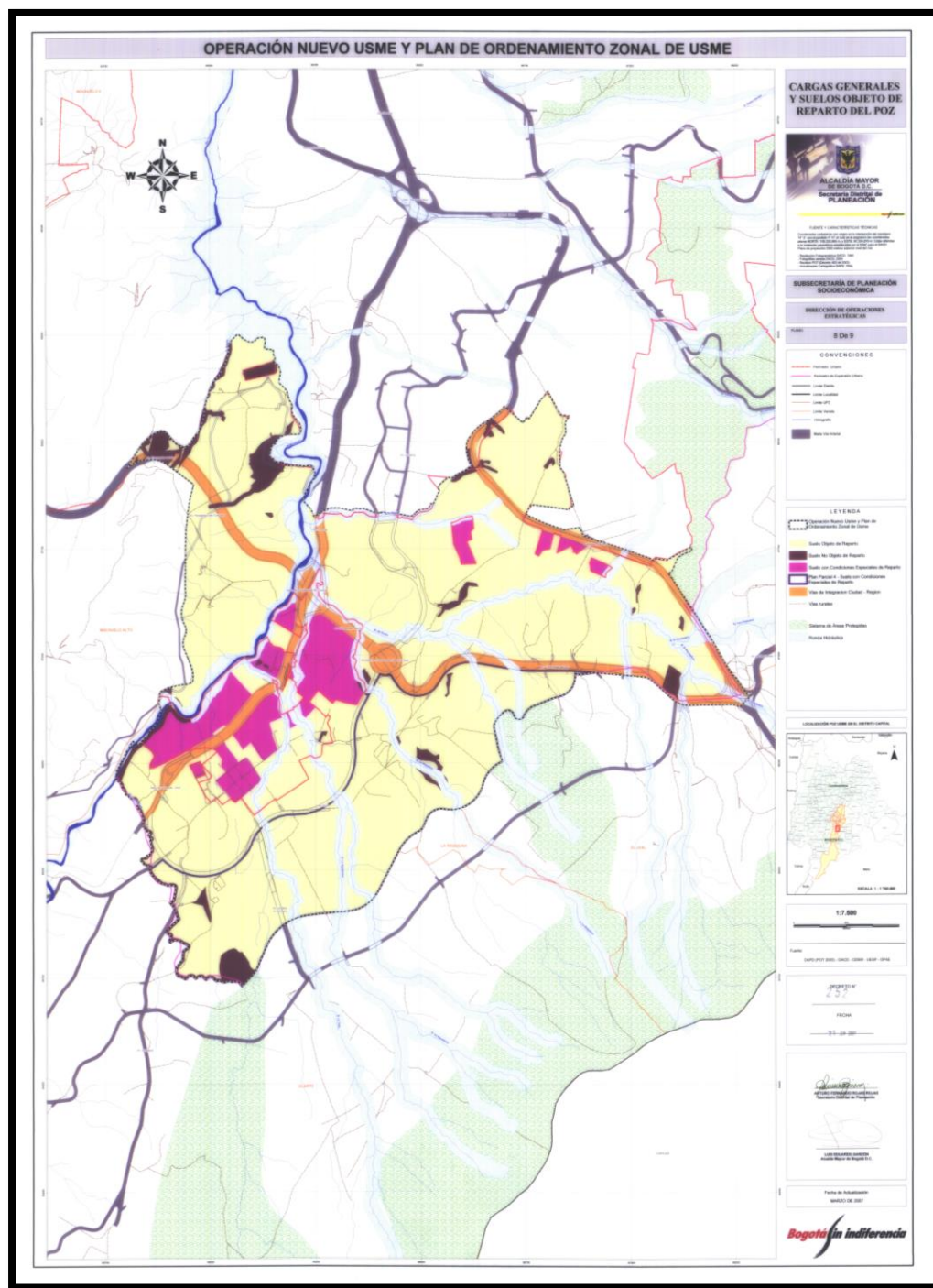
Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "La articulación de Ciudad Salitre al sistema vial de escala metropolitana". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p.37.

Anexo 10. Mapa. Malla Vial Operación Estratégica Nuevo Usme.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Malla Vial”. *Operación Estratégica Nuevo Usme- Planos urbanísticos*, 2007.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Cargas generales y suelos de reparto”. *Operación Estratégica Nuevo Usme- Planos urbanísticos*, 2007.



Anexo 12. Cuadro. Inversión total del proyecto Ciudad Salitre – Miles de pesos de Diciembre 1988.

