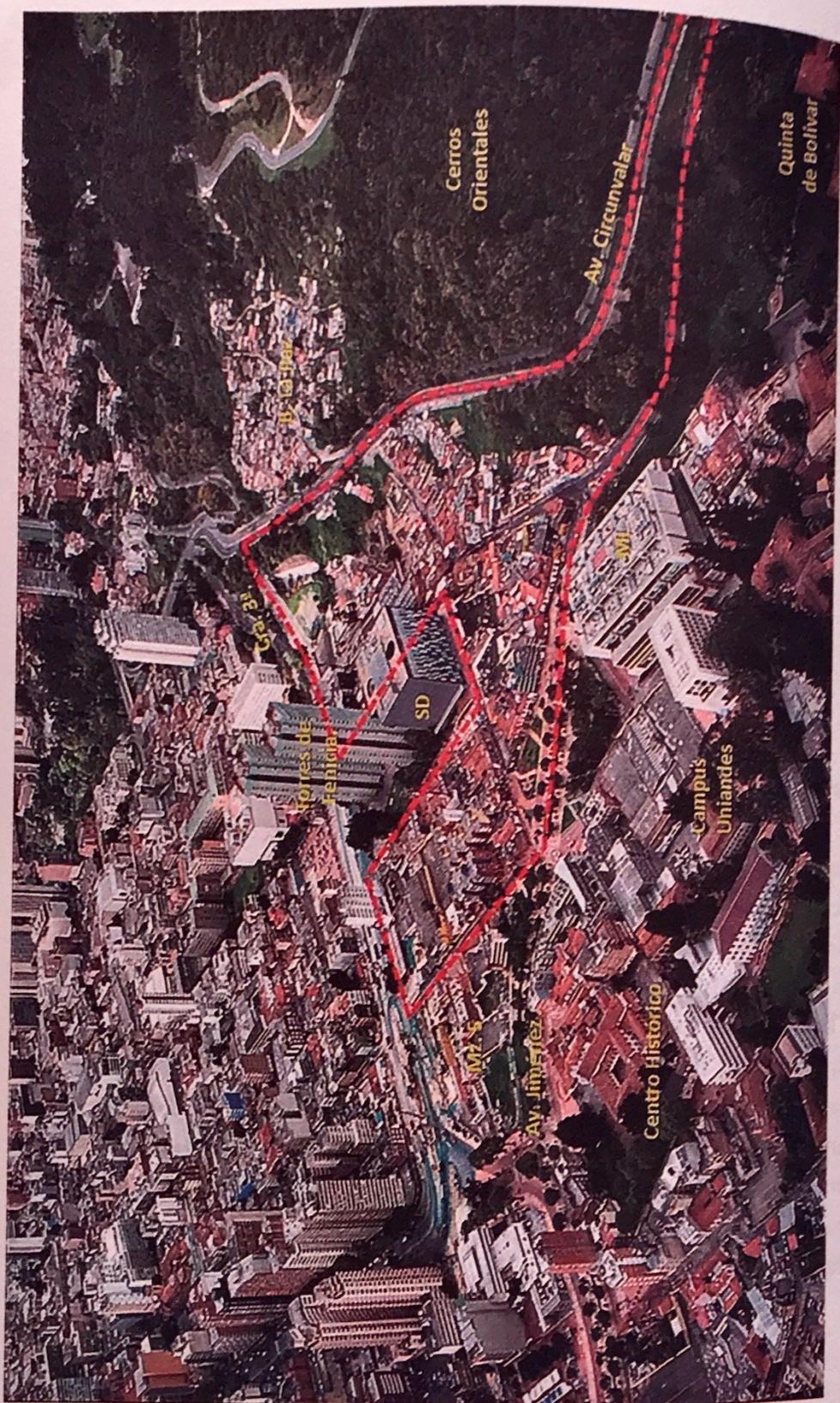


17. Renovación urbana gestionada por la academia

Maurix Suárez Rodríguez

A diferencia de cuando se hacen ejercicios académicos, en la realidad los lotes nunca se entregan limpios al planeador, es decir, siempre tienen restricciones particulares de orden legal, técnico o social que requieren especial atención en el proceso de planeación. Cuando son grandes porciones de tierra las que se van a intervenir, como en el caso de la renovación urbana, estas consideraciones cobran mayor importancia.

