

CÁTEDRA UNED-INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

Máster en Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano Sostenible 2024-2025

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

IRMA FIORELLA CHERO SILVA
INGENIERA GEÓGRAFA, PERÚ

TUTORA: CLAUDIA ACOSTA MORA

Resumen: El presente trabajo compara dos proyectos a escala local: Plan parcial El otoño para Bogotá, Colombia; y una Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) para Lima, Perú, denominada “Ex Escuela de Aviación Civil del Perú-Collique”. Se analizan dos dimensiones claves: la dimensión normativa y la dimensión espacial. Se analiza como el planeamiento urbano a través de la normativa urbanística de cada país genera segregación socioespacial en la implementación de las viviendas de Interés Social, ya sea por las exigencias dadas o por la distribución espacial de las mismas en los proyectos urbanos; y por la localización de estas viviendas en relación con su entorno inmediato, o la proximidad a los servicios urbanos e infraestructura de transportes. Finalmente se articulan los aprendizajes de un proyecto a otro y se proponen recomendaciones para la gestión más equitativa y menos segregada, que garanticen el acceso a la vivienda para los sectores de menores estratos socioeconómicos.

Palabras clave: Vivienda de Interés Social, segregación socioespacial, dimensión normativa, dimensión espacial.

Planning for integration or segregation? Factors affecting two case studies: the El Otoño Partial Plan (Bogotá) and the Special Regulation Zone (ZRE-1) – Former Peruvian Civil Aviation School, Collique (Lima).

Abstract: This paper compares two local-scale urban projects: the El Otoño Partial Plan in Bogotá, Colombia, and the Special Regulation Zone (ZRE) “Ex Escuela de Aviación Civil del Perú-Collique” (Former Civil Aviation School of Peru-Collique) in Lima, Peru. The analysis focuses on two key dimensions: the normative and the spatial. The study examines how urban planning regulations in each country contribute to socio-spatial segregation in low-income housing developments—whether through regulatory requirements or the spatial distribution of housing within urban projects and assesses the location of these dwellings in relation to their surroundings, including access to urban services and transportation infrastructure. Finally, the study articulates lessons learned from each project and provides recommendations for fostering more equitable, inclusive urban development that ensures affordable housing for low-income populations.

Keywords: low-income housing, socio-spatial segregation, normative dimension, spatial dimension.

ÍNDICE

1. Introducción. 2. Marco teórico. 3. Desarrollo y Análisis de casos. 4. Transferencias de lecciones aplicables. 5. Propuesta. 6. Conclusiones. Referencias bibliográficas. Listado de abreviaturas.

1. Introducción

Muchas de las ciudades de América Latina han experimentado un desbordante crecimiento tanto por la migración hacia las principales metrópolis urbanas, como por el crecimiento vegetativo de la población y la dinámica de los mercados informales de suelo; los cuales son responsables del crecimiento urbano no planificado. Este crecimiento urbano está invariablemente acompañado por procesos de exclusión social y segregación espacial, cuya consecuencia más notoria es la proliferación del acceso informal e ilegal a la vivienda y al suelo urbano.

Este proceso de segregación socioespacial se ha venido dando a lo largo del tiempo en las ciudades. Desde muy temprano, las diferencias sociales se vieron plasmadas en una división del espacio y del lugar de residencia. En América Latina, la segregación ha sido moldeado por políticas económicas neoliberales que promovieron un crecimiento urbano desigual, consolidando áreas de exclusión y desigualdad (Sabatini, 2006). La informalidad en el mercado inmobiliario y la expansión urbana no regulada han exacerbado aún más estas disparidades, creando ciudades divididas por el acceso desigual a los recursos y oportunidades (Pereyra, 2006). En América Latina, la investigación y el debate sobre segregación están centrados en aspectos socioeconómicos, mientras que en otros países están centrados en aspectos étnicos y raciales.

Al respecto, en los últimos años en los países de Latinoamérica se han promulgado diferentes normas relacionadas a los proyectos de Vivienda de Interés Social, las cuales están destinadas a proporcionar viviendas asequibles para personas de bajos ingresos; sin embargo, la ubicación de estos proyectos se emplaza hacia áreas periféricas, lo que puede conducir a la segregación espacial, y derivar a que las personas que viven en estas viviendas tengan un acceso limitado a servicios básicos, transporte y empleo, lo que puede afectar su calidad de vida.

La localización de los proyectos de vivienda de interés social y en general, la forma de ocupación del territorio, son determinadas por los altos precios del suelo en las zonas centrales con infraestructura adecuada, la baja disponibilidad de suelo no urbanizado y la poca aplicación de los instrumentos normativos disponibles para generar suelo. (Velásquez Higueta, 2012)

En ese sentido, el presente trabajo analiza comparadamente dos proyectos locales en Latinoamérica, Plan parcial El otoño para Bogotá, Colombia; y una Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) para Lima, Perú, denominada “Ex Escuela de Aviación Civil del Perú-Collique”. A través del análisis de la Dimensión Normativa y la Dimensión Espacial, se identifican los factores que inciden en la segregación socioespacial en la implementación de las viviendas de interés social, evaluando la influencia de la regulación urbanística en la exigencia, localización y distribución de las VIS. Las variables de análisis incluyen la planificación urbana, las normativas aplicadas y la localización de los proyectos, asociado a la disponibilidad de equipamientos, servicios públicos y acceso a transporte público que tienen los residentes, de acuerdo con el lugar donde se localiza las VIS.

Para el Perú se analizó dos escenarios: Un primer escenario actual con la normativa utilizada para ejecutar el proyecto caso de estudio, y un segundo escenario normativo exploratorio de como hubiera sido el proyecto con la nueva normativa de exigencias obligatorias de VIS en términos de inclusión social; para el caso de Colombia se analizó la evolución normativa de las VIS y las normas urbanas utilizadas para el proyecto caso de estudio, considerando que la normativa colombiana tiene una lógica de cascada, por lo cual los instrumentos de planeación deben seguir la secuencia de las normas vigentes al momento de aprobarse los proyectos locales. Asimismo, se propone lineamientos para la

gestión más equitativa y menos segregada, que garanticen el acceso a vivienda para los sectores de menores estratos socioeconómicos.

A nivel metodológico, es un estudio que se basa en el análisis comparado del marco normativo de cada país en materia de urbanismo y vivienda, caracterizando como estas normativas influyen en la distribución espacial de las viviendas y los accesarios a las mismas; asimismo se ha complementado con un análisis espacial según el requerimiento de los residentes en cada proyecto y en función a una escala local (Micro) y una escala general con respecto al Plan mayor (Macro), para dicho análisis se utilizó el estrato socioeconómico de los residentes y el valor del suelo. Sumado a ello se analizó la dinámica de desplazamiento, los servicios urbanos, y el acceso a sistema de transporte de los residentes de las VIS en cada proyecto.

1.1. Justificación del tema elegido

La normativa urbanística tiene un papel fundamental en la configuración de las ciudades, y puede tener efectos de exclusión y segregación, reforzando las divisiones existentes entre clases sociales o contribuyendo a la creación de nuevas barreras entre los diferentes grupos urbanos. El planeamiento urbano estructura el mercado de suelo y define el acceso al mismo¹, impacta en el mercado informal a través del incremento de exigencias que empujan a las familias a la precariedad².

En ese sentido, este trabajo se justifica en la necesidad de que, a través de un análisis comparado sobre dos proyectos y realidades latinoamericanas (Plan Parcial y ZRE), concebidas como soluciones para cubrir el déficit de vivienda presente, y en los cuales se considera incluir Viviendas de Interés Social (VIS) orientadas a la población de bajos recursos económicos; se logre identificar aquellos factores que inciden en la segregación socioespacial. Se considera la dimensión normativa a través del análisis de la evolución normativa de cada país; y la dimensión espacial a través de la distribución espacial de las viviendas de interés social en dichos proyectos, la localización del proyecto en relación con su entorno inmediato, y la proximidad a los servicios urbanos e infraestructura de transportes.

1.2. Problema y finalidad del trabajo

La vivienda de interés social permite que la población de menores recursos acceda al mercado de vivienda formal y alcancen una solución habitacional adecuada en un entorno urbano habilitado; sin embargo, el problema identificado es que estas intervenciones de vivienda de interés social en ambos casos de estudios (Bogotá y Lima), generan una segregación socioespacial a partir de la normativa urbanística planteada para su implementación, así como por la localización y distribución espacial de las mismas.

Bogotá es una ciudad que presenta un alto índice de segregación a nivel residencial y socioeconómico, en esa ciudad el ingreso es lo que influye en el acceso a la vivienda y a los diversos bienes y servicios, Bogotá se ha mantenido durante los últimos años dentro del top 10 de las ciudades con mayores problemas de desigualdad. Asimismo, Colombia, es el sexto país con mayor desigualdad de ingreso a nivel mundial, el segundo país más desigual de Latinoamérica y el primer país con mayor desigualdad en América del Sur. (Gutiérrez López, Nieto Martínez, & Quenguan López, 2022)

En el caso de Lima, autores como Graciela Fernández de Córdova et al., indican que la segregación socioespacial solo se convirtió en una marca de la ciudad durante el proceso de rápida urbanización que experimentó Lima desde mediados de la década de 1950. El proceso modificó la estructura de la

¹ Pedro Abramo, Profesor del Instituto de Pesquisa y Planeamiento Urbano y Regional de la Universidad Federal de Rio de Janeiro y profesor visitante en varias universidades en el exterior. PhD en economía urbana, con obras publicadas en Brasil y en el exterior.

² Cynthia Goytia, economista experta en mercados de suelo, regulación de uso de suelo, vivienda, servicios de infraestructura, desigualdad urbana y financiamiento urbano. Actualmente dirige el programa de posgrado en Economía Urbana y Políticas Públicas de la Universidad Torcuato Di Tella de Argentina.

ciudad dándole forma en un patrón fuertemente segregado de centro-periferia; asimismo, (Fernández - Maldonado, 2019) destaca cómo la segregación se ve agravada por el acceso desigual a la infraestructura y los servicios públicos. Las clases altas se benefician de la proximidad al transporte, espacios verdes y servicios públicos, mientras que las áreas periféricas siguen estando desatendidas.

Por lo expuesto, la finalidad del presente trabajo es identificar como estos dos proyectos (cuyo objetivo común es el de cubrir el déficit de vivienda), desde el planeamiento urbano a través de la normativa regulatoria para su implementación, que determina exigencias, localización y distribución de la VIS, generan indicios de segregación socioespacial.

1.3. Objetivos

- **Objetivo general**

Identificar factores que incidan en la segregación socio espacial, a través del análisis comparado de dos proyectos a escala local de dos ciudades latinoamericanas (Bogotá y Lima)

- **Objetivos Específicos**
 - Identificar las normativas urbanísticas que influyeron en el desarrollo de ambos proyectos en el marco de los usos VIS.
 - Identificar Espacios Diferenciados a través del análisis de la dinámica de desplazamiento de los residentes, según estrato socioeconómico, localización y distribución espacial de las VIS en cada caso de estudio.

2. Marco teórico

El presente trabajo se fundamenta en los conceptos de la segregación socio espacial o residencial, y como desde el planeamiento urbano a través de las normas regulatorias se influye en el proceso de la segregación socioespacial. El desarrollo urbano y el acceso a vivienda asequible son cruciales para garantizar un crecimiento urbano equitativo y sostenible.

En esta sección se analizará los principales conceptos de segregación socioespacial, vivienda de interés social, zonificación inclusiva, zonas especiales de interés social y otros que ayudarán a comprender el análisis comparativo de los dos casos de estudio, materia del presente trabajo.

2.1. Segregación Socioespacial

El concepto de segregación residencial o espacial se refiere al grado en el que dos o más grupos viven de manera separada uno del otro, en partes distintas del espacio urbano. Una ciudad es considerada como segregada cuando gente de las mismas características muestran una tendencia a vivir de manera próxima en el espacio, formando áreas casi homogéneas, y a vivir de manera separada de otros grupos. Entendida de esta forma, la segregación residencial ocurre cuando población de un mismo color, clase social, religión, o cualquier otro grupo específico muestra una tendencia a vivir de manera próxima en un área de la ciudad. (Pereyra, 2006)

La segregación se caracteriza por su homogeneidad social en el espacio que, para los hogares más pobres, agudiza los efectos de aislamiento físico, laboral y social, distante de las oportunidades, servicios e infraestructura, la estigmatización y problemas sociales (expuesta a violencia, prejuicios, efectos negativos generacionales). La segregación no es estática ni el simple espejo de la desigualdad, y no es igual en todas partes, por lo que no es una consecuencia natural del funcionamiento de los mercados. (Claudia acosta, 2024).

Ahora bien, la segregación residencial es un fenómeno, no un problema en sí mismo y debe entenderse como una condición dinámica o un proceso y no como una característica o atributo de la ciudad. Toda estructura social es dinámica y toda ciudad va transformando su estructura espacial. En efecto, el afán por construir o defender identidades sociales o de grupo representa uno de los factores que impulsan

la segregación residencial, entendida ésta, como un proceso permanente. (Sabatini & Brain, La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves, 2008).

Lo que prevalece de este proceso en las ciudades contemporáneas son sus efectos negativos, especialmente cuando provoca una disminución de la interacción entre los grupos sociales. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueven la desintegración social, lo cual es considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres quienes poseen menos oportunidades de movilidad social. (Sabatini, La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina, 2006).

Existen otros autores como Santiago Linares³, que establecen la segregación socioespacial, como la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y, al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos (especialmente socioeconómicos, culturales y/o raciales) en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. Estos conglomerados tienen cierto grado de distinción jerárquica y valorativa y poseen una fuerte y sostenida expresión espacial, que contribuye a reproducir y profundizar este proceso. La perpetuación de este proceso en las ciudades va configurando un modelo de segregación socioespacial que difiere según el rango urbano y el contexto político económico regional. Para el caso de las ciudades de América Latina, el modelo característico de segregación socioespacial durante el siglo pasado fue semejante al modelo europeo de ciudad compacta. En las áreas centrales se concentran los grupos de elite de la sociedad y, consecuentemente, son las áreas urbanas con mayor disponibilidad de infraestructura, mejores condiciones de accesibilidad a bienes y servicios y mejor calidad de las viviendas. A partir del centro comercial y financiero, las ciudades decaen social y físicamente hacia la periferia. (Linares, 2012)

La segregación como proceso tiene tres grandes actores:

- Los mercados de suelo e inmobiliarios
- Las personas
- Los gobiernos, con las decisiones de inversión y a través del Planeamiento Urbano

En ese sentido, la distribución de la población es establecida por las interacciones entre el gobierno, los mercados de suelo y las personas como productores de la ciudad, las acciones de estos tres actores se territorializan, sectorizándose y segregando a las personas, como consecuencia de las relaciones existentes ya sean sociales o económicas desarrolladas en sus territorios.

Estos actores están relacionados con las tres causas relevantes que producen dicho proceso: la desigualdad económica entre las personas generada en el mercado de trabajo, la valorización del suelo a través del mercado inmobiliario y la legislación urbana regulada por el Estado (López Martínez & Ceballos Mina, Socioeconomic Residential Segregation and Income Inequality in Bogotá: An Analysis Based on Census Data of 2005, 2021)

Cuando hablamos de los mercados de suelo, estos producen niveles de segregación residencial más altos que los que resultarían de las preferencias de las personas. La segregación puede ser mayor que las preferencias de localización segregada de quienes tienen capacidad de pago para elegir donde vivir; y la segregación puede ser excesiva en relación con las preferencias de segregación de los hogares de bajos ingresos con nula o muy baja capacidad de elegir su emplazamiento en la ciudad. (Sabatini & Brain, La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves, 2008).

En ese escenario, toma su rol el gobierno con las decisiones de inversión y a través del planeamiento urbano y las medidas regulatorias, las cuales condicionan el funcionamiento de los mercados de suelo y vivienda. Aunque basada en objetivos o fines colectivos, la regulación urbanística, en especial de uso

³ Análisis y modelización de la segregación Socioespacial en ciudades bonaerenses, mediante Sistemas de Información Geográfica: Pergamino, Olavarria y Tandil (1991-2001). *Rev. geogr. Valpsol*, 03-22.

del suelo, reduce la libertad constructiva y, esto por definición económica, incrementa los costos de la producción habitacional (Acosta, 2024). Por lo que, el Estado establece su papel con sus funciones de regulador de políticas habitacionales, de promotor inmobiliario y de distribuidor de los equipamientos a través de las decisiones de inversión.

Por último, se encuentra la población que se divide entre excluidos e incluidos, los primeros son los que tienen dos formas de acceder a la vivienda mediante la autoconstrucción o la obtención de subsidios por parte del Estado y los segundos, son los que tienen la posibilidad de autosegregarse de manera voluntaria mediante fronteras físicas que lo separan de aquellos que le son indeseables (López Martínez, Muñoz Arroyave, & Espinosa Rico, *Vivienda social para la población desplazada y segregación residencial en Ibagué, Colombia, 2024*)

La regulación del uso del suelo puede agravar la pobreza urbana al limitar el crecimiento de los mercados de vivienda asequible, profundizando aún más la segregación socioespacial y disparidades económicas. Las familias de bajos ingresos a menudo recurren a establecerse en zonas informales o ilegales, agravadas por su estatus legal, lo que dificulta que accedan a servicios básicos e infraestructura. Restricciones impuestas por las regulaciones de uso del suelo, como limitaciones a la densidad y el tamaño mínimo de los lotes son factores clave que limitan la absorción de la inversión formal. (Goytia & Heikkila, 2022)

Las regulaciones sobre el uso del suelo, particularmente las restrictivas a menudo priorizan los intereses de las poblaciones más ricas al limitar la oferta de vivienda y excluyendo a los grupos de menores ingresos de las zonas urbanas bien ubicadas. Destaca que estas políticas pueden elevar inadvertidamente los costos de la vivienda y restringir movilidad residencial, lo que refuerza los patrones de segregación y desigualdad. Asimismo, (Lens & Monkkonen, 2015), identifican cuán estricta las regulaciones del uso del suelo exacerban la desigualdad al inflar los precios de las propiedades y segregar poblaciones por ingresos.