CUADRO Nº 1			
PROYECTO CIUDAD SALITRE			
INVERSION TOTAL DEL PROYECTO			
MILES DE PESOS DE DICIEMBRE DE 1988			
INFRAESTRUCTURA	COL\$	US \$	
URBANISMO PRIMARIO	4.562.000	13.704	
URBANISMO SECUNDARIO	4.701.000	14.121	
URBANISMO TERCARIO	1.291.000	3.878	
EQUIPAMIENTO URBANO	3.036.000	9.120	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.788.000	11.379	
TOTAL INFRAESTRUCTURA	17.378.000	52.202	
EDIFICACIONES	VALOR INVERSION		
	M2	COL\$	US\$
1. VIVIENDA			
1.1. SAUZALITO	72.920	8.021.200	24.095
1.2. F.N.A.	144.000	15.840.000	47.582
1.3. INICIATIVA PRIVADA	1.223.000	134.530.000	404.115
TOTAL VIVIENDA	1.439.920	135.234.900	475.792
2. ACTIVIDAD MULTIPLE			
2.1. COMERCIO Y OFICINAS	684.694	68.469.400	205.676
2.2. INSTITUCIONALES PUBLICOS	640.655	64.065.500	192.447
2.3. INSTITUCIONALES PRIVADOS	27.000	2.700.000	8.111
TOTAL EDIFICACIONES	1.352.349	135.234.900	406.233
Notas:			
1) Tasa de cambio a diciembre de 1988 = 332.9 Pesos/US\$			
2) Para vivienda el área es la neta vendible.			
3) Para actividad múltiple el área es la construida.			
4) Se ha asumido un costo de \$110/m2 y de \$100/m2, para cada m2 de vivienda o de actividad múltiple, respectivamente. En el cálculo del valor del m2 de vivienda o de actividad múltiple, no se incluye la participación que en la cuantía de su monto tiene el valor del terreno.			

Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá; Gobernación de Cundinamarca y BCH. "Inversión total del proyecto Ciudad Salitre-miles de pesos de Diciembre 1988". *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*, 1989. p.11.

Anexo 13. Cuadro. El proyecto Ciudad Salitre y su significado para la Beneficencia de Cundinamarca- Miles de pesos de Diciembre 1988.

CUADRO N° 3 EL PROYECTO CIUDAD SALITRE Y SU SIGNIFICADO PARA LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA MILES DE PESOS DE DICIEMBRE DE 1988		
INVERSION INICIAL	COL\$	US\$
TERRENOS	18.398.668	55.268
INFRAESTRUCTURA	17.378.000	52.202
TOTAL INVERSION	35.776.668	107.470
INGRESOS POR VENTAS		
VENTAS TERRENOS	46.788.209	140.547
TOTAL INGRESOS	46.788.209	140.547
BENEFICIO DE LA INVERSION	11.011.541	33.078
Notas: 1) Tasa de cambio a diciembre de 1988 - 332.9 Pesos/US\$ 2) Valor inicial de terrenos está definido por el avalúo practicado por el Instituto Agustín Codazzi y valorizado a dic/88. 3) La venta de terrenos está determinada por el avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz, valorizado en el 5% real anual. El período considerado va hasta el final de 1997. 4) Es de anotar que la metodología empleada arroja como resultado el mínimo beneficio que la Beneficencia puede derivar del proyecto, pues en la tasa de valorización utilizada sólo se ha involucrado el incremento porcentual que históricamente ha tenido la tierra en Bogotá, sin tener en cuenta la valorización que se espera habrá de producirse por el aumento de la demanda sobre los terrenos del proyecto, nacida de las apetencias que se deben generar tanto por la ubicación del predio dentro del área urbana, como por la especial calidad que tendrá su urbanismo.		

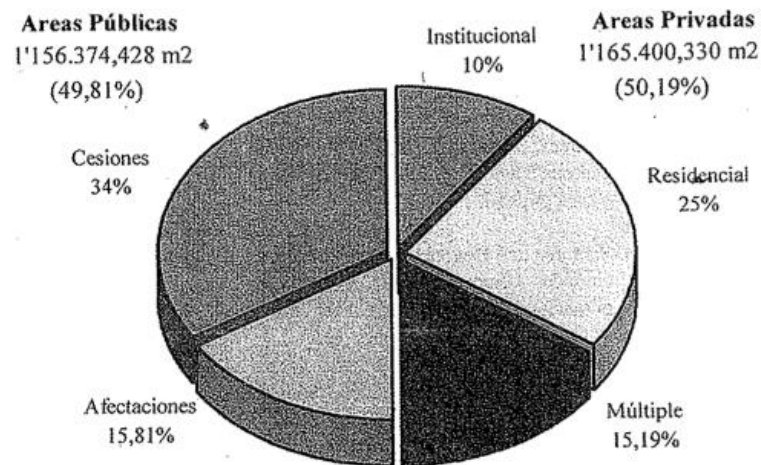
Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá; Gobernación de Cundinamarca y BCH. "El proyecto Ciudad Salitre y su significado para la Beneficencia de Cundinamarca -miles de pesos de Diciembre 1988". *Ciudad Salitre. Breves consideraciones sobre su génesis, diseño, objetivos, y estrategia de ejecución*, 1989. p.13.