El Triángulo de Fenicia es un proyecto institucional de la Universidad de los Andes, manejado desde el programa Progresía Fenicia. Este es un programa de la Rectoría, cuyo propósito es manejar las relaciones con el entorno inmediato del campus. En él participan todas las facultades de la universidad, pues la construcción de ciudad es un tema interdisciplinario. El plan parcial interviene un área bruta de 8,8 hectáreas, delimitada en el polígono que se muestra en la fotografía 1.



FOTOGRAFÍA 1. Área de intervención del programa Progresos Fénicia
Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fénicia.

Características

- Es un programa de alta complejidad. El resultado no es la formulación del plan parcial sino de un espacio urbano consolidado, con una *comunidad fortalecida* social y económicamente.
- Es un proyecto de largo plazo; por lo tanto es *un proyecto de ciudad*, concertado con una población consolidada en el sitio y que necesita de soporte institucional continuo.
- Es un proyecto que trasciende una estética preconcebida (proyectos de maquillaje urbano). Su configuración física debe reflejar las condiciones sociales, productivas y ambientales propias de una *intervención incluyente y diversa* (Universidad de los Andes, 2014).

Objetivos

- Potenciar la localización en el piedemonte, introduciéndolo en Fenicia y articulándolo con el espacio público existente y reconocido.
- Integrar al desarrollo futuro los inmuebles y lugares que forman parte de la memoria colectiva y potenciarlos.
- Promover la articulación social, cultural y económica por medio de nuevos espacios públicos y recorridos.
- Desarrollar sistemas de servicios públicos con tecnologías más eficientes que fortalezcan a Fenicia como referente de sostenibilidad.
- Desarrollar arquitectura que dé cuenta de proyectos innovadores por su imagen, sistemas constructivos y la variedad de usos articulados (Universidad de los Andes, 2014).

Uno de los retos más difíciles de la renovación urbana es el manejo de comunidades. Siempre hay quienes, independientemente de lo que se formule, no estarán de acuerdo; entre quienes lo están, hay diferentes visiones sobre lo que se debe hacer; hay quienes quieren irse o quienes quieren seguir en el sector a toda costa. Por eso las propuestas de renovación, si bien deben ser claras y no dejar vacíos normativos en sus lineamientos para los futuros desarrollos, no deben obligar, sino ofrecer opciones —eso sí, bien claras y sin lugar a interpretaciones— para integrarse al proyecto o para vender su propiedad.

Esta socialización con las comunidades que habitan el sector ha sido clave, pues debido a los procesos de expropiación por vía administrativa para el proyecto de la Manzana 5^[1] desconfían de estos procesos, ya que sienten que los desplazan y no ven avance en las obras que prometieron iban a traer un mejoramiento urbano en el sector. Esta es otra razón por la que es clave dar a conocer a las comunidades los cronogramas de ejecución, para que entiendan que los procesos de renovación son a largo plazo y se desarrollan por etapas.

Otro reto importante al que se enfrenta un gestor de renovación urbana a través de la figura de plan parcial es que no existe una regulación clara para los planes parciales de renovación; solo existe para los de expansión y aún no es clara para los de renovación urbana. Por esta razón, se ha requerido aprobación de distintas entidades a las que solo les importan los requisitos de su ámbito de acción e ignoran los de las demás; a la Secretaría de Movilidad le interesa únicamente la movilidad, a la división de Patrimonio solo los de patrimonio. Es muy difícil gestionar la aprobación de un proyecto cuando cada actor regulatorio ignora las necesidades de otras autoridades.

Uno de los déficits más importantes que tiene Bogotá tiene que ver con la relación de espacio público en función de su número de habitantes. Según la OMS, se requieren como mínimo 10 m² por habitante y la capital cuenta con 4. Por tal razón, el Plan Parcial Fenicia, como instrumento de renovación urbana, es un fuerte elemento reestructurador entre lo público y lo privado, por lo que en pleno centro de la ciudad se pasaría de 2,7 m² de espacio público por habitante a 4,5 m² mediante la reformulación de la proporción entre área pública y área privada ocupada, como se ve en la figura 1.

Ahora bien, esta reestructuración no solo se debe dar en términos de cantidad, sino de calidad. Esto quiere decir que con parte de la generación de valor derivada de la densificación del sector mediante mayor edificabilidad (en los espacios en blanco), se deben financiar las obras de mejoramiento de los parques, andenes y plazoletas ya existentes, además de la ampliación de las nuevas obras, como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios.

