



Estado de la vivienda y del espacio público en el municipio de Chía

Universidad Nacional de Colombia (Sede Bogotá). Instituto de Estudios Urbanos (IEU). Contreras, Y. (2017).

María Alejandra Lozano Paris. Arquitecta de la Universidad Piloto de Colombia. Colombia, Bogotá. Correo electrónico: alozano9300@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-1136-0234>

Recibido: Febrero 27, 2017.

Aprobado: Junio 26, 2018.

Publicado: Agosto 17, 2018.

Acceso abierto: Reconocimiento 4.0
(CC BY 4.0)

http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es_ES

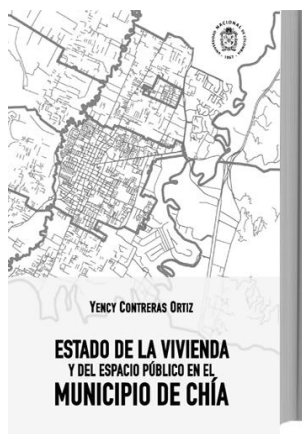


Estado de la vivienda y del espacio público en el municipio de Chía es un libro académico, producto de un proceso de apoyo al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (Iduvi) para la formulación de la política pública, en el cual se estudian las principales condiciones territoriales, de planeación y de gestión de la vivienda y del espacio público en el municipio de Chía. Consolida un diagnóstico que permite entender problemáticas sobre la ocupación territorial y las dinámicas poblacionales del municipio a partir de variables como la evolución poblacional en la región, las características del licenciamiento y el mercado de la vivienda en el municipio, la disponibilidad de suelo urbanizable, el déficit y la necesidad de vivienda y espacio público.

Este diagnóstico está soportado por datos primarios recopilados en el territorio y fuentes secundarias disponibles, que dan validez a lo expuesto por la autora, además de proporcionar una ayuda gráfica para comprender la dimensión territorial y funcional de los fenómenos identificados.

El libro se divide en cinco capítulos. El primero, titulado *Caracterización del municipio de Chía*, relaciona temas de población y evolución del modelo de ocupación y analiza las características físicas y sociales de Chía, así como las dinámicas de poblamiento, asociadas a las normas urbanísticas, las actividades económicas del municipio y su relación con los vecinos. Este capítulo muestra información de la dinámica de la urbanización acelerada de la Sabana en la segunda mitad del siglo xx, a partir de los datos de los últimos tres censos reportados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

En dicho capítulo, se analiza la estructura del municipio a partir de las tipologías edificatorias descritas a lo largo de su historia reciente. La autora, por medio de un análisis espacial, muestra tres tipos de desarrollo: la parcelación campesina en los centros



poblados; los conjuntos cerrados urbanos de mediana y alta densidad; y la suburbanización a partir de grandes conjuntos cerrados de vivienda dispersa y de alto precio. La explicación de cómo se fueron desarrollando estas tipologías va advirtiendo las deficiencias históricas consolidadas en soportes públicos e infraestructura frente a un acelerado proceso de crecimiento poblacional y de ocupación.

El crecimiento disperso, principalmente en el suelo rural, y la ocupación de áreas con importancia ambiental muestran la pérdida del uso agropecuario para convertirlo en un suelo de carácter suburbano.

El segundo capítulo se titula *Problema de política pública de vivienda en Chía: marco de referencia*. Dicho capítulo analiza y explica las condiciones de la vivienda en el municipio a partir de las variables de estratificación, localización de las viviendas (acceso y calidad), al mismo tiempo que hace un análisis del mercado, precios y procesos de licenciamiento de la vivienda, y se evidencia un municipio eminentemente residencial.

A partir del análisis normativo y territorial se muestran en el libro algunas zonas con procesos de suburbanización intensiva, en los cuales se despliegan divisiones prediales similares a las del área urbana. Aunque el municipio es heterogéneo en la distribución de los predios por estrato, existen veredas que han desarrollado procesos de segregación socioeconómica, asociados a las características y tipos de desarrollo urbanístico que se han venido consolidando en el sector oriental, como una gran zona de estrato seis segregada de una pequeña área de estrato uno.

En este capítulo la autora recopila la información del licenciamiento para el período 2000 a 2015 y muestra la localización e impacto en el desarrollo territorial del municipio a partir de los distintos tipos de vivienda desarrollada, Vivienda de interés social (VIS), Vivienda de interés social prioritario (VIP) y no VIS. Además de la revisión del mercado de vivienda en los últimos años, hace un balance de su dinámica y demuestra cómo el municipio de Chía está perdiendo la dinámica del mercado de la vivienda en los estratos 2, 3 y 5, y recalca la oferta de estrato 2, que disminuye

en el periodo 2014, agudizando problemas de hacinamiento que se pueden estar presentando.

Con base en lo anterior, y a partir de la recopilación de información del déficit habitacional para los años 1993, 2005 y 2014; los resultados de la encuesta Multipropósito Bogotá-Cundinamarca; además de la información obtenida de las encuestas realizadas en el municipio; la investigación logra contrastar el déficit de vivienda al año 2016 con la cantidad de suelo habilitado para usos inmobiliarios.

