

LA LEGALIZACIÓN Y EL VALOR DE LOS ASENTAMIENTOS ILEGALES: Caso de estudio Bogotá

The Legalization And Value Of Illegal Settlements: Case Study Bogotá

Maria Fernanda Cáceres Muñoz

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Facultad de Ingeniería - Ingeniería catastral y geodesia

mfcaceresm@correo.udistrital.edu.co

Andrea Natalia Peña Sosa

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Facultad de Ingeniería - Ingeniería catastral y geodesia

anpenas@correo.udistrital.edu.co

Resumen:

Los asentamientos ilegales son una problemática que abarca a América Latina desde ya hace bastante tiempo, algunas razones de la creación de estas también llamadas ciudades informales son el desplazamiento a las principales ciudades, ya sea por el conflicto armado o por la búsqueda de una calidad de vida, principalmente en búsqueda de un trabajo que permita la satisfacción de sus necesidades básicas. Sin embargo, esta situación se le atribuye principalmente a la mala planificación del territorio es por eso que en este documento se realiza una contextualización de manera profunda de este fenómeno a nivel Nacional (Colombia) y en el caso específico (Bogotá D.C.), para de este modo poder entender cuáles son los factores que afectan el valor de dichos suelos, y esto cómo se relaciona con la regularización.

Palabras Claves: asentamientos ilegales, regularización, valor del suelo y planeación

Abstract

Illegal settlements have been a problem in Latin America for quite some time. Some reasons for the creation of these so-called informal cities are the displacement to the main cities, either because of the armed conflict or because of the search for a quality of life, mainly in search of a job that allows the satisfaction of their basic needs. However, this situation is mainly attributed to poor territorial planning, which is why this document provides a profound contextualization of this phenomenon at a national level (Colombia) and in the specific case (Bogota D.C.), in order to understand the factors that affect the value of these lands, and how this relates to regularization.

Key Words: illegal settlements, regularization, land value and planning

1. INTRODUCCIÓN

En América latina el único medio de presión que permite a los pobres acceder a un pedazo de tierra es la toma ilegal de terrenos, ya que el mercado inmobiliario les es inaccesible (Márquez, s. f.), pero también esta ocupación de tierra toma una forma como un método de lucha de clases y acción colectiva directa, lo cual es una estrategia fundamental para ganar acceso a la tierra (Veltmeyer, s. f.). Otro punto de vista por lo cual se causan estos procesos de acceso informal pueden ser temas socio espaciales que reflejan lo que se denomina “la

incapacidad estructural de las administraciones públicas de los países de América Latina, especialmente a nivel local, para garantizar un acceso suficiente a suelos económicos y con servicios públicos y/o unidades de vivienda en áreas urbanas” (Smolka y Larangeira 2008) además también puede darse por la escasez de viviendas de interés social ya que la insuficiencia de estas y la presencia de la exclusión de la mayoría de los pobres al acceso de créditos, ayudas, y programas, por parte de muchas instituciones crediticias, generan que estas personas busquen métodos de acceso a la tierra cayendo en esta ocupación del suelo de manera ilegal (Fernandes, 2011)

2. PLANTEAMIENTO TEÓRICO SOBRE EL PROCESO DE ASENTAMIENTOS ILEGALES Y SU REGULARIZACIÓN

Desde el contexto de Marx, esto se da alrededor de la “acumulación primitiva” la cual se diseña principalmente para crear una nueva clase de proletariado rural que pueda ser contratada, todo por medio de la separación de los productores a sus medios de producción que generalmente se realiza a través de expropiación o incautación violenta, puesto que, esto explica el movimiento de todas estas personas integrantes de un proletariado rural al tener que emigrar hacia las ciudades y los centros urbanos, generando una de las más grandes transformaciones de los tiempos modernos al trasladar esa lucha latente por la ocupación de la tierra de sus sitios de producción rural a las periferias de la metrópolis urbana (Veltmeyer, s. f.).

Viendo el problema de un modo económico Verónica Amarante y Marcelo Caffera, describen la causa de este basándose en Uruguay, el primer causante es la situación económica del país y sus costos sociales, ya que esto condiciona directamente la capacidad de las personas de obtener vivienda de manera legal, respecto al mercado de la tierra se destaca la existencia de tierras públicas y tierras de propiedad privada que no están afectadas por ningún uso, ya sea por razones especulativas o porque la legislación para el fraccionamiento de nuevas tierras puede ser muy restrictiva en relación con la demanda, lo que conduce a que la normativa no sea cumplida generando la oferta informal de tierras. Lo que es normal que suceda por el costo que puede tener este tipo de condiciones y la ralentización de la generación de oferta formal de tierras urbanizables (Amarante, s. f.).

