

---

**ENTREVISTA 1. ALBERTO VELA**

OLGA: ¿Cuáles son las normativas utilizadas para definir el instrumento de planes parciales de desarrollo?

ALBERTO: El instrumento está definido en la Ley 388 de 1997, desarrollado en el Decreto 190 de 2004 POT y reglamentado mediante el Decreto Distrital 436 de 2006.

OLGA: ¿Las normativas existentes definen aspecto para la ejecución de lo planes parciales de desarrollo? ¿Cuáles son estos aspectos? ¿Hay definición de reglas de un cronograma de ejecución?

La ejecución entendida como desarrollo constructivo de un plan parcial, está enmarcado en las consideraciones del reparto equitativo de cargas y beneficios que se precisa con la expedición del decreto que adopta un plan parcial.

OLGA: ¿Cuáles son las oportunidades de las normativas sobre instrumento de planes parciales de desarrollo?

La oportunidad que reviste un plan parcial es la construcción de una ciudad integral que suministre a la población las condiciones de habitabilidad para un buen vivir.

OLGA: ¿Cuáles son los entabes de las normativas sobre instrumento de planes parciales de desarrollo?

Por tratarse de un proceso que involucra la concurrencia de todas las entidades públicas relacionadas directamente con el desarrollo urbano de la ciudad, en el marco de sus competencias legales, con los intereses específicos de los propietarios del suelo y los promotores y/o desarrolladores urbanos, el éxito o el entabe se presenta al momento definir la preponderancia de los intereses generales sobre los particulares, principios fundamentales que se expresan en la constitución política

OLGA: ¿Crees que la resolución para estos entabes e de ámbito normativo o puede ser resuelto en la aplicación del instrumento?

---

El instrumento tiene valores y principios que respaldan un orden social y económico beneficioso para la ciudad, sin embargo se requiere que quienes ostentan la propiedad de lo suelo ya sea como terrateniente y/o urbanizador cumplan con el principio de la función social de la propiedad.

#### ELABORACIÓN / APROBACIÓN

OLGA: ¿En la práctica, cual han sido las etapas para la elaboración de los planes parciales de desarrollo?

Las etapas son: determinantes, formulación y adopción del plan parcial

OLGA: ¿Hay diferencia en las etapas de elaboración de un plan de iniciativa pública y de un plan privado?

No, el trámite de aprobación de un plan parcial es el mismo para cualquier promotor

OLGA: ¿Dónde están los principales obstáculos para la elaboración de un plan parcial de desarrollo de iniciativa pública? ¿Hay algún procedimiento que se ha detectado como el más complejo?

Los planes parciales de iniciativa pública deben seguir los mismos procedimientos que uno de iniciativa privada. Los principales obstáculos se presentan al momento de acordar la participación de diferentes tipos de propietarios con intereses diversos, como también las condiciones ambientales que exigen estudios adicionales y complejos. Un plan parcial de un solo propietario puede alcanzar un mejor rendimiento que cuando participan varios de ellos.

Los planes parciales de iniciativa pública responden a programas de un determinado plan de desarrollo, condición que obliga a que el trámite y adopción sea en la vigencia del plan, con el propósito de responder a las metas del mismo.

OLGA: ¿Dónde están los principales obstáculos para la elaboración de un plan parcial de desarrollo de iniciativa privada? ¿Hay algún procedimiento que se ha detectado como el más complejo?

---

Las iniciativas privadas se movilizan en el marco de una dinámica constructiva en determinados periodos de la economía, luego es responsabilidad de la administración pública encontrar los medios que lleven a estimular la inversión privada en beneficio de la ciudad en cada plan o periodo económico.

Sea iniciativa pública o privada una dificultad latente es concientizar a los propietarios del suelo que un plan parcial requiere de una gestión asociada entre propietarios con la utilización de mecanismos o modelos financieros novedosos, diferentes a los aplicados en el pasado.

OLGA: ¿Cuál la institución o sector público donde el proceso de elaboración y aprobación es más complejo y moroso? ¿Por qué?

Dependiendo de la localización geográfica cada plan parcial puede tener sus dificultades específicas, como cuando están en zonas de extracción minera, en suelo de expansión, en áreas aledañas a la estructura ecológica principal o reservas de sistemas generales de servicios. Estas circunstancias exigen adelantar gestiones ante entidades ambientales (CAR y SDA) y/o Acueducto, que generan mayores tramites y por ende más tiempo en su aprobación.

OLGA: ¿Existe algunas características específicas que dificultan la elaboración y aprobación de un plan parcial de desarrollo (vocación, dimensión, propietarios de tierra...)?

Ver respuestas anteriores.

OLGA: ¿De los planes parciales aprobados, en su opinión, cual fue el plan tuvo un proceso de elaboración y aprobación más tranquilo y rápido? ¿Cuál el más complejo y demorado?

Recientemente San José de Maryland en Bosa. El más complejo, Tres Quebradas, La Palestina.

OLGA: ¿Todos planes parciales de desarrollo presentan en la etapa de elaboración un cronograma de ejecución? ¿Cuáles son los criterios utilizados para definición de etapas de ejecución y cronograma? ¿Hay criterios definidos por la norma o por el sector público? ¿Cómo este cronograma es discutido y analizado por los actores públicos y privados?

No conozco. No he participado directamente en la aprobación de un plan parcial

---

## EJECUCIÓN

OLGA: ¿Los planes parciales de desarrollo tienen etapas comunes de ejecución? ¿En la práctica, cual ha sido las etapas para la ejecución de los planes parciales de desarrollo aprobados?

Existen algunos planes parciales que definieron etapas para su desarrollo constructivo. No obstante la mayoría no tiene etapas para su ejecución y estas se definen por estrategias de ventas o de conectividad urbana. Las etapas también se definen en la licencias de urbanización.

OLGA: ¿Hay un acompañamiento de la ejecución de los planes parciales de desarrollo?

Por parte de la Planeación Distrital, no. En general todo proceso de urbanización se controla desde las Alcaldías Locales (o Inspecciones de Policía). También cuando existe promoción de vivienda tipo VIS o VIP, existe la posibilidad que exista acompañamiento desde la Secretaria del Hábitat.

OLGA: ¿En su opinión, cuáles fueron y son los obstáculos para la ejecución de 100% de los planes parciales de desarrollo aprobados?

Un plan parcial determina una norma específica para el desarrollo de un determinado territorio de la ciudad. Entendiendo que la ejecución está definida por factores económicos y sociales, las obligaciones para el desarrollo se adquieren al momento de licenciar el urbanismo y hacer uso de los derechos urbanísticos.

OLGA: ¿En la ejecución de los planes parciales aprobados cuales usos han presentado mayor dificultad para ejecución (vivienda, dotacional, área verdes, redes viales...)?

Aunque los planes parciales en su mayoría (75%) son destinados a vivienda, el uso industrial que no supera el 5% no ha tenido ejecución. Por otra parte, hay los planes parciales que tienen reservas viales arteriales y el suelo disponible, pero no están dentro del plan de desarrollo para ejecutar las obras a corto o mediano plazo.

OLGA: ¿Cuáles fueron las dificultades para la ejecución de VIS/VIP en los planes parciales aprobados?

---

En el pasado reciente, fue política de la administración distrital no promover desarrollo de vivienda tipo VIS y VIP en la periferia de la ciudad, situación que impidió ejecutar planes parciales localizados en el borde occidental y sur de la ciudad.

OLGA: ¿De los planes parciales aprobados, en su opinión, cual fue el plan que tuvo el proceso de ejecución y aprobación más tranquilo y rápido? ¿Qué factores lo llevaron a ser ejecutado en su totalidad?

Mejor ejecución San José de Maryland, que aprovechó unas condiciones de suelo normativas y de localización beneficiosas y una decisión de la administración distrital de promover un proyecto de vivienda tipo VIS y VIP con inversión privada

OLGA: ¿De los planes parciales aprobados, en su opinión, cuál fue el plan tuvo el proceso de ejecución y aprobación más complejo y demorado? ¿Qué factores lo llevaron a no ser ejecutado en su totalidad?

Tres Quebradas, por su tamaño y complejidad normativa. Edén El Descanso por la obligación de elevar una consulta previa ante el Ministerio de Gobierno por la presencia de asentamientos indígenas y la cantidad de propietarios con un componente de desarrollo ilegal por falta de control urbano.

OLGA: ¿Cuáles las medidas necesarias para estimular el desarrollo completo de los planes parciales aprobados? ¿Crees que un cambio en la normatividad vigente ayudaría?

Los planes parciales adoptados ya cuentan con unas normas concretas y específicas y modificarlas requiere emprender un proceso de modificación que puede ser tan demorado como la misma adopción, toda vez que en el reparto equitativo de cargas y beneficios cualquier cambio de áreas, usos y destinos exige cambios de orden financiero y urbanístico.

Considerando que desde la administración distrital se puede motivar principalmente el desarrollo de vivienda tipo VIS y VIP, depende de las políticas públicas sobre desarrollo urbano y vivienda que la administración pretenda desarrollar.

El cambio de normatividad en cuanto a densidades, edificabilidades y usos es posible, no obstante se debe plantear bajo el interés evitar la segregación social, el crecimiento

desordenado de la ciudad y la falta de oportunidades de la población para acceder a una vivienda digna.

## **ENTREVISTA 2. CAMILO CASTELLANOS**

### **PRIMERA PARTE**

OLGA: Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 190 de 2004. ¿Las normas existentes definen aspectos para la ejecución de los planes parciales de desarrollo? ¿Cuales son esos aspectos?

CAMILO: Pues si, definen un cronograma de ejecución para que se desarrollen las etapas de ejecución. Pues una reglas estrictas para el cronograma de ejecución no las hay, pero se entiende que el cronograma de ejecución esta asociado a las vigencias de las licencias versus el numero de unidades de gestion, uno mas o menos asume que una unidad de gestión puede tener una licencia de urbanismo y prorrogada son dos años iniciales, mas la prorroga dos años, mas o menos diria uno que puede decir para una unidad de gestión como cinco años para todo el proceso de urbanismo y una vezeste ya aprobado el proceso de urbanismo pues se entiende que no hay un tiempo especifico para solicitar las licencias de construcción.

OLGA: ¿Cuales son las oportunidades de las normativas sobre el instrumento de planes parciales de desarrollo?

CAMILO: Unas de las oportunidades fundamentales es que el plan parcial desarrolla y cumple fundamentalmente con uno de los principios de ordenamiento del territorio que es el reparto de cargas y beneficios. Lo otro que parece importante, mas alla de una oportunidad normativa, es una oportunidad mas en el ordenamiento del territorio, y es que el plan parcial tambien tiene un alcance y es definir un proyecto urbano para una parte de la ciudad, y como ese proyecto urbano se articula ya con un entorno, y pues eso es producto de todo un proceso de coordinación interinstitucional donde intervienen muchas entidades.

OLGA: ¿Cuales son los entavez de las normativas sobre el instrumento de planes parciales de desarrollo? ¿Crees que la solucion para eso entavez es de ambito normativo? ¿O puede ser respecto a una aplicación?

CAMILO: Creo que mas que el tema de lo normativo de la norma urbanistica y del alcance del reparto de cargas y beneficios, Creo que en el caso de Bogotá tenemos un buen desarrollo normativo, en general tenemos unas normas claras, diria que las dificultades del instrumento, no tienen una relacion directa con esos contenidos normativos sino mas bien, con todo lo que significa poder hacer la coordinación interinstitucional y poder articular los diferentes temas para la toma de decisiones, es evidente que el proceso de coordinación interinstitucional es complejo creo que desde que salen los planes parciales a la fecha han sido cuestionados mas por el tiempo de la demora de su gestión y aprobacion que por los mismos contenidos. Aqui por la experiencia diria que el desarrollador ya no le pone tanto "pero", o no hay digamos abiertamente un punto de desacuerdo en los contenidos normativos y en el reparto porque han sido digamos bien simlados, y bien recibidos, y pues digamos que aqui nos hemos dedicado con argumentos a defender posiciones en algunos temas que no necesariamente estan escritos pero que le aportan mucho al proyecto, pero que definitivamente cuando se van a articular las cosas es dificil, hay algunas entidades que se demoran mucho tiempo para emitir los conceptos tecnicos, cuando estan en suelo de expansion y requieren concertacion ambiental con la CAR, tambien es muy demorado.,

El proceso de concertacion ambiental con la CAR tambien es muy demorado, diria que en su momento se demoraban algunos conceptos mucho tiempo, por ejemplo en la Empresa de Acueducto, hoy diria que entre los demorados esta el IDIGER, los del IDU, y cuando hay que pedir concepto a entidades que no hacen parte del comite tecnico de planes parciales, pero que por las características específicas del proyecto tienen que emitir un concepto, por poner un ejemplo la Aeronautica Civil, cuando estan en el cono de aproximación del Aeropuerto, para determinar restricciones de altura.

OLGA: ¿En la práctica cuales han sido las etapas para la elaboración de los planes parciales?

Por la normativa nacional siempre hay que decir que los planes parciales están regulados en cuanto al procedimiento por normas del orden nacional, hoy día, todas esas normas están recogidas en el Decreto 1077 del 2015, Decreto Nacional, se puede decir que de manera general están unas fases que son las determinantes, que hoy día son opcionales, de otra parte ya está la formulación, después de la formulación está la concertación con la autoridad militar y por último la adopción, digamos que esas son como las fases generales.

OLGA: ¿Por qué ahora son las determinantes opcionales?

CAMILO: Así lo establece el Decreto 1077, ya no son obligatorias.

OLGA: ¿Hay diferencias en las etapas de elaboración de un plan de iniciativa pública y un plan de iniciativa privada?

CAMILO: No.

OLGA: ¿Dónde están los principales obstáculos para la elaboración de un plan parcial de desarrollo de iniciativa pública? ¿Hay algún procedimiento que sea detectado como el más complejo?

CAMILO: No haría una distinción entre los de iniciativa pública y los de iniciativa privada, realmente la experiencia que hemos tenido en su momento fueron con Metrovivienda, ahora con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, pero digamos que las dificultades o los obstáculos para la adopción o la formulación, eso no me atrevería a hacer una distinción entre lo público y lo privado, ahí podría uno preguntarle a empresas como la ERU o Metro, que consideran ellos que ven como obstáculos a la hora, pero si yo los miro entre los que son de iniciativa pública y privada, no debería haber diferencias, diría que los obstáculos son los mismos.

OLGA: ¿Cuál es la institución o sector público donde el proceso de elaboración y aprobación es más complejo y moroso de los planes parciales?

CAMILO: Planeación por misión tiene a cargo adelantar todo el proceso de revisión de la formulación y para eso requiere todo lo que tiene que ver con la coordinación interinstitucional, entonces ahí hay muchos actores, Planeación es en últimas quien coordina y está al frente del proceso, entonces si hablamos de complejidades o de moras, como ya había mencionado de algunas entidades que se demoran más en emitir esos

---

conceptos, diría que hoy radica en grandes dificultades en lo de las concertaciones con autoridad ambiental del orden regional. Pero así mismo hay entidades del Distrito que se demoran mucho en emitir los conceptos técnicos por muchas razones, porque a veces faltan estudios, porque no tienen toda la información para tomar esa decisión, lamentablemente eso.

OLGA: ¿Existen algunas características específicas que dificultan la elaboración y aprobación de un plan parcial de desarrollo o vocación, dimensión, propietarios de tierra?

CAMILO: Creo que de las características que dificulta de manera general el proceso o la formulación, elaborar la formulación y llegar a la adopción de un plan parcial, tiene que ver ya con la división predial, en la mayoría de los casos encontramos planes parciales donde ha habido procesos de... **(Interrupción en la grabación)**

En San José de Merilán, te decía que en relación de lo que nos toca como sector público, fue importante una mesa que se lideraba en la Alcaldía Mayor donde pues era prácticamente rendir cuentas y priorizar conceptos, y ¿qué hacía falta?, y mucho apoyo desde arriba, desde la alta gerencia de la ciudad. Y eso a mi modo de ver es fundamental para que los planes parciales puedan salir más rápido, hay un alto componente de voluntad política en esto, realmente si se deja una oficina como la dirección sola que haga coordinación interinstitucional, mover eso no es tan sencillo a pesar de que uno tiene que reconocer que el comité técnico de planes parciales de desarrollo, ha logrado ganarse un espacio y se ha legitimado en el tiempo, ya llevamos más o menos unos 12 años con el comité y considero que pues hoy cumple en gran medida las funciones para las cuales fue creado, pero desde el punto de vista, de si ha contribuido o no para reducir esos tiempos de emisión de conceptos, no porque eso fundamentalmente es responsabilidad de cada uno de los sectores, si se hace un seguimiento mensual, y se pregunta en cada comité que esta pendiente y todo, pero hasta ahí no más.