1 La Manzana 5 es un proyecto de renovación urbana emplazado sobre 2 lotes entre la carrera 3 y el eje ambiental, y entre calles 19 y 20 en el centro de Bogotá. Se pretende que contribuya con nuevas áreas de espacio público, viviendas y locales comerciales que potencien las actividades de la zona. La polémica alrededor del proyecto se dio porque, según los antiguos dueños de los predios, los pagos que recibieron fueron tan solo una fracción de su verdadero precio.

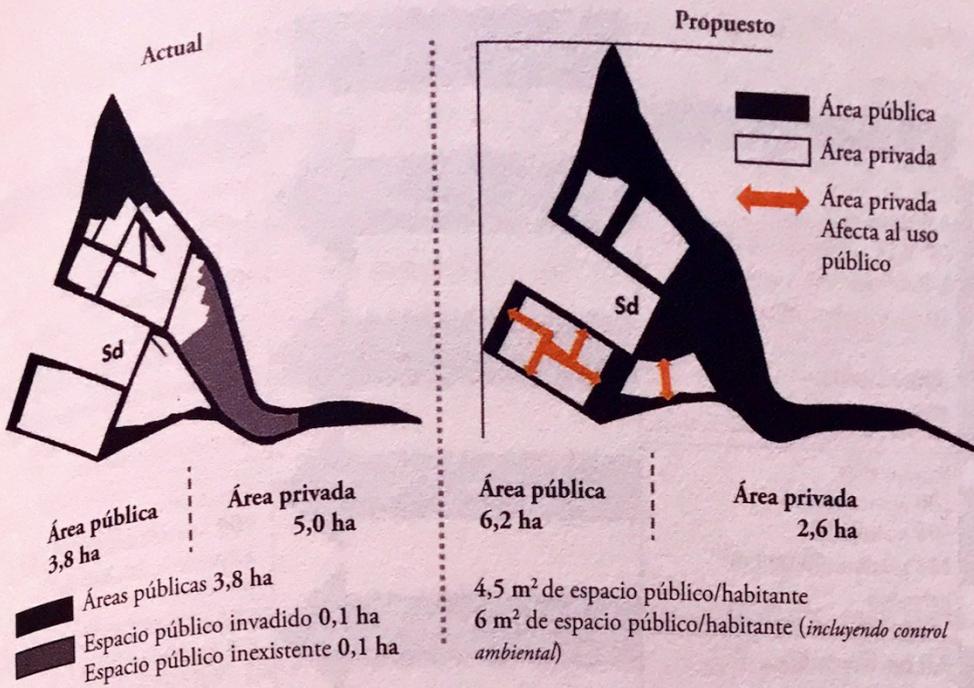


FIGURA 1. Comparación entre la situación actual y lo que se quiere lograr
Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

Como ya se mencionó, en el programa Progresía Fenicia participan todas las facultades, y junto con la de Economía se hizo un censo actual del sector y de cómo distintas alternativas de participación permitirían a la población intervenir en cambios favorables, producto de la ejecución del plan parcial, en aspectos como la demografía, la situación predial y los indicadores de espacio público (véase la figura 2).

Estas alternativas de participación son muy importantes. Por ejemplo, el hecho de pasar de 460 hogares a 900 apartamentos, permitiendo a quienes quieran permanecer en el sector recibir su pago en área, es una gran oportunidad en términos de movilidad y calidad de vida. El 67% de la población económicamente activa (PEA) trabaja en el sector; así, pueden caminar o utilizar medios de transporte no motorizados, pueden almorzar en casa, llegar más temprano y recibir a sus hijos cuando lleguen del colegio. La posibilidad de quedarse también es importante para la economía de las familias cuyos responsables económicos trabajan en el centro, pues el costo de transporte puede consumir hasta un 25% de los ingresos de un hogar pobre. Teniendo esto en cuenta, otro factor determinante en el momento de formular el plan parcial es que las familias ni siquiera requieran de un traslado temporal. La fase 1 del plan proveerá la gran mayoría de las viviendas y el comercio para quienes deseen permanecer en el lugar; en la fase 2 se construirá el espacio público y el excedente de viviendas y comercio.