Otro punto de vista referente a este tema nos lo entrega Hernando Uribe Castro el el cual plantea que, en las ciudades latinoamericanas, y de manera más precisa en Colombia, con el tiempo se ha manifestado un proceso que de manera clara marca la configuración de las ciudades urbanas, que son los asentamientos humanos. Puede que algunos de estos asentamientos se desarrollen en la lógica de la producción de la ciudad a partir de entidades del gobierno y otra parte por algunos grupos empresariales privados. Pero también, esta expansión en la ciudad comprende un grupo grande de barrios los cuales han sido creados y gestionados por grupos sociales empobrecidos, migrantes y marginales. Algunos de estos sectores logran

incluirse en la institucionalidad, pero muchos no, dando como consecuencia el desarrollo de luchas sociales urbanas por el acceso a vivienda y tierra (Uribe Castro, 2011).

Hablando en materia referente a Bogotá los desarrollos habitacionales informales o ilegales como una forma de ocupación de la tierra se remontan al siglo XIX en esta época aparecen los inquilinatos o asentamientos marginales como forma de hábitat, los cuales se ubicaban en las faldas de los cerros y en el sur ,se caracterizaban por ser la forma de obtención de la tierra en la que no había control de las entidades estatales, pero en esas época no tenía la magnitud que tiene ahora (Vargas y Zambrano, 1988). La informalidad urbana de Bogotá es una de las más grandes del país, esto por varias condiciones. La primera por ser la capital de Colombia a la que varias personas llegan buscando oportunidades, además por ser la mayor receptora de población que salió de las zonas rurales en las que vivía por los conflictos sociales y armados, pero también existen condicionantes como la dificultad económica y social a la que se enfrenta la población, que sumados a los altos precios que tiene el suelo urbano, impide que la comunidad pueda acceder al mercado formal de vivienda, incluso las viviendas que ofrece el estado las llamadas Viviendas de Interés Social (VIS) ya que puede llegar a valer hasta 150 salarios mínimos (Secretaría Distrital del Hábitat, 2008) con ajuste de (*Subió el precio tope de la Vivienda de Interés Social*, 2019)

Un tema bastante importante es la regularización de suelo ya que se debe reconocer la necesidad de un tratamiento especial para los asentamientos en los cuales residen millones de personas. Aunque los dirigentes de los países generalmente no comprenden a fondo la naturaleza de estos procesos de desarrollo informal en los países, las políticas generadas de manera errónea generan en muchos casos que esta informalidad urbana y segregación socioespacial se refuerce, estas políticas pueden perjudicar al pobre urbano y beneficiar a los promotores inmobiliarios y a otros sectores privilegiados (Fernandes, 2011). En los últimos años estos programas y políticas tienen como objetivos explícitos “la integración definitiva del hábitat irregular a la ciudad formal, la reducción de la violencia, el alivio a la pobreza y la inclusión social urbana. Para la población que participe en este proceso debería significar seguridad de permanencia, reconocimiento de su propiedad e inversión, y posibilidades de incorporarse al mercado formal del suelo y la vivienda” la cuestión es que generalmente estos programas solo han dado resultados de manera muy parcial y también suelen terminar en resultados negativos ya sea por las restricciones macroeconómicas o porque esas políticas se formularon sin considerar a fondo la compleja realidad a la que serán aplicados (Clichevsky & UN. ECLAC. Environment and Human Settlements Division, 2003).

Dos casos de estudio de regularización podrían ser Perú y Brasil, ya que emplean primordialmente dos enfoques, primero está el caso de Perú el cual legaliza la tenencia por medio de la titulación, con la expectativa de que esta medida impulsará el desarrollo, y segundo está el caso de Brasil que es de mejorar los servicios de una manera más amplia y al mismo tiempo legalizar la tenencia. La legalización de Perú se implementó a gran escala logrando

cubrir en 10 años casi 1,6 millones de hogares a un costo de sólo 65 dólares por hogar. El valor de la propiedad aumentó un 25% y no se cobran aranceles, además hubo reducción de la pobreza y algunas mejoras. Sin embargo, no hay evidencia sobre mejores accesos a créditos. En el caso de Brasil su costo osciló entre los 3500 y 5000 dólares, los incrementos en el valor de la propiedad exceden los costos de mejoras, los dos programas tuvieron efectos contrapuestos que no fueron previstos, y es que como en la mayoría de programas que se habían generado estimularon efectos negativos frente al tema de asentamientos informales que era lo que querían remediar, y no fue posible cumplir con todos los objetivos propuestos (Fernandes, 2011).