En resumen, el Planeamiento urbano excluyente se materializa por ejemplo a través de i) normas que establecen tamaños mínimos de lote imposibles de adquirir por la población pobre, ii) costosas exigencias de infraestructura y servicios en los proyectos de loteo y parcelación del suelo, que termina por establecer patrones de ocupación excluyentes, iii) códigos y procedimientos complejos y con altas exigencias y iv) exclusión de la vivienda social como uso.

2.2. La Vivienda de Interés Social

Para la legislación peruana la Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social. Cuando se habla de promoción se refiere a beneficios en parámetros, subsidios habitacionales directos e indirectos, adjudicación de tierras, entre otros. Cuando se habla de reducir el déficit habitacional, se refiere a la construcción de más unidades inmobiliarias para reducir el déficit cuantitativo, y también el mejoramiento de las ya existentes para reducir el déficit cualitativo.

Para la legislación colombiana, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). Y la vivienda social prioritaria (VIP) es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

Según la literatura revisada existen diferentes mecanismos mediante los cuales obtener suelo donde construir vivienda social. Según su naturaleza, se puede distinguir entre: (i) instrumentos urbanísticos,

ya sean de ámbito nacional, regional, metropolitano o local, los cuales a su vez pueden ser de obligado cumplimiento u opcionales; (ii) instrumentos de tipo fiscal dirigidos a recuperar las plusvalías generadas por la actividad urbanística, para luego destinarlas a la promoción de vivienda social; (iii) e instrumentos de intervención directa del sector público en el mercado de suelo, tales como, la compra de terrenos o la creación de bancos de tierras. (Bosch Meda, 2015). Para el presente trabajo de investigación, nos enfocaremos en los instrumentos urbanísticos del Planeamiento Urbano y la normativa regulatoria.

Asimismo, se mostrarán dos conceptos importantes relacionados a la Vivienda de Interés Social como son: La Zonificación Inclusiva y las Zonas Especiales de Interés Social.

- Zonificación inclusiva

La zonificación inclusiva es uno de los mecanismos necesarios en aras de dar respuesta al déficit de vivienda para hogares de menores ingresos en condiciones de inclusión y con la participación del sector privado. La zonificación inclusiva tiene diferentes bases conceptuales en el marco de la planeación urbana, como mecanismo de: i) regulación de usos del suelo o zonificación, ii) como exacción⁴, obligación o carga urbanística o compensación por impacto urbano, iii) como medida para la regulación de precios inmobiliarios y control de arriendos, o vi) como mecanismo de recuperación de plusvalías y control de la especulación del suelo. (Cristina Rojas E, Carrascal E. , & Caballero P., 2019).

- Zonas Especiales de Interés Social

En Latinoamérica, este concepto lo encontramos en países como Brasil, y recientemente en la normativa peruana con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Para Brasil Las ZEIS constituyen perímetros o áreas que deben ser definidos en el plan director (plan general de la ciudad) en los cuales el uso predominante será la vivienda social, ya sea en áreas libres u ocupadas, de origen formal o precario.

En el caso de Perú los Instrumentos de Planificación Urbana pueden establecer Zonas Especiales de Interés Social a ser reguladas mediante Planes Específicos⁵. Estas zonas son objeto de urbanización, renovación o regeneración urbana, y son destinadas al fomento y promoción de proyectos de Vivienda de Interés Social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social o asentadas en zonas de riesgo no mitigable. En las Zonas Especiales de Interés Social, un porcentaje del área neta del suelo, se destina al fomento de proyectos de viviendas de interés social.

3. Desarrollo y Análisis de Casos

En el marco teórico se explicó que los tres actores involucrados en el proceso de la segregación socioespacial son: los mercados de suelo e inmobiliarios, las personas, y los gobiernos a través del planeamiento urbano y la normativa urbanística. En ese sentido, el análisis comparativo referido a los dos casos de estudio está orientado al Planeamiento Urbano y como la norma de cada país afecta la distribución espacial (genera en mayor o menor medida segregación socioespacial) de las viviendas de interés social en un área determinada, en contraposición al objetivo de la planificación que es la construcción de una ciudad justa.

⁴ Una exacción es una condición inicial de contribuciones para la aprobación de un proyecto por parte del municipio que puede ser pagada mediante obras, en suelo, o en dinero. (Fuente: mecanismos y estrategias de políticas de suelo y vivienda para la inclusión social. Caso estudio de Bogotá D.C., periodo 2000-2015)

⁵ Sectores que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso. (Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA)

El concepto de la segregación socioespacial está definido como cuando gente de las mismas características muestran una tendencia a vivir de manera próxima en el espacio, formando áreas casi homogéneas, y a vivir de manera separada de otros grupos. Para América Latina, la investigación y el debate sobre segregación están centrados en aspectos socioeconómicos, mientras que en otros países están centrados en aspectos étnicos y raciales. En Latinoamérica, la investigación sobre segregación ha contemplado, a partir de diferentes enfoques, los siguientes aspectos: el grado de concentración espacial de grupos sociales, la homogeneidad social de diferentes zonas de la ciudad y la lógica de localización y de acceso (Gutiérrez López, Nieto Martínez, & Quenguan López, 2022).

Por otro lado, la teoría de la identidad hace referencia a la relación directa entre la segregación y la «diferenciación social» más que a las diferencias sociales, señalando que cuando las diferencias son claras y la identidad es afirmada, la segregación espacial es menor, y cuando son borrosas o están amenazadas es mayor. En ese sentido la diferenciación social se ve plasmada en la división social del espacio y del lugar de residencia. (Roca, 2012)

Asimismo, la relación espacial de un punto determinado respecto a diferentes variables como el sistema de transporte público y equipamientos analizan la accesibilidad y proximidad de un área a estos elementos. Las estaciones de transporte público y su localización próxima a un punto determinado, influye en la conectividad hacia otras áreas de la ciudad. En el caso de los equipamientos, la cercanía de estos servicios tiene un valor fundamental para que los ciudadanos puedan satisfacer sus necesidades sin tener que desplazarse largas distancias.

En ese sentido, el análisis de la segregación socioespacial se puede realizar con respecto al ingreso económico, al acceso a equipamientos, sistema de transporte público o cualquier otra variable que identifique espacios diferenciados. Tal cual lo veremos en los acápite posteriores.

Por lo expuesto, para el presente trabajo trataremos la segregación socioespacial desde la dimensión normativa con la regulación urbanística, y desde la dimensión espacial con el análisis de los estratos socioeconómicos y de relación espacial (localización y servicios). La primera establecida por las diferentes clases sociales caracterizado por el nivel de ingreso y/o estrato socioeconómico, debido a que las personas que adquieren las VIS por su costo son el principal factor diferenciador entre sectores sociales. Y la segunda, que a partir de ello se localizan de acuerdo con sus posibilidades económicas. De otra parte, la mayor distancia del centro de la ciudad está relacionada con un mayor costo de la vivienda y el costo de transporte, aspectos que segregan residencialmente a la población.

3.1. Metodología

Para abordar el análisis comparativo de los dos casos de estudio e identificar los factores que inciden en la segregación socioespacial, se utilizó un enfoque metodológico mixto. Donde se analizó la dimensión normativa y la dimensión espacial, combinando el análisis de variables cualitativas y cuantitativas, tales como la normativa, la distribución de las VIS / VIP y el equipamiento colectivo resultado de la aplicación normativa; así mismo el tiempo y el alcance de desplazamiento en modos de transporte alternativo, así como la tipología de residentes según su estrato socioeconómico, entre otros.

El análisis inicia en la selección de los casos de estudio, siendo estos el Plan Parcial El otoño (Bogotá-Colombia) y la Zona de Reglamentación Especial -1 en Collique (Lima-Perú), ambos proyectos se encuentran localizados en ciudades metropolitanas, y tienen un proceso de consolidación definido.

El análisis comparativo se desarrolla en dos momentos que definieron el desarrollo de cada proyecto y un tercer momento exploratorio.

- **Un Primer Momento, desde la Dimensión Normativa**, donde se analiza la normativa (Nacional y Local) y marcan el inicio de cada proyecto, para dicho análisis se realizó una revisión de documentos oficiales, informes, artículos académicos y noticias relevantes para establecer el

contexto y los antecedentes necesarios. Ello incluyó un análisis comparativo entre la normativa de cada país, y como esta normativa se replica en cada proyecto.

- **Un Segundo Momento, desde la Dimensión Espacial**, donde se analiza la Función del espacio según el requerimiento de los residentes en cada proyecto y en función a una escala local (Micro) y una general con respecto al Plan mayor (Macro), para dicho análisis se utilizó el estrato socioeconómico de los residentes, en casos donde no se contaba con dicho indicador se estimó a través del valor del suelo en el que residen. Sumado a ello se analizó la dinámica de desplazamiento, los servicios urbanos, y el acceso al sistema de transporte de los residentes de las VIS en cada proyecto.
- **Un Tercer Momento**, donde se desarrolló un ejercicio exploratorio sobre el caso de estudio de la Zona de Reglamentación Especial -1 en Collique (Lima – Perú), el cual consiste en la construcción de un escenario, basado en una aplicación ideal de la actual normativa para el uso VIS en el caso Perú.

La integración de estos análisis proporcionó una visión actual de los espacios diferenciados en cada uno de los proyectos.

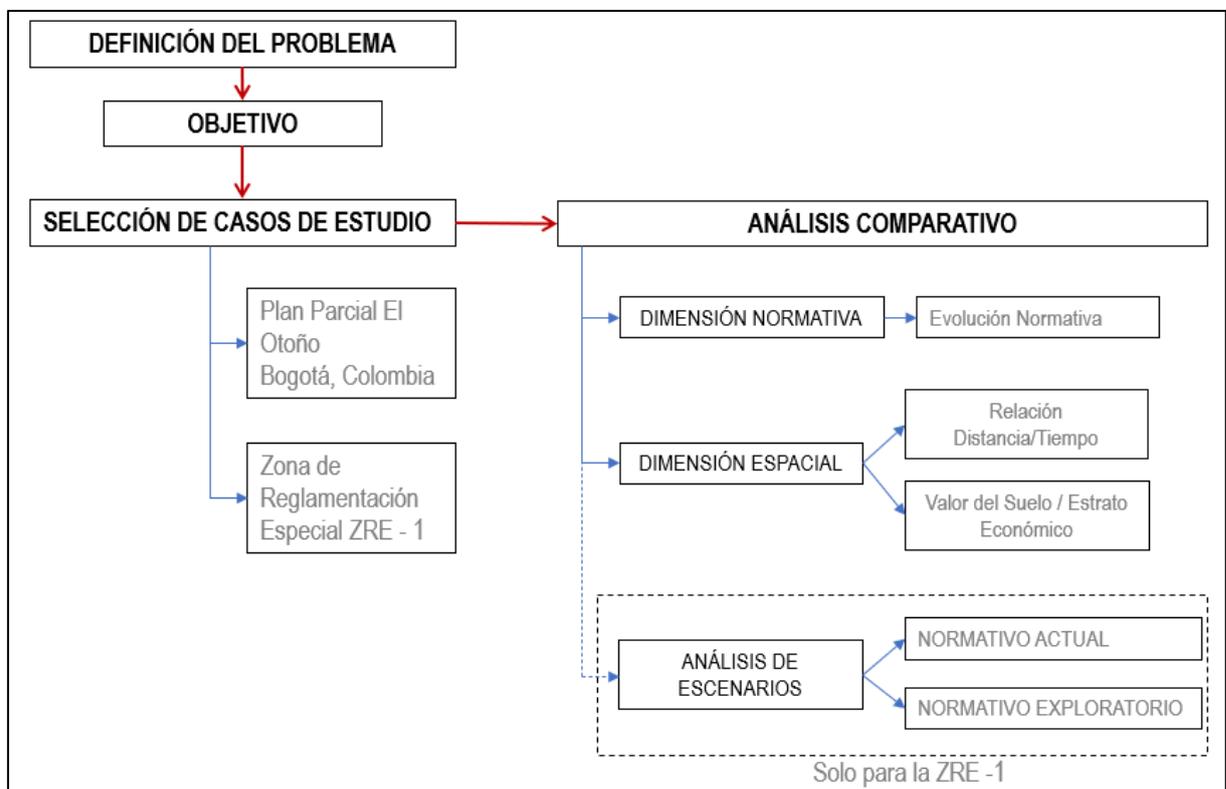


Figura 1. Metodología de Análisis. (Elaboración Propia)

3.2. Descripción de los Casos de Estudio

▪ Caso 1: Plan Parcial El Otoño

El Plan Parcial el otoño forma parte del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”. Se ubica sobre el límite norte de Bogotá e incluye suelos urbanos y de expansión urbana que a su vez contienen suelos de protección. Todos se rigen bajo la normativa del Decreto 088 de 2017 y sus decretos modificatorios (049, 425 y 571 del 2018). Al encontrarse en el límite de la ciudad se configura como una pieza de transición entre los municipios de la Sabana y Bogotá.

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

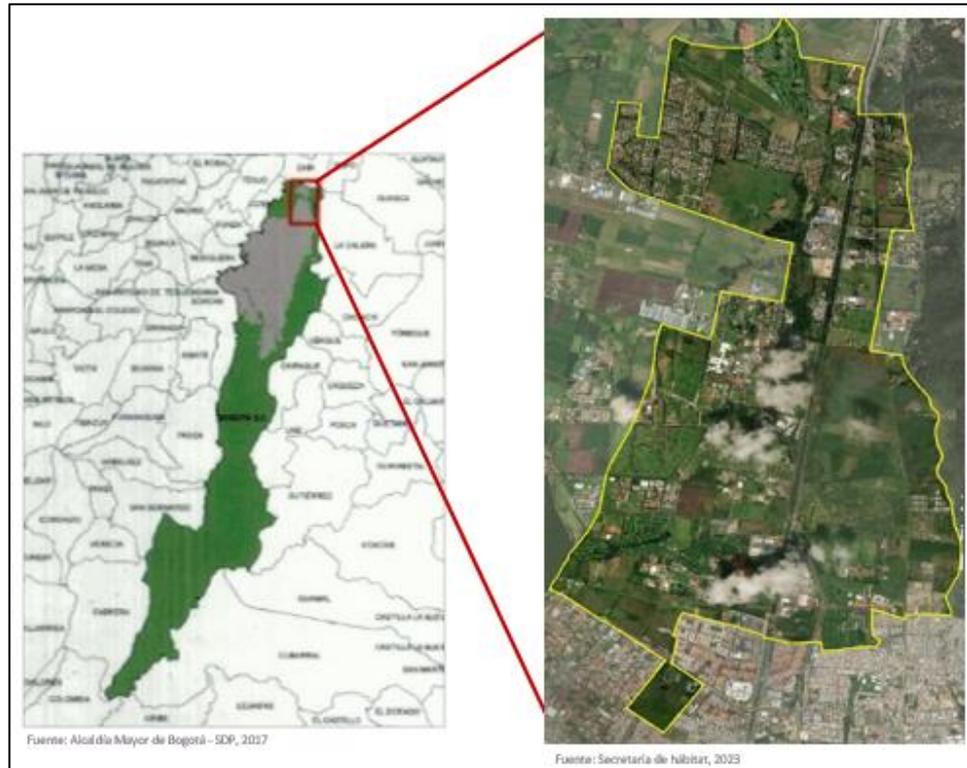


Figura 2. Ubicación de Lagos de Torca (Alcaldía Mayor de Bogotá – SDP, 2017 – secretaria de Hábitat, 2023)

El Plan Parcial N°7 “El Otoño”, se ubica en el sector Sur de Ciudad Lagos de Torca, entre la Avenida El Polo, la Avenida Paseo Los Libertadores, la Urbanización Parque Industrial El otoño (Megaoutlet) y El Club El Rancho. El Plan Parcial “El Otoño” tiene un área total de 33.28 ha, de las cuales 14.32 ha (45% del área total) del plan parcial es suelo urbano y 18,96 ha (55% del área total) del plan parcial es suelo de expansión urbana.



Figura 3. Ubicación del Plan Parcial El Otoño (Documento Técnico del Plan Parcial “El otoño”, ciudad Lagos de Torca Decreto 088 del 2017)

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

El plan Parcial tiene como uno de sus objetivos proveer suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria y proponer un modelo de ocupación que sea denso y compacto en función de mejorar la oferta de espacio público y optimizar el uso del suelo.