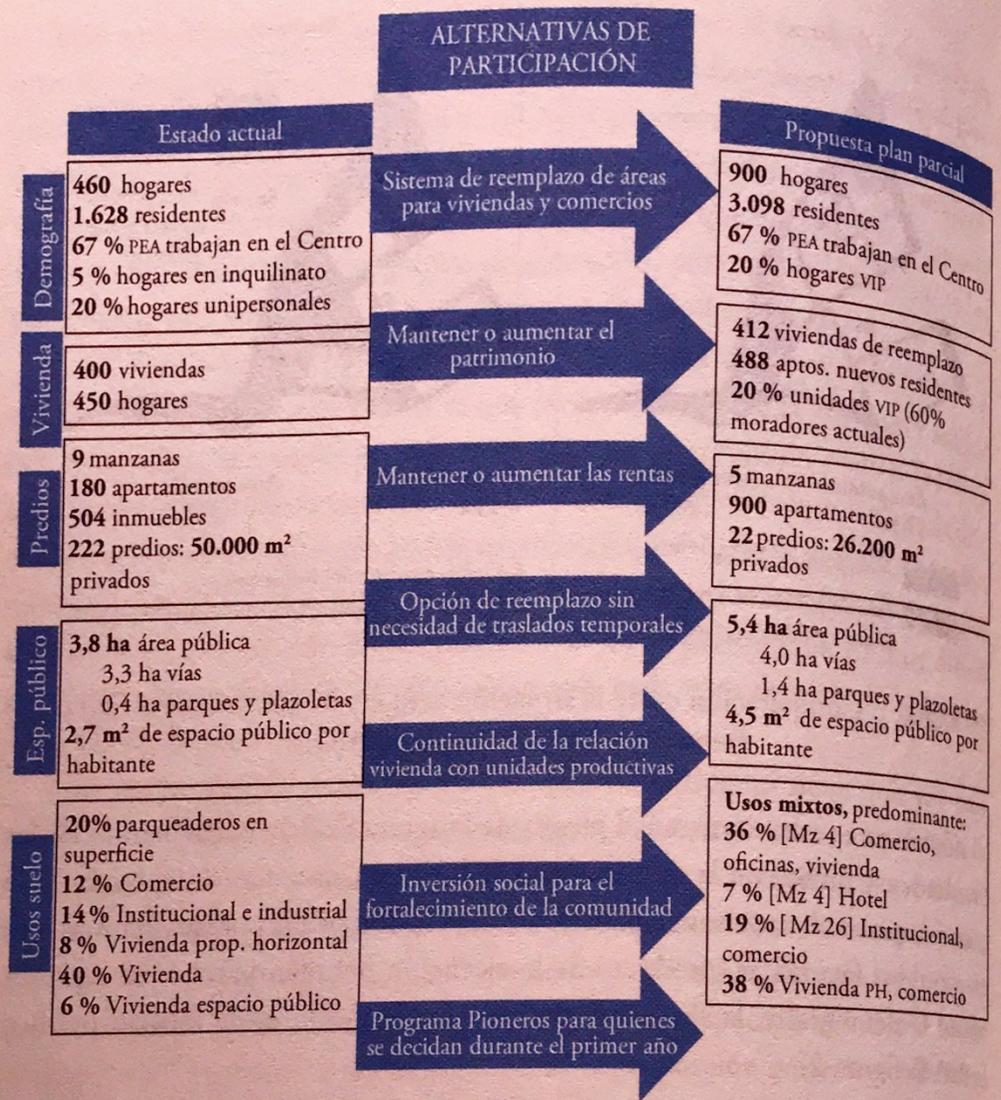


FIGURA 2. Alternativas de participación
Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

Además, esta posibilidad de permanecer genera valor para las familias que decidan hacerlo, pues el canje en área es 1 a 1, es decir que un apartamento de 80 m construido en 1985 sin tubería en PVC, sin instalaciones de gas natural y con poco confort, es canjeado por un apartamento que cumple todas las regulaciones vigentes, con un diseño moderno, y que en el momento de venderlo vale más.

Otra cifra relevante es que del 20 % del área ocupada por parqueaderos en superficie, todos (salvo uno) son operados por arrendatarios, lo que hace que por cada predio existan dos actores con quienes negociar. Algunos de estos parqueaderos son ilegales, y se sabe de la existencia de otro tipo de negocios ilegales de la calle 22 hacia el norte. Esto dificulta la negociación, pues no solo hay el

doble de actores en los predios que tienen arrendatarios de vieja data, sino que se entra a negociar con establecimientos que por su condición de ilegalidad generan altas rentas que son difíciles de compensar con la restitución de un área para un negocio legal.

