

SUELO, RENOVACION URBANA Y DEFICIT DE VIVIENDA POPULAR EN  
BUCARAMANGA

ANDREA DEL CARMEN GONZALEZ ANGARITA  
LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO-MECANICAS  
ESCUELA DE INGENIERIA CIVIL  
BUCARAMANGA

2011

SUELO, RENOVACION URBANA Y DEFICIT DE VIVIENDA POPULAR EN  
BUCARAMANGA

ANDREA DEL CARMEN GONZALEZ ANGARITA  
LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL

Trabajo de grado para optar al título de  
Ingeniero Civil

Director  
ALVARO EFREN DIAZ SEDANO  
Ingeniero Civil

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO-MECANICAS  
ESCUELA DE INGENIERIA CIVIL  
BUCARAMANGA

2011

## DEDICATORIA

*A mi Madre por que es a quien más quiero,  
A mis tías Bernarda y Miryan por su apoyo incondicional que fue indispensable  
para obtener este logro,  
Al moreno por sus grandes aportes, amor y tolerancia hacia mi.*

## AGRADECIMIENTOS

*A los integrantes del Centro Estudiantil de la Facultad de Ciencias Básicas  
CEFAC, por cultivar en mí la semilla de la reflexión y la crítica.  
A Ricardo Cruz por sus valiosos aportes y criticas al inicio de escoger el tema del  
proyecto de grado.  
A Álvaro Díaz por acompañarnos en este proceso.  
Y a todas las personas que de una u otra forma estuvieron apoyándome.*

*Andrea González Angarita*

## DEDICATORIA

*Este logro en mi vida se lo dedico a Dios por darme la oportunidad de existir, a mi madre que siempre me apoyó para seguir estudiando a través de su ejemplo y sabiduría, a mi hermano que me decía como era la vida en la universidad, mi nona y mi nono que siempre nos han apoyando con sus consejos y a mis tías, a todos ellos que estuvieron pendientes cuando desde muy niño metía las manos en la mezcla y se me pelaban las manos, pintaba casas, enchapaba, tiraba pico y pala bajo los rayos del sol con ampollas en las manos, todo porque me nacía hacerlo para dar a conocer mi vocación por la ingeniería civil desde que tenía uso de razón y mi afición por el dibujo técnico, la física y las matemáticas.*

LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL

## AGRADECIMIENTO

*Doy gracias a Dios, a mi madre, a mi hermano, mis nonos y mis tías, a todos gracias por sus consejos que me formaron como persona, a mis profesores que me enseñaron la ingeniería, a mis compañeros con los que siempre tuvimos momentos alegres, al maestro de obra que en las vacaciones me dejaba trabajar como obrero, a mi novia Marcela por estar conmigo en este proceso de aprendizaje y a Juan José, compañero de carrera que me dio la oportunidad de demostrar mi conocimiento en la empresa donde estoy para vivir la ingeniería civil en el campo laboral.*

LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION .....	18
OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	20
1. LA CONSTRUCCION DE LA CIUDAD HISTÓRICA.....	21
1.2 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN EUROPA. DE HAUSSMAN A LE CORBUSIER .....	26
1.3 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN ESTADOS UNIDOS DURANTE EL NEW DEAL .....	32
1.4 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN AMÉRICA LATINA .....	33
1.5 GENERALIDADES DEL URBANISMO EN COLOMBIA Y BUCARAMANGA..	37
1.5.1 Algunos Conceptos Fundamentales. ....	37
1.5.2 Generalidades del Urbanismo en Colombia.....	40
1.5.3 La transformación urbana en la Ciudad de Bucaramanga durante el siglo XX .....	41
1.5.4 La creación del Área Metropolitana de Bucaramanga .....	52
2. GENERALIDADES DE LA VIVIENDA A TRAVES DE LA HISTORIA.....	56
2.1 CONTEXTO LATINOAMERICANO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	59
2.2 GENERALIDADES DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA.....	59
2.2.1 Vivienda Digna.....	59
2.2.2 Estadísticas Nacionales de Vivienda .....	61
2.2.3 Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).....	63
2.2.4 Vivienda de Interés Social (VIS) .....	65
2.2.4 Subsidio Familiar de Vivienda (SVF) .....	65

2.2.5 Organizaciones de Vivienda Popular (OPV )y Sistemas de Autogestión (Ley 9 de 1989).....	66
2.2.6 Áreas y unidades de construcción de VIS .....	66
2.2.6 Tipo de Tenencia .....	67
2.3 GENERALIDADES DE LA VIVIENDA POPULAR EN BUCARAMANGA .....	68
2.3.1 Déficit Habitacional en Bucaramanga .....	74
2.4 PDD PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL 2008-2011 .....	77
3. NORMATIVIDAD QUE FUNDAMENTA LA LOCALIZACIÓN DE PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA .....	79
3.1 ANTECEDENTES.....	79
3.1.1 Medidas del gobierno para promover VIS.....	80
3.1.2 Urbanización ilegal.....	81
3.2 USOS DEL SUELO.....	83
3.2.1 Lineamientos del uso del suelo.....	84
3.3 RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA .....	85
3.4 PLANES DE RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA.....	86
3.4.1 Plan Piloto de renovación urbana La Concordia.....	86
3.4.2 Plan Centro .....	88
3.4.3 Plan parcial .....	88
3.4.5 Plan parcial de renovación urbana “San Francisco” – Calzado de Bucaramanga.....	88
3.5 PROYECTO PARQUE COMUNERO .....	89
3.5.1 Plan Parcial Parque Comunero.....	90
3.5.2 Historia de Chapinero .....	90
4. PROYECTO PARQUE COMUNEROS .....	94

4.1 INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	95
4.1.1 Localización General del Proyecto.....	95
4.1.2 Población actual.....	95
4.1.3 Población futura .....	95
4.1.4 Diseño arquitectónico .....	95
4.1.5 Requisitos para adquirir vivienda en Parque Comunero .....	97
4.2 ASPECTOS TECNICOS .....	97
4.2.1 Geología .....	97
4.2.2 Tectónica y Sismicidad. ....	99
4.2.3 Geomorfología .....	99
4.2.4 Parámetros para el Diseño de Cimentaciones.....	99
4.2.5 Disponibilidad de Servicios Públicos.....	100
4.2.6 Características de los inmuebles actuales.....	100
4.2.7 Movilidad vial del sector .....	101
4.2.8 Zonas de parqueo .....	101
4.3 AVANCE DEL PROYECTO .....	102
4.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS TECNICAS DEL PROYECTO .....	103
4.4.1 Ventajas del suelo.....	103
4.4.2 Ventajas redes de servicios públicos .....	104
4.4.3 Desventajas de la disposición final aguas residuales .....	105
4.4.4 Ventajas de la Estructura.....	106
4.4.5 Movilidad.....	106
4.5 ASPECTOS SOCIALES DEL PROYECTO PARQUE COMUNERO .....	107
4.5.1 Numero de predios afectados .....	107

4.5.2 Dimensión social.....	107
4.6 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ASPECTOS SOCIALES.....	112
4.6.1 Ventajas.....	113
4.6.2 Desventajas.....	113
5. CONCLUSIONES.....	115
6. SUGERENCIAS.....	117
BIBLIOGRAFIA.....	118
ANEXOS.....	123

## LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1 Acrópolis .....	23
Figura 2 Ciudad Amurallada .....	24
Figura 3 Mapa que muestra en rojo las calles trazadas por Haussmann entre 1850 y 1870 .....	27
Figura 4 Propuesta y planteamiento de Ciudad Jardín .....	28
Figura 5 El distrito de ciudad lineal de Madrid.....	29
Figura 6 Plano Cerda donde se aprecia la retícula de cuadrados achaflanados y las diagonales programadas. ....	30
Figura 7 Unidad Habitacional de Marsella.....	31
Figura 8 Construcción de Vivienda bajo las zonas de los puentes. ....	36
Figura 9 Plano de Bucaramanga 1911 .....	44
Figura 10 Proyecto Barrio la Mutualidad.....	45
Figura 11 Proyecto Barrio Sotomayor.....	46
Figura 12 Bucaramanga 1920 y 1930 Proyectos de ensanches corporativos y privados .....	47
Figura 13 Localización del Área metropolitana de Bucaramanga.....	53
Figura 14 Diferentes tipos de habidad a lo largo de la historia. ....	58
Figura 15 Evolución del déficit de vivienda en Colombia en el periodo de 1993 2005.....	62
Figura 16 Área aprobada para construcción de vivienda 77 municipios 2005-2010 (octubre) .....	66
Figura 17 Distribución del área y unidades aprobadas para vivienda 77 municipios Octubre de 2010 .....	67
Figura 18 Stock de Vivienda en Colombia por tipo de Tenencia 1988-2003 .....	67
Figura 19 Calle del Barrio Obrero Modelo 1945.....	69
Figura 20 Tugurios o áreas marginales de nuestras ciudades .....	70

Figura 21 Foto Panorámica de Bucaramanga. ....	74
Figura 22 Bucaramanga: crecimiento urbano total, formal e informal, 1950-2000.	75
Figura 23 Zona de Renovación Urbana La Concordia.....	87
Figura 24 Localización del Parque Comunero .....	89
Figura 25 Aspectos pueblerinos del barrio Chapinero 1945 .....	92
Figura 26 Propuesta Urbana.....	94
Figura 27 Planos arquitectónicos de las viviendas del Parque Comunero .....	96
Figura 28 Mapa de zonas de amenazas naturales .....	98
Figura 29 Mapa de Zonificación Geotécnica.....	98
Figura 30 Materiales predominantes paredes.....	100
Figura 31 Estado de las viviendas .....	101
Figura 32 Vías del sector .....	101
Figura 33 Estructura de entrega de aguas residuales .....	105
Figura 34 Número de integrantes por familias .....	107
Figura 35 Problemáticas sociales .....	108
Figura 36 Afiliación a la seguridad Social .....	108
Figura 37 Hacinamiento en viviendas .....	109
Figura 38 Canon de arrendamiento .....	109
Figura 39 Ocupación propietarios y arrendatarios .....	110
Figura 40 Ingresos propietarios y arrendatarios.....	110
Figura 41 Jefes Ocupación laboral .....	111
Figura 42 Viviendas con actividad económica .....	111
Figura 43 Empleos generados actuales en el sector .....	112

## LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1 Magnitud y composición del Déficit Habitacional en Colombia. Total nacional en colombia1993-2005 .....	61
Cuadro 2 Evolución del Índice de Necesidades Básicas Insatisfechas .....	64
Cuadro 3 Déficit Convencional de Vivienda Bucaramanga, 2005.....	76
Cuadro 4 Área de parqueadero .....	102

## LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A Mapa barrios formales e informales década del 50.....	123
Anexo B Mapa barrios formales e informales década del 60.....	124
Anexo C Plano urbano de Bucaramanga, señalado con negro los asentamientos marginales años 60.....	125
Anexo D Mapa barrios formales e informales década del 70.....	126
Anexo E Mapa barrios formales e informales década del 80.....	127
Anexo F Plano urbano de Bucaramanga, señalado con encerramiento los asentamientos marginales años 80. ....	128
Anexo G Mapa barrios formales e informales década del 90 a La fecha.....	129
Anexo H Riesgos y amenazas de Bucaramanga.....	130

## RESUMEN

### **TITULO:**

SUELO, RENOVACION URBANA Y DEFICIT DE VIVIENDA POPULAR EN BUCARAMANGA \*

### **AUTORES:**

ANDREA DEL CARMEN GONZALEZ ANGARITA

LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL\*\*

### **PALABRAS CLAVES:**

Renovación urbana; déficit de vivienda popular; Vivienda de Interés Prioritario; Plan de Ordenamiento Territorial; Proyecto Parque Comunero.

### **DESCRIPCIÓN:**

La ciudad de Bucaramanga fundamenta inicialmente su crecimiento urbano bajo las influencias de los diferentes aportes urbanísticos que se dieron durante los siglos XIX y XX en Europa y América. Esta influencia se fue desvaneciendo debido a que no prevaleció una planeación urbanística, que tuviera en cuenta el crecimiento poblacional por diversos factores a través del tiempo, situación que generó la expansión de forma desordenada en zonas conurbadas de la meseta y en algunos casos, en suelos no aptos para construcción. Así mismo, la vivienda ha evolucionado tanto a nivel espacial como constructivo, mejorando las condiciones de vida de quien la habita.

Bucaramanga en su proceso de crecimiento urbano viene experimentando escasez de suelo para generar soluciones de vivienda dirigida a la clase menos favorecida. Esta problemática es una de las razones en que se fundamenta los programas de renovación urbana, además de los incrementos en los costos de infraestructura vial y de servicios públicos, que conllevaría construir en terrenos de expansión urbana.

El Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el Plan de Desarrollo 2008-2011 del municipio de Bucaramanga, establecen la renovación urbana como uno de los objetivos principales para la optimización de los suelos dentro del área urbana, como una de las posibles alternativas a la solución del déficit de vivienda popular.

Teniendo en cuenta el contexto anterior el presente trabajo de grado se constituye en un estudio de caso, el Parque Comunero, en donde se analizan las ventajas y desventajas, desde los aspectos generales técnicos y sociales del proyecto; el cual busca generar Vivienda de Interés Prioritario dentro del programa de renovación urbana que promueve el gobierno municipal como respuesta al déficit de vivienda popular que presenta Bucaramanga.

---

\* Proyecto de Grado

\*\* Facultad de Físico Mecánicas, Escuela de Ingeniería Civil. Director: Álvaro Efrén Díaz Sedano

## SUMMARY

### TITLE

LAND, URBAN RENEWAL AND HOUSING DEFICIT IN BUCARAMANGA POPULAR\*

### AUTHORS:

ANDREA DEL CARMEN GONZALEZ ANGARITA

LUIS CARLOS TIRIA SANDOVAL\*\*

### KEYWORDS:

Urban renewal, housing deficit popular Affordable Housing Priority; Land Use Plan; Communard Park Project.

### DESCRIPTION:

The city of Bucaramanga urban growth initially founded under the influence of different approaches urbanization that occurred during the nineteenth and twentieth centuries in Europe and America. This influence waned because no urban planning prevailed, taking into account population growth by different factors over time, a situation that led to haphazard expansion in urban zones of the plateau and in some cases, soil unsuitable for construction. Also, housing has evolved both spatially and construction, improving the living conditions of its inhabitants.

Bucaramanga in the process of urban growth has been experiencing a shortage of land to generate housing solutions aimed at the disadvantaged class. This problem is one of the reasons that justify urban renewal programs, as well as increases in the costs of road infrastructure and public services, which would entail building on land for urban expansion.

The existing Land Use Plan and Development Plan 2008-2011 of the municipality of Bucaramanga, establish urban renewal as one of the main objectives for the optimization of land within the urban area as a possible alternative to solving the popular housing shortage.

Given the above context this paper grade is a case study Communard Park, where we analyze the advantages and disadvantages, from the general technical and social aspects of the project, which seeks to create Affordable Housing Priority within the urban renewal program that promotes the municipal government in response to popular housing shortage that has Bucaramanga.

---

\*Graduation Project

\*\* Faculty of Physical Mechanics, School of Civil Engineering. Director: Álvaro Efren Díaz Sedano

## INTRODUCCION

En el primer capítulo se presenta una revisión histórica de algunos de los principales aportes urbanísticos de Europa y América, estos aportes son fundamentales para comprender los desarrollos de nuestras ciudades latinoamericanas, pues estas estuvieron fuertemente influenciadas por diversos modelos de desarrollo urbano. Inicialmente en el siglo XIX nuestras ciudades colombianas tienen sus desarrollos urbanísticos bajo un esquema europeo y hasta norteamericano que sumado a la industrialización y los flujos migratorios del campo a la ciudad se van diluyendo terminando en una colcha de retazos en nuestros días. Bucaramanga es un fiel reflejo de este urbanismo desorganizado carente de una planificación institucional que promoviera un desarrollo social acompañado de un desarrollo urbano.

En el segundo capítulo se puede apreciar que la vivienda ha evolucionado tanto a nivel espacial como constructivo a través de la historia, esta evolución se ha dado de modo diferente en los distintos rincones del planeta, debido principalmente a factores como el clima, los estilos de vida, los valores sociales, religiosos entre otros. El acceso a la vivienda digna es uno de los derechos básicos que debe tener la población en un país, especialmente la población de bajos ingresos, una familia que esté dotada de una vivienda digna podrá desplazar los recursos a la satisfacción de otras necesidades (como educación, salud, alimentación), aumentando el grado de libertades políticas y civiles a las que tenga acceso. También se observarán algunas estadísticas de vivienda tanto a nivel nacional como local, relacionadas con el déficit habitacional, índice de necesidades básicas insatisfechas, entre otras. Así como algunas de las políticas de vivienda generadas por el gobierno nacional para suplir estas necesidades.

El tercer capítulo señala los lineamientos establecidos en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) y Plan de Desarrollo del municipio de Bucaramanga

2008-2011 para el análisis de la problemática de uso del suelo y las condiciones actuales en la que se encuentra el municipio por escasez de terrenos para la generación de proyectos de Vivienda de Interés Social, estas normativas basadas en lo anterior disponen la adopción de la renovación urbana como un programa que permita la reducción del déficit de Vivienda Popular; puesto que cuenta con la infraestructura de servicios públicos, vial, entre otras, dentro del casco urbano reduciendo así los costos en proyectos de vivienda y generando accesibilidad a los centro de desarrollo urbano. De acuerdo al POT y al Plan de Desarrollo se establecen sectores de la ciudad para llevar a cabo proyectos de renovación urbana que estén destinados a generar Vivienda Popular en la vigencia 2008-2011.

El cuarto capítulo se presenta un caso de estudio: el Proyecto Parque Comunero como un proyecto bandera bajo el esquema de la renovación urbana en la ciudad de Bucaramanga, por la magnitud de soluciones de Vivienda Popular que espera generar, con relación a este proyecto, se plantean las ventajas y desventajas técnicas y sociales de forma general que traerá la puesta en marcha del Parque Comunero.

## **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

### **Objetivo General**

Elaborar un análisis de la construcción de Vivienda popular, en el contexto de la renovación urbana en la ciudad de Bucaramanga.

### **Objetivos Específicos**

Comprender el proceso de renovación urbana en la ciudad de Bucaramanga teniendo en cuenta los principales desarrollos urbanos de Europa y América durante el siglo XX.

Revisar las causas del déficit de vivienda popular que presenta la ciudad de Bucaramanga, como insumo al análisis de los programas de renovación urbana que se proponen para dicha ciudad.

Identificar la localización de áreas destinadas a programas de renovación urbana que estén dirigidos a la generación de vivienda popular a partir del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente y el Plan de Desarrollo 2008-2011 para la ciudad de Bucaramanga.

Realizar un análisis general de los aspectos técnico y social de las ventajas y desventajas de los programas de renovación urbana, dirigidos a generar vivienda popular que se están proyectando en la ciudad de Bucaramanga.

## 1. LA CONSTRUCCION DE LA CIUDAD HISTÓRICA

Para el historiador y sociólogo urbanista Lewis Mumford, “la ciudad es una colección de formas arquitectónicas en el espacio y un tejido de asociaciones, corporaciones e instituciones que ocupan esta estructura colectiva y que han interactuado con ella a lo largo del tiempo”<sup>1</sup>. Sus orígenes prehistóricos, están datados por los arqueólogos hace 4000 años (a.C) y referenciados geográficamente en los valles del Nilo y del Indo así como en el cercano oriente y el Egeo y, según hallazgos más recientes, en Irán, India y el Lejano Oriente, y Mesoamérica. Estos primeros asentamientos humanos fusionaron la superviviente cultura cazadora paleolítica orientada hacia el poder, con la cultura neolítica sedentaria, orientada hacia la vida rutinaria, experimentando un excedente de mano de obra disponible para hazañas militares y obras públicas en una escala que nunca se había podido imaginar<sup>2</sup>.

Se iniciaría así lo que el arqueólogo Gordon Childe ha denominado como la revolución urbana en los albores mismos de la civilización<sup>3</sup>. Las características de esta etapa fueron la introducción del cultivo de cereales y, por consiguiente, la aparición de provisiones almacenables de alimentos y de excedentes; la construcción de edificios y esculturas a escala monumental; la observación astronómica sistemática; el desarrollo de la escritura y la aritmética; la división y especialización permanente del trabajo y su organización obligatoria por parte de una dirección central. En este primer momento los asentamientos urbanos toman forma como centros de control del poder real y sacerdotal antes que como lugares de mercado o centros manufactureros; estos asentamientos serían llamados los poblados neolíticos, es decir, los primeros asentamientos urbanos con instalaciones para el almacenamiento colectivo de alimentos; hornos y hogares

---

<sup>1</sup> MUMFORD, Lewis. Ciudad. Formas y Funciones. En. SILLS, David. Enciclopedia Internacional de las Ciencias Sociales. Madrid, Aguilar: 1976, p. 384

<sup>2</sup> *Ibíd.*, p. 385 y ss

<sup>3</sup> GORDON CHILDE, Vere. Los orígenes de la civilización. México: FCE, 1997. 288 p. Especialmente capítulo VII. La revolución urbana p 173-218

permanentes en gran proximidad; espacios abiertos para ritos de estaciones, danzas y asambleas políticas; y talleres para el modelado de utensilios de cocina, herramientas e imágenes. Incluso el comercio a larga distancia, esencial para el crecimiento económico de una ciudad y para la mezcla de grupos sociales, se pone de manifiesto en la industria de la obsidiana<sup>4</sup>

Para los arqueólogos, una vez que las instituciones nucleares de estos primeros asentamientos cristalizaron, constituyeron un modelo urbano que, con diversas adiciones y reducciones, han seguido todos los tipos posteriores de asentamientos urbanos hasta la ciudad medieval. Se habla así del primer paso para la configuración de la ciudad histórica que adoptó, en palabras de Mumford, la forma urbana de receptáculo. Este es definido por dicho autor como “una masa imponente de edificios monumentales generalmente protegida por una muralla y rodeada por barrios residenciales construidos muy próximos, talleres, capillas o templos menores, y mercados, entrelazados por callejones, calles o caminos procesionales; toda el área estaba cercada por una o más grandes murallas, fosos y canales, y en ella solo se podía entrar a través de enormes puertas”<sup>5</sup>

Un segundo paso en la configuración histórica de la ciudad se presenta en la edad antigua. Organizada alrededor de la ciudadela (pequeña ciudad), como la acrópolis griega (ver Figura 1), presentaba formidables murallas que encerraban dentro de sí el templo, el palacio y el granero o almacén, y secundariamente protegían al grupo dirigente del asalto de los habitantes de los alrededores. Aquí habitaban, como en la Roma de los césares o en el Egipto de los faraones y sus pirámides (incluso como en las ciudades ceremoniales mesoamericanas) el poder religioso, científico, político, militar y económico, dentro de un receptáculo colectivo y simbólico, que proporcionó a la ciudad inmensas ventajas sobre otras

---

<sup>4</sup> Ésta roca ígnea era usada como ornamento y en algunas culturas de piedra fue muy valorada porque con ella se podían hacer cuchillas muy afiladas. MUNFORD, Lewis. Op. cit. p 386

<sup>5</sup> *Ibid.*, p. 387

comunidades más pequeñas y más débilmente organizadas. Para el historiador Mircea Eliade, la ciudad antigua era asimismo un recinto sagrado, la casa de un dios, e incluso un modelo a escala reducida del universo, en el que la ley el orden prevalecían sobre el caos, y en el que un eslabón común de asociación unía a una gran población con orígenes lingüísticos, ocupacionales y culturales diversos<sup>6</sup>

Figura 1 Acrópolis



Fuente: Imagen tomada de: [http://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Athens\\_Acropolis.jpg](http://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Athens_Acropolis.jpg)

Esta ciudad antigua adoptaría pues una forma urbana realmente influyente para épocas posteriores dando así los rasgos más distintivos y definitivos de la ciudad histórica. Se habla así de una forma urbana abierta donde la autoridad sacerdotal, y no la coerción real, proporcionaba protección y controlaba las actividades económicas. La población que servía a esta zona, y que periódicamente se reunía, se hallaba distribuida en pueblos vecinos, suburbios y amplios espacios agrarios. Esta pauta urbana abierta conservaba el orden institucional de la ciudadela, ya que por su cómoda amplitud escapaba a las importantes desventajas sanitarias del tipo construido en una forma más cerrada.

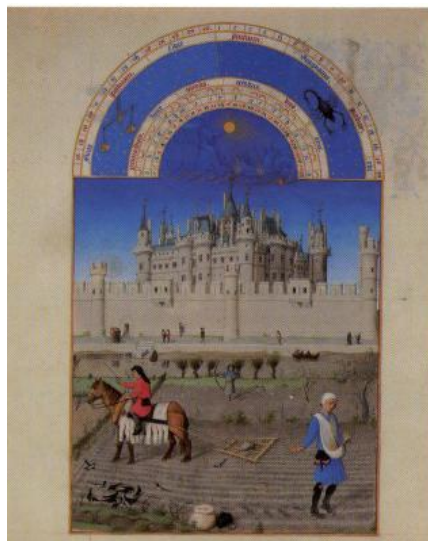
En la ciudadela quedaron contenidos los castillos y catedrales (o recintos sagrados) que fueron, como aclara el historiador medievalista Jacques Le Goff, las edificaciones urbanas que acabarían por imponerse como grandes símbolos de la

---

<sup>6</sup> ELIADE, Mircea. Tratado de Historia de las religiones. Madrid: Era, 1986. p. 367

ciudad medieval<sup>7</sup>. Ya definida la ciudad histórica en la ciudadela, hará derivar de ésta forma urbana muchas otras estructuras e instituciones de la ciudad medieval. Por ejemplo, continúa Le Goff, del castillo (ver figura 2) o palacio provienen la fortificación militar, los cuarteles, el desfile; también el parque, el zoológico, el museo, los tribunales, la prisión, las oficinas de la burocracia y el hotel. Del templo proviene la muralla, que posiblemente sirvió como símbolo religioso antes de convertirse en necesidad militar, y el teatro, el observatorio astronómico, la biblioteca, la escuela, la universidad y el hospital<sup>8</sup>. Para fines de la edad media la pequeña ciudadela amurallada conseguirá poco a poco la independencia de grupos sociales que se localizaran fuera de las murallas (burgos), como los gremios de artesanos, los gremios de mercaderes y sociedades funerarias.

Figura 2 Ciudad Amurallada



Fuente: Tomado de LE GOFF. *Ibíd.*, p. 67

Durante el Renacimiento el comercio activo de los gremios ubicados fuera de las murallas impulsará fuertemente el proceso de urbanización. Las ciudades europeas, y en especial las portuarias, debido a un alto tráfico de productos

---

<sup>7</sup> LE GOFF, Jacques. *La edad media explicada a los jóvenes*. Barcelona: Paidós, 2007, p. 39

<sup>8</sup> *Ibíd.*, p. 40

generaron una actividad que atrajo a miles de personas procedentes del medio rural. Así, dicha expansión urbana obligó a extender las ciudades más allá de los límites de las murallas, formando nuevos barrios con un trazado más regular y aprovechando estos cambios para reorganizar los espacios internos. Entre los siglos XVI y XVIII se produce la formación y consolidación de los estados, de forma que algunas ciudades empiezan a basar su crecimiento en torno a la capital, situación que conlleva a una organización y control territorial. Serán los momentos del estado absolutista y la complejidad formal de las cortes<sup>9</sup>.

Durante el siglo XIX la industrialización refuerza el crecimiento anterior de las ciudades portuarias y favorece además el desarrollo de algunas ciudades nuevas de tamaño medio en torno a las actividades industriales del denominado progreso (yacimientos de carbón y mineral de hierro). Surgirá entonces la ciudad especializada amplia y moderna que dominará todo el siglo XIX y que se distinguirá de sus antiguos prototipos urbanos por la amplitud de esas organizaciones, por el volumen de su comercio e industria y por la mecanización de sus servicios municipales (burocracia<sup>10</sup>). Sin embargo, para este momento de la historia, las formas de la ciudad histórica empiezan a colapsar.

