

Mesa de Vivienda de Interés Social – Diego Echeverry Campos

OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME

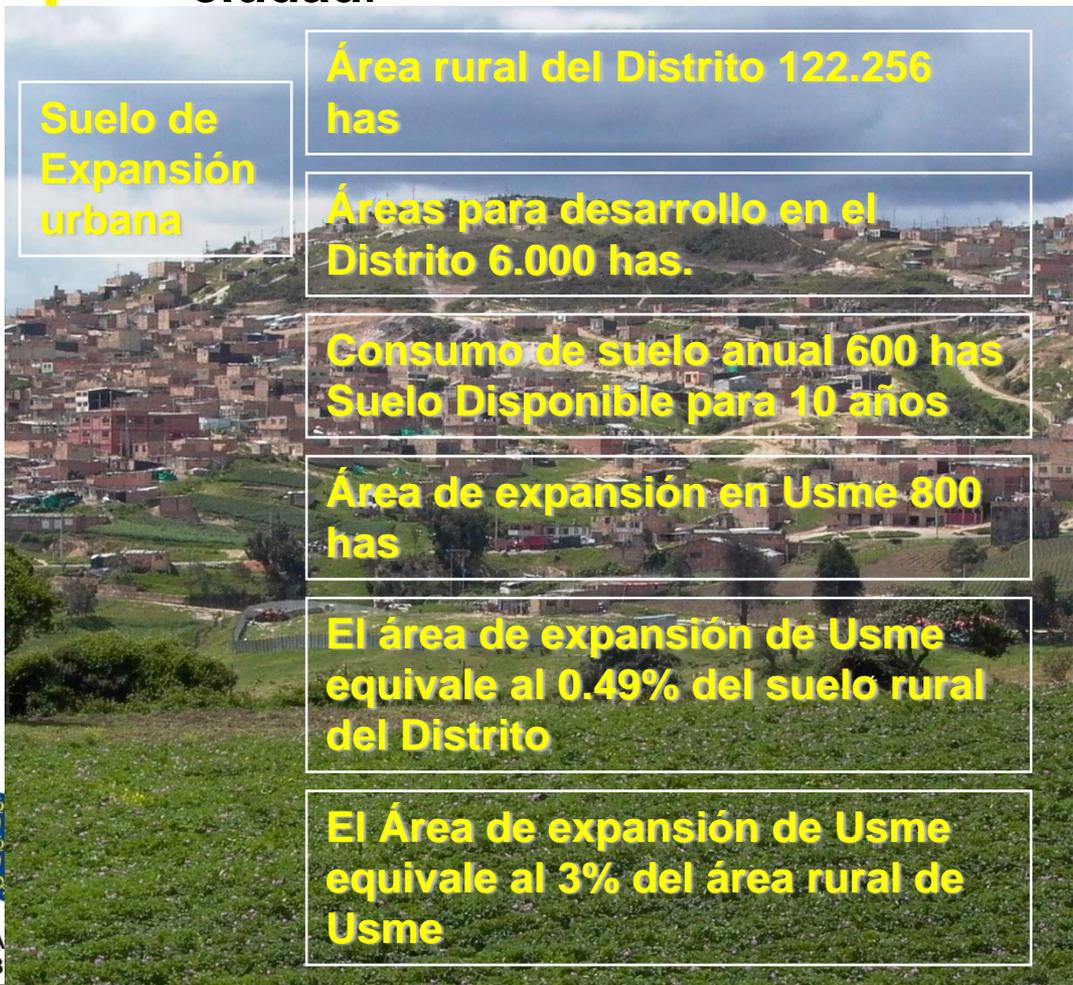
Proyecto de tercera generación – promovido
por Metrovivienda

Febrero de 2.008



EL TERRITORIO

El territorio donde se ubica la Operación, en el contexto de la ciudad.



Suelo de Expansión urbana

Área rural del Distrito 122.256 has

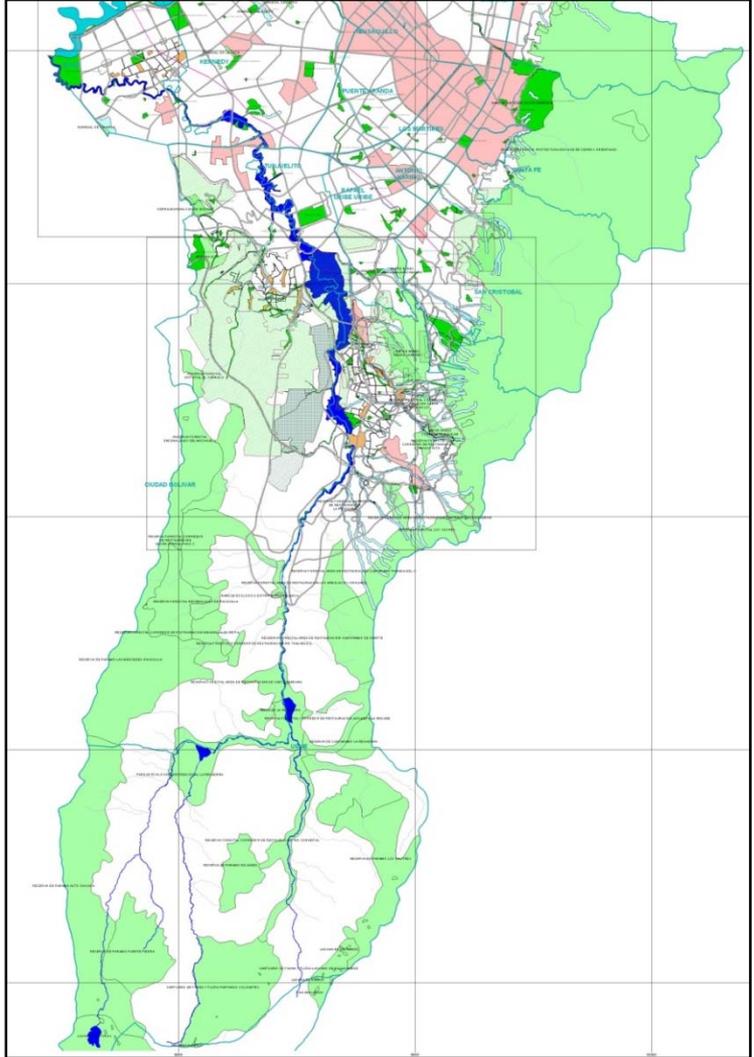
Áreas para desarrollo en el Distrito 6.000 has.