Se propone mixtura de usos al interior del planteamiento urbanístico, la manzana y el lote. En todos los casos y para cada Unidad de Actuación y/o Gestión, se cumplen las exigencias de área útil destinada a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), así como la exigencia de comercio para el Área de Actividad Integral y su correspondiente zona (residencial o múltiple). (Documento Técnico de Soporte - DTS, 2017)

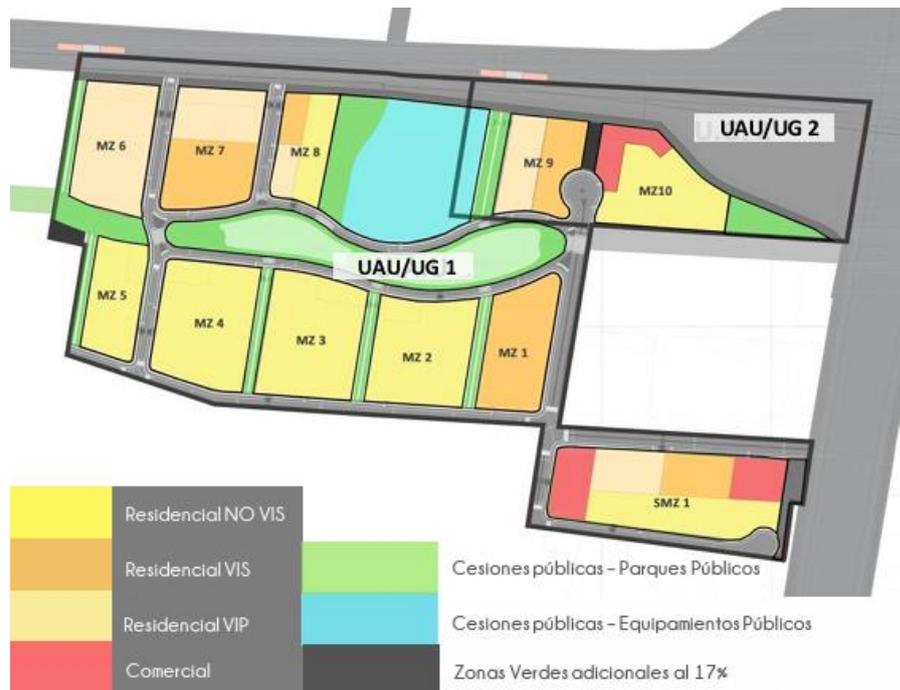


Figura 4. Distribución de usos en el Plan Parcial El Otoño (Documento Técnico del Plan Parcial “El otoño”, ciudad Lagos de Torca Decreto 088 del 2017)



Figura 5. Representación indicativa y conceptual de una posible imagen del PP El Otoño (Documento Técnico Plan Parcial Nro. 7 “EL Otoño”)

▪ **Caso 2: Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique**

La ZRE Collique, se encuentra ubicado al Norte de la ciudad de Lima, en el distrito de Comas. Se encuentra en suelo urbano consolidado según lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040 (PLANMET 2040), tiene un área de 96 has, sin embargo, el área de análisis y comparación con el caso colombiano abarca 27 has, que son las áreas de los primeros condominios cerrados construidos, que para el presente TFM lo denominaremos **ZRE 1 - Collique**.

Mediante Ordenanza N°1015 (2007) de la Municipalidad de Lima, se estableció como Zona de Reglamentación Especial el sector de la Escuela de Aviación Civil del Perú – Aeródromo de Collique (ZRE) y sus parcelas vecinas inmediatas, en la cual se determinó que se debía formular un Planeamiento Integral de Zonificación y Vías, en la oportunidad que deje de operar como Aeródromo y sus propietarios decidan cambiar de uso. Asimismo, en la propuesta de ZRE se podría considerar la acumulación de las áreas verdes obligatorias en un gran Parque Central, en cuyo perímetro sea posible habilitar lotes aptos para edificaciones residenciales de densidad alta.

En el 2008, se anunció la venta del terreno del Aeródromo de Collique, con la intención de destinarlo a la construcción de 10,000 unidades habitacionales bajo los programas Techo Propio y Mi Hogar, con una inversión estimada en US\$150 millones. Esta decisión generó un intenso debate, ya que fue vista como una violación significativa del estado de derecho y un acto de despojo del patrimonio nacional que había sido originalmente donado por patriotas en los años 40.

A partir del 2010, se desarrollaron grandes conjuntos residenciales de alta densificación urbana. La transformación del aeródromo, inicialmente destinado a actividades aéreas, hacia un proyecto residencial, se enmarcó en el plan nacional de Vivienda que incluía la venta de Collique como un proyecto de "interés social".

Los usos permitidos en Zona de Reglamentación Especial son los de Residencial de Densidad Alta, Comercio Zonal, Equipamiento metropolitano, Otros Usos, Educativos y de Salud, tal como se muestra en la figura 6.

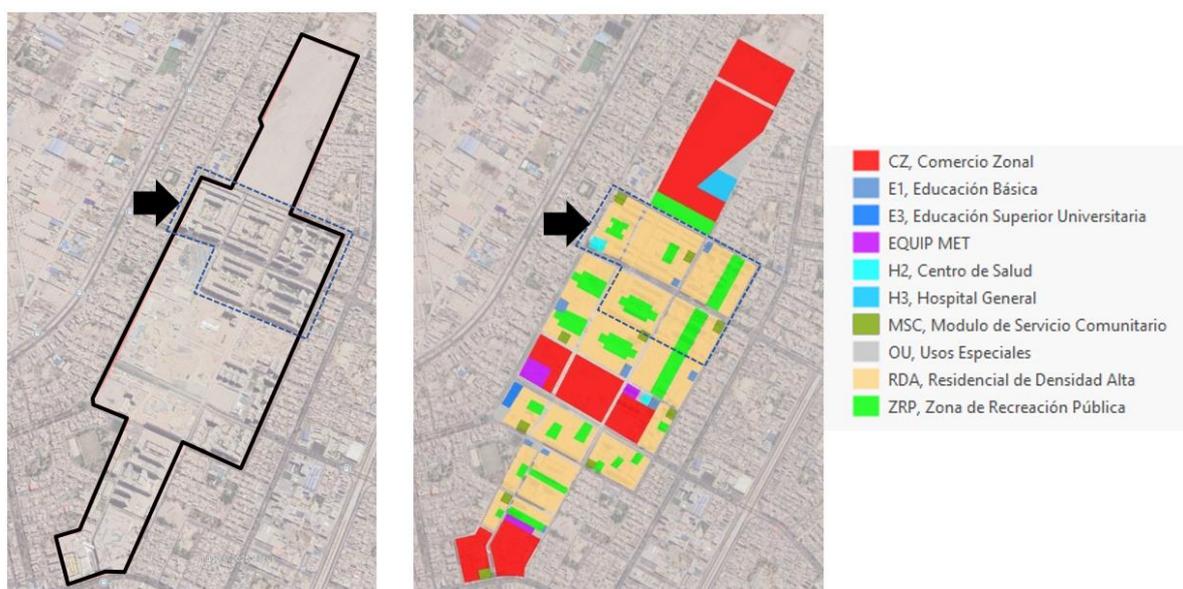


Figura 6. Ámbito general de la ZRE Collique. (Google Earth y Ord 1618-MML, Ord. 1932-MML)

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

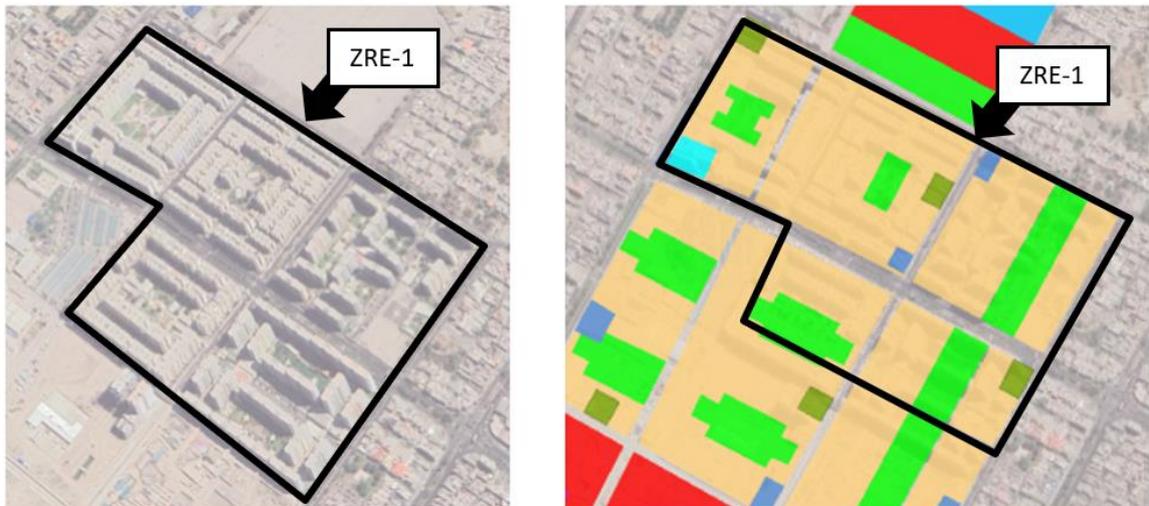


Figura 7. *Ámbito de intervención, que forma parte de la ZRE Collique (ZRE – 1). (Google Earth y Ord 1618-MML, Ord. 1932-MML)*

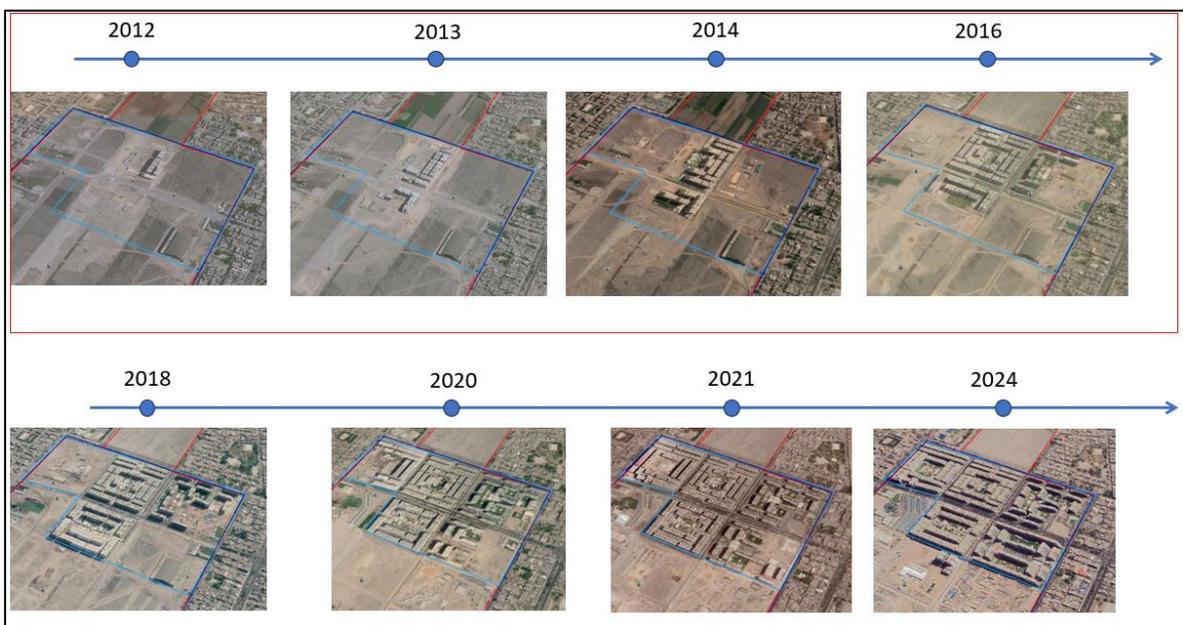


Figura 8. *Imágenes Históricas de las edificaciones en el sector de análisis, que forma parte de la ZRE Collique (ZRE – 1). (Google Earth y Ord 1618-MML, Ord. 1932-MML)*

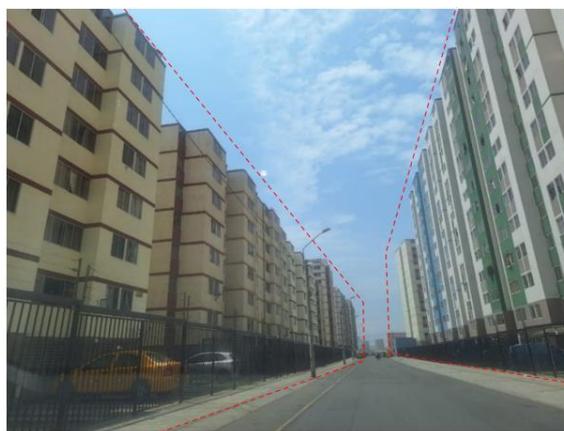


Figura 9. *Diferencia de Alturas en los condominios. Normativa 2018, y después del 2018. (Fotografía en campo)*

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)



Figura 10. Publicidad a cómodas cuotas (Fotografía en campo)

Preliminarmente la tabla N°1 muestra de forma general las características de los proyectos, ambos casos tienen una similitud en la escala y contexto, que incluyen la generación de Vivienda de Interés Social, y se encuentran localizados en ciudades metropolitanas, con un proceso de metropolización definido.

Tabla 1. Características de ambos proyectos

Proyecto/características	Plan Parcial El Otoño	ZRE-1 Collique
Necesidad	Cerrar la brecha de déficit de vivienda	Cerrar la brecha de déficit de vivienda
Contexto	En un contexto donde se busca una zona disponible para la expansión de la ciudad	En un contexto donde la ciudad no tiene áreas de expansión urbana, por lo que se identifican espacios al interior de la ciudad ya urbanizada.
Acción	Urbanizar el norte de Bogotá, la única zona disponible para expandir la ciudad, y evitar la informalidad.	Renovación urbana en una parte de la ciudad en desuso (aeródromo), y transformarlas con la intención de darles mayor calidad de vida a las personas, y a su vez evitar las invasiones informales
Acción de aprobación normativa	Elaborar y aprobar un Plan de Ordenamiento Zonal con sus planes derivados	Aprobar ordenanza de Zona de Reglamentación Especial para intervención urbanística.
Superficie	33.28 has	ZRE general 96 has. Área de análisis 27 has (ZRE-1-Collique*).
Reglamentación	Nacional: Ley 388, Ley de Desarrollo Territorial.	Nacional: Decreto Legislativo N°1037, que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de vivienda de interés social.
	Local: Decreto Distrital 190, documento compilatorio del POT. Decreto 088 del 2017 (POZ Ciudad Lagos de Torca / Decreto 855-2019 (Plan Parcial El Otoño)	Ordenanza 1015-MML, Ordenanza 1415-MML, Ordenanza 1455-MML, Ordenanza 1618-MML
Conflicto normativo	Existe conflicto entre la norma nacional y las normas locales	Existe conflicto entre la norma nacional y las normas locales
Propiedad	Diferentes propietarios	Diferentes propietarios
Condición de suelo	Suelo urbano (14.32, 45%) y de expansión urbana (18.96, 55%)	Suelo urbano consolidado (100%)
Alturas Normativas	VIS = 12 Pisos VIP=6 Pisos NO VIS- NO VIP = 16 pisos	Sin parámetros urbanísticos. Diferentes alturas en las torres construidas
Condición del entorno directo	Zona de equipamiento y grandes superficies comerciales	Equipamientos insuficientes en el entorno
Estado del proyecto	50% sin desarrollar	Desarrollado en su mayor porcentaje. Aun se venden departamentos

Fuente: Elaboración Propia

3.3. Análisis comparativo

Los países de Latinoamérica presentan altos niveles de desigualdad y serios problemas habitacionales, muchas viviendas son inadecuadas además de insuficientes y la precariedad continúa siendo el camino habitacional para las familias de bajos ingresos. Los sistemas jurídico-urbanísticos no son ajenos a las causas de esta problemática y tampoco son neutrales a sus soluciones. Así como la planeación participa de la exclusión, puede y debe recorrer el camino de la inclusión. (Acosta, 2024).

En ese sentido, este acápite de análisis comparativo abordará las similitudes, así como las disparidades de los proyectos. Primero, desde la dimensión normativa donde se comparó la normativa de cada país y se elaboró un esquema de su evolución y los momentos en que se aplicó cada una de ellas en los proyectos analizados. Asimismo, desde la dimensión espacial, se desarrolló un análisis espacial relacionado a los Planes a escala y su articulación con el entorno y con los elementos del mismo proyecto.

Caso 01: El Plan Parcial El Otoño

1. Dimensión Normativa para las VIS en Colombia

La Escala Nacional

La Constitución Política colombiana en su artículo 51 establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. Para ello el Estado fijará las condiciones 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.

Como se puede apreciar la carta magna de Colombia establece la promoción de las VIS, por ello, concordante a dicho enunciado surge en 1997 la Ley de Desarrollo territorial (Ley 388). Esta Ley indica que las acciones urbanísticas desarrolladas por los municipios incluyen el deber de, calificar y localizar terrenos para la **construcción de vivienda de interés social** en los diversos suelos (incluyendo las categorías e instrumentos urbanísticos específicos). La Ley 388 de 1997, estableció en su artículo 19 lo siguiente: *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley."*

En Colombia, la obligación VIS-VIP puede cumplirse en el propio proyecto (in situ), por traslado a otra área de la ciudad o de forma compensatoria en dinero y, en general no incluye el reconocimiento de incentivos urbanísticos al privado. (Acosta, 2024). La reglamentación nacional redujo los suelos a los que aplicaría la exigencia y fortaleció la posibilidad de trasladar o pagar en dinero, fragilizando la ya instalada tendencia de segregación socioespacial en el mercado inmobiliario.

En el 2007, mediante Decreto N°4259, se estableció los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programa de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana. Establecía que los Planes de Ordenamiento Territorial deberán determinar los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana (el porcentaje no pueden ser inferiores a 15 y 25%, respectivamente).

También menciona que los porcentajes mínimos aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento territorial, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigor del decreto 4259.

En el 2012 se promulga la Ley 1537, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. Esta Ley define los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, y establece el porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana para viviendas de Interés Prioritario (VIP).