OLGA: ¿Cuál fue el más complejo y demorado?

CAMILO: Han habido muchos, planes parciales, pero diría que hay uno que fue el de Hacienda Casa Blanca fue complejo y demorado, hubo otros como La Palestina, que incluso recientemente fue modificado, de pronto también Campo Verde.

OLGA: ¿Todos los planes parciales de desarrollo presentan en la etapa de elaboración un cronograma de ejecución?

CAMILO: No. Hoy día si es obligatorio que tenga un cronograma.

## SEGUNDA PARTE

CAMILO: Te estaba comentando en relación con el cronograma de ejecución anteriormente no tenían, hoy día podemos decir que todos tienen un cronograma de ejecución, pero no hay normas como tal que establezcan unas reglas precisas para establecer cual es el cronograma de ejecución no obstante se ha venido implementando con más cuidado esto del cronograma de ejecución a partir de que aparece la obligatoriedad de definir una vigencia al plan parcial, que eso salió por un Decreto Nacional del año 2012, entonces a partir de esa época creo que ya todos los planes parciales tienen una vigencia, entonces al tener una vigencia eso hace que de manera consecuente tengan un cronograma de ejecución, ahora en cuanto a las reglas para definir un cronograma de ejecución no hay unas reglas, Nosotros lo que ya más o menos hemos definido como ya te había comentado es dos años de vigencia de una licencia de urbanismo, que puede ser prorrogada por un año más y si esta vigente y han iniciado pedir una nueva licencia entonces cinco años. También hay que tener en cuenta que las etapas de ejecución lo hace el cronograma de ejecución, lo puede plantear varias unidades de gestión al tiempo, o una después de otra, eso no hay un tiempo, lo que si uno tendría que tener claro, es que estos instrumentos dependiendo el número de unidades de gestión que tengan pueden incluso superar la vigencia de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

A demás del cronograma de ejecución que se establezca específicamente para el plan parcial este cronograma digamos que no es una camisa de fuerza en la medida que está asociado al régimen de licencias urbanísticas, eso quiere decir que si yo tengo una licencia de urbanismo para una unidad de gestión que se entendería es un proyecto general y a su vez ese proyecto general, se divide en etapas de urbanismo la vigencia tiene una relación directa con esas etapas de urbanismo y hasta allá no llega el plan parcial, porque una unidad de gestión puede ser una única etapa de urbanismo, como pueden ser dos, como

pueden ser tres, y en la medida en que yo mantenga vigente el proyecto general mantengo la vigencia, sobre esa unidad de gestión y sobre las normas del plan parcial.

OLGA: Nosotros desarrollamos un plan parcial durante toda la maestría, un plan parcial de renovación urbana, el ejercicio mio fue en la 170 con Autopista, a mi me gustaria que un dia que tuvieras tiempo miraras como dividimos nosotros en unidades de gestion para que pudieras, tener una opinion de por que nosotros sacamos, finalmente A final de carrera lo que nosotros dijimos es que no se podia hacer por la parte economica, el plan era majestuoso, y la negociación por las unidades prediales porque eran como 250 predios entonces era complicado.

Ahora si en ejecución:

¿Sus planes parciales de desarrollo tienen etapas comunes de ejecución? ¿Todos tienen unas etapas comunes de ejecución? ¿O ustedes no ven la ejecución? ¿Ustedes llegan solamente llegan a la planeación?

CAMILO: Nosotros vamos hasta el punto de entregar un decreto para adopción del Alcande, Nosotros hacemos un seguimiento pero es mas con fines de ver el resultado en la ciudad del proyecto, mas con el fin de hacer ajustes normativos y de evaluar cosas. Pero es que esto de la ejecución tiene etapas? no entiendo cuando te refieres a etapas comunes.

OLGA: Es que uno plantea en la primera etapa por ejemplo, si ustedes tienen algunos lineamientos para decir Planeación les sugiere estas etapas, haganlo de esta manera, haganla la vivienda primero, el comercio primero, si lo hay.

CAMILO: No, eso es del privado, ellos miran como dividen ese plan parcial en las unidades de gestión, cuales van primero, pues lo que uno entiende es que los que estan promoviendo el plan parcial son los que siempre quieren ir primero pero tambien tiene que ver el tamaño del plan parcial, si es demasiado grande pues estos procesos de gestión de suelo toman tiempo, pues puede que lo dividan en varias unidades de gestión o en varias etapas y eso tambien depende mucho del flujo de caja de ellos, de lo que vayan obteniendo por los productos y mobiliarios que se vendan y como con ese dinero van apalancando el desarrollo de obras de urbanismo en el mismo plan parcial.

---

OLGA: ¿Qué debería ser primero, no?

CAMILO: Lo que pasa es que, si, de ahí que cuando un desarrollador va a hacer un plan parcial de entrada él tiene que entender que debe asumir unos costos de urbanismo y que parte de esos costos de urbanismo los recupera ya con las ventas de los inmuebles. Y de todas formas en las normas de licencias, cuando la licencia de urbanismo está vigente yo puedo ir pidiendo las licencias de construcción, pero digamos que en la práctica en proyectos pequeños que no son de plan parcial funcionan, en los planes parciales, no es tan así, porque primero se tienen que generar ciertas condiciones de accesibilidad por ejemplo, y de red de servicios públicos, y todo, y como son áreas grandes es ahí donde empiezan a mirar como van dividiendo esa unidad de gestión de pronto, en unas etapas más pequeñas, pero ya la división de la etapa de urbanismo eso no lo miramos nosotros en el proceso de adopción.

OLGA: En su opinión, ¿cuáles fueron los obstáculos y son los obstáculos de ejecución? esa ya está contestada.

CAMILO: Con la información que te dio Alberto al revisarla de manera general tú puedes llevarla a algunas conclusiones que ya están incluso en una de nuestras publicaciones. Y es que todo el suelo habilitado a la fecha solo se ha ejecutado como la mitad, pero uno podría sacar de las cuentas a un plan parcial como Tres Quebradas porque es el más grande de todos y eso puede distorsionar mucho la información, yo haría un análisis sin ese Plan Parcial, porque ese me empieza a generar mucho ruido por lo que ese se sale del rango de tamaños de planes parciales, ese tiene 320 hectáreas, es el único que tiene tantas, es por eso.

Ese es Tres Quebradas y ahí está grave, porque ese hasta ahora está empezando después de diez años.

Entonces ahí hay unos datos en las fichas que te dio Alberto y todo, que te permiten hacer un análisis de ¿Por qué no se han ejecutado? sí, y hay muchas razones, ahí están, yo ahí te digo varias de esas razones.

OLGA: Si eso lo voy a revisar esta semana, voy a revisar que ya queden mejor dicho con la última revisión esta semana a ver que han hecho, porque hay unos que tienen parqueaderos del SITP. Hay de todo en esos planes parciales, tremenda inversión de

---

tiempo y de profesionales que hace el gobierno, porque es que eso es trabajo de ustedes Y el promotor pues tambien paga, pero eso, si me entiendes, entraria como A parecer un detrimento Para mucha gente, porque dicen que no es un trabajo que se pague.

CAMILO: Detrimento no es, tu hablaras de detrimento te voy a poner un ejemplo, cuando sacan una UPZ y te dan unas normas de desarrollo y la gente no aplica la norma, pero eso no es detrimento, yo le doy unas normas a la gente.

OLGA: ¿Pero si no se hace despues de todo ese trabajo, no pasa nada?

CAMILO: No, ¿que va a pasar? que despues de 10 años miraran cual fue el efecto de esa norma, pero no podemos hablar de detrimento. Las normas son unas decisiones que estan ahí para tomelas o dejelas.

OLGA: No, no me has entendido, yo lo digo como en la inversion que hace, la parte de trabajo del Gobierno.

CAMILO: Ahi no hay detrimento, entiendo lo que tu dices, nosotros tenemos una funcion y es dar unas normas, unas reglas de juego.

OLGA: Si, pero el detrimento no es de parte de ustedes, podria verse, porque en alguna conferencia que yo estuve que fue en la Sociedad Colombiana de Arquitectos la gente hablaba, algun abogado que fue uno de Medellín, decia que en Medellin no se permitia que los planes parciales no se ejecutaran y que esa era una de la razones por las que se hacian, porque le hablaban de detrimento porque le exigian mucho mas al promotor, pero no se si Medellín, no conozco nada de alla, solamente oi esa apreciación de ese señor, y como ellos estan bien pocisionados porque los han ejecutado, ves, entonces hablaba de detrimento a la patria de un montonon de trabajo que no se iba a desarrollar y todo ese tiempo, no es culpa de la entidad como tal, pero el hablaba de la regulación, de la obligación de hacerlo.

CAMILO: No, es que las normas no obligan a nadie.

OLGA: ¿Eso no es malo?

CAMILO: Esa es la misma dinamica de la ciudad.

OLGA: ¿Pero las normas no obligan? ¿Entonces por que es norma?

CAMILO: ¿Pero obligan a que? Yo la tomo, es que la norma urbanística es diferente, porque yo la tomo o la dejo, ¿si yo no tengo plata me van a obligar a hacer el edificio de seis pisos que me daba la norma? es decir hay ciertas regulaciones que son de obligatorio cumplimiento. En general, las normas son de obligatorio cumplimiento, cuando yo hago utilización de ellas mientras no haga utilización de la norma esta ahí la norma tomela o dejela, si me entiendes? pues uno aquí le dice a alguno que este en Plan Parcial, es obligatorio el Plan Parcial, pero yo poder decirle tiene que presentar la formulación del plan parcial; y otra cosa saco el Decreto y el privado por x o y razón le dicen no puedo desarrollar el plan parcial, o pude solo desarrollar una parte, la otra no, aparecen muchos problemas ¿eso tiene una sanción o algo? no, o ¿es detrimento? no es nada. Precisamente cuando se hace una modificación de actor se evalúa cual fue el impacto de ciertas normas, entonces la mantenemos, no las mantenemos, que resultado produjo en la ciudad, podemos hacer tales ajustes.

OLGA: Si yo lo tengo esos datos, voy a sacar todos esos cuadros y vas a verlo.

CAMILO: Yo creo que el uso que más ha halonado el desarrollo de Planes Parciales es la vivienda, esos diferentes tipos, no obstante también, pues algunos Planes Parciales han desarrollado comercios, servicios y dotacionales, pero el que más ha halonado es la vivienda y yo creo que ese es lo más importante, de lo que se ha hecho en Planes Parciales, yo diría que lo de la vivienda.

OLGA: ¿Cuales estimarias tu que serian las medidas necesarias para estimular el desarrollo completo de los planes parciales aprobados? ¿Que cambio? ¿Que medidas se podrian tomar? ¿Crees que un cambio en la normatividad vigente ayudaria?

CAMILO: Es una pregunta compleja y digamos que no hay una respuesta sencilla,

1. Las reglas para que en determinado suelo requiera plan parcial de manera general fueron definidas en la ley después en unos decretos reglamentarios, entonces digamos que nosotros acatamos esa regla, no obstante, en el marco de la autonomía de cada municipio pues se sacan los planes de ordenamiento que precisan esas reglas.

OLGA: ¿Pero cada uno hace sus normas y a veces no se ve como distorsionada en el tiempo la ley?

CAMILO: No, yo diría que no, es uno poder adoptar medidas para estimular el desarrollo de los planes parciales. Si es que la pregunta no es sencilla, porque ya las reglas para que sea o no se aplen parcial de manera general estan en la ley. Hay muchos sectores de la ciudad que han tenido explotación minera que requieren primero por ejemplo, planes de manejo y recuperación ambiental, entonces son tiempos, eso no es tan sencillo si vemos que no, porque todo eso esta tambien respaldado en unas normas tambien nacionales, entonces, yo no tendria una respuesta para decir esta es la regla para estimular el desarrollo completo de los planes parciales, yo creeria que algo en lo que se deberia trabajar mas, es en el tema de poder concretar y perfeccionar los acuerdos dentro de los diferentes propietarios, previo a la adopción del plan parcial, no obstante, esto podria implicar mas tiempo para su adopción. Lo otro que yo podria pensar es, lo digo a titulo personal, es generar una politica de incentivos, para que se desarrolle primero en el tiempo, de pronto unos descuentos en carga general asociados a los derechos de edificabilidad y esas cosas que se pueden hacer, el que primero se desarrolla tiene tales posibilidades, o el que primero entrega suelo para cargas generales, si? o paga en dinero, esas cosas, mas alla de eso, creo que el tema de poder lograr esos acuerdos en el reparto de cargas y beneficios y que no solo queden en el decreto como unas reglas que definio la administración pues es necesario, que lo que hemos visto es que los propietarios después no se ponen de acuerdo y mucha gente no sabe del tema de gestión urbanistica. Yo creo que sobre eso tendríamos que explorar mucho.

OLGA: Hay mucha incertidumbre en el proceso, hay cosas que no quedan claras.

CAMILO: A futuro si, hay cosas que uno hoy pensaria no son del alcance del instrumento pero en cierta forma si deberia llegarse a eso, porque es lo que me permitiria a mi a futuro garantizar que efectivamente se desarrolla.

OLGA: Por que es que plan parcial se idealizo también para darle más zonas verdes, más vías, más espacio público a la ciudad, ¿cierto? ese es uno de los objetivos, de las razones de ser.

CAMILO: Lo que pasa es que un proyecto sin plan parcial tambien tiene que cumplir con zonas verdes, y las vias y todo, yo digo que el plan parcial es el instrumento creado por la Ley de Desarrollo con el cual se han venido transformando las ciudades en los ultimos 15

años. Y lo que busca es que haya un equilibrio urbanístico, por ejemplo entre la densidad poblacional que va a llegar a un sitio y la demanda de espacio público, por decir algo. Si vemos en el caso de Bogotá hay incluso unos estándares mínimos de espacio público por habitante, y que si con las sesiones básicas de parque no cumple, pues tiene que entregar sesiones adicionales. Lo otro es que el plan parcial define como te dije al comienzo, unas condiciones específicas del proyecto urbano, entonces se gana mucho el tema de articulación con su contexto inmediato, de darle continuidad a la malla vial local al tema de las ciclorutas, a la localización de los diferentes usos de acuerdo con la sección transversal de las vías, detrás de ese proyecto hay una serie de decisiones y de trabajo bien interesante, que digamos lo que está ahí casi que fue un acuerdo entre la administración y el desarrollador, viéndolo desde el punto de vista más allá de lo estrictamente normativo, ¿que porque esta vía quedo aquí y no quedo allá? cosas de ese tipo, o ¿este parque quedo en tal zona? o ¿cual es la conectividad por ejemplo ambiental que me genera ese parque? o algunas zonas de gestión, entonces hay unas cosas del proyecto que le aportan mucho a la construcción colectiva de la ciudad que eso en un proyecto común y corriente en una licencia no se consigue, porque eso ya es un tema entre Curador y propietario y solo aplique normal.

OLGA: Si, y cumpla y ya. Bien, las dos últimas. Una ¿Cual es el origen de los planes parciales para ti? ¿De donde se originaron?

CAMILO: Pues la Ley 388 es la que crea el instrumento de plan parcial. Muchas partes del modelo de ordenamiento de nosotros fueron inspiradas en la legislación española.

OLGA: Estamos de acuerdo porque hay gente que no lo sabe, aunque tu no lo creas.

CAMILO: Pero hay diferencias entre lo que se consiguió en la ley española y lo que hoy tenemos nosotros.

OLGA: La concepción es diferente, porque si tu oyes a Humberto Molina él dice que no es español y él estuvo en el Plan Parcial, y para él que es economista él dice que viene de Italia, él se soyo más la idea de Plan Parcial, son conceptos totalmente diferentes.

---

**ENTREVISTA 3. CLEMENCIA ESCALLON - ARQUITECTA URBANISTA**

“Ellos respondían a posturas interurbanas, es decir, los íbamos a encontrar localizados en Fontibón, Suba, Engativá, se concentraban como en esta zona, la segunda generación de planes parciales comienzan a responder a procesos de déficit de vivienda en Bogotá y comienzan a localizarse en Kennedy la gran mayoría, en Usme, en Bosa, en Ciudad Bolívar y responden a procesos de periferia urbana, ¿pero cuál periferia urbana? periferia urbana sur, comienzas a encontrar un continuo urbano en esos planes parciales, casi que si uno hace una línea se me vuelven un cinturón, de planes parciales de vivienda, respondiendo al déficit de vivienda.

