

El crecimiento urbano acelerado de Bogotá, sumado a las dificultades de acceso al suelo por escasez y por costo, constituyen un problema de carácter público que requiere atención y respuesta por parte del Estado.

El fenómeno de escasez de suelo disponible en medio de un modelo de libre mercado inmobiliario conlleva a que su precio se eleve, especialmente en áreas céntricas de la ciudad, por causa de las dinámicas económicas que se generan alrededor de la conectividad como vías, comunicaciones y redes entre otros. Por lo tanto, la demanda (tanto gobierno como población) se ha trasladado hacia la periferia de las ciudades, provocando fenómenos de segregación y exclusión para la población de escasos recursos.

Las fallas en la respuesta gubernamental para ofrecer vivienda a la población con menores recursos, así como la financiación insuficiente y fragmentada, conllevan al creciente déficit cuantitativo de vivienda. Esta situación sumada a la ausencia de dispositivos de control aumenta las condiciones que favorecen el surgimiento de procesos ilegales de urbanización y urbanizadores piratas, lo que ocasiona mayor exclusión y vulnerabilidad social.

El proceso de habilitación de tierras y gestión del suelo en Colombia es responsabilidad de las entidades estatales y se encuentra ligado a la posibilidad de desarrollar proyectos urbanos integrales. Es decir, aquellos que generan soluciones habitacionales e incluyen el suministro de servicios públicos, educación, y zonas recreativas, y mejoran la calidad de vida de la población. Si bien de esta manera se contrarresta la consolidación de un modelo de ciudad excluyente y segregada, este proceso enfrenta una serie de obstáculos técnicos, administrativos, y normativos; pero *su mayor dificultad radica en la creación de una política de suelo que vincule las políticas de vivienda con una visión a largo plazo que oriente el desarrollo ordenado de las ciudades.*

Existen varias razones por las cuales la naturaleza propia del urbanismo genera inequidades. En primer

lugar, es necesario tener en cuenta las tensiones entre apropiación y uso del suelo generadas por su localización única y específica. En segundo lugar, las características de un mercado distorsionado, producido por la escasa regulación en medio de una economía de libre mercado. Y en tercer lugar, existen casos en que la normatividad de un proyecto dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) beneficia a unos sectores de la población más que a otros, o puede afectar drásticamente a unos para lograr beneficios colectivos en una comunidad más extensa.

A partir del análisis de esta problemática se pueden identificar algunos factores que apuntan hacia la necesidad de mejorar los procesos de planificación y gestión urbana, especialmente las deficiencias que se evidencian en la regularización de la titularidad de tierras públicas y privadas. Esto sumado a la ausencia de una política de creación de bancos de tierras en áreas urbanas, que conlleva a una gestión pública no integral, y en muchos casos ineficiente, en los procesos de compra y habilitación de tierras.

En este contexto surge la necesidad de generar distintos mecanismos de intervención pública que permitan a autoridades gubernamentales dar respuesta a la problemática habitacional, promoviendo acciones que optimicen la aplicación de instrumentos de gestión del suelo; estos son elementos *sine qua non* de cualquier política habitacional y *componentes claves de la planeación urbana y regional*. Sin embargo, más allá de mejorar los instrumentos actuales o plantear nuevos instrumentos de gestión del suelo, es necesario reflexionar sobre otros aspectos. Por ejemplo, *su naturaleza*, o como articular la política pública de suelos como parte de una política pública de vivienda que este orientada a las categorías de población de bajos ingresos. Asimismo, es fundamental idear soluciones integrales que respondan a un enfoque amplio y no parcial o inmediatista sobre la política de vivienda del país

CÉSAR AUGUSTO GARCÍA-UBAQUE
Director