3. ACERCAMIENTO A LA CONCEPTUALIZACIÓN DE INFORMALIDAD

Ya en este punto, podemos evidenciar que el caso directo de los asentamientos informales ha sido de gran interés para distintos investigadores durante bastante tiempo, lo que ha traído consigo su relación con diferentes términos y definiciones para los mismos, sin embargo, aprehender el concepto de informalidad suele ser complejo dadas las diversas connotaciones que tiene, tanto desde lo económico, como desde lo social, lo jurídico y espacial (González, 2009), es por eso que para la dirección de este escrito es importante primero entender la concepción de lo que es ciudad, que tal como lo plantean Abler & Adam (1972) "Una ciudad es una organización espacial de personas y actividades especializadas, diseñadas para maximizar los intercambios; a nivel local, la ciudad es el mínimo medio de interrelación para actividades sociales y económicas para máximo beneficio de todas ellas; a nivel regional, aparecen sistemas de ciudades para organizar intercambio entre lugares distantes y para facilitar, a las áreas circundantes de carácter no urbano, los bienes y servicios que necesitan".

A partir de la implementación de este concepto de ciudad surge una clasificación de la misma, la cual nos concierne en este caso al crearse una dualidad entre la ciudad formal e informal, siendo esta última señalada como aquellas zonas patológicas o anormales, interpretadas para algunos economistas como resultado del crecimiento acelerado de la población, y para los sociólogos consecuencia de los diferentes fenómenos de la organización y estratificación que se maneja (Torres, 2009). Sin embargo, es solo una aproximación a lo que puede concebirse como informalidad, pues como se nombró al inicio existen varias definiciones de las mismas, la informalidad es también relacionada con la espontaneidad, es por eso que las ciudades informales son del mismo modo llamadas ciudades espontáneas, término acuñado al historiador Pierre Lavedan, quien la definía enfrentándola a lo que es una ciudad planificada, concluyendo que la espontaneidad era el resultado acorde a las necesidades individualizadas, como el establecer un nuevo uso o prolongar una calle (Zoido, et al, 2000).

Otro gran término que es usado es el de urbanización marginal, el cual refiere a zonas carentes de dotaciones y servicios urbanos, dadas sus construcciones de baja calidad, se conoce como un proceso de ocupación del suelo basado en la autoconstrucción y suele referirse a

posiciones excéntricas o marginales, sin embargo, se plantea que a pesar de su marginalidad estos lugares no dejan de aumentar (Zoido, et al, 2000).

Con la aplicación de estos conceptos se puede decir que los asentamientos informales, ciudades informales, urbanizaciones marginales entre otros conceptos a lo que se les atribuye dichas regiones, llegan a una estrecha relación con la dinámica urbana de la ciudad, y se resalta en ellas su posición opuesta a lo que se establecen en los parámetros urbanísticos (González Zapata, 2009). Al encontrarse esta cercanía con la planificación se pueden atribuir diferentes nociones como las características físicas, características socioeconómicas y aspectos legales (Fernandes, 2011).

Entiéndase las características físicas, como aquellos criterios que permiten la identificación de dichos asentamientos ilegales, entre ellos se podría incluir la infraestructura de baja calidad, y la falta de servicios públicos, como también que los residentes de estas viviendas sean principalmente personas que se consideran pobres o de bajos recursos. Dado a encuestas que se han realizado en países como Brasil, se puede decir que al menos la presencia de 3 de estos criterios se puede determinar cómo informalidad (Fernandes, 2011).

Por otro lado, las características socioeconómicas, aunque no implican de manera directa estos lugares marginados, pueden presentarse y son las que aluden a la presencia de factores como el analfabetismo, bajos estándares de salud y educación, altas tasas de mortalidad e incluso los bajos esquemas de ingresos y de calidad de vida (Fernandes, 2011). Se dice que las ciudades formales manejan un modo de producción capitalista, lo cual permite la base de la organización espacial de la urbe, es de este modo que se plantea que la no existencia de una adecuada programación social y económica son factores contribuyentes a la presentación de esta subnormalidad física, implicando a entidades como el Estado (Uribe Castro, 2011).

No obstante, los aspectos legales nos sumergen en un amplio campo dado que son un factor determinante para la caracterización de los diferentes tipos de estos asentamientos, pues, se relaciona de manera directa con la violación, de una u otra manera, del orden legal establecido.

“Los asentamientos informales poseen con frecuencia características similares, pero también problemas legales distintos y específicos que tienen diversas implicaciones. El desarrollo inmobiliario informal en general supone la existencia de una o más formas de ilegalidad intrínseca, ya sea por violación de derechos de propiedad de suelos privados, públicos o comunales; de regulaciones y normas urbanísticas, medioambientales o de construcción; de requisitos de registro; y de disposiciones tributarias. Los elementos clave para abordar el problema del desarrollo de suelos informales en América Latina son aquellos que determinan la seguridad legal de la tenencia del suelo y el acceso efectivo a suelos y viviendas con servicios públicos. A diferencia de la cuestión de la mejora urbanística, la carencia de una tenencia de suelo legal y segura depende en gran medida de las autoridades públicas, ya que las acciones que los individuos y las comunidades pueden hacer por y para sí mismos son limitadas” (Fernandes, 2011).