Un aspecto muy importante en esta operación es la estrategia de mitigación de riesgo de adquisición de los inmuebles, que consiste en que estos se mantienen en una fiducia, así el predio se intervenga en cinco años. Esto permite a los residentes vivir en el inmueble, pero garantizando la continuidad del plan parcial.

Propuesta

Como la Universidad no es un promotor que busca utilidades, este rubro en el modelo de gestión para adquisición de suelo fue medido en términos de las externalidades positivas que se generan para ella.

Del estudio de las condiciones del lugar y teniendo como lineamientos los objetivos del plan, después de talleres de trabajo con la comunidad y la Facultad de Arquitectura surgió la propuesta de implantación que se detalla a continuación.

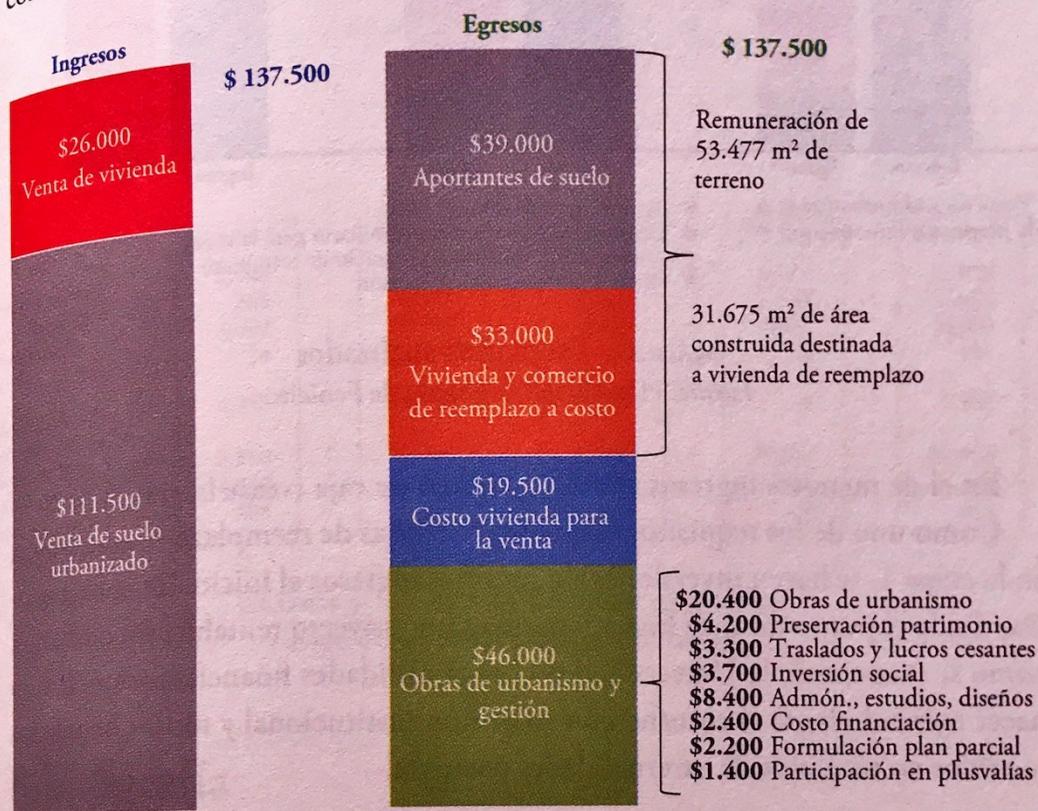
El esquema urbano responde a los siguientes acuerdos con la comunidad:

- Preservar los *cerros orientales*, su conexión con la ciudad y la vista hacia ellos.
- Considerar la *calle 22* y el *eje ambiental* como elementos centrales de circulación.
- Recuperar los *parques* y zonas verdes.
- Generar más espacios para desarrollar *vivienda* en diversas alturas y usos diversos que traigan más actividad.
- Desarrollar espacios para el *comercio* en los primeros pisos.
- Potencializar el *eje turístico* de la zona, aprovechando elementos de *patrimonio* y conservación que hoy se tienen.
- Velar por espacios comunitarios, para la *infancia* y la *tercera edad*.
- Mejorar la *seguridad*, atada al mejoramiento de las rutas de *acceso*, la calidad de los *andenes* y las vías de acceso al barrio (Universidad de los Andes, 2014).

