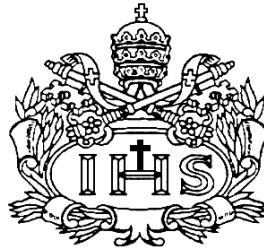


**MEJORAMIENTO BARRIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO EN SECTORES
POPULARES DE BOGOTÁ**

Caso Específico: Barrio “El Guavio”.



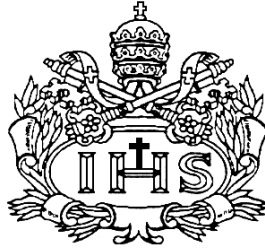
AUTOR (ES)

JUAN CAMILO DEVIA SOTAQUIRA

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA
Bogotá D.C.
2011**

**MEJORAMIENTO BARRIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO EN SECTORES
POPULARES DE BOGOTÁ**

Caso Específico: Barrio “El Guavio”.



AUTOR (ES)

JUAN CAMILO DEVIA SOTAQUIRA

Presentado para optar al título de: Arquitecto

DIRECTOR

OLGA LUCIA CEBALLOS

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA
Bogotá D.C.
2011**

Nota de Advertencia: Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por que las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

Tabla de Contenido

	Página
<u>Capítulo Uno</u>	
1. Título.....	18
1.1 Alcances.....	18
1.2 Introducción.....	18
1.3 Descripción de la Problemática.....	19
1.3.1 Definiciones de conceptos.....	20
1.3.1.1 Déficit Cualitativo.....	20
1.3.1.2 Déficit Cuantitativo.....	20
1.3.1.3 Reasentamiento de población en riesgo.....	20
1.4 Mejoramiento Integral	20
1.5 Modalidades de Mejoramiento Integral	20
1.6 Mejoramiento Integral Reestructurante	21
1.7 Localización.....	22
1.8 Análisis General del Sector.....	23
1.9 Diagnostico Urbano.....	25
<u>Capítulo Dos</u>	
2. Propuesta Conceptual.....	27
2.1 Objetivos.....	27
2.2 Clasificación de edificaciones.....	27
2.3 Identificación de Áreas de Oportunidad.....	29
2.4 Desarrollo de modelaciones.....	29
2.5 Propuesta conceptual de Gestión.....	32
<u>Capítulo Tres</u>	
3. Propuesta Urbana.....	33
3.1 Lineamientos Generales de Propuesta.....	33
3.2 Esquema de Actuaciones generales.....	33
3.3 Recuperación Ronda de La Quebrada Manzanares.....	34
3.4 Readecuación de Escaleras Peatonales.....	37
3.5 Recuperación de Calle Peatonal.....	38
<u>Capítulo Cuatro</u>	
4. Propuesta de Reasentamiento en sitio.....	39
4.1 Identificación de predios a reasentar.....	39
4.2 Análisis Socio Económico.....	39
4.3 Identificación de Oportunidades.....	40
4.4 Modelación de Propuesta de Intervención Puntual.....	40

Capitulo Cinco

5. Propuesta de Intervención Puntual.....	41
5.1 Implantación.....	41
5.2 Tipologías de Vivienda a ofertar.....	41
5.3 Posibles Transformaciones de Vivienda a ofertar.....	43
5.4 Planimetría.....	44
5.4.1 Planta Primer Piso.....	44
5.4.2 Planta Segundo Piso.....	44
5.4.3 Planta Tercer Piso.....	45
5.4.4 Planta Piso Tipo.....	45
5.4.5 Cortes.....	46
5.4.6 Estructura.....	46
5.4.7 Imagen.....	47

Capitulo Seis

6.1 Conclusiones.....	51
6.2 Bibliografía	52

Índice de tablas

<i>Tabla 1: Caracterización de Vivienda en “Bogotá Positiva 2007”</i>	19
<i>Tabla 2. Reasentamiento de Población en Riesgo vs Programas</i>	20
<i>Tabla 3: Resumen de Incrementos en la Vivienda después de la Modelación</i>	32
<i>Tabla 4: Resumen de Incrementos en la Vivienda después de la Modelación de reasentamiento</i>	40

Índice de gráficas

<i>Grafico 1: Mejoramiento Integral Reestructurante en Bogota.....</i>	<i>21</i>
<i>Grafico 2: Plano de Localización Barrio el Guavio en UPZ Lourdes.....</i>	<i>22</i>
<i>Grafico 3: Plano de Localización Barrio el Guavio Limites y tratamientos de sectores cercanos.....</i>	<i>23</i>
<i>Grafico 4: Limites Barrio El Guavio.....</i>	<i>24</i>
<i>Grafico 5: Relaciones Inmediatas Barrio El guavio.....</i>	<i>24</i>
<i>Grafico 6: Usos Barrio El Guavio.....</i>	<i>25</i>
<i>Grafico 7: Diagnostico Urbano Barrio El Guavio.....</i>	<i>25</i>
<i>Grafico 8: Clasificación de Edificaciones Barrio El Guavio.....</i>	<i>28</i>
<i>Grafico 9: Localización de Predios de Acuerdo a Clasificación de Edificaciones.....</i>	<i>28</i>
<i>Grafico 10: Identificación de Áreas de Oportunidad.....</i>	<i>29</i>
<i>Grafico 11: Modelación Punto 1.....</i>	<i>30</i>
<i>Grafico 12: Modelación Punto 2.....</i>	<i>30</i>
<i>Grafico 13: Modelación Puntos 3, 4,5.....</i>	<i>31</i>
<i>Grafico 14: Modelación Puntos 6, 7,8.....</i>	<i>31</i>
<i>Grafico 15: Esquema de Gestión.....</i>	<i>32</i>
<i>Grafico 16: Plano de Actuaciones Generales.....</i>	<i>34</i>
<i>Grafico 17: Conexión de quebrada a corredor de los cerros.....</i>	<i>34</i>
<i>Grafico 18: Plano conceptual de propuesta de recuperación de quebrada.....</i>	<i>35</i>
<i>Grafico 19: Recorrido a lo largo de la quebrada.....</i>	<i>35</i>
<i>Grafico 20: Esquema de Conexión Interbarrial a través de la quebrada.....</i>	<i>36</i>
<i>Grafico 21: Esquema de plataformas de contemplación.....</i>	<i>36</i>
<i>Grafico 22: Esquema de Escaleras peatonales y localización.....</i>	<i>37</i>
<i>Grafico 23: Desarrollo de escaleras peatonales.....</i>	<i>37</i>
<i>Grafico 24: Esquema de Recuperación de Calle Peatonal.....</i>	<i>38</i>
<i>Grafico 25: Predios a reasentar.....</i>	<i>39</i>
<i>Grafico 26: Esquema de análisis Socio Económico.....</i>	<i>39</i>
<i>Grafico 27: Área a englobar.....</i>	<i>40</i>
<i>Grafico 28: Representación grafica de modelación.....</i>	<i>40</i>
<i>Grafico 29: Implantación.....</i>	<i>41</i>
<i>Grafico 30: Tipologías de vivienda a ofertar.....</i>	<i>41</i>
<i>Grafico 31: Vivienda Espacio productivo para Local.....</i>	<i>43</i>
<i>Grafico 32: Opción de Ampliación por voladizo.....</i>	<i>43</i>
<i>Grafico 33: Planta Primer piso.....</i>	<i>44</i>
<i>Grafico 34: Planta Segundo piso.....</i>	<i>44</i>
<i>Grafico 35: Planta Tercer piso.....</i>	<i>45</i>
<i>Grafico 36: Planta piso Tipo.....</i>	<i>45</i>
<i>Grafico 37: Corte Longitudinal.....</i>	<i>46</i>
<i>Grafico 38: Corte Transversal.....</i>	<i>46</i>
<i>Grafico 39: Diagrama de Componentes de Estructurales.....</i>	<i>46</i>
<i>Grafico 40: Fachada Principal a la vía.....</i>	<i>47</i>
<i>Grafico 41: Vista general desde el barrio.....</i>	<i>47</i>
<i>Grafico 42: Vista general desde Barrio Egipto.....</i>	<i>48</i>
<i>Grafico 43: Vista de zona común.....</i>	<i>48</i>
<i>Grafico 44: Vista desde quebrada Manzanares.....</i>	<i>49</i>
<i>Grafico 45: Vista de recorrido peatonal sobre la quebrada.....</i>	<i>49</i>
<i>Grafico 46: Resultado final de vitalización de la quebrada.....</i>	<i>50</i>

Capítulo 1.

1. Titulo

Mejoramiento Barrial y Vivienda de Interés Prioritario en Sectores Populares de Bogotá Caso Específico: Barrio El Guavio Bogotá.

1.1 Alcances

El proyecto propone una intervención para el sector del barrio El Guavio en la ciudad de Bogotá, el cual se encuentra regido por el tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad reestructurante, desarrollada en 2 ámbitos.

- Planteamiento de propuesta urbana de espacio público
- Desarrollo de propuesta arquitectónica de vivienda de interés prioritario

1.2 Introducción

Actualmente se evidencia en Bogotá una serie de preocupaciones en términos espaciales con respecto al crecimiento de la ciudad, limitándola en ciertas direcciones debido a factores naturales, económicos o físicos, siendo la re densificación y la reutilización de lugares estrategias para continuar apoyando la demanda de crecimiento de la ciudad en términos de población. De la misma manera en que la ciudad crece y se amplía, de manera organizada, se evidencia también el crecimiento de esta misma de manera no planificado, generando deficiencias en la forma de habitar de los ciudadanos, desarrolladas desde hace bastante tiempo en la historia de la ciudad. Dicha planificación improvisada con el tiempo adquiere una cierta legalidad pero nunca mejora su calidad ni sus condiciones de habitabilidad, a menos que se implementen diferentes acciones. Bogotá ha implementado diferentes alternativas desde políticas de gobierno hasta programas de inclusión social para implementar las condiciones de habitabilidad de la población que habita en lugares de origen informal, muchas de estas acciones giran en torno al mejoramiento espacial de donde habitan las comunidades y hasta el mejoramiento o implementación de las unidades específicas de vivienda.

Se ha evidenciado la fuerte presencia de dichos barrios o sectores de la ciudad que presentan la característica de origen informal y que en este momento ya se encuentran legalizados pero que continúan teniendo problemas claros como la falta de interconexión con la ciudad, la accesibilidad a los servicios públicos y la deficiencia en las construcciones de vivienda, evidenciando en la población problemas económicos, de seguridad y de educación.

El contenido de este trabajo se enfatiza en generar situaciones o actuaciones donde aprovechando ciertas oportunidades en un sector de origen informal, donde mediante la implementación de estrategias se puede trabajar con la infraestructura existente, para generar demanda de vivienda nueva y ayudar a contrarrestar el déficit cualitativo y cuantitativo por el cual atraviesa la ciudad. Se pretende también la actuación social como uno de los principales protagonistas para proveer soluciones a dichos problemas de habitabilidad.

1.3 Descripción de la Problemática

El trabajo se inscribe bajo dos aspectos claves:

- El Déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda
- El reasentamiento de Población en Riesgo.