La tercera generación de planes parciales ya maneja otra lógica, ya comienzan a responderme si bien a déficit de vivienda buscan hacerse en las conexiones regionales.

OLGA: Como este, pero este es 2009, Tres Quebradas que es de Metrovivienda.

CLEMENCIA: Claro porque ese es el hijo que es importante nombrarlo cuando surge Metrovivienda, Metrovivienda se crea ¿Para qué? para darle una respuesta al déficit de vivienda en Bogotá, conseguir una oficina que se hiciera cargo de la consecución de suelos, y promoción y desarrollo de los proyectos a través del instrumento de plan parcial, Metrovivienda surge en el 2009 y ahí se comienza a manejar otra lógica del desarrollo de los proyectos de vivienda en Bogotá, bajo el marco ya no tanto del POT, sino bajo el marco de la política nacional. Porque ahí es cuando comienza a hacerse una mezcla y es cuando comienza a desfigurarse el instrumento, se comienza a hacer una mezcla entre lo que se venía llamando plan parcial y entre la figura que comienza a aparecer de los macro proyectos de vivienda, y hay un desfiguramiento de lo que eran los planes parciales.

OLGA: Pareciera que los macro proyectos los pusieron porque no funcionaba plan parcial, entonces montaron macro proyecto, ¿cierto?

CLEMENCIA: Lo que pasa, que es un poco lo que toca incorporar, lo que pasa es que el instrumento de plan parcial tiene unos parámetros para su desarrollo, la concepción y la inserción del macroproyecto que ya se toma no tanto de lo que es un macroproyecto en

---

la Ley 388 sino se toma bajo la concepción que fue impuesta por mandato nacional y esos macroproyectos su función era hacer proyectos de vivienda, y proyectos de vivienda en alta densidad, ese era el mandato, por eso es que comienza a aparecer otra concepción de plan parcial. Y comienzan a hacerse cada vez más a las entradas regionales de la ciudad y casi que dan un brinco a los municipios de borde con Bogotá, entonces tú vas a comenzar a encontrar como esa relación espejo de yo tengo el plan parcial en Bogotá y el continuo urbano de ese plan parcial lo voy a encontrar al otro lado de la región, eso pasa eje norte, eso pasa eje occidente, eso pasa norte occidente y pues el desarrollo de todos los planes parciales que se están dando en Cajicá, Cota, Chía, Tocancipá. Digamos que es interesante mostrarlo, las tres concepciones de planes parciales, cada una tenía una aproximación distinta siendo el mismo instrumento, eso es importante y podemos estar usando la misma información que está acá pero le estamos dando un contexto, algo que no tenía este estudio es que no manejó contextos, sino que colocó en plano todos los planos parciales y les hizo más o menos una crítica para llegar a la conclusión, el instrumento no sirvió para nada, pero no es que el instrumento no sirva, es cómo ha sido usado el instrumento y cómo ha sido implementado ese instrumento, y en esta última generación si toca meter el discurso de cómo se desfigura la concepción del plan parcial y se lleva a la concepción de macroproyecto, y cómo esa configuración de llevarlo a macroproyecto caza más con el discurso inicial, de lo que eran los Proyectos Especiales en el plan de Madrid, volvimos al origen.

OLGA: Tres Quebradas, no se ha hecho nada, están desde el 2003 comprando predios son 915 predios, que eso es 320 hectáreas, es monumental. Ya está aprobado, ya está adoptado desde el 2009, no he ido, pero que ya le van a empezar a trabajar, pero la verdad yo no sé, cómo lo van a hacer.

CLEMENCIA: Lo que pasa es que, ¿Porque se paró plan parcial de Tres Quebradas en Usme? El plan se para porque después de tener todo listo, después de tener todo firmado, encontraron que los desarrollos se iban a hacer sobre reserva forestal y quien para el desarrollo es la CAR, ahorita se están haciendo unos nuevos estudios y la CAR levantaría ese mandato y hasta qué punto se puede desarrollar el proyecto conservando y teniendo presente la reserva forestal.

OLGA: Pero fíjate que me dice Camilo que ya las determinantes no eran obligatorias.

---

CLEMENCIA: Si, las determinantes ya no son obligatorias.

OLGA: Y una de las determinantes fuertes en un plan parcial es lo que tiene que ver con reserva forestal, explotación minera, nacimiento de agua.

CLEMENCIA: Reservas arqueológicas, nacimientos de agua y todas esas cosas. Pero se está sacando ese documento en Presidencia para que ese proyecto se pueda hacer.

OLGA: Este es El Edén, otro súper chicharrón de Bogotá. El plan parcial es inmenso.

CLEMENCIA: Ese chicharrón le pasa exactamente lo mismo. ¿Cuáles son los planes parciales que están frenados y si tú te encuentras esos planes parciales, los retomó en su momento Metrovivienda, los suelos donde se consiguió comprar suelos para el desarrollo de sus proyectos de vivienda, esa es una de las falencias; segundo la mayoría de esos suelos tenían determinantes naturales que posteriormente bloquearon su desarrollo, caso Tres Quebradas era una reserva forestal; caso El Edén, reservas hídricas; todos cometieron esas falencias es decir esto es una zona inundable, esa es una de las falencias por las cuales ese proyecto no se ha desarrollado. Que ahorita, lo que se está esperando es que por decisión de Presidencia y por los parámetros nuevos que se va a dejar en el nuevo POT de Bogotá, que para mí es un error garrafal, no van a respetar las áreas de reserva, ni viales, ni hídricas, ni forestales, ni ecológicas.

OLGA: De hecho ya hay planes parciales sobre cosas que no, sobre rondas de río.

CLEMENCIA: Pues el proyecto que hizo constructora Bolívar, se hizo sobre la cota del río Bogotá, que por eso se inundó.

OLGA: Magual también allá en Castilla en el humedal del Burro.

CLEMENCIA: Esos elementos Es importante evidenciarlos cuando se hace la caracterización de esos planes, si yo aquí le prendo el área de reserva hídrica y la capa es altamente, por inundación, (todo eso me queda azulito).

OLGA: Sí, así es porque yo lo cruzo con el sínodo y queda azul.

CLEMENCIA: Eso es lo que hay que evidenciar.

OLGA: Y eso es un poconon de barrios informales, no he llegado a entender cómo dentro de un plan parcial se vuelve lo formal o informal, solo por ser plan parcial? Porque son construcciones que no tienen ni siquiera loteo, que son dispersas.

CLEMENCIA: Es que se supone que lo que se buscaba hacer con ese plan parcial, no es que lo informal se vuelva formal, sino que yo los re ubico pero esa zona, ese suelo, ya queda dentro del plan parcial, ya es el plan parcial, eso era también un poco lo que se buscaba hacer, cómo yo inserto el proyecto de vivienda y de alguna manera genero dos efectos:

1. Frenar el desarrollo de la informalidad.
2. Reubicar esos barrios informales en el proyecto de vivienda, es decir, a esas personas les asignó nueva vivienda, pero el suelo del barrio informal, ya es mío, Y si saben lo que iba a quedar ahí en el suelo del barrio informal, el dotacional donde es más inundable. Iban a mandar el dotacional en algunos casos o iban a mandar el espacio público, que tenía que cumplir el plan parcial, eso es un poco lo que en últimas pasaba con esos proyectos.

OLGA: Pero tú crees que, ¿mi trabajo de grado de para estudio de caso o todos son estudios de caso? ¿uno a uno?

CLEMENCIA: Yo diría que los agrupó, como estamos diciendo, los agrupó y de esos que agrupó por generaciones resaltó cuál es el más representativo de cada una de esas generaciones y eso se me vuelve mi estudio de caso, que al final los comparo y concluyo, entonces ahí hay unas variables que hacen falta tener presentes y es: localización de esos planes parciales, población de esas localidades de plan parcial y las otras variables que te estaba diciendo, las particularidades que tienen los planes parciales de primera generación, de segunda generación, de tercera generación, entonces siempre vas a armar un mapita de Bogotá donde dices, miren todos los planes parciales de primera generación se localizaron aquí, y ahí rápidamente vas a comenzar a colocar unas características la población de esas localidades es tanta, variables mínimas, demográfica, socioeconómica y unidades de vivienda que se buscaban localizar en esa franja, ya tienes un panorama general de que tanto impacto generaban esos planes parciales y como se estaban dando, primera generación dispersa, segunda generación

continúa, tercera generación anexos a la continua pero con un enfoque regional.

Entonces ya te arma un panorama, y casi que le re organizas la información que ellos trataron de armar en ese libro de La crítica a eso planes parciales, porque lo que te digo, no es lo mismo hacer una caracterización que se llama de paneo rápido de todos los planes parciales y yo los pongo por igual del 2000 al hoy, porque no te funciona, así no funciona, respondían a unos momentos, es más responden también a unos momentos los de primera generación respondían a un contexto político que se estaba viviendo, lo de segunda generación también porque esos caen en el tema del déficit de vivienda nacional, por eso se funda Metrovivienda, por eso se funda la ERU, por eso se fundan en el resto del país otras entidades para el desarrollo de vivienda y consecución de suelo que era lo que ellos buscaban; y la tercera generación ya hablan de otro discurso porque es lo que ellos dicen: Bogotá no hay suelo, o dónde está? en los bordes de conexión regional, y comienzan a armar vivienda Bogotá y al otro lado, y ese continuo es lo que quiere hacer Peñalosa, no es porque si él quiere armar la ciudadela de vivienda en Mosquera. Mosquera, Madrid, Funza es la nueva franja de ciudadelas de vivienda y además, ¿por que?, Por el Aeropuerto El Dorado 2, comienzan a darse esos proyectos de vivienda y con otros proyectos de infraestructuras, no va a ser raro que la siguiente generación de planes parciales, ¿Dónde se van a hacer? sobre la lo, sobre la Cundinamarca, sobre la interconectar regional, ya no se van a volver a hacer al interior de Bogotá se van a hacer allá.

OLGA: Sí, y es verdad, eso que estás diciendo es total. Eso es lo que me falta porque ya tengo todo, ya estoy es en las conclusiones, ya tengo toda la información, lo que tengo es que ponerla en cuadros y ya tengo las conclusiones. No, y conclusiones ya tengo, aquí tengo cosas que tienen que ver con lo que quería que habláramos las dos, bueno estas son unas conclusiones mías, pero iniciales, que en que está el problema en el proceso mismo, en la etapa de formulación en aspectos que no se tomaron en cuenta; fracaso por imprevisiones; reparto de cargas y beneficios; la ley no se ha cumplido, no se sabe a qué se está obligado y no todo se puede definir y solo la concertación, eso se presta para negociación incierta, permite cometer arbitrariedades y tampoco se sabe que cargas se deben imponer.

---

todavía no es claro en las entrevistas que yo le hice a Camilo y a Alberto Vela, ellos me dan la impresión que tienen muy claro que no se utilizan las unidades de gestión.

CLEMENCIA: No se utilizan, digamos que esta gran conclusión es toda esta, sí, que toca re escribirla y argumentarla, que realmente lo que hace que esto no se dé, son dos elementos una gran interrogante en el discurso de la implementación de los instrumentos y es tres elementos:

1. ¿Cómo se hacen efectivas las cargas?
2. ¿Cómo se hace efectiva la implementación de unidades de gestión?
3. ¿Cómo se hace efectivo, algo que no se ha querido usar y es la expropiación?

Entonces esos tres elementos son los que me argumentan, en términos técnicos las fallas de la implementación del instrumento. Precisamente muchas talanqueras de porque no se da un plan parcial, es por eso, por temas de propiedad., ese es uno, en términos físicos, los vicios en la compra y en el saneamiento de predial de los suelos que se están adquiriendo, ese es otro elemento y un último elemento, es en la improvisación de los diseños del plan parcial.

OLGA: Sí, es que es muy general, antes de adoptar, por eso me parece que hay imprevisiones pero yo quisiera que tú las leyeras para volverlas como más, yo te lo voy a imprimir ahorita, porque si tienen que ser más consistentes, es decir, estas son mis conclusiones iniciales de un capítulo, en la ejecución las dificultades o problemas son el mercado, la inviabilidad económica, costos muy elevados se resuelven las cargas con plusvalía, no es un impuesto, eso entendí, es una participación, es decir, es un parafiscal, no están claros los métodos de cobro de la plusvalía, es decir yo no los veo claros, pero es que la plusvalía casi no la entienden las personas, es decir no está aplicada.

CLEMENCIA: No, hay un problema, hace mucho yo hice la metodología para la evaluación de porque no se daba la carga de plusvalía en los proyectos que se estaba haciendo en Bogotá. Los proyectos de vivienda no me generan plusvalía, por defecto ya se sabe, no me generan plusvalía.

OLGA: Ese cambio de uso no la genera, mejor dicho.

---

CLEMENCIA: No, entonces por defecto, ya sabemos que para qué vamos a cobrar plusvalía a algo que no me está dando, ¿Qué me generan plusvalías para Bogotá? los proyectos comerciales, donde hay un cambio del uso, las superficies comerciales me generan plusvalía, es decir ¿Qué le ha generado plusvalía a Bogotá en los últimos años?

Gran Estación, Hayuelos, Centro Mayor, esas grandes superficies son las que le han dejado a Bogotá plusvalías, el resto en sumatoria, me daban un 1,2%, nada.

OLGA: Pero fíjate que resolvieron la carga con plusvalía, y eso no está bien. Pero quiero que eso lo suavicemos, ¿me entiendes? describirlo de manera que eso no vaya a causar una ampolla, en mi tesis y a la persona que yo se lo diga que no se sienta ofendida por eso.

CLEMENCIA: No, digamos que la falencia es esa pero digamos que en sí, ahí lo que uno tiene que decir es que la falencia es estar cargando plusvalías a proyectos de vivienda social, que es absurdo.

OLGA: Y que van en contra de lo que es porque la vivienda social no paga muchas cosas, no deben cargarle plusvalía, además, porque no es un cambio de uso, que la genera, mejor dicho. Esas son mis conclusiones, No está claro el método del cobro de la plusvalía, no siempre el desarrollador es el propietario, pero es que el que se supone que tiene que pagarle la plata no alcanza, el sujeto pasivo de las obligaciones es el que debería pagar, es decir el dueño del lote, de los lotecitos, pero aquí no pasa eso entonces el que lo hace tiene que pagar ese poconon de plata y no le alcanza, por eso es que no se pueden hacer, porque se vuelve caro.

CLEMENCIA: Lo otro ahí, importante es mostrar la relación de quienes han sido los promotores de esos proyectos.

OLGA: Sí, aquí los tengo pero realmente no he hablado con esos promotores, Metrovivienda tú me diste uno.

CLEMENCIA: Sí, digamos que fuera de ellos, es un poco entender como ese cuadro, estos son los proyectos y en síntesis los promotores son estos, estos y estos, pasa exactamente lo mismo, los primeros promotores eran unos, casi que entes particulares todos, desconocidos, que se metieron a la vaca loca a un negocio creyendo que era la

mina de oro, lo segundos promotores ya eran otra cosa totalmente distinta y comenzó a meter la mano el Estado ahí y los terceros promotores son ya los famosos proyectos que se dan todos por APP. Entonces ahí comienza a cambiar el cuento y en el paquete final, los que se están metiendo con toda, son todas las cajas de compensación porque ellas si los vieron como un negocio, cosa que no hacían, es viable por el subsidio además porque el último paquete de generación de planes parciales, la vivienda no es tan social, porque es que estamos encontrando que de 100 millones de pesos, la más económica es una vivienda de 85 millones de pesos y van hasta 140 millones de pesos.

OLGA: No va a suplir las necesidades de VIS, es decir no hay VIS.

CLEMENCIA: Está enmascarado que eso es lo que hay que mostrar, porque realmente esas viviendas ¿están dirigidas a que clase? están dirigidas a clase media, ¿Por qué? porque quienes están detrás de eso son las cajas de compensación, ¿Quiénes están en la caja de compensación? la clase media.

OLGA: Los que no tienen SISBEN, esa es una de las deducciones.

CLEMENCIA: Eso hay que incorporarlo ahí.

OLGA: Otra conclusión que me nace, es que se meten en el plan parcial para poder hacer la vivienda y no cumplir con tantas sesiones, porque plan parcial es más fácil. Es decir, disfrazan la sesión y por eso la ocupación es tan densa.