La necesidad de desarrollo por etapas se divide en unidades de actuación urbanísticas (UAU) (véase la figura 3).

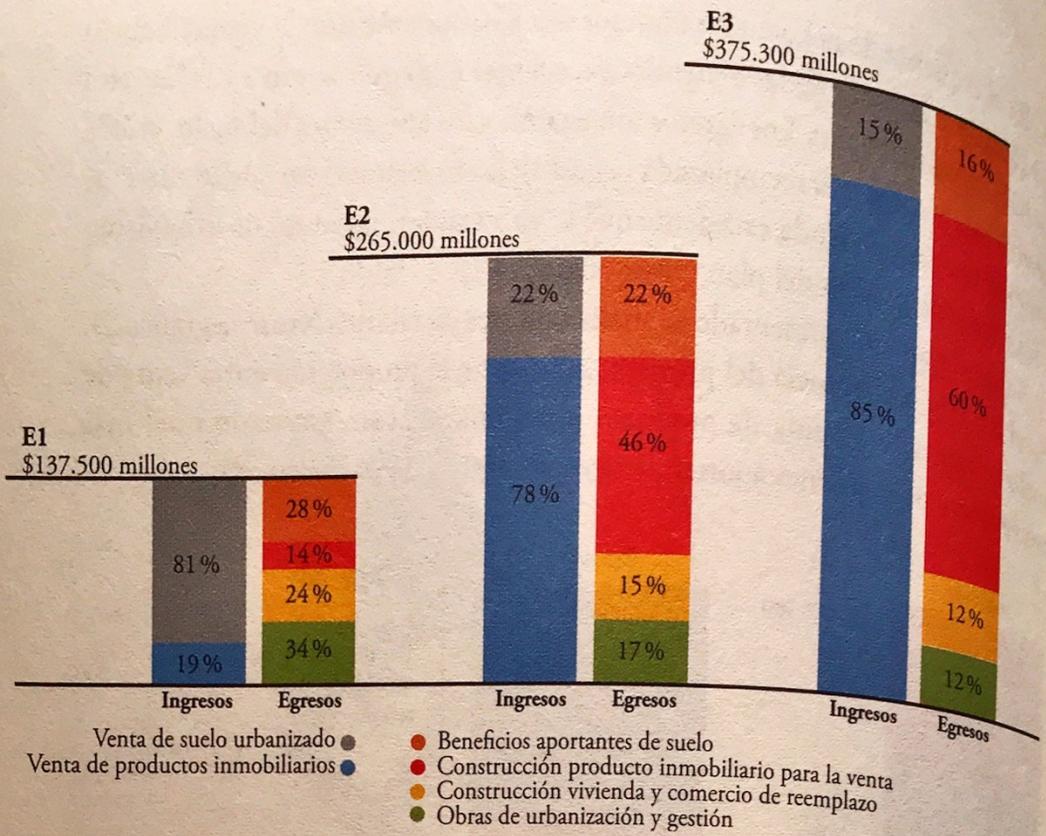
En el esquema de negocio los ingresos son básicamente dos: la venta de suelo urbanizado y la venta de las viviendas excedentes a las que se van a canjear con los habitantes del sector. Los egresos son cuatro: a los aportantes del suelo, el área de vivienda y comercio reemplazada (a costo); las inversiones en costos directos e indirectos para vivienda excedente que se va a vender; las obras de urbanismo y los costos de gestión del plan (véase la gráfica 1).

Sobre el esquema presentado se analizaron tres escenarios (véase la gráfica 2). En el tercero, a diferencia del primero, se invierte la proporción entre venta de suelo urbanizado y venta de producto inmobiliario. Este escenario es el más conveniente para quienes aportan la tierra a cambio de participación.