La representación que hace Fernandes respecto a la legalidad, nos permite hacer una relación de manera directa con la valoración del suelo, dado que con el paso del tiempo se ha asumido la determinación del precio de un bien económico que no tiene costo de producción como lo es considerado el suelo, valor que hoy en día se determina gracias a la ciencia económica la cual ha desarrollado métodos de análisis y valuación (Pérez, 2015). Este precio se determina gracias también a los procesos de planificación urbana, y como se ha dicho anteriormente a lo que los asentamientos informales conciernen, estos están fuera de dicha planificación, lo que nos lleva a preguntarnos cómo se realizan dichos procesos en esta marginación, pues la correcta planeación de una ciudad permitiría la inclusión de estas zonas, facilitando su valuación e integración en los diferentes planes tanto de ordenamiento como de desarrollo.

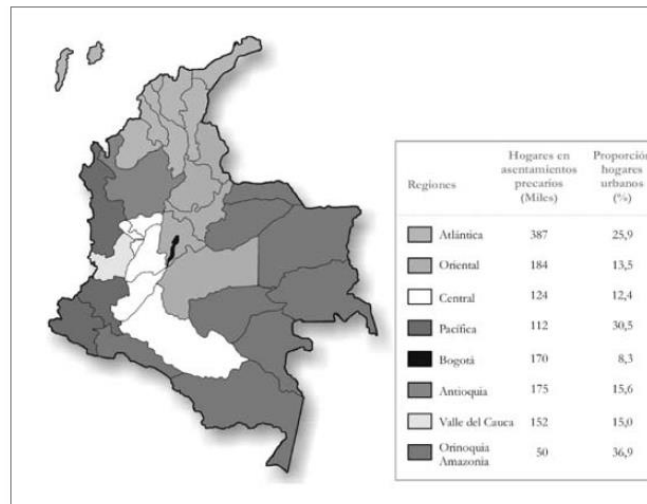
4. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN COLOMBIA

Dado que este texto va direccionado al concepto de ciudad como principal análisis, es importante tener del mismo modo un marco general del País, pues se debe crear una concordancia entre lo local y lo nacional, en Colombia se empieza a acuñar este término de zonas informales hacia los años 90 (Tovar, 2007), donde Colombia ya era uno de los países de Latinoamérica con más migraciones de zonas rurales a las grandes ciudades, ya que la población buscaba estabilidad económica con empleos mejor remunerados, acceso a la salud y la educación (Badillo, 2019). Estos desplazamientos se dan principalmente en el país gracias a cambios económicos, sociales y políticos, relacionados con la naciente cultura cafetera, la incipiente industrialización y masivos conflictos por las tierras.

Con el pasar del tiempo Colombia empieza a tener mayor población en las zonas urbanas sobre el suelo rural, con una relación de 75 % frente al 25 % respectivamente, es en este punto en donde se empiezan a relacionar esos asentamientos con el conflicto interno sobrellevado en el territorio, haciendo de este modo que campesinos y gran cantidad de la poca población étnica sobreviviente, vayan construyendo de a poco la “urbanización informal” (Saldarriaga, 2001).

Según un estudio realizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en conjunto con el Instituto de Estudios Urbanos (IEU) de la Universidad Nacional de Colombia, más del 50% del crecimiento de las ciudades y municipios del país, es de origen informal, y los municipios que encabezan el ranking de las ciudades con el mayor crecimiento informal en los últimos años en el país son: Bogotá, Soacha, Cali, Medellín, Yopal, Aguachica, Buenaventura, Ciénaga, Soledad y Florencia, entre otras (Ministerio Vivienda, 2018). Esto podría verse representado por un mapa evidenciado en la ilustración 1 realizado en el 2003 por el DANE en el que pretende mostrar los hogares que tienen una mala estructura calificados como asentamientos ilegales.

Ilustración 1. Mapa de los asentamientos ilegales en Colombia por regiones



Fuente: DANE-ECV. 2003.

La presencia de estos asentamientos se atribuyen principalmente al poco estudio y ausencia de políticas de mitigación del fenómeno en cada caso, la limitada capacidad de las autoridades locales para ofrecer vivienda digna y el tenue control jurídico de los procesos de urbanización ilegal; en especial los localizados en suelos de expansión, áreas rurales suburbanas, espacios públicos no consolidados de la periferia y áreas de alto riesgo ambiental con consecuencias de tinte dramático en la mayoría de los casos (Badillo, 2019).

Actualmente los entes territoriales en Colombia (Municipios, Distritos, Áreas Metropolitanas, Departamentos y las nacientes Regiones Administrativas de Planeación - RAP), deben verse obligados a avanzar en los procesos de legalización de asentamientos no formales, para de este modo mejorar la calidad de vida de sus habitantes y evitar de paso las habituales situaciones catastróficas producidas mayoritariamente en las más recias temporadas invernales sobre zonas catalogadas de alto riesgo ambiental, rondas hídricas y suelos inestables por remoción de masas (Badillo, 2019).

5. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN BOGOTÁ

El caso de estudio de manera más puntual se centra en Bogotá D.C la capital de Colombia, que según las cifras del censo del 2018 dadas por el DANE, en Bogotá existen alrededor de 7.181.469 habitantes (Tiempo, 2019) ,se encuentra dividida en 20 zonas o como se denominan oficialmente: localidades (*GUÍA de las 20 Localidades de Bogotá | Zona Bogotá DC*, s. f.), y 1200 barrios que conforman el sector urbano de la ciudad (Torrenegra, 2019), de estas 20 localidades, 16 presentan barrios de origen informal. La concentración más grande de estos asentamientos se encuentra en las localidades de ciudad bolívar y Usme (*Colombia -*

Derecho a Bogotá 2015 - Informe de resultados - TECHO Datos Abiertos, s. f.) para 2018 a 41 barrios se les negó la legalización ya sea por situaciones jurídicas de los terrenos o porque están en zonas de riesgo no mitigable, lo que ratifica que siga existiendo la informalidad urbana en la ciudad (Lopez Borbon, 2018). Esta informalidad urbana se configura y re configura como respuesta a todas las dinámicas urbanas además de las acciones que toman distintos grupos poblacionales que interactúan en la ciudad (Pava Gómez & Escallon Gartner, 2020).

Existen varias formas de ocupación de los asentamientos informales, en cifras el 38% de estos se conformaron mediante la modalidad de invasión, en cambio la habitación inicial del 14,6% de estos asentamientos fuera dada en una urbanización estatal y el 41% fue dada por medio de urbanizaciones pirata (*Colombia - Derecho a Bogotá 2015 - Informe de resultados - TECHO Datos Abiertos, s. f.*).

Son más de 55.450 hogares los cuales están construidos de manera precaria, a menudo carecen de servicios regulares de agua potable, electricidad, gas o teléfono, en estas zonas donde sus pobladores equivalen al 2,7% de la población total de Bogotá, hay una presencia bastante grande de personas desplazadas por el conflicto interno de Colombia el cual existe hace ya más de 50 años (lainformacion.com, 2015). En estas zonas se identifican dos tipos de actividades económicas que predominan ya sea que generen ingresos monetarios o únicamente sean para el consumo: Primero, se encuentran las actividades relacionadas al comercio, transporte, comunicaciones, finanzas, turismo y demás- Segundo se encuentran las actividades relacionadas con la pesca, el cultivo, la ganadería y demás que se dan en las zonas rurales (*Colombia - Derecho a Bogotá 2015 - Informe de resultados - TECHO Datos Abiertos, s. f.*)

No se cuenta con información exacta sobre el tiempo que ha transcurrido desde la ocupación del terreno. Pero, la secretaria de planeación distrital si tiene fechas respecto a la aprobación de los barrios, en las cuales el dato más antiguo es 1952.” *Entre esta fecha y 1956 se iniciaron las legalizaciones en las localidades de Suba, Tunjuelito, Puente Aranda y San Cristóbal. En 1963 en Usaquén, Usme, Bosa, Fontibón, Engativá, Rafael Uribe y Ciudad Bolívar; en 1972 en Kennedy; en 1984 en Chapinero; y en 1993 en Santafé. El tiempo promedio entre la ocupación y la legalización son casi 16 años, durante los cual se dan los procesos de consolidación, en la mayoría de los casos”* (Lopez Borbon, 2018).

En materia de regularización, desde hace décadas se realizan programas para mejorar la calidad de vida de las personas que se asentaron informalmente en sectores marginales de la ciudad, que cuentan con riesgos altos de vulnerabilidad y pobreza, la idea de estos proyectos es mejorar la calidad de los servicios públicos y si no las tienen aumentar la cobertura, además de ofrecerles el acceso al transporte público y la creación o fortalecimiento de vías, y también ofrecerles acceso a la salud y educación. Estos programas se realizan mediante las Áreas Prioritarias de Intervención (API), el problema de estos programas es que generalmente se pierden los esfuerzos ya que “*Más tarda el Distrito en recuperar los espacios que en volver a ser habitados por otras personas con los mismos o peores problemas. Además, no se hace una*

evaluación de impacto para saber qué tanto ha mejorado la calidad de vida de los sectores que se intervinieron.” («El problema de los asentamientos informales», 2015), esto se puede ver reflejado en la tabla 1.