Consumo de suelo anual 600 has
Suelo Disponible para 10 años

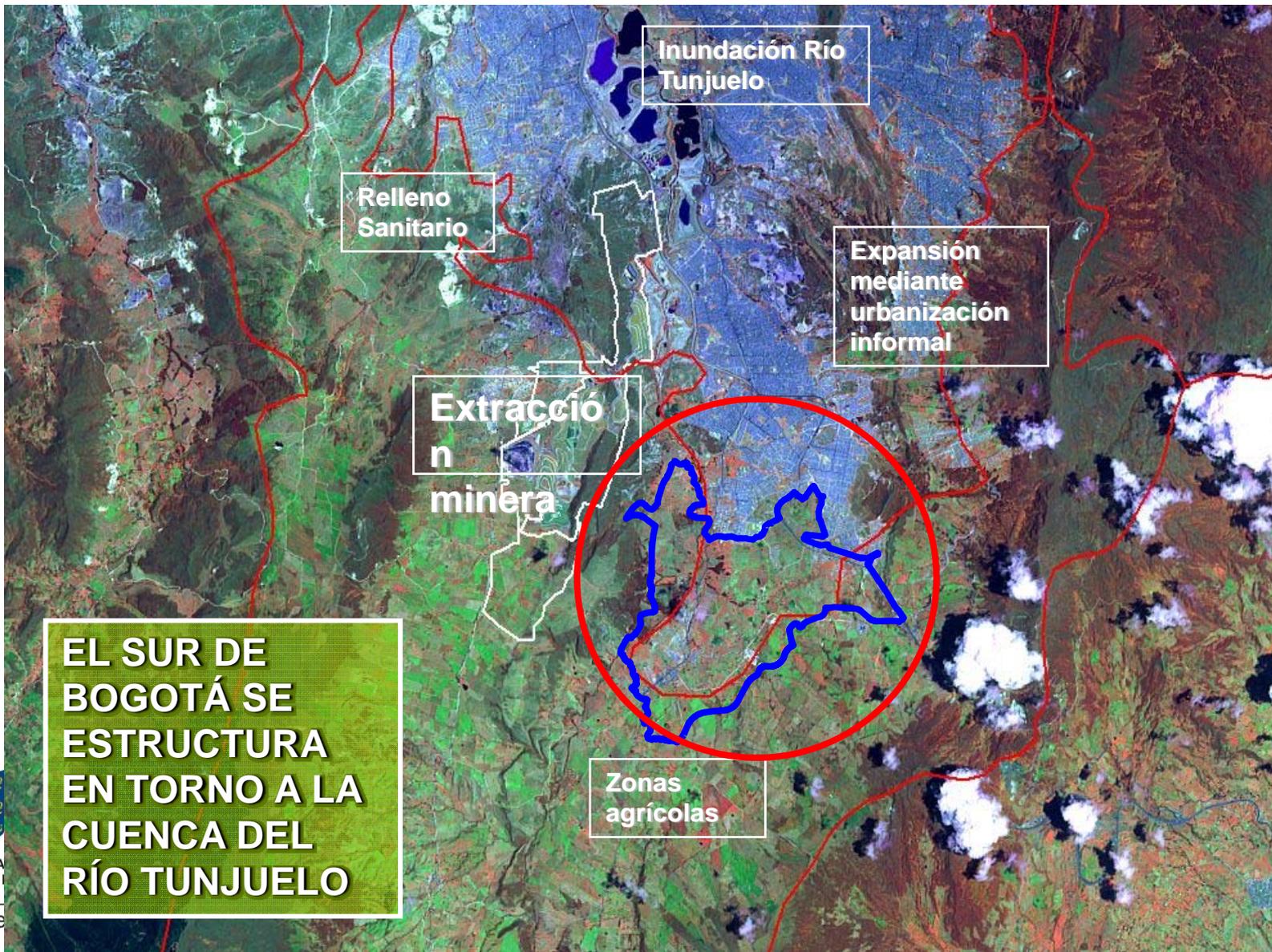
Área de expansión en Usme 800 has

El área de expansión de Usme equivale al 0.49% del suelo rural del Distrito

El Área de expansión de Usme equivale al 3% del área rural de Usme



POZ Operación ESTRATEGICA NUEVO USME (Decreto 252 de Junio 21 de 2007)



El territorio donde se ubica Operación: Usme un territorio con poca acción pública integral = ciudad desordenada, caótica y con dificultades para su desarrollo.

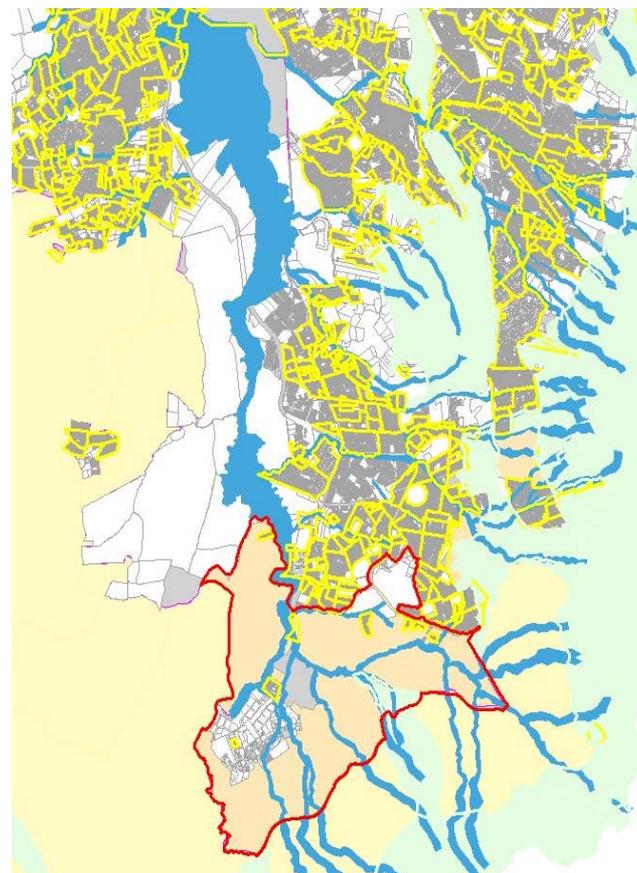
Crecimiento Urbano en Usme

Durante 50 años, se han desarrollado 3.200 hectáreas, 95% de forma ilegal.

Estas equivalen a UNA Operación Usme cada 10 años

El mejoramiento de áreas de desarrollo ilegal le cuesta al Distrito 10 veces más que un proceso de urbanización formal, desviando recursos para inversión social

Aún después de esa inversión, la calidad del espacio urbanizado es inferior al de las zonas desarrolladas formalmente



Barrios de origen informal legalizados a 2007

Derecho a un techo

Porque Bogotá es mi

Hábitat

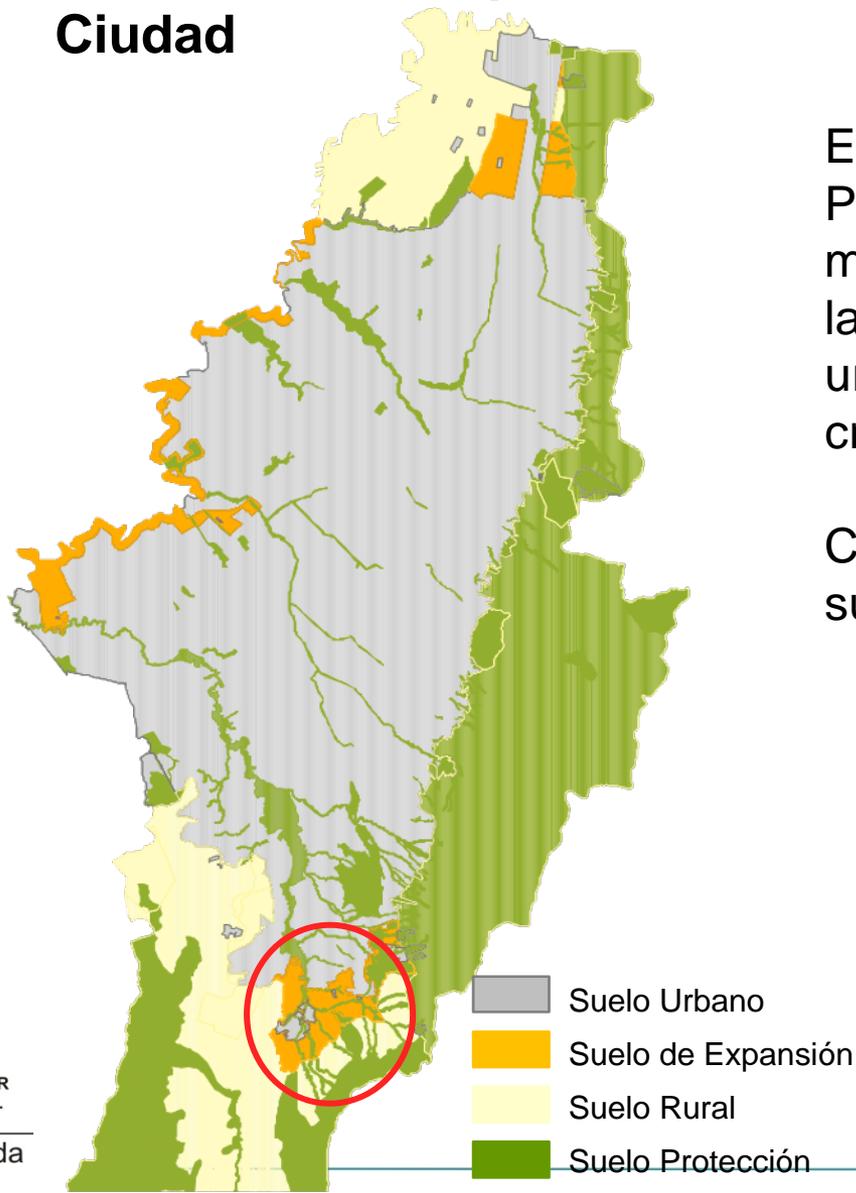
ANTECEDENTES NORMATIVOS

Los suelos de expansión de la Ciudad – Modelo territorial de la Ciudad

El Plan de Ordenamiento Territorial - POT de Bogotá adoptó, como parte del modelo de ordenamiento de la ciudad, la definición de suelos de expansión urbana con base en las previsiones de crecimiento de la misma.