Para el siglo XIX la vieja ciudad histórica se presentó como un marco inapropiado para la nueva vida social y funcional que demandaba el momento. No hay que olvidar que el siglo XIX fue escenario propiciatorio de enfermedades endémicas y donde las murallas trocaron su función de defensa frente a amenazas externas convirtiéndose en cerca de control social y policial frente al nuevo enemigo del viejo régimen: las clases populares. Además la escasez de suelo para acoger las nuevas actividades comerciales e industriales evidenció la falta de funcionalidad

---

<sup>9</sup> TENENTI, Alberto. La edad moderna. Siglos XVI-XVIII. Barcelona; Crítica, 2000, p. 280-301

<sup>10</sup> Según el sociólogo Max Weber quien elaboro esta conceptualización, la burocracia es un tipo ideal puro de dominación legal encargada de la organización racional de los asuntos administrativos con altos grados de eficiencia. Ver WEBER, Max. Economía y Sociedad. México: FCE; 1997, p 175-180

económica<sup>11</sup> de la estructura histórica de la ciudad. En consecuencia, la nueva visión científica de los procesos urbanísticos abogó por un cambio radical en el paradigma formal de la ciudad histórica, en la búsqueda de nuevos escenarios físicos acordes con las nuevas exigencias de unas sociedades en desarrollo. Así, concluye Labori, La ciudad histórica se rechaza por insalubre e ineficaz y, desde el punto de vista ideológico, por ser el escenario creado por la aristocracia, reflejo de una sociedad fuertemente estamental donde la burguesía industrial y comercial<sup>12</sup> no encontraba lugar apropiado a su condición de clase social emergente<sup>13</sup>

## **1.2 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN EUROPA. DE HAUSSMAN A LE CORBUSIER**

El panorama que presentaban las ciudades europeas durante el siglo XIX, fue el escenario propicio que vio nacer propuestas de transformación urbana. A mediados del siglo XIX, Haussmann<sup>14</sup>, presento las suyas para el centro histórico de París. Éstas se propusieron introducir en la ciudad las grandes calles rectilíneas (ver figura 3), que atraviesan los barrios antiguos; se consideraba esto como una reorganización del centro de la ciudad, pues se propugnaba la demolición de los centros históricos y su sustitución por nuevos escenarios ajustados a las exigencias de la moderna sociedad burguesa.

Estas propuestas hicieron que se considerara a Haussman como el “*Artiste demolisseur*” (El artista demoleedor), ejerciendo una enorme influencia en el planeamiento urbanístico del resto de Europa, Latinoamérica y las colonias francesas de ultramar<sup>15</sup>. Haussmann también propuso la urbanización de terrenos periféricos con el trazado de nuevas retículas y la apertura de

---

<sup>11</sup> LABORÍ CAPOTE, María de Jesús. La cualificación de la imagen urbana para el fomento del turismo: rehabilitación y renovación del centro histórico de pinar del río, Tesis doctoral, Cuba, p. 9.

<sup>12</sup> En el Renacimiento, el término comenzó a usarse para referirse a los comerciantes que durante esta época alcanzaron un importantísimo apogeo que los llevó a cosechar incalculables riquezas producto de los negocios que llevaban a cabo.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 28.

<sup>14</sup> Georges Eugène Haussmann. Político funcionario del Segundo Imperio francés y urbanista que dirigió las grandes reformas urbanísticas de París. (París, 1809 - 1891).

<sup>15</sup> LABORÍ CAPOTE, María de Jesús Op. Cit

nuevas arterias en los viejos barrios; además, gracias a su intervención, se estableció la obligación de presentar una solicitud de construcción (lo que hoy llamamos licencia) y se introdujeron normas respecto a la altura de las casas, la anchura de las calles y la inclinación de las cubiertas. El plan de Haussmann involucró la creación de grandes parques como Pulmones de la ciudad y la descentralización de la misma, creando así, pequeños núcleos urbanos dentro de la ciudad.

Así pues, el plan de Haussmann, se presenta como la primera propuesta de transformación urbana, involucrando la recuperación de los núcleos urbanos a toda costa e incluso demoliendo grandes zonas en un claro ejemplo de lo que hoy consideramos como Renovación Urbana.<sup>16</sup>

Figura 3 Mapa que muestra en rojo las calles trazadas por Haussmann entre 1850 y 1870



Fuente: SIEVERS, Alex. La Unidad Habitacional de Marsella. Disponible en Internet: <URL:<http://felipeno.blogspot.com/2007/03/la-unidad-habitacional-de-marsella.html>>

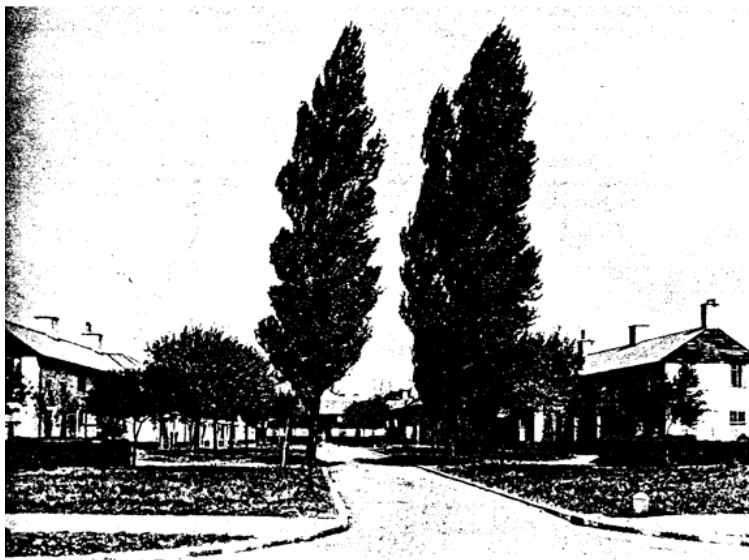
Además de Haussmann, otras propuestas urbanísticas avanzaron en la solución de la vivienda para las clases obreras a finales del siglo XIX y principios del XX. Es

---

<sup>16</sup> PEDRAZA, ALVARADO, Yudler, PRADA RODRIGUEZ, Maria Consuelo. Análisis Comparativo entre la Expansión Urbanística y la Renovación Urbana para la Vivienda de Interés Social en Bucaramanga; Tesis de Grado. Director Guillermo Arenas Selee Bucaramanga: UIS, 2008, p. 21-22.

el caso de la **ciudad jardín** del británico Ebenezer Howard<sup>17</sup>, junto a sus ideas "*Tomorrow: a Peaceful Path to Social Reform (Mañana, un camino pacífico hacia la reforma social)*"<sup>18</sup>. Esta propuesta, convertida en movimiento urbanístico, se sustentó en la realización de calles bien limpias, un cinturón de hermosos jardines (ver figura 4), de forma en que se pueda llegar a ellos desde cualquier punto de la ciudad en pocos minutos y de paseo, aire perfectamente puro. Ejemplos claros de este movimiento son las ciudades de Birmingham en Inglaterra y la ciudad de Welwyn; sin embargo, este movimiento se encargó únicamente del trazado de la ciudad y no de los criterios arquitectónicos de las edificaciones.<sup>19</sup>

Figura 4 Propuesta y planteamiento de Ciudad Jardín



SIEVERS, Alex. La Unidad Habitacional de Marsella. Disponible en Internet:<URL:<http://felipeno.blogspot.com/2007/03/la-unidad-habitacional-de-marsella.html>>

Otra propuesta de reforma urbanística fue La Ciudad Lineal de Arturo Soria<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Ebenezer Howard. (1850 - 1928) Notable urbanista británico que fundó en 1899 la Garden Cities Association, entidad que desarrollaría hacia 1903 la primera ciudad-jardín en Inglaterra: Letchworth.

<sup>18</sup> PEDRAZA, ALVARADO, Yudler , PRADA RODRIGUEZ, Maria Consuelo. Op. cit. p. 10-11

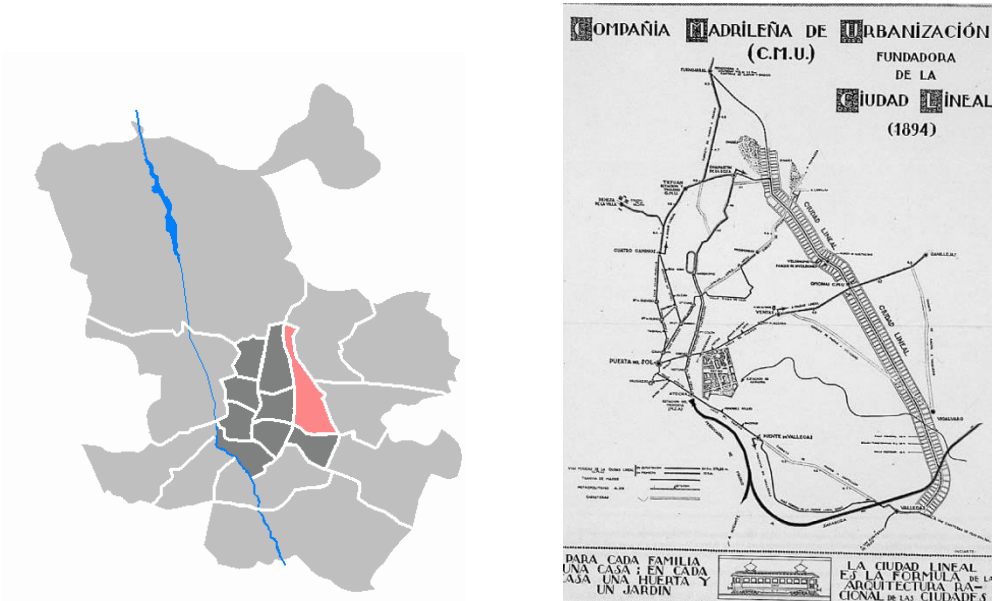
<sup>19</sup> Ibíd. p. 23.

<sup>20</sup> Arturo Soria y Mata (1844 - 1920) Ingeniero y urbanista español quien concibió el proyecto de la ciudad lineal de Madrid (España)

Hacia 1882, el científico español, Arturo Soria y Mata, impresionado por la congestión de la ciudad tradicional, desarrollada concéntricamente en torno a un núcleo, propone una alternativa radical: una cinta de ancho limitado y longitud limitada, recorrida a lo largo de su eje por una o más líneas férreas (ver figura 5). Soria propuso crear este tipo de ciudades para conectar ciudades existentes; así, para Soria, el tipo de ciudad casi perfecta sería aquella extendida a lo largo de una sola vía, en un ancho de 500 metros, y que llegara, si fuera necesario, de Cádiz a San Petersburgo, de Pekín a Bruselas.

Soria trataría de llevar a la práctica su modelo, proyectando una ciudad lineal extendida en forma de herradura, en torno a Madrid, de 58 kilómetros de longitud, entre los pueblos de Fuencarral y Alarcón

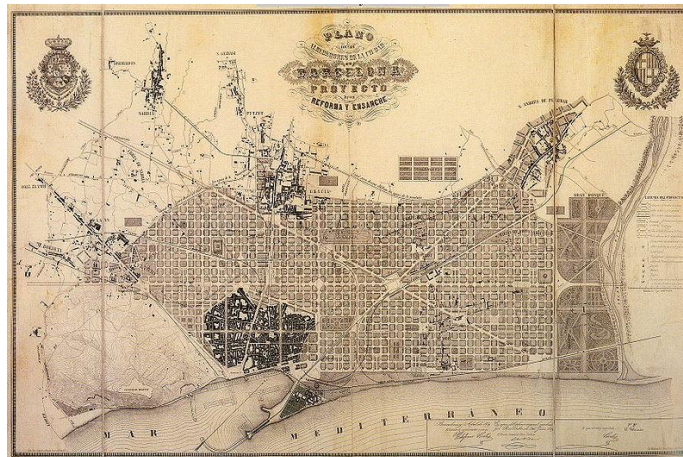
Figura 5 El distrito de ciudad lineal de Madrid



Fuente: SIEVERS, Alex. Ver en Internet: [URL:http://felipeno.blogspot.com/2007/03/la-unidad-habitacional-de-marsella.html](http://felipeno.blogspot.com/2007/03/la-unidad-habitacional-de-marsella.html).

Otro español, Ildefonso Cerdá<sup>21</sup>, propondrá la “**Teoría general de la urbanización**”, anticipándose a otros urbanistas que, en la segunda mitad del siglo XIX, y desde postulados positivistas, se preocuparon por crear nuevos escenarios para una vida más digna, feliz, sana y eficaz. Su proyecto más importante fue la reforma urbanística de la Barcelona del siglo XIX mediante el Plan Cerdá, (ver figura 6) con el que creó barrio del Ensanche (visible hasta el día de hoy). Sin embargo, según concluye Leonardo Benévolo en su obra sobre la historia de la arquitectura moderna, en la Europa de antes de la segunda guerra mundial pocas de esas propuestas integrales para la nueva ciudad de la sociedad industrial se llevaron a la práctica. Las más de las veces, tan sólo se recogieron aspectos formales -estéticos y funcionales-, relegando al olvido las propuestas sociales: ni los gobiernos locales, ni los estatales asumieron su responsabilidad con los segmentos sociales más desfavorecidos por el progreso económico inherente al desarrollo industrial y comercial.<sup>22</sup>

Figura 6 Plano Cerda donde se aprecia la retícula de cuadrados achaflanados y las diagonales programadas.



Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:PlaCerdá1859b.jpg>

<sup>21</sup> Ildefonso Cerdá Suñer. (1815-1876) fue un ingeniero, urbanista, jurista, economista y político español. Hombre polifacético considerado uno de los fundadores del urbanismo moderno

<sup>22</sup> Citado por PEDRAZA ALVARADO, Yudler y PRADA RODRIGUEZ, María Consuelo. Op. Cit., p. 21-22

Durante la segunda guerra mundial muchas ciudades europeas fueron destruidas, requiriéndose unos rápidos procesos de reconstrucción y de densificación de las ciudades. Es así como uno de los arquitectos más importantes del siglo XX, el franco-suizo Le Corbusier, propone la “Unité Habitación” (ver figura 7). Dejando atrás sus propuestas iniciales de una ciudad jardín industrial, con la “Unité Habitación” Le Corbusier propuso un concepto novedoso de su creciente teoría del urbanismo con la idea de concentrar en el menor terreno posible a la mayor cantidad de habitantes posible.

Fueron varias *las Unité* que se construyeron en suelo europeo, destacándose la de Marsella, con más de 5.000 personas en su interior en un terreno mínimo, en un gran ejemplo de renovación urbana y de alta densificación, claro está, adaptándose a la necesidad inmediata de la posguerra europea, que requería de construcciones rápidas en poco suelo disponible. Cabe aclarar que el repertorio de aportes de Le Corbusier a la urbanística y la arquitectura es enorme y la Unité es solo uno de ellos, pues en otros casos como Chandigarh en India, aplica la expansión Urbana y no se cierra únicamente a la densificación en masa de las ciudades

Figura 7 Unidad Habitacional de Marsella



Fuente: SIEVERS, Alex. La Unidad Habitacional de Marsella. Disponible en Internet:<URL:<http://felipeno.blogspot.com/2007/03/la-unidad-habitacional-de-marsella.html>>

En conclusión, a partir de los modelos transformadores del París de Haussman y la Barcelona de Cerdá, y de los devastadores efectos reflejados de la segunda guerra, algunas ciudades europeas iniciaron acciones de intervención en las áreas centrales, mediante proyectos de ordenamiento urbano y renovación, que en las últimas décadas del siglo XX marcaron el desarrollo de nuevas alternativas para la reelaboración de las prácticas de la planificación territorial.

En ciudades españolas como Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Sevilla, se dio inicio al desarrollo de importantes operaciones urbanísticas en espacios disfuncionales o en vacíos urbanos de las áreas centrales, que hoy han permitido que dichas ciudades sean más sostenibles y habitables que a comienzos de los años ochenta del siglo anterior.<sup>23</sup>

### **1.3 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN ESTADOS UNIDOS DURANTE EL NEW DEAL**

Estados Unidos fue quizá uno de los primeros países en pensar en el concepto de “Planificación Urbana”, especialmente con el presidente Roosevelt y su política de New Deal. De esta política rescatamos las principales experiencias innovadoras en el campo del urbanismo:

- Los *greenbelts* (cinturones verdes): aplicados en los ríos Wisconsin, Maryland, Ohio. Consiste en simplificar la red vial y el engrandecimiento de las manzanas introduciendo en su interior una zona verde recreativa, tratando de mantener alejados los recorridos peatonales de los vehiculares.
- Reestructuración del *downtown* (centro de la ciudad): eliminar gradualmente el tránsito de los centros, mediante la concentración de puntos de

---

<sup>23</sup> GÓMEZ SUÁREZ, José Alejandro. renovación de las áreas centrales el panorama local. Revista M. Vol. 5, p. 54

parqueo y recuperando los espacios peatonales necesarios para la vida social, alrededor de nuevos edificios comerciales y burocráticos.

- Los barrios residenciales en altura de baja densidad y con amplias zonas verdes, con ejemplos como el Lafayette Park en Detroit proyectado por el célebre arquitecto Mies van der Rohe.

De esta manera los Estados Unidos se presentaron a principios del siglo XX como un claro ejemplo de combinación entre la Renovación Urbana y la Expansión, ya que en una misma ciudad podemos observar tanto grandes edificios densificados, amplias zonas verdes como el Central Park de Nueva York y pequeñas villas de casas unifamiliares alrededor de las grandes Urbes.

#### **1.4 PROPUESTAS DE RENOVACION URBANA EN AMÉRICA LATINA**

Durante los últimos decenios del siglo XIX, varios factores diferentes pero relacionados entre sí transformaron por completo el paisaje urbano de América Latina. Estos fueron: el crecimiento demográfico y un ritmo de urbanización más rápido; la integración más eficaz de las economías latinoamericanas en la economía mundial como fuentes de productos básicos; los comienzos del crecimiento industrial en algunas zonas; la mejora de los transportes y de los servicios públicos; la integración política nacional y la centralización administrativa; mayor diferenciación social, y, en medida no menor, el alejamiento gradual de los grupos de élite de su lugar tradicional cerca de la plaza principal para trasladarse a los barrios periféricos.

Así, en América Latina, muchas ciudades de importancia secundaria, así como poblaciones y pueblos, dieron la impresión de haber quedado detenidas en un siglo anterior, frente a las ciudades principales que, como mínimo, experimentaron

un espectacular cambio de tamaño y de estructura presentando rasgos muy parecidos a los de las principales ciudades europeas y norteamericanas, además de gozar de muchas de las comodidades de las mismas<sup>24</sup>.

Así pues, durante el periodo que va de 1850 a 1930 aumentara el crecimiento demográfico total de América Latina y, a partir de 1900, el incremento fue más rápido que el que se registraba en Europa y América del Norte. Así, la población de América Latina pasó de 30,5 millones en 1850 a 61,9 millones en 1900 y 104,1 millones en 1930. Estos procesos de expansión demográfica afectarían las políticas de urbanización<sup>25</sup>.

Igualmente la creciente concentración de los recursos económicos y políticos había conducido gradualmente a la formación de una élite residente en las capitales nacionales, y sus miembros empezaron a insistir en que se crearan espacios modernos y abiertos del tipo que Georges Haussmann había introducido en París y otras ciudades europeas. A medida que el trazado de calles angostas y edificios achaparrados y destartalados fue haciéndose más opresivo, los residentes de clase alta buscaron una fachada y una arquitectura nuevas para sus capitales. Ello fue imitado a su vez por las élites de todas las capitales provinciales o estatales y, de hecho, de cualquier centro que dispusiese de fondos para llevar a cabo mejoras<sup>26</sup>.

En este contexto es importante resaltar que el crecimiento urbano ha sido poco considerado por parte de los gobiernos municipales ya que la debilidad y la pobreza tradicionales de la autoridad municipal que los caracterizaran en la época colonial todavía seguían existiendo en el siglo XIX y hasta nuestros días. La máxima autonomía que el gobierno imperial daba a la población o ciudad era la

---

<sup>24</sup> BETHELL, Leslie. Historia de América latina (Vol. 7). América latina: economía y sociedad, c. 1870-1930. Barcelona: Crítica, p. 205.

<sup>25</sup> Véase Sánchez-Albornoz, HALC, VII, capítulo 4, cuadro 1. citado En: BETHELL, *Ibíd.* Pág. 206-207

<sup>26</sup> *Ibíd.*, p. 225

necesaria para regular los pesos y medidas, cuidar las calles y el alumbrado, y supervisar a los vigilantes nocturnos. La falta casi total de recursos financieros era una garantía más de que este nivel de gobierno no ejercería ningún control ni poder efectivo. El poder local era tan débil que las autoridades imperiales incluso permitían una representación local limitada mediante la venta de escaños municipales (o la elección a los mismos), cuyo valor era solamente honorífico.

Los años treinta y cuarenta vieron los inicios de cambios fundamentales en la distribución espacial de la población en la región. América Latina estaba todavía vinculada a la economía mundial, aunque ahora menos firmemente, mediante la exportación de materias primas y la importación de bienes manufacturados. La depresión de 1929 y la segunda guerra mundial estimularon la industrialización de sustitución de importaciones. Combinada con la modernización de la agricultura, esta industrialización dio lugar a la rápida urbanización basada en la migración del campo a la ciudad que comenzó en gran escala en los años cuarenta<sup>27</sup>.

Para esta *Sociedad de Masas* latinoamericana el arquitecto mexicano Carlos González Lobo<sup>28</sup> ofreció una propuesta que combinaba la densificación y la expansión de las ciudades latinoamericanas basados en los siguientes criterios:

- Saturar y fortalecer la ciudad hoy existente: propone utilizar los predios baldíos aun existentes en nuestras ciudades, y las casas de uno y dos pisos para crear edificaciones en alturas no mayores a los cuatro niveles.
  
- Recuperar, conservar y revitalizar los cascos históricos y elementos significativos urbanos: crear en torno a los iconos culturales grandes centros

---

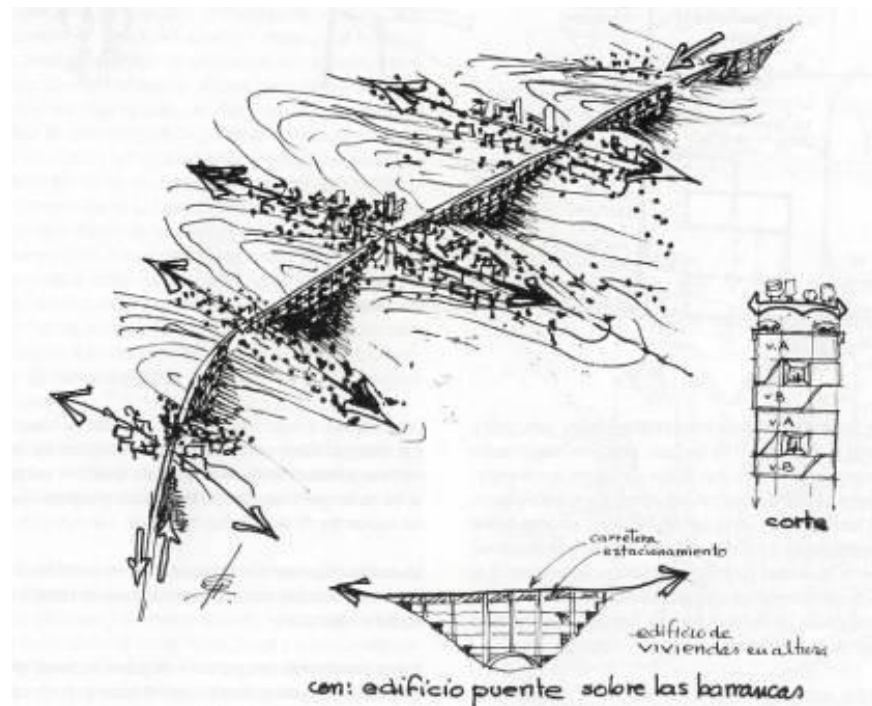
<sup>27</sup> BETHEL *Ibíd.*, p. 218

<sup>28</sup> Carlos González Lobo es un arquitecto Mexicano por la Escuela Nacional de Arquitectura, profesor e investigador de carrera de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México. se especializó en Vivienda Popular y en Tecnologías Apropriadas y Apropiables

integrados de vivienda y comercio, siempre, claro está pensando en el espacio público.

- Una serie de tramas y mallas en Z y en Y que permiten urbanizar al máximo un lote para vivienda unifamiliar sin deprimir la calidad de vida, y por otro lado, propone la creación de edificaciones en altura bajo los puentes vehiculares que permitan aprovechar estos espacios inutilizados (ver figura 8).

Figura 8 Construcción de Vivienda bajo las zonas de los puentes.



Fuente: Tomado de López Rangel Rafael, LAS UTOPIAS URBANAS POSIBLES EN LA ACTUALIDAD DE LA CIUDAD DE MEXICO. Ver en línea: <http://www.rafaellopezrangel.com/>

Sin embargo, y a pesar de las propuestas de González Lobo, puede concluir que en América Latina se han sucedido propuestas de ordenación del territorio inspiradas en el pensamiento moderno, fundadas en el rechazo de la ciudad histórica y en la conveniencia de su demolición y sustitución por un nuevo centro

comercial y de negocios, a imagen y semejanza de lo que se venía haciendo en los Estados Unidos, sociedad a la que se deseaba imitar, como paradigma de la modernidad<sup>29</sup>.

## 1.5 GENERALIDADES DEL URBANISMO EN COLOMBIA Y BUCARAMANGA.

**1.5.1 Algunos Conceptos Fundamentales** Antes de ofrecer un panorama del urbanismo en Colombia es necesario presentar algunos conceptos importantes y necesarios para mejor comprensión de esta propuesta de análisis. A continuación presentamos los conceptos referentes al espacio, el sistema urbano, estructura urbana y la ciudad.

**El espacio** como tal es una dimensión de la existencia humana. El hombre a través de la sociedad y el trabajo lo tornan activo, lo transforman dependiendo de sus necesidades, así, surgen los HABITATS o formas de existencia superior y máxima materialización del espacio.<sup>30</sup>

**La estructura espacial** (o sistema urbano) es la articulación espacialmente específica de los elementos fundamentales de la estructura social, que no son otros que la producción, el consumo, el intercambio, y la gestión o los procesos de regulación de las relaciones entre las tres anteriores, donde intervienen los órganos de planificación o las instituciones municipales, etc.<sup>31</sup> Así mismo se puede definir **la estructura urbana** o forma urbana como el sistema socialmente organizado de los elementos básicos que definen una aglomeración humana en el espacio y, la ciudad, como la colectividad social multifuncional territorialmente delimitada<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> LABORÍ CAPOTE, María de Jesús, Op. Cit. p, 12

<sup>30</sup> APRILE Jacques citado En: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José: ESTRUCTURA URBANA DE BUCARAMANGA 1901-1930. Bucaramanga, 1999, Trabajo de Grado (Historiador). UIS p. 4

<sup>31</sup> CASTELLS p.65. En ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José Ibid., p. 5

<sup>32</sup> CASTELLS p.131, Ibid., p. 5

**La morfología urbana** o la fisonomía que adquiere un territorio edificado al que llamamos espacio urbano, se le conoce como trama o entramado urbano o plano urbano. Tres son los elementos que permiten definir dicha morfología urbana, como son:

Forma de la trama urbana	Tipología edificatoria	Usos del suelo
Malla ortogonal o damero Radiocéntrico o anillo Lineal Irregular u organica Mancha * Estrella * Arbol * Galaxia * Megaforma *	Vivienda unifamilira aislada Edificio residencial entre medianeras Bloque aislado	Residencial Industrial Terciario Equipamientos públicos Mixtos

Rueda Gómez<sup>33</sup> sostiene en su tesis que **las ciudades** son estructuras urbanas complejas y que tienen que ser analizadas siguiendo la huella de una serie de elementos específicos, sin embargo se rescata, y sin desconocer la importancia de otros elementos, el elemento del sistema urbano o la relación de la ciudad con otras estructuras urbanas. El autor menciona este elemento con la importancia de observar la articulación de Bucaramanga desde la dinámica productiva y comercial con otros mercados, para encontrar las claves de su situación como cabeza redistributiva regional.

Finalmente es importante destacar que esta propuesta se interesa hacer énfasis en:

- **El crecimiento poblacional y material.** Por que si bien no es el tema poblacional el que define el hecho urbano, si es importante observar la

---

<sup>33</sup> Ibid. p. 5

dinámica de su crecimiento, para tener referencia porcentual y establecer comparaciones y obtener una visión de la presión social sobre el medio en cuanto a vivienda. También y en el mismo sentido, para tener una visión del crecimiento físico de la ciudad en materia de vivienda y habitaciones.

- **El equipamiento o red física de bienes y servicios públicos, básicos, recreativos y culturales.** el estudio del equipamiento nos proporciona una idea del nivel de vida de la población, así como pistas acerca de su cultura material y urbana.
- **La “traza” o forma espacial urbana resultante de la circulación entre la producción social y el espacio.** Para ello recurrimos a la división de la ciudad en áreas. Tales AREAS son espacios físicos con características similares en cuanto a uso y función del suelo urbano, compuesto por barrios y aglutinados alrededor de un eje vial. Por USO del suelo urbano ha de entenderse el conjunto de actividades económicas desarrolladas en un espacio por sus habitantes y por FUNCIÓN, la especialización de un espacio para atender una necesidad o actividad humana. Los BARRIOS no son más que nombres contruidos por la cultura urbana para identificar un espacio y que señalan pertenencia y apropiación del mismo. La EXPANSIÓN puede asociarse al movimiento de conversión de suelo rural en urbano y la concentración al movimiento de “llenado” o aglomeración de vivienda construida en el límite interior de un área.
- **El ordenamiento urbano.** Es el conjunto de pensamientos, proyecciones y acciones plasmadas en un espacio físico con miras a su transformación, su uso y valorización. El ordenamiento como tal obedece a la lógica de la acción de quien lo proyecta, por lo tanto puede ser público o privado. Cuando es **publico** se habla de una **planificación**, cuando es **privado** lo designamos como **ordenamiento**.