Estos se encuentran definidos como unos de los más importantes y sobre los cuales se ha venido trabajando por más de 8 años desde el gobierno de la ciudad mediante programas como “Bogotá Positiva” y “Mejoremos el barrio” ambos a cargo de la Secretaria del Hábitat.

Las cifras en términos de la caracterización de vivienda que presenta la ciudad en 2007 se puede ver de forma resumida en la siguiente tabla.

Tabla 1: Caracterización de Vivienda en “Bogotá Positiva 2007”¹

	Caracterización de Vivienda	En 2007
Ocupaciones Ilegales	Número de Ocupaciones Ilegales	11.954
Predios por titular	Número de predios por titular en las 26 UPZ de mejoramiento integral	58.810
Viviendas sin licencia	Número de predios sin reconocer en las 26 UPZ de mejoramiento integral	241.930
Hogares a reasentar	Número de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable (DPAE 2007)	4.545
Viviendas que requieren mejoramiento	Número de viviendas con necesidades de mejoramiento de condiciones estructurales en 26 UPZ de mejoramiento integral	134.062
	Número de viviendas con necesidades de mejoramiento de condiciones de habitabilidad en 26 UPZ de mejoramiento integral	241.930
Hacinamiento crítico	Número de hogares en hacinamiento crítico	81.720

¹ Fuente: SDHT- Línea Base Plan de Desarrollo Bogotá Positiva : para vivir mejor 2008-2012. ECVB – 2007.

* Corte 2007: Censo de Secretaría Distrital de Integración Social

Habitantes de calle por extrema pobreza	Número de habitantes de calle	8.375*
------------------------------------------------	-------------------------------	--------

Actualmente Bogotá cuenta con 307.945 hogares de los cuales 145.822 están en déficit cuantitativo y 162.123 en déficit cualitativo.²

1.3.1 Definiciones de conceptos.³

1.3.1.1 Deficit Cualitativo.

Número de hogares que habitan en viviendas inadecuadas por condiciones de infraestructura o entorno.

1.3.1.2 Deficit Cuantitativo.

Número de hogares que carecen de vivienda propia o que comparten techo.

1.3.1.3 Reasentamiento de población en riesgo.

Consiste en la generación de estrategias para ofertar subsidios para la reubicación de familias que se encuentran en zonas clasificadas como zonas de alto riesgo no mitigable.

Tabla 2. Reasentamiento de Población en Riesgo vs Programas⁴

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Número de familias que fueron reasentadas	497	494	290	795	557	503	461	876	589
Total por administración	1.281			2.316			1.465		
	Bogotá para vivir todos del mismo lado			Bogotá sin Indiferencia			Bogotá Positiva Meta 2008-2012: <u>4.545 familias reasentadas</u>		

1.4 Mejoramiento Integral

El subprograma de Mejoramiento Integral tiene por objeto orientar las acciones de complementación, reordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda que conforman los asentamientos de origen ilegal ubicados en la periferia de la ciudad. Lo anterior para corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales

² Tomado de: Revista Semana.com artículo. Advierten sobre déficit de vivienda en Bogotá Viernes 17 de julio de 2009

³ Tomado de: Revista Semana.com artículo. Advierten sobre déficit de vivienda en Bogotá Viernes 17 de julio de 2009

⁴ Política de Vivienda en Bogotá Positiva, Secretaria del Habitat 2009

generadas por su origen fuera de las normas urbanas y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el conjunto de la ciudad.⁵

1.5 Modalidades de Mejoramiento Integral⁶

El subprograma de Mejoramiento Integral cuenta con dos modalidades:

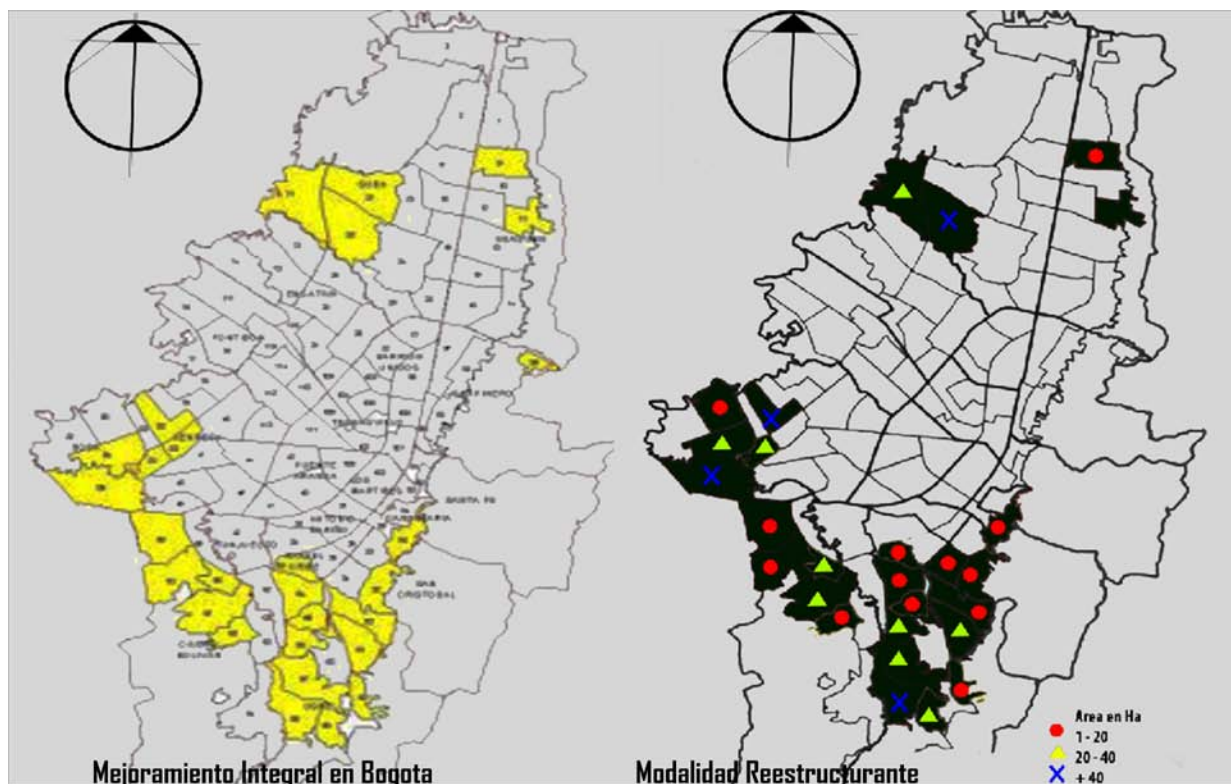
Mejoramiento Integral Complementario: Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras locales.

Mejoramiento Integral Reestructurante: Sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos e infraestructura de escala urbana o zonal, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales.

1.6 Mejoramiento Integral Reestructurante

El escenario del mejoramiento integral en Bogotá y su magnitud se puede ver en el siguiente grafico:

Grafico 1: Mejoramiento Integral Reestructurante en Bogota.⁷



⁵ Tomado de: Artículo 295 – decreto 190 de 2004 – POT.

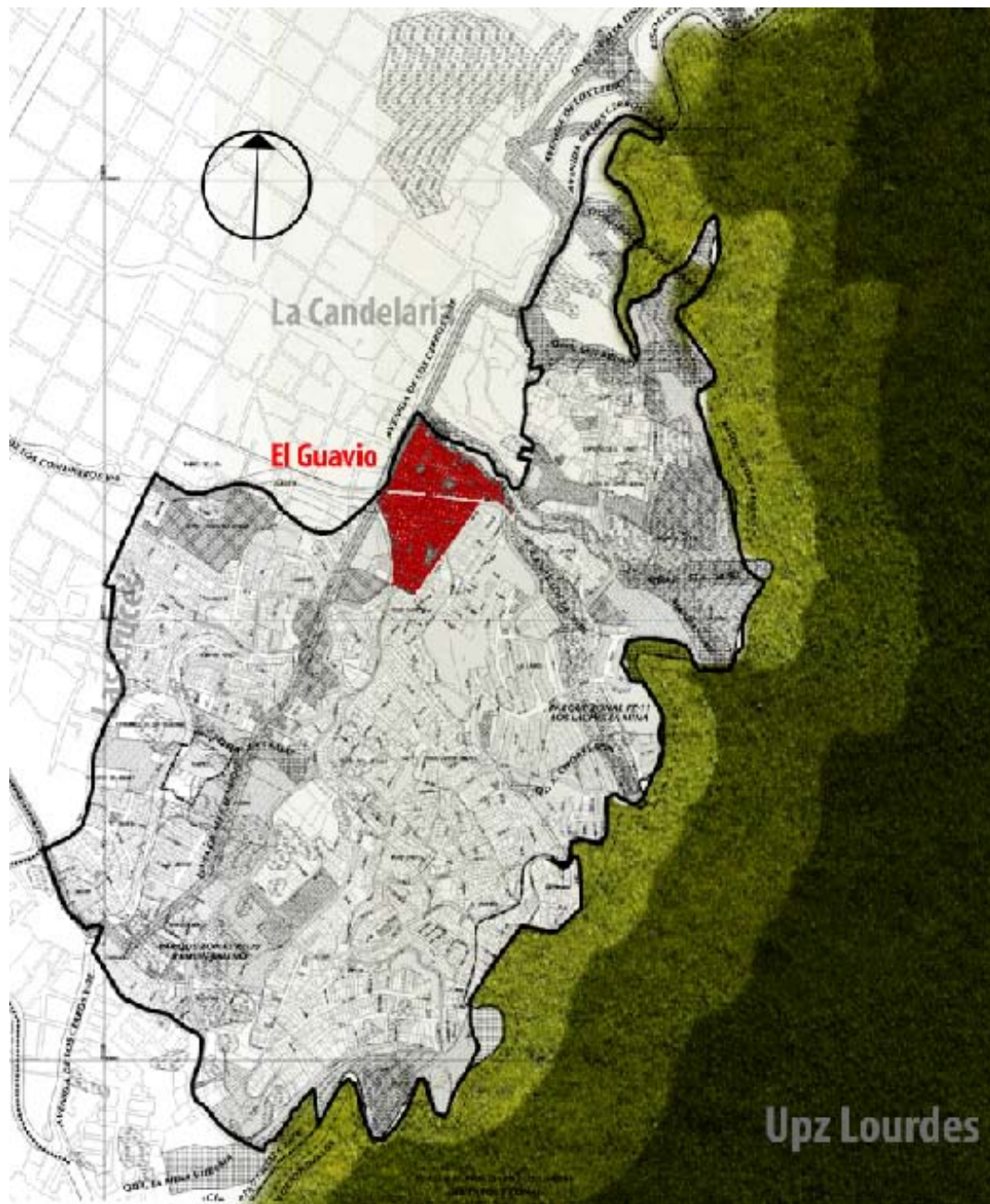
⁶ Tomado de: Artículo 375 – decreto 619 de 2000.

⁷ Tomado de: Escallon Clemencia, La Reestructuración de la Periferia. Publicado en: Cuadernos de Vivienda y Urbanismo Volumen 1 No 1 Bogota 2008.