Anexo 14. Cuadro. Datos generales de Ciudad Salitre.

IV. DATOS GENERALES DE CIUDAD SALITRE

AREA BRUTA TOTAL	2'447.300,009
AREA BRUTA VENDIDA AL F.N.A	125.525,251
AREA URBANIZADA POR CIUDAD SALITRE	2'321.774,758
AFECTACIONES	373.331,779
AREA NETA URBANIZADA	1'948.442,979

CESIONES	783.042,649
AREA UTIL	1'165.400,330
RESIDENCIAL	589.128,820
COMERCIAL	343.251,429
INSTITUCIONAL	233.020,081



Fuente: Salazar, Juan Manuel y Salazar, José. "Datos generales de Ciudad Salitre". En *Ciudad Salitre: principios urbanísticos*, 1987. p.47.

Anexo 15. Cuadro. Parques zonales definidos en el POZ- Operación Estratégica Nuevo Usme.

Plan Parcial	Parque	Área (m2)
Plan Parcial 1	Parque Zonal de Las Tres Quebradas	141.730
	Total	141.730
Plan Parcial 3	Parque Mirador el Uval	143.610
	Parque Mirador el Uval 2 (parte sur)	29.860
	Total	173.470
TOTAL PARQUES DEFINIDOS POR EL POZ		315.200

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Parques zonales definidos en el POZ”. *Operación Estratégica Nuevo Usme*, 2007.p. 158.

Anexo 16. Cuadro. Zonas Verdes del Plan Zonal- Operación Estratégica Nuevo Usme.

(3) las zonas verdes adicionales que deben ceder los planes parciales⁵¹ y que han sido parte de las cargas locales se obtiene lo siguiente:

Plan Parcial	Tipo Zona Verde	Área m2	m2/hab
Plan Parcial 1	Zonas Verdes existentes	372.250	5,5
	Zona verde definida por el POZ (carga local)	142.890	2,1
	Zona Verde Adicional (Carga Local)	122.318,4	1,8
	Total Zonas verdes	637.458	9,5
Plan Parcial 2	Zonas Verdes existentes	144.760,0	3,8
	Zona verde definida por el POZ (carga local)	22.880	0,6
	Zona Verde Adicional (Carga Local)	97.255	2,5
	Total Zonas verdes	264.895	6,9
Plan Parcial 3	Zonas Verdes existentes	389.250	4,7
	Zona verde definida por el POZ (carga local)	184.050	2,2
	Zona Verde Adicional (Carga Local)	0	0,0
	Total Zonas verdes	573.300	7,0
Plan Parcial 4	Zonas Verdes existentes	235.070	5,9
	Zona verde definida por el POZ (carga local)	0	0,0
	Zona Verde Adicional (Carga Local)	146.034	3,6
	Total Zonas verdes	381.104	9,5
Total Zonas Verdes		1.856.756	8,1

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. “Zonas verdes del Plan Zonal”. *Operación Estratégica Nuevo Usme*, 2007.p. 158.

Anexo 17. Cuadro. Equipamientos sociales del POZ- Operación Estratégica Nuevo Usme.

Plan Parcial	Tipo equipamiento	Área (m2)
Plan parcial 1	Equipamientos Colectivos de Salud	18.550
	Equipamientos Colectivos Educativos	39.610
Total		58.160
Plan parcial 2	Equipamientos Colectivos de Salud - Hospital	13.000
	Equipamientos Colectivos Culturales	13.770
Total		26.770
Plan parcial 3	Equipamientos Colectivos Educativos	101.440
	Equipamientos Deportivos y Recreativos	34.170
	Equipamientos Colectivos Culturales	26.900
Total		162.510
Plan parcial 4	Equipamientos Colectivos Culturales	49.550
Total		49.550
Total equipamientos definidos por el POZ		296.990

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. "Equipamientos sociales del POZ". *Operación Estratégica Nuevo Usme*. 2007, p. 159.