Con el fin de mostrar las condiciones del entorno de las viviendas, la autora estudia la relación de la vivienda con los soportes básicos para la vida urbana. Contreras (2016) afirma:

Para ello se revisó las características de la infraestructura vial, de la prestación del servicio de transporte público, la disponibilidad de zonas verdes, el sistema de espacio público peatonal y la relación de conectividad y accesibilidad peatonal a los equipamientos que prestan servicios sociales básicos en el municipio. (p. 139)

A partir de lo anterior, la autora identifica en el estudio:

un municipio con una estructura heterogénea, con una zona urbana de áreas desarticuladas del centro y con limitadas opciones de accesibilidad a este; así como un sistema de transporte que responde más a necesidades de conexión regional y rural que a la concepción de un sistema de transporte urbano. Así mismo, muestra un área rural con estructuras residenciales con densidades urbanas, pero con una estructura vial desarticulada y con falta de jerarquía, presentando conexiones urbano-rurales solo a través de las vías regionales y nacionales; sin que se evidencie el desarrollo de un plan vial que permita al sistema de transporte dar accesibilidad y conectividad entre la zona urbana y rural. (Contreras, 2016, p. 165)

Con el fin de ampliar el panorama, la autora elabora un análisis, a partir de las normas urbanísticas establecidas en el plan de ordenamiento territorial, POT, del municipio de Chía, para desarrollos en predios urbanizables no urbanizados. De ello Contreras concluye que, de acuerdo con algunos indicadores de disponibilidad de suelo,

el municipio de Chía podría albergar 255.778 nuevos habitantes en el área de expansión y su suelo en tratamiento de desarrollo, establecidos en el POT del año 2016 de Chía.

Lo anterior evidencia un problema en cuanto a una ocupación dispersa de agrupaciones en el suelo rural, con expectativas de ocupar las zonas de expansión que podrían generar sobrecostos en infraestructura y soportes públicos a cargo del sector público municipal.

En el tercer capítulo se evalúan las condiciones del espacio público en el municipio, con el fin de identificar la estructura urbanística que soporta sus actividades urbanas y territoriales. De esta manera, incorpora un análisis de los componentes, cualidades y las posibilidades para la generación de metros cuadrados del nuevo espacio público por habitante; mostrando una caracterización general de los bienes de uso público, bienes fiscales y de espacio público, su nivel de intervención y estado de la infraestructura, y relacionando su localización con los elementos de la estructura ecológica municipal y zonas protegidas.

Para este análisis, la autora recoge información alfanumérica y espacial a partir de la cual verifica la inexistencia de un sistema de espacio público, que dificulta la gestión y administración por parte de las entidades locales correspondientes. Al respecto, señala la necesidad de priorizar acciones para enfrentar el déficit cualitativo y funcional, mediante el diseño de un sistema de espacio público eficiente. Por ende, si bien es importante tener en cuenta un estándar cuantitativo y de programación de suelo para espacio público, se muestran relevantes las medidas y análisis cualitativos para la generación de nuevo espacio público en todas las zonas del municipio, especialmente en la zona rural.

La falta de generación y gestión de espacio público en el suelo rural es un problema que se evidencia en el diagnóstico, lo cual se vincula con la necesidad de generar mayores procesos de planificación de este tipo de suelo de acuerdo con su vocación. En este capítulo, se evidencia una desarticulación funcional de los equipamientos existentes con los demás sistemas estructurantes

del territorio. La consecuencia de ello es una falta de accesibilidad y proximidad a los equipamientos, aunque el municipio no presenta altos déficits de área construida para estos.

El cuarto capítulo tiene como objetivo entender las principales normas urbanísticas que han orientado la morfología del municipio, con base en la información de los planes de ordenamiento territorial aprobados en el año 2000 y 2016, relacionada con la normativa de las dos variables que la autora resalta en todo el diagnóstico: la vivienda y el espacio público.

En cuanto a la vivienda, la comparación de los dos planes de ordenamiento territorial presenta las variables que en ambos casos han mantenido una tendencia segregadora, y resalta, a modo de reflexión, que en 25 años el municipio no capturó la plusvalía que generara el desarrollo acelerado de Chía, pese a que existían las bases normativas en el POT.

Para el espacio público, se realiza el mismo ejercicio, pero en este caso se evidencia que el Acuerdo 17 de 2000 no establecía una meta expresada en un indicador de espacio público por habitante, sino una simple remisión a lo establecido en el Decreto nacional 1504 de 1998, referida a las cesiones a título gratuito al municipio de áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo.

En el quinto capítulo, titulado *Reflexiones finales*, se realiza una síntesis a modo de integración de algunos lineamientos para la toma de decisiones, pero sobre todo menciona los puntos más relevantes que arrojó el diagnóstico realizado, tales como el acelerado proceso de transformación del municipio, sus características territoriales y la importante presión sobre el suelo no ocupado, así como la trascendencia de atender desde la gestión pública los hechos atípicos que ha sufrido el municipio.

En todos los capítulos, la autora recopila una gran cantidad de datos como soporte para las afirmaciones y conclusiones que va arrojando del estudio urbano realizado al municipio de Chía, garantizando la veracidad del estudio y brindando una fuente de información, tanto en el ámbito académico como estatal.

El libro es un aporte fundamental para las decisiones de política pública de vivienda y de espacio público en el municipio de Chía y en otros municipios de la sabana de Bogotá, ya que, por un lado, recopila un conjunto de evidencia empírica e información sobre la evolución del territorio, y, por otro lado, identifica los principales problemas que permiten definir estrategias y mecanismos de priorización y respuesta de las autoridades gubernamentales. La autora tiene la intención de priorizar el tema de localización de la vivienda con calidad en su entorno, es decir, mayor accesibilidad a servicios y soportes urbanos, e implementar acciones para la conformación de un sistema de espacio público y equipamientos que contribuyan al equilibrio territorial en el municipio.

Referencias

- Contreras O., Y. (2017). *Estado de la vivienda y del espacio público en el municipio de Chía*. Bogotá D.C.: Editorial Universidad Nacional de Colombia. Recuperado a partir de <http://www.bdigital.unal.edu.co/56259>