Tabla 1. Porcentaje del proceso de legalización por localidades en la ciudad de Bogotá

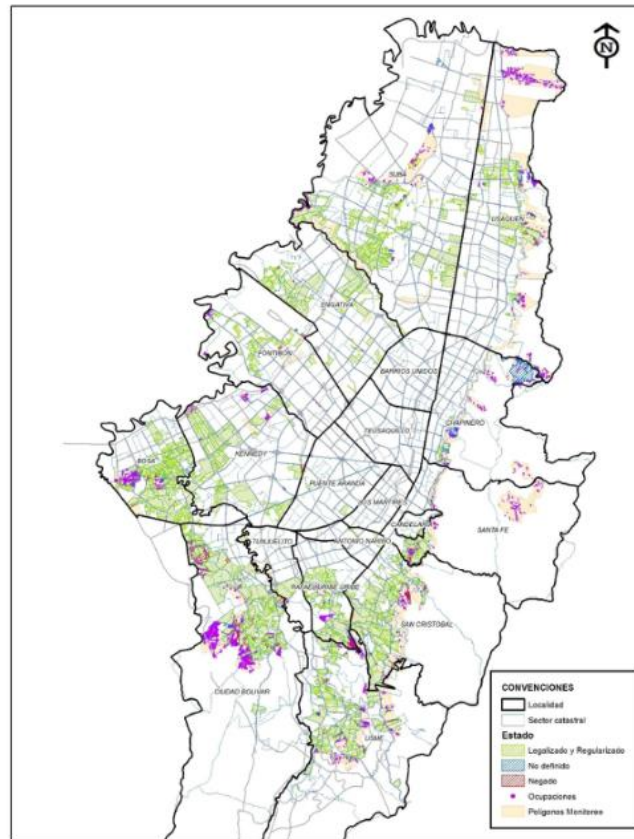
LOCALIDAD	LEGALIZADOS	%	REGULARIZADOS	%	NEGADO	%	TRÁMITE	%	TOTAL	%
Ciudad Bolívar	77.052	15,3	-	-	1.076	64,8	810	9,1	86.163	15,7
Suba	79.275	15,8	3.845	58,7	-	-	1.394	15,7	86.058	15,7
Bosa	59.872	11,9	890	13,6	254	15,3	952	10,7	62.385	11,4
Kennedy	57.258	11,4	-	-	-	-	58	0,7	58.054	10,6
Usme	49.708	9,9	-	-	-	-	501	5,6	51.368	9,4
Engativá	48.988	9,7	-	-	56	3,4	400	4,5	49.452	9,0
San Cristóbal	44.807	8,9	-	-	44	2,7	188	2,1	45.839	8,4
Usaquén	26.664	5,3	-	-	20	1,2	689	7,8	27.765	5,1
Fontibón	12.671	2,5	518	7,9	154	9,3	76	0,9	13.419	2,4
Santa Fe	8.079	1,6	-	-	-	-	1	0	8.272	1,5
Tunjuelito	5.767	1,1	-	-	-	-	-	-	5.779	1,1
Chapinero	1.546	0,3	-	-	-	-	3.566	40,2	5.135	0,9
Rafael Uribe Uribe	27.664	5,5	1.301	19,9	21	1,3	235	2,6	2.945	0,5
Antonio Nariño	1.478	0,3	-	-	-	-	-	-	1.478	0,3
Puente Aranda	1.353	0,3	-	-	35	2,1	-	-	1.388	0,3
La Candelaria	459	0,1	-	-	-	-	-	-	459	0,1
Barrios Unidos	106	0	-	-	-	-	-	-	106	0
Teusaquillo	25	0	-	-	-	-	-	-	25	0
Los Mártires	9	0	-	-	-	-	-	-	9	0
Total	502.781	100	6.554	100	1.660	1	8.870	100	548.453	100

Fuente: (Collazos & Esperanza, 2020)

6. MAPA DE LOS ASENTAMIENTOS EN BOGOTÁ

Lo que se puede evidenciar en el siguiente mapa es muestra del análisis que se ha venido realizando en el cuerpo del texto, puesto que de manera notoria se identifica que estas zonas informales están ubicadas principalmente en la periferia, además presentan una cercanía a las zonas de expansión y protección lo bastante visible. Sumado a ello también nos permite ver cómo se efectúa el proceso de legislación y regularización en estas regiones, dándonos así un panorama general para entender un poco más su inclusión en los planes de ordenamiento.

Ilustración 2. Mapa de la ubicación de los asentamientos informales en la ciudad de Bogotá



Fuente: (Collazos & Esperanza, 2020)

8. ANÁLISIS DE LA RELACIÓN DE ESTAS ZONAS Y SU VALOR

Los posibles factores que permiten relacionar lo que se conoce como asentamientos ilegales y el valor que podrían tener. Partiendo del hecho que la falta de un título de propiedad legal influye en la desconfianza del origen de dichos predios, es razón para la disminución de su valor, a esto se suma que la falta de derecho de propiedad podría traer consigo desalojos, situación que no cualquiera estaría dispuesto a vivir y por consiguiente no se le daría un valor superior (Collazos & Esperanza, 2020).