1.7 Localización.

Se ha seleccionado el Barrio El Guavio el cual se encuentra localizado en la UPZ 96 – Lourdes- debido a su caracterización con respecto a la problemática planteada, su cercanía al centro de Bogotá y su estrecha relación con los Cerros Orientales.

Grafico 2: Plano de Localización Barrio el Guavio en UPZ Lourdes.⁸



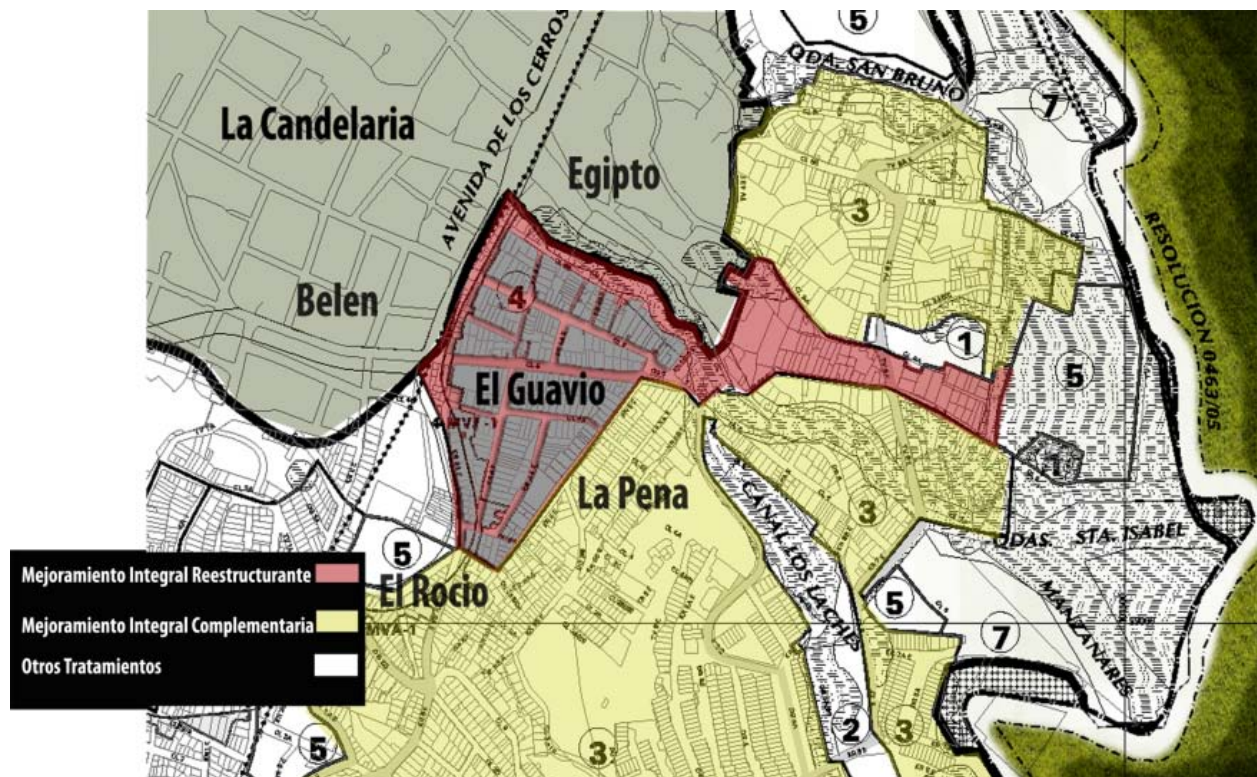
⁸ Fuente: Upz Lourdes. Secretaria Distrital de Planeacion.

1.8 Análisis General del Sector

Aspectos Generales de Analisis.

- El barrio El Guavio cuenta con una población entre 8000 y 9000 habitantes estrato 2 con un área de 6.9 ha.
- **Limites:**
Norte: Calle 9 – Barrio Egipto.
Sur: Calle 3 – Barrio El Rocío.
Occidente: Carrera 3 Este – Barrio Belén.
Oriente: Carrera 6 Este – Barrio La Peña.
- Cuenta con un tratamiento de Mejoramiento Integral en la Modalidad Reestructurante.

Grafico 3: Plano de Localización Barrio el Guavio Limites y tratamientos de sectores cercanos.⁹



⁹ Fuente: Secretaria Distrital del Habitat.

Grafico 4: Limites Barrio El Guavio¹⁰



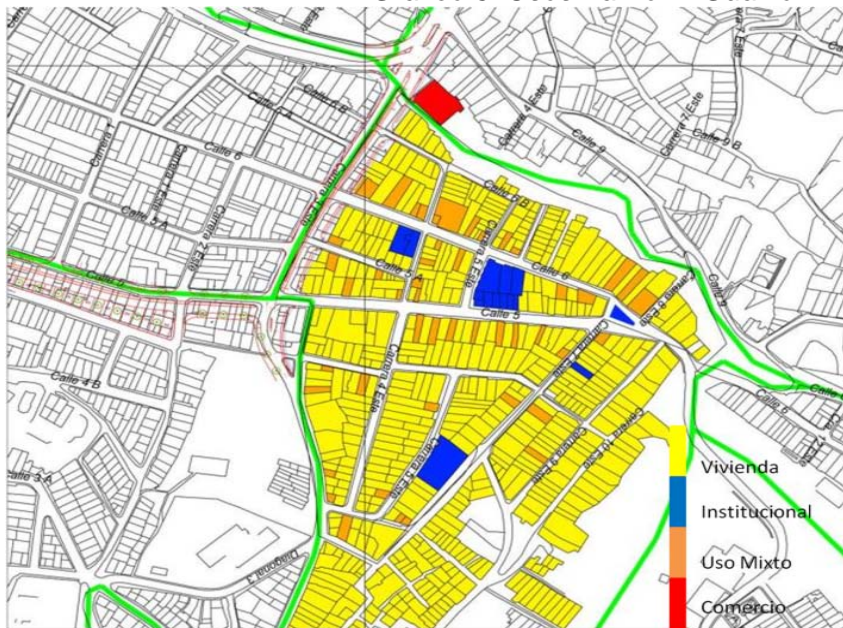
Grafico 5: Relaciones Inmediatas Barrio El guavio¹¹



¹⁰ Fuente: Secretaria de Gobierno. Alcaldia Local de Santafe.

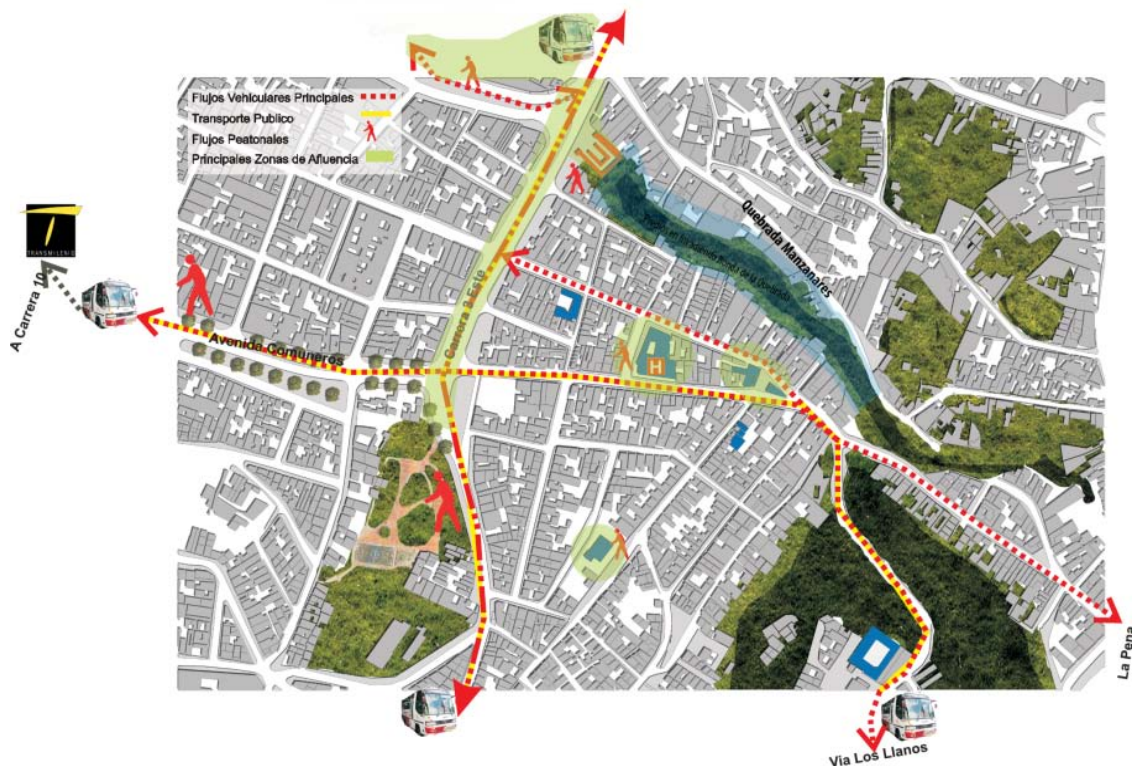
¹¹ Fuente: Autor

Grafico 6: Usos Barrio El Guavio.¹²



1.9 Diagnostico Urbano

Grafico 7: Diagnostico Urbano Barrio El Guavio.¹³



¹² Fuente: Autor

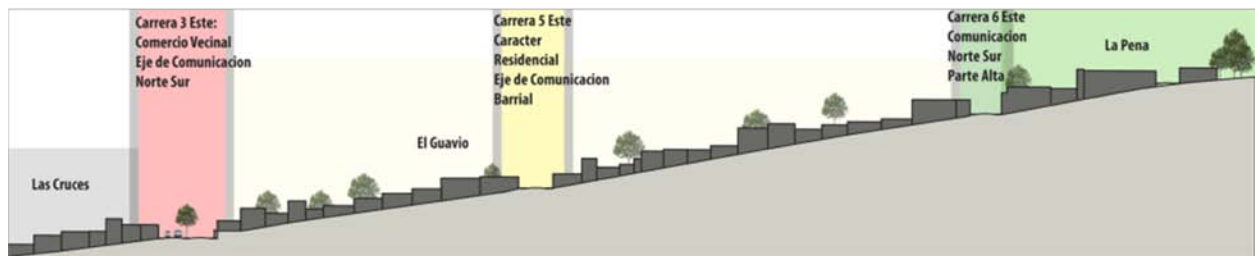
¹³ Fuente: Autor

Fortalezas

- Conectividad a avenida comuneros, carrera 3 este (circunvalar)
- Cercanía al centro de Bogotá (recursividad de servicios y equipamientos)

Debilidades

- Invasión sobre ronda de quebrada Manzanares.
- Población asentada en zona de riesgo
- Falta de reconocimiento del espacio público existente y escases de espacio público.
- Desconexión entre parte alta y baja del barrio



Capítulo Dos

2. Propuesta Conceptual

El proyecto se desarrolla mediante la implementación 2 estrategias concretas: La primera está destinada al mejoramiento del espacio público del sector mediante la recuperación de la ronda de la Quebrada Manzanares y mediante la implementación de acciones de recuperación del espacio público al interior del barrio para mejorar la circulación peatonal.

La segunda estrategia está destinada a la generación de vivienda de interés prioritario, desarrollada en 2 aspectos.

- Una modelación para la generación de VIP en predios de oportunidad a lo largo del sector, dentro de los cuales se consideran lotes vacíos y viviendas en estado básico de consolidación (un piso con cubierta liviana). Se plantea como estrategia la participación asociada de los propietarios del suelo, los cuales asumirían un papel de “pequeños promotores de vivienda” y la Caja de Vivienda Popular.
- Una intervención puntual de un proyecto de vivienda de interés prioritario para el reasentamiento de la población en riesgo sobre el borde de la Quebrada Manzanares.

2.1 Objetivos

Objetivo General

Desarrollar una intervención en el barrio El Guavio mediante acciones de mejoramiento de condiciones de espacio público y generación de oferta de vivienda de interés prioritario, atendiendo la demanda de población vulnerable localizada en zona de riesgo.

Objetivos Específicos

Espacio Público

- Recuperar la ronda de la quebrada Manzanares mediante una propuesta de espacio público que genere lugares aptos para la contemplación del paisaje y la preservación ambiental.
- Mejorar la circulación peatonal en el barrio.

Vivienda

- Generar oferta de vivienda de interés prioritario en áreas de oportunidad dentro del barrio.
- Desarrollar soluciones de vivienda de interés prioritario para Reasentamiento de población en riesgo.

2.2 Clasificación de edificaciones

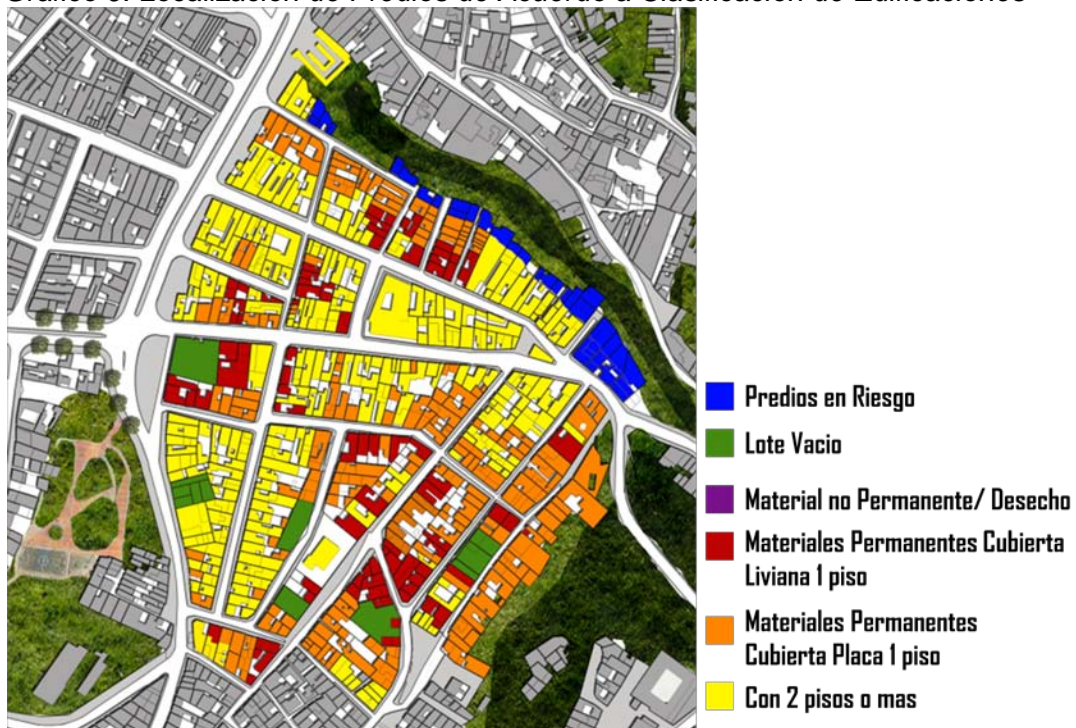
Se desarrolla una clasificación física de edificaciones considerando los aspectos que se muestren en el siguiente gráfico

Grafico 8: Clasificación de Edificaciones Barrio El Guavio.¹⁴



A partir de dicha clasificación se ubican en un plano del sector para así poder pasar a encontrar áreas de oportunidad formadas a partir de edificaciones de bajo estado de consolidación y lotes vicios para permitir englobes de predios.

Grafico 9: Localización de Predios de Acuerdo a Clasificación de Edificaciones¹⁵



¹⁴ Fuente: Departamento de Planeación Medellín.

¹⁵ Fuente: Autor, Clasificación, propuesta por Departamento de Planeación Medellín.

2.3 Identificación de Áreas de Oportunidad

Una vez definido el estado de las edificaciones se pasa a encontrar áreas de oportunidad en este caso se plantea un englobe de predios para generar lotes más grandes y poder ofertar vivienda nueva.

Grafico 10: Identificación de Áreas de Oportunidad¹⁶



Áreas de Oportunidad: Para Promoción de Vivienda de interés prioritario, mediante asociación de los propietarios del suelo y englobe de predios.

Norma Urbana. Índices de ocupación y construcción			
Alturas	Característica del predio	Índice máximo de ocupación	Índice máximo de construcción
Hasta 3 pisos	Áreas menores a 120 m ²	0.90	2.7
De 3 a 5 pisos	Áreas de más de 120 m ² sobre vías con perfiles de 12 a 15 mts	0.80	4

Fuente: Elaboración grupo Laboratorio de Planeación, 2006.

A partir de la ubicación de los puntos de oportunidad a lo largo del sector se pretende realizar una serie de modelaciones para descubrir en cuanto se puede incrementar el número de viviendas en el sector manejando los englobes como nuevos predios donde es posible obtener mayores beneficios de construcción y mayores índices acogiéndose a la normatividad propuesta por el Mejoramiento Integral.

2.4 Desarrollo de modelaciones

Dentro de los 8 puntos a englobar se maneja la relación en las siguientes tablas, de: Propietarios Iniciales, área de englobe, área nueva de construcción(después de obtener

¹⁶ Fuente: Autor
Planeacion Distrital 2006.

aislamientos e índices de ocupación) y una altura la cual depende del perfil de via frente al predio lo cual posibilita alturas de 3 pisos o de 5 pisos.

Grafico 11: Modelación Punto 1.¹⁷

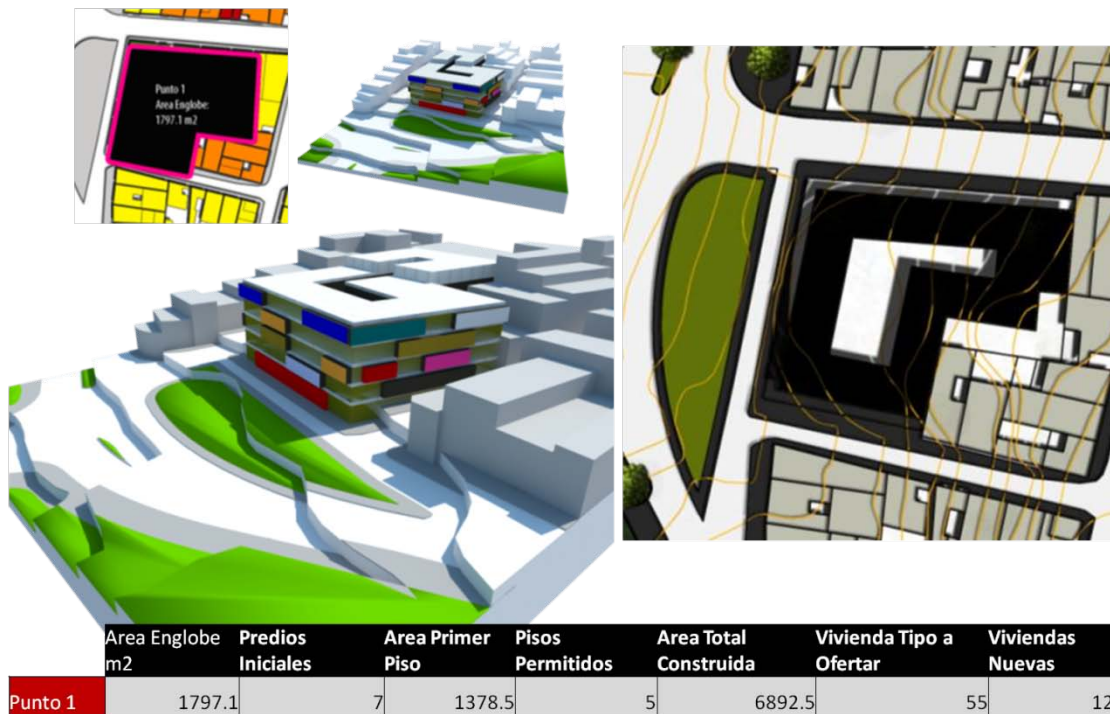
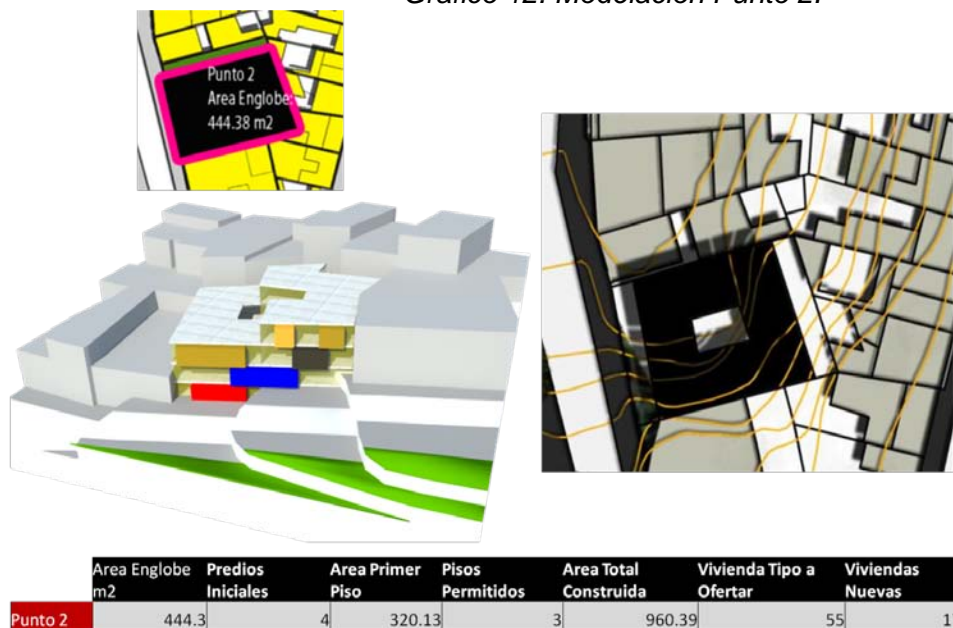


Grafico 12: Modelación Punto 2.¹⁸



¹⁷ Fuente: Autor

¹⁸ Fuente: Autor

Grafico 13: Modelación Puntos 3, 4,5.¹⁹

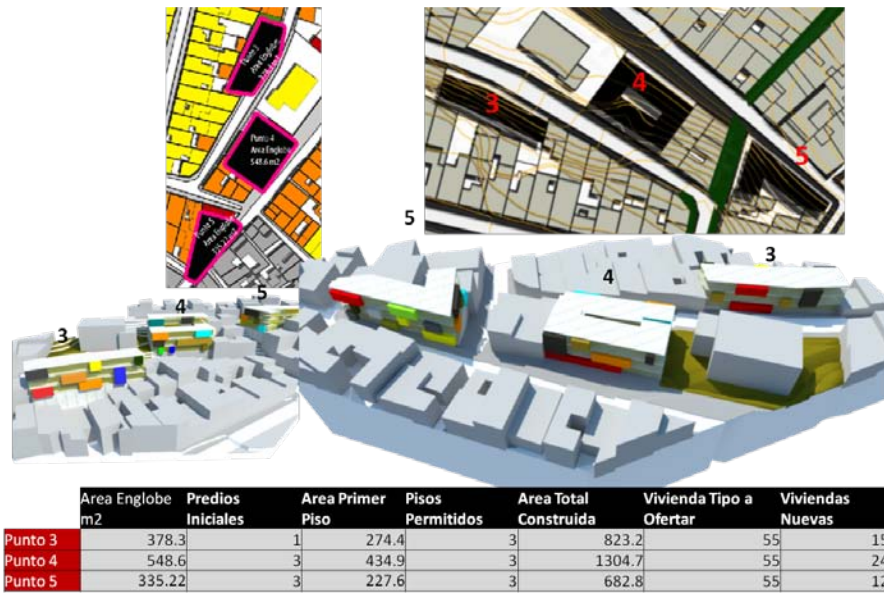
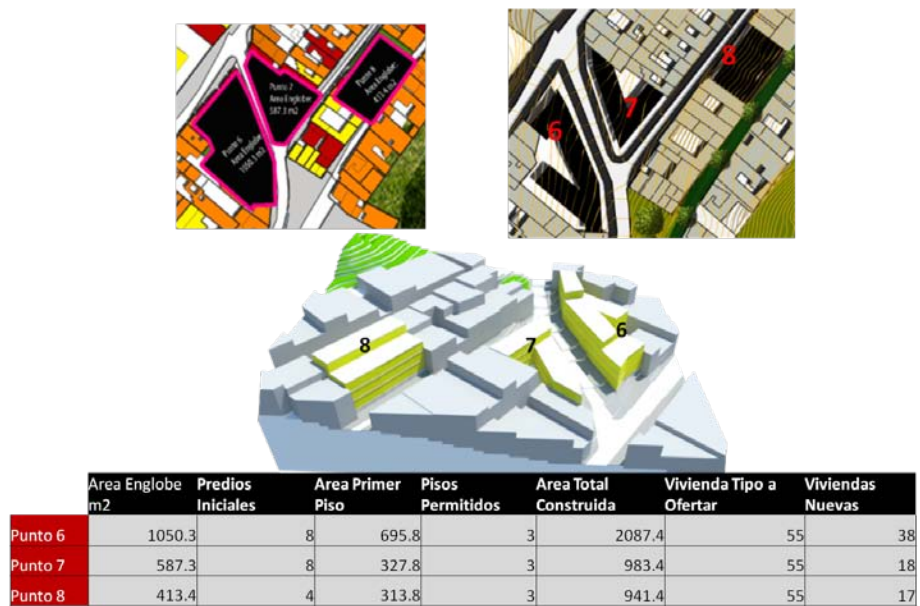


Grafico 14: Modelación Puntos 6, 7,8.²⁰



¹⁹ Fuente: Autor

²⁰ Fuente: Autor

Tabla 3: Resumen de Incrementos en la Vivienda después de la Modelación.²¹

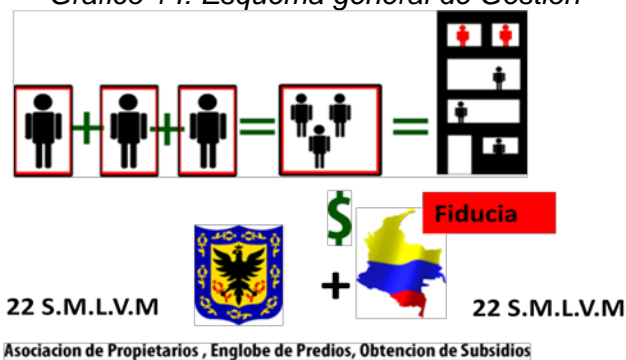
	Predios Iniciales	Area Primer Piso	Pisos Permitidos	Area Total Construida	Vivienda Tipo a Ofertar	Viviendas Nuevas
Punto 1	7	1378.5	5	6892.5	55	125
Punto 2	4	320.13	3	960.39	55	17
Punto 3	1	274.4	3	823.2	55	15
Punto 4	3	434.9	3	1304.7	55	24
Punto 5	3	227.6	3	682.8	55	12
Punto 6	8	695.8	3	2087.4	55	38
Punto 7	8	327.8	3	983.4	55	18
Punto 8	4	313.8	3	941.4	55	17
Total	38					267

2.5 Propuesta conceptual de Gestión

La propuesta de gestión parte de la asociación de los propietarios del suelo, los cuales crean englobes de predios aportando la tierra para cada uno de los proyectos, mediante el apoyo de entidades como la caja de vivienda popular se plantea la promoción de la vivienda nueva de interés social o prioritario. Mediante esta acción tanto los compradores como los propietarios podrían llegar a adquirir 2 subsidios, uno nacional y uno distrital, la inversión faltante podría involucrar una fiducia la cual acumularía el patrimonio de los propietarios y serviría como inversionista y una vez vendido el proyecto estos recuperarían su inversión y tendrían mayor número de viviendas que al iniciar, las cuales podrían disponer de manera rentable (arriendo) o para la venta.

Se plantea también una serie de alteraciones en la estructura de costos del proyecto, reduciendo ciertos ítems para hacer la construcción de los proyectos de una manera mas económica, la reducción más significativa es en el precio del suelo debido a que ya se cuenta con este.

Grafico 14: Esquema general de Gestión



Costos Directos			
	Suelo	25%	
	Tecnológico	40%	
	Financiero	7%	
Costos Indirectos			
	AIU	13%	Administrativos
	Estudios Previos	5%	Imprevistos
	Impuestos	10%	Utilidades

Precio Actual del Suelo Barrio el Guavio: \$190.792 m²
Reducción: \$95.396 m²

Costos Directos			
	Suelo	12%	
	Tecnológico	35%	
	Financiero	5%	
Costos Indirectos			
	AIU	11%	Administrativos
	Estudios Previos	5%	Imprevistos
	Impuestos	7%	Utilidades

Modificación de Estructura de Costos para abaratamiento del valor de los proyectos – **25%**

Tomado de: Secretaria Distrital de Planeación. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

²¹ Fuente: Autor

Capítulo Tres

3. Propuesta Urbana

La Propuesta Urbana está desarrollada en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del barrio en términos de espacio público, permitiendo una comunicación peatonal entre las partes altas y las partes bajas de este, y a la misma vez una comunicación con el resto de barrios aledaños.

3.1 Lineamientos Generales de Propuesta

Recuperación de la ronda de la quebrada Manzanares: La quebrada Manzanares como el límite norte del sector es el elemento natural que lo conecta de manera ambiental con los cerros orientales, es necesaria la recuperación de este cuerpo de agua para ser liberado a espacio público y conectarlo a la estructura hídrica de Bogotá mediante un paseo peatonal que plantea un recorrido de contemplación a lo largo de este hasta llegar a el recorrido de los cerros propuesto por Diana Weisner.

Recuperación de Escaleras Peatonales: El sector, al encontrarse en una zona al borde de los cerros orientales cuenta con una pendiente alta y una serie de escaleras peatonales para comunicar las viviendas de la parte alta con las de la parte baja siendo la movilidad peatonal una de las más importantes a lo largo del barrio, estas escaleras se encuentran en alto deterioro y no comunican propiamente las viviendas de manera adecuada, en términos funcionales. Se propone adecuar las escaleras implementando jardineras y accesos directos desde las viviendas hacia estas para acceder más fácilmente.

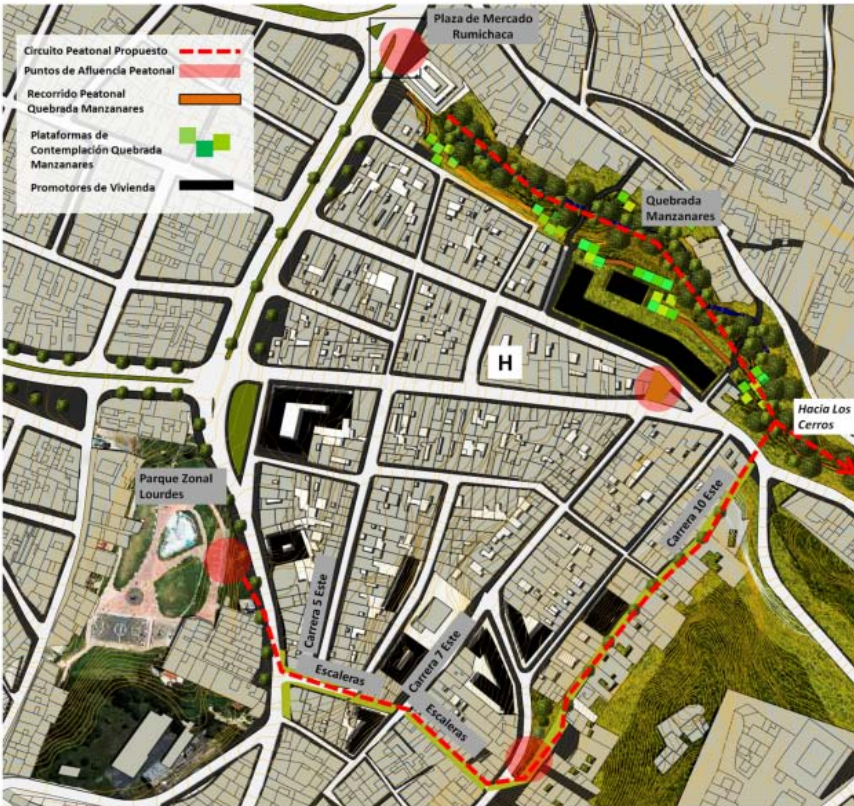
Recuperación de calle peatonal (Carrera 8 Este): La Carrera 8 Este maneja un perfil menor a 6 metros y se desarrollo de manera improvisada en una de las parte más altas del sector, esta calle es el acceso a 20 viviendas que ese encuentran a lo largo de esta y comunica el sector en sentido norte sur de manera peatonal, debido a su poco perfil no es posible la accesibilidad de vehículos. Se plantea la adecuación de esta calle para desarrollarla de manera peatonal con tratamientos en texturas de piso y comunicaciones directas desde la calle hacia las viviendas y a la vez desembocando la calle de manera perpendicular hacia la quebrada Manzanares.

Circuito de Conexión peatonal: El circuito de conexión planteado se encuentra uniendo y relacionando todas las propuestas anteriores garantizando una circulación peatonal a lo largo del barrio en sentido norte - sur y oriente – occidente, incorporando el parque zonal de Lourdes y la quebrada manzanares al circuito se garantiza el incremento en el índice de espacio publico por habitante.

3.2 Esquema de Actuaciones generales.

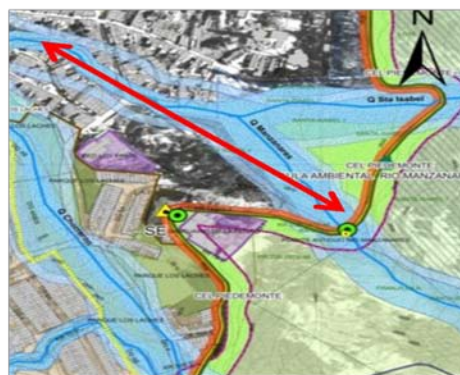
El plano de actuaciones generales muestra las diferentes propuestas establecidas para el sector y como estas se relacionan entre sí.

Grafico 16: Plano de Actuaciones Generales.²²



3.3 Recuperación Ronda de La Quebrada Manzanares.

Grafico 17: Conexión de quebrada a corredor de los cerros.²³



Conexión a Corredor de los Cerros

²² Fuente: Autor

²³ Fuente: Corredor de Los Cerros, Planeación Distrital.

Grafico 18: Plano conceptual de propuesta de recuperación de quebrada.²⁴

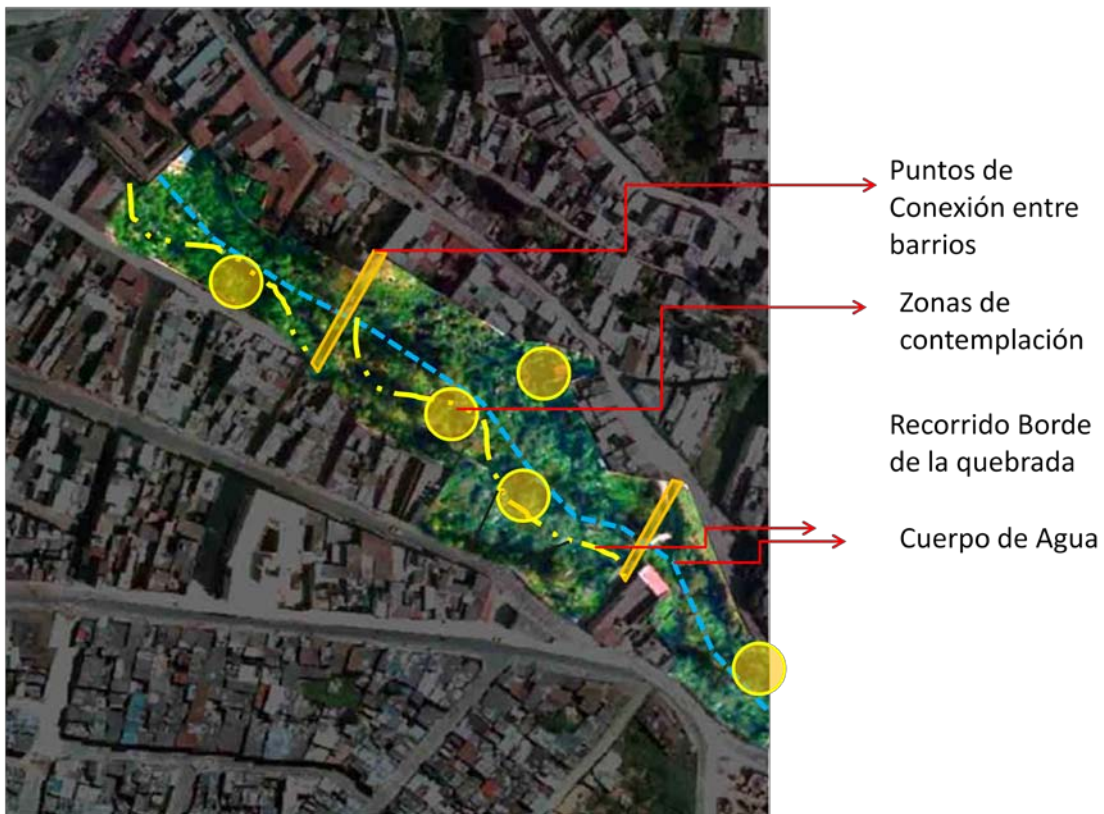
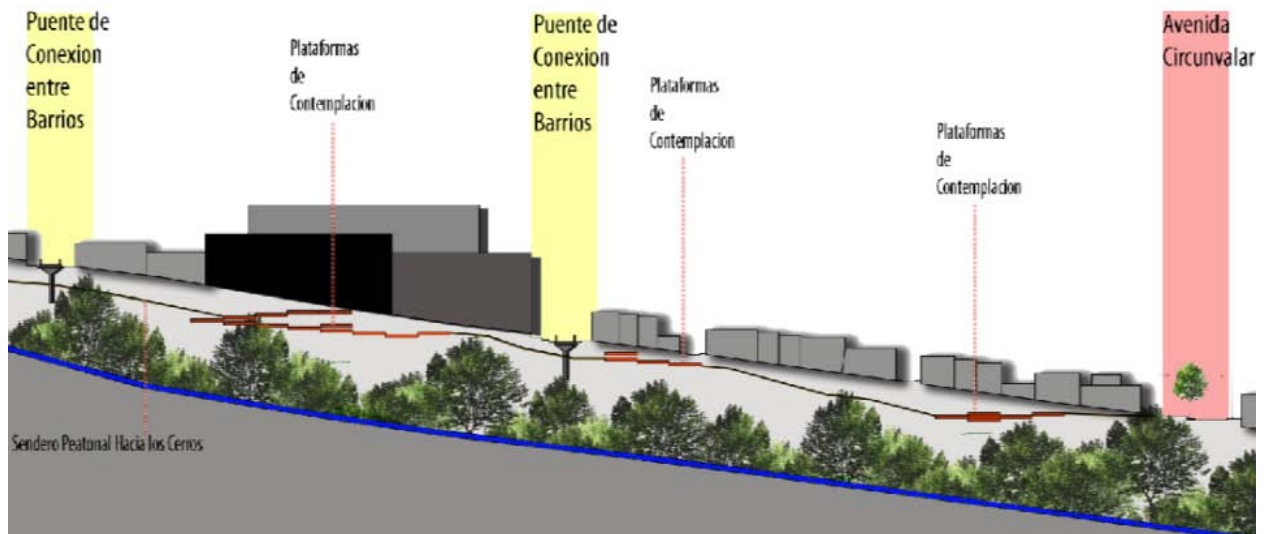


Grafico 19: Recorrido a lo largo de la quebrada.²⁵



²⁴ Fuente: Autor

²⁵ Fuente: Autor

Grafico 20: Esquema de Conexión Interbarrial a través de la quebrada.²⁶

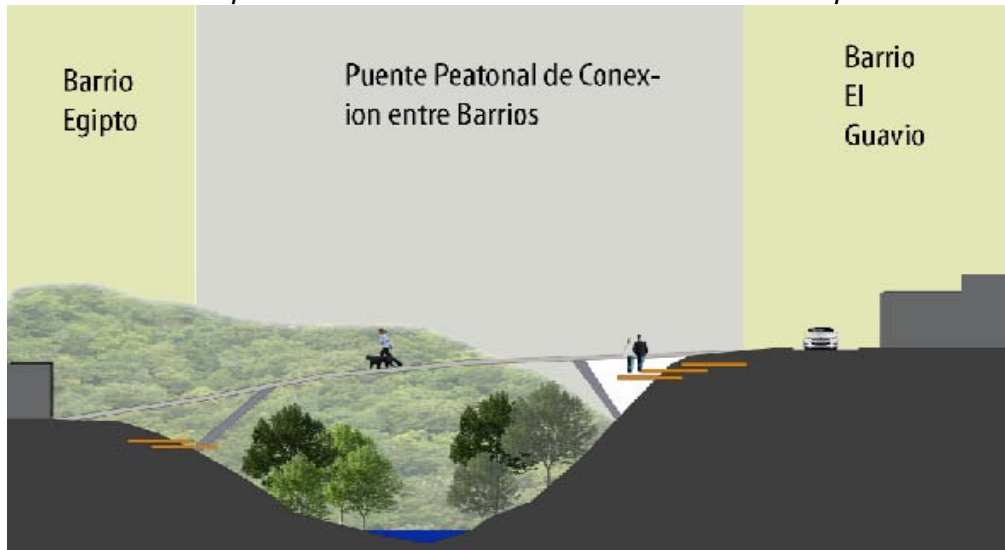


Grafico 21: Esquema de plataformas de contemplación.²⁷



²⁶ Fuente: Autor

²⁷ Fuente: Autor

3.4 Readequación de Escaleras Peatonales

Grafico 22: Esquema de Escaleras peatonales y localización.²⁸

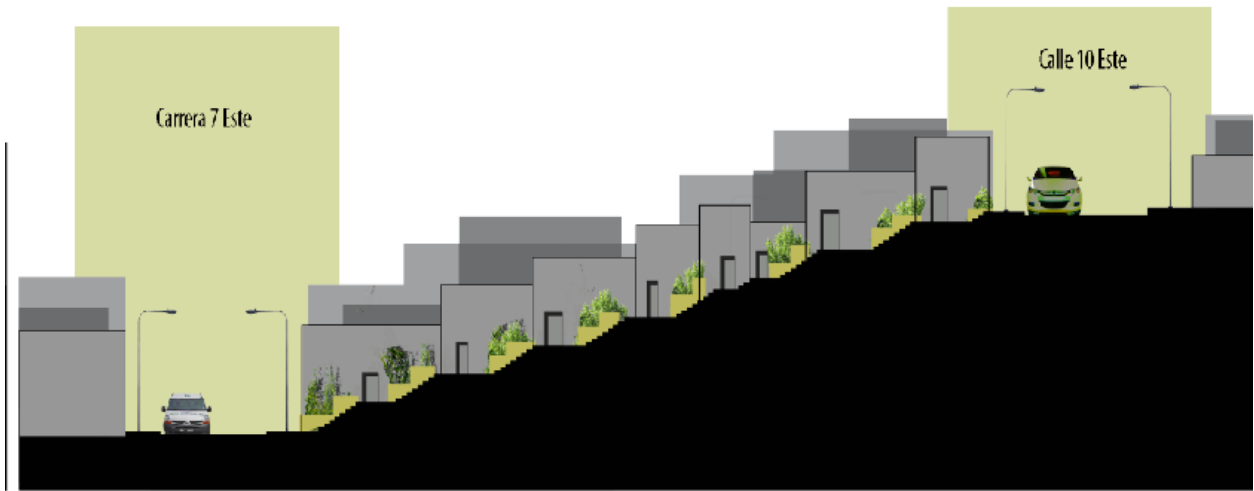


Grafico 23: Desarrollo de escaleras peatonales.²⁹



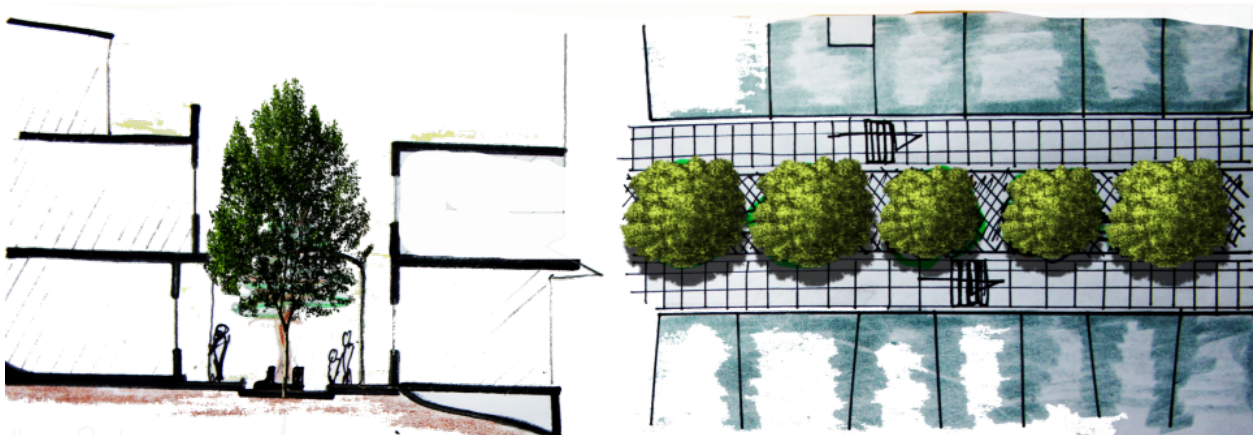
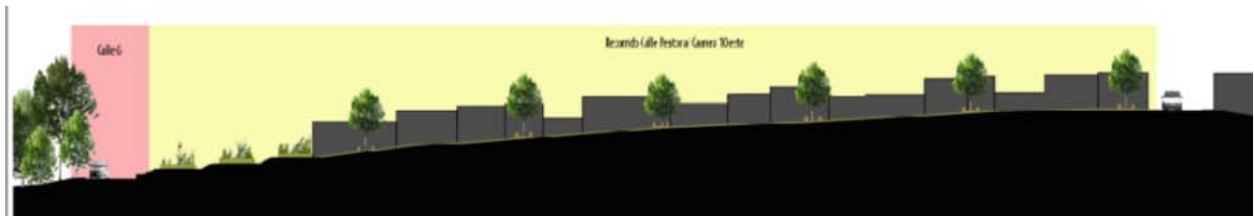
²⁸ Fuente: Autor

²⁹ Fuente: Autor



3.5 Recuperación de Calle Peatonal.

Grafico 24: Esquema de Recuperación de Calle Peatonal.³⁰



³⁰ Fuente: Autor

Capitulo Cuatro

4. Propuesta de Reasentamiento en sitio

4.1 Identificación de predios a reasentar

Grafico 25: Predios a reasentar.³¹



Se encuentran 27 predios los cuales deben ser reasentados, varios de estos se encuentran completamente en riesgo y otros tienen parte en riesgo y parte en zona segura, en el gráfico anterior se identifican en color azul.

4.2 Análisis Socio Económico

Grafico 26: Esquema de análisis Socio Económico.

Demandantes

-Población en riesgo para ser reasentada 24 familias

- Población Existente no reasentar: 21 propietarios

45 Propietarios

El 100% de los propietarios habitan en el lugar

En un 55% de los predios habitan hogares de 3 a 4 miembros



En un 25% de los predios se desarrolla la vivienda tipo inquilinato



En un 10% de los predios se desarrolla actividad económica en la vivienda y habitan hogares de 3 a 4 miembros



En un 10% de los predios se desarrolla la vivienda tipo inquilinato y habitan hogares de 3 a 4 miembros



Tomado de: Proyectos Integrales, upz Lourdes, Secretaria del hábitat Subdirección de Barrios

³¹ Fuente: Proyectos Integrales, Upz Lourdes Secretaria del Habitat Subdirección de Barrios.

4.3 Identificación de Oportunidades

Dentro de la propuesta de reasentamiento se encuentra como principal oportunidad la zona de predios los cuales parte de ellos se encuentran en zona de riesgo en parte de ellos se encuentran en zona segura, para los cuales se plantea un englobe para habilitar una zona de reasentamiento en sitio involucrando predios que cuentan con bajo estado de consolidación y predios en riesgo no mitigable.

Grafico 27: Área a englobar.³²

Englobe Área: 3.041 m²



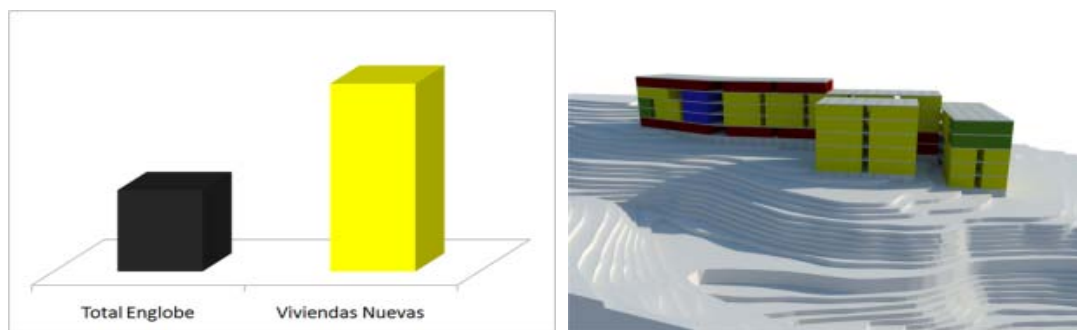
4.4 Modelación de Propuesta de Intervención Puntual.

A partir de la normativa planteada por el mejoramiento Integral se cuenta con la posibilidad de 5 pisos que debido a la inclinación del terreno deben desarrollarse de manera escalonada, a partir de la modelación se encuentra un nuevo lote de 3041.1 m².

Tabla 4: Resumen de Incrementos en la Vivienda después de la Modelación de reasentamiento.³³

	Area Englobe m ²	Predios Reasentar	Predios no reasentar	Total Englobe	Area Primer Piso	Pisos Permitidos	Area Total Construida	Viviendas Nuevas
Punto 9	3041.1	24	21	45	1771.2	5	8856	104

Grafico 28: Representación grafica de modelación.³⁴



³² Fuente: Autor

³³ Fuente: Autor

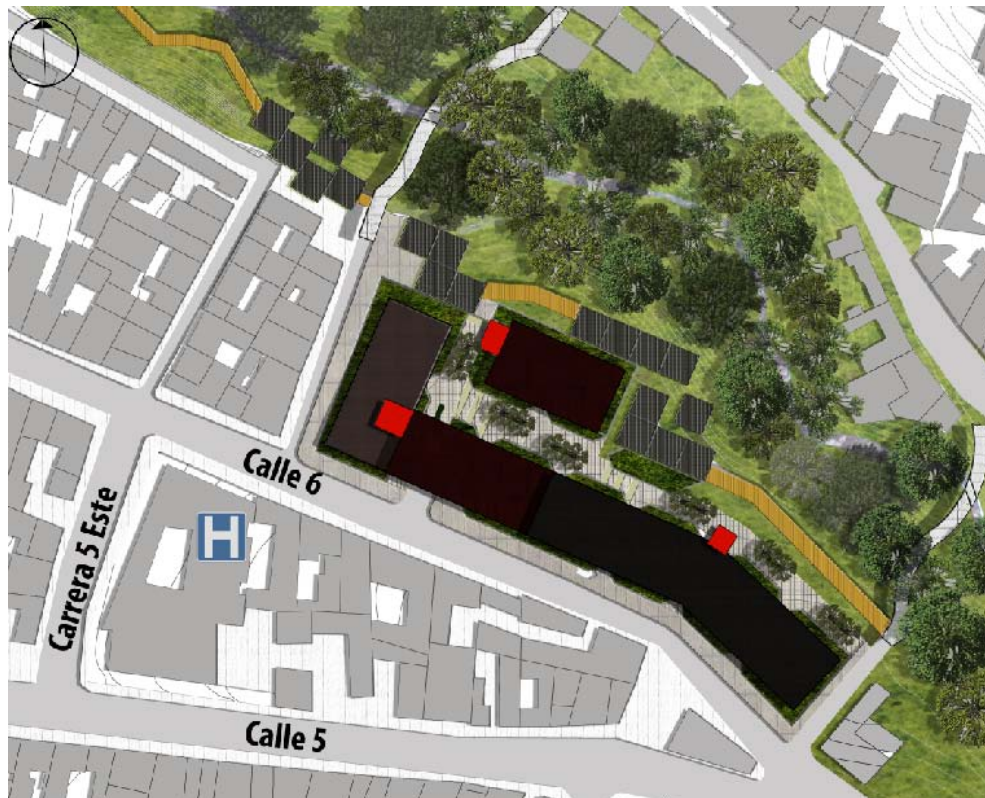
³⁴ Fuente: Autor

Capitulo Cinco

5. Propuesta de Intervención Puntual

5.1 Implantación

*Grafico 29: Implantación.*³⁵



5.2 Tipologías de Vivienda a ofertar

*Grafico 30: Tipologías de vivienda a ofertar.*³⁶

-Apartamento 57 m2



³⁵ Fuente: Autor

³⁶ Fuente: Autor

-Apartamento 73 m2
-Con habitación para alquilar



-Apartamento 68 m2
-Habitaciones para alquilar



-Apartamento de 28 m2 unipersonal



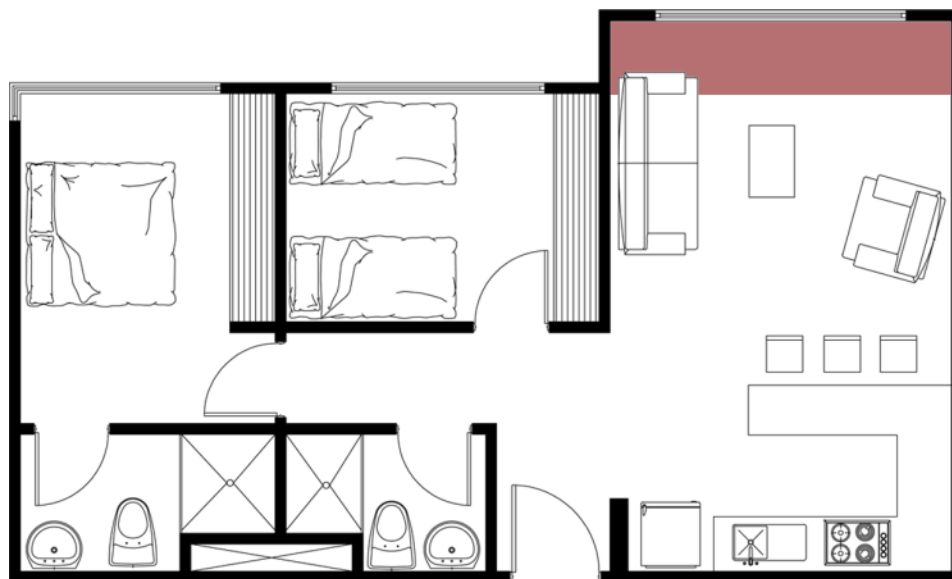
-Apartamento 51 m2 con habitación para alquilar

5.3 Posibles Transformaciones de Vivienda a ofertar

Grafico 31: Vivienda Espacio productivo para Local³⁷



Grafico 32: Opción de Ampliación por voladizo³⁸



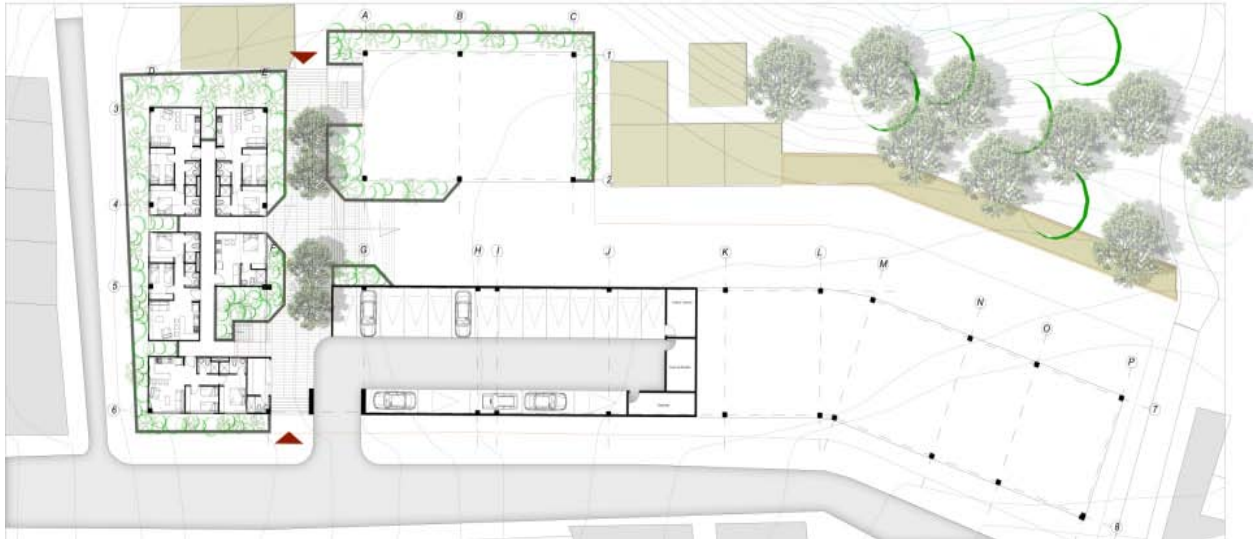
³⁷ Fuente: Autor

³⁸ Fuente: Autor

5.4 Planimetría

5.4.1 Planta Primer Piso

Grafico 33: Planta Primer piso³⁹



5.4.2 Planta Segundo Piso

Grafico 34: Planta Segundo piso⁴⁰



³⁹ Fuente: Autor

⁴⁰ Fuente: Autor

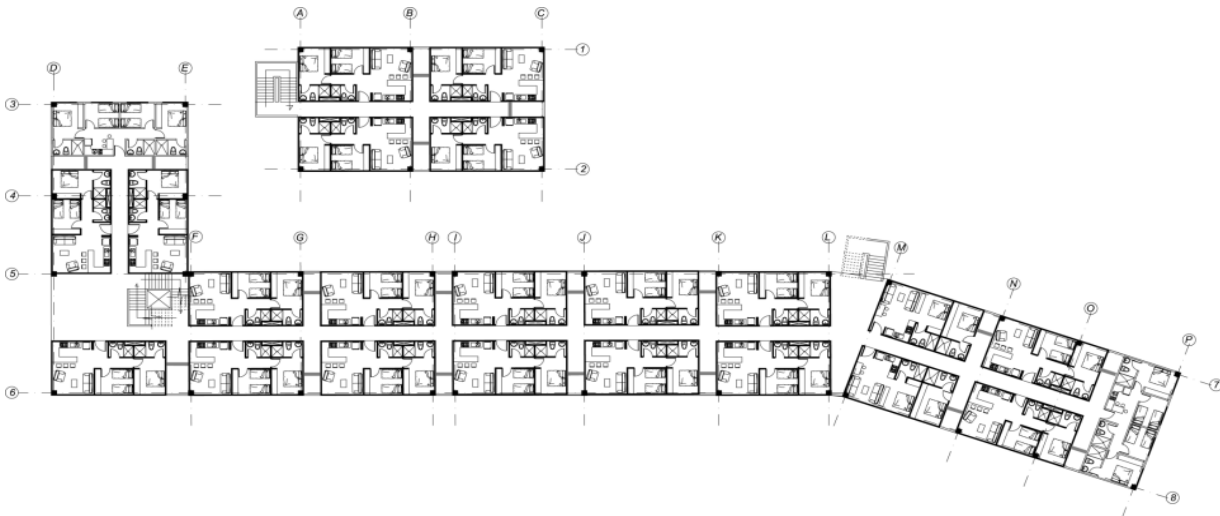
5.4.3 Planta Tercer Piso

Grafico 35: Planta Tercer piso⁴¹



5.4.4 Planta Piso Tipo

Grafico 36: Planta piso Tipo⁴²



⁴¹ Fuente: Autor

⁴² Fuente: Autor

5.4.5 Cortes

Grafico 37: Corte Longitudinal⁴³

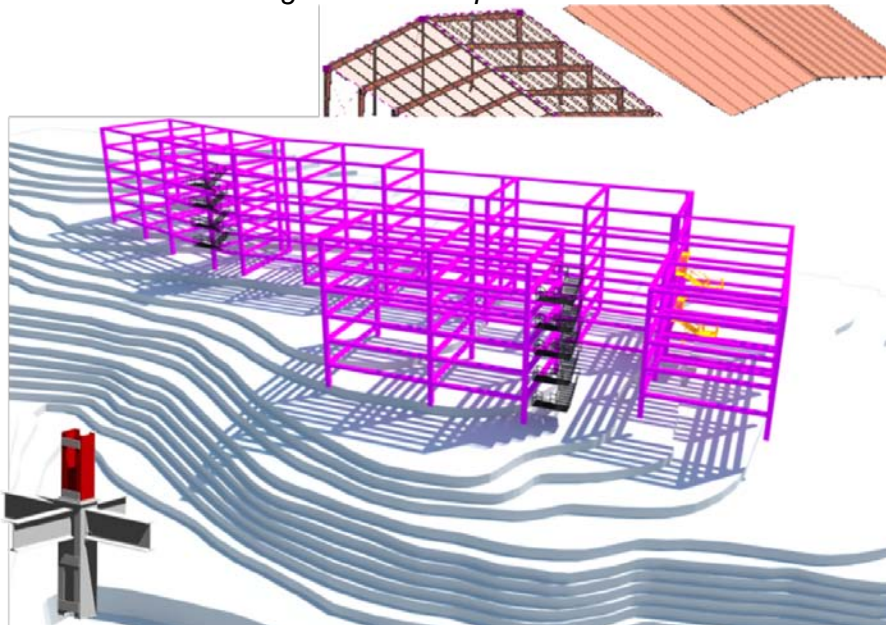


Grafico 38: Corte Transversal⁴⁴



5.4.6 Estructura

Grafico 39: Diagrama de Componentes de Estructurales⁴⁵



⁴³ Fuente: Autor

⁴⁴ Fuente: Autor

⁴⁵ Fuente: Autor

5.4.7 Imagen

Grafico 40: Fachada Principal a la vía.⁴⁶



Grafico 41: Vista general desde el barrio.⁴⁷



Grafico 42: Vista general desde Barrio Egipto.⁴⁸

⁴⁶ Fuente: Autor

⁴⁷ Fuente: Autor

⁴⁸ Fuente: Autor



Grafico 43: Vista de zona común.⁴⁹



Grafico 44: Vista desde quebrada Manzanares⁵⁰

⁴⁹ Fuente: Autor

⁵⁰ Fuente: Autor



Grafico 45: Vista de recorrido peatonal sobre la quebrada.⁵¹



Grafico 46: Resultado final de vitalización de la quebrada.⁵²

⁵¹ Fuente: Autor

⁵² Fuente: Autor



Capítulo Seis

6.1 Conclusiones

- Los asentamientos de origen informal cuentan con elementos que posibilitan una cierta flexibilidad a la hora de desarrollarlos, pero a la vez son puntos que necesitan de una gran inversión y apoyo por parte de muchas instituciones que monitoreen y posibiliten el verdadero cambio al interior de estos una vez se hayan implementado las estrategias
- Es importante pensar en la constante participación de la población a la hora de desarrollar proyectos de este tipo ya que finalmente son ellos mismos los beneficiarios y quienes han de constatar si de verdad existe un cambio una vez desarrollado el proyecto.
- Es necesaria la implementación de acciones de mejoramiento desde una perspectiva globalizada para realmente generar transformaciones a nivel físico que posibiliten cambios en el hábitat de las personas.
- A pesar de ser el anterior proyecto una muestra de planteamientos conceptuales deja abierta la posibilidad a ser desarrollado el único factor que podría llegar a limitarlo sería el económico.
- Como recomendación para futuros proyectos en el mismo tema, es importante dejar clara y abierta la posibilidad a que los proyectos tengan la posibilidad de crecer y generar demandas significativas para acoger población y realmente ayudar a combatir los déficits planteados al inicio de este trabajo.

6.2 Bibliografía.

- Escallón Clemencia, La Reestructuración de la Periferia. Publicado en: Cuadernos de Vivienda y Urbanismo Volumen 1 No 1 Bogotá 2008.
- Constitución Política de Colombia 1991. Firmada en Bogotá, Colombia – 1991.
- Plan de Desarrollo Económico, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS. Bogotá, D. C., 2008 – 2012
- Rodríguez Silva, Roberto. Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano contribuciones a un debate sobre "vitalidad urbana". Pontificia Universidad Javeriana. 2004.
- Saldarriaga Roa, Alberto. Bogotá siglo XX urbanismo, arquitectura y vida urbana. Alcaldía Mayor de Bogotá. 2000
- Política de Vivienda en Bogotá Positiva, Secretaria del Hábitat 2009
- Censo de Secretaría Distrital de Integración Social. 2007.
- Revista Semana.com articulo. Advierten sobre déficit de vivienda en Bogotá Viernes 17 de julio de 2009
- Decreto 190 de 2004 – POT.
- Decreto 619 de 2000.
- Recorriendo Santa Fe. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D.C.2005. DAPD
- Localidad de Santa Fe. Secretaria de Gobierno de Bogotá. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Flores Gongora, Miguel Ángel. Bogotá la renovación urbana y el derecho a la ciudad. Alcaldía Mayor de Bogotá. 2006.