- **La tipología de predios o el estudio de los tipos de propiedad urbana comercializados en el periodo.** A través de su identificación se pudo realizar una clasificación en cuatro categorías fundamentales: Casa-Solares, Mediaguas, Solares y Lotes. El estudio de las tipologías de predios sirvió para reforzar la percepción de la concentración o expansión de un área: por ejemplo, si había alta movilidad de Casas-solares o Mediaguas (vivienda construida) significaba que se estaba “concentrando” población allí, en tanto si la movilidad era de Solares y Lotes significaba que había “expansión” o incorporación de suelo rural a urbano.<sup>34</sup>

**1.5.2 Generalidades del Urbanismo en Colombia** La mayor parte de nuestras ciudades nacieron bajo el influjo de la dominación española a lo largo de la colonia; otras en la república por procesos diferentes: colonización de baldíos, selvas, llanuras y montañas. Tanto unas como otras, han tenido influencias externas, en cuanto a su configuración y en los procesos de crecimiento o de adecuación. En tal sentido, se destacan especialmente las influencias francesas, inglesas y en el último tercio del siglo XX, de las norteamericanas.

Sus influencias se materializaron con el surgimiento de los: Boulevards, los Pasajes, las Park Way, las Alamedas, las tramas urbanas a la manera de Ciudad jardín, con la versión norteamericana de suburbios jardín; las grandes autopistas, cruces viales en diferentes niveles, los grandes Centros Comerciales (Shopping Center), los conjuntos cerrados, las ideas de Ciudades Nuevas o Ciudades Satélites de Gran Bretaña; elementos que dan a nuestras ciudades hoy una imagen de colcha de retazos de aquí y de allá, pero con las características muy colombianas propias del concepto económico del subdesarrollo.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibíd.* Pág. 6-11

<sup>35</sup> GÓMEZ BEJARANO Pedro, REPERCUSIÓN DE TEORÍAS URBANAS SOBRE NUESTRO AMBIENTE URBANO, Revista M volumen 5 Pág. 42. en: [www.ustabuca.edu.co](http://www.ustabuca.edu.co)

En Colombia, la actividad planificadora y los primeros proyectos urbanos, se remontan a los principios del siglo XX motivados por el drástico incremento en las tasas de crecimiento de las ciudades colombianas. La formulación de los primeros planes urbanos buscó ordenar el crecimiento futuro de las ciudades mediante los llamados "Planes Futuro". Surgieron los planes "Medellín Futuro" y "Bogotá Futuro" a finales del siglo XIX y principios del XX como respuesta a "la necesidad de implantar un orden que mediara el crecimiento y estableciera normas precisas para su construcción futura"<sup>36</sup>

**1.5.3 La transformación urbana en la Ciudad de Bucaramanga durante el siglo XX** En Bucaramanga el ordenamiento urbano a principios del siglo XX se dio a partir de capitales privados especulativos, con muy poca injerencia del gobierno municipal que debido a su exigua capacidad presupuestal y a su estrecha relación con la elite privada, solo acompañaron el proceso.

La proclamación de Bucaramanga como capital del departamento de Santander en 1886 contribuyó al desarrollo de la ciudad, pues al convertirse en capital desplazó al Socorro, en el control político y con el asentamiento administrativo le dieron nuevos aires para seguir posicionándose como cabeza económica regional atrayendo consigo masa poblacional.

Poco a poco, Bucaramanga se fue convirtiendo un punto estratégico para el comercio regional, aunando a esto su pasado como un anterior centro de acopio agrícola y artesanal de los municipios vecinos como Rionegro, Lebrija, Girón, Floridablanca, Piedecuesta, Matanza y Surata.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Arquitectura Urbana en Colombia, el Renacimiento de la Planificación, Revista Arquitecturas 8, Bogotá, 2001. citado En: Revista M volumen 5, Análisis urbano-ambiental como herramienta para el desarrollo del plan parcial del área urbana de san José, Manizales. Pág. 16

<sup>37</sup> BARON, Ana Francisca. Monografía del municipio de Bucaramanga. \_En: Escuela Primaria (ene-jun. 1923) p. 561-576. citado En: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José. Pág. 15-16.

Rueda Gómez señala que la tasa de crecimiento entre 1896 y 1912 sería de 4.37% anual. Y considera una población de más o menos 20000 habitantes para 1912 con una proporción de más de tres habitantes rurales por uno urbano.

Sin embargo, resalta que seguramente entre 1901 y 1905 hubo un estancamiento por razón de la guerra de los mil días. Superado el conflicto bélico la dinámica urbana se recuperaría para el segundo quinquenio y de allí en adelante su patrón de crecimiento se sostendría.

La forma urbana y las tendencias de expansión que experimentó la ciudad fueron producto de las rentas de los suelos intraurbanos y renta de las tierras agrícolas circundante del perímetro urbano, es decir: a mayor renta agrícola suburbana, mayor densificación interna y máxima compactación del espacio urbano. Por el contrario, cuando la ecuación actúa a favor de la renta urbana se verifica la tendencia, sin mayores obstáculos hacia la forma dilatada y desgarrada, o en “colcha de retazos”, cuya consecuencia es un tejido desparramado y extensivo.<sup>38</sup>

Lo anterior se podía observar en algunas zonas en donde la tipología de barrios, manzanas e inclusive de viviendas es atípica con respecto al resto de la traza urbana de la ciudad.

Por ejemplo, en el sur la configuración del espacio se fue dando de modo más arbitrario e irregular. Esta característica espacial tuvo su origen en la introducción sin planificación del suelo rural en urbano. En ese sentido se puede afirmar que quienes estaban invirtiendo en finca raíz producían a su vez un fenómeno expansivo del suelo para uso urbano.<sup>39</sup> En el oriente se presentaba un proceso de conversión del suelo rural a urbano, en el centro se observaba un ordenamiento urbano de carácter oficial a través del municipio como resultado, entre otros, de

---

<sup>38</sup> APRILE GNISSET, Jacques. p 98. citado En: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José. Pág. 23.

<sup>39</sup> *Ibíd.* p. 48

las alianzas familiares y de intereses económicos con la elite especulativa que obligaba a la administración municipal a compartir sus proyectos.<sup>40</sup>

Conforme la ciudad se posicionaba en comercio y servicios, la migración hacia ella en busca de mejores oportunidades de vida continuaba. Si en 1912 la población urbana alcanzaba los 19.735 habitantes, en 1918 el censo urbano arrojaba 24.919, es decir, si tenemos en cuenta que el crecimiento exponencial es el modelo mas aproximado al crecimiento poblacional entonces, podemos decir que Bucaramanga crecía al 4.7% anual.

Cuando el café decaía en precios en los mercados internacionales, convertir el suelo agrícola en urbano era mucho mejor negocio. Al igual que en las zonas Norte y Noroccidental, para valorizar sus predios, los propietarios recurrían a la táctica de entregar franjas de terreno para construcción de vías publicas.<sup>41</sup>

La incorporación del sector norte al plano de la ciudad fue el ejemplo más evidente de la racionalidad urbanizadora y con ella de las nuevas tácticas empleadas por los negociantes en su afán de lucro a través de la especulación con tierras. En 1916 se declara “barrio urbano toda extensión del territorio denominado llano de don Andrés” (ver figura 9) y le daba el nombre de “Barrio de los comuneros, en memoria de quienes el 16 de marzo de 1784 se insurreccionaron en el Socorro contra el régimen colonial”<sup>42</sup>.

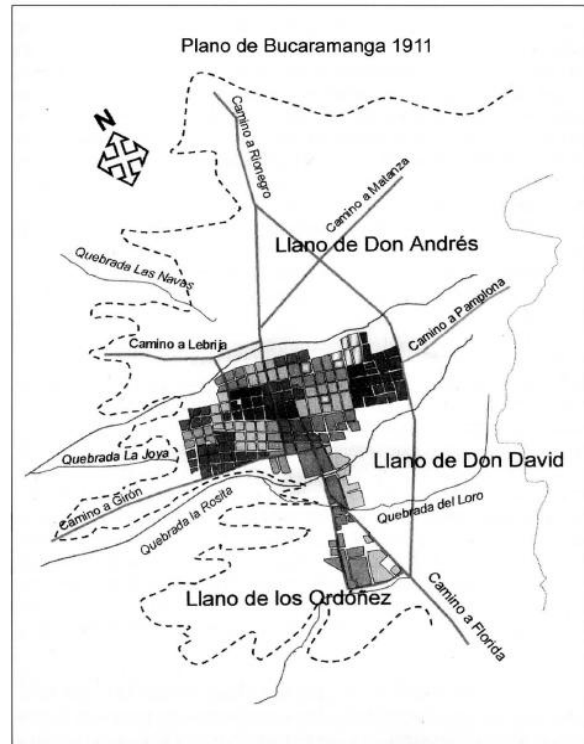
---

<sup>40</sup> Ibíd. Pág. 78-86

<sup>41</sup> Ibíd. Pág. 111-113.

<sup>42</sup> Acuerdo No 19 mayo de 1916 del libro de Acuerdos del consejo. Citado En: ibid. Pag 114.

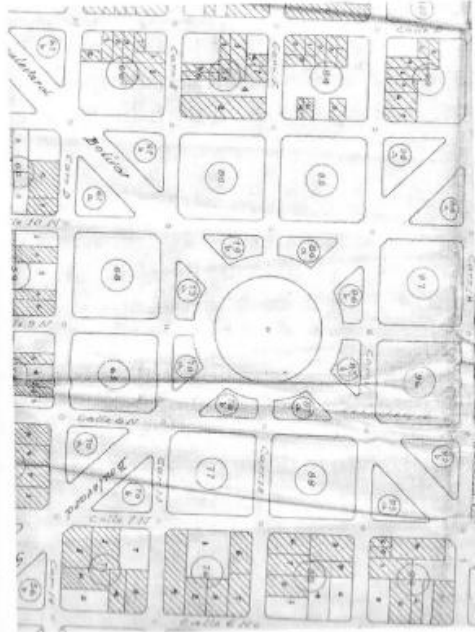
Figura 9 Plano de Bucaramanga 1911



Tomado de: RUEDA GOMEZ Néstor José, Bucaramanga Paradojas de un ordenamiento Urbano. Universidad Santo Tomas, Bucaramanga 2003.

En 1919 don Víctor Manuel Ogliastrí trajo a Bucaramanga el proyecto del Barrio de la Mutualidad, auspiciado por la Compañía Colombiana del mismo nombre, convirtiéndose en el primer proyecto urbano de trascendencia urbanística para la ciudad, no sólo por tamaño, sino también por el novedoso diseño, que evidencia una clarísima influencia parisina, con cuatro Boulevares y una rotonda, (ver figura 10) en la que soñó poner un arco del triunfo. Posiblemente porque no había motivos ni justificaciones triunfales el proyecto jamás prosperó.

Figura 10 Proyecto Barrio la Mutualidad



Fuente: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José: ESTRUCTURA URBANA DE BUCARAMANGA 1901-1930.

En el mismo periodo de tiempo, pero esta vez al sur - oriente, se inició el trazado de otro proyecto de ensanche, el Barrio SOTOMAYOR; de estructura radiocéntrica (ver figura 11) y diseñado por la firma antioqueña de Seguros y Urbanización en alianza con la Sociedad de Fomento Urbano de Santander, estaba conformado por 42 manzanas y atravesado por un eje vehicular en el sentido Norte - sur. Carrera 27, y por vías radiales de 15 metros de ancho.

Figura 11 Proyecto Barrio Sotomayor.



Fuente: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José: ESTRUCTURA URBANA DE BUCARAMANGA 1901-1930.

Ya para 1921 la balanza se inclina, al menos arquitectónicamente, hacia las clases bajas, en materia de urbanismo y arquitectura. El gobierno de Marco Fidel Suárez, emite una ordenanza para la construcción de “casas higiénicas” para obreros. Es el primer reconocimiento público del apremiante problema creado por las barriadas miserables que ya bordeaban la capital del país y no pocas de las capitales departamentales. De esa ordenanza surgieron algunos intentos subsiguientes de “barrios obreros” en Bogotá y Medellín muy limitados en área y número de vivienda”<sup>43</sup>

Se observa que en este periodo, la capacidad de maniobra del municipio había aumentado gracias al mejoramiento de sus rentas y a la integración con la elite de la ciudad. El presupuesto para la tercera década aumentaba año tras año. Al aumentar los ingresos municipales nuevas preocupaciones e intentos por ordenar la ciudad aparecían en la “agenda” de los concejales.<sup>44</sup>

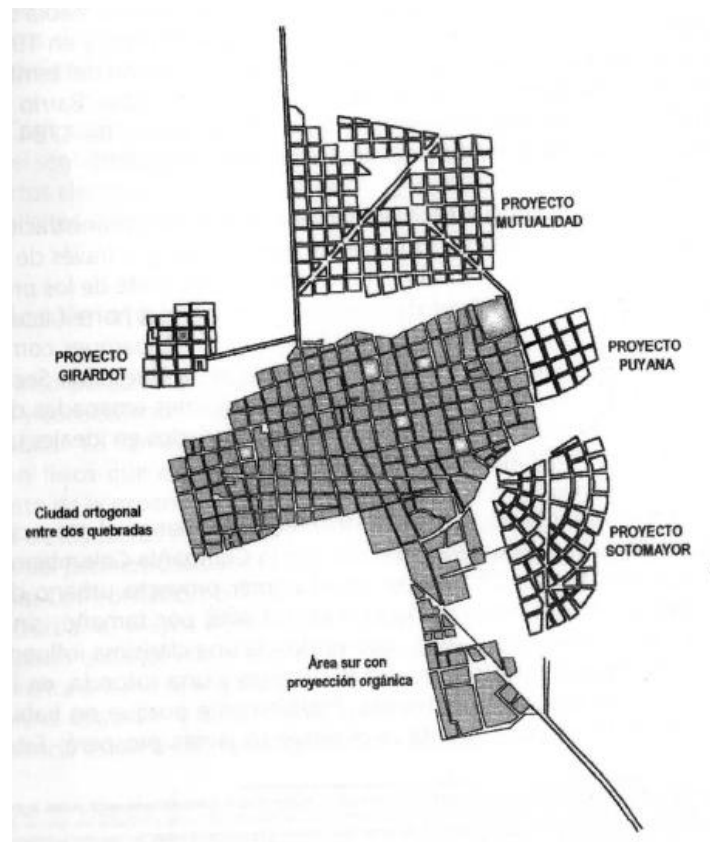
---

<sup>43</sup> TELLEZ, p 487 citado En *Ibíd.* Pág. 120.

<sup>44</sup> *Ibíd.* Pág. 125.

A mediados de la tercera década del siglo XX, ya se señalaba para la ciudad de Bucaramanga la consolidación a lo urbano, que había iniciado a mediados de la segunda década. La población en 1918 eran 24.919 habitantes en el casco urbano y en 1928 la cifra llegaba a las 44083 personas, es decir, la ciudad crecía 6.5% anual. Con respecto al departamento, su población ya representaba al 7.5% pero a nivel nacional no superaba el décimo lugar.<sup>45</sup>

Figura 12 Bucaramanga 1920 y 1930 Proyectos de ensanches corporativos y privados



Fuente: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José: ESTRUCTURA URBANA DE BUCARAMANGA 1901-1930.

El mayor desarrollo urbano de Bucaramanga está comprendido entre los años 1926 y 1928 donde efectivamente se registró una era de progreso inusitado, así

<sup>45</sup> CUERVO, Luis, Tabla de censos pag 6. citado En: Ibíd. Pág. 129-132.

como también la cantidad de vivienda construida aumentó, lo que llevo a la propiedad raíz al grado máximo de valorización registrado en la historia de la capital santandereana<sup>46</sup>. Todo esto impulsado principalmente por la implementación de políticas económicas, el desarrollo de infraestructuras tales como carreteras y ferrocarriles, así como el despegue del desarrollo industrial. De esta manera, surgen nuevos asentamientos: barrios, arrabales, zonas negras, suburbios jardín y muchas otras manifestaciones espaciales sobre las periferias, cuya arquitectura ya no refleja el “estilo” español.<sup>47</sup>

En el periodo de 1940-1950 “el hecho de que Europa entrara en la segunda guerra mundial, significaría para Colombia el desplome de varios renglones de exportación, especialmente el del café”<sup>48</sup>. La actividad en Bucaramanga era la industria familiar artesanal, un alto porcentaje de familias basaba su sustento en la fabricación de tabaco “Bajo este panorama la ciudad abordaría su primer intento regulador urbano, mediante el acuerdo No 5 de 1940, denominado: **Código de edificaciones de Bucaramanga**”<sup>49</sup>, ya que hasta la fecha no había una normatividad que regulara a la ciudad. Sin embargo Gómez Rueda<sup>50</sup> afirma que este código es en realidad el reconocimiento a una realidad urbana más que a una planificación prospectiva de la ciudad.

Cabe resaltar que si antes del código se construía sin especificaciones técnicas, luego de la expedición del código “las reglas adquieren unidad conceptual y se establecen normas mínimas para poder ejercer el oficio”<sup>51</sup>. Sin embargo hubo demasiadas violaciones a la norma en cuanto a la destinación de áreas dirigidas a generar espacios públicos, así como especificaciones técnicas para las vías, entre

---

<sup>46</sup> Ibid. Pag 126.

<sup>47</sup> Bejarano Gómez Pedro Pág. 44 En: Ibid

<sup>48</sup> Kalmanovitz, Salomón. ECONOMIA Y NACION. Siglo XX Editores. Bogota. 1985 p. 364 citado por: RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga paradojas de un ordenamiento urbano. Evolución de las políticas, normativas y planes de ordenamiento urbano de la ciudad de Bucaramanga durante el siglo XX. Bucaramanga. Universidad Santo Tomas, 2003. p 59

<sup>49</sup> A.C.M.B. Acuerdo No 5 de 1940. citado por: Ibid. p 60

<sup>50</sup> Ibid., p 62.

<sup>51</sup> Ibid., p 62

otras. Debido a esto el concejo expide acuerdos que exigían condiciones técnicas indispensables para la aprobación de proyectos constructivos; si esto no se daba a cabalidad implicaba la suspensión y una multa impuesta por el municipio.<sup>52</sup>

El Código De Edificaciones de Bucaramanga de 1940, seria el primer intento serio de regulación urbana que adoptaría la ciudad, pero tanto éste como muchos otros códigos naufragarían a lo largo del siglo XX, cada que los intereses de los dueños de la tierra veían peligran sus ganancias<sup>53</sup>.

Por otro lado los acontecimientos del 9 de abril de 1948 conocidos como el “Bogotazo” desencadenarían una lucha fratricida entre los partidos tradicionales que agudizarían el éxodo campesino a las ciudades trayendo como consecuencias, entre otras, la proliferación de los asentamientos informales en las periferias urbanas. Pese a todos los esfuerzos oficiales el problema de la planificación y construcción de los barrios obreros y la vivienda popular en este contexto, según nos recuerda Rueda Gómez, nunca fue resuelto. La ubicación de los barrios obreros habían sido condenados a la periferia, una periferia sin infraestructura, equipamiento, sin vías de acceso pavimentadas, sin servicios médicos y sanitarios mínimos; pese a que el código de edificaciones vigente los exigía.”<sup>54</sup>

Para 1965 mediante acuerdos se creo la CDMB corporación de la defensa de la meseta de Bucaramanga con unos objetivos claros como estudiar, planear, diseñar y construir todas las obras necesarias para detener definitivamente el proceso de erosión acelerada de la meseta. Es decir la CDMB jugo un papel trascendental en la planificación urbana Buscando de forma inmediata detener los

---

<sup>52</sup> *Ibíd.*, p 64-65

<sup>53</sup> *Ibíd.*, p. 68

<sup>54</sup> *Ibíd.*, p 96-97

deslizamiento causados por las aguas lluvias que amenazaban con la destrucción de viviendas en barrios como la joya, la feria o la victoria.<sup>55</sup>

En 1966 aparece el código urbano. Este código buscaba: promover el desarrollo ordenado de la ciudad de Bucaramanga (Artículo 1º), proteger la salud pública, la seguridad, la paz, la concordia y el bienestar general de la comunidad, de acuerdo con los parámetros establecidos en la ley 88 de 1947; así mismo debía establecer la delimitación de las diferentes zonas en las cuales se regularía el uso de los terrenos, las alturas, volúmenes y tamaño de las edificaciones y la densidad de la población. (Artículo 2). Esto permitió que se clasificaran los usos del suelo en diferentes categorías como rurales, agrícolas, residenciales, comerciales entre otros.<sup>56</sup> Este mismo año también aparece el órgano de planeación municipal cuya misión se centraba en la orientación y utilización de los recursos humanos, físicos y económicos del municipio conformada por la junta de plantación y la oficina técnica.

El crecimiento de la ciudad exigía nuevas dotaciones, ampliaciones y por supuesto demoliciones, muchas de las cuales habían acabado ya con buena parte del escaso patrimonio arquitectónico, y segundo, la fragilidad en las construcciones en tapias apisonadas derrumbadas por el terremoto que estremeció el departamento en 1967. Ese mismo año el acuerdo No 008 definió conceptualmente la remodelación o renovación urbana, como “el desarrollo planificado por el cual se transforma, total o parcialmente, el uso actual de determinadas zonas, a efecto de que aquellas que se encuentran depreciadas o inconvenientemente utilizadas se destinen con provecho o beneficio público, al privado o a ambos, teniendo como finalidad las necesidades de modernización, reconstrucción, ornato y saneamiento de los diferentes sectores habitados de la ciudad”. En su artículo 5º el acuerdo plantea la posibilidad de declarar la utilidad pública e interés social cualquier

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, p 116-117

<sup>56</sup> *Ibid.* p. 123

terreno susceptible de renovación urbana. Para hacerlo viable se creo el FONDO DE RENOVACION URBANA, “con la finalidad de asegurar la compra y venta de inmuebles en las áreas objeto de renovación y remodelación”.

Los intentos tanto reguladores como renovadores urbanos eran evidencia palpable de los cambios que la ciudad experimentaba. De aproximadamente 177.774 habitantes en 1960, la ciudad pasó a 319.677 en 1970, duplicando prácticamente su población, así como también aumentaron casi al doble el consumo de agua potable, energía, autobuses urbanos<sup>57</sup>. En las anteriores décadas la preocupación se baso en la construcción de alcantarillado, pavimentos y el suministro de los servicios públicos como el agua, la energía eléctrica y los teléfonos en la meseta de Bucaramanga.

Los años setenta estarían marcados por las preocupaciones dotacionales, los equipamientos urbanos, los asentamientos marginales, el espacio publico, el suministro de servicios básicos para la nueva ciudad que se expandía hacia el sur siguiendo el eje de la autopista a Floridablanca y la formulación de un plan vial estratégico que conectara efectivamente todas las poblaciones aledañas a la ciudad de Bucaramanga.<sup>58</sup>

Para el 11 de mayo de 1971 se deroga los anteriores acuerdos y se expide el Acuerdo No 041 donde se planteaba cambios en la Organización de la Oficina de Planeación Municipal, reglamentación sobre el trámite y aprobación de licencias de urbanización, especificaciones sobre los servicios públicos, anchos de vías, zonas verdes y algunas modificaciones en los aspectos que abarcaban las diferentes zonas comerciales.<sup>59</sup> El departamento de planeación decide ante la “piratería”<sup>60</sup> manifiesta en las construcciones, hacer más exigente los

---

<sup>57</sup> 1960-1970 Bucaramanga en cifras Pág. 154-161 citado En: *Ibíd.* Pág. 141

<sup>58</sup> *Ibíd.*, Pág. 143

<sup>59</sup> *Ibíd.*, Pág. 145

<sup>60</sup> termino utilizado para designar a los constructores ilegales

requerimientos para la aprobación de proyectos de urbanizaciones y viviendas; entre esas medidas está la exigencia y control de licencias profesionales y especificaciones técnicas de los planos exigidos. Este reglamento que con algunas modificaciones de forma se haría publico, a partir de 1974 bajo el titulo “CODIGO MUNICIPAL DE URBANISMO” y que serviría para guiar la ciudad en su proceso de estructuración y crecimiento hasta 1982, cuando aparece el Código de urbanismo que involucra en un mismo reglamento todos los municipios del área metropolitana.<sup>61</sup>

**1.5.4 La creación del Área Metropolitana de Bucaramanga** Si bien, antes de la década de los años 70 los vecinos municipios de Bucaramanga habían presentado algún crecimiento, este nunca fue tan alto como en el momento que se registra una fuerte inmigración proveniente de todos los municipios del departamento y del cesar, lo que origino la conformación de un aglomerado poblacional que se extendió en la ciudad ocupando casi en su totalidad su área político administrativa hasta los Municipios vecinos de Girón, Floridablanca, Piedecuesta, dando lugar a uno de los procesos de conurbación<sup>62</sup>. Dichos municipios quedaron convertidos en una ciudad dormitorio al sur, mientras se creo una ciudad industrial al occidente, otra ciudad de servicios político administrativa y comercial sobre la meseta y una ciudad informal al norte y sobre la escarpa<sup>63</sup>.

Por poner un ejemplo la ciudad de Floridablanca fue durante la década de los 80's uno de los municipios con más altas tasas de crecimiento poblacional en el país, - cercana al 5 % anual muy parecida a la de Soacha-. Situación que evidencia que la ciudad núcleo se expande sobre sus áreas conurbanas, igualmente en el mismo periodo el municipio de Girón registra también altas tasas cercanas al 4%.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> *Ibíd.*, Pág. 146-147

<sup>62</sup> Conjunto de varios núcleos urbanos inicialmente independientes y contiguos por sus márgenes, que al crecer acaban formando una unidad funcional.

<sup>63</sup> *Op Cit.* RUEDA GOMEZ, Néstor José. Pág. 159

<sup>64</sup> Final report “Consulting Services on Development of City- case studies of the urban settlement pattern both formal and informal in the last 20 years in the cities of Bucaramanga and Cartagena” CEDE Universidad de los Andes, Abril 6 DE 2006. Pág. 14

La ordenanza No. 020 del 15 de Diciembre de 1981, dispone el funcionamiento de la AMAB Asociación de Municipios del Área de Bucaramanga, hoy en día llamada el AMB, Área Metropolitana de Bucaramanga, inicialmente compuesta de los siguientes Municipios: Bucaramanga, Floridablanca<sup>65</sup> y Girón<sup>66</sup>. Luego se anexaría el municipio de Piedecuesta<sup>67</sup>. Ver figura 13.

Figura 13 Localización del Área metropolitana de Bucaramanga



Fuente: <http://www.amb.gov.co/jurisdiccion.html>

El Área Metropolitana de Bucaramanga tendrá a su cargo programar y coordinar el desarrollo integrado del territorio bajo su jurisdicción, dentro de las diferentes dimensiones urbanas que integran el desarrollo, buscará respuestas a las problemáticas del medio ambiente, sobre la base de la sostenibilidad, los servicios públicos y la vivienda como estrategia de habitabilidad, las vías y el transporte como base de la movilidad y los equipamientos en el desarrollo público como

<sup>65</sup> Floridablanca es un municipio del Departamento de Santander, con 254,683 habitantes (Dane 06/2005 Población ajustada) (260,042 habitantes Proyección 2009). Tiene una extensión aproximada de 97 kilómetros cuadrados. Ver en línea: <http://www.amb.gov.co/jurisdiccion.html>

<sup>66</sup> El municipio de San Juan de Girón está ubicado a solo 10 minutos de Bucaramanga sobre la vía a Barrancabermeja. Ver en línea: <http://www.amb.gov.co/jurisdiccion.html>

<sup>67</sup> Se encuentra a 17 Km. de Bucaramanga. Su extensión territorial es de 344 kilómetros cuadrados. Ver en línea: <http://www.amb.gov.co/jurisdiccion.html>

componente de la productividad, todo lo anterior con un propósito urbano regional de sostenibilidad ambiental, competitividad y sociodemográfica”.<sup>68</sup>

Es así como aparece el Acuerdo No. 0003 del 30 de julio 1982 que dio vida al nuevo "Código de Urbanismo Bucaramanga, Florida y Girón". Este acuerdo será un intento del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, de querer armonizar el futuro desarrollo del Área Metropolitana a partir de parámetros claramente compartidos por las diferentes Departamentos de Planeación Municipales. Este código divide la ciudad en áreas de actividad, es decir áreas destinada a diferentes usos<sup>69</sup>

En las últimas décadas el ordenamiento físico de Bucaramanga y su área metropolitana se han regulado según dos nuevas medidas: Ley 388 de 1997 y las regulaciones que incluyó el Plan Nacional de Desarrollo para los años 2006-2010. La primera, la ley de desarrollo territorial (Ley 388 de 1997) estableció que los municipios y distritos debían expedir Planes de Ordenamiento de su territorio (POT) con una vigencia mínima de nueve años. Esta Ley busca que a través de los POT se garanticen políticas y estrategias de planificación y gestión de mediano y largo plazo que aseguren una mayor calidad urbanística para lograr ciudades habitables y competitivas, así como el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes, complementando la planificación económica y social con la dimensión territorial.