CLEMENCIA: Tienes que tener presente algo con lo que no estoy de acuerdo y es algo que yo quería cambiar y no sé si se pueda meter acá en este discurso, en su momento, si yo tomara la figura no de plan parcial, sino en general en su momento el desarrollo de cualquier proyecto habitacional cuando yo me voy al Acuerdo 06 y al Acuerdo 07, que tenían que dejar unos índices del 12%, entre las dos me sumaban era 12% y 15%, era hasta del 25%, en ese entonces uno miraba y decía, a bueno se generaban equipamientos y espacio público decente.

OLGA: Si, tú ves ninguno cumple con eso, la academia fue la que nos exigió eso, porque yo miro los planes parciales y si yo te multiplico no cumple con ese 25% mínimo. Pero cada proyecto, esa es una falencia que yo encuentro, que ellos se apoyaron en el plan parcial para poder meter en una súper manzana 3.000 viviendas.

CLEMENCIA: Sí, pero eso es a lo que yo voy cuando yo de te digo de la norma anterior estoy hablando del Acuerdo 06, Acuerdo 07, ellos tenían unos porcentajes indistintos y unos índices de ocupación decentes, cuando miramos 190 baja al 8%, un 8% para dotacional y el resto dice es que me da en conjunto un 17%, y me dice es espacio público, igual espacio público no lo define y espacio público puede ser cualquier cosa. Espacio público es un ante jardín, espacio público es una reserva vial, déjeme el espacio público ahí, porque además tampoco definen algo que es lo que yo decía, ustedes tienen que decir, que usted me deja el espacio público, concentrado en tal franja del plan parcial, entre vías, si es esquinero, o me lo deja al interior de predio, o me lo deja perimetral, pero me lo deja englobado, no me lo deja disperso, por todas partes donde realmente no se me vuelve espacio público sino se me vuelve el arbolado, la alameda, el ante jardín, nada. Y lo mismo pasaba con el dotacional, porque resulta que no les exigían que el dotacional quedara englobado, tampoco, entonces jugaban a que la guardería me la dejaban en primer piso, y el salón comunal que es lo que venden como equipamiento me lo dejan como el salón comunal pero del conjunto, pero como resulta que el salón comunal también es equipamiento de cultura, que es lo que yo peleé, porque les dije: “salón comunal no es un berraco equipamiento, porque salón comunal es el que se usa para las fiestas, para la comunidad, etc.”, eso es lo que ha pasado.

Lo que yo buscaba era que volviéramos a los porcentajes del 25% con la anotación de que me dejaban un único globo de terreno unificado tanto para espacio público como para equipamiento, es decir, me quedan unidos los dos.

OLGA: Era el ideal.

CLEMENCIA: Digamos que ahí toca como argumentarlo un poco de la manera de argumentarlo es tomando como las normas anteriores y evidenciar, como ese deterioro de las normas hace que se fragmente y se debilite, tanto el desarrollo del espacio público como de dotacionales al interior de esos proyectos, segundo cuando en la segunda generación de planes parciales Presidencia de la Republica, bajo el Ministerio de Ambiente y Vivienda que se llamaba en ese entonces expide una norma nacional donde se exime del desarrollo de dotacionales a los planes parciales de vivienda de interés social, entonces eso a la vez, agrava la problemática de que sigan apareciendo planes parciales sin el desarrollo de esos dos elementos.

OLGA: Claro mira, es evidente en uno que se llama Cemex no ha hecho nada, este es el plan. Tengo uno que es un buen ejemplo de eso, se hizo lo comercial, se hizo la vivienda y no se hizo el dotacional esos son los puntos que encuentro, esta es la Ciudadela El Porvenir que es otra inmensa, complicado. Este fue uno bueno La Magdalena, en Castilla en Kennedy, también tiene todo pero ¿si ves la densificación en la ocupación?

CLEMENCIA: Eso es lo importante de resaltar como se dan unas tipologías de vivienda, como se rompe además un mito, los primeros proyectos de plan parcial de vivienda manejaban una tipología que no pasaba de cierto número de pisos, la segunda generación de planes parciales comenzamos a encontrar la famosa vivienda en altura social, que ya llega hasta el sexto piso, en algunos casos llega a siete pisos. La segunda generación comienzan a romper el miedo, hacen vivienda de seis y siete pisos rompiendo los parámetros de ley que decía que toda edificación que tenía más de cinco pisos tenía que tener ascensor y rampa, de evacuación o escalera de evacuación por seguridad, ¿Cómo rompen ellos eso? con la creación del famoso piso cero, entonces el primer piso no lo llaman primer piso, sino lo llaman piso cero y con eso ninguno de esos proyectos tienen ascensor en las torres de vivienda, ya la tercera generación, ya ahí rompen el mito definitivamente y dice la vivienda social se puede hacer en altura y punto, además que la tercera generación se incorpora algo y es la implementación del estándar mínimo de vivienda, entonces en la tercera generación se incorporan los famosos 35 metros cuadrados por unidad de vivienda, que antes eran 42, que eso también es importante resaltarlo y ya comienzan a aparecer las torres de vivienda social de 16 pisos, 12 pisos, vivienda en altura ya sin ningún problema que son las famosas paletas que vemos al rededor del borde del río Bogotá, y esas si, sin cero espacio público y cero dotacional.

OLGA: Total, es que no lo hacen, esto es en el sur Ciudad Bolívar, hicieron la vivienda, el dotacional no lo hicieron, el espacio dotacional quedo en veremos, eso es muy común en todos.

CLEMENCIA: Eso es muy común en todos, pero hay una diferenciación también en la densidad, me refiero primera generación manejaba menos de cinco pisos, segunda generación entonces ya comienzan a superar los seis pisos, y tercera generación estamos hablando ya de torres de diez pisos en adelante, entonces cuando yo saco los

cálculo y yo digo, saco la densidad de ocupación por hectárea, realmente es donde voy a encontrar el gran vacío de la importancia de no contar con dotacionales. Estamos hablando de los últimos proyectos de vivienda que fácilmente son pequeñas ciudades intermedias cuando yo saco el cálculo total de habitantes y si saco el cálculo de núcleo familiar estamos hablando en borde de ciudades de 4,2 m, entonces, ¿Cuanta población tengo allí? De acuerdo con eso, cada 100.000 habitantes debe tener un equipamiento zonal, como mínimo se tendrían que tener tres equipamientos de carácter prioritario.

Que para todos estos proyectos, como mínimo estos proyectos necesitamos que tengan educación, recreación y cultura, o educación, integración y recreación, digamos que salud ¿porque no?, porque salud maneja unas particularidades para localización de las infraestructuras de salud, pero estos tres elementos mínimos de infraestructura de dotacional las tendrían que tener todos esos proyectos, hagamos el cálculo, estamos hablando de digamos 16 pisos, son 4 bloques, 48 apartamentos, 192 apartamentos en total y estamos hablando de 4.2 núcleo familiar por apartamento, estamos hablando más o menos de 800 personas hasta 1000 habitantes. De esos 1000 habitantes se tiene un índice de que el 1.2 es infancia.

OLGA: Que necesita cultura. Eso mirando la vivienda, este que es pequeñito y no se ve tan denso, el abarca este pedazo, este lote así, el plan parcial son estas manchitas, acá plantean el dotacional y el resto zonas verdes, las zonas verdes realmente no es que estén terminadas, tampoco, sino dejaron ahí, zona verde es que crece el pasto y ya.

CLEMENCIA: Digamos que esto es lo interesante de sacar cuanta población tengo acá y de acuerdo a esa población, cuál sería el índice de equipamiento que necesito ahí, y cuáles proyectos se me vuelven más densos, cuáles proyectos realmente me están mostrando densidad y cuáles proyectos realmente me están mostrando baja densidad, la primera generación de proyectos eran vivienda de baja densidad.

OLGA: De baja altura, la densidad, la critico mucho es en la parte de la ocupación, ocupan todo, ocupan todo el lote y no hay una zona verde.

CLEMENCIA: Me refiero a baja densidad en el sentido de, no manejo de vivienda en altura, la primera generación de vivienda de planes parciales me respondía a un estándar de 45 metros cuadrados eran espacios más dignos; la segunda generación ya empiezan

---

a aparecer los 42 metros cuadrados; y la última generación responde al estándar oficial que son 35 metros cuadrados.

OLGA: Equivale a harta plata además de todo, no se va a suplir la necesidad de vivienda de interés prioritario en Colombia.

Entonces con base en la matriz de ejecución de los planes parciales de la Secretaria de Planeación Distrital de 2015 fue posible organizar los planes parciales por porcentaje de ejecución y los metros cuadrados del suelo VIS y VIP construidos, por considerar importante la mezcla de usos, (a pesar de que este es mentira a la hora de uno ver el plan parcial en Tres Quebradas que son 320 metros cuadrados, eso versus otros porcentajes, aunque no debería hablar de porcentajes, Planeación tiene un error en eso porque ellos hablan de porcentaje, entonces obvio se ve que el plan parcial no funciona porque los más grandes son los que no se han hecho, los más pequeños sí.

CLEMENCIA: Pero por eso, ahí es cuando te digo que, tú haces ya la clasificación generacional y sacas estos elementos de: superficie, número de viviendas, densidad poblacional; comienzas a encontrar todos esos matices entre esas generaciones de planes que son los que te van a dar realmente luz de, puedo comenzar a sacar porcentajes pero por familias generacionales, es decir, dentro de la primera generación ¿Cuál fue el porcentaje de éxito de esos planes? dentro de la segunda generación, dentro de la tercera generación, y ahí vas a encontrarle sentido a ese porcentajes.

OLGA: Ya te entiendo, porque mira lo que yo saque: Por considerar importante la mezcla de usos y tipologías de viviendas se optó también por buscar un estudio de caso en el que VIS o VIP fuera desarrollada en el propio sitio del plan parcial, por esa razón, puedo excluir y excluyo, 8 planes parciales de mi estudio porque ellos trasladaron la vivienda de interés social a otros lados, es decir, no la hacen el sitio, no la hacen en los mismos lugares, no la hacen en el mismo sitio del plan parcial, sino la construyen en otro lado. La proponen, no la han hecho, como que la mandan a otro lado la vivienda social y prioritaria, que son los planes parciales del norte obviamente, que son: Iberia Cuadrado Prados de La Colina, Rivera de Ibiza.

CLEMENCIA: Y entonces el plan parcial ¿Para qué es?

---

OLGA: Pero fíjate que pasa, porque la vivienda de interés social ellos dentro de las consideraciones la mandan para otro lado, ellos cumplen con eso en otro lado, no dejan vivienda de interés social.

CLEMENCIA: Y ¿Ahí que queda? ¿Vivienda prioritaria únicamente?

OLGA: No, nada, ni prioritaria, ni social, solo estrato 4, desarrollaron ya casas súper bonitas y no hay vivienda de interés social en sitio.

CLEMENCIA: Entonces eso es otra familia de planes parciales que hay que colocar.

OLGA: Para mí estas ya se salieron. Las iba a excluir.

CLEMENCIA: No, no se salieron, tenemos las generaciones de planes parciales, toca identificar, está A que generaciones de planes parciales pertenece, ¿a la última?

OLGA: No a la del medio, como a los 2000, este es 2003, 2003, 2005, 2005, 2006, 2008, 2009 y 2014. Están metidos en todas.

CLEMENCIA: Sí, pero el gran grueso está en la primera generación que era cuando no se tenía destreza en la implementación del plan parcial, y estaban haciendo lo que se hacía en ese momento en los proyectos de vivienda normal, y es que el desarrollador decía: “Déjeme colocarle el equipamiento por fuera del desarrollo de mi proyecto”, como en ese entonces había una mezcla y que la norma decía ambiguamente y era: “Déjeme el equipamiento comunal y/o espacio público”. Y ¿Que hacia el desarrollador? me dejaba todas las franjas de espacio público de manera residual en las periferias de Bogotá, por eso es que comenzamos a encontrar todos esos fragmenticos de espacio público que no sirven para nada, y el desarrollaba 100% su proyecto en su predio, es casi que la misma figura que ellos usaron con la VIS.

OLGA: Hay fue un ocho, mira este otro criterio que saque: a sugerencia de los entrevistados, planes con proceso de formulación rápido y tranquilo fue San José de Merilan, lo aprobaron y lo hicieron, era un solo predio, también tuvo una buena

---

ejecución se vio que aprovecho las condiciones normativas del suelo y de localización que lo beneficiaron, y una decisión de administración Distrital de promover un proyecto de vivienda tipo VIS VIP con intervención privada, es decir, está hecho, San José de Merilan, también le voy a hacer un renombre y a sugerencia de los mismos entrevistados los planes con proceso de formulación más complejo y demorado Tres Quebradas, El Edén - El Descanso y La Palestina.

Tres Quebradas tiene una ejecución compleja por su tamaño, complejidad normativa; El Edén - El Descanso, la obligación de elevar una consulta previa ante el Ministerio de Gobierno por la presencia de asentamientos indígenas; ahí hay mucho indígena que no se quiere mover, y viven súper mal. Y la cantidad de propietarios con un componente de desarrollo ilegal por falta de control urbano eso pasa en El Edén.

Entonces esos son los ocho de dónde sacaron la vivienda de interés social, también los meto en un grupo.

**CLEMENCIA:** Sí, porque es bueno resaltar esa categoría atípica que se presenta.

**OLGA:** Tu sabes que es norte todo, ¿Sí? Suba, todo es en suba, Niza, todo es norte.

**CLEMENCIA:** Con mayor razón hay que resaltarlo porque responde a otra tipología de vivienda.

**OLGA:** Pero eso lo quiero hacer muy poquito, porque de esos 47, porque eran 43, ya se sumaron 4, que los 4 los voy a meter también a parte porque no están dentro de todo mi proceso de estudio.

**CLEMENCIA:** Pero digamos que lo que haces es mostrarlos en esas bolsas generacionales, ¿No?

**OLGA:** Sí porque es la última, los últimos 4.

---

CLEMENCIA: Sí, ¿Por qué? porque o si no es muy fácil, que tal el comité diga que uno de los jurados sea Yency, y Yency va a decirte.

OLGA: Es decir, esos jurados ya no son amarrados ya ni nada, es decir, no me quedo con esos jurados sino, ¿pueden generar el cambio?

CLEMENCIA: El comité puede sugerir.

OLGA: ¿Y quién es el comité?

CLEMENCIA: El coordinador del comité pues es Rene, Carlos, José, Tatiana, Luis Carlos, Camilo y José Serrano. Entonces ellos pueden sugerir, alguien dice Yency, el problema de que sea alguien del libro es que ellos digan, no vemos ninguna diferencia a lo que nosotros ya dijimos, entonces por eso es muy importante:

1. Que se supere la fecha de análisis hasta la cual ellos llegaron, eso es un aporte, estoy dando una continuidad al análisis de un fenómeno.
2. Categorizarlos por generaciones los planes parciales, estoy dando un orden a lo que ellos están diciendo y llego a unas conclusiones distintas porque responden a un contexto generacional de esos planes.
3. Constituyo categorías de tipologías de vivienda a las cuales respondieron esos planes.
4. Les doy un contexto geográfico y de localización a las cuales respondieron a esos planes en Bogotá, estoy dándole elementos urbanísticos y de contexto, del momento que ese documento no tiene y que sustenta tu tesis.

Entonces eso es lo que te ayuda, cuando ya tienes esos paquetes, entonces yo si digo: Estudio de caso primera generación, estudio de caso segunda generación, estudio de caso tercera generación, estudio de caso atípicos y muestro ahí esos elementos: Superficie, localización, densidad, unidades de vivienda, todo. Como yo te decía, es como si yo cogiera el libro de María Mercedes, el 1, 2, 3 de como

---

se hace un plan parcial le aplico el 1, 2, 3 de falencias de esos planes parciales o de éxito de esos planes parciales.

OLGA: Ese es mi objetivo.

CLEMENCIA: Ahí ya concluyo ese es un gran aporte hacia el instrumento y segundo ¿con que termino cerrando el gran aporte al instrumento? La concepción del plan parcial en Colombia, versus, la concepción del plan parcial en Madrid, versus la implementación de los planes parciales en Medellín el mismo instrumento.

OLGA: Entonces no los saco.

CLEMENCIA: No, porque ese atípico es lo que le da la particularidad al ejercicio.

**Se salta la entrevista a este punto:**

1. En los procesos de implementación de la Ley 388
2. La concepción de plan parcial visto en el plan de Madrid.
3. La concepción de proyecto urbano.