No obstante lo anterior, otro factor importante es la ubicación en la que se encuentran estas marginaciones urbanas ya que como se ha evidenciado están principalmente en las regiones periféricas de la ciudad, por lo que se encuentran alejadas de vías principales y fuentes de transporte público, trayendo consigo otras dificultades como lo son el gasto de otros servicios de transporte y en algunas ocasiones la seguridad de las personas, dado que por sus bajos recursos optan por caminar hasta encontrar una vía principal en la que transiten las rutas principales. Sin embargo, no es lo único que traen consigo al encontrarse lejos de las ciudades

formales, pues también se presentan precarias condiciones de servicios públicos y su gran distanciamiento a equipamientos de salud y educación.

Otro componente que causa gran impacto es la ubicación de algunos de estos en zonas de protección debido al aumento de la vulnerabilidad por factores inducidos como degradación del paisaje, pérdida de vegetación, deterioro de cuencas, aumento de erosión y sedimentación y cambio climático (*Gestión del Riesgo en Áreas Urbanas | Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, s. f.*).

Una posible solución para aumentar gradualmente el valor del suelo en estas regiones periféricas es seguir el ejemplo de Perú e implementar programas y proyectos que permitan la legalización de barrios, dado que trae múltiples beneficios en términos urbanísticos como es el acceso formal a servicios públicos domiciliarios, subsidios de mejoramiento de vivienda, intervención de la malla vial y mejoras de infraestructura en general. Sumado a esto también se permite el acceso a mejoras en la seguridad jurídica de la tenencia (Collazos & Esperanza, 2020).

En este punto podría pensarse que dicha legalización traería un incremento en dicho valor, pero no es del todo cierto ya que en ocasiones la legalización podría tener un efecto neutro, sobre aquellas expectativas que contemplan los agentes y su consecuente reflejo en los precios del suelo y la construcción, dado que al ser ocupaciones consolidadas, los participantes del mercado informal de bienes inmuebles podrían ser indiferentes frente a un proceso de legalización en razón a que las transacciones y la ocupación de dichos terrenos se pueden seguir efectuando en el marco de la ilegalidad (Collazos & Esperanza, 2020).

Un ejemplo del proceso de esta legalización y su relación con el valor lo muestra la Secretaría Distrital de Hábitat, SDHT, en el cual se realizó una evaluación de impacto del programa de Mejoramiento Integral de Barrios en Bogotá, esta investigación se enfocó en un territorio en específico que es Occidental, el cual fue elegido por ser aquella área prioritaria de intervención que recibió la mayor inversión de recursos por hectárea. Se utilizó un modelo que concluye que existe un crecimiento del 8,45% del precio del suelo asociado al Mejoramiento Integral de Barrios, de igual forma se encuentra que este efecto tiene mayor relevancia en los suelos comerciales. Igual efecto se encontró para el valor del metro cuadrado construido, pero con una magnitud del 1,2% (Secretaría Distrital de Hábitat, 2016).

9. CONCLUSIÓN

Para finiquitar, la realización de este documento nos permite primero tener un acercamiento de la situación de los asentamientos ilegales tanto a nivel Nacional como local, haciendo muy evidente que aunque existen programas para la integración de estas regiones la información respecto a las mismas está lo bastante desactualizada o no es de conocimiento público, pues al momento de hacer su búsqueda los datos encontrados han superado los 10 años

de anterioridad, trayendo consigo dificultades para aquellas personas que quieran generar investigación en este campo. También se muestra que estos asentamientos son en su mayoría excluidos de los procesos de planificación, sin embargo, frente a ello sus residentes participan en las prácticas de planeación fuera de los procesos formales, manejando su propio orden económico y social (Lombard, 2012), permitiendo tener un adecuado acercamiento a la legalización, dado que es un paso base para la implementación final de esta.

10. BIBLIOGRAFÍA

Amarante, V. (s. f.). *LOS FACTORES DETERMINANTES DE LA FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES UN ANÁLISIS ECONÓMICO*. 35.

Badillo, W. (2019). *La urbanización informal en Colombia: Breve contexto histórico e hipótesis de solución*. - Welcome—Universidad del Norte. <https://www.uninorte.edu.co/web/walbertob/home/-/blogs/la-urbanizacion-informal-en-colombia-breve-contexto-historico-e-hipotesis-de-solucion->

Clichevsky, N., & UN. ECLAC. Environment and Human Settlements Division. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano: Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Naciones Unidas, CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.

Colombia—Derecho a Bogotá 2015—Informe de resultados—TECHO Datos Abiertos. (s. f.). Recuperado 13 de agosto de 2020, de http://datos.techo.org/pt_PT/dataset/colombia-derecho-a-bogota-2015/resource/efcc73c8-a25c-42f7-bac4-dbbae1f304c5

El problema de los asentamientos informales. (2015, diciembre 10). *Bogotá Cómo Vamos*. <https://bogotacomovamos.org/el-problema-de-los-asentamientos-informales/>

Fernandes, E. (2011). *Regularization of informal settlements in Latin America*. Lincoln Institute of Land Policy.

