

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental

Magíster en Ingeniería Civil
Área Ingeniería y Gerencia de la Construcción



**DIAGNOSTICO DE PROCEDIMIENTOS Y RECOMENDACIONES PARA UNA
GESTIÓN EFICIENTE DEL SUELO**

Por:

Ing. Catalina Hortua Ocampo

Asesor:

Ing. PhD. Diego Echeverri Campos

Bogota, Agosto de 2007

INDICE

Pagina

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Objetivo general

1.2 Objetivos específicos

1.3 Motivación

1.4 Alcance

2. ANTECEDENTES

2.1 Generalidades

2.2 Marco Legal

2.3 Antecedentes específicos del proyecto

3. DIAGNOSTICO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO EN EL DISTRITO CAPITAL

4. DESCRIPCIÓN DEL APORTE

5. CONCLUSIONES

6. RECOMENDACIONES

7. BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

Metrovivienda es una Empresa Industrial y Comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá, que hace parte de la Secretaría del Hábitat del Distrito Capital y cumple la función de promover la construcción de vivienda de interés social enmarcada en proyectos integrales de servicios públicas, equipamiento urbano y espacio público.

Dada la creciente demanda de vivienda de interés social, principalmente motivada por la migración del campo a la ciudad y la dinámica de conformación familiar, el Distrito Capital se ha visto abocado a implementar nuevas estrategias que permitan suplir esta necesidad en ciudadanos y ciudadanas que, dada su estructura de ingresos, representan uno de los segmentos más vulnerables de la población capitalina.

En este contexto nace Metrovivienda como empresa industrial y comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá, cuyo objeto es promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda de interés social, desarrollar funciones de banco de tierras y promocionar organizaciones comunitarias de familias de bajos ingresos para facilitar su acceso al suelo en VIS.

En el ejercicio de sus funciones Metrovivienda debe preparar, tramitar, presentar y coordinar los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y de reajuste de tierras, además de adquirir los derechos reales de bienes inmuebles, enajenar los mismos, canalizar los recursos provenientes del subsidio familiar y contratar el diseño, la construcción y la interventoría de las obras de infraestructura necesarias para la adecuación de predios destinados a viviendas de interés social.

Dado lo anterior y en cumplimiento de los requerimientos que la gestión administrativa obliga, Metrovivienda se enfrenta a un proceso de articulación con las diferentes entidades del orden distrital y nacional que se encargan del cubrimiento de las diferentes necesidades en salud, educación, recreación, cultura, espacio público, seguridad, transporte, servicios públicos domiciliarios y medio ambiente.

Es así como, en el cumplimiento de su objeto, Metrovivienda necesita de una perfecta armonía y entendimiento con 17 entidades distritales y nacionales a través de 72 trámites administrativos, que hoy por hoy se llevan a cabo en el ejercicio de la promoción de vivienda digna para la población necesitada.

De esta forma, y en aras de dar cumplimiento al mandato legal de la eficiencia, eficacia, transparencia y economía de la función pública, se propone diagnosticar el flujo de procedimientos que actualmente sigue la entidad, evaluando la eficiencia y eficacia de los mismos, con el objetivo de dar a la administración las recomendaciones para optimizar el proceso de gestión del suelo en el distrito capital, teniendo como base la filosofía de racionalización de trámites, la presunción de buena fe, la comunicación y el entendimiento.

1.1 Objetivo general

Analizar la estructura de trámites en la gestión del suelo para vivienda de interés social en el Distrito Capital y realizar las recomendaciones que se consideren necesarias para mejorar los niveles de eficiencia y eficacia durante este proceso.

1.2 Objetivos específicos

-
- Describir la estructura de trámites que actualmente se siguen en Bogotá, D.C., para la gestión de suelo por parte de Metrovivienda.
 - Determinar las etapas críticas del proceso de gestión del suelo en el Distrito Capital.
 - Analizar las posibles causas de las etapas críticas del proceso de gestión del suelo en el Distrito Capital.
 - Formular las recomendaciones que se consideren pertinentes, para que la entidad promotora de vivienda en el Distrito desarrolle su cometido en términos de eficiencia y calidad.

1.3 Motivación

Dentro de la obligación de un Estado de suplir las necesidades básicas de su población, el tema de la vivienda se presenta como determinante en el momento de plantear estrategias que persigan mejorar la calidad de vida de los habitantes, a través del ofrecimiento de espacios habitacionales dignos y seguros, con fácil acceso a servicios y bienes públicos básicos, como educación, transporte y salud, entre otros.

Pero, en el marco de una población que se ha apropiado de sus derechos y deberes, el cumplimiento de esta obligación se justifica en función de su eficiencia. Es así, que para una entidad promotora del suelo en el Distrito Capital, la actividad de gestionar suelo es medida, tanto en las hectáreas de suelo habilitadas como en el tiempo que se tarde en hacerlo. Para los gobiernos, realizar esta tarea de manera efectiva, cobra relativa importancia cuando el tema de la provisión de

vivienda de interés social se ha articulado como estrategia de campaña y programa de gobierno.

Es por tanto, que vale la pena preguntarse cuales son los “cuellos de botella” en el proceso de gestionar suelo en el Distrito Capital y cuales herramientas pueden implementarse en aras de agilizar el trámite de la entidad promotora. El siguiente análisis persigue la comprensión de estos procesos, sus causas, consecuencias y las posibles maneras de abordarlos, con el objetivo de reducir el tiempo empleado actualmente y llevarlo a un tiempo acorde con las crecientes necesidades de vivienda de la población capitalina.

1.4 Alcance

Diagnosticar el proceso de trámites y la gestión del suelo que adelanta Metrovivienda en el distrito capital y realizar las recomendaciones correspondientes en busca del mejoramiento en el desempeño de su objeto.

2. ANTECEDENTES

2.1 Generalidades

La transformación de nuestros procesos productivos genera que la sociedad que se articula en torno a ellos se transforme en la misma proporción.

El cambio de una sociedad agrícola y rural a una industrial y urbana genera para los Estados especial atención en cuanto al cumplimiento de obligaciones constitucionales como el cubrimiento de las NBI (necesidades básicas insatisfechas), el mejoramiento de la calidad de vida y los indicadores de pobreza. Es así que las ciudades han visto en su recorrido histórico crisis de salubridad, hacinamiento, discriminación y desprotección de la población con menos recursos.

A raíz de estas circunstancias surge la necesidad de construir unidades habitacionales para la población con bajo nivel de ingresos, poca capacidad de ahorro y altos requerimientos en salud, transporte masivo y servicios públicos domiciliarios. En este punto se hace necesario recrear la evolución de la vivienda de interés social en Colombia, resaltando en sus etapas o períodos históricos las políticas de vivienda que el Estado colombiano ha adoptado en referencia a este tema.

Gilberto Arango en su artículo “la vivienda en Colombia en el cambio de siglo” presenta un recuento general de su evolución. Arango resalta el papel de la construcción en el jalonamiento de la economía nacional, así como su relativa independencia estatal para desarrollar programas habitacionales en inicios de los setenta, y como a partir de allí la empresa privada se constituye como fuerza motora en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en Colombia.

Como un bosquejo de la evolución acaecida en la vivienda de interés social de nuestro país, se identifican las siguientes etapas:

- Desde los años treinta y en las tres décadas posteriores se presentó a la sociedad una nueva forma de vivir que contó con la creación de ICT y del BCH, donde se patrocinaron proyectos de vivienda como unidades urbanas dotadas de mejor infraestructura, mejores vías y adecuado equipamiento de servicios educativos, de salud, recreación, etc.
- A mediados de los sesenta se presenta una coyuntura en la cual la oferta de vivienda no es suficiente para satisfacer la demanda creciente, y se opta por generar soluciones habitacionales que reducen sus estándares y especificaciones en cuanto a diseño urbanístico y arquitectónico.
- Posteriormente, se conocieron los denominados “lotes con servicios”, con el programa de vivienda sin cuota inicial, que surge a mediados de los ochenta, el cual pudo considerarse como un total fracaso en materia de vivienda de interés social y generando un cambio en la dirección de las políticas estatales en este campo.
- Finalmente, se conforma la autoconstrucción, caracterizada por su gran componente en asentamientos de origen ilegal y desarrollo progresivo. Este sistema habitacional presenta problemas de calidad, habitabilidad y atención a los servicios y bienes públicos.

2.2 Marco Legal

El primer pronunciamiento del Estado colombiano en relación con la problemática de vivienda fue hecho mediante la ley 46 de 1918, por la cual se dictaban medidas de salubridad y se reglamentaba la existencia de habitaciones higiénicas para la clase proletaria. En esta ley se constituye el primer boceto de fondo de vivienda social al disponer el 2% del producto de impuestos, contribuciones y rentas en municipios mayores de 15.000 habitantes a la construcción de viviendas higiénicas para la clase proletaria.

Con el decreto 380 de 1942, se plasma la transformación de un país rural a urbano, después de su expedición el Ministerio de Hacienda y Crédito Público pudo hacer préstamos a los municipios con destino a la construcción de barrios populares que debían estar dotados de capilla, sala cuna, guardería infantil, campos de deporte, restaurante obrero, centro cultural, inspección de policía, plaza de mercado y visitadoras sociales.

En este mismo año, se creó el departamento de Vivienda Urbana del Instituto de Crédito Territorial, mediante el decreto 1579 de 1942, que incluía en sus funciones la adjudicación de préstamos a los municipios y trabajadores para la construcción de vivienda popular. En el mismo sentido, la ley 53 de 1942 permitió al Instituto de Crédito Territorial otorgar préstamos a las cooperativas que tuvieran como objeto la urbanización y la construcción de viviendas para empleados, profesionales y pequeños comerciantes. En 1971 se expidió la normatividad relacionada con las viviendas mínimas, que eran aquellas de bajo costo que dieron origen a la creación de barrios obreros.

El decreto 678 de 1972, propuso la concentración de recursos nacionales y privados en la construcción de vivienda y sus servicios complementarios, autorizando la constitución de corporaciones privadas de ahorro y vivienda, cuya

finalidad fue la de promover al ahorro privado y canalizarlo hacia la industria de la construcción dentro del sistema de valor constante (UPAC) establecido en el decreto 677 del mismo año.

En 1989 la expedición de la Ley 9ª, reguló lo concerniente a planes de desarrollo municipal y comenzó en el país la "reforma urbana", que otorgó a los alcaldes facultades para intervenir en la propiedad de la tierra cuando ésta estuviese encaminada a la realización de planes de desarrollo municipal. En esta ley se crean los instrumentos para adquirir por compra o expropiación los terrenos necesarios para proyectos de utilidad pública, incluyendo proyectos de VIS a través de los bancos públicos de tierras.

Una transformación profunda en las instituciones de vivienda surge a partir de la ley 3ª de 1991, donde es abandonado el modelo de oferta en la construcción y venta por parte del Estado y se concentra en apoyar técnica y financieramente a las familias de bajos recursos en la adquisición de vivienda y por lo tanto otorgando mayor protagonismo al sector privado. En este punto queda prohibida la construcción y promoción de vivienda a cualquier entidad del orden nacional y el apoyo se recibe con subsidios directos a la demanda.

2.3 Antecedentes específicos al proyecto

Este proyecto de grado se ha basado en la información general y pública que Metrovivienda brinda a todos los ciudadanos, en la tesis de grado del Ingeniero Roberto Uparella Brid, "Documentación y análisis del proceso de trámites para producción de vivienda de interés social en Bogotá, D.C., de agosto de 2003, en la tesis de grado del Ingeniero Dorian Lastre González, "Análisis de la tramitología necesaria para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social en

Bogotá, D.C., y en la tesis de grado de la Doctora Olga Alejandra Araquesolano, “Evolución normativa de la vivienda de interés social en Colombia”.

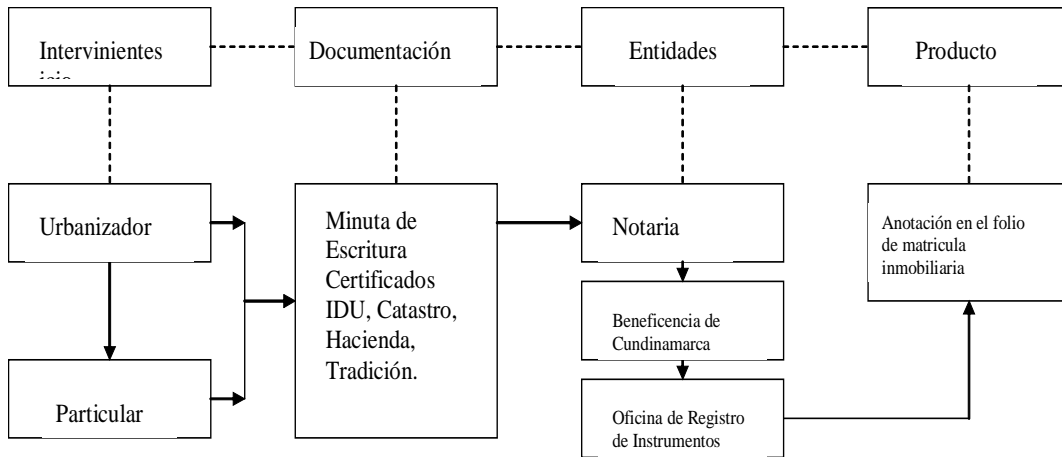
3. DIAGNOSTICO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA GESTIÓN EFICIENTE DEL SUELO EN EL DISTRITO CAPITAL

Identificación de los trámites a seguir en el momento de gestionar suelo en la ciudad de Bogotá, D.C.

3.1 Registro de escritura de adquisición de predio.

Con el apoyo de un equipo jurídico se evalúa la situación legal del lote, es decir, su procedencia y obligaciones tributarias pendientes, sus afectaciones urbanas, su destino o uso según lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial y cualquier requerimiento adicional dado el caso.

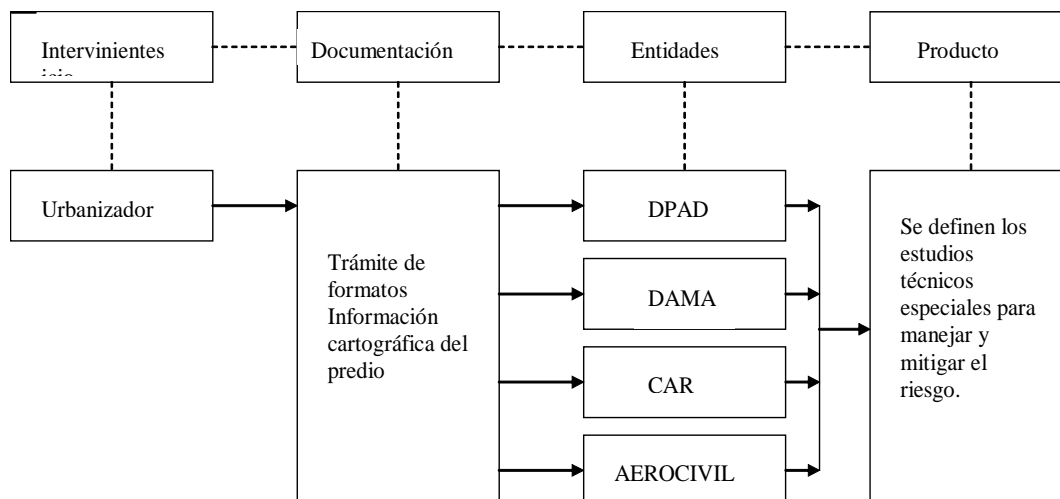
Una vez se verifica que el lote es viable, se acude a la Notaria para realizar las nuevas escrituras, allí se cancelan los derechos notariales que corresponden a un porcentaje aproximado del 1% del valor de venta del bien. Con la nueva escritura se cancela lo correspondiente en la Oficina de Beneficencia de Cundinamarca y se solicita la anotación en el Folio de Matricula Inmobiliaria en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



3.2 Consulta en otras entidades distritales. Viabilidad del predio

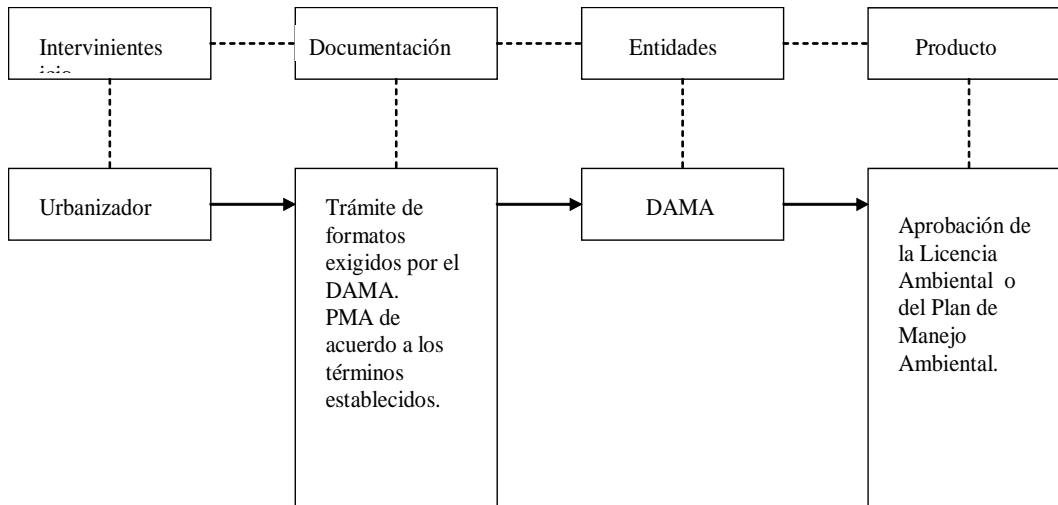
Para determinar afectaciones de carácter natural sobre el predio, es decir, inundaciones, deslizamientos, inestabilidad geotécnica, zonas de reserva ambiental, entre otros, es necesario consultar sobre la situación del lote en particular en la Dirección de Prevención y Atención de Desastres (DPAD), en el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA) y en la Corporación Autónoma Regional (CAR).

Si existe cualquier afectación, se elaboran los estudios técnicos correspondientes para manejar y mitigar el riesgo.



3.3 Aprobación licencia ambiental o Plan de Manejo Ambiental.

Este proceso inicia presentando la solicitud en los formatos establecidos por el Departamento Administrativo del Medio Ambiente, quien se exigirá la necesidad de hacer un Estudio Ambiental de Alternativas (EAA), del cual establece los lineamientos básicos. Una vez el estudio es presentado se aprueban las alternativas viables sobre las que se elabora un Estudio de Impacto Ambiental, que se constituye como el documento base para la obtención de la licencia.



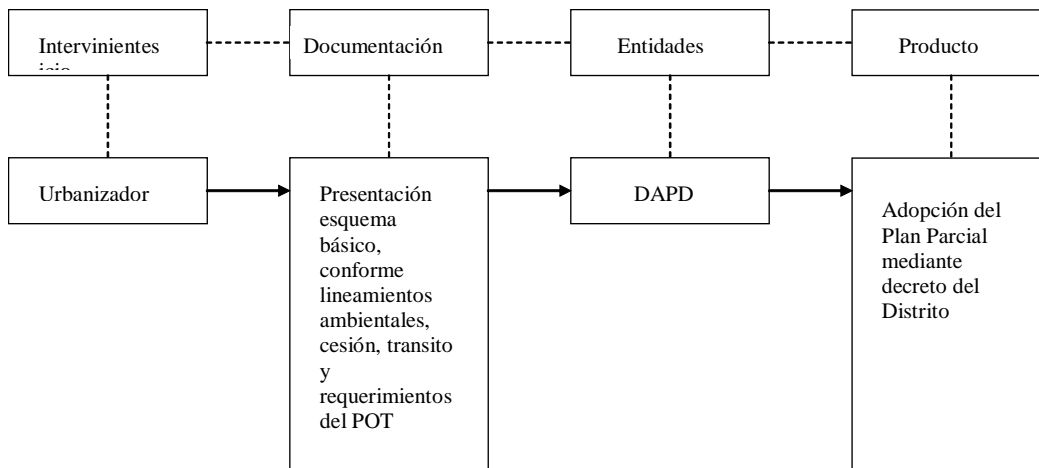
3.4 Aprobación Plan Parcial.

Uno de los trámites más dispendiosos en la gestión del suelo en el Distrito Capital y en general, en el territorio colombiano, es la aprobación del Plan Parcial. De manera estructural esta conformado por la fase preliminar de consulta, la fase de formulación del plan y la fase de adopción del mismo.

En la fase preliminar de consulta se definen los lineamientos para la estructuración de un Plan Parcial. En esta fase se establece la delimitación del Plan y los criterios para desarrollar las Unidades de Actuación Urbanista, las zonas de reserva, los aspectos ambientales, zonas de cesión, manejo del tránsito y demás requerimientos según el POT.

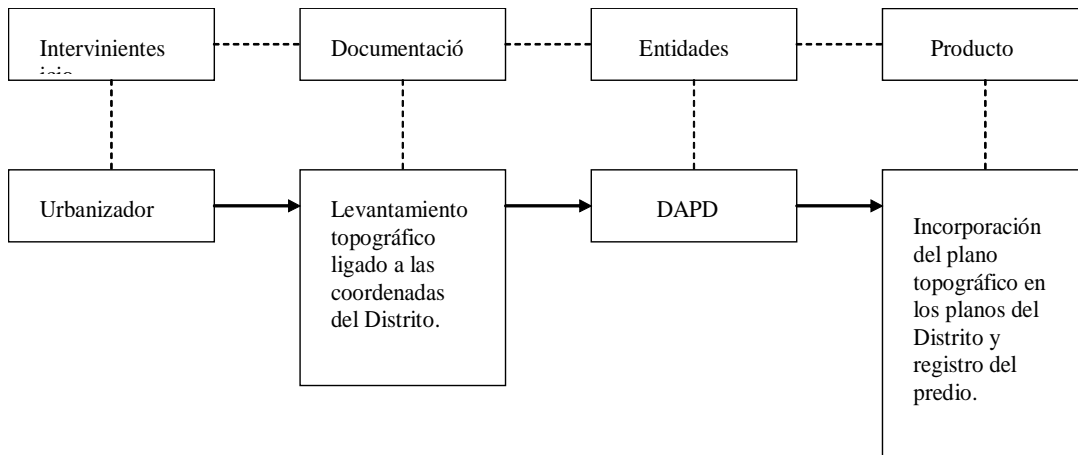
La fase de formulación inicia con la presentación de un Esquema Básico donde el interesado propone su planteamiento urbano conforme a las directrices establecidas en la fase preliminar. Este Esquema Básico es revisado por el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, quien lo aprueba o desaprueba dando a

conocer sus inquietudes y recomendaciones. La publicidad es fundamental en esta fase, generando la inclusión de vecinos y habitantes del área de influencia del Plan. Una vez lo anterior surte, dentro de esta misma fase de formulación se presenta el Proyecto de Plan Parcial, que desarrolla integralmente la propuesta definitiva. Lo anterior quedará consignado en un plano final con todas las observaciones realizadas. En caso de existir diferentes propietarios en un mismo Plan Parcial, se generará un proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, en el cual se reparta de manera equitativa las cargas y los beneficios del urbanismo desarrollado. Finalmente el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial revisará el proyecto de Plan Parcial, formulando sus observaciones, recomendaciones y exigiendo la publicidad correspondiente, con lo que se genera el proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial para la aprobación del Alcalde Mayor del Distrito.



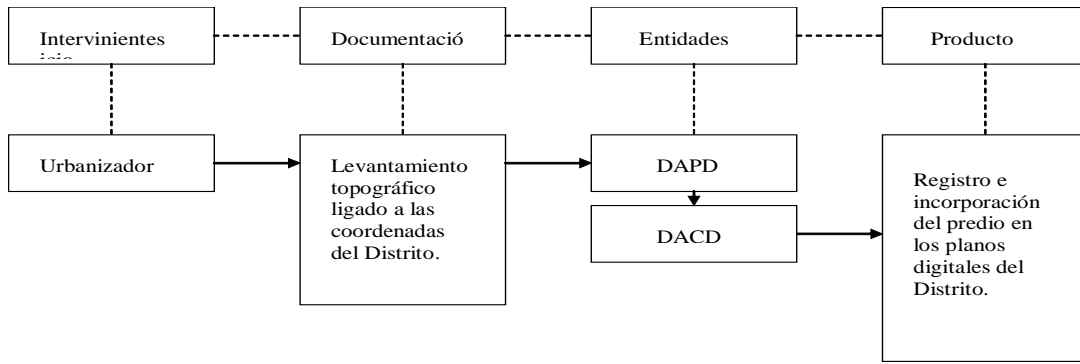
3.5 Incorporación plano topográfico en DAPD.

Con el objetivo de incorporar el plano topográfico en los planos del Distrito y registrar de forma apropiada el predio, se presenta el levantamiento topográfico ligado a las coordenadas del Distrito, en concordancia con la Escritura y el Folio de Matricula Inmobiliaria para aprobación del DAPD.



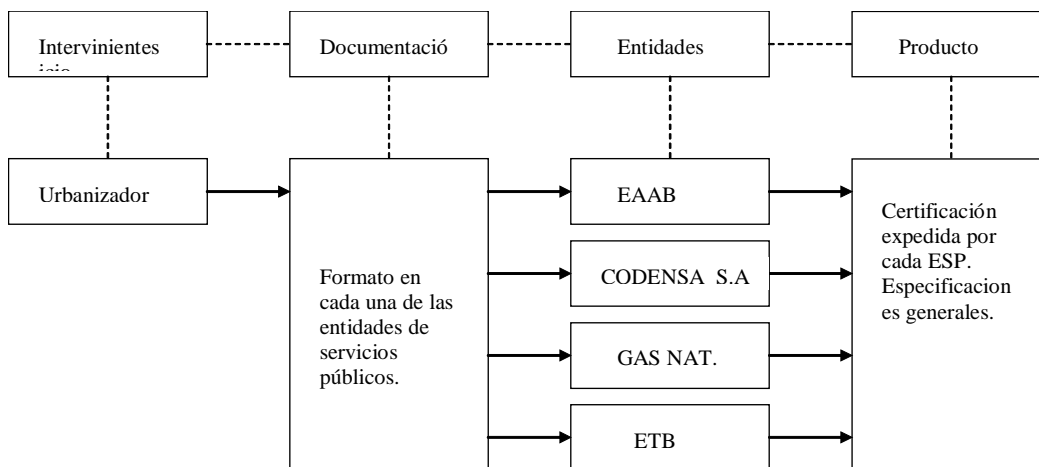
3.5 Incorporación plano topográfico en DACD.

El DAPD remite el plano topográfico ligado a las coordenadas del Distrito al DACD, para registrar el mismo en esa entidad y efectuar la formación catastral. De existir observaciones, deben ser resueltas por el solicitante para incorporar oficialmente el plano topográfico en los planos digitales del Distrito.



3.6 Solicitud de posibilidad de servicios públicos

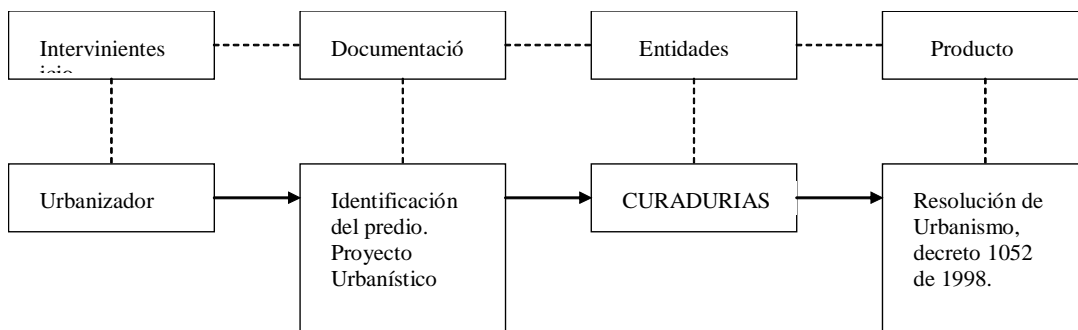
Dando cumplimiento al Decreto 1052 de 1998, respecto de la posibilidad de servicios públicos en un predio, se debe solicitar información a las empresas prestadoras de cada uno de los servicios acerca de la posibilidad de los mismos en el área objeto del desarrollo. Cada ESP debe expedir su propia certificación en la cual se anexan las especificaciones técnicas de cumplimiento del urbanizador para la prestación eficiente del servicio, puntos de conexión, requerimientos de seguridad y calidad mínimos, entre otros.



3.7 Aprobación licencia de urbanismo.

Tal y como lo regulan los Decretos 1052 de 1998 y 619 de 2000, se presenta el proyecto urbanístico ante el curador urbano designado quien emite el concepto de viabilidad del mismo. El Curador debe suministrar toda la información disponible sobre normas urbanísticas y clarificar inquietudes que con respecto a ellas se causen.

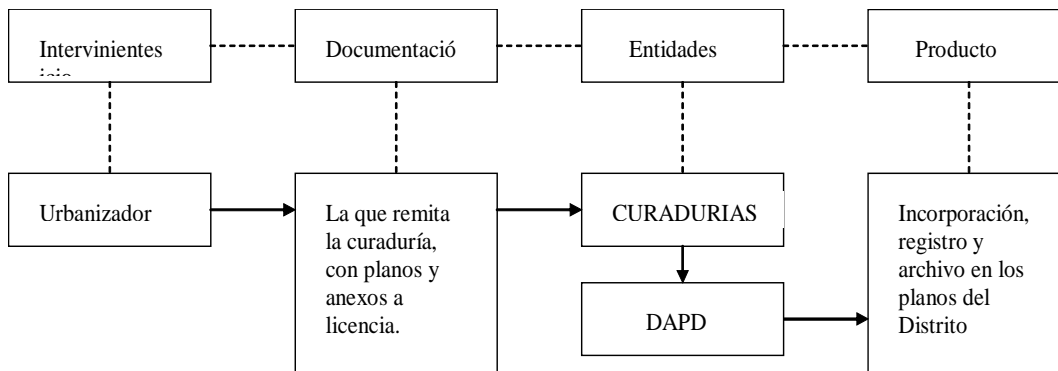
En el proceso de la expedición de la licencia de urbanismo, la curaduría notificará y citara a los vecinos o personas interesadas en el desarrollo del predio, además de adelantar las labores interinstitucionales que certifiquen la nomenclatura del mismo. La licencia tiene validez por 24 meses, prorrogables por 12 meses adicionales.



3.8 Incorporación proyecto urbanístico.

En esta etapa se realiza el registro e incorporación del proyecto urbanístico aprobado con licencia de planoteca y archivo del Distrital.

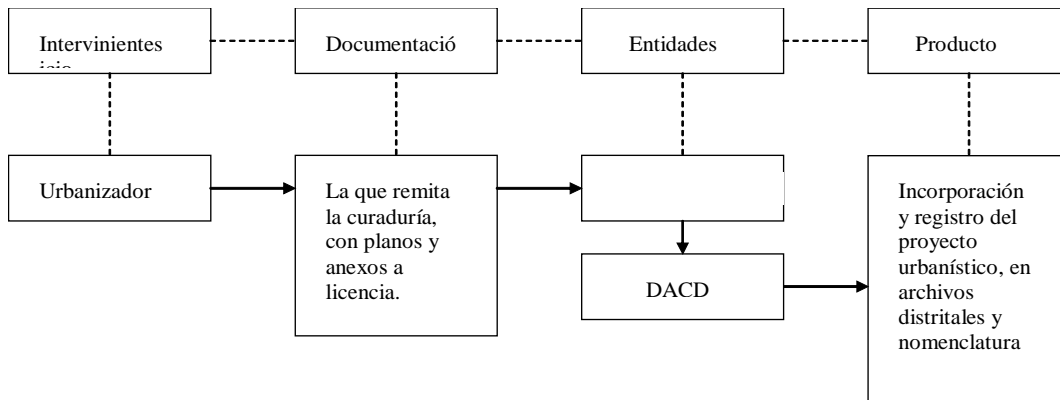
La Curaduría Urbana correspondiente remite el proyecto urbanístico al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) solicitando su incorporación y registro en planos y archivo del Distrito. En caso de que DAPD tenga observaciones sobre el proyecto lo remitirá directamente al Curador quien debe subsanar lo correspondiente.



3.9 Asignación de nomenclatura

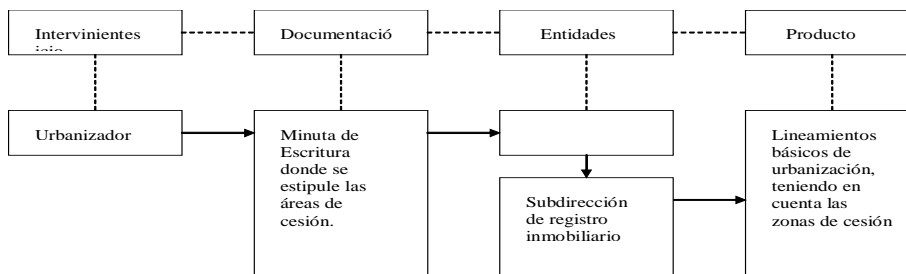
Una vez el proyecto urbanístico es aprobado por el Curador Urbano, éste solicita al Departamento Administrativo de Catastro Distrital su incorporación en los planos digitales del Distrito y su asignación de nomenclatura. Para lo anterior se remite toda la información consignada en planos, memorias y documentos de la licencia desde la Curaduría al DACD.

Finalmente el proyecto es incorporado y registrado en los planos y archivos del distrito con su correspondiente nomenclatura.



3.10 Escrituración zonas de cesión al distrito.

De conformidad con el Acuerdo 18 de 1999 y el Decreto 138 de 2002, se establecen los lineamientos del proceso de constitución de la urbanización a través de la aprobación de la Minuta de Escritura, lo que implica la cesión gratuita y obligatoria del espacio público al Distrito. El Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público (DADEP), elabora la Minuta de Escritura de las zonas de cesión al Distrito con base en los cuadros de áreas remitidos con la Licencia de Urbanismo, donde claramente debe quedar estipulado las áreas del proyecto que serán entregadas al Distrito. Para respaldar el acto se constituye póliza de garantía de ejecución y entrega de las zonas de cesión.

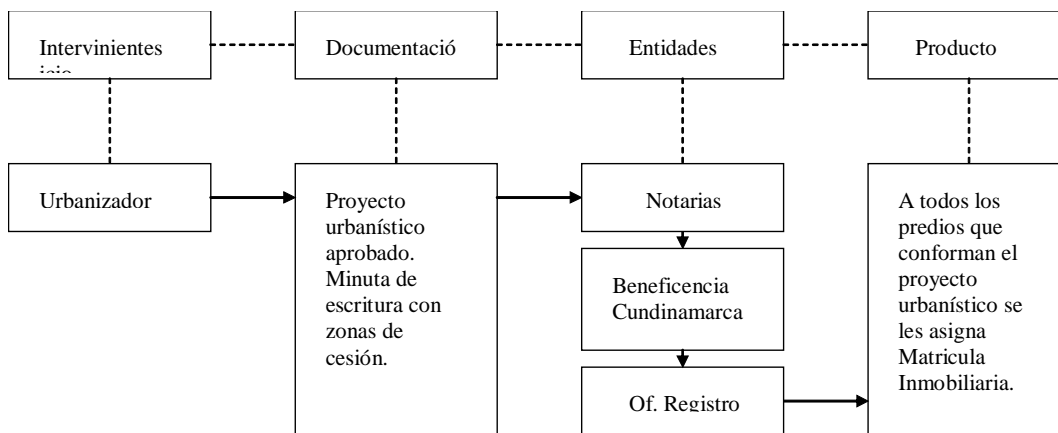


3.11 Constitución de la urbanización y registro de zonas de cesión al Distrito

Con el propósito de desenglobar las zonas públicas y privadas, se debe protocolizar ante Notaría y registrar en la Oficina de Registros Públicos el proyecto urbanístico aprobado con su respectiva licencia y la Minuta de Escritura, previamente aprobada por el DADEP.

En este proceso se deben cancelar el pago correspondiente a la Oficina de Beneficencia de Cundinamarca, en la Notaría y en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Los lotes de desarrollo parcial se constituyen por la etapas que se van a ejecutar.

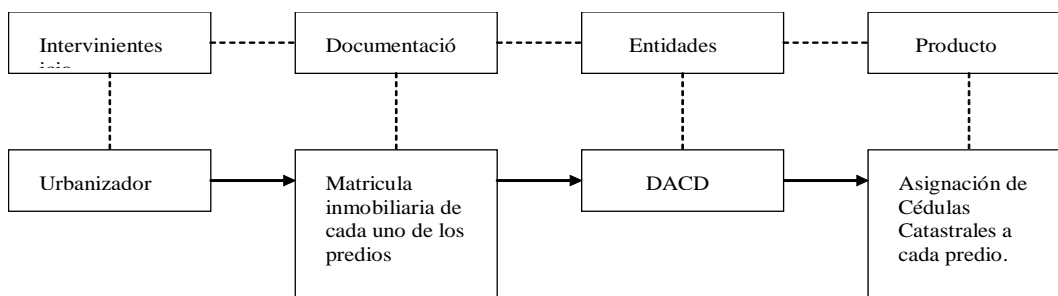


3.12 Asignación cédulas catastrales de cada lote.

Ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, se realiza la inscripción y registro de los predios que conforman el proyecto, en este departamento se le

asignan Cédulas Catastrales a cada predio para conseguir registrarlos en la base tributaria del Distrito.

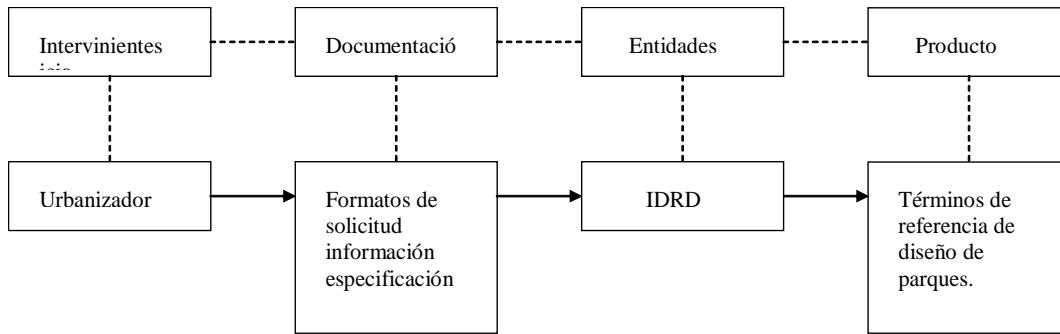
Previo a iniciar este proceso debe verificarse la existencia de todas las Matriculas Inmobiliarias de cada predio, así como la facultad legal del titular.



3.13 Solicitud de especificaciones de parques.

Para establecer los lineamientos de diseño de parques, se solicita al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) sus requerimientos y especificaciones en materia de parques que harán parte de una zona pública y que posteriormente serán entregados al Distrito.

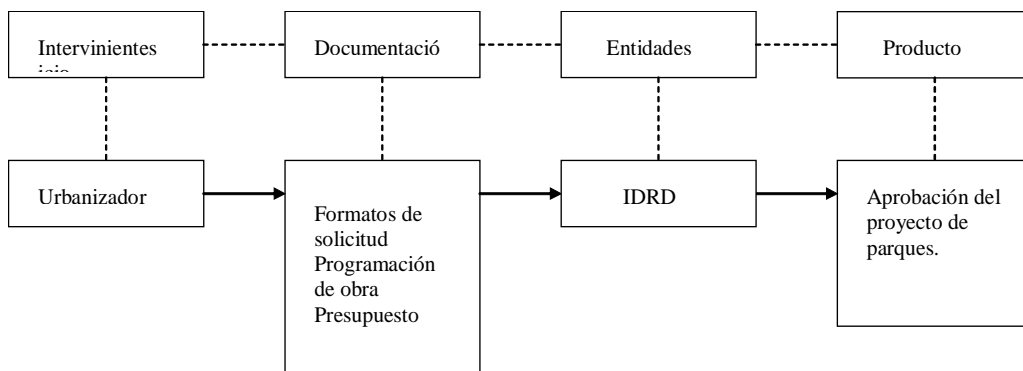
Con la anterior información se establecen los términos de referencia para la respectiva información.



3.14 Revisión y aprobación del proyecto de parques.

Una vez el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) establece los lineamientos de diseño de parques a través de sus especificaciones, se presenta el diseño definitivo de parques, la programación de obra, el presupuesto y correspondiente memoria técnica, con el fin de certificar la aprobación del IDRD.

EL IDRD certifica su aprobación a través de notificación escrita al interesado.



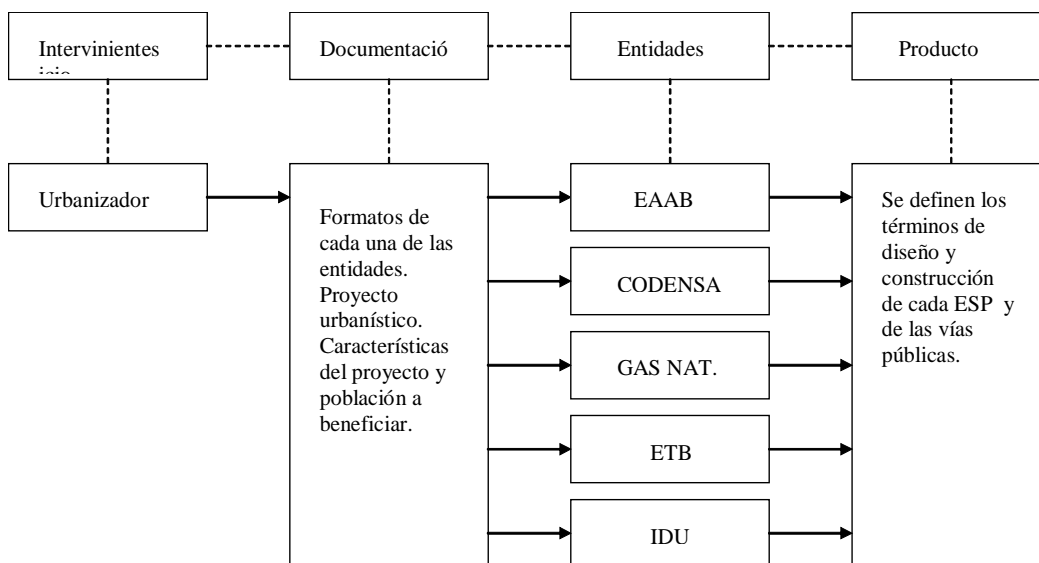
3.15 Solicitud de datos técnicos y especificaciones.

Ante las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos (ESP), se solicita la información precisa de sus especificaciones en diseño para la construcción de todo tipo de redes y vías, lo anterior es de suma importancia, puesto que cada red debe ser entregada a la respectiva empresa a través del procedimiento que ellas mismos establecen.

Las Empresas de Servicios Públicos en referencia son las siguientes:

- Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB)
- Codensa S.A
- Gas Natural
- Empresa de Teléfonos de Bogotá
- Instituto de Desarrollo Urbano

Con la anterior información se establecen los criterios básicos de diseño para la elaboración de los proyectos de redes y términos de referencia



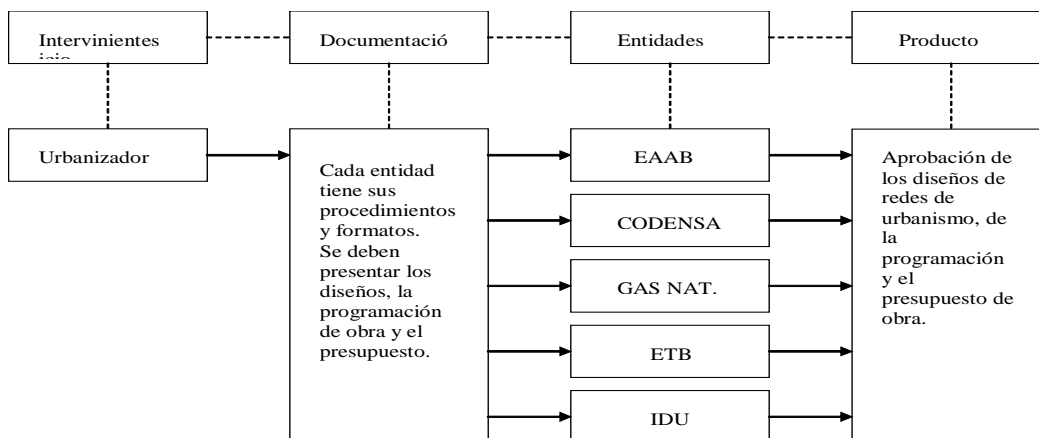
3.16 Revisión y aprobación del proyecto de redes externas.

Las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), CODENSA S.A, Gas Natural, Empresa de Teléfonos de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano, notifica sobre la aprobación del proyecto de redes externas de urbanismo y su correspondiente programación y presupuesto.

En este proceso, el diseño de cada red es remitido a la respectiva ESP, donde es sometido a estudio. En caso necesario, se presentan las observaciones correspondientes para ser subsanadas por el diseñador, este proceso es liderado por el delegado o interventor de cada entidad durante el proceso urbanístico.

En este punto, se adquieren los compromisos relacionados con la entrega de obras por parte del constructor a las Empresas Prestadoras de Servicios, para la realización de las obras que sean complementarias, que bien por su complejidad o alcance, no correspondan al urbanizador su ejecución.

Adicionalmente, se pactan las compensaciones que cada empresa establece para el urbanizador.

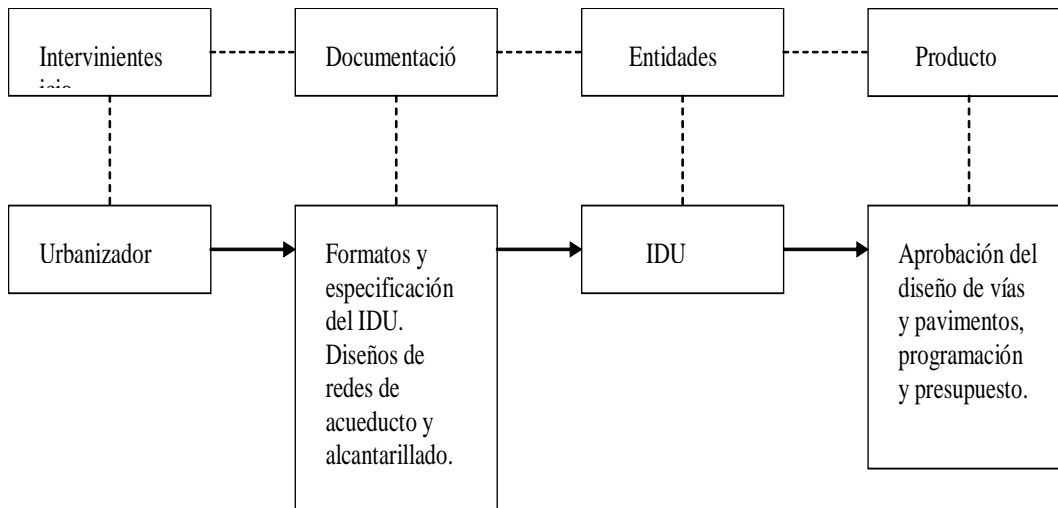


3.17 Aprobación proyecto de vías y pavimentos.

Teniendo en cuenta las especificaciones técnicas del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se remite a esta entidad los respectivos diseños de vías y pavimentos, la programación de obra y el presupuesto, con el fin de obtener la aprobación de los diseños, establecer los compromisos económicos y las garantías. Una vez el solicitante presente los diseños, el IDU revisa los datos suministrados y emite su concepto de aprobación.

El Instituto de Desarrollo Urbano, al igual que las diferentes empresas de servicios públicos, nombra su delegado o interventor para el proceso de ejecución de las obras.

“El proyecto de vías y pavimentos es el correspondiente a aquellos tramos que hacen parte de la Red Vial del Distrito. Las vías y pavimentos internos son diseñados y construido a criterio del promotor inmobiliario.” (Roberto Uparella)

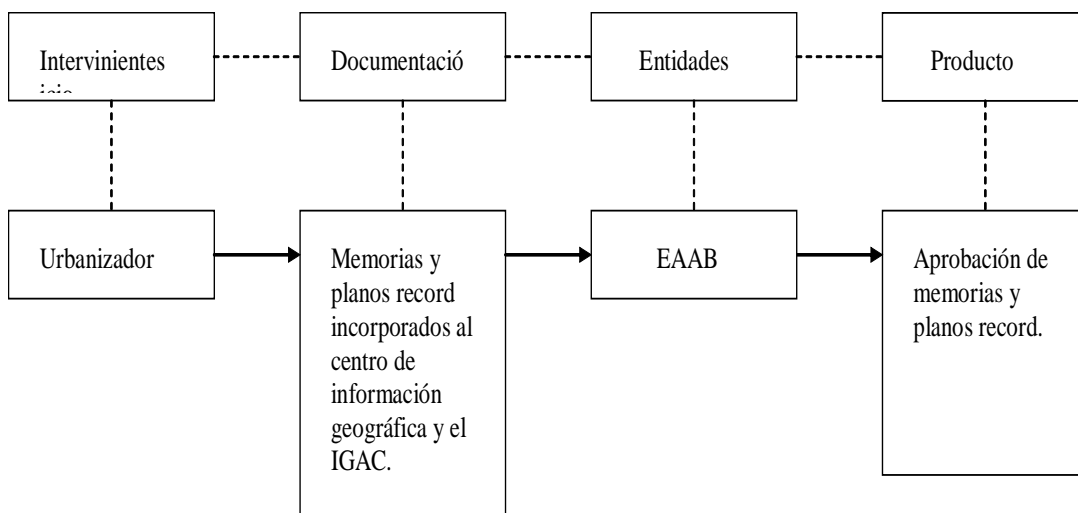


3.18 Entrega y aprobación de memorias y planos record.

Finalizando las labores de urbanismo, el urbanizador debe obtener la aprobación de las memorias y planos récord de las obras ejecutadas, en lo referente a los sistemas de acueducto y alcantarillado.

Ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), el urbanizador hace entrega al interventor delegado por la Empresa la memoria técnica y los planos record. Cabe anotar que toda georeferenciación debe ajustarse al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). El interventor delegado por la Empresa, es quién aprueba los planos remitidos teniendo en cuenta lo observado en la fase de construcción, de la que él también hizo parte.

Una vez las obras son aceptadas la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, a través de su área operativa, realiza los empates de acueducto y otros trabajos de precisión para la Empresa. Finalmente, se elabora un acta de recibo de obra y la memoria técnica y los planos récord son incorporados al Centro de Información Geográfica (CIG) y en el centro de información de la Empresa.

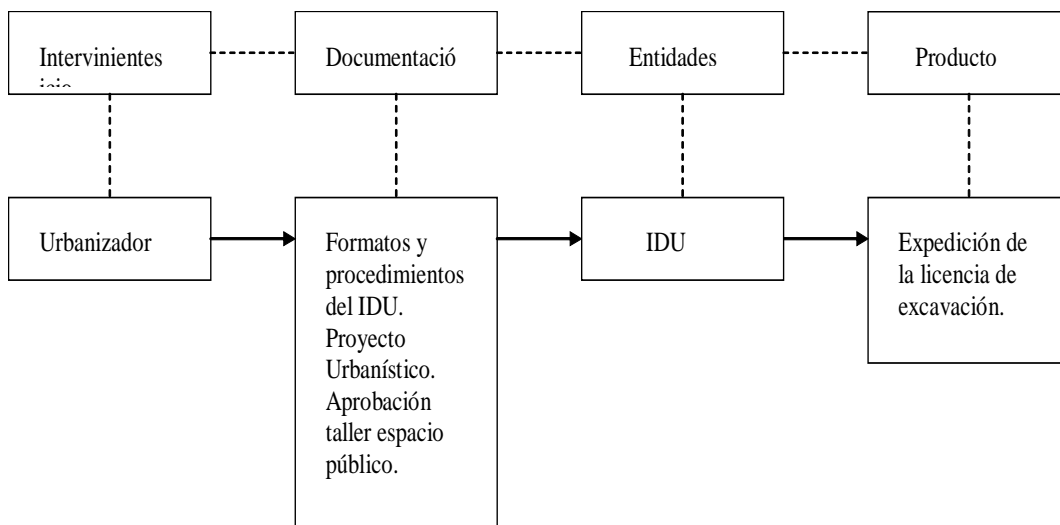


3.19 Aprobación licencia de excavación.

Para efectos de intervenir el espacio público, se debe tramitar ante el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la correspondiente licencia de excavación que tiene su razón de ser en la necesidad Distrital de mitigar el impacto urbano durante la ejecución de obras de redes en servicios o cualquiera realizada al espacio público.

Con el propósito de garantizar la recuperación y conservación del espacio público, el Instituto de Desarrollo Urbano establece las condiciones técnicas y obligaciones del urbanizador o responsable de la obra.

En este proceso a cada Empresa Prestados de Servicios Públicos se le solicita el concepto de viabilidad sobre los diseños de redes proyectadas a intervenir; en el tema del manejo de tráfico, la Secretaria de Movilidad aprueba el correspondiente Plan de Manejo del Tráfico y ejecuta su vigilancia.

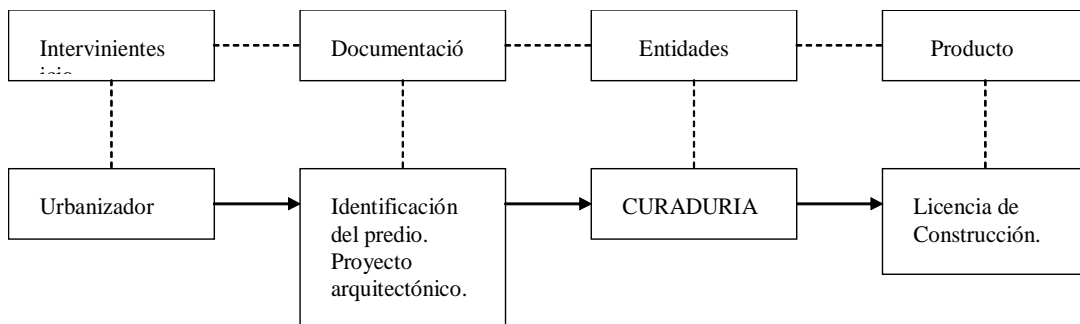


3.20 Aprobación licencia de construcción.

Dando cumplimiento al Decreto 1052 de 1998, en lo referente a la expedición de Licencias de Construcción, se debe adelantar ante las Curadurías Urbanas el correspondiente trámite para la obtención de la misma.

En el caso del Distrito Capital, la radicación del proyecto se realiza en la Curaduría No. 1, quien dispone el reparto entre las demás curadurías. Una vez entra en proceso de aprobación, los planos arquitectónicos son revisados por el Curador designado, quien emite el concepto de viabilidad del mismo.

Son obligaciones del curador: suministrar información sobre las normas de construcción que apliquen al predio objeto de la solicitud, rendir concepto que sobre esas normas aplicable se solicite, darle el visto bueno a los planos necesarios para la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal y la ejecución de las obras de construcción de las casas, citar y notificar a los vecinos y hacer la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura del predio y las construcciones sujeto a la información catastral correspondiente (Decreto 1052/98)

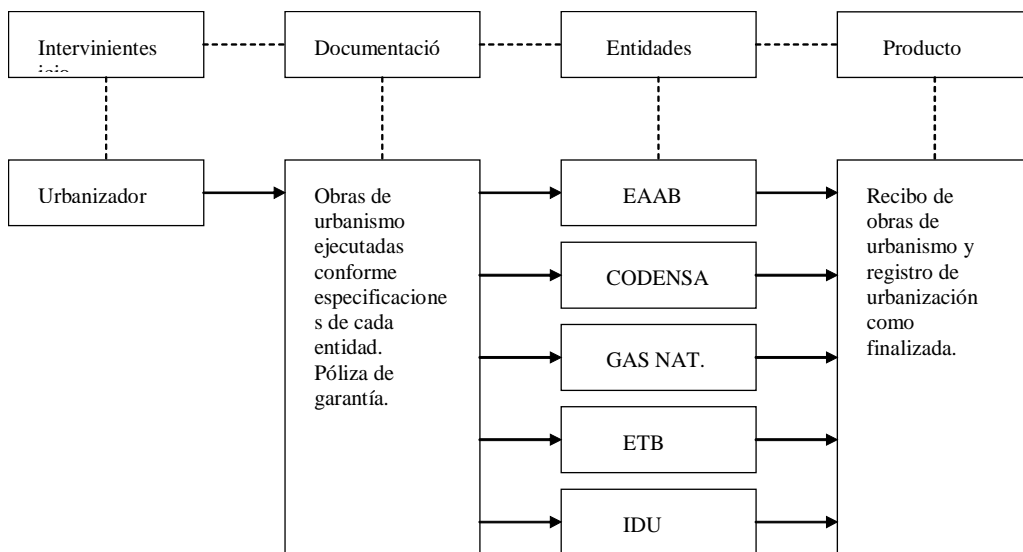


3.21 Entrega de redes de servicios públicos y vías.

Ante las diferentes Empresas de Servicios Públicos (ESP), entre ellas la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), CODENSA S.A, GAS NATURAL, Empresa de Teléfono de Bogotá (ETB) y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se debe realizar las respectivas entregas de obras de urbanismo de redes y vías.

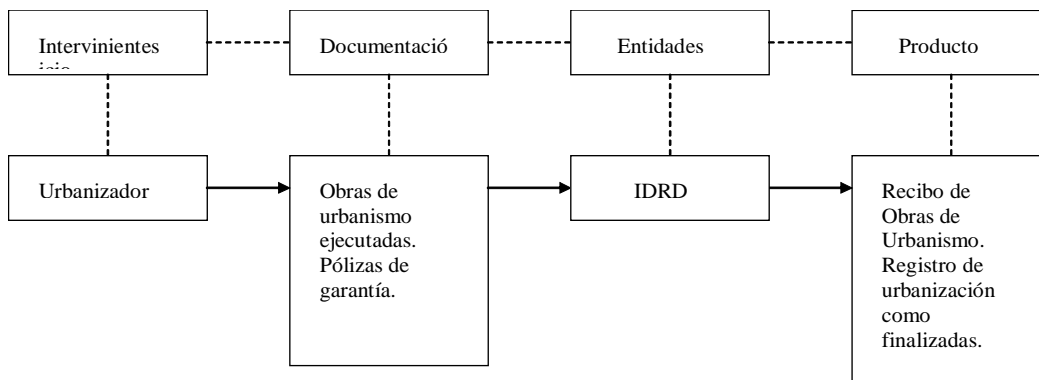
Para lo anterior, cada interventor designado por la entidad debe avalar la suficiencia de las obras ejecutadas en cuanto calidad y especificaciones técnicas se refiere. Para el caso del Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, las entregas pueden ser parciales.