Estos elementos se vuelven tu marco de partida del desarrollo de este trabajo final. Y te envío la presentación de Montaña Murillo, porque igual ella escribe un libro que ese también tiene que volverse tu libro marco, ella escribe un libro con Oscar Borrero, el último de los análisis de los planes parciales en Colombia, la que entiende el instrumentos es ella más que Oscar. Yo tengo la presentación que ella hizo en Cámara y Comercio de las falencias del instrumento, como abogada ella lo evalúa, eso sirve y un poco también para que cuando la vayas a entrevistar, tengas claro el enfoque de lo que ella sabe. ¿Por qué? Porque el otro momento en clave al final de esta investigación deben quedar organizaditas todas las fichas de las entrevistas, ese es tu gran insumo, de los expertos en el tema.

OLGA: Tengo que transcribirlo, porque generalmente grabo.

CLEMENCIA: Tienes que transcribirlo en el formato de cada pregunta, porque ese es tu insumo, entrevistaste a fulanito, fulanito, fulanito, que son expertos, lo incorporas al interior del documento, pero al final el gran aporte que tiene esta investigación que no tiene esta, son las entrevistas a expertos, y en términos metodológicos, es decir, la metodología de abordaje de entender las falencias de los instrumentos en la Ley 388, vistos a través de los planes parciales son entrevistas a expertos, esa es mi metodología, uno de los elementos de la metodología, es a través de:

1. Entrevistas a expertos.
2. Es a través del ejercicio de lectura geoespacial del desarrollo de los planes parciales.
3. El desarrollo cuantitativo de esos planes parciales, que haya un elemento que tampoco te vi y es todo el tema de inversión, que es clave, digamos que no tendrías que hacerlo a todos sino a esos representativos por generación para que se entienda el ejercicio completo o sino quedan cortas las conclusiones a las que se lleguen de lectura de ese ejercicio.

OLGA: ¿Y yo como voy a exponer todo ese tema tan extenso y que se vea organizado y coherente?

CLEMENCIA: Es muy sencillo Cuando tú ya tienes los planos generacionales, ¿Que se hace? se hacen líneas de tiempo, donde yo armo líneas de tiempo generacionales con esas variables que te digo de contexto: contexto demográfico, contexto socioeconómico, contexto político, bajo que marco político se desarrollaron esos planes parciales. Y en desarrollo: contexto geográfico, contexto de inversión y contexto de producción.

Hay un elemento transversal que además te está faltando y son los planes de desarrollo de gobierno, porque si tu miras los planes de Desarrollo de Gobierno, esos te van a ayudar a entender el contexto bajo el cual los planes generacionales respondieron a esos planes de desarrollo, porque muchos de los planes parciales que se desarrollaron estaban atados a hechos políticos, digamos que ahí encuentras porque dentro de una misma bolsa que era un poco la crítica: ¿por qué dentro de una misma bolsa encuentro planes parciales que presentaban unas mismas fallas que se desarrolla contra planes parciales que venían en cola y no se desarrollan?

Que por eso es clave entrevistar a Sandra Somaca, porque era la Directora de la Oficina de Planes Parciales en Bogotá, estaba Claudia Sandoval como Directora General y la Secretaría de Planeación era María Camila Uribe y la Directora de la Dirección de Planes Parciales era Sandra Somaca, en ese momento, estamos hablando, yo estaba en Planeación en el 2009. Después, llega Camilo y después, que es la que está ahorita es Úrsula, son los datos que te pase, pero me pidieron el favor que primero por favor le escribas.

OLGA: Úrsula no, ese nombre no lo tengo. Seguiré persiguiendo a los que tengo que entrevistar.

CLEMENCIA: La clave del ejercicio son esas entrevistas.

OLGA: Créeme que lo destraba a uno muchísimo eso.

#### **ENTREVISTA 4. CAMILO SANTAMARÍA - ARQUITECTO URBANISTA - PROMOTOR**

Lo importante si es planear en grande, los proyectos que se han planeado a gran escala en Bogotá han sido muy importantes: Ciudad Salitre, Ciudad Kennedy, Colsubsidio y Pablo XI, esos son los proyectos que se hicieron a gran escala sin ser planes parciales. Bogotá siempre ha tenido una tradición de la valorización, el IDU ha tenido un papel muy claro en hacer las vías, y la empresa de acueducto en hacer las redes de acueducto, el IDU sabe cobrar la valorización cuando hace una vía y el acueducto también, ahora, Cuando se viene la Ley 388 y se empieza a hablar de los planes parciales, me parece que se le metieron demasiados ingredientes, y este tema de las cargas y beneficios, y la plusvalía no están claras, eso no está bien reglamentado ni en Colombia, ni en Bogotá.

Las cargas y beneficios me parecen que son muy importantes es para que entre los dueños de la tierra sepan que es lo que les va a pasar, como se van a distribuir la tierra; las cargas y beneficios entre un privado y el distrito no son claras, se han venido aclarando, se pusieron unas reglas claras, complejísimas, difícilísimas, entonces pues ha sido muy difícil realmente. tienen un componente de voluntad política los planes parciales

que no lo deberían tener, eso no es una cosa técnica, no es llenar un formulario y hace unos planos, y cumplen, entiendan en mi concepto lo más grave que tienen ahorita es consultar las 16 entidades plan parcial. Si yo fuera el alcalde, si yo fuera el director de planeación, quitaría esas consultas, la oficina de planeación es para planear, ¿qué hace uno preguntándole a ambiente? ¿preguntándole al IDIGER?, ¿preguntándole a la empresa de acueducto?, el consultor no debe estar en eso, el consultor debe ir a planeación y planeación le resuelve todo eso, consulta al IDEGER todos los planes parciales me parece que es un absurdo por algo ya es un suelo urbano, ¿para que se les está consultando cosas? a la empresa del acueducto también, es muy difícil es una tarea faraónica y titánica, los planes parciales hay que volverlos simples, ahora, hay planes parciales de un solo terreno, que no vale la pena que sean planes parciales y que se les haga todo ese trámite, cuando es un solo propietario es hacer una sola licencia de urbanización y eso lo trato de hacer el Gobierno Nacional, y lo propuso y lo tumbaron; entonces la historia es triste de los planes parciales en Bogotá, en otros sitios han resultado mejores, por ejemplo en Barranquilla porque se llaman planes parciales, pero realmente son los tramites de licencia y urbanismo, muy sencillo, ahora de que se trata, de que si quede bien planeada la ciudad, planear a esa escala es importante. Yo creo que los planes parciales los debería trazar la Alcaldía de Bogotá, la oficina de Planeación debe hacer un diseño de un terreno, poner las vías arteriales, poner una idea parques, una idea de manzanas y después que el privado venga y lo adapte, lo transforme si necesita transformarle unas cosas, pero cuando no se sabe que se quiere en los sitios, hay 50 hectáreas acá y acá hay 80, entonces es muy complejo, usted que miro las estadísticas se da cuenta, de planes parciales de de 10 años en Planeación, 7 años, como todos se cansan y muchos funcionarios también pues no quieren aprobarlos, y nadie los puede obligar.

Yo creo que hay que escribir unas normas de planes parciales sencillos, tramites simples, yo creo que entre los planes parciales deberían tener un trazado inicial en Planeación Distrital, deberían tener una persona dentro de Planeación encargada de un solo plan parcial que se dedique a patinar y que sea un experto, que sea un tipo muy bueno, un urbanista que este dedicado a mirar con las entidades como lo saca y que su objetivo de la vida sea tramitar el plan parcial, eso tiene que tener unos incentivos, no se puede pasar la vida en Planeación Distrital sin aprobar el plan, y El sector privado pues

también puede ayudar mucho, quiero poner la comparación entre una licencia de urbanismo que se hace en una curaduría y un plan parcial que se hace en Planeación, Los planes de urbanismo salen, las curadurías les interesa movimiento, les interesa aprobar, les interesa que los proyectos se hagan, mientras que en Planeación a algunos les da lo mismo que el plan parcial se apruebe o no. Yo creo que la historia de los planes parciales no es tan afortunada, digamos pienso que en el occidente de Bogotá se han hecho unos proyectos importantes, los Metro viviendas los dos son muy buenos, creo que ahí hay otro plan parcial interesante que hicieron unos curas los agustinianos, eso es un plan parcial interesante, bueno Campo Verde y eso está bien, porque hay unas ideas de crecer en ese sitio; lo de Usme ha sido muy triste, ahí por ejemplo no se tuvo en cuenta el tema social, que esto es para campesinos llenar a los campesinos de cargas y beneficios, meterlos en una fiducia, comprarles, expropiarles, por ahí no es la cosa, yo creo que esos son especiales y hay que asociarlos, dicen que no dan por las cargas, yo creo que si estas fueran unas licencias de urbanismo en que el IDU hiciera las vías y Planeación construyera el agua y se determinara en que sitios los campesinos quieren hacer los planes parciales se podrían hacer, hay mucha tierra como 1000 hectáreas. Y lo del norte fue muy demorado, se cayó la idea del plan zonal desde el año 2000 hasta el 2018, ahí tiene unos impedimentos ambientales, hay gente que por temas ambientales los traba, no por ser plan parcial, sino por el tema ambiental, ahí de la Avenida Boyacá algo se hizo, los cerros de Suba, y bueno ahora vienen unos grandes importantes, ese de Bavaria es una buena escala un solo propietario con 80 hectáreas, se hacen cosas importantes.

Entonces pienso que falta reglamentar bien como son las cargas, como es la plusvalía, deberían tener incentivos, que se hagan.

OLGA: Pero por ejemplo, bueno eso en la fase de lo demorado y dispendioso que es aprobarlo y decretarlo, y después de todo ese trabajo, hacerlo, ¿no se ejecuta?

CAMILO: Si la tierra nunca da una fiducia, si eso no quedó claro, no se ejecuta, si no es atractivo la vivienda para el sector privado, pues no se hace.

OLGA: ¿Tiene que ver mucho lo económico?

---

CAMILO: Si tiene que ver mucho lo económico, el estudio de mercado, con lo que se proponga, y si las cargas son altas, pues los condenan les ponen el valor de la tierra demasiado alto y si estas tierras son muy costosas; y ahí en Mosquera y en Madrid, las mismas 40 hectáreas de la tierra en vez de ser a \$800.000 pesos el metro urbanizado acá, puede ser allá a \$200.000 pues se va para allá, por eso ha sido el éxito también, la mitad de las viviendas se están haciendo en Bogotá y la otra mitad en la región y el 60% de la vivienda de interés social se está haciendo en la región, no se está haciendo en Bogotá, hacer vivienda de interés social en Bogotá es muy difícil, complejísimo, el componente de que tengan que tener un 20% para vivienda de interés social a mí no me gusta, yo prefiero que el mercado de dónde se hace vivienda de interés social y dónde no, eso ha sido una cosa que se convirtió en una carga adicional, muchos promotores dicen yo tengo aquí una zona para plan parcial no la voy a construir, voy a perder ese 20% y la voy a dejar sin construir, entonces es terrible o se trasladan a los mismos sitios donde se están haciendo, es un plan parcial de 10 hectáreas que les piden vivienda de interés social el 20% me parece absurdo, cuando es todos los Lagos de Torca que ya estamos hablando de 1.200 hectáreas ahí si vale la pena concentrar unos sitios importantes de vivienda de interés social.

Poner la vivienda de interés social en el estrato 1 y el 6 me parece que no tiene sentido, yo creo que los estratos hay que escalonar los 6, 5, 4/ 1,2, 3/ 2, 3, 4 irlos poniendo de tres en tres, pero una persona que vive en un barrio de estrato 2 y 6, él vive en vivienda de interés social, pues se envaina no pueden vivir, no tienen los colegios, entonces yo creo que ese es otro problema que tiene.

El tema de la plusvalía nadie sabe cómo se emitía eso, eso no está nada claro; y pagar cargas y plusvalías para aprobar un plan parcial y no pagarlas después cuando se ejecutan pues que la tierra mal.

OLGA: El promotor es tan consciente como el de planeación, más el promotor de que está haciendo un plan para ejecutarlo, es decir, ¿Porque lo hacen entonces?

CAMILO: No, pues es que hay muchas iniciativas hay unas que son dueños de tierra, que contratan a un arquitecto o a un urbanista o un promotor para que los haga, para que haga el plan. Hay promotores importantes que son los que están detrás de mucha tierra a

ver que logran aprobar y le dicen al dueño de la tierra, yo se lo hago y entonces la tierra no tiene la plata para meterle al plan parcial y ejecutar 400 millones en algunos casos, 800 millones en otros. El dueño de la tierra le piden 50 millones para hacer el arranque topográfico y no puede, entonces muchos promotores se arriesgan y le dicen deme la tierra yo le saco el plan parcial, y después usted me da la primera opción cuando empiece a construir.

OLGA: ¿Usted ha ejecutado algún plan parcial?

CAMILO: Si, en Bogotá no he tenido muy buena experiencia. Hemos trabajado el plan parcial de Porta con más de 15 años, al lado del aeropuerto. He trabajado en el plan zonal de Usme, en el norte ahorita estamos trabajando unos 3 o 4, creo que hay más posibilidades de aprobarlos ahora, hay un interés grande de la ciudad por sacarlo adelante y de planeación, lo llaman a uno de Planeación y le dicen venga que usted no volvió, que le está pasando? Es distinto a estar pidiendo citas. Yo he estado muy metido es en la renovación urbana, los planes de renovación urbana de Bogotá que son todavía más difíciles y planes por fuera de Bogotá si he hecho muchos, por lo menos unos 20, en Madrid, en Mosquera, en Soacha, en Duitama hicimos, en Barranquilla hemos hecho unos 3.

OLGA: ¿Y esos se han ejecutado?

CAMILO: Si, se han ejecutado.

OLGA: ¿Porque se ejecutarán allá y aquí no?

CAMILO: Por lo que le digo, primero por ejemplo en Barranquilla con respecto a Bogotá es una maravilla porque tiene mucha tierra de expansión y trámites sencillos, eso es lo que necesita una ciudad que se quiera desarrollar, calcular en un plan de ordenamiento si la tierra es apta es un error, yo creo que hay que sacar 4 veces más la tierra que tiene distintos sitios, en el norte, en el sur, en el occidente lo que necesita es hacer un plan de ensanches y si se usa la tierra, se usa y si no se usa no pasa nada. New York hizo un trazado en 1846 y duro 20- 30 años muy lentos, despacio, de pronto cogió una dinámica en que creció y ocuparon todas las manzanas, fue tan fuerte que les tocó inventar el Central Park, borrar manzanas y hacer un parque. Entonces yo creo que las ciudades que tienen un trazado y en el futuro se llenan, y pues si no se llena no pasa nada, no se

---

llevó el agua y no se hicieron los parques, no pasa nada, siguen como áreas de expansión. Entonces en Barranquilla como la ley dice que hay que hacer planes parciales, los hacen, pero los hacen en forma muy sencilla, si un plan parcial no requiere un estudio tránsito porque está en un área rural, ¿Para qué hacer estudio de tránsito? El tema ambiental se hace en forma sencilla, y muchos de los temas de cargas y beneficios eso se maneja como si fuera una licencia de urbanismo, si hay una cosa que yo creo que es el error de todo de lo que está pasando, qué es pensar que la ciudad se debe financiar con las cargas, estoy en total desacuerdo con ponerle cargas a toda el área de consolidación. El área de consolidación ya pagó sus cargas, ya hizo su vías y sus parques y si van a cambiar la normal pues bueno, pero estarle cobrando cargas a eso, dificulta mucho y yo creo que muchos de esto, el problema que tiene es el pago de las cargas, pensar que va a sobrar plata porque se va a hacer un plan parcial y se van a pulir otras cosas de la ciudad, yo no estoy de acuerdo has otras herramientas para eso.

OLGA: ¿Cómo cuáles?