Gestión del Riesgo en Áreas Urbanas | Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (s. f.). Recuperado 13 de agosto de 2020, de <https://www.minambiente.gov.co/index.php/component/content/article/2052-plantilla-asuntos-ambientales-y-sectorial-y-urbana-sin-galeria-86>

GUÍA de las 20 Localidades de Bogotá | Zona Bogota DC. (s. f.). Recuperado 13 de agosto de 2020, de <https://www.zonabogotadc.com/2014/02/guia-de-las-20-localidades-de-bogota.html>

lainformacion.com. (2015, octubre 8). *Bogotá tiene 125 asentamientos informales con 230.000 habitantes (ONG)*. La Información. <https://www.lainformacion.com/asuntos-sociales/bogota->

tiene-125-asentamientos-informales-con-230-000-habitantes-
ong_h49QPOxTnbalZjoxAoK3W3/

González Zapata, G. M. (2009). *GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES: UN ASUNTO DE POLÍTICA PÚBLICA* [Universidad Nacional de Colombia (Sede Medellín)]. http://www.bdigital.unal.edu.co/691/1/43746388_2009.pdf

Lombard, M. (2012). Planeación insurgente en asentamientos informales: un estudio de caso en Cali, Colombia. *CUADERNOS DE VIVIENDA Y URBANISMO*, 5.

Lopez Borbon, W. (2018). Diversidad informal urbana, intervenciones particulares para asentamientos específicos. Programas de mejoramiento barrial en Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 135-142. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.64542>

Márquez, M. A. C. (s. f.). *POLITICAS PÚBLICAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN AMM: ESTUDIO DE CASO COLONIA BURÓCRATAS DE GUADALUPE Y TIERRA Y LIBERTAD 2014*. 139.

Ministerio Vivienda. (2018). *Portal Minvivienda En los ultimos 30 anos ciudades y municipios de Colombia han crecido de manera informal*. <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/enero/en-los-ultimos-30-anos-ciudades-y-municipios-de-colombia-han-crecido-de-manera-informal>

Pava Gómez, A. J., & Escallon Gartner, C. (2020). Planeación y gestión espontánea en Bogotá. Informalidad urbana, 1940-2019. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 75-89. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.82586>

Pérez Torres, F. J. (2015). Economía política y métodos de avalúo del suelo. *Equidad & Desarrollo*, (24), 53-95.

Secretaría Distrital del Hábitat, (2008). Informe técnico de soporte de la política integral de Hábitat 2007-2017.

Smolka, Martim O., and Adriana de A. Larangeira. 2008. Informality and poverty in Latin American urban policies. In *The new global frontier: Urbanization, poverty and environment in the 21st century*, George Martine, Gordon MacGranahan, Mark Montgomery, and Rogelio FernándezCastilla, eds. London: IIED/UNFPA and Earthscan Publications.

Subió el precio tope de la Vivienda de Interés Social. (2019, agosto 16). Metrocuadrado. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/subio-el-precio-tope-de-la-vivienda-de-interes-social-3723>

Tiempo, C. E. E. (2019, julio 4). *Hay más de 7 millones de habitantes en Bogotá, según cifras del censo*. El Tiempo. <https://www.eltiempo.com/bogota/numero-de-habitantes-de-bogota-segun-el-censo-del-dane-384540>

Torrenegra, A. G. (2019). Imaginario colectivo popular del construir vivienda informal en la ciudad de Bogotá. *Arkitekturax Visión FUA*, 2(2), 35-51. <https://doi.org/10.29097/26191709.260>

Torres, C. (2009). *Ciudad informal Colombiana—Barrios construidos por la gente*. Editorial Universidad Nacional de Colombia. http://www.facartes.unal.edu.co/fa/institutos/ihct/publicaciones/ciudad_informal.pdf

Tovar, C. A. T. (2007). Ciudad informal colombiana. *Bitácora Urbano Territorial*, 1(11), 53-93.

Uribe Castro, H. (2011). Los asentamientos ilegales en Colombia: Las contradicciones de la economía-mundo capitalista en la sociedad global. *Latinoamérica. Revista de estudios Latinoamericanos*, 53, 169-200.

Vargas Lesmes, J., & Zambrano Pantoja, F. R. (1988). Evolución histórica y servicios públicos en Bogotá 450 años: retos y realidades. Bogotá D.C.: Foro Nacional por Colombia.

Veltmeyer, H. (s. f.). *La dinámica de las ocupaciones de tierras en América Latina*. 35.

COBRAC

Florianópolis

09 A 12 DE NOVEMBRO DE 2020

14^º CONGRESSO DE CADASTRO MULTIFINALITÁRIO E GESTÃO TERRITORIAL
2^º ENCONTRO DE PROFESSORES DE CADASTRO TERRITORIAL

REALIZAÇÃO:



ATRAVÉS DO:

PPGTG

Programa de Pós-graduação
em Engenharia de Transportes
e Gestão Territorial

E



GOTT

GRUPO DE OBSERVAÇÃO E
TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO