

MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS EN
BUENAVENTURA-VALLE

Presentado por:

DARLYNG VEGA PANAMEÑO
KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA

Universidad Santo Tomas de Aquino
Facultad de Ingeniería
Gestión Territorial y Avalúos
Bogotá D.C
2016

MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS EN
BUENAVENTURA-VALLE

Presentado por:

Arq. DARLYNG VEGA PANAMEÑO
Arq. KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN
GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Docente Asesor:
INGENIERO GERARDO URREA

Universidad Santo Tomas de Aquino
Facultad de Ingeniería
Gestión Territorial y Avalúos
Bogotá D.C
2016

CONTENIDO

	Pág.
1. INTRODUCCIÓN.....	9
2. OBJETIVOS.....	111
2.1 OBJETIVO GENERAL.....	111
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	111
3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	122
3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	122
3.2 JUSTIFICACIÓN.....	13
4. METODOLOGÍA	15
5. CONTEXTO GENERAL DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS.....	32
COMPONENTE AMBIENTAL.....	35
COMPONENTE NORMATIVO.....	36
6. ANALISIS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO.....	41
7. FORMULACIÓN DEL PROYECTO.....	47
8. CRONOGRAMA	57
9. CONCLUSIONES.....	58
10. BIBLIOGRAFIA.....	60

LISTA DE ANEXOS

	Pág
Anexo A. Plano áreas de Actividad POT Buenaventura	63
Anexo B. Plano usos del suelo Acuerdo 3 de 2001	64
Anexo C. Plano del Plan vial Acuerdo 3 de 2001	65
Anexo D. Plano de Zonas de Protección Ambiental Acuerdo 3 de 2001	66

GLOSARIO

Asentamientos: lugar donde se establece una persona, grupo o comunidad, con el objetivo de suplir sus necesidades. Estos pueden ser formales o informales.

Barrios: sitios delimitados con identidad propia de una ciudad, pueden hacer parte de la ciudad formal o informal. Su origen puede ser decisión administrativa o en casos de ciudades informales concebidos bajo la iniciativa del sentido común de la comunidad.

Ciudad informal: lugar con asentamientos espontáneos que no han sido planificados por el Estado.

Ciudad formal: asentamientos urbanos planificados y establecidos a partir de las normas gubernamentales, en los cuales se presenta la informalidad.

Espacio público: es el espacio de la comunidad, de todos y cada uno de los ciudadanos. Es el sitio abierto de libre desplazamiento donde se pueden realizar diversas actividades que ayudan a consolidar la conciencia ciudadana a partir del respeto por el otro y de sí mismo. El espacio público le da vida a la ciudad.

Gestión Territorial: se refiere a la tarea de llevar a cabo acciones o actividades que promuevan un uso sustentable del territorio.

Infraestructura: es la base material de la sociedad que determina la estructura social, el desarrollo y cambio social. Un ejemplo de ello son los servicios de acueducto, alcantarillado, grandes construcciones de puentes, vías, viaductos, entre otros.

Mejoramiento Integral: Es la forma de mejorar la calidad de vida de la población ubicada en zonas deterioradas o informales de la ciudad, mediante intervenciones relacionadas con infraestructura de servicios públicos, malla vial, espacios recreativos, equipamientos etc. Dirigidas a complementar su urbanismo y garantizar el bienestar de una comunidad.

POT: Plan de ordenamiento Territorial; herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio.

Renovación urbana: hace referencia a la renovación de edificios tales como equipamientos e infraestructuras de la ciudad o grandes sectores de un territorio necesario a consecuencia de su envejecimiento o usos inadecuados de los espacios y en la búsqueda de adaptarla a nuevos ambientes y actividades demandadas.

Sostenibilidad: Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades. Es hacer buen uso de los recursos que el ambiente nos brinda. Es cuidar, preservar.

Vivienda: edificación que construyen las personas con el fin de refugiarse de las inclemencias del clima y consolidar un hogar.

Bajamar: Nivel más bajo que alcanza el agua del mar durante la marea baja.

Palafito: Vivienda propia de civilizaciones primitivas, construida sobre estacas de madera, normalmente dentro de un lago o un río

RESUMEN

El barrio San Francisco de Asís se inicia en el año 1962, a partir de una INVASION con el propósito de suplir la necesidad de vivienda de un grupo de personas de diferentes lugares de la Costa Pacífica.

Con el mejoramiento Integral de este barrio se pretende mejorar la calidad espacial de los moradores del sector y poner en práctica una función social que hace parte activa de la gestión que se debe hacer en el territorio.