En segundo lugar el desarrollo urbano Plan Nacional de Desarrollo (2006-2010) “Estado comunitario: desarrollo para todos”, promovió la renovación urbana de acuerdo a las metas establecidas en el documento Vision Colombia 2019. Las medidas fueron las siguientes: (1) aumentar la calidad y cantidad del espacio público en las ciudades con más de 100.000 habitantes; (2) promover el

---

<sup>68</sup> Ver en línea: <http://www.amb.gov.co/informa.html>

<sup>69</sup> RUEDA GOMEZ, Néstor José. Op Cit Pág. 161

crecimiento inteligente y uso planificado del suelo urbano, con el fin de lograr un utilización racional del suelo de expansión; y, (3) mejorar la gestión efectiva del desarrollo urbano y de las instituciones sectoriales.

De acuerdo a lo anterior, los objetivos de la presente política urbana se orientarán principalmente a: (1) consolidar un modelo de ciudad compacta, eficiente y sostenible; (2) desarrollar programas integrales que permitan la articulación de las políticas sectoriales de la nación en los municipios y su coordinación con las políticas locales; (3) incrementar la oferta de suelo para el desarrollo de programas Ciudades Compactas y Sostenibles; (4) fortalecer institucionalmente a las administraciones locales para el desempeño de la función pública del urbanismo y al sector privado como principal agente del mercado inmobiliario; (5) racionalizar el marco normativo del ordenamiento territorial, y; (6) garantizar la organización armónica y eficiente de las grandes aglomeraciones urbanas y la articulación del desarrollo urbano con el territorio regional.

## **2. GENERALIDADES DE LA VIVIENDA A TRAVES DE LA HISTORIA**

La vivienda ha evolucionado tanto a nivel espacial como constructivo muy lentamente a lo largo de los años, sufriendo múltiples transformaciones debido tanto a las mezclas culturales, producto de las diferentes invasiones, conquistas y colonizaciones, como por la aparición de nuevas actividades, de cambios en el modo como se relacionan los miembros de la familia y de los avances tecnológicos. Sin embargo, esta evolución se ha dado de modo diferente en los distintos rincones del planeta, debido principalmente a factores como el clima, los estilos de vida, los valores sociales, religiosos, entre otros, los cuales han predeterminado la forma, el color, el tamaño de las viviendas, el uso de ciertos materiales y la configuración general de las edificaciones entre otras.

En un principio, los primeros habitantes parecen haber buscado, ante todo, un refugio, para protegerse de las inclemencias del tiempo, del ataque de animales y de otros humanos. Pero, con el tiempo, acorde con su propia evolución, comenzaron a crear herramientas que les permitieron adecuar esa naturaleza a las nuevas necesidades, naciendo de este modo los primeros habitáculos enterrados, semienterrados y sobre el suelo. En efecto, el desarrollo de las primeras innovaciones tecnológicas en el campo de la agricultura y del uso de los metales, así como del arte y la escritura, llevaron al hombre nómada a convertir sus refugios en habitáculos más resistentes y permanentes, conformando los primeros asentamientos fijos, es decir las primeras poblaciones.

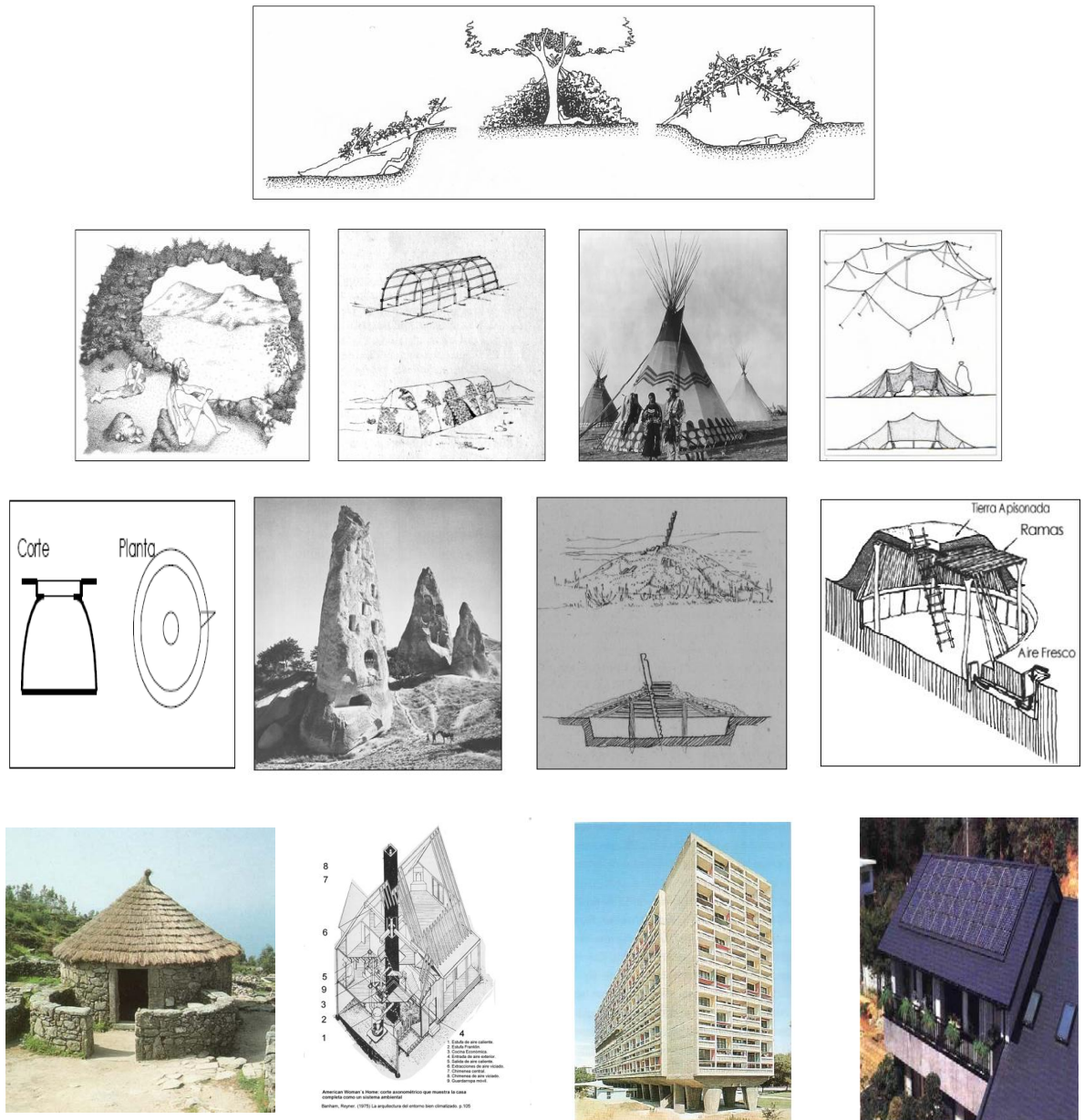
Para algunos autores, lo que más ha cambiado a lo largo de la historia de la vivienda ha sido el confort físico, entendido como el nivel de la calidad de vida, como resultado, en gran medida, de los avances tecnológicos. Es importante destacar que este cambio no sólo se ha dado a nivel cualitativo, sino que también

cuantitativo<sup>70</sup>. No obstante, con el desarrollo de la técnica y los avances industriales, el hombre cambia su rumbo, la forma de diseñar y de construir sus edificaciones, olvidando o dejando de lado las técnicas tradicionales de construcción para asumir la construcción masiva, en serie y la implementación de sistemas mecánicos de acondicionamiento ambiental, los cuales además de consumir mayor cantidad de energía, funcionan con energías no renovables y contaminantes, generando una serie de problemas medioambientales.

---

<sup>70</sup> Documento en línea: [http://www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UPC/AVAILABLE/TDX-0216104-100306//06PARTE2\\_5.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UPC/AVAILABLE/TDX-0216104-100306//06PARTE2_5.pdf), Pág.119-123

Figura 14 Diferentes tipos de habitad a lo largo de la historia.



Fuente: [http://www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UPC/AVAILABLE/TDX-0216104\\_100306//04PARTE2\\_3.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UPC/AVAILABLE/TDX-0216104_100306//04PARTE2_3.pdf),  
 Pág. 49-83

## **2.1 CONTEXTO LATINOAMERICANO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

En América Latina y el Caribe el déficit habitacional cuantitativo definido como la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas permanentes ascendía en 1995 a 28 millones de unidades, mientras que el déficit cualitativo definido como el número de viviendas permanentes que son satisfactorias pero carecen de determinados servicios afectaba a casi 26 millones de viviendas existentes.

Este cuantioso déficit habitacional se concentra altamente en la población de más bajos ingresos, que a pesar de representar una demanda potencial significativa no tiene posibilidades concretas de lograr una solución habitacional apropiada, principalmente por dificultades de acceso a financiamiento en condiciones adecuadas debido a la falta de capacidad de endeudamiento, carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios, e imposibilidad de certificar ingresos permanentes.<sup>71</sup>

## **2.2 GENERALIDADES DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA**

**2.2.1 Vivienda Digna** La vivienda es considerada como una de las variables de mayor influencia para definir la calidad de vida de la población urbana, al lado de las condiciones de salud, educación, nutrición y saneamiento básico.<sup>72</sup>

El acceso a la vivienda digna es uno de los derechos básicos que debe tener la población en un país, especialmente la población de bajos ingresos, este derecho está consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25) y en la Constitución colombiana en su artículo 51, el cual expresa que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones

---

<sup>71</sup> ARRIETA GONZÁLEZ, Gerardo. Unión Interamericana para la Vivienda, Lima-Perú. Centro de Estudios para el Desarrollo Regional, 1998. p. 140, citado En: GÓMEZ ACEVEDO Jennifer Tatiana PROCESO DE AUTOGESTIÓN EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE PREVICAJA EN EL MUNICIPIO DE GIRÓN. Escuela de trabajo social UIS, 2006

<sup>72</sup> Ponencia: Programas de Vivienda Popular en Bogotá (1918-1954): el caso de la Caja de la Vivienda Popular. Patricia Pecha Quimbay, Estudiante del Programa de Maestría en Historia. Universidad Nacional de Colombia. Sede Bogotá.

necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda." Así mismo, la vivienda se constituye en pilar fundamental del desarrollo territorial, social y económico, dado su aporte en la disminución de la miseria, la generación de empleo y el crecimiento económico, por el amplio número de sectores que involucra.<sup>73</sup>

Por una parte, el constituyente definió de manera abierta y poco concreta el derecho a la vivienda, de la misma forma que lo hizo con otros derechos fundamentales; pero, pese a la indeterminación de dicho precepto, en ciertos casos, de él se desprenden derechos subjetivos susceptibles de ser tutelados.<sup>74</sup>

En palabras de la Corte, se trata de un derecho que guarda una estrecha relación con la dignidad humana, es una necesidad básica que debe ser satisfecha para que el individuo pueda desarrollar en condiciones dignas su proyecto de vida. No se trata simplemente de tener un techo, el derecho a la vivienda digna implica vivir en condiciones dignas o adecuadas, es decir, con seguridad, paz, salubridad, servicios públicos, etc.<sup>75</sup>

En referencia a lo anterior, la vivienda juega un papel estratégico en el desarrollo de las capacidades dado que podría clasificarse dentro de lo que denominamos dotaciones iniciales que le permiten al individuo el acceso a un número de distintas canastas de consumo entre las cuales puede escoger. Una familia que esté dotada de una vivienda digna podrá desplazar los recursos a la satisfacción de otras necesidades (como educación, salud, alimentación, aumentando el grado de libertades políticas y civiles a las que tenga acceso, etc.) que le permitan expandir sus libertades en un proceso sostenido de desarrollo que iría

---

<sup>73</sup> Ver en línea <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaAguaDesarrolloUrbanoAmbiente/Vivienda.aspx>

<sup>74</sup> Paula Robledo Silva, El derecho a una Vivienda digna en el marco de las competencias municipales de ordenación del territorio. Revista Derecho del Estado nº 24, julio de 2010. Pág. 217

<sup>75</sup> *Ibíd.* Pág. 219

disminuyendo tanto la pobreza (en Colombia la pobreza en vivienda representa el 30% de la pobreza en su conjunto) como la desigualdad<sup>76</sup>.

**2.2.2 Estadísticas Nacionales de Vivienda.** En el censo realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, en el 2005 Colombia registra un déficit de vivienda de 36.2 %, como se presenta en la tabla No 1, del total de hogares censados, el cual hace referencia a los hogares que habitan en viviendas particulares y presentan carencias habitacionales tanto de índole cuantitativa como cualitativa, de modo que se requiere una nueva solución residencial o mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional.

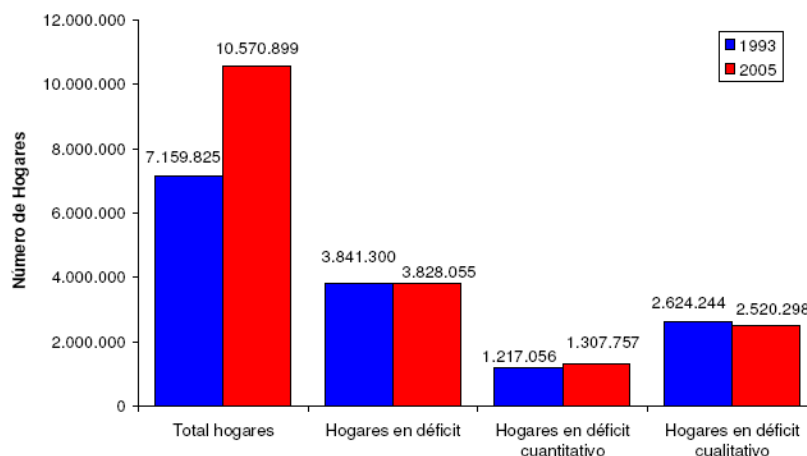
**Cuadro 1 Magnitud y composición del Déficit Habitacional en Colombia. Total nacional en Colombia 1993-2005**

Categoría	Total Hogares		% de Hogares		Variación %		Contri bución	% Participación	
	1993	2005	1993	2005	Absoluta	Relativa		1993	2005
	1993, 2005								
Total hogares	7.159.825	10.570.899							
Hogares en déficit	3.841.300	3.828.055	53,7	36,2	-0,3	-17,4	-0,3	100,0	100,0
Hogares en déficit cuantitativo	1.217.056	1.307.757	17,0	12,4	7,5	-4,6	2,4	31,7	34,2
Estructura	160.319	283.720	2,2	2,7	77,0	0,4	3,2	4,2	7,4
Cohabitación	943.622	888.664	13,2	8,4	-5,8	-4,8	-1,4	24,6	23,2
Cohabitación - unipersonales	118.448	142.472	1,7	1,3	20,3	-0,3	0,6	3,1	3,7
Cohabitación - dos o más personas	825.174	746.192	11,5	7,1	-9,6	-4,5	-2,1	21,5	19,5
Hacinamiento no mitigable	113.115	135.373	1,6	1,3	19,7	-0,3	0,6	2,9	3,5
Hogares en déficit cualitativo	2.624.244	2.520.298	36,7	23,8	-4,0	-12,8	-2,7	68,3	65,8
Estructura	57.367	134.342	0,8	1,3	134,2	0,5	2,0	1,5	3,5
Hacinamiento mitigable	87.118	159.482	1,2	1,5	83,1	0,3	1,9	2,3	4,2
Servicios	1.259.391	1.262.012	17,6	11,9	0,2	-5,7	0,1	32,8	33,0
Cocina	139.398	114.304	1,9	1,1	-18,0	-0,9	-0,7	3,6	3,0
Estructura y hacinamiento mitigable	6.260	21.316	0,1	0,2	240,5	0,1	0,4	0,2	0,6
Estructura y servicios	442.288	437.431	6,2	4,1	-1,1	-2,0	-0,1	11,5	11,4
Estructura y cocina	8.863	11.722	0,1	0,1	32,3	0,0	0,1	0,2	0,3
Hacinamiento mitigable y servicios	121.496	88.977	1,7	0,8	-26,8	-0,9	-0,8	3,2	2,3
Hacinamiento mitigable y cocina	15.838	17.586	0,2	0,2	11,0	-0,1	0,0	0,4	0,5
Servicios y cocina	190.352	73.995	2,7	0,7	-61,1	-2,0	-3,0	5,0	1,9
Estructura, hacinamiento mitigable y servicios	137.367	110.548	1,9	1,0	-19,5	-0,9	-0,7	3,6	2,9
Estructura, hacinamiento mitigable y cocina	1.809	3.772	0,0	0,0	108,5	0,0	0,1	0,0	0,1
Estructura, servicios y cocina	97.729	53.037	1,4	0,5	-45,7	-0,9	-1,2	2,5	1,4
Hacinamiento mitigable, servicios y cocina	31.110	15.857	0,4	0,2	-49,0	-0,3	-0,4	0,8	0,4
Estructura, hacinamiento mitigable, servicios y cocina	27.858	15.916	0,4	0,2	-42,9	-0,2	-0,3	0,7	0,4

Fuente: DANE. Censo 2005, citado por: Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC, Contexto Sectorial Colombia – Total Nacional. Actualizado a Mayo de 2010. Ver en línea [www.cenac.org.co](http://www.cenac.org.co)

<sup>76</sup> BERMUDEZ PORTILLA Diana zeudy, PÉREZ BLANCO Marly Johana. Evaluación de la política social de vivienda en Colombia 1980 –2000. UIS, facultad de humanidades escuela de economía y administración Bucaramanga, 2005 Pág. 22

Figura 15 Evolución del déficit de vivienda en Colombia en el periodo de 1993 2005



Fuente: DANE. Censo 2005, citado por: Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC, Contexto Sectorial Colombia – Total Nacional. Actualizado a Mayo de 2010. Ver en línea [www.cenac.org.co](http://www.cenac.org.co)

En el cuadro 1 y la figura 15 se puede observar la evolución de déficit habitacional en Colombia en el periodo 1993-2005 que ha disminuido del 53.7% en el año de 1993 al 36,2% al año 2005; sin embargo no deja de ser considerable este ultimo porcentaje. Así mismo en el cuadro y la grafica se presenta la discriminación del porcentaje del déficit en dos tipos: Déficit cuantitativo que “estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes y el Déficit cualitativo que hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad

habitacional en la cual viven.”<sup>77</sup> También se observa que el porcentaje del déficit cualitativo es casi el doble de cuantitativo para el periodo de presentado.

**2.2.3 Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).** “En América Latina, el método de las Necesidades Básicas ha significado un importante aporte para la identificación de ciertas carencias críticas de la población y para la caracterización de la pobreza”<sup>78</sup>

De acuerdo al DANE, un hogar que presenta una carencia básica es considerado como un hogar con necesidades básicas insatisfechas. Algunos analistas lo denominan pobre; pero si un hogar presenta dos o más carencias son considerados hogares en estado de miseria.

A continuación se listan las carencias que pueden presentar un hogar para ser definido como un hogar con necesidades básicas insatisfechas:

- **Viviendas inadecuadas:** pueden ser viviendas móviles, o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, o sin paredes o con paredes de tela o de materiales de desecho o con pisos de tierra (en zona rural el piso de tierra debe estar asociado a paredes de material semi-permanente o perecedero).
- **Servicios inadecuados:** para la zona Urbana que presente carencia de servicios sanitarios o carencia de acueducto y aprovisionamiento de agua de río, nacimiento, carro tanque o de lluvia. Y para la zona rural que presente carencia de servicios sanitarios y de acueducto que se aprovisionan de agua de río, nacimiento o lluvia.

---

<sup>77</sup>Ficha metodológica Déficit de Vivienda DANE Pág. 2,3 ver en línea [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

<sup>78</sup> El método de las necesidades básicas insatisfechas CEPAL 2001.

- **Hacinamiento crítico:** se presenta cuando hay más de tres personas por cuarto (incluyendo en estos todas las habitaciones con excepción de cocinas, baños y garajes).
- **Inasistencia escolar:** cuando en los hogares en donde uno o más niños entre 7 y 11 años de edad, parientes del jefe, no asisten a un centro de educación formal.
- **Alta dependencia económica:** se presenta cuando los hogares con más de tres personas por miembro ocupado y cuyo jefe ha aprobado, como máximo, dos años de educación primaria.

Cuadro 2 Evolución del Índice de Necesidades Básicas Insatisfechas

### Evolución de índices

	% NBI	% en miseria
1985	43,2	21,4
1993	35,8	14,9
2005	27,7	10,6

En el cuadro No 2 se puede apreciar como Colombia en 1985 presentaba un alto porcentaje, el 43.2% de necesidades básicas insatisfechas; es decir hogares con dos o mas carencias, situación que se traducía en un alto porcentaje, 21.4% de los hogares en estado de miseria. A pesar que este índice, al año 2005, se ha visto disminuido al 27.7% esto indica que a hoy todavía no se ha logrado satisfacer la totalidad de necesidades que demanda el crecimiento de la población y un porcentaje considerable de hogares todavía sigue estando en condición de miseria.

**2.2.4 Vivienda de Interés Social (VIS)** La vivienda VIS hace referencia, según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, a aquella solución habitacional que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda. Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006–2010, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM), para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).<sup>79</sup>

**2.2.4 Subsidio Familiar de Vivienda (SVF)** La ley 3 de 1991, en el artículo seis establece el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle el acceso a una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establecen las normas.

Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares que se postulan para recibir este subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.

El Estado abandonó su papel de intermediario financiero y constructor de vivienda, creando así el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), que actualmente

---

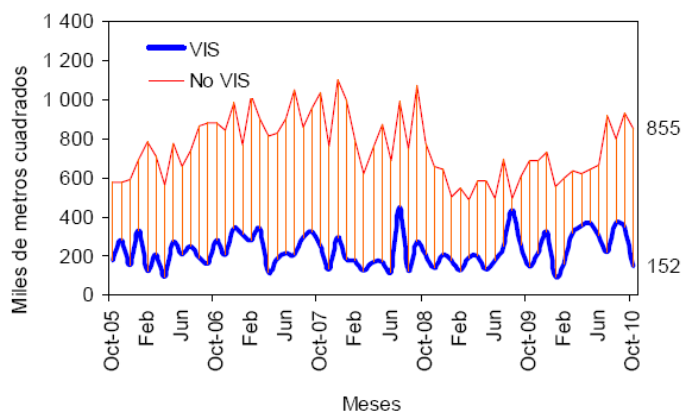
<sup>79</sup> Tomado del metodología censo de edificaciones DANE 2009.

reemplaza al INURBE que se encuentra en liquidación, entidad encargada de administrar el sistema de subsidio a la demanda.<sup>80</sup> Junto con otras entidades como las cajas de Compensación Familiar y el Banco Agrario en las zonas rurales.<sup>81</sup>

**2.2.5 Organizaciones de Vivienda Popular (OPV) y Sistemas de Autogestión (Ley 9 de 1989)** Esta ley permitió la creación de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), que son entidades sin ánimo de lucro, fundamentadas en la economía solidaria, las cuales tienen como objetivo principal desarrollar programas de vivienda para sus afiliados a través del sistema de autogestión o participación comunitaria, entendido como un proceso en el que intervienen todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente.

**2.2.6 Áreas y unidades de construcción de VIS** Se puede observar en la figura 16, que la proporción de áreas aprobadas para la construcción de vivienda en el periodo de 2005-2010 es considerablemente mayor para la construcción de vivienda No VIS.

Figura 16 Área aprobada para construcción de vivienda 77 municipios 2005-2010 (octubre)



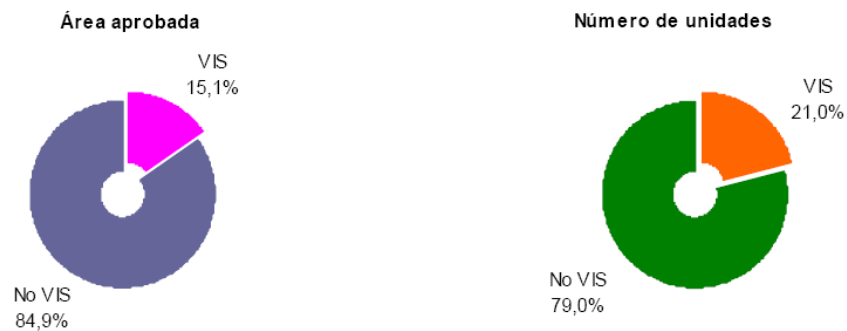
Fuente: boletín de prensa de estadísticas de edificación licencias de construcción octubre de 2010 del DANE

<sup>80</sup> Op cit GOMEZ ACEVEDO Jennifer Tatiana.

<sup>81</sup> Ver en línea: <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaAguaDesarrolloUrbanoAmbiente/Vivienda.aspx>

Un caso específico es el área aprobada y el número de viviendas en el 2005 como lo muestran las figuras 16 y 17 donde se discrimina los porcentajes del área aprobada para vivienda VIS y No VIS así como el número de unidades habitacionales. Se observa claramente la tendencia de los constructores que esta dedicada a atender la demanda de los sectores de ingresos más elevados, dando lugar, a la reducción de los mercados formales, pues se destina mayores porcentajes de área a la construcción de no VIS.

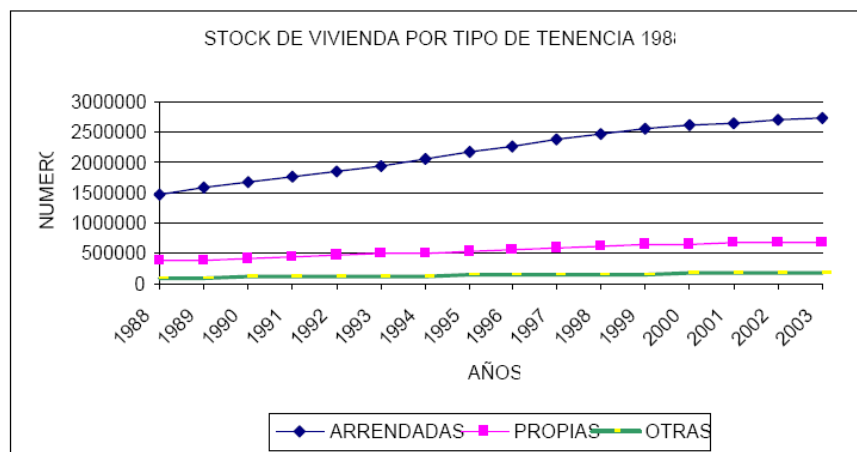
Figura 17 Distribución del área y unidades aprobadas para vivienda 77 municipios Octubre de 2010



Fuente: boletín de prensa de estadísticas de edificación licencias de construcción octubre de 2010 del DANE

### 2.2.6 Tipo de Tenencia

Figura 18 Stock de Vivienda en Colombia por tipo de Tenencia 1988-2003



Fuente: DANE

En la Figura 18 se puede apreciar que en el periodo de 1988-2003 el número de viviendas en arriendo se ha mantenido en aumento y supera en gran medida al número de viviendas propias. Esta circunstancia hace pensar que el gobierno debería estudiar estrategias alternativas mas adaptadas a las circunstancias reales de las familias, en donde se tome en consideración que los hogares que no tienen casa están irremediamente condenados a destinar gran parte de su ingreso al pago de un alquiler y que ese mismo monto podría, en condiciones razonables, ser destinado al pago de una vivienda propia. Esto podría facilitarse siempre que no se tuviera que pasar duras pruebas como el demostrar ingresos devengados formalmente en un mercado laboral regido por la informalidad, ó el reunir un ahorro sustancialmente alto a la vez que se paga una cuota de arriendo también elevada. Es decir, la política de vivienda debería sufrir un viraje hacia la flexibilización de las condiciones de acceso al subsidio.<sup>82</sup>

### **2.3 GENERALIDADES DE LA VIVIENDA POPULAR EN BUCARAMANGA**

En Bucaramanga, Alrededor de 1878 las viviendas de las familias adineradas se ubicaban en la meseta y los primeros asentamientos populares que en ese entonces se iniciaron llamando barrios obreros, pues el aumento poblacional y la industria del tabaco señalaban los primeros pasos de una categorización de OBREROS en la ciudad, se ubicaron en la periferia, en el sector quebrada seca y al sur de la quebrada la Rosita.

Para 1930 la ubicación de los barrios obreros había sido condenada a la periferia, una periferia sin infraestructura, equipamientos, sin vías<sup>83</sup>; estos barrios se expandían hacia la escarpa occidental (sin invadirla todavía) convertidos en el barrio Gaitán, y hacia el norte con la construcción de los barrios Modelo, Comuneros y Mutualidad.