En el 2013, el gobierno nacional por medio del Decreto N°. 075 estableció nuevas reglas para los municipios. Solo dos tipos de suelo en las ciudades debían cumplir o aportar suelo para vivienda social: los suelos con tratamiento urbanístico de desarrollo y de renovación urbana (en modalidad de redesarrollo), lo harían en los porcentajes establecidos por el nivel nacional y en determinados casos no sería posible exigir vivienda VIP, solamente VIS que tiene un valor más alto. Esto implicaba que los niveles locales no podrían reglamentar ni porcentajes superiores ni otros suelos.

Por lo que, el Decreto N°075 fue objeto de controversia administrativa entre la ciudad de Bogotá y la Nación. En 2021, el Consejo de Estado, discute el alcance de la facultad reglamentaria del nivel nacional con relación a la competencia constitucional de nivel municipal de determinar las zonas en que debe construirse vivienda social y con cuales instrumentos, como parte de la competencia de reglamentar los usos del suelo. Se destaca en la decisión la reflexión sobre el ámbito de acción reglamentaria nacional *“es la entidad territorial la encargada de determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social y definir las estrategias e instrumentos para la solución del déficit (...) sin que de manera expresa excluya de dichas estrategias o instrumentos, la habilitación de suelo VIS o VIP en otros tratamientos urbanísticos”* (Consejo de Estado, 2021, Sentencia 2013 00292 00; pág. 50). La sentencia también aclara que los tratamientos reglamentados por el gobierno nacional no son exclusivos, así como los mínimos son mínimos y no máximos. (Acosta, 2024).

Finalmente, el Decreto 1077 del 2015 (compila los Decretos 2181 del 2006, 4300 del 2007, 4065 del 2008), por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compila todo lo referente a los Planes Parciales y otros instrumentos de planeación y gestión del desarrollo territorial. Se enuncia los criterios necesarios para formulación adopción de los Planes Parciales en todo el territorio nacional colombiano.

La Escala Local

Bogotá fue pionera en establecer porcentajes obligatorios de suelo para VIS y VIP. Sin embargo, surgieron discrepancias entre la norma nacional y la norma local, Bogotá destaco la ampliación progresiva de la obligación a todos los suelos de la ciudad y no solo a aquellos periféricos y de menor valor, la exigencia de vivienda VIP (y no solo VIS) (Acosta, 2024), tal como se ha mencionado en el ítem de escala nacional.

Para el caso de la ejecución del Plan Parcial El Otoño, se tomó como base el Decreto Distrital 190, 2004, Documento compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en adelante POT, reglamenta el desarrollo urbanístico de la ciudad definiendo en su contenido la norma urbanística general y permitiendo a los instrumentos de planeación desarrollar, de manera particular, las disposiciones aplicables a

los diferentes sectores normativos. El artículo 334 del Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos. Actualmente derogado, pero vigente al momento de la expedición de Lagos de Torcas. Este POT contempló que sería a través de las reglamentaciones posteriores a su expedición que se determinarían las normas correspondientes a usos y tratamientos, partiendo de una estructura general y dejando a la administración la facultad de reglamentar de manera específica, a través de los diferentes instrumentos, las condiciones aplicables para el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Acorde con estas disposiciones, el Plan de Ordenamiento Territorial estableció las condiciones específicas para el desarrollo de la zona norte de la ciudad, al determinar y establecer como condición para su desarrollo la formulación y la adopción previa del Plan de Ordenamiento Zonal, como instrumento base para la expedición de Planes Parciales. El artículo 48º del POT determinó:

“(…) Los planes zonales serán formulados por la administración Distrital. Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal (...)”.

Este POT también determinó porcentajes obligatorios en suelos de tratamiento de desarrollo por áreas:

- Suelo de expansión norte - VIS – Mínimo 20%; VIP – 15%
- Suelo de expansión Sur y Occidental VIS – Mínimo 50%; VIP 30%
- Suelo Urbano VIS – Mínimo 20%; VIP 15%

Posteriormente en el 2021, se promulgó el Decreto 555–2021, que adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento para toda la jurisdicción del distrito capital en sus suelos urbano, rural y de expansión.

De otra parte, Colombia tiene una legislación urbana de cascada, es decir regulaciones escalonadas desde el nivel macro al micro, por lo que posterior a aprobarse el POT, se establecieron diversos decretos que dieron viabilidad al POZ Norte y a los Planes Parciales. En ese sentido, se tiene el Decreto Distrital N°088 del 03 de marzo del 2017 del POZ Norte, Ciudad Lagos de Torca (decretos modificatorios 049, 425 y 571 del 2018) que complementan lo contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá y determinan los lineamientos para el desarrollo del plan Parcial N°7 “El Otoño”. Asimismo, se tiene la Resolución 0730 del 10 de mayo del 2019; por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo N.º 07 “El Otoño” ubicado en la Localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, y el Decreto 855 del 31 de diciembre del 2019, por medio del cual se adopta el Plan Parcial N.º 7 “El Otoño” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones.

La reglamentación de los planes Parciales de acuerdo con la normativa vigente establece la obligación que tienen los desarrolladores de construir vivienda social (tipo VIS y VIP) y el artículo 140 del Decreto 088-2017, establece la posibilidad de pagarse en el mismo proyecto o en otros proyectos del mismo urbanizador dentro de Ciudad Lagos de Torca. Con esa premisa, podría existir una posible afectación del proyecto en la segregación socioespacial, debido a que, si estas obligaciones se trasladan a suelos más caros, podrán construirse menos unidades. Con esta opción de traslado los grandes desarrolladores podrían estar en varios planes parciales, acumulando el pago de todas sus obligaciones VIP y VIS en un solo sector de Lagos

de Torca con suelos de menor valor. Podría haber entonces zonas enteras de vivienda social, más densas, y otros sectores donde habrá solo vivienda no VIS. (Castañeda Morales, 2017).

Finalmente, las viviendas mejor localizadas podrían no llegar a la población que las requiere, las viviendas trasladadas cuentan con reglas e interpretaciones convenientes al desarrollador y favorables a la segregación socioespacial, y el pago compensatorio tiene problemas tanto de cálculo como de destinación del recurso. Finalmente, cabe mencionar los escándalos en el país bajo el nombre de “falsas VIS y VIP”. Se trata de estrategias seguidas por particulares tanto para producir viviendas sin perfil adecuado para familias de bajos ingresos, pero contabilizadas como vivienda social, y de comercialización de viviendas sociales mejor localizadas para inversión. (Acosta, 2024). La figura 11, resume la evolución normativa colombiana relacionada a las Viviendas de Interés Social.

EVOLUCIÓN NORMATIVA COLOMBIANA

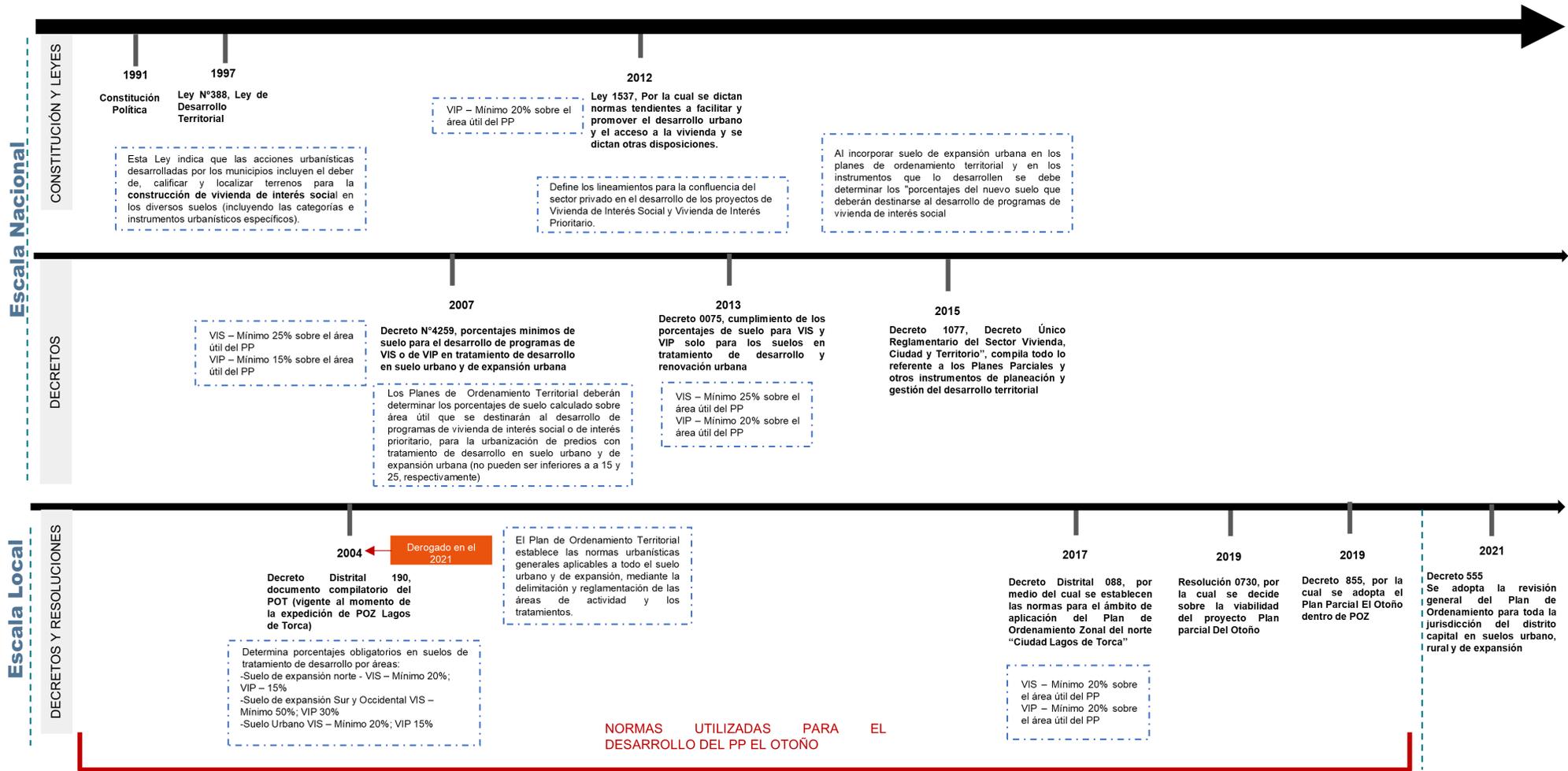


Figura 11. Evolución de la Normativa Colombiana relacionada a la VIS. (Elaboración Propia)

2. Dimensión Espacial

El análisis macro externo del Plan Zonal Lagos de Torca se ha realizado considerando variables urbanas como: Sistema de Transporte Público, áreas residenciales, equipamientos, Valor de Suelo. Este análisis se ha elaborado para visualizar la relación espacial externa existente del Plan General POZ al Plan de Menor Escala PP El Otoño. Asimismo, se ha elaborado un análisis interno del propio Plan Parcial, en las que se ha evaluado los estratos socioeconómicos, los equipamientos internos, y las estaciones de transporte público con la metodología de isócronas.

En este análisis, se ha incluido el valor del suelo referencial, ya que el valor del suelo aumenta en función de la accesibilidad y proximidad a los servicios urbanos. Si un área está cerca de un transporte público y tiene equipamientos, reduce el tiempo de desplazamiento, y se considera más atractiva para vivir. Tal variable nos servirá para diferenciar el tipo de residentes de dicha área, un residente cuya vivienda se ubica sobre un suelo de alto valor, se considerará que este es de un estrato alto; por otro lado, un residente cuya vivienda se ubica en un suelo de valor bajo, se le considerará de un estrato bajo.

Análisis Espacial Macro - El POZ Lagos de Torca (articulación)

El análisis se desarrolló a partir de las unidades espaciales de los Planes Parciales y las áreas que se localizan dentro del ámbito del Plan Zonal Lagos de Torca, con la finalidad de poder identificar la accesibilidad y articulación del PP EL Otoño con respecto al Plan Zonal, estos nos ayudaron a interpretar espacialmente la relación de las variables de articulación urbana a través de la distancia y tiempo de desplazamiento a los sistemas de transporte público, considerando un recorrido máximo de 20 minutos, y una velocidad mínima de un modo de transporte no motorizado. Asimismo, se incluyó la variable de valor de suelo para diferenciar estos espacios en el POZ.

En las figuras 12 y 13 se muestra lo siguiente:

- La figura 12 muestra el análisis de desplazamiento en un tiempo máximo de 20 minutos, donde se observa el recorrido de los residentes de las diferentes zonas residenciales dentro del plan hacia las vías principales de integración con el área urbana. Se aprecia que la malla vial principal, funciona como un eje articulador, en el caso de la Vía Paseo los Libertadores de forma longitudinal de Norte a Sur, y de Sur a Norte; y en sus extremos Este Oeste, se complementa con la Av. El Polo. En el planeamiento urbano del POZ Lagos de Torca se han ubicado todos los equipamientos articulados a la malla vial principal, denotando la accesibilidad para los residentes de cada área.
- A partir de ese análisis se ha identificado dos grandes espacios diferenciados, uno al Norte del POZ, y otro al Sur del POZ; asimismo se ha identificado subespacios de acuerdo con el desplazamiento observado y recorrido hacia las vías. El espacio diferenciado en el sur concentra los equipamientos considerados en el POZ, y a partir de ello las vías como ejes articuladores divide este sector en tres subespacios diferenciados donde los residentes van a poder acceder a estos equipamientos en un espacio determinado.
- Por otro lado, la localización del Plan Parcial el otoño, que forma parte de estos espacios diferenciados, se encuentra articulado hacia las Vía El Polo y Paseo Los Libertadores, por lo que es accesible como parte del entorno del POZ Lagos de Torca. El análisis espacial macro, ha determinado la articulación del POZ con su entorno.
- La figura 13, muestra el valor del suelo referencial en el POZ Lagos de Torca. El valor de suelo se ha obtenido de la data del visor de datos abiertos de mapas Bogotá, la cual ha sido procesada en intervalos de bajo, medio y alto. Este resultado refuerza los espacios diferenciados mostrados en la figura 12. Se aprecia que al sur del POZ Lagos

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) – Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

de Torca se encuentran pequeñas áreas residenciales con mayor valor del suelo; en el norte segundo espacio diferenciado se localiza un valor de suelo medio, y finalmente en gran parte del POZ de Torca se identificó un valor de suelo bajo, se debe a que el diseño urbano del POZ Torca localiza VIS y VIP en los demás planes parciales, por lo que debe ser asequible la adquisición de dichas viviendas, considerando el menor precio del suelo.

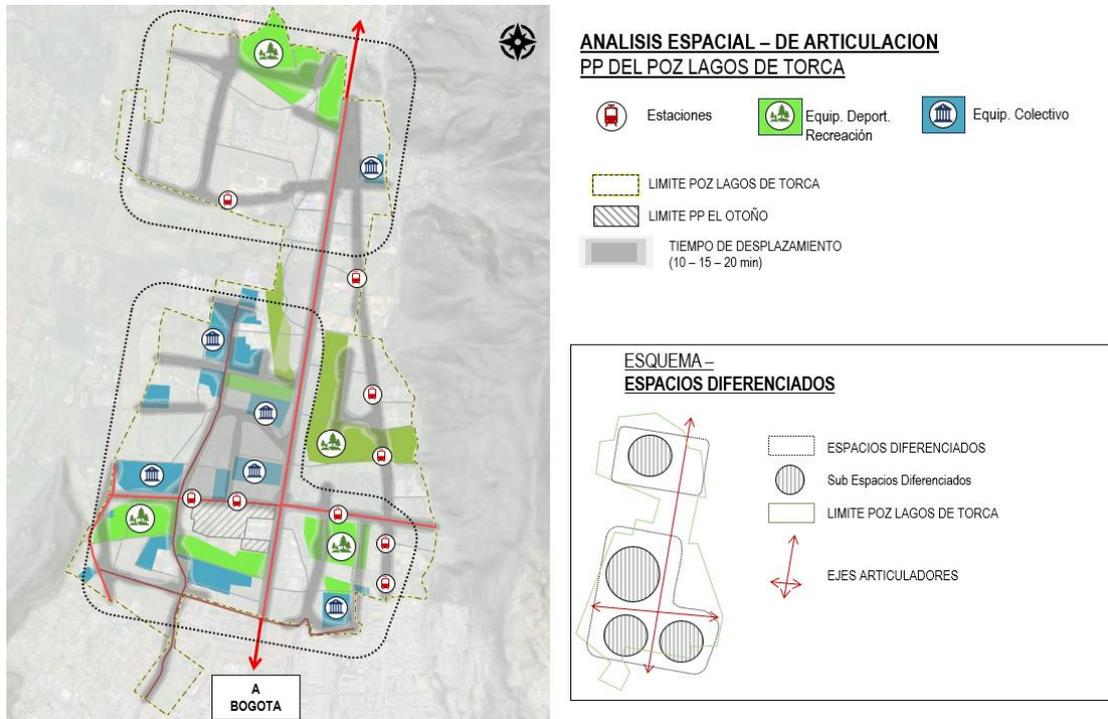


Figura 12. Análisis Espacial - Articulación, PP del POZ Lagos de Torca (Elaboración propia)

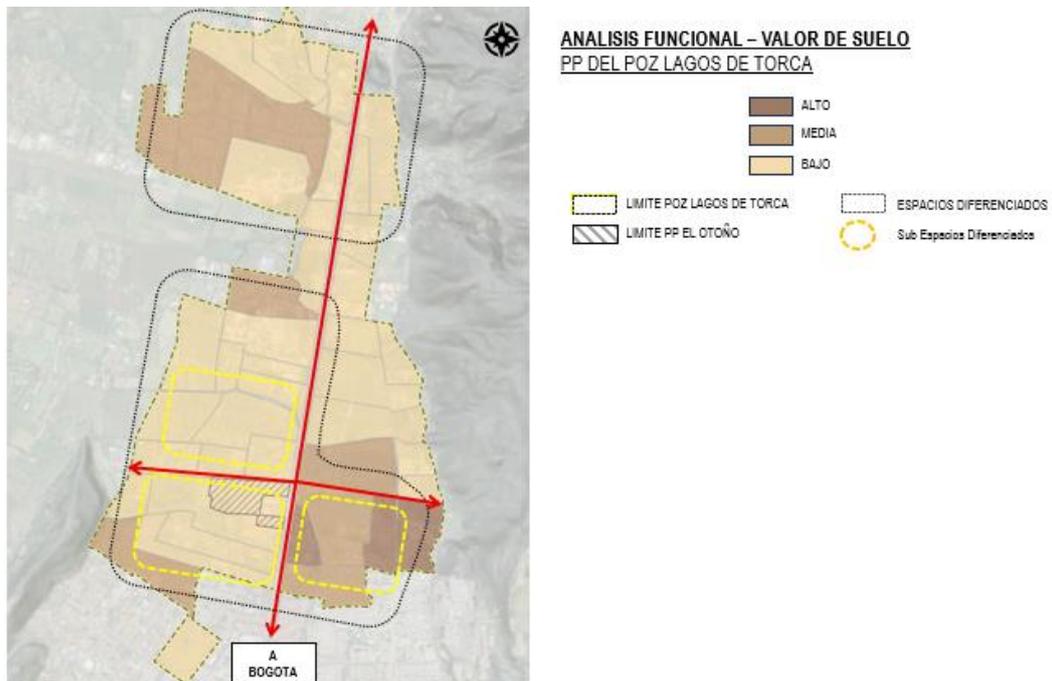


Figura 13. Análisis Espacial – Valor de Suelo, PP del POZ Lagos de Torca (Elaboración propia)

En resumen, los gráficos muestran la relación espacial actual con el diseño del Proyecto del Plan Zonal, sin embargo, tal cómo se explicó en la normativa, esto se podría ver alterado por la opción que tienen los desarrolladores de traslado de sus exigencias VIS, a otras zonas del proyecto. Donde en estos espacios diferenciados podrían concentrar población de las mismas características, haciendo que haya zonas más densas con vivienda VIS o VIP, y otras zonas con residentes no VIS, marcando esta diferenciación.