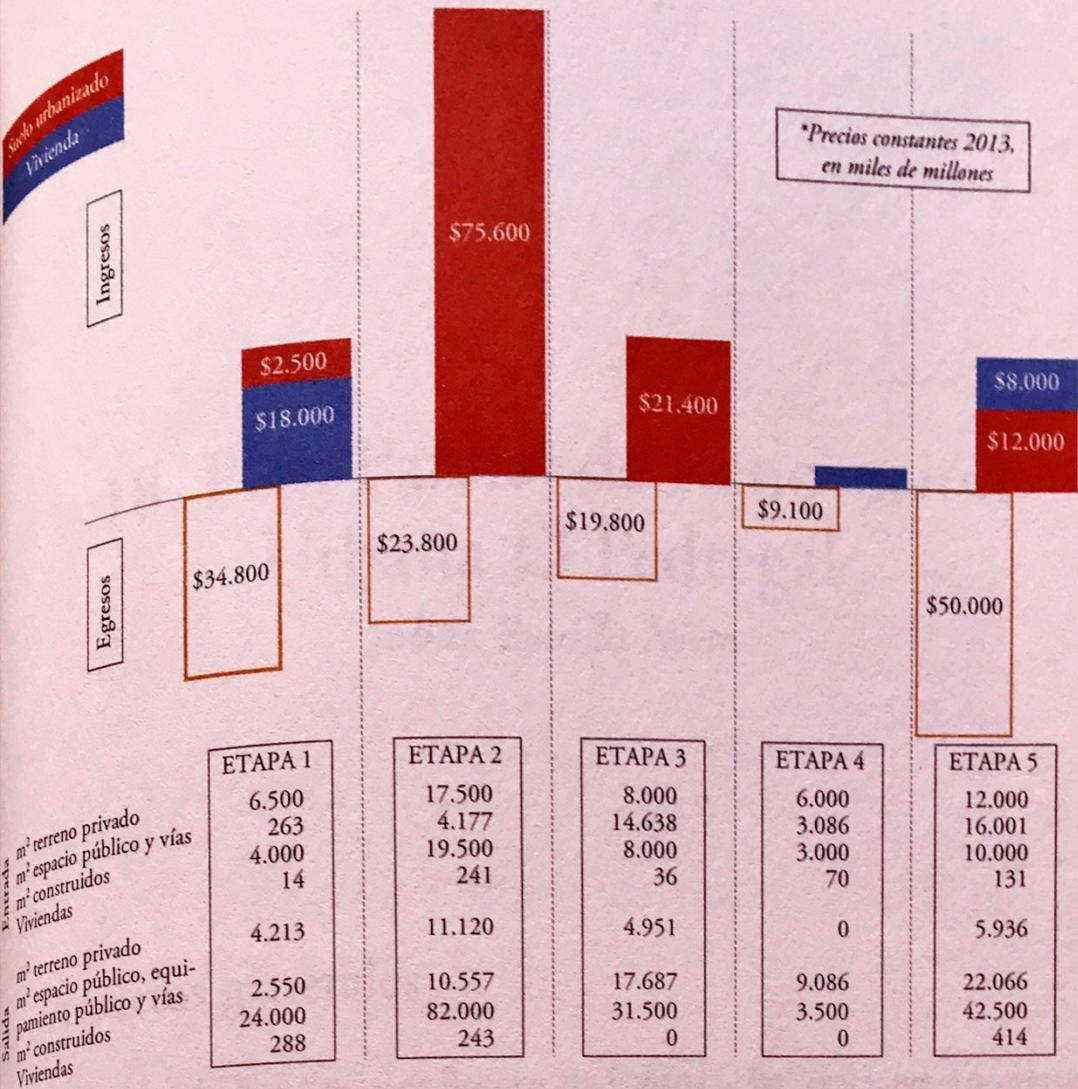
GRÁFICA I. Ingresos y egresos (en millones de pesos)

Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fenicia.



GRÁFICA 2. Escenarios analizados
Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

En el de menores ingresos se evaluó el flujo de caja (véase la gráfica 3). Como uno de los requisitos es que las viviendas de reemplazo se construyan en la etapa 1, se hacen inversiones sin mayores ingresos al inicio. En consecuencia, desde el punto de vista financiero no es un proyecto rentable; sin embargo, como se mencionó, la Universidad no busca utilidades financieras con él, sino hacer más coherente el entorno con su misión institucional y recibir beneficios medidos en términos de externalidades positivas.



GRÁFICA 3. Comparación entre escenarios
Fuente: Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

Bibliografía

Plan Parcial Triángulo de Fenicia. (2012). Universidad de los Andes. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalsDP/OrdenamientoTerritorial/ArchivoPlanesParciales/Plan_Parcial_Tri%Elngulo_Fenicia/DTS_TrianguloDeFenicia_2012.pdf.

Universidad de los Andes. (2014). Ajustes a la formulación. *Plan Parcial Triángulo Fenicia*. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_2014-08-08-min.pdf.