---

<sup>82</sup> BERMUDEZ PORTILLA Diana zeudy, Op Cit Pág. 22

<sup>83</sup> RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga paradojas de un ordenamiento urbano. Op Cit p 96-97

Figura 19 Calle del Barrio Obrero Modelo 1945



Fuente: RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga paradojas de un ordenamiento urbano.

En el gobierno del presidente liberal Eduardo Santos (1938-1942) se creó por medio de un decreto de ley el Instituto de Crédito Territorial, I.C.T., dicha institución estaría “dedicada a solucionar el problema de la vivienda para comunidades campesinas; pero debido a las presiones generadas por la migración a las ciudades, su actividad se centraría en la solución de viviendas populares. En Bucaramanga se habían identificado 79 viviendas marginales diseminadas por toda la ciudad con un total de 390 habitantes sobreviviendo en condiciones de hacinamiento y miseria”<sup>84</sup>.

Para el año de 1948 En el contexto colombiano los acontecimientos del 9 de abril conocidos como “el Bogotazo” y descritos por el ensayista Hernando Téllez ilustran una de las páginas más aciagas y negras de la historia colombiana”<sup>85</sup>. Los enfrentamientos resultantes de este suceso tendrían como secuelas la agudización del “éxodo campesino a las ciudades y generaría una altísima tasa de desempleo entre 14% y 15%”<sup>86</sup>.

---

<sup>84</sup> V.L.3 de Marzo de 1956 citado por *Ibíd.* p 92.

<sup>85</sup> TELLEZ, Hernán. El 9 de abril de 1948. Reportaje de la Historia de Colombia. Editorial planeta. Bogotá 1989, Pág. 303. *Ibíd.* p 91.

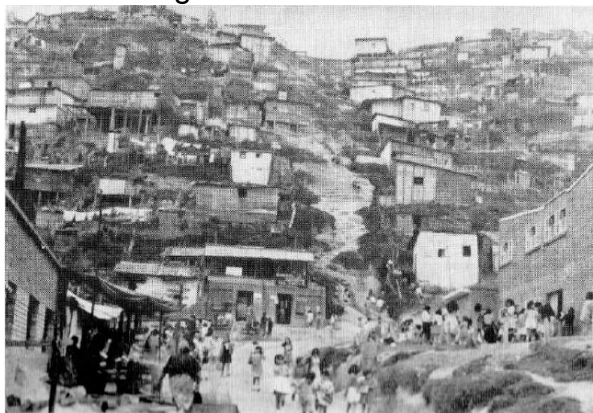
<sup>86</sup> Kalmanovitz, Salomón. ECONOMIA Y NACION. Siglo XX Editores. Bogotá. 1985 p. 364 citado por: *Ibíd.* p 92.

Este fenómeno migratorio campo-ciudad, produjo un sensible incremento poblacional en Bucaramanga; la ciudad había duplicado su población en poco menos de quince años, pasando de 51.283 habitantes en 1938 a 112.152 en 1951, trayendo como consecuencia la aparición de los primeros asentamientos informales o invasiones. El propio gerente del I.C.T., Fabio Robledo, reconocía que el déficit de la vivienda en todo el país aumentaba anualmente en 10.000 soluciones y que su acumulado se calculaba en 600.000.<sup>87</sup> Este era el resultado de la imposibilidad estatal y privada por producir vivienda a gran escala como por el lento crecimiento del empleo en los sectores formales<sup>88</sup>.

En 1955 empieza a formarse de manera incipiente el barrio morrorico.

Entre 1955-1960 debido a fenómenos de migración del campo a la ciudad por efectos de la violencia y el desarrollo de la ciudad se empieza a presentar las primeras “zonas negras” (entre la aurora y san alonso), al igual que la invasión de terrenos desocupados y nacimientos de otros asentamientos en puntos periféricos sobre la escarpa.

Figura 20 Tugurios o áreas marginales de nuestras ciudades



Tomado de: RUEDA GOMEZ Néstor José, Bucaramanga Paradojas de un ordenamiento Urbano.

---

<sup>87</sup> Ibid. p 96.

<sup>88</sup> Molina Humberto. Colombia: vivienda y subdesarrollo urbano. C.P.U-UNIANDES. Bogotá 1979. pag 442 citado En: Consulting Services on Development of City case studies of the urban settlement pattern, both formal and informal in the last 20 years in the cities of Bucaramanga and Cartagena. CEDE.

Se construye el primer barrio que nace de una política pública de vivienda: barrio Arenales, después llamado barrio Kennedy; con la participación de la alianza para el Progreso del gobierno de Kennedy- vivienda popular.

Las migraciones que aumentaron dramáticamente hicieron errar todos los pronósticos pues Bogotá pasó de 1.000.000 en 1956 a 2.000.000 en 1966. Bucaramanga como eje de desarrollo urbano del oriente colombiano no escapó a esta calamitosa situación llegando a una población de 229.748 habitantes en 1964<sup>89</sup>.

El problema esencial no era en sí mismo el aumento de la población, el asunto era, que al no existir recursos y ante la imposibilidad de dar albergue a la población recién llegada, ésta terminó ubicándose en las zonas de mayor riesgo por deslizamiento o invadiendo predios de futura valorización [...]. La planificación de la ciudad indujo a estos sectores a la periferia y a la marginalidad, en principio porque la valorización del suelo les excluía de cualquier posibilidad de ubicación cercana a las escasas infraestructuras existentes; o estimuladas por el estado al integrarse al plan nacional de desarrollo bajo el principio de la austeridad a través del ICT y de sus funcionarios como el “Doctor Cáceres” gerente regional de la época, [...] se especializó en comprar predios a bajos costos en las escarpas y zonas degradadas, “las peores tierras urbanas” como lo confirma Carlos Virviescas, pero lugares al fin y al cabo, tolerados desde la administración para la ubicación de estos asentamientos marginales y/o subnormales [...] la decisión de permitir estos asentamientos fue traumática para la ciudad, por cuanto los problemas de erosión sobre la escarpa se agudizaron. Varios acuerdos evidencian la preocupación por el sostenimiento de taludes, ya que varias viviendas recién construidas estaban en inminente peligro.<sup>90</sup>

Para 1965 la Quinta Brigada promueve la reubicación de la “Zona Negra” hacia el sector norte formando los barrios la juventud y San Cristóbal. Se inicia el barrio de origen popular: las Olas, la ocupación de las puntas occidentales de la meseta: barrios san miguel, Santander, la joya, campohermoso, pio XII, entre otros.

---

<sup>89</sup> RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga paradojas de un ordenamiento urbano. Op Cit p 112-113

<sup>90</sup> PINTO Barajas Eugenio. Control y Erradicación de Tugurios en Bucaramanga. Documento elaborado por la alcaldía de Bucaramanga, bajo la administración de Gerardo Silva Valderrama, UIS Quinta Brigada del ejército Nacional y Universidad Femenina de Santander. 1966 En: Ibíd., p 113-114.

En 1970 El ICT financia las primeras urbanizaciones como el diamante, diamante 2 y en el norte se consolidan los barrios Kennedy y las Olas y los bordes de la meseta con patrón organizado: los barrios populares financiados (la joya, Santander, don Bosco, entre otros).

Debido al desarrollo vial que se presenta para esa época, como son las terminaciones de las vías de comunicación a la costa, Barrancabermeja y bogota, se presenta una fuerte atracción de población a la ciudad, generando una fuerte redensificación de la meseta y atracción a las municipalidades vecinas como Girón y Floridablanca. Este último fenómeno termina a mediados de los 80 con la política de vivienda popular del presidente Belisario Betancourt con su eslogan: “si se puede”.

A mediados del 70 se crean las EDU, empresas de desarrollo urbano de carácter metropolitano y junto con el ICT realizan grandes ofertas de terreno del orden metropolitano para la zona real de minas, los canelos, los naranjos, entre otros.

Para el año de 1979 aparecería la AMAB Asociación de municipios del área de Bucaramanga que se encargaría, entre otras funciones, de identificar zonas deseables de asentamientos de nuevos sectores, pero también intervinieron en los planteamientos de patrones de vivienda reduciendo el área construible.

Pero luego en el 80 aparece el AMB Área Metropolitana de Bucaramanga que reemplazaría la AMAB y dentro de sus funciones estaría la de impulsar la renovación urbana (de iniciativa privada).

Entre 1982-1985 se presentan Intervenciones de Planeación y la Quinta brigada quienes realizan regularización y reordenamiento urbano de los barrios: quebrada la iglesia, san martín y san pedro, con obras de estabilización, parques, redes de alcantarillado, entre otras.

En esta época se empiezan a presentar problemas estructurales en los barrios del norte construidos por el ICT, debido a su ubicación en terrenos no aptos (en la falla Geológica activa).

Se observa que cada alcalde tiene un programa de vivienda sin continuidad.

Para 1990 la ley 60 de la nación transfiere las funciones de vivienda a las administraciones municipales a través de los institutos municipales de vivienda. Se crea el INVISBU y con la liquidación del EDU, este retoma a manera de banco de tierras los predios de propiedad de ese organismo.

En 1995 se presenta escasez de tierra en Bucaramanga, trasladándose la demanda a los otros municipios.

Del año 2000 al 2004 se adopta el POT, la oferta de suelos esta restringida. Para interés social no se adoptaron las medidas suficientes para incorporar el predio de cementos diamante para VIS (predio con altas cargas ambientales pero prioritario para el déficit de vivienda).

En el 2005 debido a la ola invernal de febrero de 2005 sale a relucir los problemas de asentamientos y ubicación de vivienda de los últimos 30 años. Se observa el aumento considerablemente de la demanda de suelo, se reduce la oferta de terrenos aptos para negociar Vivienda de Interés Social VIS<sup>91</sup>

Las condiciones de vida de las víctimas de desplazamiento son deplorables. Aproximadamente 95 por ciento de los desplazados tiene ingresos inferiores a la línea de pobreza, y 72 por ciento tiene entradas monetarias por debajo de la línea

---

<sup>91</sup> Entrevista Arq. Roberto Serpa Isaza, Gestor Urbano, Funcionario de la Curaduría No 1 de Bucaramanga. Ex – funcionario de planeación municipal de Bucaramanga. Memoria institucional del municipio. Op Cit CEDE

de pobreza extrema. En 2008 más de 40 por ciento de los pobres extremos en el país eran desplazados.<sup>92</sup>

Se anexan mapas de la evolución y formación de barrios formales e informales para Bucaramanga en el periodo de 1950 hasta 1990. Cabe resaltar que los mapas citados en la tesis de RUEDA GOMEZ Néstor José, Bucaramanga paradojas de un ordenamiento urbano, muestran un área mayor de afectación con respecto a las zonas de formación de barrios informales, comparada con la información fuente que suministra el documento del CEDE. Conjuntamente se anexa un mapa de riesgos y amenazas de Bucaramanga donde se observa que algunas zonas de amenazas por fenómenos de remoción en masa. (Deslizamiento) e inundación coinciden con la ubicación de los asentamientos de origen popular. Es importante resaltar que este tipo de amenaza no son mitigables<sup>93</sup>

### **2.3.1 Déficit Habitacional en Bucaramanga**

Figura 21 Foto Panorámica de Bucaramanga.



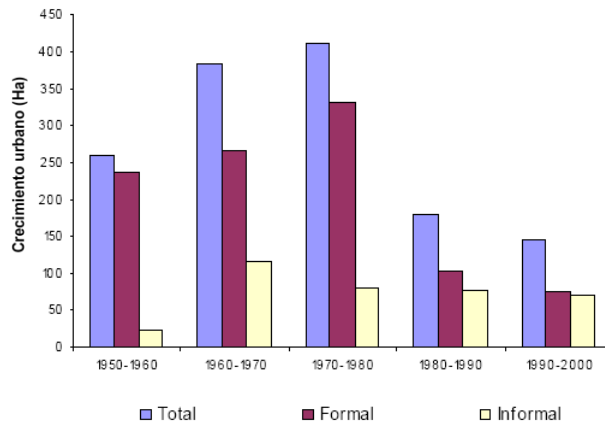
Fuente Artículo Ciudad: contra el estigma forzado del desplazamiento Revista m3

---

<sup>92</sup> Gaviria Alejandro, Cambio social en Colombia durante la segunda mitad del siglo XX, documentos CEDE, Universidad de los Andes, Facultad de Economía, 30 octubre de 2010, Pág. 33

<sup>93</sup> Moderar, aplacar, disminuir o suavizar algo riguroso o áspero.

Figura 22 Bucaramanga: crecimiento urbano total, formal e informal, 1950-2000



Fuente: Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos - Diagnóstico y Estrategia Nacional

Bucaramanga nos presenta una situación bastante particular en la década del 50, y es que para esta época la ciudad no poseía desarrollos de tipo informal y durante la década siguiente estos representaron menos del 10% de los nuevos desarrollos, ocupando pequeñas áreas en los extremos norte y sur de la ciudad en las proximidades del perímetro urbano de la ciudad. Esta participación de desarrollos informales nunca supero el 30% de los desarrollos formales hasta después de los años 80, década donde los desarrollos informales pasaron a representar el 43% y el 48% de los formales en la década de los 90.

Durante la década del 60 se produce en área absoluta el mayor crecimiento de los desarrollos informales, estos nuevos desarrollos se originaron cerca de aquellos formados durante la década anterior cerca del perímetro urbano y cerca de los desarrollos de vivienda popular de origen formal. Algunos de los nuevos desarrollos informales en este periodo ocuparon áreas más alejadas hacia el norte de la ciudad, y áreas muy pendientes en el oriente de la ciudad.<sup>94</sup>

<sup>94</sup> Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos - Diagnóstico y Estrategia Nacional - Cities Alliance, Banco Mundial – BM Departamento Nacional de Planeación – DNP, Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, Bogotá D.C., Septiembre de 2007 Pág. 14-15

En el Cuadro 3 se presenta la estadística en relación al déficit habitacional de la ciudad de Bucaramanga, que representa el 22.7% del total de hogares, de igual forma se observa que el porcentaje referente al déficit cuantitativo supera en gran medida al cualitativo; es decir Bucaramanga presenta poca cobertura en la construcción de soluciones habitacionales dirigida a satisfacer las necesidades de cobijo de la población de bajos ingresos.

Cuadro 3 Déficit Convencional de Vivienda Bucaramanga, 2005.

Déficit convencional de vivienda  
Bucaramanga, 2005

CARACTERÍSTICA	CABECERA URBANA		RESTO		TOTAL	
	No.	%	No.	%	No.	%
Total hogares	136.252	100,0	1.726	100,0	137.978	100,0
Hogares sin déficit	105.953	77,8	709	41,1	106.662	77,3
Hogares con déficit	30.299	22,2	1.017	58,9	31.316	22,7
- Déficit cuantitativo	24.339	17,9	182	10,6	24.521	17,8
- Estructura	1.710	1,3	87	5,0	1.797	1,3
- Cohabitación	21.730	15,9	95	5,5	21.825	15,8
- Hacinamiento no mitigable	899	0,7	0	0,0	899	0,7
- Déficit cualitativo	5.960	4,4	835	48,4	6.795	4,9
- Solo estructura	165	0,1	72	4,2	237	0,2
- Solo hacinamiento mitigable	965	0,7	31	1,8	996	0,7
- Solo servicios	2.951	2,2	548	31,8	3.499	2,5
- Solo cocina	712	0,5	9	0,5	721	0,5
- Estructura y hacinamiento mitigable	0	0,0	9	0,5	9	0,0
- Estructura y servicios	306	0,2	78	4,5	384	0,3
- Estructura y cocina	51	0,0	5	0,3	56	0,0
- Hacinamiento mitigable y servicios	214	0,2	38	2,2	251	0,2
- Hacinamiento mitigable y cocina	200	0,1	16	0,9	215	0,2
- Servicios y cocina	134	0,1	10	0,6	144	0,1
- Estructura, hacinamiento mitigable y servicios	0	0,0	5	0,3	5	0,0
- Estructura, hacinamiento mitigable y cocina	0	0,0	0	0,0	0	0,0
- Estructura, servicios y cocina	197	0,1	13	0,8	210	0,2
- Hacinamiento mitigable, servicios y cocina	32	0,0	0	0,0	32	0,0
- Estructura, hacinamiento mitigable, servicios y cocina	36	0,0	0	0,0	36	0,0

Fuente: DANE. Censo 2005

Fuente: DANE. Censo 2005, citado en: Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC, Contexto Sectorial Bucaramanga – Santander. Actualizado a Noviembre de 2010.

“Hay ciudades para las que el *déficit cuantitativo* relativo al total de hogares es mayor al promedio de las trece principales áreas metropolitanas. Es el caso de Bucaramanga, Barranquilla y Bogotá que presentan el déficit más alto en este grupo de ciudades (16,0%, 15,0% y 14,6%, respectivamente); por el contrario, Medellín, Cali y Pereira tienen el déficit más bajo (5,8%, 6,4% y 7,9%,

respectivamente). Estos datos sugieren que la situación deficitaria de soluciones habitacionales no es un fenómeno coyuntural, sino estructural.”<sup>95</sup>

## **2.4 PDD PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL 2008-2011**

El plan de desarrollo departamental consciente de las condiciones sociales del área metropolitana de Bucaramanga infiere que el déficit de vivienda de interés social, es el problema común a los 4 municipios, que afecta a un gran número de santandereanos. El déficit se ha agravado en los últimos años, como consecuencia del desplazamiento y la pobreza extrema, que ha llevado a las comunidades a asentarse informalmente en cinturones de miseria de las ciudades, rondas de ríos y quebradas, taludes y bordes de escarpa. Frente a esta realidad, la preocupación no radica solamente en las condiciones de hacinamiento y falta de servicios públicos, sino también en la vulnerabilidad que presentan muchas viviendas ubicadas en áreas amenazadas por fenómenos de inundación, erosión o remoción en masa. Además reconoce que la acción institucional de control ha fallado, y se requiere promover una solución integral que posibilite la reubicación de esta población, la cual exige no solamente una elevada inversión pública, sino del diseño de un modelo adecuado de habitabilidad y servicios complementarios. En total, los municipios del AMB y Barrancabermeja, presentan un déficit cercano a las 8.500 viviendas, lo cual exige el trabajo mancomunado de los entes territoriales y el Gobierno Nacional, para identificar y ejecutar macroproyectos de vivienda social, que solucionen integralmente la falta de techo digno y de oportunidades de empleo para pagar una vivienda decente.<sup>96</sup>

El Plan de Desarrollo Departamental reconoce la incapacidad institucional en la presentación de soluciones integrales a esta problemática; bajo todo este panorama se aprecia que el criterio del ahorro programado en Colombia, no es el más apropiado debido, por ejemplo, a que las familias víctimas del desplazamiento forzado han abandonado sus tierras y fuentes de ingreso, situación que produjo reducción de sus ingresos y por ende la capacidad de ahorro. Similar situación

---

<sup>95</sup> Informe Económico de la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. No 16-mayo 2009, Pág. 2,3

<sup>96</sup> PDD PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL 2008-2011, ORDENANZA No. 08 (Mayo 30 de 2008) Pág. 85

sufren las familias de estratos uno y dos, quienes difícilmente logran que parte de sus bajos ingresos puedan ser destinados a un ahorro programado, lo que dificulta cumplir con este requisito. Ahora bien, si el ahorro, en llegado caso, se lograra, los requisitos para préstamos que exigen las entidades bancarias difícilmente pueden ser cumplidos por esta población.

### **3. NORMATIVIDAD QUE FUNDAMENTA LA LOCALIZACIÓN DE PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA**

#### **3.1 ANTECEDENTES**

Las problemáticas de vivienda expresados en el capítulo anterior, se convierten en un reto del gobierno local para mejorar la calidad de vida de los habitantes como lo expresa el POT (Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga) en las políticas de crecimiento urbano: “La ocupación y manejo del suelo urbano, se realizará con la aplicación de criterios de integración, autosuficiencia y equilibradas densidades territoriales. Se acometerán la renovación urbana de la Meseta de Bucaramanga, con el principio de que lo existente sea mejorado, lo nuevo se construya, y el patrimonio se conserve”<sup>97</sup>. En el municipio se ha identificado una alta demanda de soluciones habitacionales cuyo precio es inferior a los 50 SMMLV. El Plan de Desarrollo establece que esto es debido a lo siguiente:

- En el Departamento de Santander, el conflicto social y armado ha provocado el desplazamiento de alrededor de 55.000 personas, de las cuales aproximadamente 32.000 se han ubicado en la ciudad de Bucaramanga.
- Se observa que en el sector formal de la construcción de vivienda no existe oferta de soluciones habitacionales para la población que se encuentra en estrato uno; estas familias habitan en albergues temporales, invasiones o inquilinatos.
- Crecimiento de asentamientos subnormales o mal llamados invasiones en las zonas periféricas de la ciudad y principalmente en los sectores

---

<sup>97</sup> BUCARAMANGA. ALCALDIA. POT 2008-2011. Artículo 106

de Colorados, Vijagual, sector de Chimitá, Provenza, Morrórico, vía a Matanza y sectores perimetrales de la comuna 17; esta situación se ve acrecentada por las urbanizaciones piratas que inician proyectos de vivienda en zonas de amenaza alta y sin el cumplimiento de requisitos mínimos tanto urbanísticos como ambientales y en general en situación de ilegalidad.

- Ilegalidad en la tenencia de viviendas: Existen asentamientos intervenidos que no poseen título de propiedad y la mayoría se regula por las llamadas promesas de compraventa que no han sido elevadas a escritura pública y debidamente registradas por sus tenedores o poseedores y la mayoría de los cuales lo hace de buena fe, en esta situación se encuentran viviendas del sector del Café Madrid, María Paz, Villa Mercedes y el Cristal<sup>98</sup>.

**3.1.1 Medidas del gobierno para promover VIS** La política de vivienda de interés social VIS, busca mejorar la calidad de vida de las personas, por lo cual el municipio de Bucaramanga presenta solución a la petición de familias a la espera de un hogar, que les permita estar tranquilos con una vivienda digna. De acuerdo al POT en el Artículo 110 acerca de la Política de Vivienda; plantea mecanismos que eviten el desarrollo informal de viviendas para las familias de escasos recursos económicos, al mejorar las zonas construidas en vivienda con deficiencias en espacios públicos y redes de infraestructura, establecer programas de mejoramiento integral en las zonas de asentamientos humanos subnormales, generar mecanismos que permitan la participación del sector privado en la atención a la demanda de vivienda de interés social prioritaria VIP, en las áreas incluidas dentro del Perímetro Urbano.

---

<sup>98</sup> BUCARAMANGA. ALCALDIA. PLAN DE DESARROLLO 2008-2011, p. 57

El Plan de Desarrollo de Bucaramanga presenta las siguientes soluciones para construir vivienda y mejorar los barrios.

- **Nuevos desarrollos habitacionales** Para atender el déficit de vivienda en Bucaramanga, el Gobierno Municipal, procederá con especial énfasis en los estratos 1 y 2 con ingresos inferiores a 2 SMMLV con miras a evitar la ocupación espontánea e ilegal de asentamientos humanos, incrementando la participación de recursos del Municipio y el Departamento de Santander en el otorgamiento de subsidios de vivienda previo cumplimiento de requisitos.
- **Programa de mejoramiento integral de barrios** El programa pretende con el concurso de la comunidad, el mejoramiento, en primer lugar del entorno y posteriormente la intervención de las viviendas, con recursos de subsidios familiares para mejoramiento de las mismas y hábitat popular, ya existente.

**3.1.2 Urbanización ilegal** El Plan de Desarrollo 2008-2011 es consciente que la ciudad vive hoy por hoy las consecuencias de un modelo de crecimiento carente de mecanismos institucionales que permitan la asignación ordenada del territorio y de manera especial la atención de los sectores más necesitados de la población; un alto porcentaje del desarrollo urbanístico es ilegal debido a que existe gente que promueve estas construcciones ilegales y posteriormente legalizado por las autoridades pertinentes. La infravivienda<sup>99</sup> es el común denominador y todos los ciudadanos han sentido los altos costos sociales, económicos y ambientales que esta clase de desarrollos han generado.

---

<sup>99</sup> Vivienda que carece de las condiciones mínimas para ser habitada.

Los fenómenos ocurridos por las lluvias en períodos de invierno, son en parte, consecuencia de una falta de atención integral y coherente a una problemática tan seria como lo es la urbanización ilegal, pues aunque las entidades e instituciones directamente vinculadas con esta problemática, han aportado diversas iniciativas de solución, los resultados no han podido ser peores. De esta manera, los esfuerzos aislados y carentes de planificación integral no son la estrategia de solución para esta clase de situaciones. Se requiere en consecuencia, respuestas sencillas a problemas comunes, soluciones integrales a problemas complejos.

La CDMB (Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga) presenta como producto principal, la generación de un “banco de proyectos” a través del cual se planificarán los procesos de desarrollo en vivienda de interés social y atención a vivienda subnormal en el Área Metropolitana de Bucaramanga. Este problema que enfrenta la ciudad no es sólo de tipo urbano o legal, sino que el impacto social de esta condición trasciende a problemas de violencia que ocasiona el desplazamiento e inseguridad por la ubicación de los mismos, limitaciones en el desarrollo humano de sus habitantes por los constantes problemas de carencia de servicios públicos, zonas sociales, vías, equipamientos colectivos y por las condiciones físicas de los inmuebles.

Ante esta situación que afecta a la comunidad y a las actuaciones del Municipio, es fundamental la aplicación de una serie de procedimientos técnico-jurídicos que implican la incorporación al perímetro urbano y de servicios y la regularización del asentamiento humano, con el fin de darle el reconocimiento urbanístico, así como el reconocimiento legal de sus organizaciones comunitarias, e incorporarlo en los sistemas de planeación del municipio de Bucaramanga.

Adicionalmente, deben involucrarse al urbanizador, líderes comunales, veedurías ciudadanas y terceros que se ven afectados por las condiciones de estos asentamientos, que de alguna manera puedan apoyar el proceso; y por supuesto,

a través de acompañamiento técnico, jurídico y social, a los funcionarios competentes que manejan el procedimiento en la Oficina Asesora de Planeación, la CDMB, INGEOMINAS, las Empresas de Servicios Públicos y el Concejo Municipal.

### **3.2 USOS DEL SUELO**

El uso del suelo tienen diferentes enfoques de acuerdo a las características de las edificaciones a construir en determinados sectores de la ciudad y lo define el POT como la utilización que se le da a los elementos de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Los usos tienen su fundamento en el derecho de la propiedad y en ejercicio de sus libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como los usos dotacionales, que se determinan de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso y disfrute colectivo que pueden darse en la propiedad privada.

El Plan de Desarrollo de Bucaramanga establece el mal uso del suelo en asentamientos poblacionales en zonas subnormales carentes de infraestructura de servicios públicos, ubicadas en zonas de alto riesgo de inundación e inestabilidad por agentes erosivos propios de la divagación de los ríos en los valles del río de Oro y del río Frío; en zonas de recuperación para la preservación que presentan altas pendientes y condiciones de riesgo ante las amenazas erosivas y de inestabilidad, esto deteriora la calidad de vida de quien vive en esos sectores y ante eso, una correcta planificación puede evitar inconvenientes futuros debido al impacto social y ambiental que se genera en un sector determinado por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área y negativo, en el caso de que ocasione o propicie

deterioro de los mismos. Por lo general los usos permitidos tienen las dos características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos. Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- Impacto Ambiental. Se produce cuando se presenta deterioro del medio ambiente.
- Impacto Físico. Se produce cuando se alteran las condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- Impacto Social. Se produce cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una comunidad, en virtud de una actividad urbana.

**3.2.1 Lineamientos del uso del suelo** El gobierno municipal establece los lineamientos para la ocupación y uso del suelo, el POT adopta la ocupación y usos mediante acciones de las cuales se resaltan las siguientes:

- Prever el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano a proyectos urbanísticos que permita recuperar y promover la actividad residencial en el municipio de Bucaramanga para evitar el deterioro y despoblamiento del área urbana.
- Generar procesos de redensificación en actividad residencial de sectores del suelo urbano construidos y que por sus características físicas y funcionales permiten elevar los índices de habitabilidad.

- Generar procesos de renovación urbana en sectores que han perdido su vigencia, que permita la recuperación y mejoramiento de sus actividades y las condiciones de habitabilidad.
- Efectuar y aplicar las actuaciones urbanas que con lleven al desarrollo integral del uso y ocupación de suelo, para suplir las deficiencias en espacio público, y equipamientos comunitarios y urbanos<sup>100</sup>.

### **3.3 RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA**

Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de las áreas urbanas y en particular del área urbana principal, a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios y la descongestión del tráfico urbano.<sup>101</sup>

De acuerdo a lo anterior, el POT contempla las siguientes acciones:

- Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación urbana que tengan por objeto suplir las carencias de áreas y bienes de uso público y equipamientos colectivos.
- Desarrollar actuaciones públicas en infraestructura y equipamientos para la preservación de la zona histórica representativa de la ciudad.