2.1.1.1.1. Análisis Espacial Micro – El Plan Parcial “El Otoño” (articulación)

El Plan Parcial El Otoño incorpora en su estrategia de VIS una distribución espacial diferenciada de áreas VIS, VIP y NO VIS, en lo que se presume sería una mezcla social. En Bogotá el instrumento que determina porcentajes obligatorios para vivienda de interés social es el Plan de Ordenamiento Territorial, y este se encuentra articulado a la Ley 388, la cual indica que las acciones urbanísticas desarrolladas deben de localizar los terrenos para la vivienda de interés social, los porcentajes de suelos de expansión y renovación urbana, sin embargo, no prevén mecanismos específicos para controlar la segregación. De otra parte, tal como se establece en la normativa utilizada para la elaboración del PP El Otoño se puede establecer el traslado de obligaciones de construcción de vivienda social a otros sectores del Plan Zonal Lagos de Torca, esto puede entenderse si el proyecto construye viviendas de una estratificación donde predominan estratos diferentes a los comúnmente asociados a la vivienda social (1, 2 y 3), entonces los porcentajes de participación pueden ser transferidos y la vivienda social realizada fuera del proyecto.

En el caso de los Planes de Ordenamiento Territorial, los tratamientos urbanísticos planteados en dicho POT son los que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio y por ende la distribución de las exigencias en la vivienda de interés social.

Las localizaciones, aunque son decisiones individuales, derivan de las relaciones sociales, económicas y políticas en las que intervienen los agentes ya mencionados que son parte de proceso de la segregación como el mercado, el gobierno y las decisiones de las personas. De la revisión del tema de la localización de la vivienda y la segregación en el PP El Otoño se deja ver que existe una promoción de la integración social, la igualdad y la equidad, sobre todo en cuanto a la distribución, sin embargo, se observan contradicciones en la forma cómo se conduce la localización de la vivienda social en este Plan parcial, pues la distribución en todo ese espacio, esta focalizado a que unas torres sean VIS, VIP y otras No VIS.

El análisis parte de la localización de las manzanas establecidas para VIP y VIS, de acuerdo con el diseño urbano planteado en el PP El Otoño. Este se desarrolló a través del análisis de dos variables: i) Relación espacio – tiempo dentro del PP; ii) estrato socioeconómico

- i. **Relación espacio – tiempo:** Comprende el análisis del recorrido del residente VIS / VIP dentro de la malla urbana propuesta en el Plan parcial. El análisis identifica espacios diferenciados de libre recorrido del residente, para ello se aplicó la metodología de isócronas el cual analiza la distancia recorrida en un tiempo determinado, para el caso de estudio se aplicó un tiempo de 5, 10 y 15 minutos a una velocidad promedio de 3km/h (recorrido peatonal). El recorrido (POLIGONO) obtenido junto a la superposición de la información cartográfica de los equipamientos propuestos en ambos casos de estudio, identifiqué los siguientes resultados presentados en la figura 14.
 - Para los residentes VIP, se identificaron dos espacios diferenciados, estas se ubican próximas a las vías donde se observa que el diseño urbano priorizo la accesibilidad de las manzanas VIP y su articulación con el área urbana a través de las estaciones de transporte.
 - Para los residentes VIS, se identificaron también dos espacios diferenciados, estas se ubican en una zona intermedia entre la vía y el interior del conjunto, por lo que se

observa que el diseño urbano propone que las manzanas VIS se articulen hacia los servicios públicos definidos por las zonas de recreación interna y los equipamientos y además la relación directa con la trama vial y la presencia de las estaciones de bus, facilitan su articulación.

- En términos generales, para ambos tipos de vivienda, su desplazamiento es directo hacia las vías principales. El equipamiento colectivo propuesto tiene una relación directa con la accesibilidad de los residentes, a excepción de la manzana VIP y VIP ubicada en la sub-manzana 1. Sin embargo, el espacio de recreación denominado Zona de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC), es una barrera en el desplazamiento limitando en solo ese espacio diferenciado a los residentes VIS y VIP.
- Como observación importante, se identifica que las manzanas no VIS, se localizan en el sector más alejado del Plan Parcial. Se presume que los inmobiliarios ofrecen zonas más calmadas a los residentes NO VIS y las personas toman la decisión de adquirir una vivienda en ese espacio, teniendo como premisa que estos residentes pueden emplear medios de transporte adicionales (vehículos particulares).

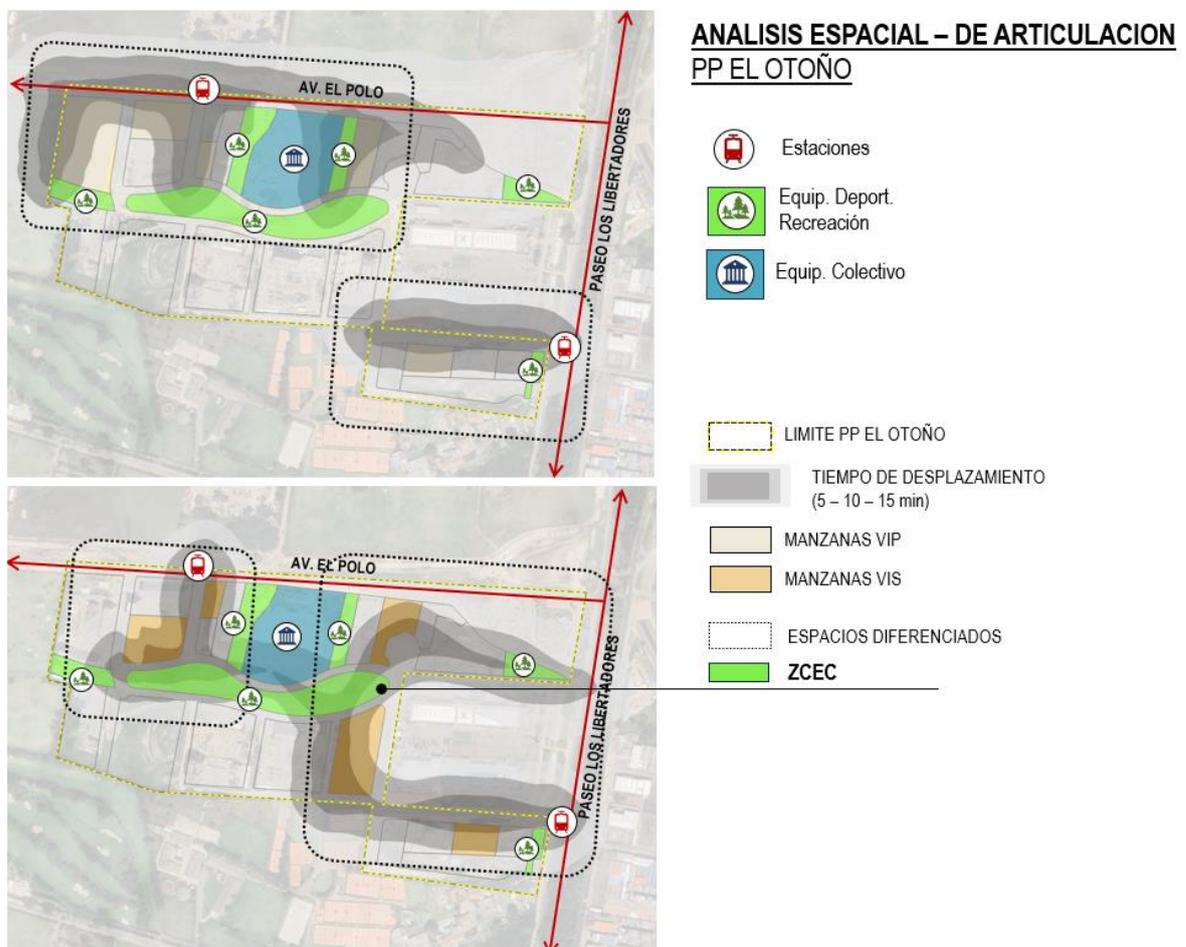


Figura 14. Análisis Espacial - Articulación - Plan Parcial El Otoño (Elaboración Propia)

ii. Estrato socioeconómico:

La normativa tiene efectos en las decisiones de localización de la vivienda de interés social, asimismo esta decisión también se encuentra está condicionada a la capacidad de pago; por lo que ambos aspectos generan una concentración y homogeneidad socioeconómica a partir de los estratos socioeconómicos que permiten un acercamiento a la segregación socioespacial, ya que estos hacen referencia al nivel de ingresos de quienes habitan la vivienda.

Para Colombia, la VIS es un tipo de vivienda destinada a facilitar el acceso a la propiedad a familias de ingresos bajos o medios, especialmente aquellas que no cuentan con los recursos suficientes para adquirir una vivienda de mercado convencional. A través de diferentes programas y subsidios, el Gobierno Nacional y las cajas de compensación familiar ofrecen a los colombianos la oportunidad de acceder a viviendas nuevas a precios accesibles, considerando topes de valor según la ubicación del inmueble.

El Decreto 1913 de 2018 establece las normas para la asignación de subsidios para la adquisición de Vivienda de Interés Social (VIS). Los subsidios están destinados a hacer accesibles las viviendas para los hogares más vulnerables, facilitando la adquisición de una vivienda nueva que cumpla con los requisitos establecidos.

Los subsidios se pueden acceder a través de entidades como el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) o, en el caso de las cajas de compensación familiar, se otorgan ciertos beneficios adicionales, especialmente en cuanto a tasas preferenciales y apoyo para la cuota inicial. Este programa de subsidios está dirigido a hogares cuyo ingreso no supere los 4 salarios mínimos mensuales vigentes (aproximadamente \$5.200.000 COP en 2024).

Con esa premisa, para fines académicos se ha vinculado los estratos socioeconómicos establecidos para Bogotá (6 estratos), con el nivel de ingresos promedio, y la oportunidad de adquirir una vivienda de interés social o una vivienda de interés prioritaria. En el caso del PP el Otoño se ha proyectado estos estratos, de acuerdo con las características de los futuros residentes. En el Plan parcial El otoño se localizan manzanas para VIS y VIP, la manzana N°1 en su totalidad para VIS, la manzana N°6 en su totalidad para VIP, parte de la manzana N°7, N°8 y N°9 y Sub-Manzana 1, tendrían VIS y VIP. Siguiendo la línea de las características de los accesitarios estos serían residentes de bajos ingresos considerando un salario mínimo, y formarían parte de los estratos 1, 2 y 3.

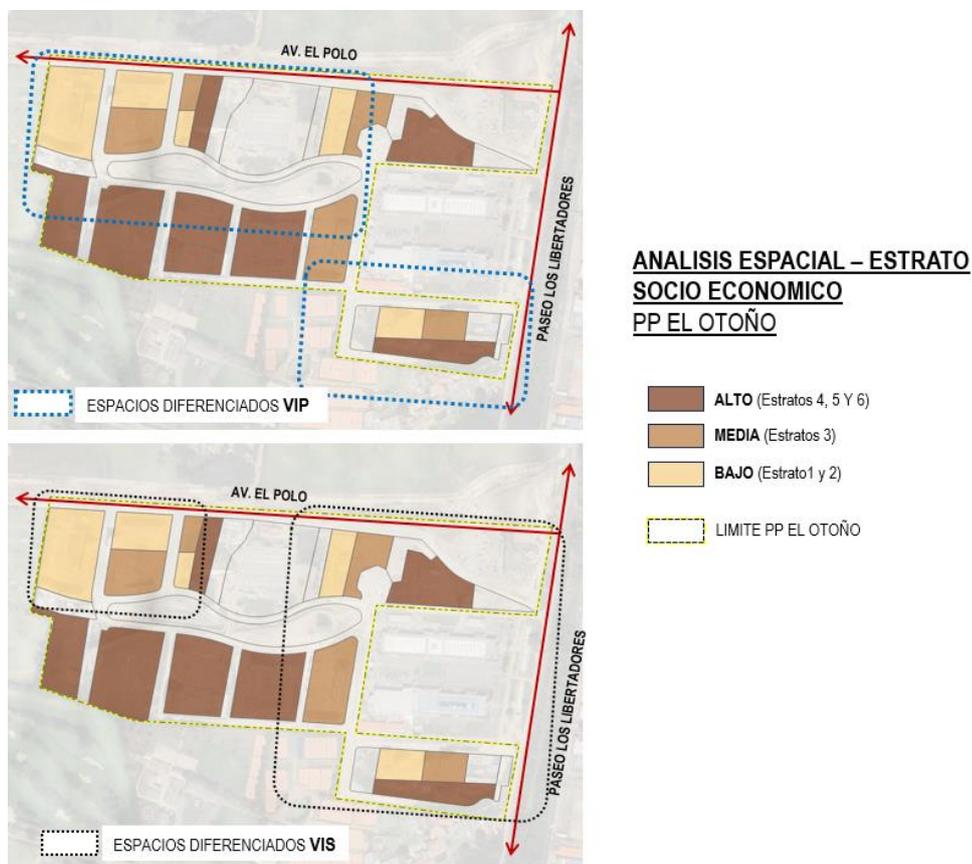


Figura 15. Análisis Espacial - Estrato Socioeconómico – Plan Parcial El Otoño (Elaboración Propia)

La superposición de los estratos económicos con las zonas diferenciadas para VIS y VIP nos ayuda a identificar al tipo de residente cuya dinámica de desplazamiento se ubica sectorizada. Es decir, los residentes del tipo Medio (estrato 3) y tipo Bajo (estrato 1 y 2) se desplazarán dentro de su zona diferenciada, por lo que en dicha zona se presume que concentrará los servicios que requieran, no teniendo la necesidad de salir de dicha zona. En Bogotá el control del Estado en la adquisición de esta tipología de VIS conlleva a que solo un tipo de clase social adquiera estas VIS o VIP y sean la única clase social que conviva entre ellas.

Caso 02: La ZRE-1 “Collique”

3. Dimensión Normativa – la Vivienda en el Perú

La Escala Nacional

El inciso 1 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú de 1993, señala que toda persona tiene derecho a la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. Asimismo, el inciso 22 del citado artículo establece que las personas tienen derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida, lo cual se refiere, de forma intrínseca, a gozar de una vivienda digna.

En mérito a ello, el tema de la vivienda de interés social (VIS) en la legislación peruana, surge en 1998 con la Ley de Promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado (Ley 26912), con la cual también se crea el FONDO MI VIVIENDA, el cual tuvo como objetivo facilitar la adquisición de viviendas especialmente las de interés social. Con esta Ley se deja la participación del estado en la producción de la vivienda, dejando al sector privado como principal ejecutor.

En esa línea en el 2002 se promulgó la Ley 27829, que crea el Bono Familiar Habitacional el cual se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de **una vivienda de interés social**, el cual forma parte del Programa Techo Propio, cuya administración está a cargo del Fondo MIVIVIENDA, a fin de "promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; y de estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL".

De otra parte, en el 2008 se promulgó la Ley 29033, Ley que crea el Bono del Buen Pagador, bono que facilita el acceso a la compra de una vivienda nueva, ya sea viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta o de segundo uso. El monto límite para el subsidio se establece por rangos de valores del costo de la vivienda (existen 4 rangos subsidiables).