Como parte de esta medida, estableció suelos de expansión en:

- Zona Norte (localidades de Suba y Usaquén): 700 ha
- **Zona sur de la ciudad (Localidades de Usme y Ciudad Bolívar). 800 ha**
- Zona Occidental (Localidades Fontibón y Kennedy): 1.000 ha



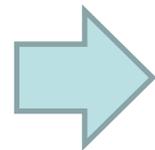


GOBIERNO DE LA CIUDAD

ANTECEDENTES

Se define el crecimiento de la ciudad hacia el sur de la ciudad para:

- Controlar la urbanización informal
- Integrar la zona con otras productivas del oriente colombiano
- Generar otra forma de ocupar el espacio, donde se privilegie a las personas: con espacios públicos y viviendas adecuadas = hábitat digno
- Producir vivienda de interés social y prioritario para las familias de bajos recursos
- Aprovechar la estructura ambiental, para su protección y para el disfrute de los habitantes actuales y futuros
- Construir socialmente un borde urbano rural



Se logra a través de la intervención coordinada y activa de la administración distrital, y la utilización de todos los instrumentos que regulan y ayudan a la gestión del suelo



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Hábitat

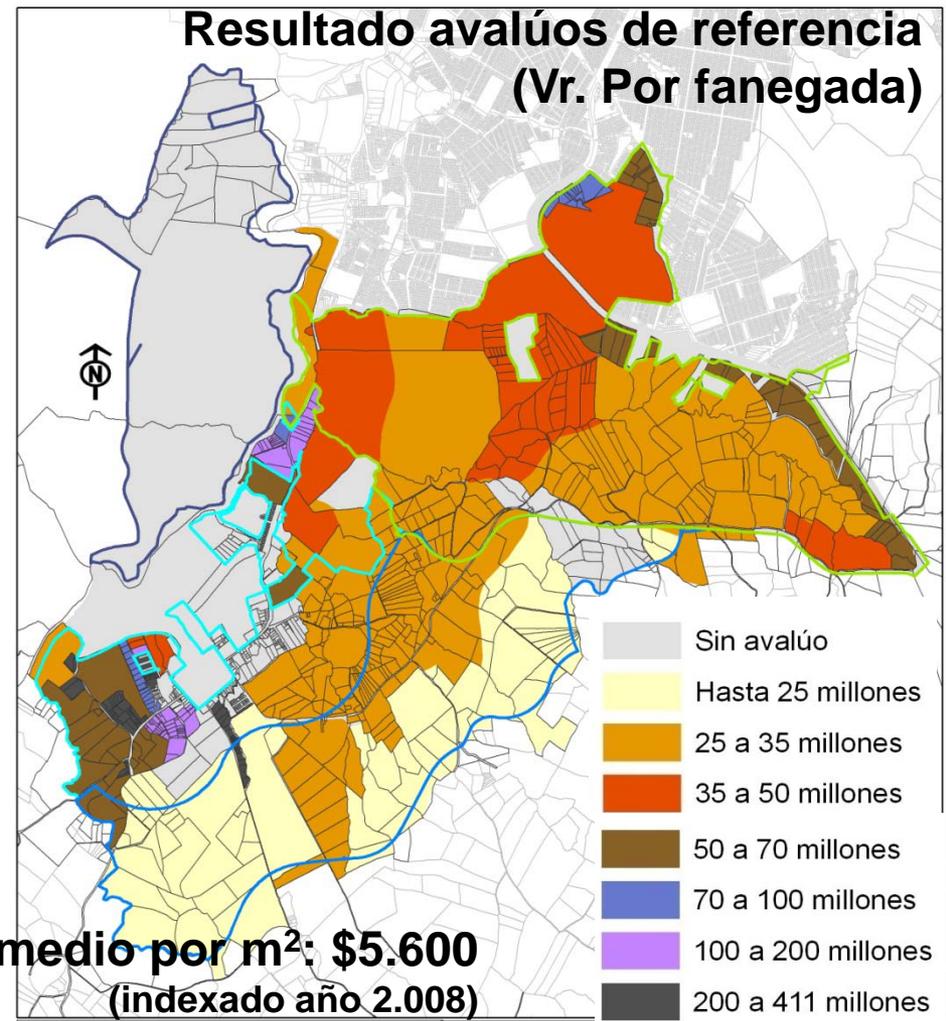
Se formulan y adoptan instrumentos de planificación y gestión de suelo que reglamentan la Operación y le dan vida

1. Anuncio del proyecto: Decreto 266 de 2.003

Objeto: Anunciar la puesta en marcha de la Operación, definir algunas características de la misma y ordenar la realización de avalúos de referencia.

Estos avalúos permiten conocer el valor del suelo de acuerdo con sus características rurales y/o forestales. Los avalúos de referencia fueron elaborados en diciembre del año 2.003 por Catastro Distrital

Impacto: Poder descontar las plusvalías generadas por el desarrollo del proyecto, para utilizarlas en la financiación de la urbanización



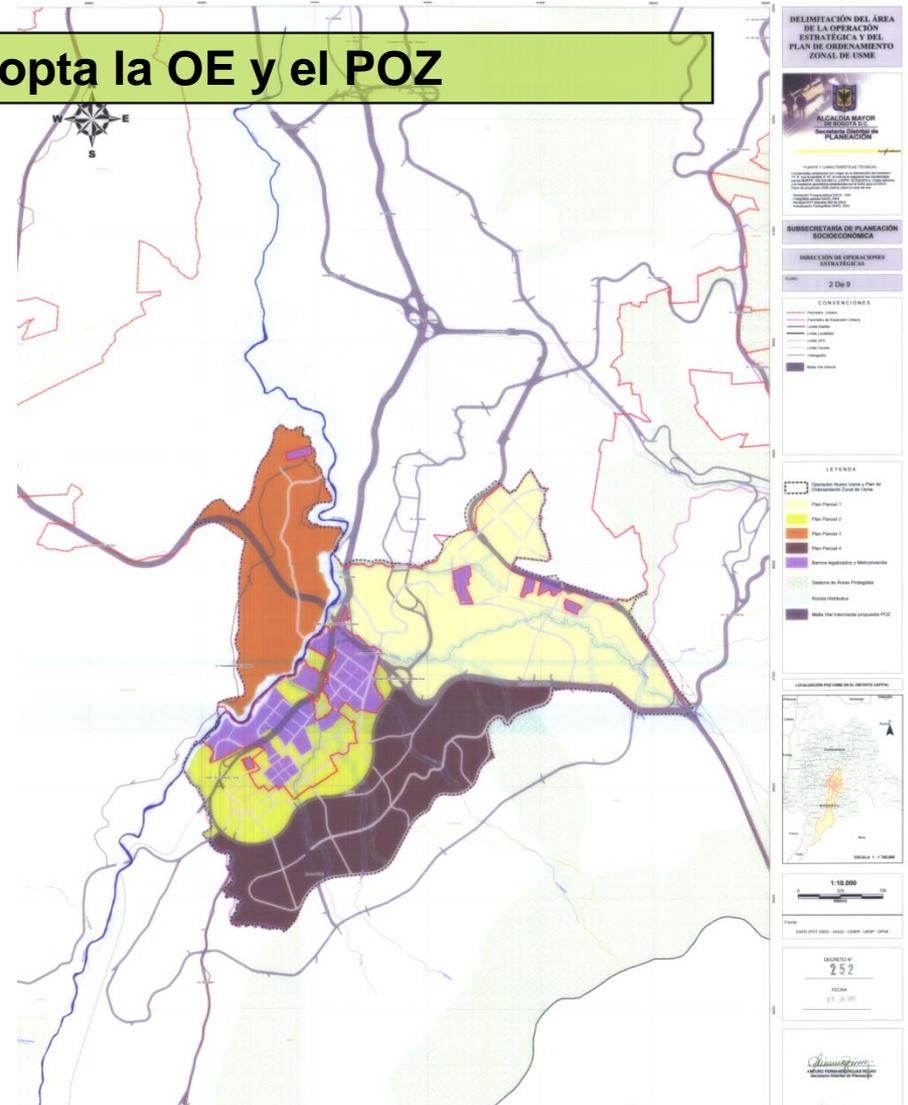
Vr. promedio por m²: \$5.600 (indexado año 2.008)