---

<sup>100</sup> BUCARAMANGA. ALCALDIA. POT 2008-2011. Artículo 177

<sup>101</sup> Ibid.

- Promover el desarrollo y los proyectos renovación urbana por parte de los particulares de zonas deterioradas de la ciudad, utilizando los mecanismos plasmados en la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997.
- Promover mediante el desarrollo de normas complementarias al POT, la generación de procesos de densificación en vivienda a sectores de la ciudad construidos, que por sus características físicas, ambientales, urbanas, de localización y capacidad de prestación de servicios, poseen un potencial superior al de su actual utilización<sup>102</sup>.

### **3.4 PLANES DE RENOVACION URBANA EN BUCARAMANGA**

En Bucaramanga la renovación urbana juega un papel importante ya que cada día el terreno apto para construir vivienda dentro del municipio es escaso, las alternativas propuestas por el Plan de Desarrollo que a continuación se muestran, señalan proyectos de renovación urbana en general que son aplicables dentro del casco urbano de la ciudad:

**3.4.1 Plan Piloto de renovación urbana La Concordia** El Plan tiene por objeto promover el redesarrollo de una pieza urbana central del Área Metropolitana de Bucaramanga, con énfasis en la oferta masiva de vivienda dirigida a la población de estrato socio-económico medio. Cubre un territorio de 14.27 hectáreas en 18 manzanas de espacio predial privado y representa el 7% del total de área identificada en el POT como área de renovación urbana.

---

<sup>102</sup> BUCARAMANGA. ALCALDIA. POT 2008-2011. Artículo 111

Figura 23 Zona de Renovación Urbana La Concordia



Fuente: Informe Mesa Transversal de Infraestructura-Cámara de Comercio de Bucaramanga.

El sector posee excelentes condiciones de localización central, infraestructura completa de plan vial arterial y dotación de servicios públicos. Presenta muy baja utilización del suelo, alto deterioro ambiental, obsolescencia urbana y conflicto funcional por mezcla de usos incompatibles (vivienda, talleres, depósitos y bodegaje). Una primera aproximación al desarrollo del sector nos permite afirmar que en 7.10 hectáreas de espacio predial privado se podrían generar 3.000 apartamentos en edificios multifamiliares de 12 pisos y 76.000 metros cuadrados de zona empresarial. Existe interés del sector privado para adelantar el proyecto teniendo en cuenta los estudios hasta ahora adelantados por la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

**3.4.2 Plan Centro** El acelerado deterioro del Centro de la ciudad requiere de la actuación inmediata de la Administración con el propósito de recuperar espacios tradicionales y aprovechar equipamientos de la mayor importancia para los habitantes por su valor histórico y arquitectónico. En ese orden de ideas, la Administración propone la culminación de la restauración del Centro Cultural del Oriente, antiguo Colegio El Pilar y sede de la Asamblea Departamental, la adquisición y puesta en funcionamiento, mediante la conformación de una Fundación para el efecto del Teatro Santander y la articulación de tres parques de la ciudad, el parque Santander, parque Centenario y el parque Antonia Santos.

**3.4.3 Plan parcial<sup>103</sup> barrio Gaitán** Las dificultades de Bucaramanga en materia de oferta de terrenos para vivienda de interés social es evidente y el desarrollo desordenado de viviendas en sectores de amenaza por fenómenos de remoción en masa o de inundación, hacen imperativo que la municipalidad promueva proyectos, con la intervención de las empresas de servicios públicos en sectores urbanos con el fin de atender la demanda de Vivienda de Interés Social.

De esta manera y teniendo en cuenta la posibilidad de conectar a la Meseta de Bucaramanga, mediante un cable, con el Parque Industrial y el Aeropuerto Palonegro, se han identificado 16 manzanas, hoy dedicadas a actividades comerciales y de talleres para que puedan atender la demanda de vivienda de estratos 1 y 2.

**3.4.5 Plan parcial de renovación urbana “San Francisco” – Calzado de Bucaramanga** Igualmente se contempla el Plan parcial de renovación urbana en el sector de San Francisco, para lo cual se adelantarán los estudios respectivos a cargo del municipio de Bucaramanga.

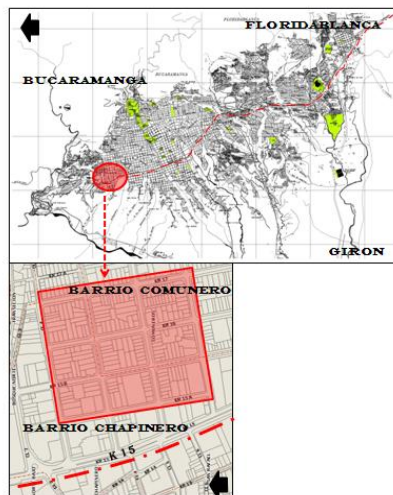
---

<sup>103</sup> Según el POT en el artículo 404, son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para las áreas del suelo urbano, la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana y para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, así como los macroproyectos y las operaciones urbanas especiales.

### 3.5 PROYECTO PARQUE COMUNERO

El proyecto Parque Comunero se encuentra enmarcado en la renovación urbana y no requiere de plan parcial; es una iniciativa que la promueve el INVISBU (Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga), que plantea construir vivienda de interés prioritario VIP, como lo ratificó<sup>104</sup> la Directora del INVISBU Silvia Johana Camargo Gutiérrez. Se encuentra ubicado (ver Figura 20) dentro del área urbana de la ciudad de Bucaramanga conectado con la vía principal norte sur, carrera 15-autopista Floridablanca cuya intervención se localiza entre los barrios Chapinero y Comunero con un total de 9 manzanas que representan un área de 52.612 m<sup>2</sup>.

Figura 24 Localización del Parque Comunero



Fuente: INVISBU. Presentación Normativa

Debido a que no hay un diseño arquitectónico definitivo de las viviendas se plantean aproximadamente 3600 apartamentos; ya que se encuentra en una convocatoria para las escuelas de Arquitectura del país con el fin de elegir el mejor diseño.

<sup>104</sup> Ver en línea

<http://www.vanguardia.com/historico/58722-el-parque-comunero-garantizara-3600-apartamentos-de-interes-social>

La Directora del INVISBU anunció “todo lo hemos concebido basados en el Plan de Ordenamiento Territorial, cumpliendo con todos los lineamientos, pues luego de un estudio de 300 hectáreas en la ciudad sólo encontramos viabilidad para el proyecto en cinco hectáreas del barrio Chapinero”<sup>105</sup>.

**3.5.1 Plan Parcial Parque Comunero** Este proyecto, como se enuncio anteriormente, no requiere plan parcial debido a que:

“El Plan Parcial debe aplicarse en aquellos casos previstos por el legislador o por los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre sujeto a la existencia de los sistemas estructurantes que delimitan el área de desarrollo. Como corolario de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, podemos decir que el plan parcial es entonces aplicable en suelo de expansión urbana, en macro-proyectos, en áreas con tratamiento de renovación urbana, en unidades de actuación urbanística o en las operaciones urbanísticas especiales previstas y adoptadas por los Planes de Ordenamiento territorial”<sup>106</sup>.

De esta manera y de acuerdo a lo dispuesto en la norma, no se requiere la aplicación de este instrumento para el desarrollo del Proyecto Parque Comunero ya que el sector a intervenir no está considerado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga como área objeto de Plan Parcial.

**3.5.2 Historia de Chapinero** En la narración presentada por columnista del periódico Vanguardia liberal Euclides Ardila Rueda, la historia de Chapinero inicio:

---

<sup>105</sup> Ibid.

<sup>106</sup> INVISBU. Parque Comunero. Citado en Documento Camacol. Presidencia Nacional. Foro Fedevivienda. Políticas de suelo y vivienda digna.

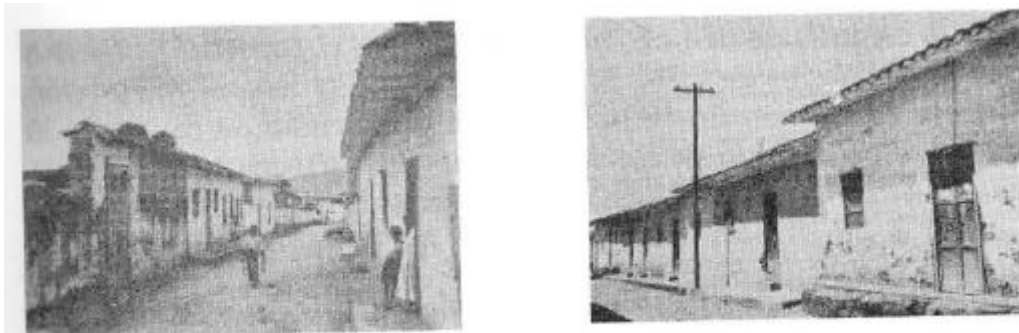
En una tienda en donde se hacían chapines; es decir sandalias de madera gruesa, inspiró hace 70 años el nombre de este sector. Y es que a Jairo Linares, el dueño del citado negocio, le decían Don 'Chapinero', pues su oficio no era otro distinto al de guarnecer este tipo de calzado. De manera irónica así se dio a conocer el que en su tiempo fuera el barrio más popular de Bucaramanga.

Chapinero tiene en su álbum el reconocimiento de un sector tradicional: el marco del monumento de la Virgen, el asilo San Rafael, la cercanía al Parque Cristo Rey y la carrera 15 le dieron ese prestigio. Sin embargo, el entorno del barrio tuvo un sorpresivo giro. Por allá en 1950 llegaron unos 'vecinos ruidosos' que desplazaron a los chapines. Las suelas de los zapatos fueron remplazadas por industrias, las cuales se abrieron campo a lado y lado de la 15. Por supuesto, los nuevos negocios les ofrecieron a los vecinos algo muy tentador: empleo. Las arroceras, los talleres de mecánica, los graneros y las comercializadoras de café clasificaron el barrio como un sector comercial.

De pronto, las ventas de las sandalias empezaron a darle pérdidas a Jairo Linares, Don 'Chapinero'. El ambiente ya no era el de la zapatería ni mucho menos el del vecindario alegre. Del pegante y las puntillas, se pasó al ensordecedor ruido y a la contaminación de las industrias, que a su paso, trajeron más comerciantes y más bullicio. Y con ellos llegó la zona de tolerancia. La famosa 'Cuarta' creció su popularidad con la misma rapidez que tuvo el zapato chapín. El transporte de vehículos de carga pesada, así como los problemas sociales, se anidaron en las cuadras que 'arrullaron' los prostíbulos, al punto que el vecindario empezó a cambiar de inquilinato.

Hoy día, los allí residentes están 'perdidos' en medio del comercio, las ventas ambulantes y la contaminación. Al parecer, el nombre de Don 'Chapinero' empezó a quedar por el piso. Es como si los chapines del desaparecido viejo Linares ya no pudieran guarnecer el montón de problemas sociales que se respiran en la 'Cuarta', en donde alguna vez se vendieron sandalias y hoy sólo se ofrecen cuerpos<sup>107</sup>.

Figura 25 Aspectos pueblerinos del barrio Chapinero 1945



Fuente: ALVARES FUENTES Jaime, RUEDA GOMEZ Néstor José: ESTRUCTURA URBANA DE BUCARAMANGA 1901-1930.

Se concluye que, el barrio Chapinero ha tenido transformaciones drásticas que con el paso de los años, se ha presentado un deterioro considerable en las costumbres del sector, por lo que la calidad de patrimonio cultural se ha perdido y ahora es un sector que requiere una transformación urbanística de fondo.

De acuerdo a las gestiones del gobierno local, el Alcalde de Bucaramanga sostuvo que obras como el sector de chapinero hacen parte de las estrategias de modernización que están implementando las grandes ciudades del mundo, adicional a esto expresa lo siguiente: "Nosotros no podemos habilitar por ejemplo 3.000 hectáreas de tierra desde Vijagual hasta Rionegro porque no hay dinero suficiente para llevar servicios públicos hasta allá, en vez de esto, nuestra solución

---

<sup>107</sup> Ver en línea

<http://www.vanguardia.com/historico/59709-asi-se-transformara-el-barrio-chapinero>

es seguir el ejemplo de las ciudades modernas, las cuales están tomando sectores deprimidos para declararlos bienes de utilidad pública y diseñar ciudades verticales”<sup>108</sup>. Esto da a entender que la renovación urbana puede ser viable económicamente porque se tiene la infraestructura de servicios públicos y vial, logra darle una mejor cara a la ciudad en sectores subnormales.

---

<sup>108</sup> Ver en línea  
<http://www.vanguardia.com/historico/58722-el-parque-comunero-garantizara-3600-apartamentos-de-interes-social>

#### 4. PROYECTO PARQUE COMUNEROS

El programa de renovación urbana a analizar en este trabajo es el proyecto Parque Comuneros. Este proyecto, se presenta como el único, hasta el momento, que pretende cumplir con el objeto de otorgar soluciones de viviendas a familias de bajos recursos, bajo el esquema de vivienda de interés prioritario.

Figura 26 Propuesta Urbana



Fuente: INVISBU. Parque Comunero

Aunque este proyecto involucra aspectos Sociales, Técnicos, Ambientales y Económicos, el análisis que haremos será a nivel técnico y social. Esto porque la formación como ingenieros civiles que hemos recibido nos permite analizar la técnica y, al mismo tiempo, involucrar el aspecto social, ya que toda construcción va dirigida a satisfacer una necesidad social; es decir mejorar la calidad de vida de quien la habita. Empezaremos con la presentación de algunas generalidades del proyecto:

## 4.1 INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la información suministrada por el INVISBU en el Plan de manejo Ambiental (PMA)<sup>109</sup>, el proyecto tiene los siguientes aspectos generales:

**4.1.1 Localización General del Proyecto** El proyecto se ubica entre las carreras 15, 16 y 17 con calles 4, 5, 6 y 7 Barrio chapinero Municipio de Bucaramanga.

Área de intervención: 52.612 m<sup>2</sup>

Destinación: Vivienda-Comercio

**4.1.2 Población actual** De acuerdo con las encuestas realizadas por el Departamento de Gestión Social del INVISBU, en los 231 predios que serán afectados habitan 193 hogares con una población de 1000 habitantes. Así mismo se contabilizan aproximadamente 120 habitantes de la calle en el área de influencia.

**4.1.3 Población futura** Este proyecto será destinado a la construcción de 15 edificaciones con 20 pisos o niveles para cada una. Contará con 12 unidades de vivienda por piso dando así 240 apartamentos por edificio, generando 3600 unidades de vivienda con población futura de 18000 habitantes.<sup>110</sup>

**4.1.4 Diseño arquitectónico** El proyecto contara con 4 tipos de vivienda: el tipo A1 con un área de 41.79 m<sup>2</sup>, el tipo A2 con un área de 43.12 m<sup>2</sup>, el tipo A3 con una área de 43.92 m<sup>2</sup> y el tipo A5 con una área de 30.18 m<sup>2</sup>. La configuración arquitectónica de las soluciones de viviendas se muestran en la figura 22.

---

<sup>109</sup>Ver en línea:

[http://www.revistaescala.com/attachments/348\\_PLAN%20DE%20MANEJO%20AMBIENTAL%20PROYECTO%20COMUNE%20ROS.pdf](http://www.revistaescala.com/attachments/348_PLAN%20DE%20MANEJO%20AMBIENTAL%20PROYECTO%20COMUNE%20ROS.pdf)

Figura 27 Planos arquitectónicos de las viviendas del Parque Comunero



Fuente: INVISBU. Parque Comunero

#### 4.1.5 Requisitos<sup>111</sup> para adquirir vivienda en Parque Comunero

- No poseer vivienda, (Se exceptúan los residentes de las nueve manzanas que conformarán el proyecto.)
- Disponer de una cuenta de ahorro programado con 4'000.000, para iniciar el proceso de postulación. En el Fondo Nacional del Ahorro o en las siguientes entidades financieras: Davivienda, Banco Caja Social, Colmena, Banco Agrario, BBVA, entre otros.
- Preferible aunque no necesario disponer de subsidio de vivienda de la Nación. En caso de no tenerlo, deberá sumar al ahorro programado un 20% adicional como cuota inicial.
- Disponer de un cupo de crédito por el saldo de la vivienda (70 smlv) menos el ahorro programado el resto de la cuota inicial y/o el subsidio de vivienda.

## 4.2 ASPECTOS TECNICOS

**4.2.1 Geología** En el mapa de micro zonificación indicativa del Área Metropolitana de Bucaramanga, el terreno se encuentra localizado en la Zona 8A (ver figura 28 Y 29) que corresponde a Zona susceptible a deslizamientos activos en el norte de Bucaramanga. Sin embargo, se debe realizar un estudio minucioso de suelos en el área a construir para precisar el concepto.

El perfil del terreno (lote seleccionado) está conformado por un depósito de arcillas arenosas del miembro “finos” de la formación Bucaramanga, de coloración marrón, amarilla y rojiza, con gravas y cantos a partir de 2,5 metros de profundidad.

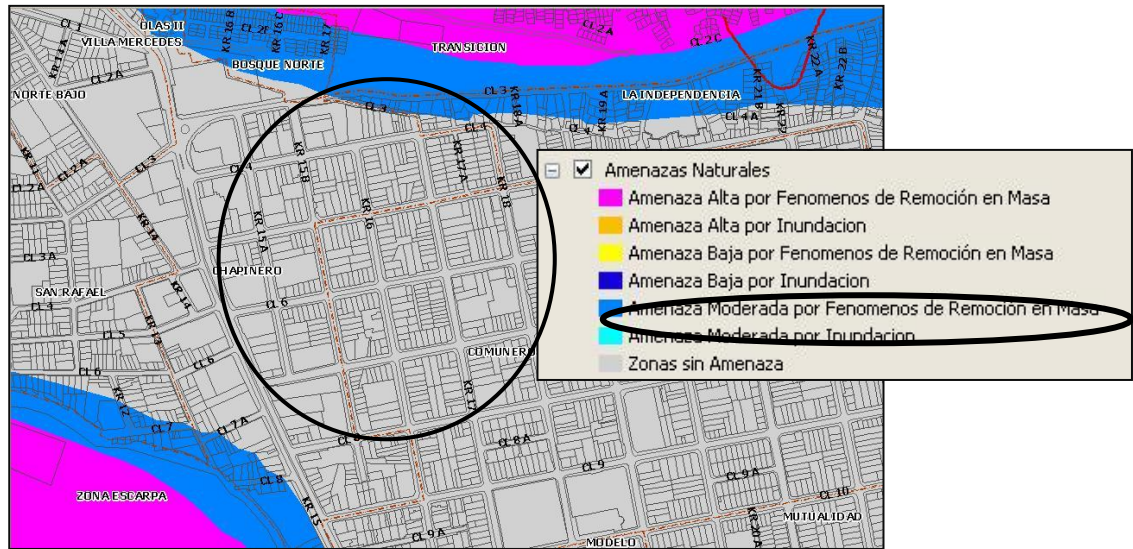
---

<sup>111</sup> Ver en línea:

<http://www.concejodebucaramanga.gov.co/RESPUESTAS%20%202010/PARQUE%20COMUNERO%20PRESENTACION.pdf>

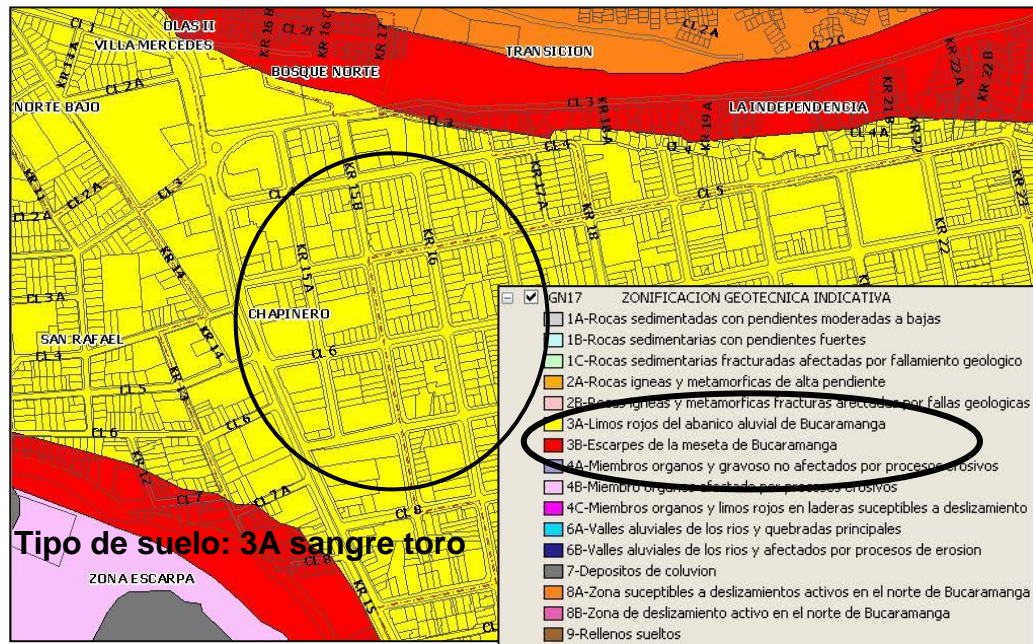
Presenta estado de consistencia firme a duro en toda la profundidad investigada y tiene aptitud para soportar las cargas del proyecto.

Figura 28 Mapa de zonas de amenazas naturales



Fuente: Estudio Parque Comunero

Figura 29 Mapa de Zonificación Geotécnica



Fuente: Estudio Parque Comunero

**4.2.2 Tectónica y Sismicidad** De acuerdo con las anteriores apreciaciones, el sitio elegido para la construcción Parque Comunero es a la entrada de la vía al mar y cerca del barrio La Independencia, se le considera de alto riesgo por estar ubicado dentro del campo de actividad de las fallas de Bucaramanga y Suárez. Está localizada en una zona de alto riesgo sísmico<sup>112</sup>, de modo que no deben ignorarse las normas que sobre el particular debe aplicarse en el diseño sismorresistente para la construcción de las diferentes edificaciones en este tipo de zonas.

**4.2.3 Geomorfología** El sitio seleccionado para la construcción en términos geomorfológicos se distingue entonces, de norte a sur, primeramente un escarpe de erosión (terrenos de alta pendiente que miran y descienden hacia el río Suratá), y un territorio a modo de plano ligeramente inclinado perteneciente a la meseta de Bucaramanga y al sur las laderas de la cabecera de la microcuenca que nace abajo y al occidente de la calle 4 norte.

El sitio para la construcción de vivienda se localiza en la escarpa norte de la meseta de Bucaramanga, cuyas aguas drenan hacia el río Suratá en terrenos de la cuenca baja de este importante tributario que a aproximadamente 2 kilómetros de distancia hacia el noroccidente se une con el río de Oro, para continuar con el nombre de río Lebrija.

**4.2.4 Parámetros para el Diseño de Cimentaciones** En el sector ya se realizó un estudio de suelos, el INVISBU contrato con la firma Geotecnología Ltda. La elaboración del estudio preliminar para determinar las características geotécnicas del suelo, la capacidad portante del terreno y las posibles características del sistema de cimentación de los edificios. Se elaboraron 10 sondeos en distintos puntos del sector, encontrando suelos competentes entre 1.50 y 3.00 mts de

---

<sup>112</sup> Según las normas Colombianas de Diseño y Construcciones Sismo Resistente, NSR-10 Bucaramanga se encuentra en la región 6, definida como una zona de amenaza sísmica alta.

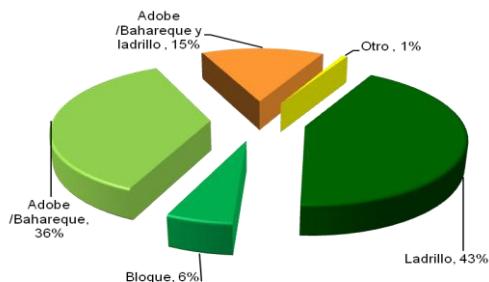
profundidad y una capacidad portante de 25 ton/m<sup>2</sup> que hace viable el terreno para la construcción proyectada. En el momento de elaborar los diseños del proyecto se deberán realizar los ensayos definitivos cumpliendo con las características y especificaciones de la NSR-10.

En consulta realizada al Ingeniero Jaime Suárez acerca de la viabilidad técnica del proyecto, manifestó que el suelo es apto para este tipo de estructuras que se plantean construir y que la escarpa no va a generar inconvenientes en el suelo.

**4.2.5 Disponibilidad de Servicios Públicos** El predio posee disponibilidad de conexión al alcantarillado por medio del colector de las carreras 15, 16, 17 y allí mismo, en materia de agua potable, posee disponibilidad en el punto de empalme de dichas carreras. Así mismo cuentan con Aseo, energía eléctrica, gas combustible, telefonía, Internet, TV por cable.

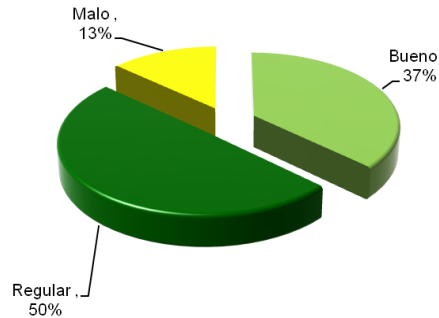
**4.2.6 Características de los inmuebles actuales** Se tiene que actualmente el sector presenta un porcentaje 36% considerable de vivienda con materiales en Adobe y Bahareque. Paralelamente se observa el estado de estas viviendas que en gran parte representa un porcentaje de 63% entre las regulares y las malas con respecto a las viviendas en buen estado. (Ver Figura 30 Y 31)

Figura 30 Materiales predominantes paredes



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

Figura 31 Estado de las viviendas



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

**4.2.7 Movilidad vial del sector** La localización del Parque Comunero posee una ubicación estratégica (Ver Figura 32) en aspectos de movilidad. Se encuentra aproximadamente a cien metros de una de las arterias viales de Bucaramanga, la carrera 15, que cuenta con vías que atraviesan el proyecto en todas las direcciones; esto último permite el acceso vehicular por distintos puntos, contando además con un sistema de transporte masivo que pasa por la arteria vial y que busca ser la solución para muchas personas poder llegar a tiempo a los sitios de trabajo, estudio, etc.

Figura 32 Vías del sector



Fuente: INVISBU. Parque Comunero

**4.2.8 Zonas de parqueo** El proyecto establece 1 parqueadero por cada 7 unidades de vivienda para un total de 514 parqueaderos y 1 parqueadero para

visitantes por cada 12 unidades de vivienda quedando 300 parqueaderos adicionales. En total serian 814 parqueaderos con un área aproximada de 10.749 m<sup>2</sup>. Ver Cuadro 4.

Cuadro 4 Área de parqueadero

Parqueaderos	Área m	Cantidad unidad	Observaciones
Parqueaderos Normativa		814	NORMATIVA 1/7RESIDENTES; 1/12VISITANTES
Parqueaderos Propuestos	10748,86	859,91	Cumple con la norma; 46 Adicionales
Área de Cupo Parqueo	12,50		

Fuente: PMA Parque Comunero

#### 4.3 AVANCE DEL PROYECTO

El 30 de Diciembre de 2010, se dio a conocer que el Parque Comunero cuenta con recursos de 162.176.000.000 de pesos m/cte. para su construcción: “Fernando Vargas Mendoza, alcalde de Bucaramanga, confirmó el 30 de diciembre de 2010, el aporte y aseguró, de paso, que con ese presupuesto quedarán garantizadas nuevas soluciones de vivienda para la comunidad de los estratos 2 y 3”<sup>113</sup>.

El jueves 27 de enero de 2011 en la ciudad de Bogotá, se dio a conocer el veredicto del jurado del concurso Renovación y Hábitat Social en Bucaramanga CONVIVE V, en el que participaron 24 universidades de Colombia y Ecuador con 37 propuestas.

<sup>113</sup> Ver en línea

<http://www.vanguardia.com/santander/bucaramanga/87134-garantizan-recursos-para-construccion-del-plan-de-vivienda-en-chapinero>

El jurado decide otorgar el primer premio al proyecto con el código PA9<sup>114</sup> por su respuesta innovadora e integral a la problemática planteada, haciendo una integración predial general, que sin embargo respeta la estructura urbana existente.

Cabe destacar elementos particulares como el coherente y riguroso análisis regional y zonal logrado a través de una lectura de tramas y mallas superpuestas evidenciando el rigor investigativo y su indudable aporte al ejercicio proyectual y al problema planteado.

Se resalta el sentido del lugar que tiene el proyecto, manifestado en la generación de un espacio urbano adecuado con la propuesta y con el barrio. Por otra parte, el desarrollo de las variadas tipologías, densidades apropiadas, usos adecuados y la volumetría planteada, son ajustadas gracias a un concienzudo rigor investigativo y ejercicio proyectual<sup>115</sup>.