En cuanto al desarrollo de este proyecto se contemplan cuatro fases:

- I. Identificación: se realiza visita ocular al predio para determinar si el barrio cumple con las características específicas que deben ser tenidas en cuenta para la realización del MIB (zonas precarias, viviendas en riesgo, carencia de espacio público etc.) En esta fase se recopila toda la información pertinente, se realizan encuestas, entrevistas a la población se estudia la viabilidad del proyecto (Normatividad).
- II. Planificación de la intervención: de acuerdo los resultados obtenidos se plantea cuáles son los pasos a seguir estableciendo los escenarios de mejoramiento, reasentamientos y/o reubicación, áreas disponibles para el reordenamiento urbano.
- III. Gestión: el Artículo 90 del POT de Buenaventura determina Acciones estratégicas para el cumplimiento de los objetivos indicados. “El Municipio de Buenaventura con el apoyo de la Gobernación del Valle gestionará ante el Ministerio de Desarrollo Económico, el INURBE y la Cooperación Internacional la reubicación de comunidades que se encuentren en zonas de amenaza y/o riesgo no mitigable en áreas de Terrenos de Bajamar y de protección de quebradas”. Se determina fuente de financiación como componente prioritario a través de Convenios Urbanísticos entre el Distrito y Otras Organizaciones Gubernamentales y/o privadas y las condiciones del

asentamiento; para la gestión del suelo de tipo urbanístico se propone la cooperación entre participantes.

- IV. Ejecución: coordinación de las distintas actividades en las intervenciones del sector junto con la participación de la comunidad.

En el desarrollo del trabajo nos encontraremos con información capturada in situ que refleja la necesidad de los moradores del barrio que confirma que para tener éxito en la gestión territorial se debe garantizar la participación ciudadana ya que la comunidad es parte activa y juega el papel más importante en el desarrollo espacial de los asentamientos populares urbanos.

PALABRAS CLAVE: Gestión Territorial, Mejoramiento Integral, Ciudad Informal, Asentamientos, Espacio Público,

1. INTRODUCCIÓN

Con el proyecto denominado Mejoramiento Integral de Barrio se busca mejorar las condiciones de vida de la población que habita en el barrio San Francisco de Asís.

Mediante el proceso de renovación del entorno que ocupan, se reubicaran las viviendas que estén asentadas en zonas de riesgo o en inmediaciones al estero San Antonio y Amazonas, con el fin de recuperar esta franja que es de protección ambiental.

Con la reubicación de las viviendas se transformará el aspecto físico de la casa. Debido a que las actuales están edificadas en madera y aunque es un material ecológico que se adapta a las condiciones climáticas, la idea es construirlas en ladrillo. Este es un material de mayor resistencia y soporta mejor efectos como incendios o temblores. Adicional a esto aumenta el valor de la construcción condición que junto con la adecuación del espacio público, la regularidad en la tenencia de la tierra y el saneamiento en la infraestructura de servicios puede generar cambios a favor en el mercado inmobiliario.

Para llevar a cabo la gestión del proyecto se buscaron las diferentes entidades del sector público y privado que ayudan a que este tipo de intervenciones tengan el alcance planeado. En este sentido, y teniendo en cuenta el tema sobre el cual se especializa cada entidad, se contempla trabajar de la siguiente manera:

Planeación Distrital: será el ente rector encargado de guiar y dar viabilidad a la elaboración del proyecto.

Con la Dirección Técnica de Vivienda se trabajaría la transferencia del derecho de propiedad y legalidad de los terrenos; ya que en este sector solo se construyen mejoras en terreno ajeno y la asignación de la vivienda nueva.

Con la Sociedad de Acueducto y Alcantarillado de Buenaventura SAAB, se trabajaría todo lo relacionado con la conexión y medición del recurso hídrico y la recolección de residuos líquidos.

La Secretaría de Infraestructura Vial, sería la encargada de la pavimentación de la malla vial en la zona de estudio.

Con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se trabajará en la determinación del valor del suelo en el sector.

La Empresa de Energía del Pacífico EPSA: encargado de proveer el servicio eléctrico.

Con la gestión realizada en comunión con las entidades que hacen parte del sector público y privado se espera lograr contribuir al mejoramiento de la estructura social, física y económica del barrio San Francisco de Asís que sirva de referencia para la intervención de otros barrios del casco urbano que componen el Distrito.