Se formulan y adoptan instrumentos de planificación y gestión de suelo que reglamentan la Operación y le dan vida

2. Decreto 252 de 2.007 por el cuál se adopta la OE y el POZ

Objeto: Precisar las disposiciones del POT; Definir el modelo territorial y proyecto urbano, las alternativas de participación de los diferentes propietarios del suelo, las formas de financiación de las infraestructuras, las fases de ejecución del proyecto y las condiciones especiales en las que se atenderán los campesinos residentes quienes quieren seguir manteniendo sus condiciones de vida campesina: y el arreglo institucional.

Impacto: Definir las condiciones para poder intervenir la zona y las condiciones de juego para los agentes públicos y privados

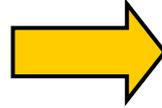


ESTRUCTURA INSTITUCIONAL : FUNCIONES



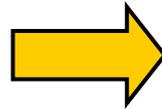
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Sector Hábitat



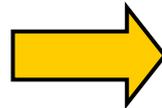
Coordinación de la gestión y ejecución
Cronograma de ejecución
Esquema de subsidios
Formulación y ejecución de los PP

Sector Gobierno



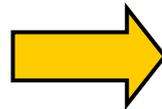
Gestión pública local
Organización comunitaria y participación

Sector Localidades



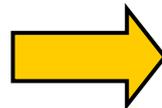
Control social, organización y participación
Control policivo

Sector Ambiente



Política de ruralidad
Transición urbano – rural, construcción del borde
Productividad rural

Sector Planeación



Agricultura urbana
Seguimiento y evaluación de la Operación y de la inversión pública distrital
Articulación con el MPT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT

Metrovivienda

COMUNIDAD

Derecho a un techo

Porque Bogotá es mi



Cump. Política ruralidad. Coordinar actividades del sector ambiente en relación puesta en marcha de la O.U. Diseñar ,programar y puesta en marcha construcción de Borde. Evaluación Evaluación Conservación, cobertura vegetal, conectividad est. ecol. ppal., proy. Prod. Borde, agricultura urbana, tecnologías limpias.

Proceso de Transición del uso rural a urbano y Reasentamiento de Población

S. Gobierno

Ejecutar los procesos de gestión pública local, información a la ciudadanía y fortalecimiento de la organización comunitaria para la población residente (actual y futura)

Localidades

Alcaldía Local, JAL.

Monitoreo y prevención del fraccionamiento y la urbanización ilegal. Control Polícivo.
Partic. Organización comunitaria, Apoyo la articulación población residente y las entidades

S. Hacienda

Operación Nuevo Usme FORMULACION Y GESTION

Análisis patrimonial-Hallazgos

S. Cultura

S. Integración Social

Orden Nacional

MAVDT, CAR

S. Desarrollo Económico

Proceso de Transición del uso rural a urbano y Reasentamiento de Población

S. Movilidad

IDU

Plan de Gestión Ambiental
Coordinar y gestionar las acciones de saneamiento de títulos de propiedad.
Diseñar el esquema de subsidios para vivienda de interés social y prioritario

S. HABITAT

COORDINACION

METROVIVIENDA

OPERADOR URBANO

FORMULACION Y EJECUCIÓN DE PLANES PARCIALES

S. Ambiente

Proceso de Transición del uso rural a urbano y Reasentamiento de Población
Cump. Política ruralidad. Coordinar actividades del sector ambiente en relación puesta en marcha de la O.U. Diseñar ,programar y puesta en marcha construcción de Borde. Evaluación Evaluación Conservación, cobertura vegetal, conectividad est. ecol. ppal., proy. Prod. Borde, agricultura urbana, tecnologías limpias.
Caracterización de la población campesina residente.
Plan de Gestión Ambiental

S. Educación

Caracterización de la población campesina residente.
Formulación, gestión y ejecución de los planes parciales
Mecanismos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios, estudio predial ,e instrumentos de gestión
Esquema gerencial y financiero requerido.
Urbanizador del suelo

S. Salud

S. Planeación

Coord. Gral. Seguim. Y evaluación Compon. Operación
Articular el plan de acción interinstitucional.POT , PDD
Articulación gestión Operación Usme-Macroproyecto
Programar inversión Publica en el area
Formular Fichas reglamentarias Trat. MIB
Análisis patrimonial Hallazgos

DETERMINANTES PARA EL DESARROLLO DE LA OPERACIÓN

EL TERRITORIO

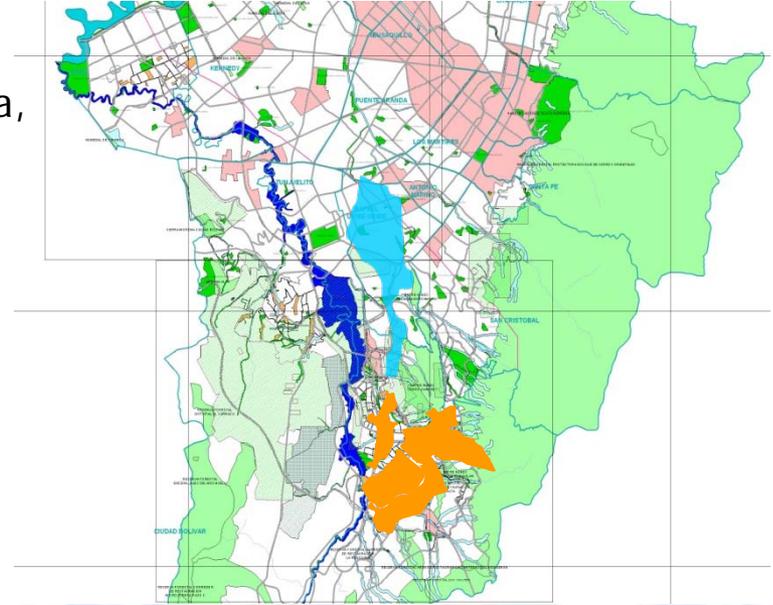
- Tiene al agua como el eje estructurador
- Riesgo ocasionado por las inundaciones, la minería, la contaminación y la urbanización ilegal
- Presencia del hallazgo arqueológico

LA OCUPACION

- La expansión informal
- Antiguo centro fundacional de Usme

LO SOCIAL

- Vulnerabilidad de la población
- Diversidad de actores: fraccionadores, mineros, campesinos, desplazados por la violencia



ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO

Intervenciones coordinadas en el territorio para concretar las disposiciones de los instrumentos de planificación y gestión formulados