#### **4.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS TECNICAS DEL PROYECTO**

En caso que el proyecto se materialice posiblemente se pueden derivar los impactos positivos y negativos referentes al aspecto técnico que traerá consigo esta implementación.

**4.4.1 Ventajas del suelo** De acuerdo a la información técnica del suelo extraída del Plan de Manejo Ambiental (PMA) del proyecto parque comunero, se considera que la conformación de los suelos son aptos; ya que posee una capacidad portante de 25 T/m<sup>2</sup> que permiten edificar las estructuras propuestas.

---

<sup>114</sup> Institución Universitaria CESMAG. Alumnos: Alex Calderón Rodríguez, Cesar Coral Tapia, Diego Camilo Ojeda Andrade, Jhonatan Pantoja Quevedo, Carlos Tarapuez Rosero.

<sup>115</sup> Ver en línea [http://www.revistaescala.com/index.php?option=com\\_content&view=section&layout=blog&id=17&Itemid=37](http://www.revistaescala.com/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=17&Itemid=37)

**4.4.2 Ventajas redes de servicios públicos** El proyecto permitirá renovar las redes de servicios públicos que actualmente dispone la población del sector permitiendo que se eviten las posibles consecuencias que a continuación enunciamos:

- **Instalaciones sanitarias**

El factor económico y el desinterés de algunos de los dueños de las viviendas antiguas hacen creer que la infraestructura de servicios públicos que poseen en las casas se encuentra en buen estado. Por ejemplo, por la experiencia adquirida de las personas que han cambiado las redes sanitarias, se ha encontrado con tubos de asbesto, cemento o de gres, y rotas en algunos puntos, o desajustas a causa de raíces de árboles que se tienen en solares o antejardines; esto hace que se infiltre estas aguas en el suelo y generen socavación provocando posibles hundimientos en algunos sectores de la casa con alteraciones en la cimentación generando una posible pérdida de la resistencia de la estructura.

- **Redes eléctricas**

Muchas de las viviendas con el paso del tiempo han sido reformadas sin ningún tipo de consideración en el aumento de los voltajes en la red eléctrica. Esto podría generar sobrecargas con el peligro de que falle un elemento del sistema y generar un corto circuito que de no ser controlado - o dependiendo de la magnitud-, pueda generar un incendio.

- **Red de gas natural**

Las redes de gas y las conexiones “*hechizas*” para las familias que deciden arrendar habitaciones en sus casas con el fin de obtener un ingreso adicional, les colocan estufas a gas con mangueras que no están permitidas por la respectiva empresa de servicio público. Esto puede presentar roturas en éstas, ocasionando fugas que de acumularse el gas en

un sitio cerrado causa intoxicación y, en el peor de los casos, provocar una explosión.

- **Instalaciones hidráulicas**

En el caso de las redes de acueducto, muchos de los tubos pueden estar descompuestos como es el caso de los tubos galvanizados y en algunos puntos presentar fugas de agua que generan humedades y pueden producir daños a nivel arquitectónicamente y estructural. Además, un factor predominante es el gasto de agua innecesario y el costo que representa hoy en día desperdiciar el agua potable.

**4.4.3 Desventajas de la disposición final aguas residuales** La PTAR de Río Frío sirve al 11% de Bucaramanga y 100% de Floridablanca<sup>116</sup>. Las aguas residuales del sector actualmente no cuentan con un tratamiento a través de una PTAR (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales), las cuales van a parar a una estructura disipadora (ver Figura 33) y luego desemboca al Río de Oro en el Municipio de Girón. La población futura que generaría el proyecto conllevaría a producir una mayor descarga de aguas residuales contaminantes para el río.

Figura 33 Estructura de entrega de aguas residuales



Fuente: Documento Ampliación y Modernización Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Río Frío Girón – Santander

---

<sup>116</sup> Ver en línea

<http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Portals/0/archivos/documentos/GCRP/Presentaciones/Ampliacion%20y%20Modernizacion%20Planta%20de%20Tratamiento%20de%20Aguas%20Residuales%20R%20de%20Fr%20de%20Gir%20de%20Santander.pdf>

**4.4.4 Ventajas de la Estructura** Los edificios que se proyectan construir se rigen bajo la norma sismo resistente NSR-10, norma que permite brindarle seguridad a los futuros residentes

Las viviendas actuales del sector, en su mayoría, presentan un alto grado de vulnerabilidad estructural debido a que fueron construidas con materiales que hoy en día son obsoletos y se encuentran en muy mal estado. Este tipo de viviendas antiguas pueden llegar a tal punto que podrían representar un riesgo inminente para los ciudadanos que circulan cerca a estas estructuras además de sus propios habitantes, ya que con el paso de los años se pueden presentar goteras en los techos que van desgastando los muros de adobe y los van debilitando, colocando en riesgo la integridad física de los habitantes de la casa.

#### **4.4.5 Movilidad**

- **Ventajas**

La localización del proyecto es estratégica ya que se encuentra cerca de una arteria vial y en conjunto con el plan de reestructuración del sistema de transporte masivo, constituyen los ejes principales sobre los cuales se iniciara el nuevo desarrollo urbanístico de Bucaramanga.

- **Desventajas**

Con respecto a los 814 parqueaderos proyectados, se considera que éstos pueden generar traumatismo en el tránsito vehicular al presentarse el caso crítico en que la mayoría de los residentes tengan vehículo lo que generaría congestiones en la vía pública. Además hay que considerar los vehículos de los visitantes que deseen estacionarse y transitar cerca del proyecto.

## 4.5 ASPECTOS SOCIALES DEL PROYECTO PARQUE COMUNERO

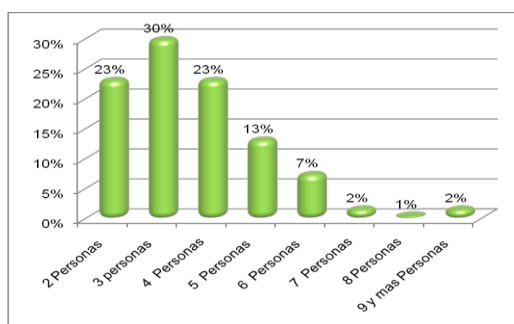
El Componente Social se afectará con el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas ya que es el receptor directo de los efectos negativos y positivos que generará el proyecto.

A continuación se presentan algunas generalidades de los aspectos sociales del proyecto obtenidos por el INVISBU a través de una caracterización socio económica de la población afectada en los barrios Chapinero y Comuneros.

**4.5.1 Numero de predios afectados** De acuerdo a la ficha predial, la cantidad de predios afectados por el proyecto son 211. Sin embargo, la ficha social presenta 231 predios, es decir 20 predios adicionales que inicialmente no estaban contabilizados. Cabe resaltar de los 231 predios, 137 están dispuestos a vender, 45 no están con interés de vender y 47 no se han contactado.

### 4.5.2 Dimensión social

Figura 34 Número de integrantes por familias

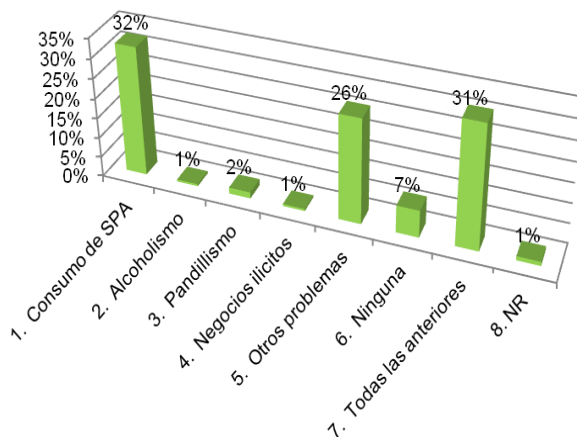


Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la Figura 34 se aprecia que el 30% lo conforman hogares de tres personas, seguido del 23% que tienen dos integrantes y otro 23% con hogares conformados

por 4 personas. Se tienen entonces un total de 145 familias aptas para habitar los apartamentos del Parque Comunero.

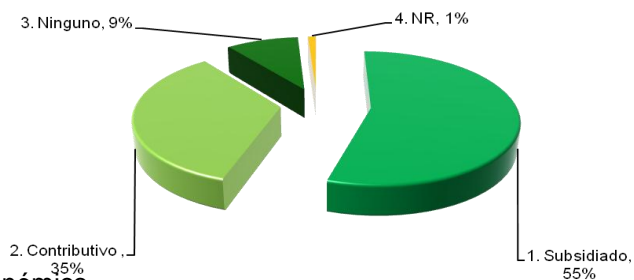
Figura 35 Problemáticas sociales



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

La Figura 35 muestra que en el área de intervención, uno de los problemas sociales predominante, es sin duda el consumo de Sustancias Psicoactivas (SPA), especialmente por parte de los indigentes que habitan la zona. Igualmente es significativo el 31% de familias que consideraron la opción todas las anteriores y el 26% correspondiente a otros problemas que básicamente hacen alusión a respuestas combinadas de los problemas señalados aunque no sean todos. Además se observa la presencia de actividades ilícitas, entre ellas la venta y consumo de drogas.

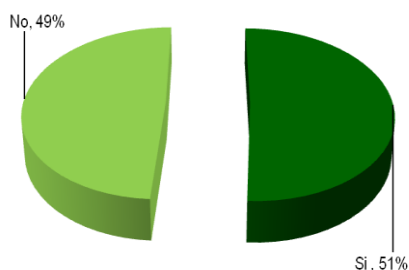
Figura 36 Afiliación a la seguridad Social



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la figura 36 se observa que la mayor parte de jefes de hogar o madres cabeza de hogar pertenecen al régimen subsidiado con el 55%, seguido 35% régimen contributivo y una pequeña parte de la población, el 9% (18) personas no tiene ningún tipo de seguridad social.

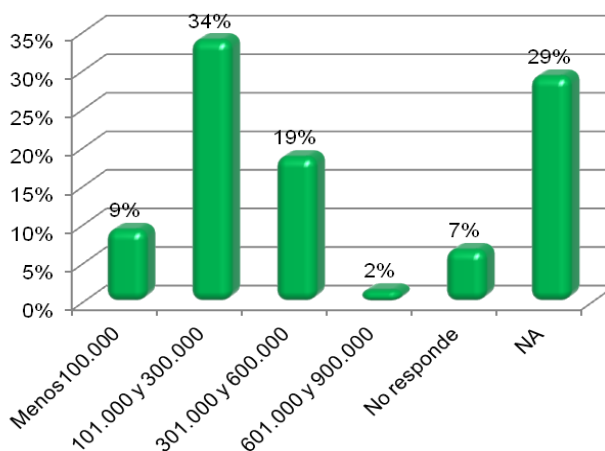
Figura 37 Hacinamiento en viviendas



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la Figura 37 se puede apreciar que aproximadamente la mitad de los predios utilizados para vivienda presentan hacinamiento.

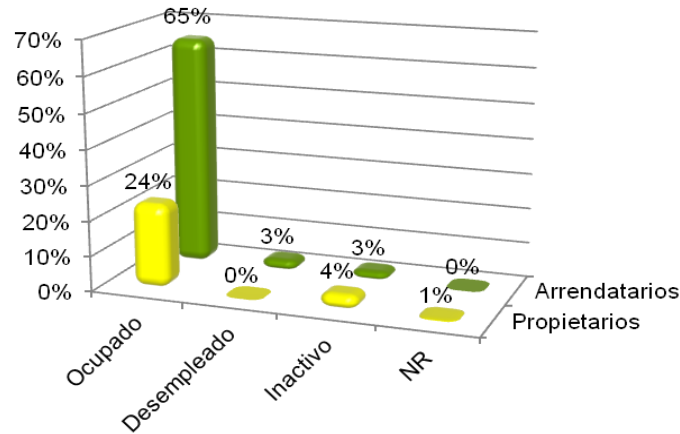
Figura 38 Canon de arrendamiento



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

De la Figura 38 se puede apreciar que de las 191 familias encuestadas, el 34% de las familias pagan arriendo entre \$101 mil pesos y \$300 mil pesos m/cte.

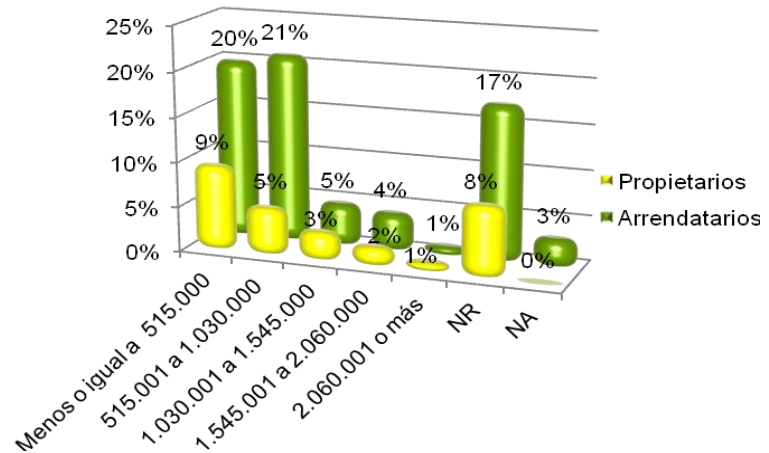
Figura 39 Ocupación propietarios y arrendatarios



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la figura No 39 se observa que de los 191 jefes de hogar 171 se encuentran laborando. Igualmente se observa que el porcentaje de desempleados es del 3% y se encuentra dentro del grupo de los arrendatarios. Los inactivos son amas de casa, adultos mayores y pensionados.

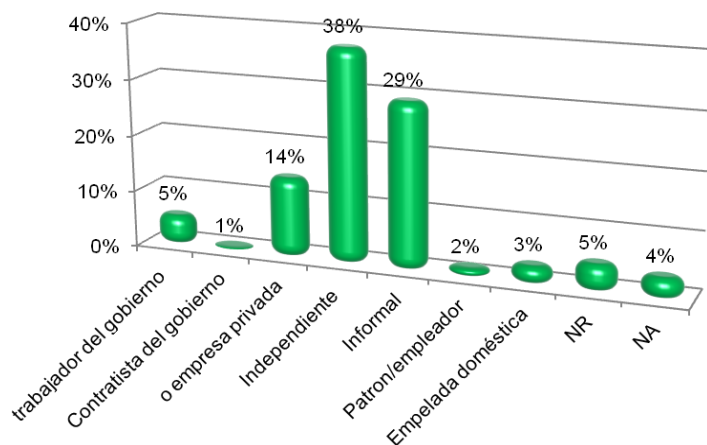
Figura 40 Ingresos propietarios y arrendatarios



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

La figura 40 muestra que los ingresos de gran parte de los jefes de hogar en la zona son igual o menor a un salario mínimo correspondiente al 29%, es decir 56 Jefes de hogar, seguido del 26 % que corresponde a 50 jefes de hogar cuyos ingresos se ubican entre uno y dos salarios mínimos.

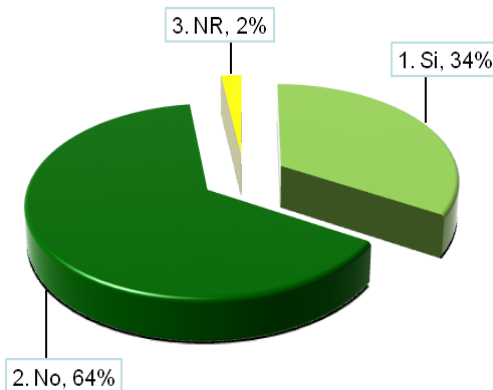
Figura 41 Jefes Ocupación laboral



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la figura 41 se observa que la mayor parte de los jefes de hogar o madres cabeza de familia se desempeñan como independientes e informales con 67%, independiente con un 38% e informal con el 29%.

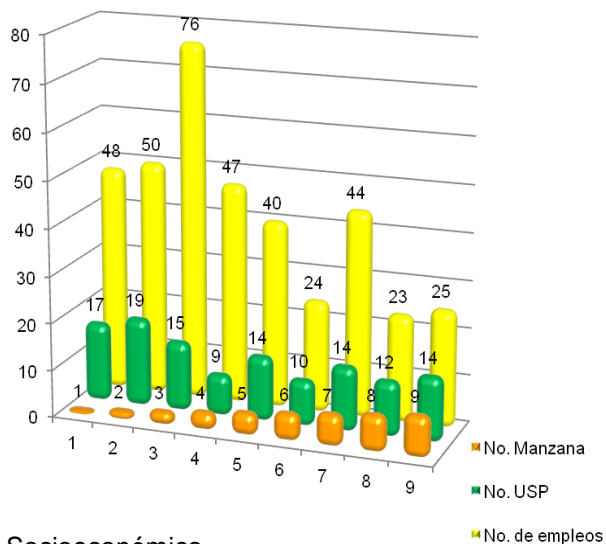
Figura 42 Viviendas con actividad económica



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la Figura 42 se aprecia que de las 191 unidades sociales encuestadas el 34%, desarrolla algún tipo de actividad económica en la vivienda.

Figura 43 Empleos generados actuales en el sector



Fuente: INVISBU. Estudio Socioeconómico

En la figura 43 se puede apreciar que de las 124 unidades sociales productivas estas se encuentran distribuidas en 9 manzanas que generan un total de 377 empleos. Cabe resaltar que la manzana 3 genera más empleos (76).

#### 4.6 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS ASPECTOS SOCIALES

Las siguientes apreciaciones con respecto a las ventajas y desventajas del proyecto en los aspectos sociales, solo se consideran desde la base de la implementación del mismo.

#### **4.6.1 Ventajas**

- Con respecto a las problemáticas sociales, los índices que señalan el estudio en la figura 35 se reducirían debido a que la renovación del sector podría permitir que muchos de estos problemas sean mitigados, entre esos, reducir la violencia por problemas relevantes como la drogadicción, indigencia y el pandillismo.
- Los hogares de composición familiar menores a 4 integrantes, podrían encontrar en el proyecto parque comunero una solución habitacional cómoda.

#### **4.6.2 Desventajas**

- Existe, de acuerdo a la figura No 37, un elevado número (51%) de familias del sector que actualmente viven en hacinamiento. Teniendo en cuenta que el parque comunero ofrecería soluciones de vivienda a lo sumo de 44m<sup>2</sup> y en el supuesto que las familias en las anteriores condiciones compraran en el proyecto, esto no representaría una solución a la problemática de hacinamiento.
- como se observo en la figura 42 una gran parte (34%) de las familias del sector han constituido negocios durante años en sus hogares, algunas actividades comerciales que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) no permite en la zona y otros que si están reglamentados. Si los propietarios no logran acceder a los locales que plantea el proyecto, ya sea que no puedan sufragar los costos de adquisición del local o que las áreas ofertadas no cumplan los requerimientos que actualmente poseen estos negocios, se verían afectados los trabajadores ya que estos negocios en su mayoría generan empleos 76%; si no se lograra seguir realizando las actividades económicas esto conllevaría al despido y posteriormente

contribuir a la alta tasa de desempleo que sufre el país, con consecuencias negativas en las familias que depende de la actividad económica.

- Teniendo en cuenta los resultados en las Figura 39 Ocupación propietarios y arrendatarios, permite observar que un alto porcentaje de la población del sector se encuentra laborando 89%, de los cuales el 29% obtienen ingresos menores o iguales a un salario MMLV; además la figura 36 de afiliación social, donde se aprecia que un 35% poseen la seguridad social del estado, se puede inferir que la mayor proporción de la población que registra la encuesta posee un trabajo informal; situación que no garantiza ingresos económicos estables para los hogares que se encuentran en esta situación. Además se aprecia que el canon<sup>117</sup> de arrendamiento de la mayor cantidad 34% de los residentes pagan entre 100 y 300 mil pesos.
- Con respecto a la posibilidad de adquirir vivienda en el Parque Comunero, la informalidad laboral no garantiza una capacidad de ahorro programado y una capacidad financiera ante una entidad bancaria; estos aspectos son relevantes a la hora de ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda de interés social. Toda esta situación nos permite predecir que gran parte de la población del sector a intervenir, así mismo, la población vulnerable de otros sectores que cuenten con las mismas características, no lograrían acceder a una solución de vivienda en parque comunero bajo la política de vivienda de interés prioritario.

---

<sup>117</sup> Precio que se pague por el arriendo de un inmueble por parte del arrendatario al arrendador.

## 5. CONCLUSIONES

Los grandes aportes al desarrollo urbano en Europa y América durante el siglo XIX y XX influenciaron la configuración de las ciudades del territorio colombiano, e indudablemente Bucaramanga adoptó inicialmente estos aportes dentro de su estructura urbana, que posteriormente fue perdiendo por diversos factores de tipo económico, político, social, entre otros; factores que aceleraron el crecimiento poblacional lo que conllevó a generar un desarrollo urbano desordenado.

Las políticas nacionales de vivienda popular y la aplicación de estas a través de las entidades gubernamentales, hoy en día, no han logrado darle solución eficaz al alto déficit que padece el país con respecto a este tipo de vivienda que busca dar una solución de habitación a la población más vulnerable.

El déficit de suelo que vive Bucaramanga y otras ciudades del país, han conllevado a que se establezcan políticas nacionales, como los programas de renovación urbana, que tienen por objeto dar un uso racional del suelo urbano mediante la transformación y densificación de algunas zonas deprimidas o subutilizadas, designadas según el Plan de Ordenamiento Territorial de cada Ciudad, con el objeto de ofrecer soluciones de vivienda que mitiguen el déficit habitacional que sufre el país.

La implementación de vivienda popular en terrenos de expansión urbana resulta onerosa porque se carece de servicios públicos e infraestructura vial; además perjudica a los habitantes ya que quedan aislados de los centros de desarrollo de las ciudades; debido a esto, la norma establece la promoción de los programas de renovación urbana.

Desde el aspecto técnico cabe resaltar que los estudios realizados para el proyecto Parque Comunero, muestran viabilidad geotécnica para la edificación de

la estructura que se plantea. Con respecto a las redes sanitarias, no queda claro en el PMA del proyecto, la disposición final de las aguas residuales de la población futura que pueda generar el proyecto, dado que hoy en día, las aguas generadas en la comuna 3 fluyen a través de una estructura ubicada en la escarpa noroccidental de Bucaramanga que se encargan de conducir las hasta el Río de Oro, generando la contaminación del mismo.

Como conclusión desde el aspecto social, se considera que la convivencia en el hogar pueda verse afectada, cuando este se traslade al proyecto, debido al cambio producido al pasar de viviendas amplias a apartamentos cuyas áreas reducidas pueden afectar a nivel emocional las actitudes de sus habitantes causando posibles hacinamientos que impidan obtener un ambiente agradable.

La interacción de la población que habitaría el proyecto se presume que pueda ser una población vulnerable de bajos recursos económicos, en condición de desplazamiento forzoso, de bajos niveles educativos, con altos niveles de violencia en sus diferentes formas, intolerancia, dominio de territorio; sumada a las diferentes culturas, razas, ideologías políticas, tendencias religiosas etc., se presume que podrían desencadenar un ambiente solidario, debido a las diversas características que tienen en común, o llegar a formar un conflicto interno que pueda afectar a la población aledaña.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social que se llevan a cabo en todo el territorio nacional, no garantizan que la población a la que está destinada pueda acceder a estas viviendas, debido al incumplimiento de una serie de requisitos establecidos por las entidades bancarias; ya que los ingresos generados por los empleos en algunos casos no permite generar ahorro programado.

## **6. SUGERENCIAS**

Seria conveniente que la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad Industrial de Santander promueva dentro del programa de formación de pregrado del estudiante, asignaturas electivas referentes a urbanismo y arquitectura con el objeto de comprender la interacción de los desarrollos urbanos con la población, de tal forma que permita generar una visión integral en todos los aspectos relacionados con la construcción.

La Universidad Industrial de Santander, a través de sus diferentes Escuelas, debería incentivar y concientizar a los estudiantes de los diferentes programas académicos que son afines a proyectos de vivienda popular, para que conformen grupos interdisciplinarios de investigación que puedan participar activamente en la proposición de soluciones a las problemáticas de vivienda popular que padecen las poblaciones vulnerables de nuestra ciudad.

## BIBLIOGRAFIA

- ACEVEDO RESTREPO, Luís Fernando. Análisis Urbano-Ambiental Como Herramienta Para El Desarrollo Del Plan Parcial Del Área Urbana De San José, Manizales. Revista M Vol 5, Pág. 16
- ALVARES FUENTES Jaime y RUEDA GOMEZ Néstor José. Estructura Urbana De Bucaramanga 1901-1930. Trabajo de Grado Historiador. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander. Faculta De Ciencias Humanas. Escuela de Historia, 1999, p. 4
- AMPLIACION Y MODERNIZACION PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES RIO FRIO GIRÓN – SANTANDER BALANCE STAR - PISAB (1983-2008) EMPAS- CDMB.
- Área Metropolitana De Bucaramanga. Disponible en Internet: <http://www.amb.gov.co/jurisdiccion.html>
- BERMUDEZ PORTILLA, Diana Zeudy y PÉREZ BLANCO, Marly Johana. Evaluación De La Política Social De Vivienda En Colombia 1980 –2000. Trabajo de Grado Economista. Bucaramanga: Universidad Industrial de Santander. Facultad De Humanidades. Escuela De Economía Y Administración, 2005 Pág. 22
- BETHELL, Leslie. Historia de América Latina (Vol. 7). América latina: economía y sociedad, c. 1870-1930. Barcelona: Crítica, p. 205.
- BUCARAMANGA. ALCALDIA. Acuerdo No. 006. Por el cual se aprueba y adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y Obras Públicas. 11 de Junio de 2008. p. 1-124

- BUCARAMANGA. ALCALDIA. Decreto Número 078. Plan de Ordenamiento Territorial. 11 de Junio de 2008. p. 1-285
- Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC, Contexto Sectorial Bucaramanga – Santander. Actualizado a Noviembre de 2010.
- Documento Camacol. Presidencia Nacional. Foro Fedevivienda. Políticas De Suelo Y Vivienda Digna.
- ELIADE, Mircea. Tratado de Historia de las religiones. Madrid: Era, 1986. p. 367
- Enciclopedia Internacional de las Ciencias Sociales. Madrid, Aguilar: 1976, p. 384
- Ficha metodológica Déficit de Vivienda DANE. Disponible en Internet: [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)
- Final Report “Consulting Services On Development Of City- Case Studies Of The Urban Settlement Pattern Both Formal And Informal In The Last 20 Years In The Cities Of Bucaramanga And Cartagena” CEDE Universidad de los Andes, 2006. Pág. 14
- Garantizan recursos para construcción del plan de vivienda en Chapinero. Disponible en Internet: <http://www.vanguardia.com/santander/bucaramanga/87134-garantizan-recursos-para-construccion-del-plan-de-vivienda-en-chapinero>

- GÓMEZ BEJARANO, Pedro. Repercusión De Teorías Urbanas Sobre Nuestro Ambiente Urbano. Revista M volumen 5 Pág. 42. En: [www.ustabuca.edu.co](http://www.ustabuca.edu.co)
- GÓMEZ SUÁREZ, José Alejandro. Renovación De Las Áreas Centrales: El Panorama Local. Revista M. Vol. 5, p. 54. disponible en Internet: [www.ustabuca.edu.co/](http://www.ustabuca.edu.co/)
- GORDON CHILDE, Ver. Los orígenes de la civilización. México: FCE, 1997. 288 p. Especialmente capitulo VII. La revolución urbana p 173-218
- Informe Económico De La Cámara Colombiana De La Construcción - CAMACOL. No 16-mayo 2009, Pág. 2,3
- LABORÍ CAPOTE, María de Jesús. La Cualificación De La Imagen Urbana Para El Fomento Del Turismo: Rehabilitación Y Renovación Del Centro Histórico De Pinar Del Río, Tesis Doctoral, Cuba, p. 9.
- LE GOFF, Jacques. La Edad Media Explicada A Los Jóvenes. Barcelona: Paidós, 2007, p. 39
- LÓPEZ RANGEL, Rafael. Las Utopías Urbanas Posibles En La Actualidad De La Ciudad De México. disponible en Internet: <http://www.rafaellopezrangel.com/>
- MUNFORD, Lewis. Ciudad. Formas y Funciones. En. SILLS, David.
- Norma Sismo Resistente, NSR-10