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037 (2008), se promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, y se declaró de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos y el desarrollo preferente de **programas de vivienda de interés social**, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbano.

Posteriormente se promulgaron Decretos supremos (Decreto Supremo 013 -2023-vivienda, Decreto Supremo 010-2018-vivienda, que aprueba el reglamento especial de habilitación urbana y edificación) que establecían disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para Vivienda de Interés Social (VIS), sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y

de edificaciones. En el 2023 el tribunal constitucional declaró nulo los artículos del D.S 010-2018-VIVIENDA, donde se detallaba en que tipos de zonificación se podían construir las edificaciones de VIS, debido a que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas.

En todas las normas relatadas no se establecían porcentajes obligatorios de suelo para VIS. En el caso peruano, recién el 2021 con la promulgación de la Ley N° 31313 se exigieron porcentajes mínimos de vivienda de interés social, a través de dos instrumentos: la declaración de zonas especiales de interés social que debían ser establecidas en los Planes de Desarrollo Urbano o a través de la zonificación inclusiva; sin embargo, esta Ley sufrió modificaciones con el Decreto Legislativo N°1674-2024, en la cual se retiró explícitamente los porcentajes mínimos indicando que estos serían establecidos en el reglamento correspondiente de la Ley (nuevo reglamento que aún no se promulga)

Como parte de esta normativa en el 2023, se promulgó el decreto supremo N°006-2023-VIVIENDA que aprobaba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, sin embargo, en el proceso de elaboración de este TFM dicho decreto se encuentra neutralizado, ya que se ha publicado el proyecto de Decreto Supremo que lo derogará; así mismo se ha publicado una resolución ministerial con un nuevo proyecto de reglamento VIS para la revisión y aportes de los diferentes actores de la sociedad civil, academia, colegios profesionales, etc. Como antecedente de esta neutralización o derogación implícita del D.S N° 006-2023, el tribunal constitucional en el 2023 declaró nula la opinión vinculante del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y los artículos, donde se establecían parámetros urbanísticos, precisa que su sentencia del 2023 (al D.S 010-2018) aplicaba sobre todos los componentes de la materia, y no solo zonificación y altura.

Por lo expuesto, actualmente no existen parámetros urbanísticos a nivel nacional para promover la VIS. Para aplicar parámetros urbanísticos especiales para la promoción de la VIS, se tiene que consultar a la municipalidad Provincial, y si las municipalidades establecieron o contemplaron en sus Planes de Desarrollo Urbano o en las Ordenanzas Provinciales dichos parámetros; es decir cada municipalidad deberá aprobar sus propios parámetros para VIS, en caso lo vea conveniente.

La Escala Local

En relación con la Normativa Local, está se encuentra regulada por Ordenanzas locales emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual cuenta con funciones específicas irrestrictas de carácter local metropolitano y regional delegadas a través de la Ley N°27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.

La Ordenanza N°1015 del 2007, aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo en los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, los Olivos, que forman parte del ATN I y II. Con esta ordenanza el sector del área ocupada por la Ex Escuela de Aviación Civil del Perú – Aeródromo de Collique es calificado como ZRE, lo que significa que requiere de un Planeamiento Integral (PI) de zonificación y vías para su tratamiento.

Posteriormente, las ordenanzas N°1415-MML y N°1455-MML, establece los usos permitidos y aprueba el sistema vial de la ZRE, sin embargo, se asigna usos como residencial de densidad alta, comercio zonal, educación y otros, a un espacio donde previamente se había considerado un PI que le asigne zonificación y vías. De otra parte, ambas ordenanzas fueron derogadas por la Ordenanza N°1618-MML, que modifica los usos del suelo, aportes reglamentarios y parámetros urbanísticos y edificatorios. En el 2016 con Ordenanza 1932-MML se modifican parte de los usos de suelo de la Ordenanza N°1618-MML.

Es importante también mencionar que un mes antes de promulgarse la Ley N° 31313 en Perú, donde se estableció un porcentaje mínimo obligatorio de vivienda de interés social; la Municipalidad de Lima, en junio del 2021 emitió la Ordenanza N°2361-2021, en la cual se estableció disposiciones para el diseño y ejecución de proyectos de **Habilitación Urbana y Edificación de Vivienda de Interés Social**, sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que incluye sus modificatorias y su Reglamento. Sin embargo, esta normativa **excluyó abiertamente un sector de la ciudad de Lima** (distritos top), donde el valor de suelo es mayor, y en el que se indicó que no aplicaba dicha ordenanza, redactando el texto de la siguiente manera: *“(…) siendo de aplicación obligatoria en toda la provincia de Lima, se exceptúa del ámbito de aplicación al Área de Tratamiento Normativo III. (...)”*. Los distritos conformados por el ATN III son La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Santiago de Surco. Esta ordenanza claramente desde su enunciado es excluyente y segregador.

En ese sentido, las intervenciones de vivienda de interés social en la ciudad de Lima se han dado de forma aislada, sin existir una normativa específica que lo regule. Para el caso de la ejecución de la ZRE de Collique, debido a la particularidad del terreno, las autoridades municipales decidieron categorizar esta área de una forma independiente. La figura 16, resume la evolución normativa peruana relacionada a las Viviendas en el Perú.

EVOLUCIÓN NORMATIVA PERUANA

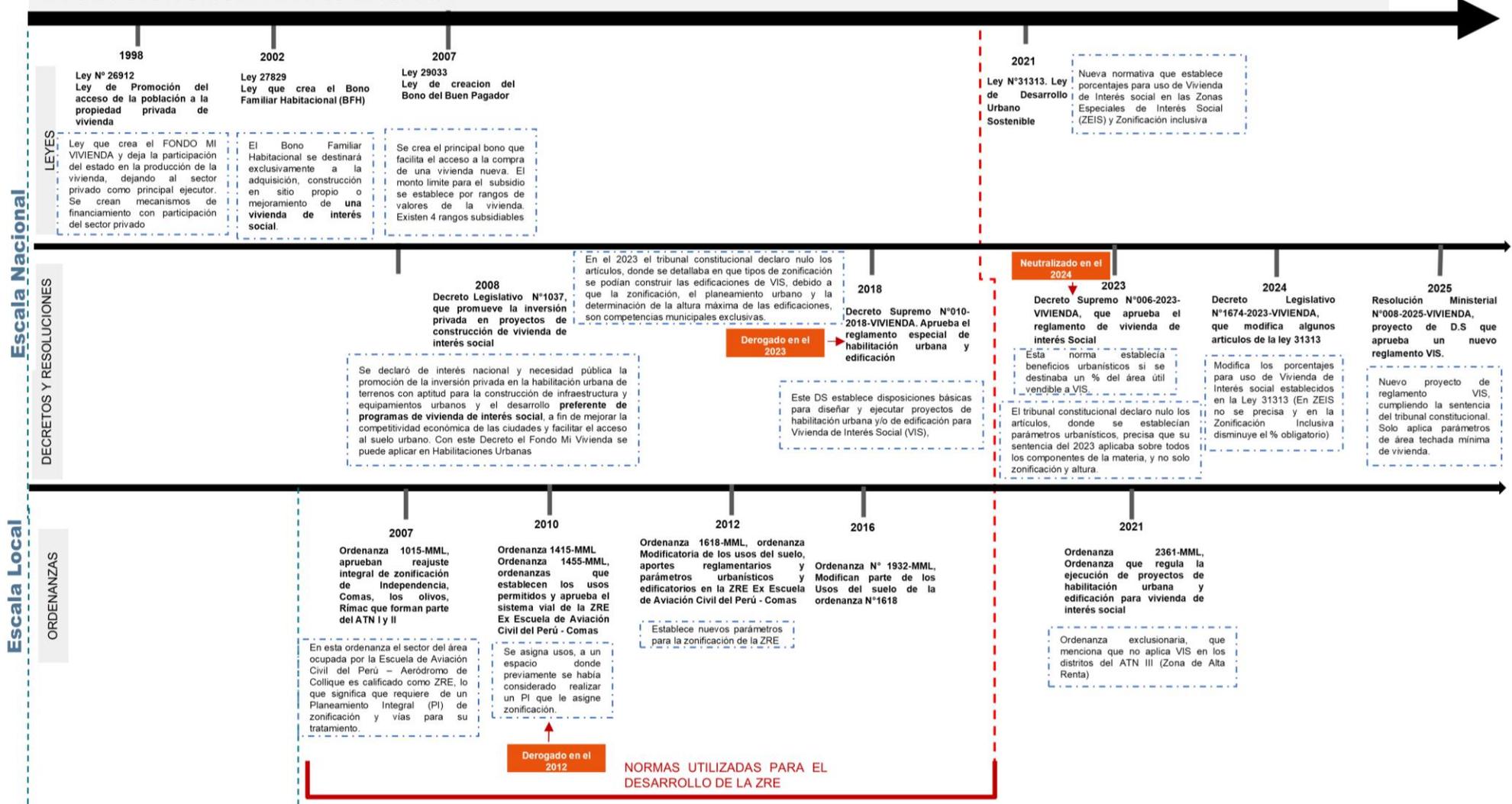


Figura 16. Evolución de la Normativa Peruana relacionada a la VIS. (Elaboración Propia)

4. Dimensión Espacial

En este acápite se mostrará el análisis macro externo del Proyecto de la ZRE-Collique considerando variables urbanas como: Sistema de Transporte Público, áreas residenciales, equipamientos, Valor de Suelo. Este análisis se elaboró para visualizar la relación espacial externa existente de la ZRE Collique, al área de análisis de menor escala (ZRE -1 Collique). Asimismo, el análisis interno de menor escala, consideró la evaluación de los estratos socioeconómicos, los equipamientos internos, y las estaciones de transporte público con la metodología de isócronas.

En este análisis, se ha incluido el valor del suelo referencial, ya que el mismo aumenta en función de la accesibilidad y proximidad a los elementos descritos en el párrafo anterior. Si un área está cerca de transporte público y tiene equipamientos, reduce el tiempo de desplazamiento, y se considera más atractiva para vivir.

Análisis Espacial Macro - La ZRE "Collique" (articulación)

El análisis se desarrolla a partir de las unidades espaciales de los proyectos incluidos dentro de la ZRE Collique, con la finalidad de poder identificar la accesibilidad y articulación del proyecto analizado (ZRE-1) con respecto a la Zona de reglamentación especial en general (ZRE), estos nos ayudaron a interpretar espacialmente la relación de las variables de articulación urbana a través de la distancia y tiempo de desplazamiento a los sistemas de transporte público, considerando un recorrido máximo de 10 minutos, y una velocidad mínima de un modo de transporte no motorizado.

En las figuras 17 y 18 se muestra lo siguiente:

- A diferencia del POZ Lagos de Torca, en la figura 17 se aprecia que en la ZRE de Collique no existe un eje articulador dentro del proyecto. La Avenida Universitaria, vía principal, se encuentra alejada del límite de la ZRE, y por lo tanto los equipamientos existentes tampoco se encuentran articulados a esta vía principal. Los equipamientos internos están articulados a las vías locales propias del proyecto, y dentro de cada manzana. En ese sentido, se forma un solo espacio diferenciado donde ocurre el desplazamiento de los residentes.
- Los primeros proyectos se empezaron a construir desde el 2010, en el 2012 se observan los primeros condominios construidos y posteriormente se fueron densificando por proyecto. Los residentes se desplazan hacia la vía principal de la estación del metropolitano.
- La trama ortogonal de la ZRE facilita la circulación interna, no existe un obstáculo divisor, sin embargo, es una zona atrapada que solo tiene un punto de fuga hacia la vía principal. Los equipamientos son de acceso restringido a la población residente, un uso exclusivo de estos espacios. En esa línea se puede identificar que existen pequeños subespacios diferenciados, propios del diseño del proyecto, un gran parque central, cuyo perímetro está habilitado con edificaciones residenciales de densidad alta; asimismo al sur de la ZRE dos subespacios por localizarse centros comerciales (mall), y un espacio en consolidación.
- La figura 18, muestra el valor del suelo referencial de la ZRE. El valor de suelo según la data obtenida del Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040, ha sido procesada en intervalos de bajo, medio y alto valor. En la figura 18 se aprecia que, al sur de la ZRE, donde se encuentran las zonas comerciales, se tiene un mayor valor de suelo, y el área del proyecto un valor bajo y medio. En el caso de la ZRE, estos valores diferenciados son mínimos.

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

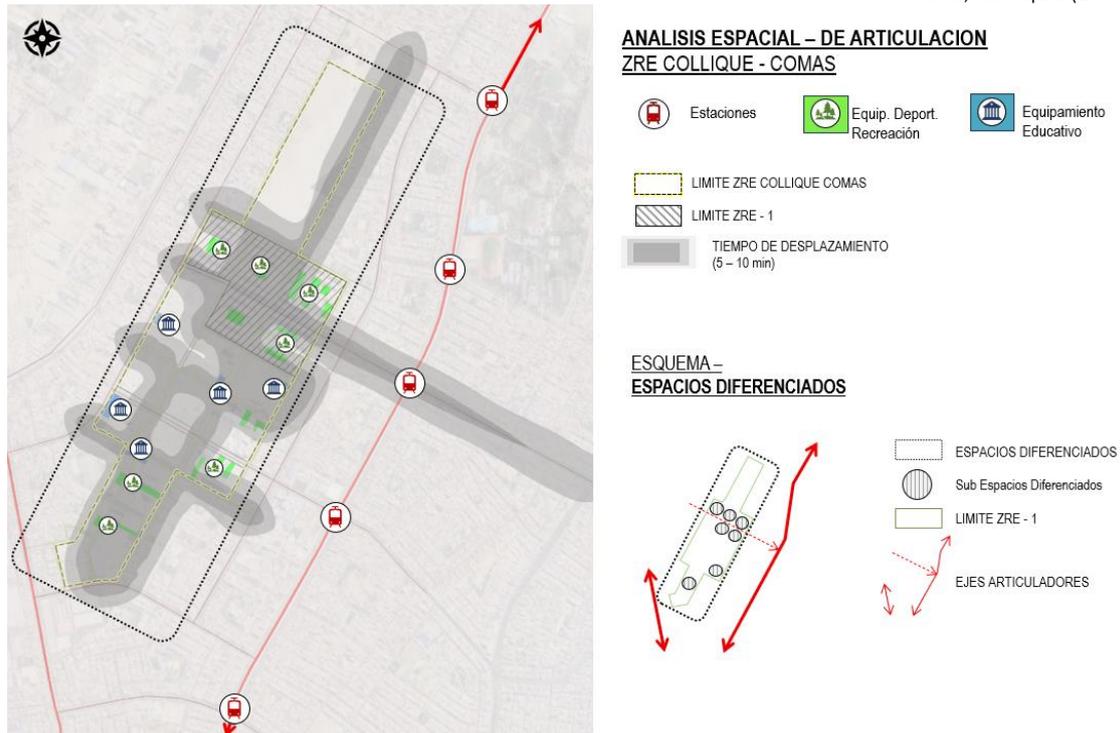


Figura 17. Análisis Espacial - Articulación- Zona de Reglamentación Collique (Elaboración propia)

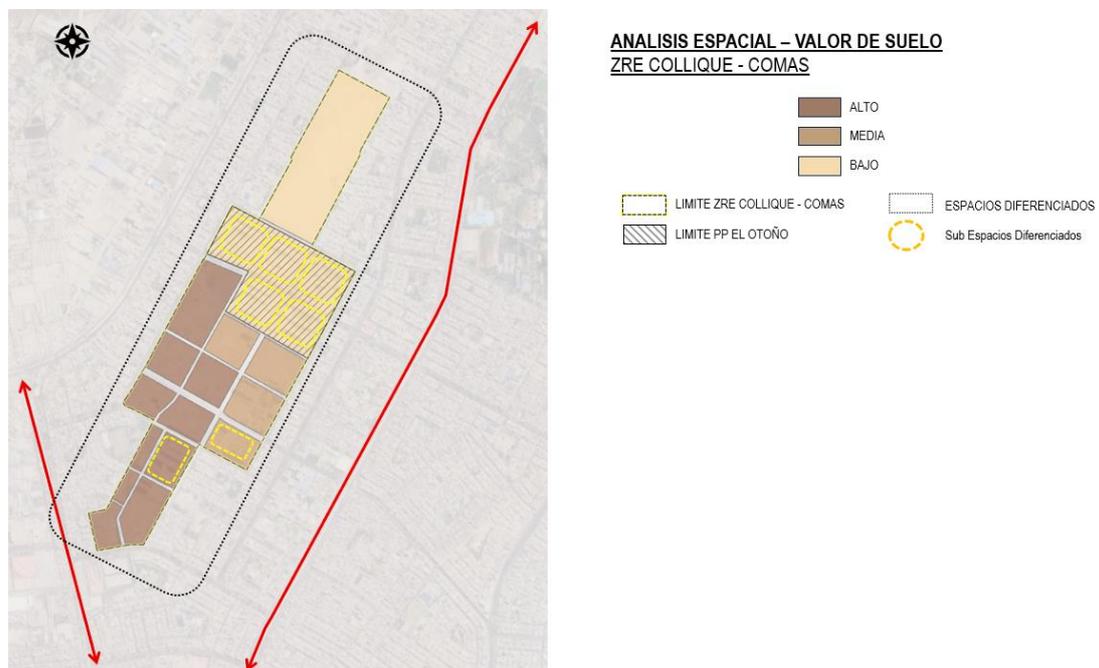


Figura 18. Análisis Espacial– Valor de Suelo ZRE Collique (Elaboración Propia)

La zona de Collique ha tenido desafíos en cuanto a infraestructura de transporte público, algunas partes del área han estado alejadas de las principales vías de acceso. Sin embargo, debido a su ubicación en la periferia de Lima, ha existido un proceso gradual de expansión del transporte público hacia la zona. En cuanto a las áreas residenciales, la ordenanza de la ZRE que estableció usos incluía diversos equipamientos tal como figuran en la normativa, y que se encuentra explicado en el acápite de la caracterización; sin

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

embargo, en la actualidad dichos aportes han sido usado para uso residencial, por lo que la realidad física no coincide con la normativa. En cuanto al valor del suelo como se mencionó también, este es un valor menor a todo el proyecto. En resumen, el análisis espacial de la ZRE con respecto al sistema de transporte público, las áreas residenciales y el valor del suelo está marcada por diversos factores, siendo uno de ellos el no cumplimiento de la normativa.

Análisis Espacial Micro - La ZRE-1 (articulación)

En el caso de la ZRE-1 de Collique ejecutándose desde el 2010 aproximadamente, al iniciar el proyecto este se ofreció específicamente para “viviendas de interés social”, en su totalidad. A diferencia del PP El Otoño, este si fue ubicado en un suelo urbano en consolidación establecido por el Plan Metropolitano del 2010, sin embargo, se encuentra ubicado en un distrito al norte de la ciudad de Lima, distrito periférico, que ha ido consolidándose por su crecimiento demográfico y actividades económicas y su conexión a centralidades tanto en Lima Norte y Lima Centro, sin embargo, aún tiene zonas en proceso de urbanización. De otra parte, la normativa peruana al momento de ejecutarse dicho proyecto no establecía porcentajes obligatorios de VIS/VISTP.

i. Relación espacio tiempo

Para la ZRE-1, se realizó un análisis de isócronas que determina una distancia recorrida en un tiempo determinado. Este análisis ha identificado un solo espacio diferenciado. A diferencia del PP El otoño, esta porción del territorio no está próximo a un eje integrador, no se llega en 15 minutos a pie a la vía principal, se presume que hacen usos de otro tipo de transporte para el desplazamiento (motocar o mototaxi). En relación con los equipamientos estos son nulos, solo se tienen espacios de recreación, como parques centrales dispersos, cuyo perímetro está habilitado con las edificaciones residenciales de densidad alta. Estos residentes dependen de los equipamientos de su entorno.

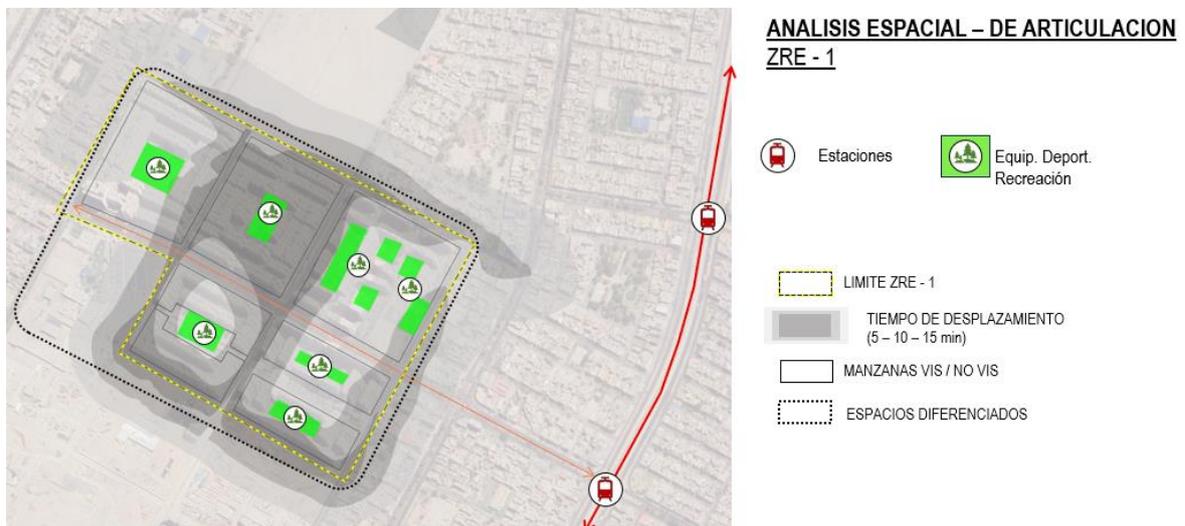


Figura 19. Análisis Espacial – Articulación de la ZRE -1, Collique (Elaboración Propia)

ii. Estrato socioeconómico:

En el caso peruano la Adquisición de la **VIS** es parcialmente financiada por: i) El estado mediante subsidios habitaciones directos e indirectos ii) Las entidades del sistema financiero acreditadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), a través de créditos hipotecarios especiales.

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

El subsidio habitacional es directo cuando el Estado otorga un beneficio de naturaleza monetaria que proviene del presupuesto público a través del Bono Familiar Habitacional (BFH), Bono del Buen Pagador (BBP), BBP para vivienda sostenible y otros subsidios que se aprueben.

El subsidio habitacional es indirecto cuando el Estado aporta suelo para el desarrollo de VIS o aporta recursos económicos a través de fondos, créditos, cobertura de riesgo crediticio, tasas de interés, entre otros, creados o canalizados por las entidades financieras intermediarias participantes.

En el caso peruano los estratos socioeconómicos si están vinculados al nivel de ingresos de los residentes de una vivienda. Para el área de análisis solo existe un nivel socioeconómico que para el caso de la ZRE-1 es el estrato medio.

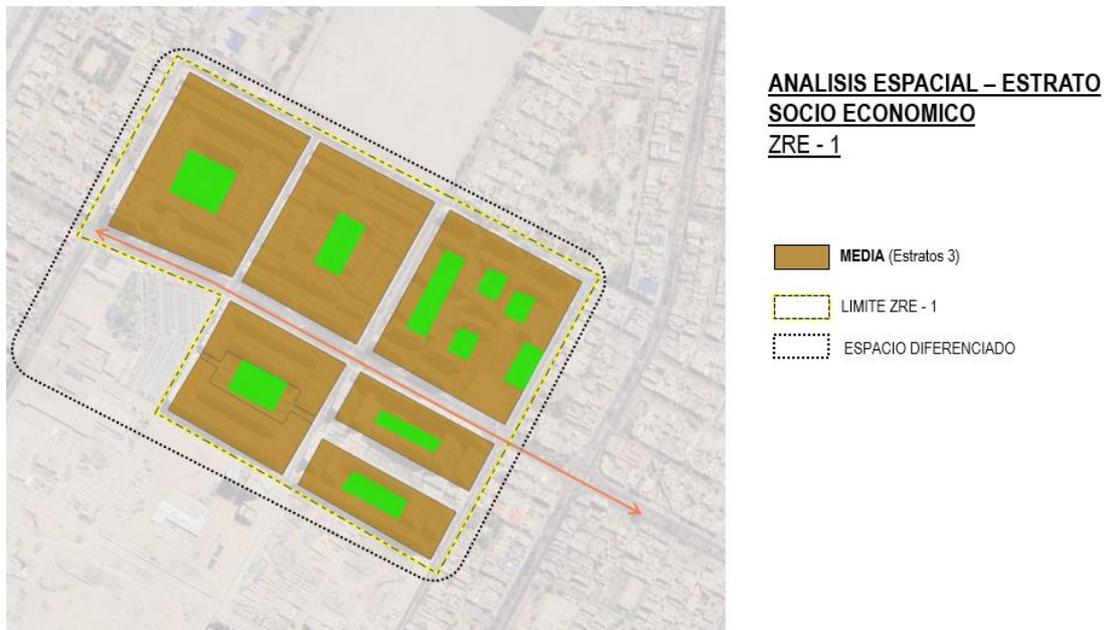


Figura 20. Análisis Espacial – Estrato Socioeconómico ZRE-1 (Elaboración Propia)

5. Análisis de Escenario Exploratorio Normativo – Lo que pudo ser la ZRE-1

El desarrollo de los escenarios actuales en el caso 01 y 02 derivan del análisis normativo con los que se han implementado ambos proyectos; y también de un análisis espacial de la distribución de las viviendas con las variables urbanas relevantes. En el caso de Colombia al ser su normativa secuencial, el POZ Lagos de Torca y el PP El otoño se rige por las normas que lo aprobaron, como el POT de Bogotá y los decretos correspondientes.

Sin embargo, en el caso de Lima, no existió una normativa secuencial de implementación y de exigencia para las VIS/VISTP. Ello motivo que en el caso 02 se puedan encontrar diferentes tipologías de vivienda, cada una planteada para solucionar el déficit de vivienda bajo un marco normativo disperso y en periodos de tiempos diferentes.

Entonces que hubiera pasado si se hubiera contado con una normativa clara y secuencial como la del caso 01. Tal pregunta motiva a indagar respecto a la tipología de viviendas que se pudiera obtener con la normativa actual. Por lo que, se realizó el ejercicio de un escenario normativo exploratorio, es decir un estado futuro ideal, que se alinea con ciertos valores presentes en la normativa actual de exigencias de VIS.

Este escenario relativamente ideal, partiría de lo que se menciona en el artículo 48 de la Ley 31313, y su modificatoria D.L 1674, por la cual se establece las Zonas Especiales de Interés Social,

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

a través de los instrumentos de Planificación urbana. Como escenario la ZRE-1 se hubiera identificado como un ZEIS en el instrumento de Planificación Urbana, para que un porcentaje del área neta del suelo se destina al fomento de proyectos de viviendas de interés social. Del porcentaje establecido para el fomento de proyecto de viviendas de interés social, un porcentaje de las unidades inmobiliarias deben ser destinadas a Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritario. En la ley primigenia antes de sufrir las modificaciones por el D.L 1674, se establecía que un porcentaje no menor al 60% (sesenta por ciento) del suelo del ZEIS, se destina al fomento de proyecto de Viviendas de Interés Social. En los proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas, un porcentaje no menor del 30% (treinta por ciento) de las unidades generadas deberán ser destinadas a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritario. Los Planes de Desarrollo Urbano o los Planes Específicos establecen las cargas y beneficios necesarios para hacer viable la implementación de los referidos porcentajes de Vivienda de Interés Social.

Del resultado se puede mencionar lo siguiente:

- i. **Análisis normativo actual:** En la figura 21 se observa los porcentajes de participación en la ocupación del uso del suelo desarrollado durante la vigencia de los diferentes marcos normativos hasta ahora presentes en el Perú y con la que se desarrolló la ZRE-1, Collique. De ello se observa que el porcentaje para la vivienda no distingue su tipología (VIS, VISTP o NO VIS); además, dichos proyectos no contaron con áreas de aporte para servicios urbanos, siendo los Parques Internos los únicos espacios que podríamos considerar aporte.

Causa de ello es que, en el Perú, el sector privado, como principal ejecutor de la vivienda la considera como un negocio, dejando de lado aspectos de confort y habitabilidad necesarios para garantizar una calidad de vida adecuada.

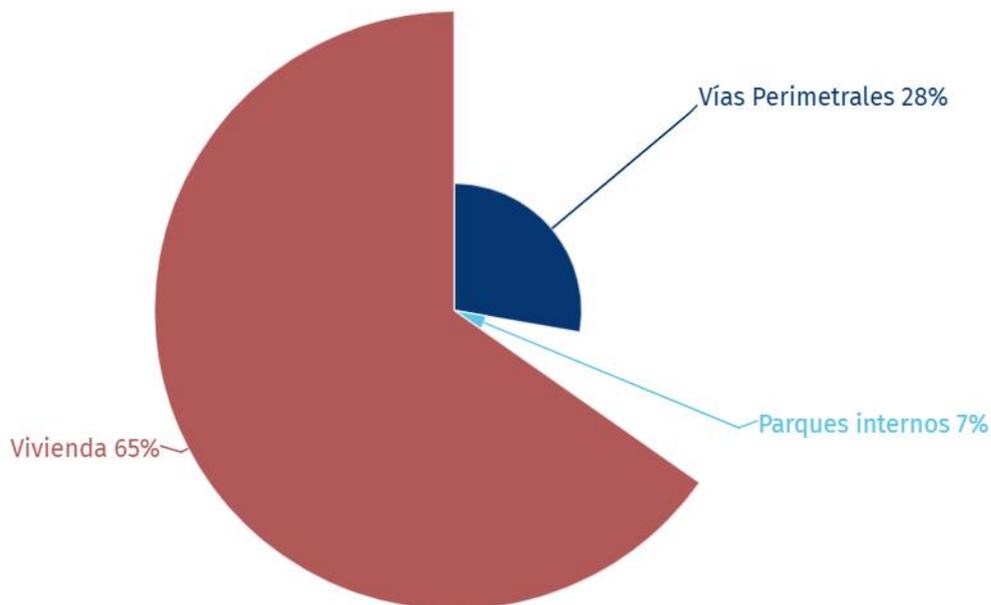


Figura 21. Porcentaje de Ocupación del suelo en la ZRE-1 ACTUAL

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

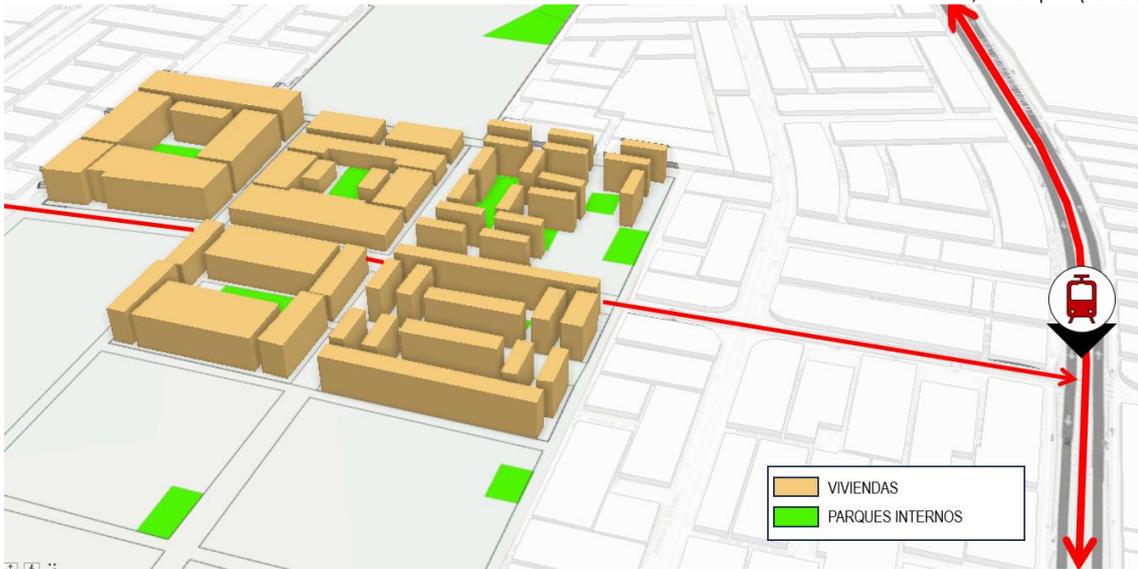


Figura 22. Ocupación del suelo en la ZRE-1 ACTUAL

- ii. **Análisis normativo exploratorio:** Establece cómo podría haberse dado la intervención en la ZRE-1 a través de la actual normativa que regula y exige obligatoriamente el uso VIS en los diferentes instrumentos urbanísticos.

En ese sentido se observa las siguientes diferencias:

- La tipología de vivienda ahora se encuentra diferenciada en tres tipos: NO VIS/NO VISTP, VIS y VISTP. Se garantizaría el área mínima para la vivienda (Habitabilidad interna)
- Incremento de los aportes urbanos, debido a la exigencia normativa. La exigencia en aportes urbanos, los cuales serían destinados para Educación y Salud, además de Recreación Pública.
- Vías internas que garanticen un desplazamiento dentro del proyecto (habitabilidad externa).

La figura 23 muestra los porcentajes de participación en el uso del suelo según lo anteriormente indicado:

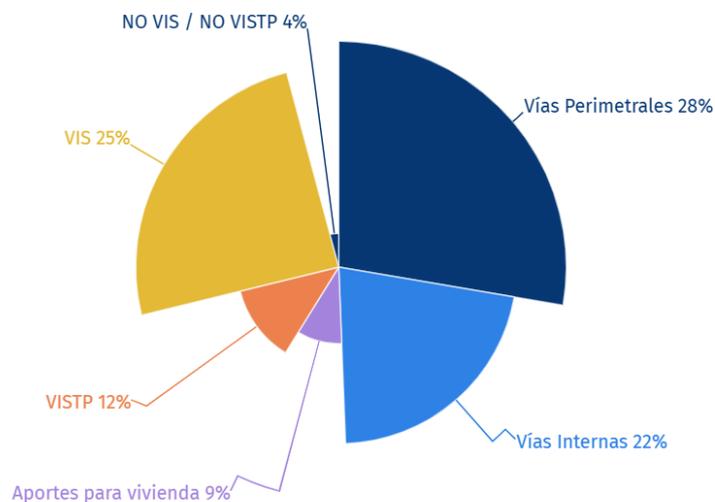


Figura 23. Porcentaje de Ocupación del suelo en la ZRE-1 EXPLORATORIO



Figura 24. Ocupación del suelo en la ZRE-1 EXPLORATORIO

Resultados referentes a la segregación socioespacial: Del papel de las normas de planeamiento y del análisis normativo vinculado al análisis espacial, se puede concluir lo siguiente:

Las normas urbanísticas establecidas para la planificación tienen un rol fundamental, las normas y los mecanismos de planeamiento materializan o aceleran el proceso de la segregación socio espacial. Es de necesidad que los gobiernos locales usen de forma responsable y sobre todo justa su rol de reguladores de la ciudad.

Las normas de Planeamiento que excluyen, por ejemplo, son las que plantean tamaños mínimos de lotes que no pueden ser accesibles para la población, y que los empujan a la informalidad; otro ejemplo es la exclusión de la vivienda social como uso, algo que se pudo apreciar en una de las normativas limeñas con la Ordenanza N°2361-MML, que establece que no se puede hacer VIS en las zonas de ATN III (Zonas de Alta renta).

Asimismo, estas normas como ejes reguladores del diseño urbano en los proyectos estudiados, o en cualquier proyecto urbano, son las que dan pie a la forma o trama del proyecto de un espacio determinado. ¿Como se materializan estas normas urbanísticas en el planeamiento urbano?, tal como se explicó a lo largo del trabajo, a través de: La Distribución espacial de la vivienda, y localización de las mismas con su entorno inmediato y el acceso a los servicios urbanos y transporte público.

En ese sentido, el presente TFM llego a los siguientes resultados:

- El proyecto El otoño, al cumplir la normativa Local sobre las exigencias obligatorias de viviendas de interés social y vivienda de interés prioritario, ha localizado estas viviendas en las periferias del mismo proyecto, generando espacios diferenciados con indicios de segregación socioespacial. Sin embargo, es importante mencionar también que, si no existiera estas exigencias obligatorias, es muy probable que no hubiera como usos la “Vivienda de Interés Social”, generando otra problemática que es la escasez de las viviendas.
- Por otro lado, según lo expuesto en la normativa local, los desarrolladores pueden trasladar sus obligaciones, estableciendo la posibilidad de pagar el uso VIS en el mismo proyecto o en otros proyectos del mismo urbanizador dentro de Ciudad

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

Lagos de Torca, ante ello podría existir una posible segregación socioespacial en la escala Macro, ya que se podría acumular el pago de todas sus obligaciones VIP y VIS en un solo sector (PP) de Lagos de Torca con suelos de menor valor y localizarse áreas enteras de vivienda social, más densas, y otros sectores (PP) donde solo se desarrollaría viviendas no VIS.

- Al analizar las dos normativas colombianas a escala macro y micro, se identifico el papel que ha cumplido la normativa respecto al desarrollo de estos proyectos, en la escala macro a través de sus exigencias obligatorias y de la posibilidad de traslado, y en la escala micro, respecto a la ubicación de las viviendas en el diseño urbano del proyecto.
- En el caso de la ZRE-1, al no existir exigencias obligatorias nacionales para uso VIS cuando se ejecutó el proyecto, estas se edificaron con ordenanzas locales, las cuales no fueron cumplidas en su totalidad, reduciendo la cantidad de aportes en la zona, efecto que derivó en la dependencia de equipamiento externo para el área de estudio, así mismo, la ubicación de la ZRE-1 en un sector alejado del sistema vial metropolitano, dificultó en un primer momento su integración con el resto de la ciudad.
- Al analizar la normativa peruana a nivel macro, y la normativa de Lima a nivel micro, en las cuales no existió la obligación de uso VIS (sin embargo si desarrolló VIS parcialmente) en el proceso de ejecución de la ZRE-1, y sumado a ello el no cumplimiento de la normativa relacionado a la cantidad de aportes establecidos, derivó en el mismo resultado que la normativa colombiana que si exige porcentajes obligatorios de VIS/VIP, encontrándose espacios diferenciados, a partir de la localización de estas viviendas con su entorno. Lo que demuestra como las normas de planeación, en todos los niveles forman parte de la configuración de las ciudades y los efectos que se puedan dar en ella, por ejemplo, el proceso de segregación que se ha estudiado en el presente TFM.
- El análisis efectuado de manera Macro y Micro mostraron las diferencias entre ambos casos de estudio, identificando espacios y subespacios diferenciados, que nos dan índices de una posible segregación.
- El escenario exploratorio normativo en la ZRE-1, si bien se aplicó de forma referencial, ha servido esencialmente para establecer que con la normativa actual el modelo de ejecución de viviendas de interés social podría haber cautelado el interés público, y se hubiera logrado tener una habitabilidad interna y externa, reflejados en mayor cantidad de aportes. Esto vinculado a que la normativa actual de Perú propone la aplicación de políticas para lograr un confort y calidad de vida mediante la habitabilidad interna y externa. Normativa que podría coadyuvar a mejorar las condiciones de los ciudadanos.

4. Transferencia de lecciones aplicables

Para el caso de la VIS en el Perú, actualmente estos no se enmarcan en un instrumento de Planificación urbana, se ejecutan aisladamente por desarrolladores inmobiliarios, y el estado otorga subsidios de manera directa e indirecta sin restricciones. Contrariamente a Colombia que se caracteriza por tener una normativa en cascada, partiendo de su Ley de Desarrollo Territorial, Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Zonales, y Planes Parciales articulados y secuenciales. En ese sentido, es importante que, en el Perú, se pueda culminar la normativa referida a la Vivienda de Interés Social, desde las exigencias y los procedimientos técnicos y regulatorios para desarrollarla.

Asimismo, el contexto de la economía peruana es predominantemente informal, sin embargo, tenemos un modelo que se basa en el acceso a la vivienda principalmente mediante el crédito

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

hipotecario, desde ahí ya se tiene una falla estructural, debido a que el gran conjunto de nuestra ciudad no está dentro del sistema bancario como tal, es por ello que una transferencia aplicable para el caso de Perú es que existan esas restricciones tal como se plantea en la normativa de Bogotá, para que no ocurra el proceso de desplazamiento donde sectores con mayor capacidad adquisitiva compren viviendas, con subsidios que estaban destinados a los sectores más bajos.

Por otro lado, la ZRE Collique surgió como estrategia para cubrir el déficit de vivienda, en una ciudad sin áreas para la expansión urbana, estrategia que se orientó a la identificación de áreas en desuso con potencial dentro de la ciudad, para realizar proyectos de renovación urbana. En el caso de Colombia se podría identificar estos espacios que coadyuven a la necesidad de demanda de vivienda en su país.

Aunque existan diferencias normativas en ambos proyectos, la importancia de ambos es transformar los actuales patrones de urbanización y vivienda que generen modelos sostenibles de ocupación del territorio. Por lo que se debe promover desarrollos urbanos integrales que incluyan vivienda multifamiliar, conjuntos residenciales y/o unifamiliar para los estratos socioeconómicos de menores ingresos.

5. Propuesta

Las normas anteriores a la ley N° 31313, se enfocan en la asistencia del estado a través del Crédito Mi Vivienda o a través de políticas de subsidio como Techo Propio. La forma en cómo se define la VIS está enfocada en estos dos tipos de subsidios. La Ley N° 31313 trato de alejarse del modelo de la Ley del BFH y la ley 29090, que van alineados a este aspecto.

Una alternativa para la identificación de la VIS es que no esté vinculada solo a los subsidios, sino también desde la perspectiva regulatoria, que se genere VIS a través de los Instrumentos de gestión del suelo; es decir todo aquello que tuviera cierta promoción o intervención del estado a través de instrumentos regulatorios, también se entendieran como VIS. Abrir este abanico es importante porque permite que el esfuerzo no solo se centré en Nuevo Crédito Mi Vivienda y Techo Propio, sino también en los demás instrumentos como reajuste de suelo, integración inmobiliaria, fideicomiso de tierras, UGUS, etc., y todos los mecanismos de compensación, como los bonos edificatorios, DAET, todos estos instrumentos permitirían una generación de VIS.

En ese sentido, como ya se mencionó el modelo que se ha optado para la generación de la VIS en ambos países, es en gran parte los subsidios, y se ha optado por un modelo de generación de propiedad horizontal. El inconveniente con ellos es que es una forma de propiedad muy costosa, que necesita mucha inversión para la edificación, generalmente se tienen edificios densos de 15 a 20 pisos, y se requiere de una alta especialización, y de una inmobiliaria que cumpla con todas las existencias regulatorias. No se genera VIS a través de otros modelos que sean distintos a la propiedad horizontal, esto también genera una segregación para el acceso a la VIS. Por lo que, se debería buscar otros mecanismos que vayan hacia un crecimiento espacial ordenado, pero con una menor densificación y construcción de edificaciones más pequeñas con asistencia técnica a través de la mano de obra. Por ejemplo, se debe fortalecer las modalidades de promoción de la vivienda social en la vivienda progresiva y la vivienda de alquiler.

Con la vivienda progresiva plantear mecanismos para mejorar la calidad de la construcción y fomentar la densificación progresiva, incrementando de esta manera la oferta de viviendas adecuadas. Los procesos de formalización y de construcción se den con la debida asistencia técnica, con la finalidad de garantizar la seguridad de los habitantes, y esta asistencia técnica debe ser un requisito esencial para acceder a programas, subsidios o financiamiento.

Con la vivienda de alquiler, se deben incluir modalidades de productos en viviendas existentes, y también mecanismos de promoción, como la remodelación o ampliación de viviendas

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

unifamiliares hasta la construcción de multifamiliares o conjuntos residenciales; incorporando mecanismos de certificación y fiscalización para garantizar que las viviendas de alquiler cumplan con los estándares mínimos de seguridad y habitabilidad.

Finalmente, para que la oferta formal surja efecto, se necesita acompañar la política con incentivos tributarios y normativos adecuados, e incentivar a la demanda con subsidios focalizados.

6. Conclusiones

Expuestas las líneas conceptuales que sustentan este trabajo, se procede a compilar las conclusiones de los apartados precedentes.

Primera: De la Dimensión Normativa

- En el caso de Lago de Torcas, la posibilidad de que los desarrolladores pueden trasladar las obligaciones VIS, en otros proyectos del mismo urbanizador dentro de Ciudad Lagos de Torca, podría generar una segregación socioespacial en la escala Macro, ya que se podría acumular las VIP y VIS en un solo sector (PP) de Lagos de Torca.
- El PP El otoño, al cumplir la normativa Local sobre las exigencias obligatorias de VIS y VIP, ha localizado estas viviendas en las periferias del mismo proyecto, generando espacios diferenciados con indicios de segregación socioespacial.
- En el caso de la ZRE-1, cuando se desarrolló este proyecto no existían exigencias obligatorias para uso VIS, estas se edificaron con ordenanzas locales, y estas ordenanzas no fueron cumplidas en su totalidad, reduciendo la cantidad de aportes en la zona, efecto que derivó en la dependencia de equipamiento externo para el área de estudio.
- En la normativa peruana y colombiana se reconoce la autonomía municipal para decidir el criterio de localización de la vivienda de interés social y los parámetros urbanísticos y edificatorios para su desarrollo. Por lo que, las normativas urbanísticas deben coadyuvar a configurar el desarrollo urbano y sus impactos en términos de equidad y accesibilidad.
- El gobierno a través del planeamiento urbano y la normativa urbanística tiene dos tareas. La primera es tratar de reducir la brecha entre ricos y pobres. Y la segunda, buscar que haya mezcla socioeconómica en el espacio.
- Los instrumentos técnicos normativos que se usen para implementar la vivienda de interés social deben responder eficazmente a la calidad de la unidad inmobiliaria y a la calidad de sus servicios urbanos.
- En el Perú existen muchos desafíos y retos desde el punto de vista jurídico, pues se requiere un mayor desarrollo y sistematización y ordenación de los principios jurídicos y contenidos normativos que apunten a un desarrollo urbano sostenible y reducción de la segregación socioespacial.

Segundo: De la Dimensión Espacial

- El análisis efectuado de manera Macro y Micro en ambos casos de estudio, identifico espacios y subespacios diferenciados, que nos dan indicios de una posible segregación.
- El suelo que tiene un mayor valor a nivel de localización va a generar una exclusión necesaria, es la forma como se comporta el mercado, al ser el suelo un bien escaso, se va a producir esta segregación; el tema principal es establecer cómo a través de la intervención regulatoria, se mitiguen los efectos de este proceso de segregación.

Tercero: Del Escenario Normativo Exploratorio

- El escenario normativo de la ZRE-1 de forma exploratoria ha establecido que, con la normativa actual, el modelo de ejecución de viviendas de interés social podría haber

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

cautelado el interés público, y se hubiera logrado tener una habitabilidad interna y externa, reflejados en mayor cantidad de aportes y en una mezcla social.

Cuarto: En general

- En ambos proyectos se han denotado indicios de segregación socioespacial, ya sea por la normativa utilizada para el desarrollo de estos proyectos o por la distribución espacial de las viviendas en estas áreas. Para minimizar ello, se deben plantear otros mecanismos alternativos de promoción de la vivienda de interés social.

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

Referencias bibliográficas

Acosta, C. (2024). Vivienda Inclusiva en la regulación urbanística de América Latina: ¿un destino sin guardianes? En M. Lora-Tamayo Vallvé, A. Azuela, L. Parejo Alfonso, V. Carvalho Pinto, H. Petrelli, C. Castro Casas, . . . M. Vaquer Caballería, *El derecho territorial y urbano en Latinoamérica, una aproximación* (págs. 171-193). Valencia: tirant lo blanch.

Bosch Meda, J. (2015). La Zonificación inclusiva en América Latina. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol 47, n°183, pp. 89-106. Obtenido de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76396>

Castañeda Morales, L. (2017). *Impactos y alcances del mecanismo de gestión de equipamiento y servicios públicos en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte de Bogotá, Colombia*. En XXII Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Madrid, España.

Cristina Rojas E, M., Carrascal E. , R., & Caballero P., Y. (2019). *Mecanismos y estrategias de política de suelo y vivienda para la inclusión social. Caso de estudio Bogota D.C., periodo 2000 - 2015*. Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy, Bogotá. Obtenido de https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/rojas_wp19mr1sp_0.pdf

Documento Técnico de Soporte - DTS. (19 de 12 de 2017). *Plan Parcial N°7 "El Otoño", Ciudad Lagos de Torca Decreto 088 del 2017*. Bogotá, Colombia Bogotá. Obtenido de https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/191230_dts_p.p_el_otono_f.pdf

Fernández - Maldonado, A. M. (2019). Desempacando la caja negra de la planificación peruana. *Planning Practice & Research* , 34 (4), pp. 368-386. doi:<https://doi.org/10.1080/02697459.2019.1618596>

Goytia, C., & Heikkila , E. (2022). *A global perspective on land use regulations and housing outcomes*. Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy.

Gutiérrez López, J. A., Nieto Martínez, H. D., & Quenguan López, L. F. (2022). Modelo de estratificación como generador de Segregación en Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*, 32 (I), pp. 191-204. doi:<https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n1.87760>

Lens, M. C., & Monkkonen, P. (2015). ¿Las regulaciones estrictas sobre el uso de la tierra que las áreas metropolitanas estén más segregadas por ingresos? *Revista de la Asociación Americana de Planificación*, pp. 6-21. Obtenido de <https://doi.org/10.1080/01944363.2015.1111163>

Linares, S. (2012). Análisis y modelización de la segregación Socioespacial en ciudades bonaerenses mediante Sistemas de Información Geográfica: Pergamino, Olavarria y tandil (1991-2001). *Revista Geográfica de Valparaíso*. Vol N°45, 03-22. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/242650530_Analisis_y_modelizacion_de_la_segrecacion_socioespacial_en_ciudades_medias_bonaerenses_mediante_Sistemas_de_Informacion_Geografica_Pergamino_Olavarria_y_Tandil_1991-2001

¿Planeamiento para la integración o la segregación? Factores incidentes en dos casos de estudio: Plan Parcial El Otoño (Bogotá), y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1)– Ex escuela de Aviación Civil del Perú, Collique (Lima)

López Martínez, A., & Ceballo Mina, O. (2021). Socioeconomic Residential Segregation an Income Inequality in Bogotá: An Analysis Based on Census Data of 2005. En *Urban Socio - Economic Segregation and Income Inequality* (págs. 433-450). Bogotá: Board.

López Martínez, A., Muñoz Arroyave, E. A., & Espinosa Rico, M. A. (2024). Vivienda social para la población desplazada y segregación residencial en Ibagué, Colombia. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 44(1), pp 173-90. doi:<https://doi.org/10.5209/aguc.94208>

Pereyra, O. (2006). Forma Urbana y segregación residencial en Lima. *Debates en Sociología*, (31), pp. 69-106. doi:<https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.200601.004>

Roca, M. (2012). Segregación Social: La Distribución y construcción espacial en Lima Metropolitana. *Espacio y Desarrollo*, (24), pp. 119-134. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/7588>

Sabatini, F. (2006). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. doi:<https://doi.org/10.18235/0009848>

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)*, Vol. 34, n.103, pp. 5-26. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>

Velásquez Higueta, C. M. (2012). Vivienda social y ordenamiento territorial en Medellín durante el periodo 2006-2011. Pasos hacia la segregación residencial socioeconómica. *Territorios*, núm. 27, pp. 181-197. doi:<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35725869004>

Listado de abreviaturas

VIS	Vivienda de Interés Social
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
ZRE	Zona de Reglamentación Especial
PP	Plan Parcial
DS	Decreto Supremo
SMLMV	Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes
POZ	Plan de Ordenamiento Zonal
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
DTS	Documento Técnico de Soporte
TFM	Trabajo Final de Máster
BFH	Bono Familiar Habitacional
BBP	Bono del Buen Pagador
DL	Decreto Legislativo
VISTP	Vivienda de Interés Social Tipo Prioritario
NO VIS	No es Vivienda de Interés Social
UGU	Unidad de Gestión Urbanística
DAET	Derechos Adicionales de Edificación Transferibles