ESTRATEGIA DE CONSTRUCCIÓN DE UN BORDE URBANO-RURAL

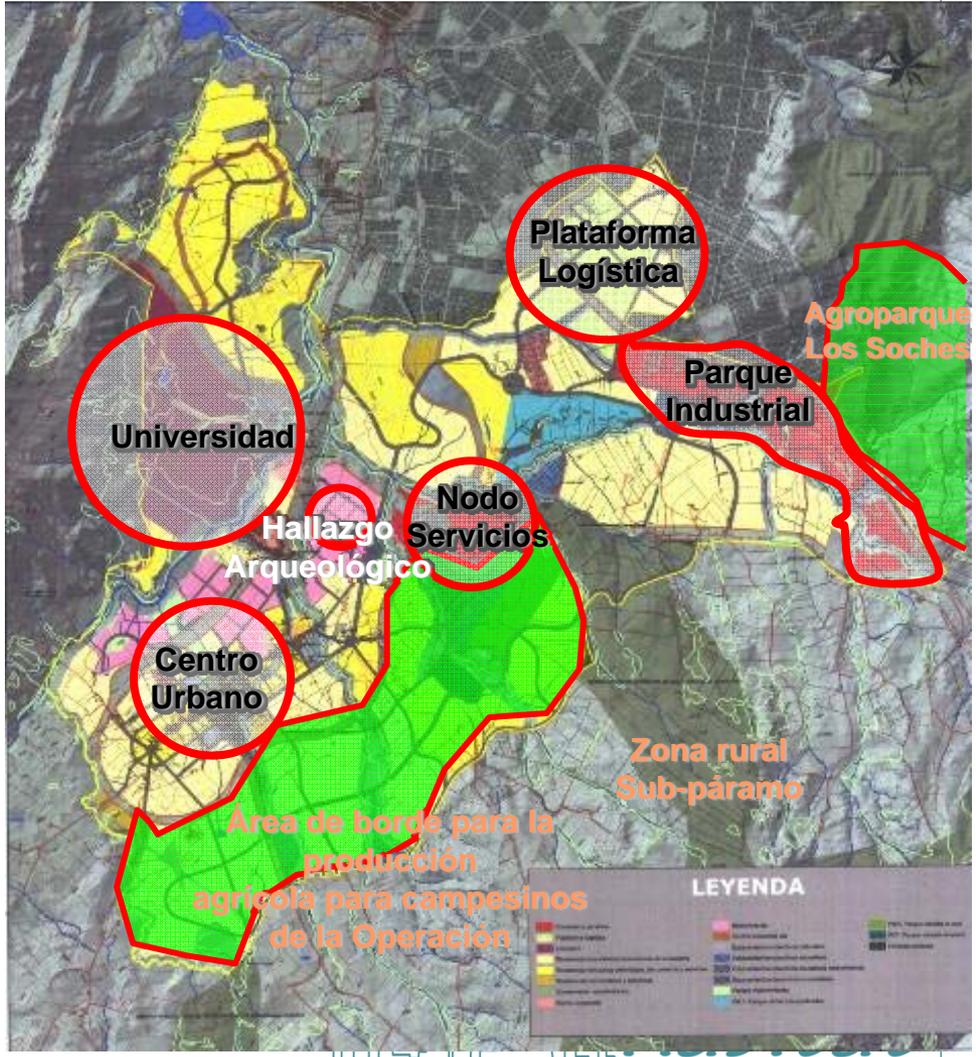
- Ocupación basada en el recurso hídrico como variable de diseño y agricultura urbana
- Protección de la ruralidad y el medio ambiente mediante reasentamiento productivo

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN ECONÓMICA EN EL CONTEXTO REGIONAL:

Conexión de la ciudad al Llano, intercambio de alimentos y educación superior

ESTRATEGIA SOCIAL:

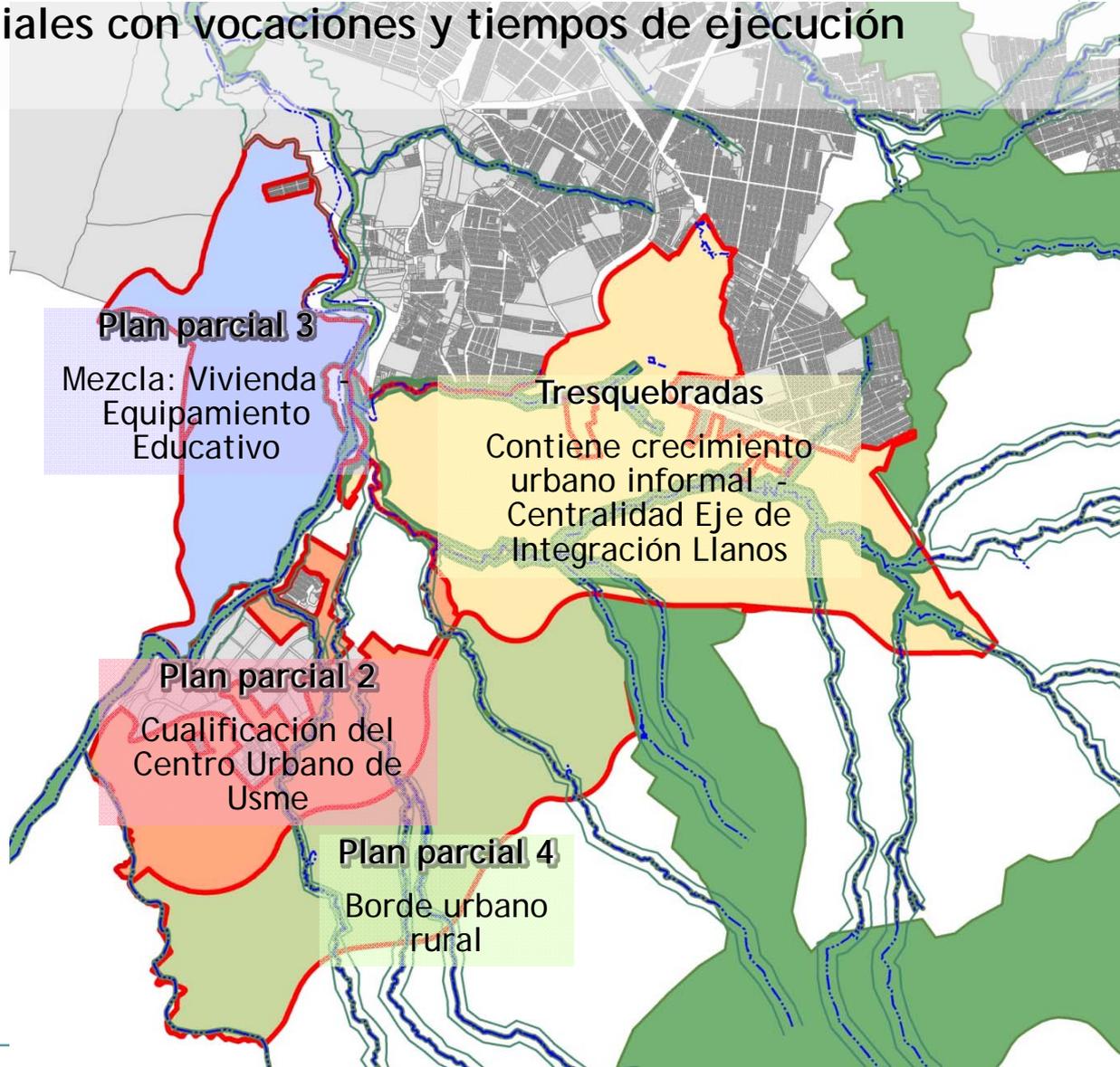
- Acceso a suelo urbanizado para vivienda, destinando entre el 40 y 60% del suelo residencial para VIP en lotes con urbanismo y módulo básico
- Protección de la población campesina mediante reasentamiento y apoyo técnico



ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO

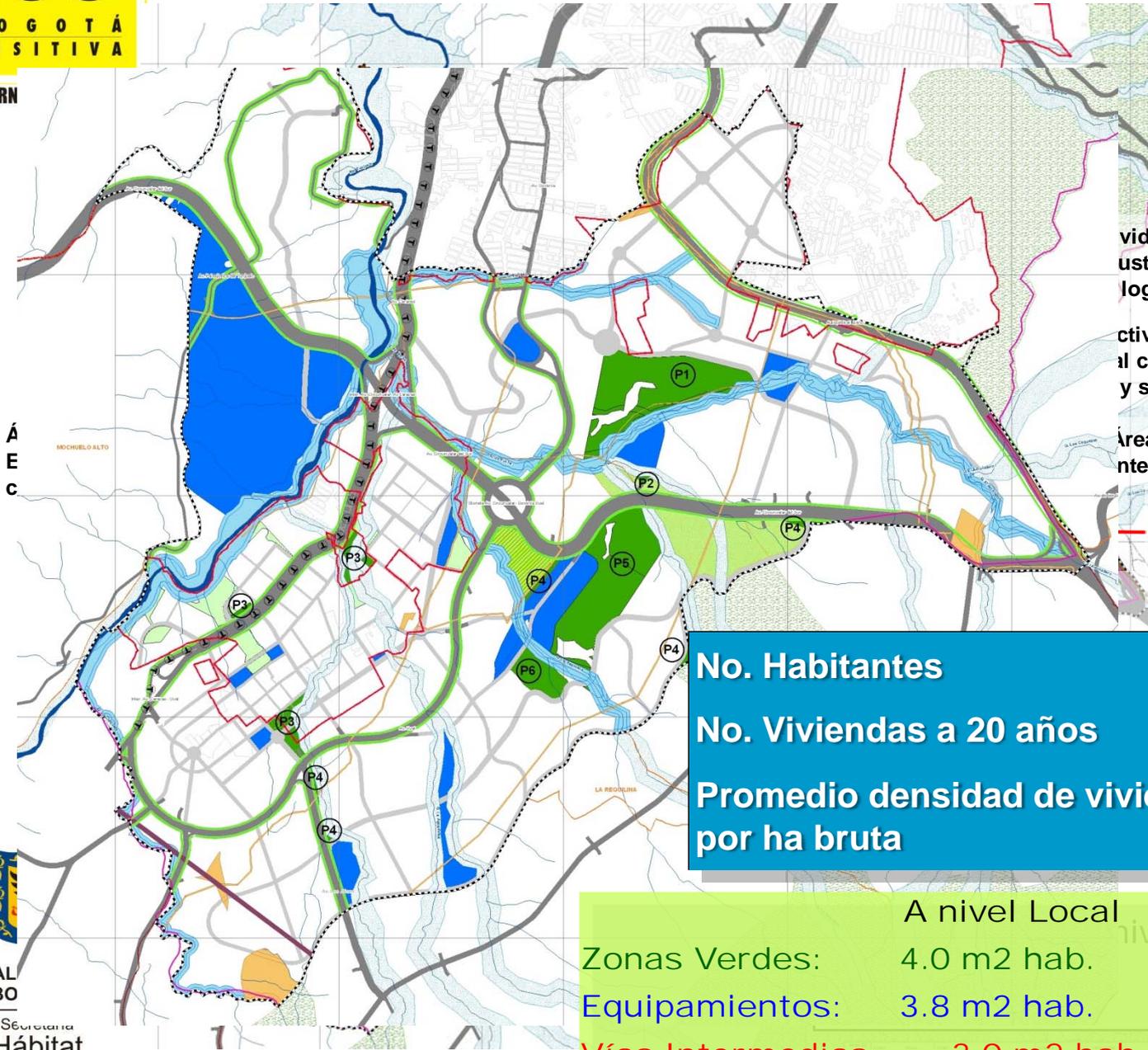
Desarrollo del territorio a través de la formulación e implementación de cuatro planes parciales con vocaciones y tiempos de ejecución diferentes

Plan parcial	Área (ha)	%
Tresquebradas (Plan parcial 1)	322,97	34%
Plan parcial 2	125,36	13%
Plan parcial 3	153,4	16%
Plan parcial 4	224,88	24%
Total Planes parciales	826,61	88%
Total ámbito del POZ	937,97	100%



ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO

GOBIERNO



Actividad urbana integral zona industrial y de servicios (logística central)

Actividad urbana integral zona residencial con zonas delimitadas de parques y servicios complementarios

Área de Actividad urbana integral zona múltiple parque

Área de Actividad urbana integral zona residencial con actividad económica en la vivienda

No. Habitantes	177.000
No. Viviendas a 20 años	50.000
Promedio densidad de viviendas por ha bruta	62.5

	A nivel Local	A nivel Zonal
Zonas Verdes:	4.0 m ² hab.	7.5 m ² hab.
Equipamientos:	3.8 m ² hab.	3.8 m ² hab.
Vías Intermedias:	3.0 m ² hab.	6.5 m ² hab.

ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN



METROVIVIENDA y SDHt

Construcción de una nueva Visión de Promoción y Gestión para la Operación

Los motores de la Operación:

“La Operación como una oportunidad de futuro en el corto plazo”. Consolidar la nueva Centralidad de escala de integración nacional e internacional, combinado con la producción de suelo urbanizado para vivienda destinada a los más pobres de la ciudad:

La localización de la plataforma logística y terminal de intercambio de transporte regional y urbano, en su posible conexión con el plan parcial 4 de borde urbano rural, en relación con la política de abastecimiento alimentaria

La integración de la Universidad Antonio Nariño, un solo predio, un proyecto de rápida intervención, que brida servicios educativos (educación superior y técnica) a la zona

La necesidad de generar suelo urbanizado de calidad para vivienda de interés social dentro de una visión integral de hábitat, accesible para los más pobres

La aparición de un hallazgo arqueológico en el predio El Carmen.

La construcción de cantarrana y su relación con el Río Tunjuelo, la importancia de los servicios ambientales y su aprovechamiento para una intervención integral



En el proceso de ejecución e implementación de las disposiciones del decreto 252 de 2.007 se ha avanzado en:

1. Formulación del plan parcial Tresquebradas (plan parcial 1)

Objeto: Definir el proyecto urbanístico preciso, la norma urbana particular, las condiciones específicas de participación de los propietarios del suelo, el cronograma de ejecución, los mecanismos específicos de financiación, que permitan incorporar la zona al suelo urbano.

Estado actual: Cuenta con resolución de viabilidad No. 1236 de diciembre 2.008

Pendientes: Concertación ambiental y adopción del decreto

Impacto: Permite la intervención física en el territorio, la negociación con propietarios: Empieza la ejecución de la Operación