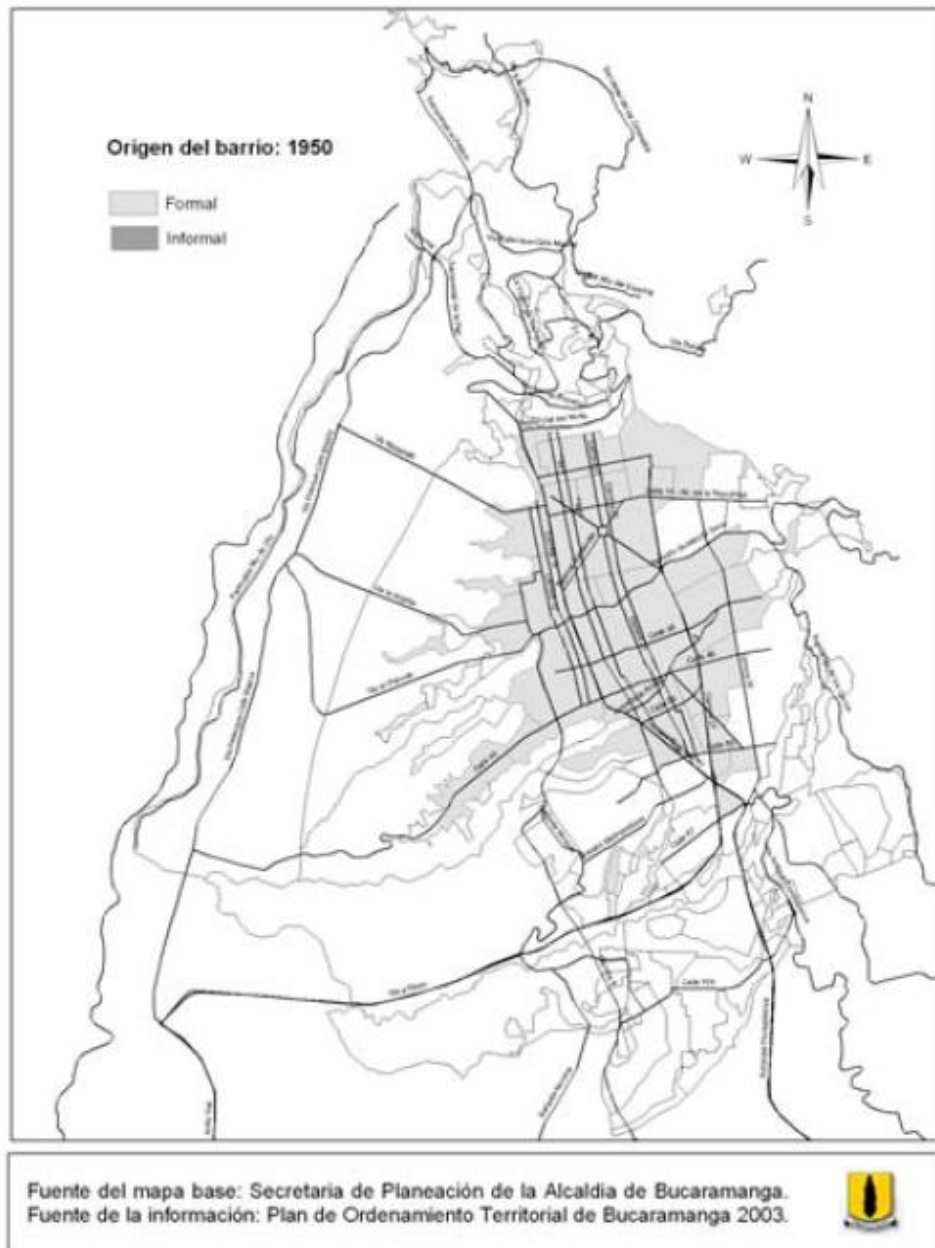
- PDD PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL 2008-2011, ORDENANZA No. 08 (Mayo 30 de 2008) Pág. 85
- PEDRAZA ALVARADO, Yulder y PRADA RODRIGUEZ, Maria Consuelo. Análisis Comparativo Entre La Expansión Urbanística Y La Renovación Urbana Para La Vivienda De Interés Social En Bucaramanga; Tesis de Grado Especialización Alta Gerencia. UIS. Bucaramanga, 2008, p. 21-22.
- Plan de Manejo Ambiental. Proyecto Parque Comunero. Disponible en Internet:  
[http://www.revistaescala.com/attachments/348\\_PLAN%20DE%20MANEJO%20AMBIENTAL%20PROYECTO%20COMUNEROS.pdf](http://www.revistaescala.com/attachments/348_PLAN%20DE%20MANEJO%20AMBIENTAL%20PROYECTO%20COMUNEROS.pdf)
- Presentación Parque Comunero disponible en Internet:  
<http://www.concejodebucaramanga.gov.co/RESPUESTAS%20%202010/PARQUE%20COMUNERO%20PRESENTACION.pdf>
- Programas de Vivienda Popular en Bogotá (1918-1954): el caso de la Caja de la Vivienda Popular. Patricia Pecha Quimbay, Estudiante del Programa de Maestría en Historia. Universidad Nacional de Colombia. Sede Bogotá.
- RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga Paradojas De Un Ordenamiento Urbano. Evolución De Las Políticas, Normativas Y Planes De Ordenamiento Urbano De La Ciudad De Bucaramanga Durante El Siglo XX. Bucaramanga. Universidad Santo Tomas, 2003. Pág. 193
- SILVA ROBLEDO, Paula. El Derecho A Una Vivienda Digna En El Marco De Las Competencias Municipales De Ordenación Del Territorio. Revista Derecho del Estado nº 24, julio de 2010. Pág. 217

- SIMANCAS YOVANE, Katia. Reacondicionamiento Bioclimático De Viviendas De Segunda Residencia En Clima Mediterráneo. UPC, 2003. Disponible en Internet: <http://www.tesisenred.net/TDX-0216104-100306>
  
- Suelo Y Vivienda Para Hogares De Bajos Ingresos - Diagnóstico Y Estrategia Nacional - Cities Alliance, Banco Mundial – BM Departamento Nacional de Planeación – DNP, Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, Bogotá D.C., Septiembre de 2007 Pág. 14-15
  
- TENENTI, Alberto. La Edad Moderna. Siglos XVI-XVIII. Barcelona; Critica, 2000, p. 280-301
  
- Vivienda y Normatividad. Disponible en Internet: <http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaAguayDesarrolloUrbano.aspx>

## ANEXOS

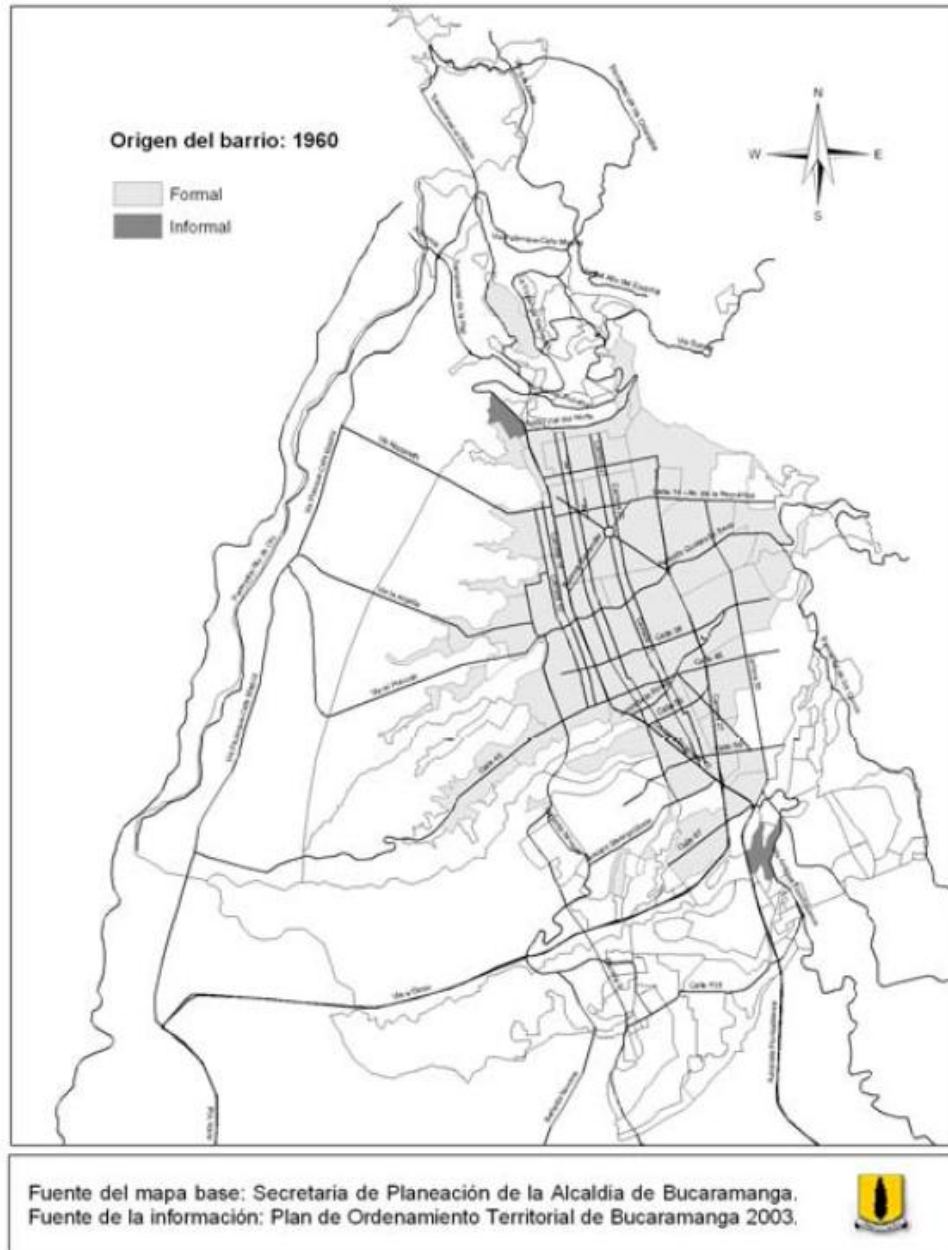
Anexo A Mapa barrios formales e informales década del 50.

Mapa 1 Barrios formales e informales década del 50.



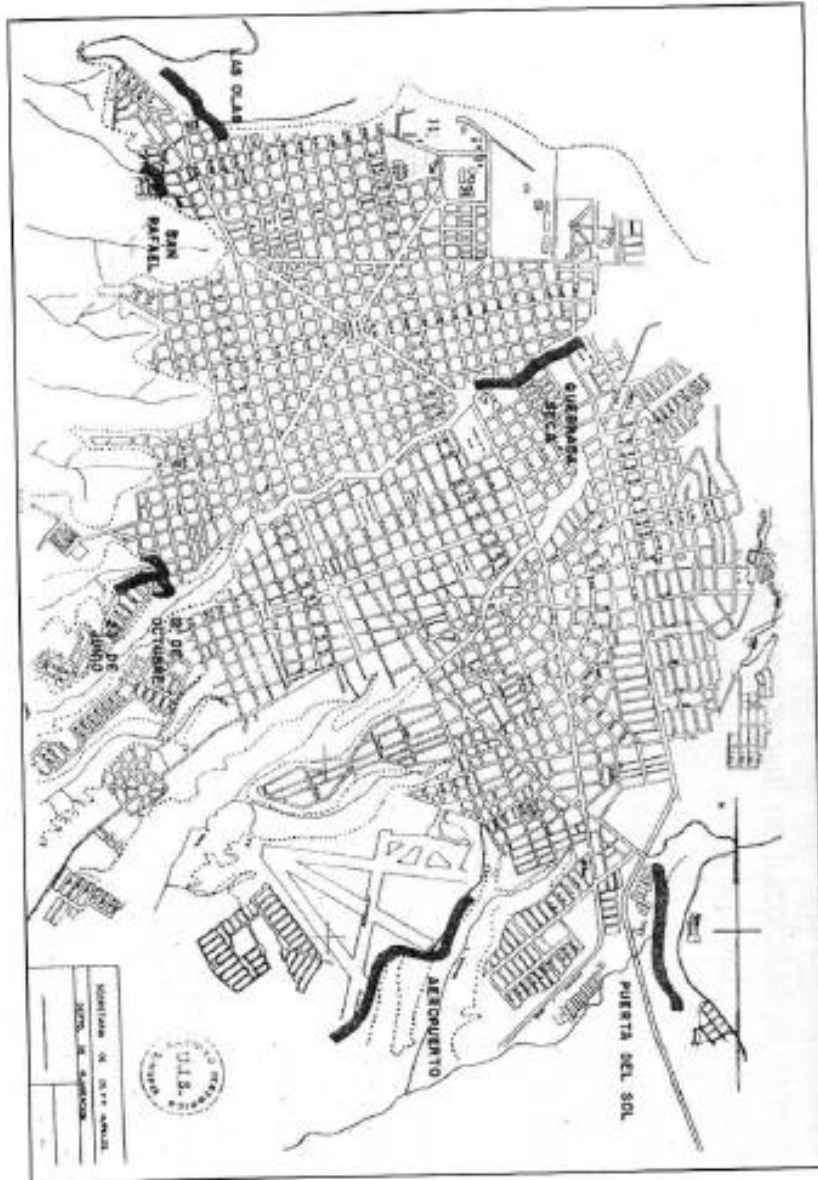
Anexo B Mapa barrios formales e informales década del 60.

Mapa 2 Barrios formales e informales década del 60.



Anexo C Plano urbano de Bucaramanga, señalado con negro los asentamientos marginales años 60.

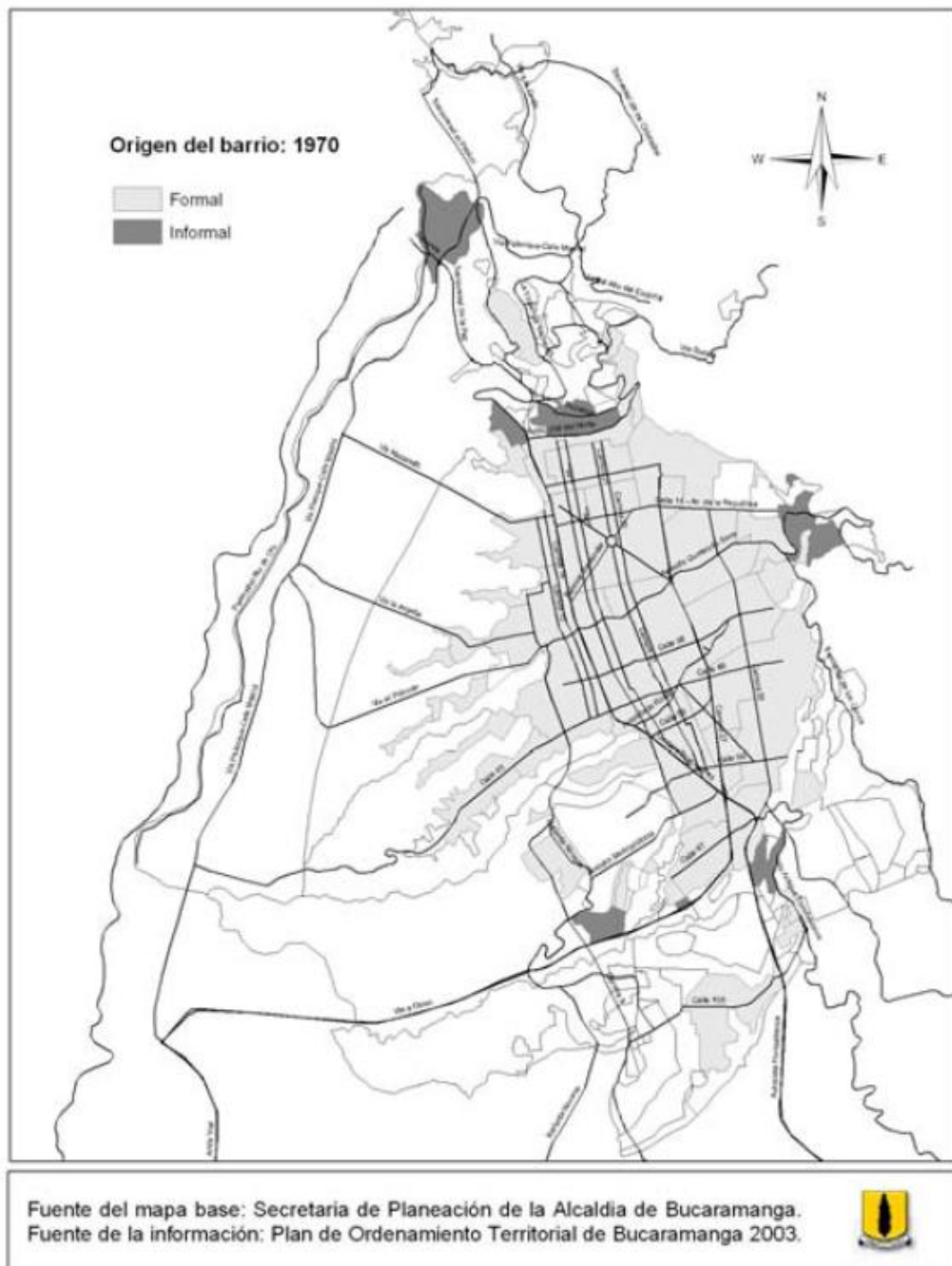
Plano urbano de Bucaramanga, señalado con negro los asentamientos marginales años 60



Tomado de: RUEDA GOMEZ Néstor José, Bucaramanga Paradojas de un ordenamiento Urbano. Universidad Santo Tomas, Bucaramanga 2003.

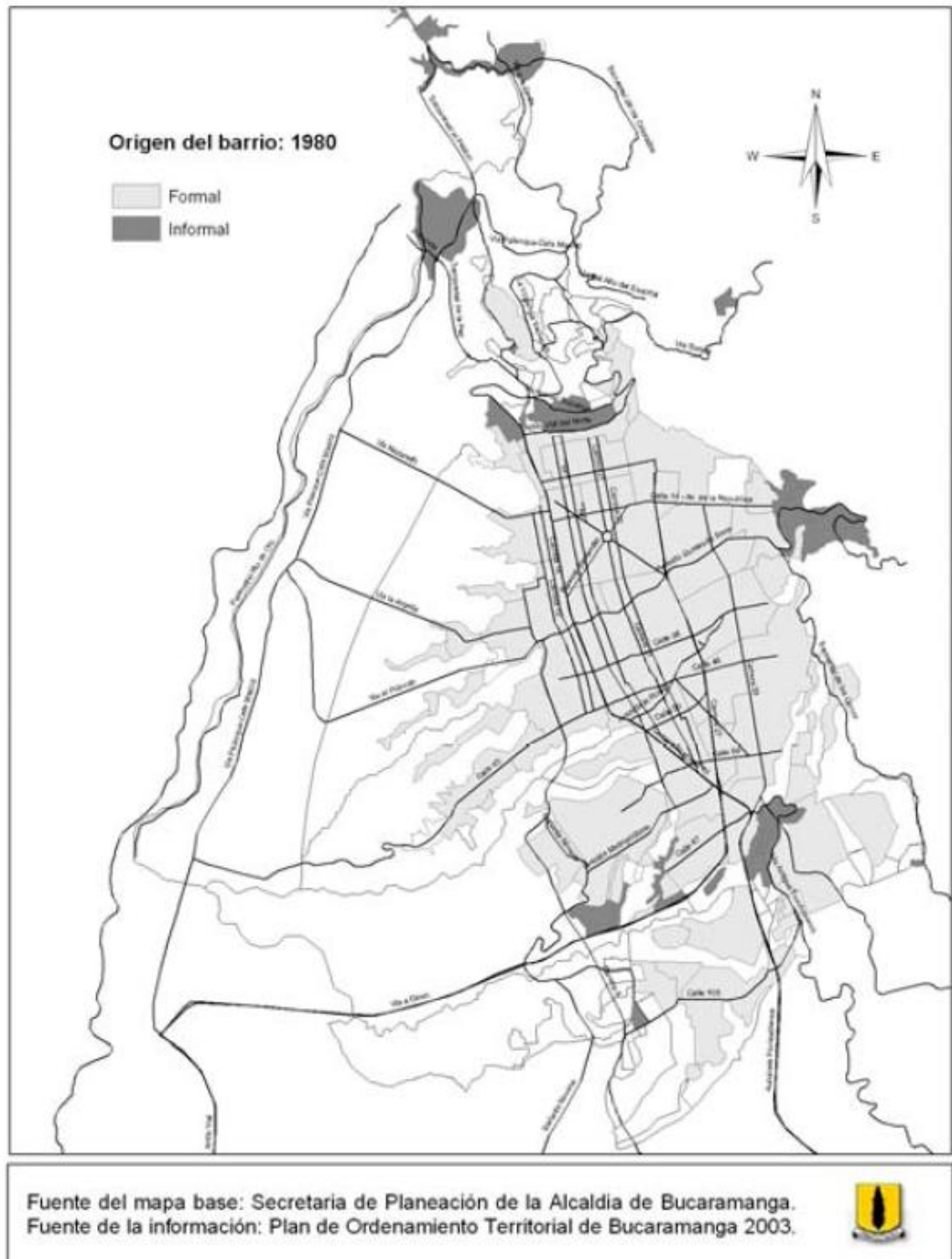
Anexo D Mapa barrios formales e informales década del 70.

Mapa 3 Barrios formales e informales década del 70.

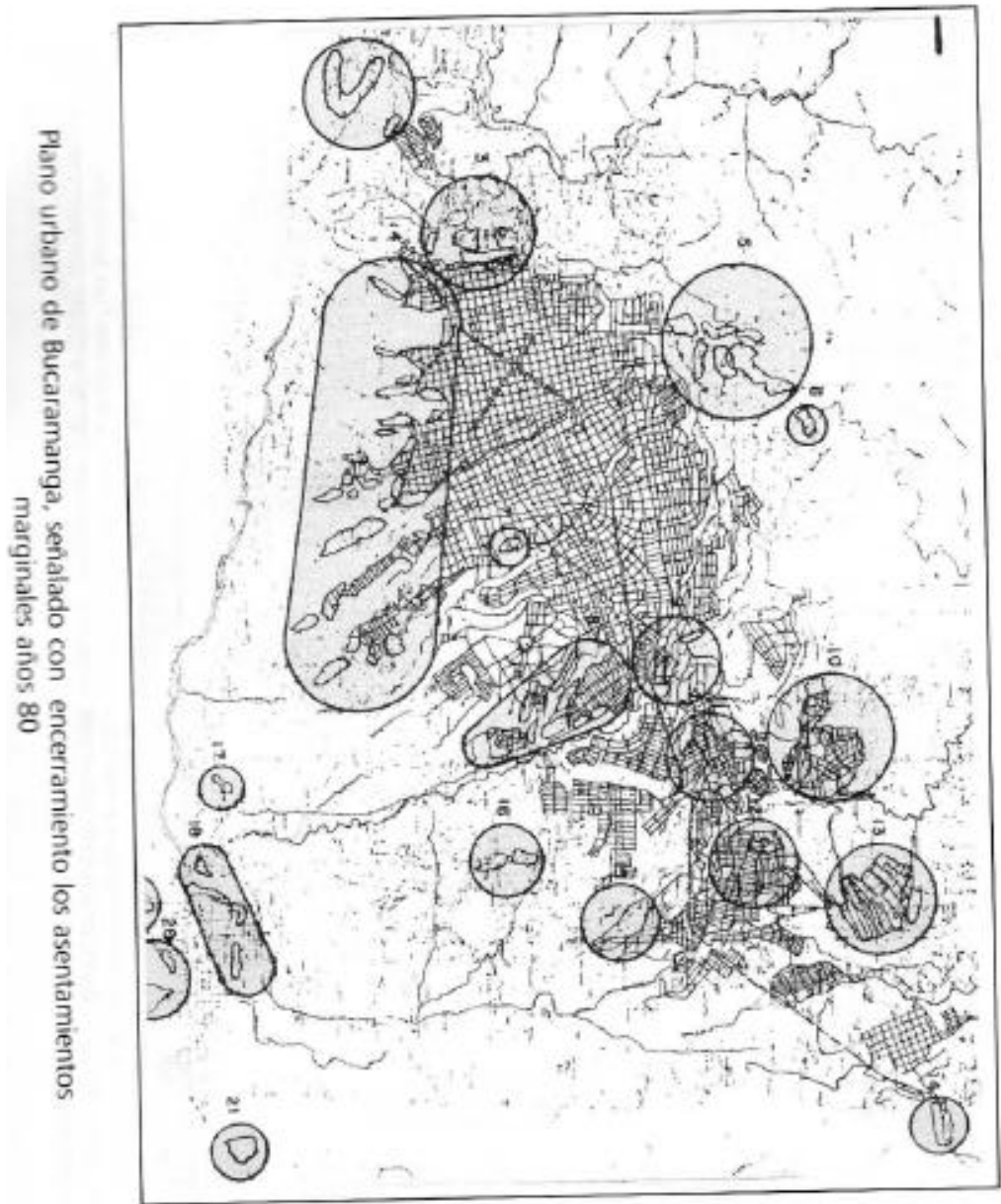


Anexo E Mapa barrios formales e informales década del 80.

Mapa 4 Barrios formales e informales décadas de 80.



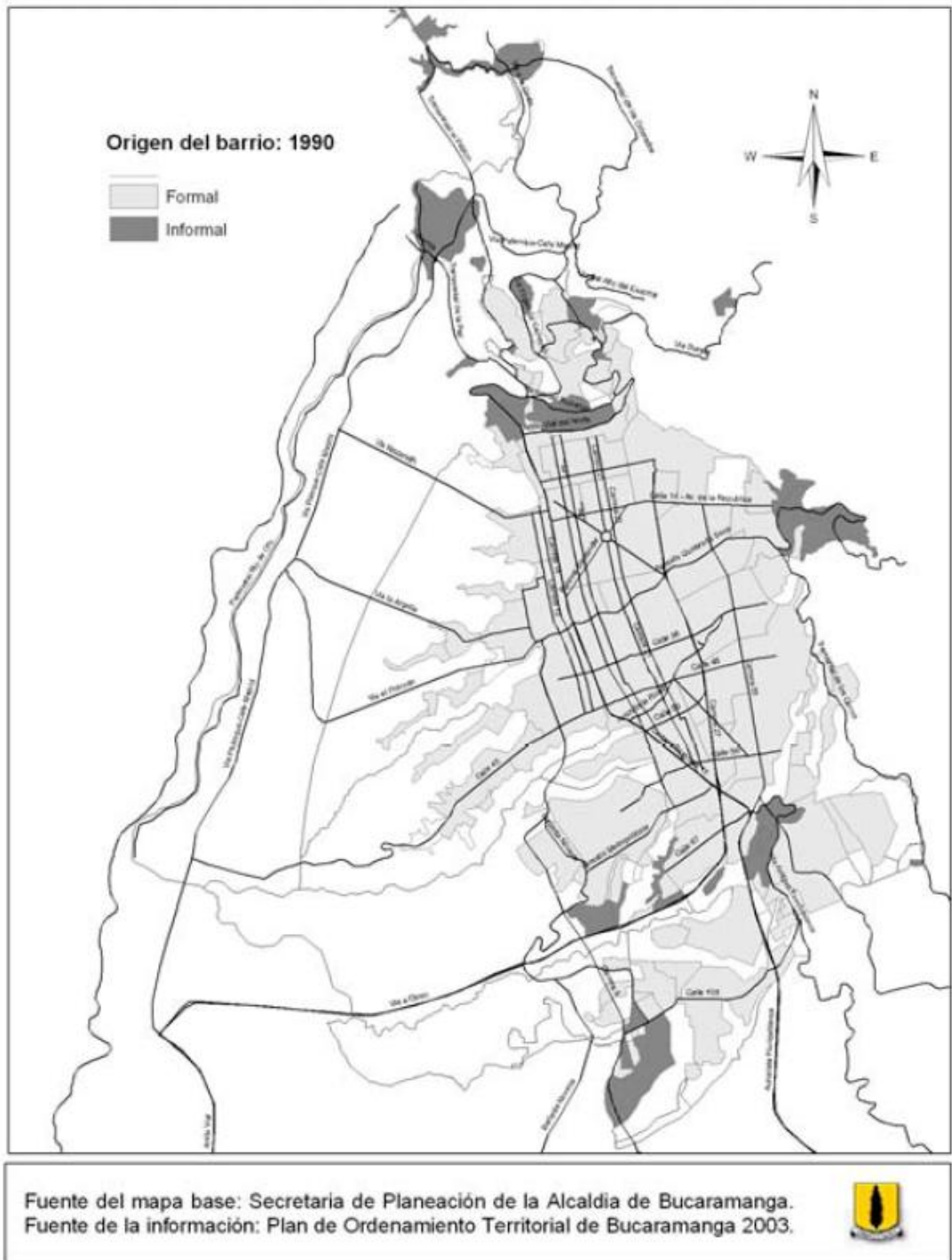
Anexo F Plano urbano de Bucaramanga, señalado con encerramiento los asentamientos marginales años 80.



Tomado de: RUEDA GOMEZ Néstor José, Bucaramanga Paradojas de un ordenamiento Urbano. Universidad Santo Tomas, Bucaramanga 2003

Anexo G Mapa barrios formales e informales década del 90 a La fecha.

### Mapa 5 Barrios formales e informales décadas del 90 a la fecha



Anexo H Riesgos y amenazas de Bucaramanga.

Mapa 6 Riesgos y amenazas Bucaramanga