En todo caso se constituyen pólizas de estabilidad de las obras, y cada memoria, plano o especificación debe responder en el archivo de la entidad correspondiente para su incorporación.



3.22 Entrega de parques.

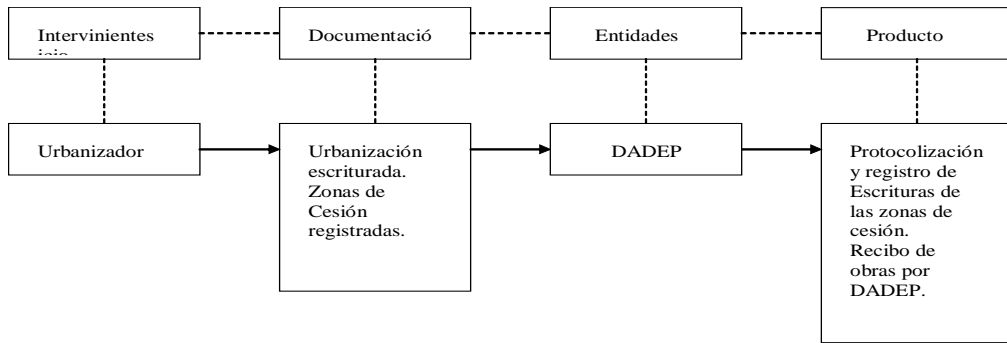
Una vez ejecutadas las obras de urbanismo correspondientes a parques, se debe hacer entrega de ellas ante el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD). Como en el caso de las ESP, el recibo por parte del IDRD debe ir avalado por el Interventor designado por la entidad, dando cumplimiento a las especificaciones indicadas.



3.23 Entrega de zonas de cesión.

Dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 151 de 1998, se debe escriturar tanto la urbanización constituida como las zonas de cesión con diferentes Folios de Matrícula Inmobiliaria.

En este caso el urbanizador solicita al Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público-DADEP una visita a las obras para su verificación y aceptación, en ese momento, le hace entrega de las Escrituras correspondiente, firmando acta de entrega y recibo. De esta forma se protocoliza la cesión de zonas al Distrito y el DADEP procede a registrarlo.



4. DESCRIPCIÓN DEL APORTE

Una vez elaborado el diagnóstico de procedimientos que deben seguir quienes están en la tarea de proveer suelo urbanizado, se identificó como etapa crítica del proceso la relación interinstitucional que requiere el desarrollo urbano en sí mismo, la coordinación de proyectos técnicos y la capacidad de respuesta de las Empresas Prestadoras de Servicios al continuo flujo de información y los requerimientos que un proyecto de esta magnitud obliga.

Lo anterior obedece a una estructura administrativa organizacional que bien se puede definir como una aleación entre Estructuras de Producto y Estructuras de Función, es decir, en la administración estatal la prestación de servicios públicos domiciliarios se configura por sectores o productos que, dada su economía de red, se caracterizan por alcanzar sus niveles óptimos de eficiencia cuando finalmente pueden constituirse como monopolio natural, en el mismo sentido, la prestación de bienes públicos como la cultura, el medio ambiente, la seguridad y la justicia, son proporcionados a través de Estructuras de Función, problemáticas en cuanto a su grado de coordinación e independencia política y económica.

Es así que en el impulso de sus programas de gobierno, la administración regente observa, como los proyectos se desarrollan en los diferentes entes administrativos, y no como los diferentes entes administrativos desarrollan juntos un proyecto. En este punto, es necesario diferenciar la administración pública como prestador de bienes y servicios y el gobierno como propuesta política que promueve iniciativas públicas a través de programas económicos y sociales. Un reto importante es articular proyectos y recursos temporales en organizaciones permanentes, con importantes cargas de trabajo y proyectos e intereses propios.

Una manera de abordar el tema de la eficiencia estatal desde una óptica gerencial consiste en estructurar la implementación de los programas de gobierno a través de un enfoque directo hacia los proyectos, es decir, un programa de gobierno es un grupo de proyectos que necesitan de gerencia técnica y política, coordinación interinstitucional y flexibilidad en el momento de establecer su propio esquema de organización.

El tema de la vivienda es crítico en este aspecto, puesto que cada desarrollo urbano incorpora todos y cada uno de los servicios y bienes públicos necesarios en el propósito de construir una ciudad acorde con los requerimientos de la población en cuanto a su bienestar y calidad de vida.

La propuesta para un proyecto que en su desarrollo necesita de la confluencia de tantas entidades prestadoras de servicios es implementar una gerencia específica de la cual su primera característica es la creación de un “grupo de proyecto especializado, (GPE)”.

El GPE tendrá su etapa más dinámica en el momento que la entidad promotora de suelo se encuentre en el proceso de diseño y construcción urbana, en el deben coincidir las entidades y empresas encargadas de la prestación de servicios y bienes públicos, representadas por uno o más delegados según su grado de complejidad, con dedicación exclusiva al proyecto, vinculo directo con su empresa, capacidad de decisión y autonomía administrativa. Estos representantes establecerán los lineamientos técnicos de cada proyecto, como voceros de su entidad aprobarán o improbarán diseños, realizarán supervisión técnica en la etapa constructiva y recibirán las obras a satisfacción con los requerimientos y especificaciones de diseño y construcción de cada empresa; aunque se encuentren vinculados directamente a su entidad, su lugar de trabajo se establece en las oficinas de la entidad promotora de suelo urbano, asegurando su dedicación exclusiva al proyecto o sector de la vivienda de interés social.

5. CONCLUSIONES

La creación de un GPE pretende facilitar la coordinación interinstitucional, agilizar los trámites en el interior de cada empresa y establecer compromisos reales de cada ESP, Secretaría o Entidad en la tarea de gestionar de forma eficiente el suelo urbano para vivienda prioritaria.

En su desarrollo deben establecerse la conformación de comités del hábitat periódicos, de carácter oficial y con la presencia de cada representante que, como se dijo anteriormente, debe tener poder decisorio.

El GPE es una estrategia que integra y dinamiza el proceso de diseño y construcción de redes urbanas, que a su vez puede constituirse como ejemplo en la implementación y puesta en marcha de programas de gobierno desde la óptica de la gerencia de proyectos, con un gerente político representado por el Alcalde, Gobernador o Ministro y un gerente técnico que será el delegado de la empresa promotora del proyecto; para el caso de la Vivienda de Interés Social en el Distrito Capital esta labor debe estar bajo el liderazgo de Metrovivienda.

6. RECOMENDACIONES

El Estado, más allá de un orden social, es la estructura que nos alberga y protege, nos guía y corrige, requiriendo un proceso constante de legitimidad frente a sus ciudadanos, concluyendo que la manera más sencilla de lograrlo es con el simple cumplimiento de sus funciones.

Es recomendable entonces, establecer grupos multidisciplinarios e interinstitucionales que desarrollen en conjunto un proyecto, con disponibilidad completa hacia el tema de la vivienda prioritaria y capacidad administrativa para aprobar proyectos, supervisar construcciones, construir redes, recibir las mismas y en fin, desarrollar integralmente un proyecto.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Camacol 2002 Maria Victoria Restrepo, Fernando Arias. Diagnostico de procesos de urbanización y construcción cómo elemento fundamental para diseñar un registro único de proyectos. Camacol Cundinamarca, Bogotá D.C. 2002.
- Dec. 1052/98 Licencias de Urbanismo y Construcción.
- Dec. 619/00 Planes de Ordenamiento Territorial.
- Ley 675/00 Ley de propiedad horizontal.
- Uparella 2003 Tesis de grado. Documentación y análisis del proceso de trámites para producción de vivienda de interés social en Bogotá, D.C. Uniandes 2003.
- Araquesolano 2006 Tesis de grado. Evolución normativa de la vivienda de interés social en Colombia. Uniandes 2006.
- Metrovivienda 2007 Entrevistas con funcionarios. Bogotá, D.C. febrero-marzo de 2007.

Internet 2007

Consultas en las páginas webs de búsqueda y en las páginas de las entidades distritales. Bogotá, D.C. enero-Junio de 2003.

www.metrovivienda.gov.co

www.dama.gov.co

www.minambiente.gov.co

www.idu.gov.co

www.idrd.gov.co

www.google.com

www.yahoo.com