73 Has. para la construcción de VIS y VIP

- Lotes con Unidad Básica
- Multifamiliares

47 Has. para industria

20 Has. para uso comercial

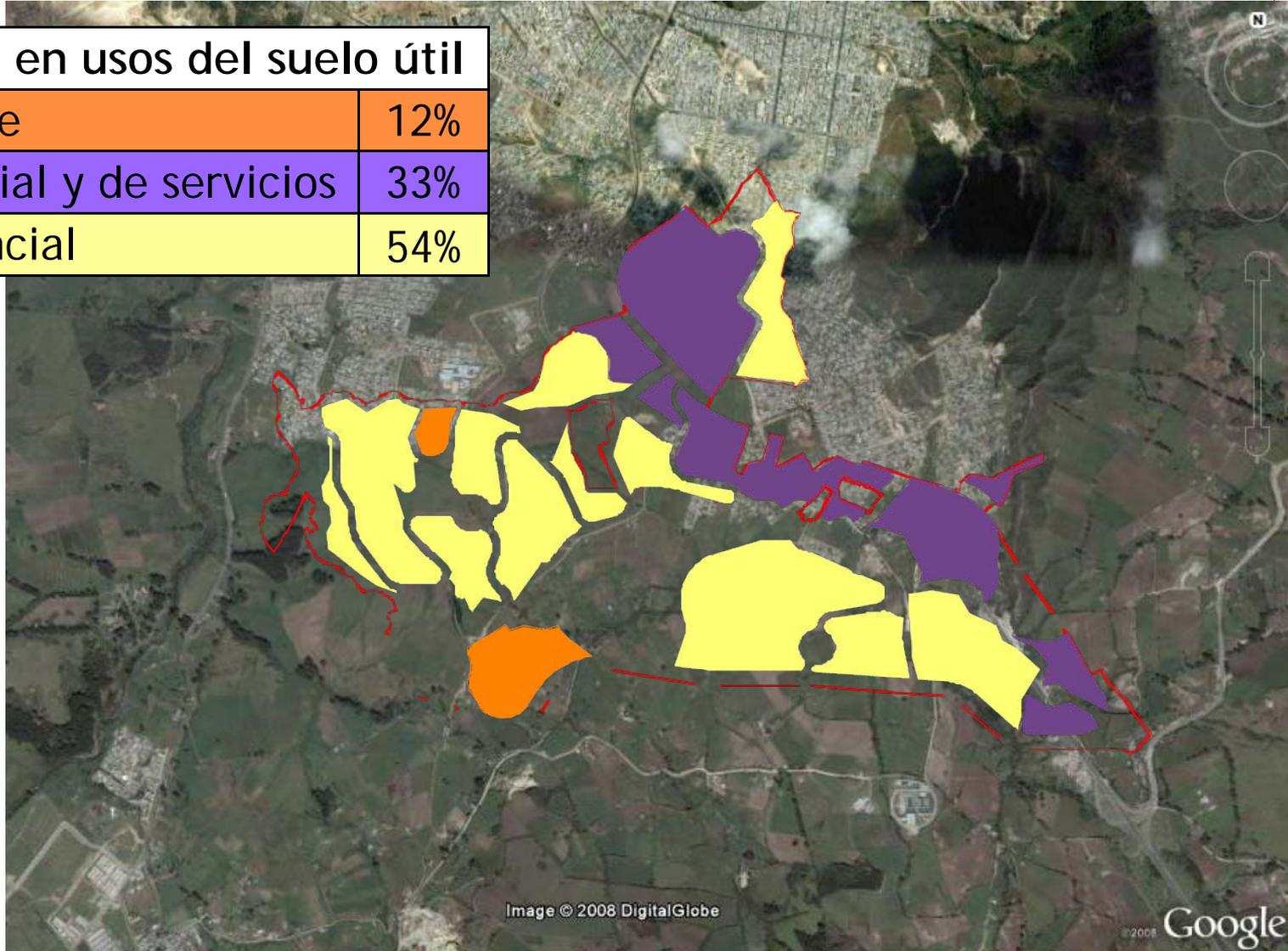
19 Has. para equip. comunales



SUELO URBANIZADO: Áreas privadas donde se desarrollarán los usos permitidos en el plan

Distribución en usos del suelo útil

Zona Múltiple	12%
Zona industrial y de servicios	33%
Zona residencial	54%

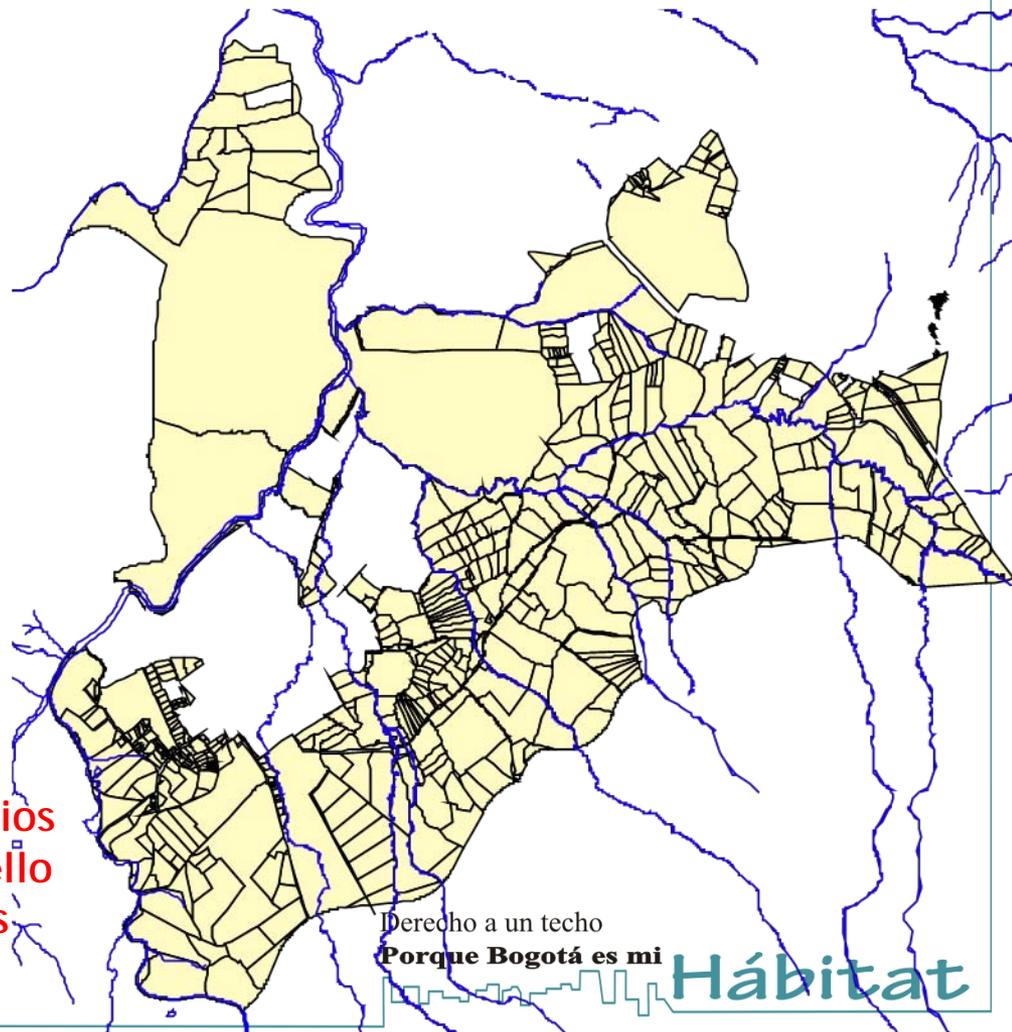


En el proceso de ejecución e implementación de las disposiciones del decreto 252 de 2.007 se ha avanzado en:

2. Declaratoria del derecho de preferencia a favor de Metrovivienda

Objeto: Es una medida que establece que en caso que un propietario de suelo dentro de la OE quiera vender su predio, deberá ofrecerlo en primera opción y por una sola vez a Metrovivienda, para que ésta defina si hace uso del derecho de preferencia y lo adquiere

Impacto: Permite acercarse a los propietarios del suelo, controlar las transacción y con ello el precio del suelo, adquirir suelo en zonas estratégicas de la OE