CAMILO: La que le digo de la valorización es muy buena, a mí me gusta poner un ejemplo, ya que está tan inquieta debería estudiar lo de la carrera Décima, como se hizo. La carrera décima es sensacional está el libro de Carlos Mini, que fue lo que se hizo había una calle de 9 metros de ancho por unión la propuso de 40 metros y la oficina de valorización de ese momento que era el equivalente al IDU, ¿Qué hizo? pues trazaron la vía dijeron esto es lo que nos vamos a llevar en las manzanas restantes todos estos pedacitos de lotes agrupémoslos y demole norma, y entonces se hizo la carrera Décima sin problema, ¿Quién la hizo? la hizo la ciudad, la ciudad la compro, la trazó y los privado no aportaron ni les cambiaron por índices de nada se hizo esa vía. Ahora todo lo que quedó alrededor le dieron una norma de englobe y claro ahí estaban los bancos y todo, los préstamos, y se hicieron por lo menos unos 40 edificios importantes en la carrera décima en que se juntó tierra y existía tanta expropiación, Yo no tengo muy claro si alguien aplicó la expropiación para completar globos de tierra, pero si se hizo una avenida espectacular, eso se nos olvidó. Es que por ejemplo el norte de tener una fiducia de 2600 hectáreas todas medidas en la fiducia esperando a que todos pongan, y entonces ahora hagamos las vías y después hacemos con la red de servicios públicos, yo creo que ahí si son buenos los planes parciales de 300 hectáreas, de 400. Nosotros

---

hicimos un macroproyecto para Ciudad Verde, que me parece que es el mejor ejemplo de un parcial, sin que se llame plan parcial, y claro hay gente que lo ama y hay gente que lo odia, muchas personas que hacen planes parciales en Bogotá no lo quieren, pero el procedimiento fue espectacular porque en ese momento en el presidente del momento, dijo ¿Por qué no están haciendo vivienda de interés social en la Sabana de Bogotá? los constructores y promotores dijeron; “porque no hay tierra”, ¿Cómo así que no hay tierra? ¿Que necesitan? necesitamos la aprobación, necesitamos los trámites, los planes parciales no salen, entonces el Gobierno Nacional sacó el decreto a los planes parciales de los macroproyectos con un argumento, dijo: “el tema de la vivienda de interés social en Colombia es tan grave como una hidroeléctrica, como una carretera, como un puerto, si el Gobierno Nacional no interviene en eso, no se va a lograr la tierra. Entonces pusieron unas condiciones de número de que tenía que ser el 1% de los hogares de ese municipio, o en este caso de era el territorio de Bogotá y que se pudieran plantear desarrollo en zonas rurales y el Gobierno Nacional los volvía urbanos, que el Ministerio de Medio Ambiente aprobaba directamente eso no iba a la CAR y el ministerio de ordenamiento territorial sacaba las normas, en ese momento Juan Lozano que en seis meses se diseñó la Ciudad Verde y quedó aprobada y arrancó al año la construcción, claro tenía las amenazas de expropiación, se va a expropiar la tierra, el Gobierno Nacional puso los subsidios para la vivienda y en Soacha el Alcalde dijo; “qué bueno que hagan eso, yo estoy desesperado con la corrupción del Consejo en esos temitas, la plusvalía, y en las cargas”, dijo: “ yo les apruebo el proyecto, el uso del suelo el único que lo puede aprobar es el Alcalde”. El Alcalde dijo: “yo les apruebo el uso del suelo, estoy de acuerdo con todo, y ojalá hicieran todo este municipio así a punta de macroproyectos. Entonces ¿que paso?, se aprobó el no puso ni un peso el Gobierno Nacional ayudo con los subsidios, la Empresa de Acueducto de Bogotá puso el agua, la Gobernación ayudo con unos colegios y algo de un hospital, el Gobierno Nacional puso tres colegios y con 8 propietarios se lograron 330 hectáreas, es el desarrollo que más zonas verdes tiene Colombia Ciudad Salitre tiene el 17%, allá está el 30%. Ciudad Salitre quedó sin equipamiento, quedo con 17 zonas verdes. Entonces cuando uno mira ese mapa del 30% y ve que las viviendas solamente con cinco pisos sin necesidad de alturas, o seis pisos, se lograron índices útiles de 400 viviendas por hectárea útil que es una barbaridad. Entonces en esas 330 hectáreas está prácticamente todo el pueblo de Chía, Mientras

---

que Chía se está gastando 5000 hectáreas acá para 150.000 personas, las mismas 150.000 personas están en este proyecto acá en la Ciudad Verde 330 hectáreas, y con verde, con vías y conectado, entonces la ciudad si hay que hacerla densa, los desarrollos hay que hacerlos densos, está fuera de Bogotá pero está al lado, es lo mismo que hacer Bosa, está conectado con el Trasmilenio, quedó con el agua de Bogotá, quedó con los mismos subsidios cruzados, y ese Alcalde de Soacha que aprobó esto, aprobó 10 planes parciales, aprobó 1000 hectáreas en todo el municipio, en mi concepto dentro de 50 años el mejor municipio de toda la Sabana de Bogotá va a ser este, porque tiene zonas verdes y equipamientos, tierra para equipamientos. Ahora hay un problema serio, ¿quién construye los equipamientos? porque en la Ciudad Verde se inventaron además que los constructores tenían que poder \$1000.000 por cada vivienda para poder hacer dos colegios, si a uno le tocará hablar de la norma en general debería buscar la fórmula para construir los colegios, yo creo que los que hacen los planes parciales no pueden simplemente hacer los lotes de vivienda, entregar los lotes para equipamiento, hay que dejar lotes para equipamientos privados a precio más bajito, y hay que dejar lotes para equipamientos los públicos y hay que construirlos, aquí hay una conversación muy interesante.

OLGA: Entonces usted qué piensa, ¿El plan parcial no debería ser un instrumento, es decir, debería desaparecer?

CAMILO: Si, lo que pasa es que yo creo que como todas las normas de Bogotá hay que hacer una limpieza, hay que arrancar de ceros, es decir empecemos de cero, ¿Cómo vamos a hacer un plan parcial? quitémosle todas las normas que hay, que es lo que pasa que hay una rivalidad entre el Gobierno Nacional y el de Bogotá, entonces el Gobierno Nacional saca normas de planes parciales y Bogotá saca otras; y Bogotá saca una cosa de plusvalía y el Gobierno Nacional saca otra y entonces están todas las normas cruzadas y uno no sabe bien cuáles son las que tiene que usar, por ejemplo ese tema del porcentaje de vivienda de interés social pues unos dijeron que era el 25%, después el 20%, después el 15%, que es trasladable, que no es trasladable, esas son todas las rivalidades políticas, por los objetivos políticos todo eso está súper enredado. Creo que uno debería escribir un plan parcial otra vez y decir mire, lo que hay que hacer es esto, ¿cuáles deben ser los lineamientos de trazado? ¿Los hace Planeación o los hace el

---

privado? o pueden ser las dos opciones primera cosa, segundo ¿cuáles son los objetivos? ¿que busca la ciudad ahí? la ciudad debe decir para mi mínimo deben haber 2000 viviendas y 5000 empleos, entonces el promotor ya sabe eso también, y Después viene el tema de la tierra, juntar la gente de la tierra que eso es lo que saben hacer bien los privados, como los juntan, como los vuelven una fiducia y como les van a hacer las cargas. Y lo otro es pues las vías locales siempre las ha hecho el urbanizador privado, entonces sígalas haciendo y las arteriales pues hay que ver cómo se hacen porque si se cambian contra edificabilidad, eso enreda mucho, si no hay una norma clara para edificabilidad, como se cruzan las cargas con la edificabilidad, difícil, ahora en un POT puede tener vías arteriales de carga o puede tener cero hay vías que no tienen entonces tiene que ver mucho con el POT de cómo esté armado, las condiciones de carga de Bogotá son distintísimas a las de un pueblito, entre otras cosas eso es lo otro que hay que hacer todos los municipios de menos de 10.000 no deberían tener planes parciales pedirles otra vez todo el mismo procedimiento, tienen que presentar todo, yo creo que sí es uno de los documentos técnicos el soporte inmenso, los estudios de tránsito, un plan parcial de 2 hectáreas en Cogua eso no tiene sentido, bueno pueblos abandonados en la Costa, Norte de Santander, hay que escalarlos, creo que es muy importante escalarlos.

Y las normas internas, ¿de qué tamaño se tienen las manzanas? ¿cuáles deberían ser las alturas? ¿Cómo se las mezclas del suelo? pero es que se supone que eso es lo que el promotor le va proponiendo a Planeación pero no puede ser que Planeación le diga si o no, que eso debe haber una tabla que diga, cumple o no cumple.

OLGA: Hay personas que piensan que los de desarrollo no tienen problemas y que los de renovación urbana si tienen muchos problemas, pero para mí los problemas son aproximadamente, los mismos, porque yo los oigo y como los veo pareciera que el problema es generalizado.

CAMILO: Los de renovación urbana son infinitamente más complejos, son difícilísimos, los únicos que yo veo exitosos de renovación urbana, son los que son en lotes grandes de 5000 metros donde habían bodegas, donde hay gente viviendo es difícilísimo hacerlo, mejor dicho, yo ya estuve replanteando todo, cuáles son los que pueden hacerse en Bogotá proyectos como San Victorino, el Bronx, el barrio Rosario, todos estos que han sido tradicionales, el 7 de Agosto, sitios que están deteriorados, vive mucha gente y

están localizados, es el objetivo de la renovación urbana, esos son difícilísimos de hacer. Los que se pueden hacer es, donde no vive gente, es decir, todo el tema de Puente Aranda, es sensacional o los barrios hechos por el sector privado los barrios de Luis Carlos Sarmiento, los de Ospinas y Compañía que cumplieron la norma de vías, de equipamientos, de parques y que están hoy en dos pisos, y que se quiere llevarlos a ocho pisos, y entonces se pueden hacer a punta de norma, o a punta de plan parcial, ahí si digo metámosle un plan parcial, metámosle medias manzanas, cuartos de manzanas, demole una buena norma porque ya tiene una estructura del espacio público muy buena, pero los otros son muy difíciles, cuando se me mete uno con 10 hectáreas que no tiene espacio público, más a trazar otra vez las vías, hacer otra vez un barrio, la tierra se encareció, más te dicen que le pongas vivienda de interés social, no está tan claro cuáles sí y cuáles no, en la renovación nueva no está tan claro si tienen plusvalía o no, en renovación urbana uno puede plantear cero espacio público y más bien zonas afectas al espacio público, no hay incentivos, en renovación urbana lo único que tienen que decir es, usted no va a pagar predial por diez años o va a bajar a estrato uno en servicios públicos, todo ese tipo de cosas, si uno no le da esos incentivos, pues los privados nunca lo van a hacer, no están interesados.

Desde el 2004 que se iba a empezar a reformar el POT de Bogotá, empezó todo esto que te estoy diciendo, pero nada pasa, no hay personas por ejemplo expertas en instrumentos que tengan por ejemplo qué es esto de la transferencia de derechos de construcción, es eso, escribámoslo y hagámoslo, todo el mundo habla de eso. Eso por ejemplo para los inmuebles de conservación es clave todo el mundo habla de eso y nadie lo escribe.

OLGA: ¿Sabe a quién se lo entendí? a un politólogo lo escribió Alfredo Restrepo, es una tesis de la Universidad de Medellín, con él encontré los instrumentos de planeación, instrumentos de gestión, instrumentos de financiación, bien explicados, así como para niños de 5 años. Fue al único que le he podido entender después de llevar ya casi tres años leyendo respecto a planes parciales.

CAMILO: Si, ahí hay un tipo también muy bueno, un abogado de la Universidad Nacional, experto en instrumentos de gestión que se la ha paso en esas, por algún motivo coincidimos en una presentación en la ciudad de Cali, y me pareció que el tipo la tiene

---

muy clara, y que su tarea es redactar decretos a los privados, entonces él redacta el decreto de los planes parciales y de la transferencia de derecho, todo eso ha estado muy metido.

OLGA: Lo primero que hay que hacer es desechar, hacer una limpieza general de lo que de verdad debe ser un plan parcial, dejarlo como era originalmente, yo oigo hablar a Humberto Molina a Clemencia Escallón y ellos hablan de un plan parcial de una manera muy sencilla.

CAMILO: Humberto Molina es un tipo sensacional, trabajamos mucho acá él es el de la teoría que te estoy diciendo de la valorización y empresa de acueducto. Allá en Camacol vale la pena también ir, tienen unos estudios, porque ellos recogen todas las inquietudes de todos los afiliados tienen estudios de planes parciales, bastantes.

OLGA: Pero ese abogado me parece interesante, porque no es fácil entender la gestión y la financiación, no es fácil entender la plusvalía.

CAMILO: Hay que saber de la parte financiera, eso es complejísimo y enredadísimo.

Es bueno coger un lote, un plan parcial de estos de Bogotá y hacerlo, hay que inventarse la metodología y aplicársela, porque o sino se queda teórico y es que lo que es muy importante es el procedimiento, se necesita un patinador allá Planeación o el patinador debe ser del sector privado, le entregan todo eso al sector privado y hacen lo que quieran.

El abogado se llama Jorge Ramírez, es un genio, además, a él le interesa mucho el tema, ahora si usted le muestra otra cosa. Para emocionar a los entrevistados también es bueno que usted les muestre cosas, mire lo que estoy haciendo, mire las estadísticas que he encontrado.

OLGA: No los quiero encaminar, yo los quiero oír es de la experiencia, no quiero que vean mi experiencia porque la mía puede ser muy corta, en cambio a la ustedes que puede ser ms limpia sin mirar nada de lo que yo les digo. Pero si he mirado ya Tengo cuadros comparativos, si le parece bien algún día, ya que los tengo listos los mira, ya tengo una cantidad de cosas que van saliendo en los cuadros que se van haciendo y se va dando cuenta.

---

Entre esas es que no hacen los equipamientos, la mayoría no los tiene, en Suba, en Usme, no los tienen construidos, localizados si, en el plan parcial se quedaron ahí equipamiento, pero el lote está limpio, y pasa también aquí en Engativá en planes parciales que ya fueron viejos, donde dice lote etapa dos de Fontibón el equipamiento no lo hicieron, en el del Éxito acá en Suba el equipamiento no está hecho.

CAMILO: Si, lo que pasa es que el promotor no se comprometió a hacerlo.

OLGA: Pero el deber ser es hacerlo.

CAMILO: Claro ellos le dan la tierra a Planeación y Planeación se queda encartado, que es lo que pasa que después del plan parcial, sigue una licencia de urbanismo y va a la curaduría, después le dan su licencia entonces el compromiso es entregar ese lote y entregar las zonas verdes y muchos no las entregan, yo les hice un seguimiento grande, un estudio muy interesante para Secretaría de Educación porque me busco el Secretario de Petro que se llamaba Jorge, me dijo mire llevo dos años necesito tierra para hacer los colegios, usted me puede ayudar a hacer los planes parciales, con algo le dije venga lo llevé a Camacol y le ayudo, fui a Camacol y nos reunieron como a 20 constructores, los grandes Colpatria, etc. y les dije quién de ustedes tiene tierra en planes parciales que puedan entregar ya en forma anticipada, se los recibe el Distrito o que hayan hecho proyectos y no hayan entregado eso, bueno ahí los identificamos todos, entonces al tipo le llegó una cantidad de tierra, un lotecito de 8000 metros acá, un triángulo de 4000; pero es que es lo que pasa en la gestión al final al constructor como le ponen trabas para recibir el no entrega, el Distrito no sabe tampoco sabe quién le está debiendo esas cesiones entonces hay un poco de parques y potreros que se está buscando de quien son y eso les terrible.

OLGA: La defensoría del espacio público gasta cantidades de tiempo y dinero en trabajo de depurar eso que está pasando, no sé por qué no han terminado si llevan años haciéndolo.

Lo voy a buscar al abogado, porque no he entendido muy bien lo de la gestión y la financiación.

CAMILO: Eso es lo otro que yo creo que no hay derecho a que pregunten en un plan parcial, ¿A cómo va a vender usted? ese cuadro lo hizo Germán Moreno, no sé si ya ha

hablado con él, él es el curador, y el hizo ese cuadro y es el que más o menos se usa, yo no estoy de acuerdo con eso.

OLGA: ¿Ellos no lo preguntan también es para tener la información estadística? es que como manejan todo con cuadros para saber qué es lo que hay, para manejar los valores del suelo.

CAMILO: Sí, pero lo que pasa es que las cargas, es una cosa que Bogotá no usa, hay una tabla, entonces le preguntan a cómo va a vender la vivienda, pero cuando a uno le preguntan de cuantos metros va a hacer la vivienda, entonces calcula la tasa de retorno y después con eso sacan el valor del suelo, el valor residual del suelo.

OLGA: Para sacar el valor del suelo por un método residual, pero todo eso debería ya tenerlo Catastro, pero es diferente lo residual de lo catastral, está todavía separado y eso es lo que hace que toda la gestión sea complicada, lo que usted dijo al comienzo la entidad dice y el privado ejecuta, lo que dice la entidad con algunas modificaciones que le convengan a él, ese sería lo sencillo de este asunto.

## **ENTREVISTA 5. SANDRA SAMACÁ - ARQUITECTA URBANISTA - CATASTRO DISTRITAL**

OLGA: Mi nombre es Olga Beatriz Rojas, soy Arquitecta voy a ser Magister en Urbanismo, mi tesis se llama "Planes parciales de desarrollo en Bogotá, Dificultades para su implementación", es sencillo lo que yo quiero saber es, yo estoy tratando de buscar la razón por qué tiene tantos problemas:

1. ¿Porque es tan largo el procedimiento para decretar un plan parcial?
2. ¿Porque no se ejecutan? Porque realmente de los 43 hasta 2015, porque del 2015 acá se han aprobado otros 4 planes parciales, de toda el área útil no se ha construido sino hasta el 37%, en un estudio de la Secretaría de Planeación, en un libro que escribieron en el 2015.

SANDRA: ¿Cuantos se han incorporado?

---

OLGA: Hasta el 2015: 4 planes parciales de desarrollo y 4 más del 2015 al 2017.

SANDRA: ¿Cuántos metros cuadrados?

OLGA: Son 647 hectáreas

SANDRA: ¿Cuántas hectáreas sumaban todos los 46 planes? para ver qué porcentaje si es bueno o malo.

OLGA: Es el 37% del área útil.

Yo estuve entrevistando a diferentes partes, a diferentes actores, que han participado en procesos, estoy mirando la parte del servidor público, como la del promotor, para hacer una media porque de planes parciales pues se han escrito muchas cosas la Secretaria de Planeación ha sido muy juiciosa en el inventario, lo tienen más como para sacar unos índices, unos indicadores de ¿porque? pero no unas razones muy concretas de por qué no se ejecutan, porque ellos llegan solamente hasta la etapa del decreto le entregan a la alcaldía para que decrete pero no se hacen cargo de velar porque eso se ejecute porque tenga tiempo, estoy también analizando, los planes parciales en Medellín, porque allí sí se hacen, hay diferencias marcadas en la parte de la revisión de que se haga o no se haga, ellos le dieron una vigencia al plan parcial que no se ha dado acá, entonces ese es el marco de mi investigación y lo que quiero es recopilar todas esas opiniones que eso no se ha hecho y sacar unas conclusiones.

SANDRA: ¿La investigación es a partir de entrevistas o hay análisis también de información?

OLGA: Sí, claro, primero el estado del arte, segundo estoy mirando de dónde nacieron, 75 planes parciales de desarrollo adoptados, hay entre 10 hectáreas y 45 hectáreas. De suelo útil en Medellín son 93% que se han ejecutado completos, porque aquí además del área útil en Bogotá solamente el 37.54% y además de todo en el análisis de lo que he mirado no construyen los equipamientos solo llegan a la vivienda y unos no hacen la vivienda de interés social, han hecho la vivienda estrato 4, entonces estamos encontrando la razón por la cual se hace plan parcial, porque realmente se acogen al plan parcial más por la libertad de pronto de aplicar la norma, por la densificación, esas son las conclusiones que voy a sacar finalmente, quería saber básicamente:

- 
1. ¿Qué piensa usted del plan parcial como instrumento? como lo vio, usted fue jefe entre el 2009 y el 2011.
  2. ¿Qué dificultades piensa usted que son las más notorias para la ejecución de planes parciales?

SANDRA: Tuve la oportunidad de trabajar en el Ministerio de Vivienda cuando estaba Medio Ambiente y Vivienda en la Dirección de Desarrollo Territorial y parte de mis tareas, fui coordinadora del grupo de proyectos especiales, y participe activamente en la formulación del Decreto 2181 de planes parciales desde lo que se expidió desde el orden nacional. En ese proyecto inicialmente el trabajo se adelantó con María Cristina Rojas, que después no terminó el proceso en el Ministerio, sino paso a trabajar en el Distrito Planeación como directora de planes parciales y a sacar el decreto de tratamiento de desarrollo que sacó en su momento también de forma paralela el Distrito sobre planes parciales, entonces, digamos que desde la Nación el tema, nadie lo quería tocar, ya que se había tumbado ya un decreto por exceder la competencia de los municipios y extralimitarse, pero definitivamente el diagnóstico que había a nivel nacional lo que mostraba era que solamente Bogotá había sacado algunos planes parciales, Medellín otros tantos y de pronto Pereira o Manizales habían avanzado también en la formulación y adopción de planes parciales. Y cuando uno hacía un recorrido por todas las secretarías digamos de planeación del país lo que encontraba era que había mucho desconocimiento del instrumento y de la herramienta, entonces para mí el instrumento, es un instrumento que lo que hace es precisar el ordenamiento territorial, del plan de ordenamiento territorial en sectores en el suelo de expansión urbana y en áreas del suelo urbano que necesitan una reconfiguración física del territorio, para eso se utiliza el instrumento. El instrumento para mí es un instrumento finalista cada vez que uno lo adopta y Una vez lo adopta pues tiene que adelantar todos los procesos de gestión del suelo pero debería muy fácilmente llegar rápidamente a un licenciamiento urbanístico y luego a un licenciamiento de construcción, lastimosamente esa figura además viene concebida de la figura española, que aparece desde la ley del suelo española que aparece en 1956 que es la primera ley, que trae todos los instrumentos agrupados en un solo paquete normativo, entonces en España funciona bastante bien porque además tiene otros dos componentes que son súper fuertes y es como todo el programa de

---

ejecución y el programa de financiación del plan parcial, y lo otro que trae el instrumento en España, es que trae unas fechas para ejecutarse y cuando uno no cumple todas esas fechas pierde todos los derechos sobre esa norma que le dieron sobre el suelo. Cosa que no adoptamos en la reglamentación Cuando construimos la Ley 388 del 97 acá, entonces lastimosamente es muy general lo que trae la 388 sobre planes parciales y el Decreto 2181, lo que trato fue de precisar si meterse en la competencia municipal o distrital, precisar digamos que cuáles eran los documentos y más el procedimiento también, y cuáles son las etapas para poder llegar a la formulación y adopción del plan parcial, eso fue lo que busco básicamente este decreto y hacer algunas precisiones frente a lo que son cargas locales y cargas generales y a establecer que hay un básico y que puede haber un adicional dependiendo de cómo el plan de ordenamiento esté formulado, eso buscaba al final también que no se le diera tanta potestad al plan parcial de asumir, competencias que no tiene el instrumento, porque al ser del desarrollo del plan de ordenamiento territorial pues lo que tiene que hacer es desarrollarlo, y cuando uno ya estaba hablando de cargar digamos sistemas generales a los planes parciales, pues que esto obligará a que existiera una planeación superior que viniera desde el plan de ordenamiento territorial y que estuviera concertado desde un acuerdo, que finalmente es el compromiso de todos asumiendo que esa va a ser la forma en que voy a desarrollar el suelo en la ciudad, eso era lo que buscaba ese decreto.

Entonces después de sacar ese decreto en muchas partes se viabilizo, Bogotá sacó el suyo, y digamos que Bogotá empezó a trabajar con el decreto que había expedido, Creo que con el decreto nacional, aún sigue vigente en una gran medida, para lo que se necesitaba en ese momento, pues se cumplía las expectativas, además porque ahí había que cubrir todo el territorio nacional, desde la punta de la Guajira hasta el Amazonas, ahí caben además porque el instrumento lo puedo utilizar tanto de planes básicos de ordenamiento territorial hasta plan de ordenamiento territorial, entonces digamos que tenía que ser lo suficientemente básico como para que todo mundo entendiera y lo pudiera digamos que instrumentalizar de acuerdo a su ordenamiento, al ordenamiento de cada municipio, teniendo en cuenta además que lo que trae la Ley 388 es darle la competencia total a los entes territoriales del ordenamiento territorial del municipio, descentralizar, entonces eso era lo que buscaba en líneas generales ese decreto. Y pues desde ese momento lo que existía como principal queja, claro además las quejas son

---

diferentes, pero digamos que una queja generalizada era la extralimitación que tenían las entidades territoriales en exigir cargas que no estaban involucradas ni en el ordenamiento del plan de ordenamiento territorial, ni en un ordenamiento intermedio de la ciudad, sino que en ese momento el ente territorial veía la necesidad de que podía construirse algo más, entonces eso no estaba arreglado. En algunos casos se pedían cargas muy por fuera del ámbito de planificación y pues lo que se buscaba era de cierta forma decir, pues usted las puede tener por fuera siempre y cuando esto venga desde el plan de ordenamiento territorial, pero si ya usted no lo tiene le toca asumir lo que trae su plan de ordenamiento territorial y solamente cargar de acuerdo al ámbito lo que tenga que surtir ese ámbito para poderse articular con el ordenamiento general de la ciudad, entonces eso era básicamente.

Luego, entonces yo paso en el 2009 a Planeación Distrital, Planeación Distrital digamos que ya tiene una trayectoria importante, en ese momento no recuerdo cuantos planes parciales...

OLGA: Ahí había hasta el 2008 30 aprobados, decretados, entre el 2009 y 2011, está uno muy importante que es Tres Quebradas, que es con Metrovivienda, ese plan parcial todavía no lo han tocado, en el 2009 fue decretado, en el 2010 hubo una modificación, pero aún no hay nada, como es un plan parcial además porque son 320 hectáreas, es inmenso, además que es público, entonces como usted hizo parte de eso me parece muy interesante saber que paso?, como lo vio usted en ese momento?

SANDRA: Yo le cuento también un poco digamos que todo el proceso, cuando yo llegue a Planeación, digamos que a mí me contratan para desentrabar un poco los planes parciales que están en el trámite y no han salido, por eso me llaman a conformar ese equipo de trabajo y a hacer parte, cuando yo llego a Planeación todo está totalmente estructurado, entonces muchos de esos planes parciales que salieron en ese periodo en el que yo estuve no eran planes parciales que estuvieran recientemente radicados cuando yo llegué, eran planes parciales que llevaban, no sé, el caso de Campo Verde yo recuerdo que fue el más representativo, llevaba 8 años en Planeación tramitándose, entonces digamos que lo que yo hice fue básicamente revisar desde la norma, que se cumpliera lo que establecía el plan de ordenamiento territorial y viabilizar los planes parciales, porque ahí hay un tema también muy importante y es, cuando uno está como

---

funcionario público digamos que la tarea del funcionario público está totalmente reglada, mucha gente piensa que llega al sector público, sobre todo a Planeación, que puede reordenar la ciudad y ordenar cosas y resulta que hay muy pocos instrumentos que le dan esa posibilidad, pero finalmente uno está cumpliendo una función de trámite, y hay muchas limitaciones.

Entonces pues más que mirar, y en eso es importante resaltar, más que mirar si el diseño era bonito, feo, lo que hice fue básicamente centrarme en revisar que se cumpliera con lo que establece el POT, que se cumpliera lo que establecía la norma del tratamiento de desarrollo y garantizar que cada uno de los directores que participan desde Planeación en cada uno de los componentes aprobara lo que era de su competencia, y esa aprobación estuviera enmarcada en el cumplimiento de la norma que da

OLGA: ¿Era cómo ponerle un orden? Es decir, ¿Era más técnico, muy técnico?

SANDRA: Si pero técnico más como de trámite, pero no de revisión de diseño urbanístico, eso es bien importante, yo nunca me senté a diseñar o a decirle a un constructor, uy no la vía por acá muy fea, porque no le hace por acá esta curva, y acá pone el parque en este otro punto, no digamos que lo que además también hicimos y que venía también el 2181, estuvieran dados todas las condiciones para que ese suelo que yo ya voy a ejecutar cumpliera con esa parte de la ciudad que necesitaba complementar de acuerdo al modelo general de ordenamiento y con eso fuera mucho más fácil la ejecución y la incorporación de ese suelo, digamos que eso fue lo que básicamente digamos se buscó, pero muchos de eso proyectos ya venían andando hacía muchos años, hay Otro componente importante es que lo que nos dedicamos fue a sacar los más viejos a revisar cómo se viabilizaban los más viejos que llevaban más años ahí, y por el otro lado a priorizar todo los planes parciales que estaba promocionando Metro vivienda para que se pudiera cumplir con la meta de habilitación de suelo y de vivienda, esas eran como los dos grandes objetivos que se adelantaron, entonces digamos que ya hoy pasados unos años, y de haber estado ahí sentada, los principales problemas que uno encuentra en esos planes en los que yo estuve, es la debilidad técnica tanto del que formula, como del que revisa, de la información, los problemas son múltiples pero yo podría resumirlos como en:

---

1. Primero que es de información, y es con qué información cartográfica, empiezo yo a formular el plan parcial, y es un problema básico, que en teoría ya debería estar subsanado y es que el Distrito trabaja sobre una única y misma cartografía, pero eso no ocurrió y en su momento yo creo que cuando yo llegue, me imagine que eso estaba subsanado porque digamos esa era la línea que había desde el POT del 2000, en el Distrito y era trabajar una sola cartografía y para eso se creó esta sola gerencia, que era para tener un solo lugar donde toda la información se pusiera y fuera interoperable y todos trabajáramos sobre los mismos. Pero lastimosamente cuando yo llegue a Planeación en ese momento di por hecho eso, además yo tenía un ingeniero catastral que revisaba y había revisado toda la cartografía siempre, entonces ese detalle, yo nunca lo revise, porque lo di por hecho, y dije pues imposible que uno esté trabajando sobre otra cosa, hoy ya después de pasados varios años casi 10, lo que uno encuentra es que no era la misma cartografía, entonces ese es un primer problema gravísimo, para poder después ejecutar un proyecto,

2. El segundo problema es que no se haya valorado la información catastral con la que arranca uno la formulación de un plan parcial, entonces tenía un equipo de abogados que en teoría hacia una revisión de las matrículas inmobiliarias de las escrituras, pero digamos ahí hay una falla en la norma, y es que casi para poder arrancar, aunque la 388 dice que no importa la propiedad privada y que uno planea sin importarle la división predial, pues eso a la larga es mentira porque va en contra versión, además porque finalmente esto tendría que estar articulado con la norma catastral y tendría que estar articulado con las normas de impuestos porque el impuesto predial es sobre un predio, no sobre un parcial, no sobre una unidad de actuación urbanística, no sobre una unidad de gestión, entonces pues, hay que tenerlo claro, cuando empiezo a formular un plan parcial cuál es la división del territorio en cuanto a la propiedad.

OLGA: ¿Cuántos propietarios hay?

SANDRA: Sobre todo un problema más grande que es de hace 100 años en este país y es no es particular la información jurídica del predio con la información física, entonces en la escritura puede decir usted tiene 100 metros cuadrados, en la escritura, en la nota que hace súper notariado y registro, usted tiene 105 metros cuadrados y después cuando incorporan eso acá, eso no coincide, y digamos se incorpora con lo físico que hay en el

territorio porque cuando yo voy a ver el territorio no coincide ni lo jurídico, ni lo que está en la matrícula, entonces ahí empiezan a haber unos desajustes de áreas que para poder formular un plan parcial necesito de cierta profesión realmente para saber a quién encargó a quien con que, cuando Yo estudié política territorial y urbanística en España, lo primero que nos explicaban para hacer un reparto, necesito mínimo cuatro decimales porque un metro es plata, entonces no es como que yo dibujo sin importarme porque eso después se ajusta, después no se ajusta, y Una vez salió un decreto adoptado por el alcalde como voy a catastro a decir es que prima el decreto sobre lo que dice la norma nacional de cómo tiene que incorporar la información en catastro, y ese problema no lo hemos solucionado, ni en los planes parciales, ni en las sesiones urbanísticas que tiene que entregar, ya sea por licencia o por un plan parcial o por cualquier otro instrumento, el ordenamiento territorial que se lo tiene que entregar al Distrito de espacio público eso tampoco está solucionado, y muchas veces ni siquiera el DADE puede recibir porque no coinciden las áreas, entonces ese es un segundo problema gravísimo, es un problema súper básico, pero ese problema se puede frenar.

OLGA: Lo que pasa es que también cuando uno cruza Planeación y Catastro es complicado.

SANDRA: Claro, pero ese es un problema que debería resolverse en este plan de ordenamiento territorial, es usar una única cartografía, estoy de acuerdo que la 388 dice muchas cosas y los decretos nacionales, pero en la realidad tengo que cruzar las dos informaciones, porque además después ¿Quién establece cuál es la plusvalía?, Catastro. ¿Después como incorporo los PHS? ¿Cómo incorporo las urbanizaciones?, lo tengo que incorporar Todo Catastro, entonces esa información vuelve y al final vuelve de diez mil formas y no la puedo incorporar porque no me coincide con nada, esos dos problemas digamos que son los más estructurales, digamos de lo que yo encontré.

Ahora ya después mirando porque no se han ejecutado, lo otro es no tener clara las propiedades de los predios del Distrito, eso también arma diez mil problemas, ya que unas cosas son del IDU, las entidades no tienen organizados los inventarios de predios claramente.

---

OLGA: Voy a contarle algo que dijo un promotor: “Es que Planeación debería tener todo”, es decir ellos le echan la culpa a Planeación, porque esperan que sea Planeación la que engrane todo eso, que Planeación sea el que dice este es el único plano, esto es del IDU, que Planeación debe saberlo todo.

SANDRA: Si, pero ahí hay un tema administrativo y es una repartición de competencias, Planeación en teoría maneja toda la cartografía normativa, pero pues quien maneja finalmente la información, física, jurídica y económica de la ciudad es Catastro.

OLGA: Pero la base la tiene Planeación.

SANDRA: Claro, pero la base que tiene Planeación es urbanística, el problema grave de todo esto, es que la cartografía no es un elemento digamos que fundamental en el proceso, en ningún proceso en Planeación, es algo accesorio, ese es el principal problema, que es accesorio, entonces revise que eso esté bien, pero lo importante es que el decreto salga bien, tan es así que el POT dice todo lo que esté en letras es lo que es válido, la cartografía, no, tengo un problema con la cartografía. El problema es que pues todo está sobre la cartografía porque es el territorio. Entonces ahí hay un primer problema grueso que eso también frena la ejecución de muchos planes parciales. Los otros dos problemas son:

1. No tienen un plazo para ejecutarse, es decir, aunque la norma nacional lo da, el Decreto 2181 establece que tiene que tener un plazo de ejecución del plan parcial, en los planes parciales del Distrito nunca se ha aplicado y tampoco era el momento cuando yo llegue. En la norma está el plazo de ejecución.
2. El otro es el plazo de financiación entonces, el otro lío es que el plan parcial en el Distrito se volvió una imagen de cómo va a quedar la ciudad pero todo el tema de financiación y gestión nunca se le reviso a ningún plan parcial, entonces el consultor viene y dice: “listo ahí está mi plan parcial, aquí se lo entregó”, que mira uno que cumpla con las normas urbanísticas: los tamaños de la manzana, las guías de los sistemas generales, la localización del espacio público, la cantidad del espacio público por habitante, todas esas cosas y en algunos casos, que me tocó frenar a las personas de los equipos técnicos, ellos se metían hasta: “ahí lo mejor es que pongan

---

un colegio, no ahí es mejor un parque con pista de patinaje”, unas cosas que no eran competencia de ellos.

OLGA: Es que se supone que eso lo debería decir Planeación, decir en el POT que debería haber allá y cuanto equipamiento debería haber.

SANDRA: Sí, exacto eso debería estar dado desde el Plan de Ordenamiento, como no está dado desde el plan de ordenamiento pues lo mínimo es que hubiera una mesa que fue la que después se construyó, que era la de suelo, donde cada entidad, educación decía: “yo necesito predios para colegios” “yo necesito predios para hospitales”, ya cada uno de los sectores determinando de acuerdo a la necesidad real y a los estudios de población que tiene cada uno de los sectores, pero en muchos casos se tomaba directamente la decisión desde allá, Pero tener por ejemplo un programa de financiación que uno diga por etapas, lo primero que voy a hacer es construir la unidad de gestión uno y esto se va a financiar con recursos de no sé qué, esto es lo primero que se construye, eso no queda en ningún plan parcial, acá en Bogotá, debería ser; si es un plan parcial de verdad que es un instrumento finalista pues tendría que tener todo garantizado. En España de hecho si yo, voy con el plan parcial a un banco me financian para que yo pueda desarrollar proyecto.

OLGA: Dicen que allá lo primero que exigen es la vivienda de interés social, ¿es cierto?

SANDRA: No allá lo primero que exigen es la urbanización, es decir, usted constrúyame las vías y constrúyame las redes, urbaníceme el suelo, habilítemelo para que yo ya después habilite la construcción y la construcción se va dando en el tiempo y pues yo ya garantice lo público, que como estado es lo que me interesa, Pero pues acá dependía del constructor. Lo que se buscaba en ese periodo además porque yo entro cuando ya creo que había antes un secretario de planeación, había estado, nombran a María Camila Uribe y pues tampoco es que le quedara tanto tiempo para sacar POT, planes parciales, los retos eran muy grandes, entonces pensar en que uno empieza a tumbar un decreto que ya viene con toda la trayectoria o ajustar cosas que ya vienen, pues digamos era muy complicado. Lo que teníamos que hacer era mirar cómo ajustábamos para poder sacar y habilitar el suelo, pero digamos que ahí el problema es: no hay un programa de financiación, no hay un programa de ejecución y no hay un plazo para la ejecución del

---

plan parcial, entonces eso hace que yo me pueda quedar con la norma ahí infinitamente, pero eso lo debería arreglar por ejemplo ahorita el POT, lo podría perfectamente en la revisión arreglar. Entonces, esos son los problemas gruesos para que no se ejecuten los planes parciales que se adoptaron, porque lo otro es que si es una norma en un papel y yo no sabía cómo lo iba a financiar y el otro lío también que hay grande es la inestabilidad jurídica, entonces por ejemplo, yo estuve en el plan parcial de La Palestina yo fui me senté con la comunidad, no me acuerdo que indígenas hay allá, pero esa comunidad yo misma fui al ICAN para pedir que nos certificaran si existía allí algún resguardo indígena, nos certificaron que ahí no había ningún resguardo indígena, viven muchísimos indígenas, pero ahí no lo habían certificado igual nosotros nos sentamos con ellos a concertar todo el proceso, y después que ya se adoptó todo el plan parcial resulta que, se agarraron entre ellos, era más fácil urbanizar informalmente y entonces ahora retrotraen todo el proceso que porque no se hizo consulta pública, entonces ahí también vienen una serie de cosas que hacen, Cada plan parcial tiene una particularidad, digamos en ese Ipasa eso, y aunque lo había formulado Metro vivienda, y la idea de Metro vivienda era ejecutarlo, tampoco tenía un programa de ejecución, ni de financiación, entonces lastimosamente, las mismas entidades del Distrito tampoco tenían eso, que es un poco lo que le pasa a Tres Quebradas, el problema hoy que encuentran los de Habilidad es que no caben todas las viviendas que se habían proyectado dentro del decreto de plan parcial, entonces ese suelo no vale según lo que se decía según el plan parcial, porque no cabe tanta vivienda y para poder hacer todas esas viviendas casi que toca dejar el terreno plano para que quepan todas esas viviendas, entonces terrible.

OLGA: Porque no se hizo el análisis de la topografía.

SANDRA: Pero pues el que formula es el responsable y era Metrovivienda, es público, uno confía en el levantamiento topográfico que entrega la entidad y en los estudios que entrega la entidad, porque tampoco digamos que el área de planes parciales del Distrito está pensada, en tener un profesional en ingeniería no sé, civil, para que revise cada uno de los estudios, no, si uno mira es un grupo de arquitectos, un ingeniero topográfico, creo que ahora tienen dos, que revisan el tema cartográfico y dos economistas, o un economista y el resto son arquitectos, entonces todo está armado para revisar lo de la

---

norma en Planeación, entonces la misma estructura no da para revisar otros temas, digamos en los que uno pueda identificar que hay problemas.

Lo otro que encontró ahora Secretaria de Hábitat es que hay una zona en el centro que no se puede desarrollar porque tiene unas pinturas, o yo no sé qué, digamos que ahora hay que pedir autorización

OLGA: Hubo hallazgos.

SANDRA: Exacto, arqueológicos, ese es otro punto que en su momento no se habían hecho excavaciones ni nada para saber si habían o no habían, y el otro tema grueso es que se había trazado una vía por la mitad del plan parcial y esa vía, nunca se ha presupuestado si se podía o no se podía hacer, pero eso lo miro, digamos el área, la dirección de infraestructura, hizo esa revisión y hoy lo que dice Secretaría de Hábitat, es esa vía no se puede construir eso es una pared, y donde yo construya esa vía, mejor dicho se me van esta y toda la plata del mundo; el plan parcial paso por movilidad y por la Dirección de Vías e Infraestructura entonces es posible que desde lo técnico nos haga falta precisar más qué es lo que realmente tengo que mirar, porque un tema de topografía es básico, entonces.

OLGA: De hecho, yo miro y hay en zonas de protección planeadas y hay loteos marcados Entonces si hay un loteo, porque no miran ni la topografía, ni si es área de protección.

SANDRA: Sí, pero el problema es más porque cartográficamente no hay un rigor para hacer esa revisión, es decir, lo digo como parte también del problema, No como crítica, sino como partícipe del problema también, Porque es una persona pero nadie le revisa a esa persona, uno está preocupado porque el decreto esté bien, porque las cargas estén bien que el señor no me esté metiendo ningún gol con la norma, que yo saque el decreto de la norma, que si sean los propietarios, pero sin las áreas, porque no me importa, porque la Ley 388 dice que no importan, estoy mirando otra serie de cosas que al final debería, uno debería revisar eso y complementarlo y ampliarlo para garantizar que realmente haga una revisión integral y al final adoptó un proyecto que si se pueda ejecutar.

OLGA: ¿Hay visitas de campo?

---

SANDRA: Muy pocas, pero visitas de visitas, es decir, es de ir y mirar el terreno, pero por encima, no es que vaya a hacer ninguna revisión.

OLGA: Pero detectar que el terreno por ahí es quebrado y que la vía ¿Por ahí como sería?

SANDRA: Si, pero es que Tres Quebradas era gigantesco.

OLGA: 320 hectáreas, 915 propietarios, entonces ese es uno de los icónicos ¿Porque? porque Planeación, se habla de no ejecución y todas esas cosas, y pues también hay que tener cuidado en lo que se dice porque, 320 hectáreas, es un gran cantidad de terreno.

SANDRA: Además habría que revisar en cuanto tiempo se urbanizan 320 hectáreas.

OLGA: Y estas son 320, cuando yo miro, yo no puedo en mi condición atropellar nada, sino sensibilizar, que quiero con mi escrito, lo que quiero es:

1. Como es una maestría sirva de algo y sea un buen aporte.

Lo que estoy tratando es de hacer un aglomerado de opiniones, mirar que muchos tenemos la certeza porque todos hablan de una manera demasiado coherente, pero lo que me trae a mí, es que falta unidad. La conclusión más importante de esto es que no hay una cabeza que diga se hace así, y cada ente responda por su parte, pero bien, pero todo mundo trabaja. Porque todo mundo dice Planeación es desorganizada, pero yo miro y voy y hablo con ellos, y Planeación, ellos tienen un trabajo y la gente tiene un conocimiento.

SANDRA: Y en Planeación lo que yo trate también un poco en ese momento de hacer es “zapatero a tus zapatos” si hay un área de espacio público que es la que tiene que revisar y tiene que pasar el plan parcial por allá, que lo revisen, lo que pasa también es que en esos pasos cuando iba a las diferentes direcciones pues a veces las áreas se extralimitaban en una serie de cosas que uno decía: “oiga pero eso no es lo que dice la norma”, pero al final por estar en esa pelea de estar pidiendo más de lo que le toca y no mirar por lo menos lo que le tocaba con cada una de las normas, se pasaron cosas tan grandes como esa de la vía. Si yo paso por la dirección de vías y servicios públicos, y además ese plan parcial también tenía que tener un estudio de movilidad, Secretaría de

---

Movilidad tuvo que haber revisado eso, pero tampoco, lo otro es que tampoco ha pasado nada, entonces como el funcionario también siente, que yo lo reviso y como lo revise al final no pasa nada, pero totalmente de acuerdo, ¿que revisaron? estamos totalmente de acuerdo.

OLGA: Si somos técnicos tenemos que revisar de manera técnica

SANDRA: Si, lo que pasa es que también lo que hay que mirar es que cada uno debería revisar lo que le compete, y muy bien revisado.

OLGA: Cada uno debería revisar lo que le compete, no ponerse a revisar el trabajo que no hizo el otro.

SANDRA: Porque eso también pasa,

OLGA: Eso me pasó a mí con el plan parcial de Cumaral, eran 25 hectáreas, nunca hubo la precisión verdadera de cada uno.

SANDRA: El plan parcial es la oportunidad donde todos nos podemos poner de acuerdo para hacer ese pedacito de ciudad correctamente, si las reglas están dadas desde el principio, por eso era tan importante esa primera etapa que traía el 2181 que era de las reglas del juego, deme las determinantes. Ya no son obligatorias. Deme las reglas del juego, eso le daba seguridad a los privados, pero eso ellos nunca lo vieron así y por eso lo que buscaron fue que el Gobierno Nacional eliminara esa etapa, pero era de las determinantes y yo ejecuto, entonces en donde podría yo decir por ejemplo que es un plan parcial que llevaba ocho años y pero nos tocó empezar desde cero y lo hicimos completamente, Campo Verde, y esta urbanizado hoy. Esta ya hoy ejecutado, nos tocó arrancar desde las determinantes y es dígame que puedo hacer acá, y a cada entidad decirle, y es entender también lo que entrega cada entidad, porque a veces también lo que pasa es le recogen una cantidad de conceptos y le dicen bueno y usted mire a ver qué hace con eso, y por eso también era importante sacar esa resolución de determinantes que es como, Planeación se toma la molestia de pensar, en que es lo que me dijo cada una de las áreas, ponerlo en un solo documento y sacar esas reglas del juego y con eso usted se va señor y yo solo lo puedo revisar a partir de esas reglas de juego, pero se eliminó.

No estaría tan de acuerdo en que crees que no sería mucho el aporte, creo que podría ser muchísimo porque además digamos que los análisis que se han hecho en planes parciales pues han sido más de cuantos se han sacado, quien ha sido más efectivo en sacarlos, pero yo sí creo que ahí hace falta una parte que es muy importante y es haber entendido el instrumento en su totalidad, si lo hubiéramos entendido en su totalidad muy seguramente hoy tendríamos otro resultado en el Distrito, y eso si uno lo puede comparar contra los planes parciales muy seguramente de Medellín, y muy seguramente los de Medellín tenían un programa de ejecución.

OLGA: Ni siquiera yo que he leído tanto, he encontrado, hice la entrevista en Planeación a unas personas y ellas decían, no tenemos tiempos, solo los tiempos de licencia, pero la 2181, le da los tiempos a los planes parciales, entonces eso no es claro, y en Medellín lo tienen claro. Ahora que estoy leyendo y leí unas tesis muy buenas, veo y lo tenía de hecho como anotación, en Medellín si le dio tiempos, pensé que era en uno de los decretos que Medellín había tomado la decisión de darle tiempos, pero era en el 2181.

El plan parcial es un instrumento muy bonito, de hecho, yo oigo hablar a Humberto Molina que es también uno de los gestores, él es economista, y a él le he entendido más, lo que significaba el plan parcial para la ley 388, como nació que, a los mismos arquitectos, todos no tenemos la misma claridad, es tanto así que yo la norma y todo, muchas cosas las entendí de un politólogo, le entendí más.

SANDRA: Parte del problema es el tecnicismo, el lenguaje es de uno y no de todos, después es mucho más difícil identificar y que los demás entiendan lo mismo que yo estaba pensando cuando lo escribí.

Aquí dice lo derogó el Decreto 4300, decía: vigencia de los planes parciales, en el Artículo 17, decía: “La vigencia de un plan parcial será la que se determine en el decreto de adopción”

El problema también ha sido desde lo técnico, que hemos tenido muchas profesiones de diferentes áreas que por viabilizar hacen que un instrumento se, haya una cierta perversión del instrumento, porque al final la queja del constructor es: “yo necesito que todo sea más rápido”, por ejemplo, el constructor bogotano añora el Acuerdo 06, él quiere ver como que cojo el plano, la norma y me voy al libro y yo sé que puedo hacer

ahí, y listo no me genere más trámites ni nada. Eso lo que implicaría es que alguien más ya se pensó la ciudad de una forma y la ciudad solamente tiene esa forma de crecimiento y todo va a hacer mucho más riguroso, más rígido digamos, porque no voy a poder ejecutar más cosas. Entonces digamos que esas son parte de los problemas gruesos que hay ahí, ese es el de La Palestina, que no estaba la información de la propiedad pre a clara y lo otro que ahí tratamos de meter algo que ya venía y que era muy difícil de desmontar y era, meterle suelo, áreas de mejoramiento integral de barrios, con desarrollo, pensando en que el de desarrollo le iba a sufragar y resulta que en el interior ni siquiera de la misma entidad ese tema lo teníamos claro. El de Palestina, es aquí sacan un decreto también del alcalde donde una vía está incorporada dentro de la legalización y en el plan parcial está la misma vía que la tiene que desarrollar el constructor además con una indefinición previa.

Hasta que no haya un trabajo más articulado con la información catastral, es lo que digamos ahora le he propuesto mucho a Planeación.