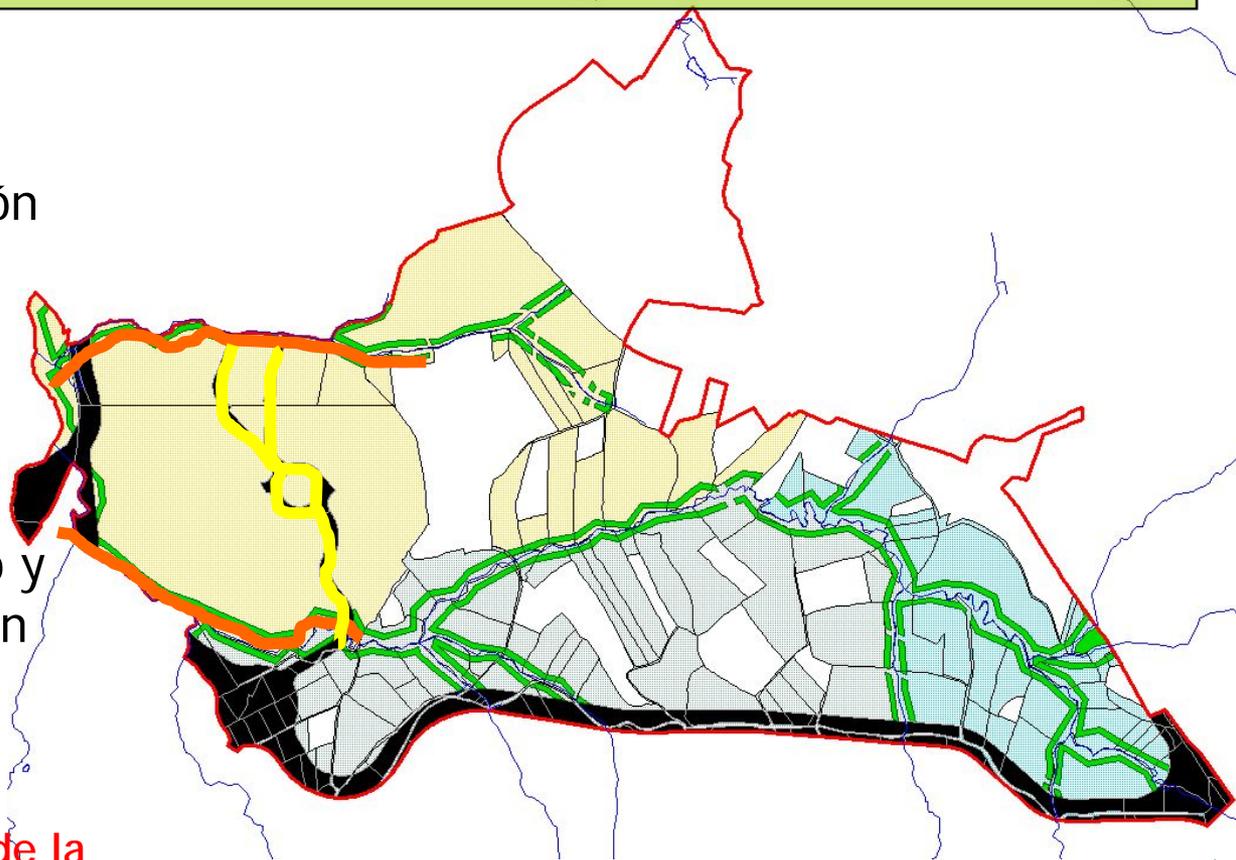


En el proceso de ejecución e implementación de las disposiciones del decreto 252 de 2.007 se ha avanzado en:

3. Decreto que declara las condiciones de urgencia para el desarrollo de proyectos VIS – Decreto 292 de 2.008

Objeto: Para el desarrollo del primer plan parcial, y como forma para la dotación de la infraestructura primaria (acueducto y vías arteriales), se declara la urgencia para la construcción de los Interceptores Fucha y Piojo y la vía Av. Usminia. Con el fin de habilitar el suelo de la primera etapa.

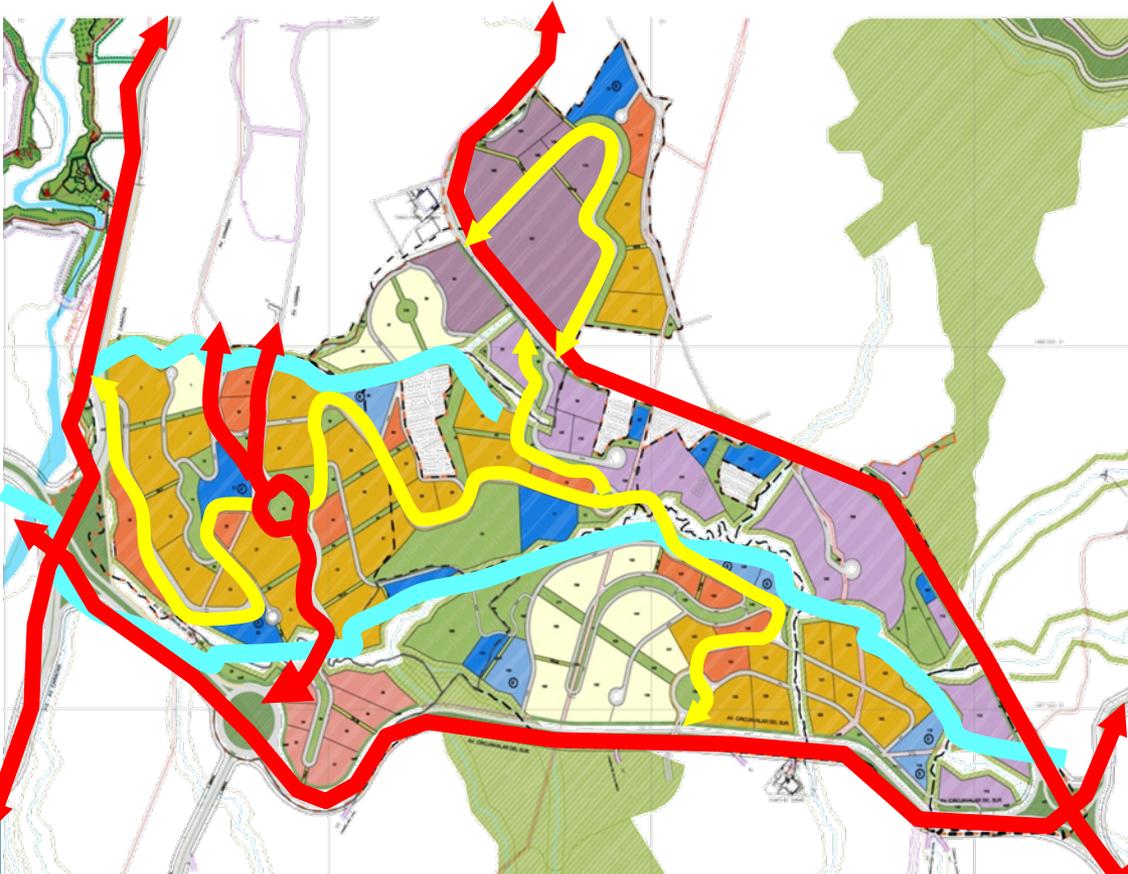
Impacto: Permite la aplicación de la expropiación por vía administrativa, iniciar el proceso de dotación de infraestructura general



GESTIÓN DE METROVIVIENDA - RECURSOS Y OBRAS

Se cuenta con un presupuesto (2008-2012) de **\$119.000** millones para la gestión del suelo y la construcción de:

- ✓ Avenida Usminia
- ✓ Malla Vial Intermedia
 - ✓ Convenio Interadministrativo con la EAAB para interceptores Piojo y Fucha
 - ✓ Convenio Interadministrativo con el IDU para la MVA de integración regional



METAS PARA EL CUATRIENIO

- Adopción del Plan parcial Tresquebradas
- Censo socioeconómico de los planes parciales 2 y 4
- Formulación de los planes parciales 2, 3 y 4
- Habilitación del suelo de la primera UAU del plan parcial Tresquebradas
- Gestión de 11.800 viviendas en el plan parcial Tresquebradas
- Implementación de mecanismos asociativos para la adquisición del suelo requerido para cumplir con las metas establecidas



EL FUTURO SIN OPERACIÓN ESTRATÉGICA NUEVO USME

Si esta zona de expansión se desarrolla de forma informal:

- Se ocupará aproximadamente el 70% de toda el área bruta
- Se producirán mínimo 77.800 viviendas
- Mínimo 275.000 habitantes
- Habrá problemas de infraestructura, incremento en las condiciones de pobreza en la ciudad y aumento del déficit de equipamientos, mayores problemas de titularidad de predios y afectación de la producción rural.





GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
Hábitat

Gracias

Derecho a un techo
Porque Bogotá es mi Hábitat