Una vez obtenido este alcance se reforzará el compromiso que se debe tener a la hora de proponer un tema que vaya en función de resolver los diferentes conflictos que se presentan en las administraciones gubernamentales, alimentando así nuestro crecimiento profesional y creando un gran campo de acción al promover el uso racional del suelo garantizando el cumplimiento de la norma.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar una propuesta de mejoramiento integral para el barrio San Francisco de Asís en coordinación con las diferentes dependencias de la Administración Distrital; tales como: Planeación, Dirección Técnica de Vivienda, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entre otras, con el fin de contribuir al crecimiento ordenado de la ciudad, la valorización del suelo del sector y mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1.** Estimular a las juntas de acción comunal con capacitaciones de organización social y desarrollo comunitario auto sostenido del barrio.
- 2.** Crear grupos temáticos dentro de la comunidad para lograr la participación comunitaria en la solución de los problemas barriales.
- 3.** Analizar la forma en que los habitantes del sector se apropian del espacio, para de esta manera plantear propuestas que no rompan con la cotidianidad de la vida social.

3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

El barrio San Francisco de Asís ha crecido en un contexto de urbanización acelerada donde surgen los asentamientos informales en los cuales las familias carecen de títulos de propiedad, accesos viales, servicios básicos, todo esto en consecuencia a los de desplazamientos generados por las olas de violencia que se viven en la zona rural del Distrito obligando a la población a vivir en la informalidad y de manera precaria en las diferentes zonas del casco urbano de la ciudad puerto.

Estos asentamientos por la falta de espacio público, necesidades básicas insatisfechas y hacinamiento, no cuentan con licencias municipales, puesto que la creciente demanda habitacional conformada en su mayoría por familias de menores recursos, está superando la capacidad de respuesta del municipio para ofrecer tierras urbanizables o viviendas con servicios públicos que sean asequibles para sus habitantes.

En atención a esta situación, se deben gestionar programas como el Mejoramiento Integral de Barrios para estas zonas con el fin de mejorar el vivir de la población que habita estos sectores.

3.2 JUSTIFICACIÓN

Los asentamientos informales se desarrollan como respuesta a la necesidad económica y de vivienda de una comunidad que vio en el sitio la posibilidad de establecer una vida familiar y en sociedad a pesar de las problemáticas de tipo social, ambiental y de seguridad que se puedan encontrar.

La Gestión Territorial permite construir desde la aplicación de los diferentes programas de intervención territorial en este caso un Mejoramiento Integral de Barrio, espacios para el buen vivir en el bien común, por tanto la Administración Pública debe poder direccionar y articular lo que está dentro del territorio, sin dañar el medio en que habitan de tal forma que contribuya al cambio en pro de mejorar su estructura.

Es en este sentido que los Mejoramientos integrales “son programas que buscan reducir los desequilibrios y la segregación territorial sociocultural, socioeconómica y ambiental de los asentamientos humanos urbanos y rurales, que cuentan con altos niveles de marginalidad social y precariedad en las condiciones de la vivienda y el entorno”.

El barrio SAN FRANCISCO DE ASIS al igual que muchos de la ciudad puerto, se han originado por medio de la invasión, factor por el cual es importante analizarlo desde el punto de vista social, jurídico y físico ; y a partir de allí ver las problemáticas y potencialidades que este puede tener sin llegar a soluciones extremas que afecten la cotidianidad de la población, sino partir de lo existente, ver las posibilidades que tiene el barrio a través de sus cualidades para de esta forma complementarlos y potencializar la memoria colectiva y valores que hayan en el sector.

La idea es impulsar y promover el proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios en el Barrio San Francisco de Asís para su crecimiento urbanístico y mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, ya que la tarea de nosotras como especialistas en gestión territorial y avalúos es realizar actividades con las que se pueda generar

un uso sustentable del espacio desde cualquier aspecto ya sea de vivienda, de recursos naturales y/o de lo urbanístico y con esto dar un mejor uso a las zonas del territorio.

Desde lo académico, la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos proporcionará el conocimiento para poder identificar cuáles son los problemas que se pueden generar en cada municipio o región de acuerdo a sus características y lograr tomar decisiones que favorezcan el Territorio.

De acuerdo a esto, determinamos como caso de estudio el barrio SAN FRANCISCO DE ASIS, el cual se encuentra ubicado en longitud $77^{\circ} 2' 8.75''$ y latitud $3^{\circ} 52' 25.81''$, en la comuna 7 del continente de la ciudad, cerca de los esteros Amazonas y San Antonio. Limita al norte con el barrio San Luis, al sur con los esteros Amazonas y San Antonio, al occidente con el barrio Kennedy y al oriente con el barrio Juan XXIII.

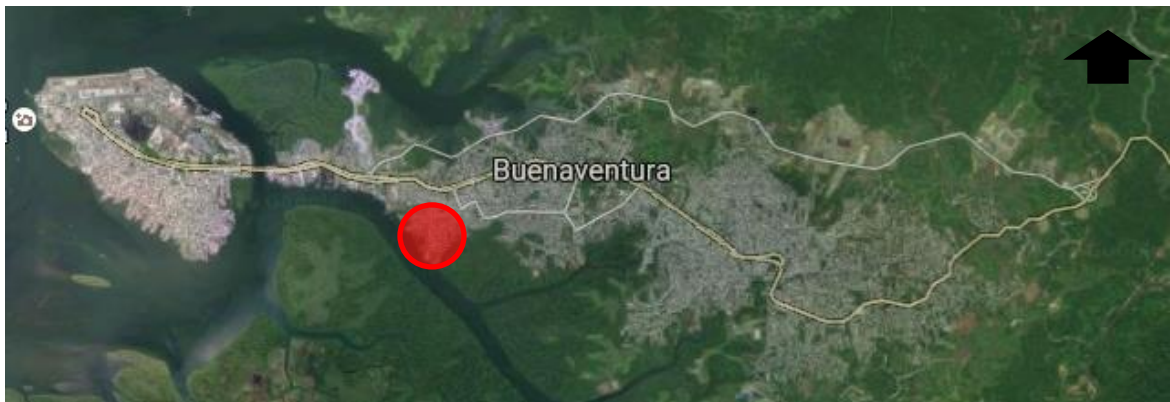



Imagen 1. Localización general de la zona de estudio

Fuente: Google Maps



Imagen 2. Localización zona de estudio

 Delimitación zona de estudio

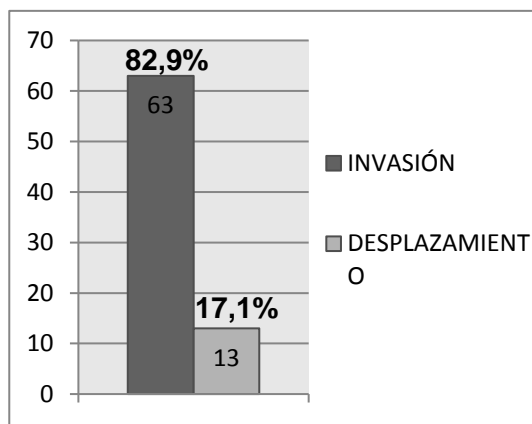
4. METODOLOGÍA

Con el objetivo de recolectar información primaria se realizaron encuestas a moradores del sector y entrevistas a diferentes funcionarios. También se consultaron fichas técnicas de vivienda y espacio público, como instrumento eficaz de recolección de información fundamental. Esto con el fin de obtener datos e información precisa relacionados con los procesos de urbanización no formal para las zonas de bajamar, formas de organización, aspectos socioculturales, ambientales, índices poblacionales, riesgos, convivencia, economía y núcleos familiares y así poder entender cuál es la participación de los diferentes agentes sociales (Estado, Comunidad e iniciativa privada) en el proceso de conformación y consolidación del barrio.

En el marco metodológico se toma una muestra de 76 viviendas del sector en las que se realizan encuestas que arrojan datos como un total de 416 personas que viven en las 76 viviendas encuestadas, dando un promedio de 5/6 habitantes por casa en las que se incluyen padres, hijos y nietos; se realiza en campo el conteo de las viviendas a reasentar y reubicar dentro del mismo sector, lo que arroja un total de 261 con las que se determina el tipo de vivienda a construir de acuerdo a materiales y cantidad de habitantes. Las 261 viviendas a reubicar y reasentar son de 1 y 2 pisos construidos. En el sector se identifica 1 cancha de uso múltiple que es el único sitio de recreación en el sector.

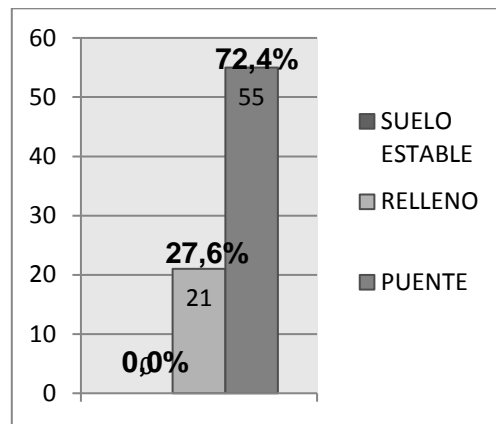
RESULTADOS DE ENCUESTA A LOS HABITANTES DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS

¿Cómo se dio el proceso de Urbanización del barrio?



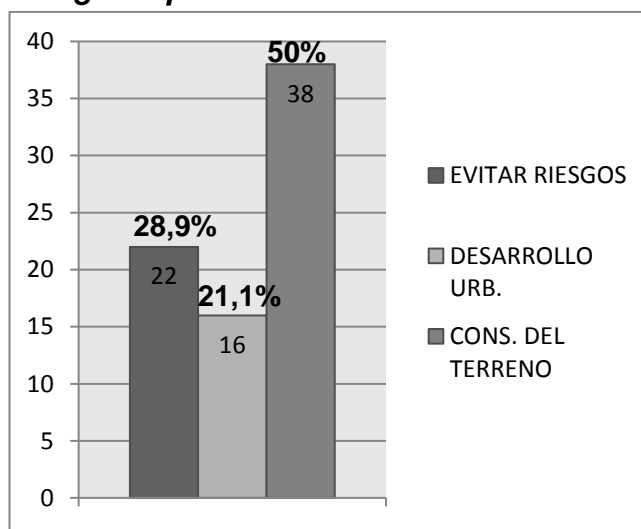
El **82,9%** dice que la urbanización del barrio fue por Invasión mientras que el **17,1%** dice que se generó por desplazamiento.

¿Cómo se dio el proceso de conformación del barrio?



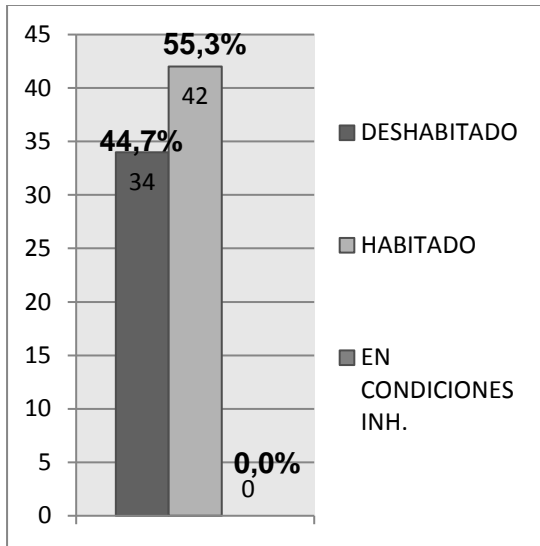
El **72,4%** dice que se conformó sobre puentes mientras que el **27,6%** dice que fue sobre rellenos.

¿Por qué se realizan los rellenos?



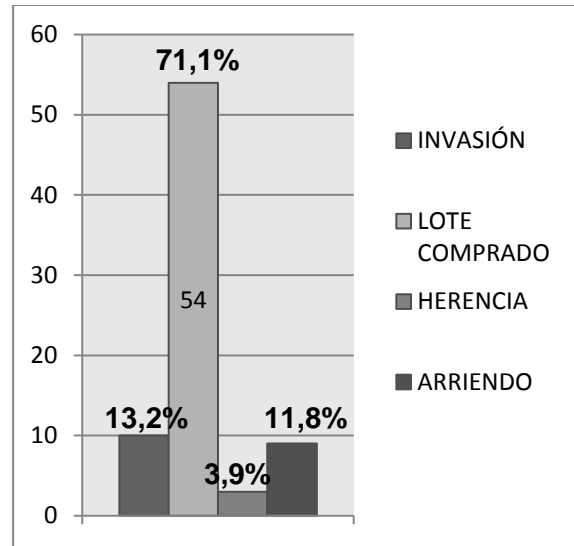
Según datos de la encuesta sobre ¿por qué se realizan los rellenos en las calles? El **50%** correspondiente a la mitad de la población encuestada dice que se realizan por consolidar el terreno, mientras que el **28,9%** afirma que por evitar riesgos y el **21,1%** restante argumenta que por generar desarrollo urbano.

¿Cómo se encontraba el territorio en el momento de su llegada?



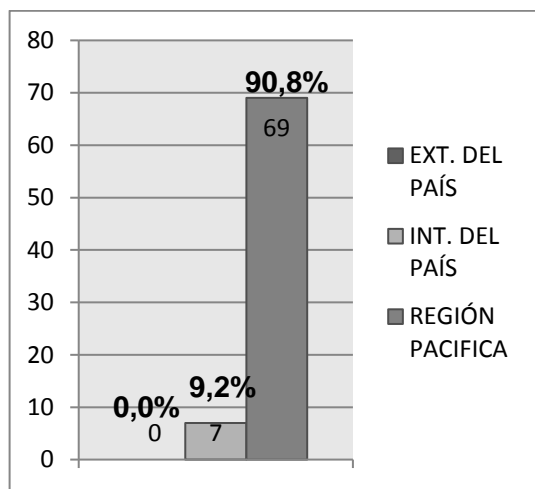
Según resultados de la encuesta dice que 42 personas correspondientes al 55,3% afirman que el territorio se encontraba habitado al momento de su asentamiento, mientras el 44,7% comenta que el espacio se hallaba deshabitado al momento de su llegada

¿Cómo hizo para habitarlo?

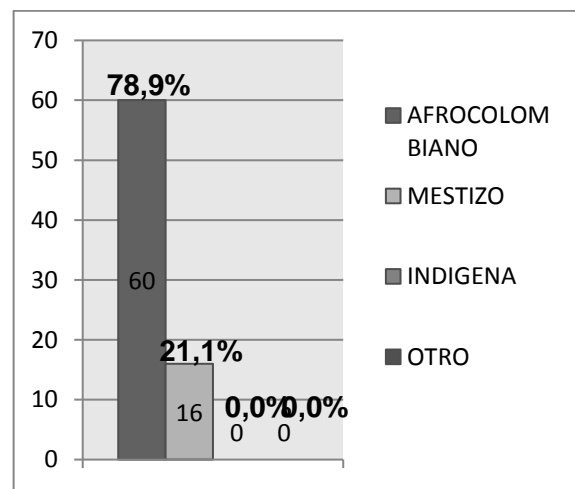


El 71,1% dice que se habitó por la compra de lotes, El 13,2% comenta que fue por invasión y 9 personas

¿Cuál es la procedencia de los colonos? ¿A qué grupo étnico pertenecen?

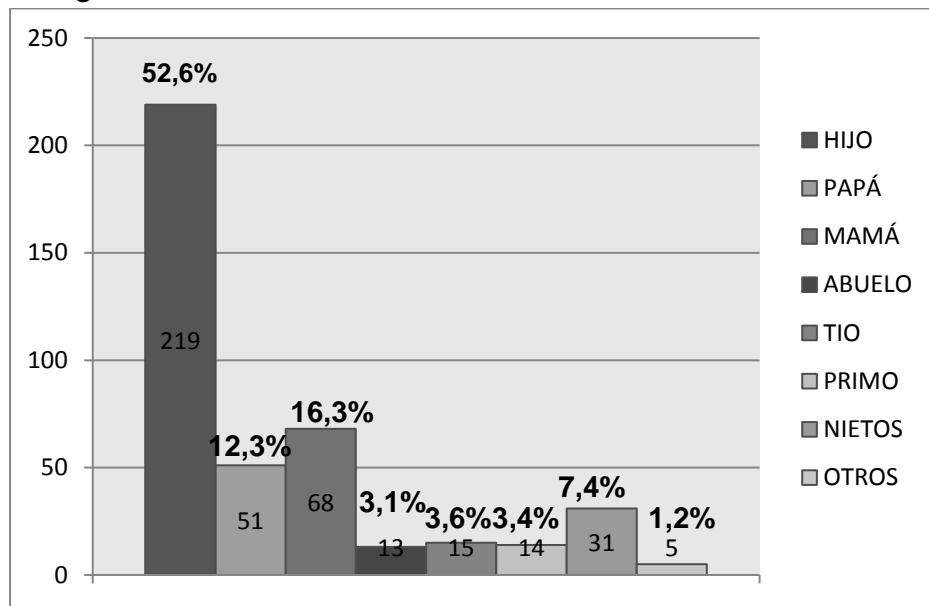


La procedencia de los colonos según cifras el 90,8% proviene de la Región Pacífica mientras que el 9,2% vienen del interior del



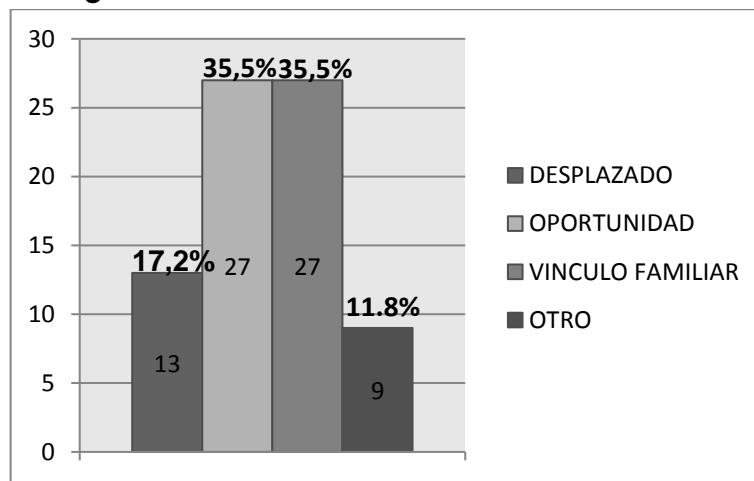
Según datos de la encuesta el 78,9% de la población son afro descendiente, mientras que el 21,1% restante son origen mestizo.

¿Conformación del núcleo familiar en las viviendas?



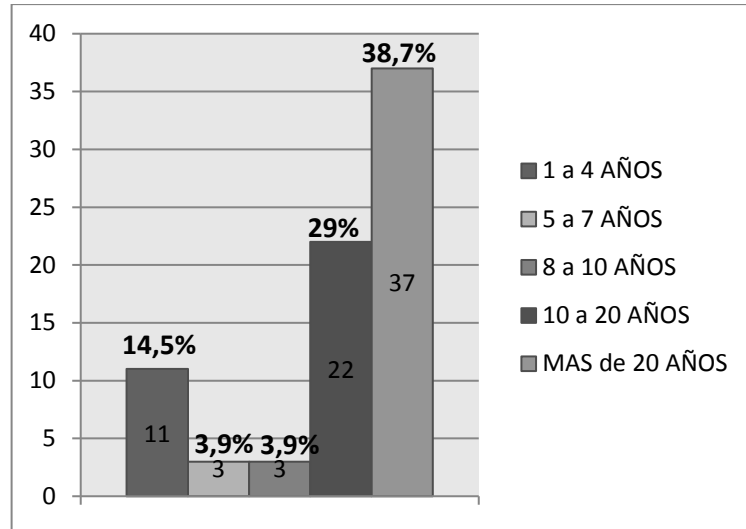
Según datos de la encuesta a las 76 viviendas, la componen un total de 416 personas, la cual nos dice que 216 de ellas son hijos correspondientes al **52,6%** del total encuestado. Le siguen en su orden 68 madres para un porcentaje del **16,3%**, 51 padres para el **12,3%**, 31 nietos para el **7,4%** y 47 personas repartidas entre abuelos, tíos, primos y otros que representan el **11,3%** restante.

¿Cuál es el motivo de su asentamiento?



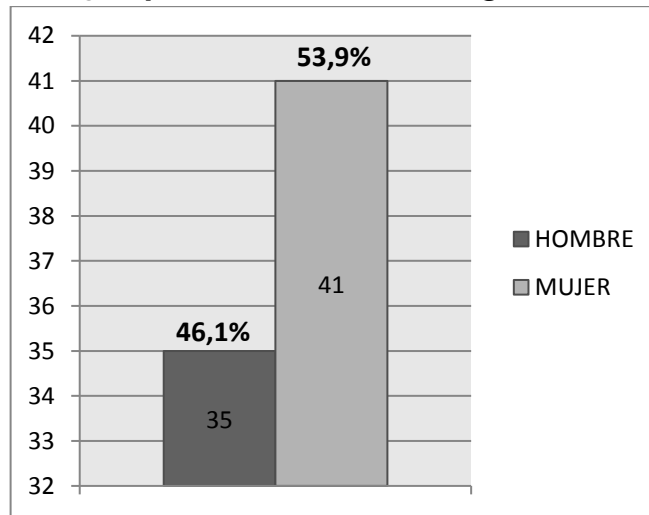
Según los datos recogidos acerca de la pregunta sobre cuál fue el motivo de su llegada al barrio el **35,5%** de las personas encuestadas respondieron que en búsqueda de una oportunidad al igual que por un vínculo familiar, el **17,2%** afirmó ser desplazado y el **11,8%** restante arribaron por circunstancias diferentes.

¿Cuánto tiempo lleva viviendo en el barrio?



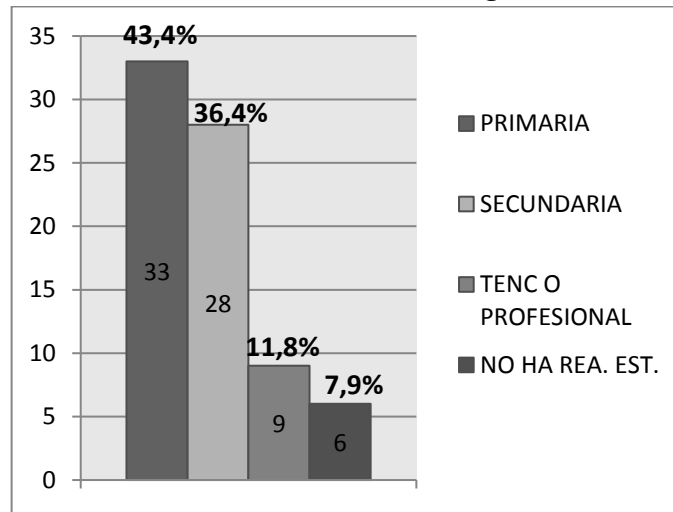
Datos arrojados por la encuesta nos dicen que el **38,7%** de la población habita el barrio hace más de 20 años, el **29%** de 10 a 20 años, el **14,5%** de 1 a 4 años y el **7,8%** restante lo habita entre 5 a 10 años.

¿La persona cabeza de hogar es?



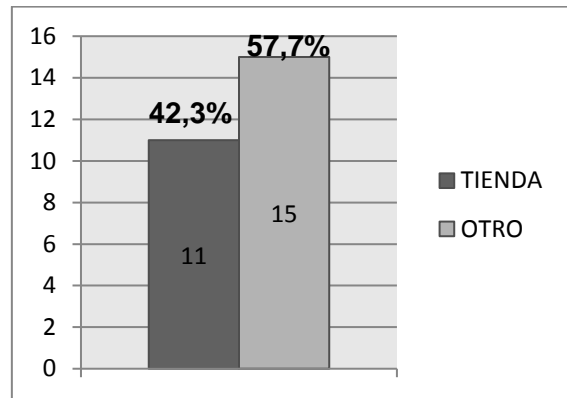
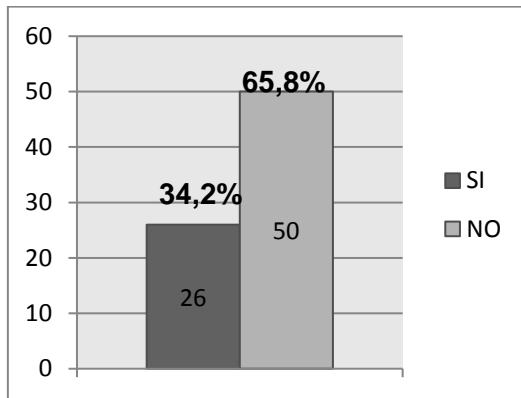
La persona cabeza de hogar según la encuesta nos dice que el **53,9%** son mujeres y el **46,1%** restante son hombres

¿Cuál es el nivel educativo de la Persona cabeza de hogar?

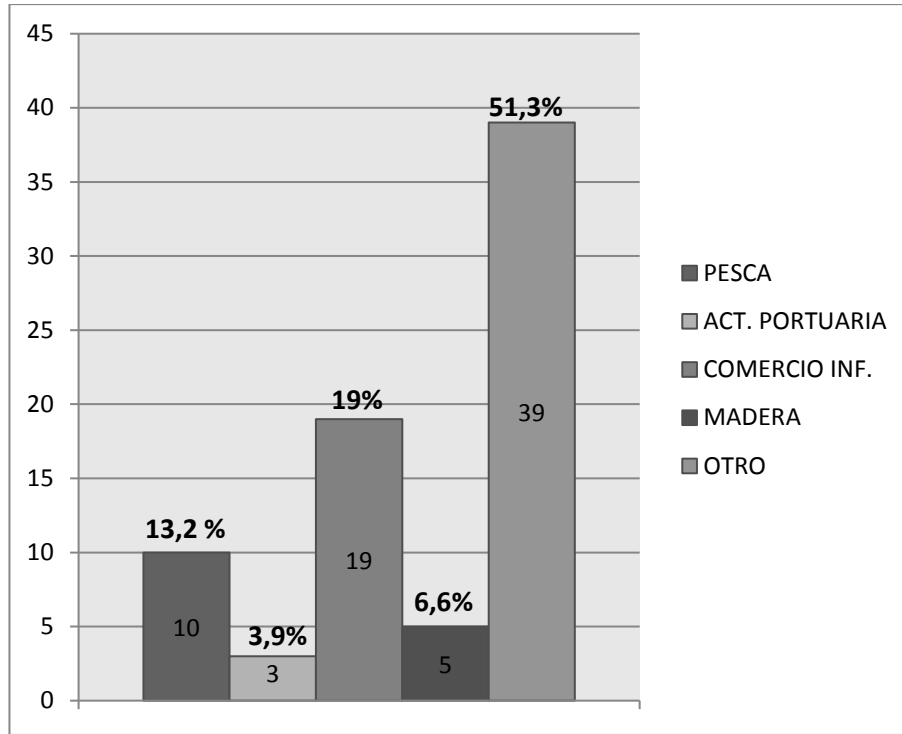


Según datos arrojados por la encuesta el **43,3%** de las personas cabezas de hogar su nivel educativo llega hasta primaria, el **36,4%** hasta secundaria, el **11,8%** posee estudios técnicos y el **7,9%** restante no ha realizado estudios.

¿Posee algún tipo de negocio en la vivienda? ¿Qué tipo de negocio tiene en la vivienda?

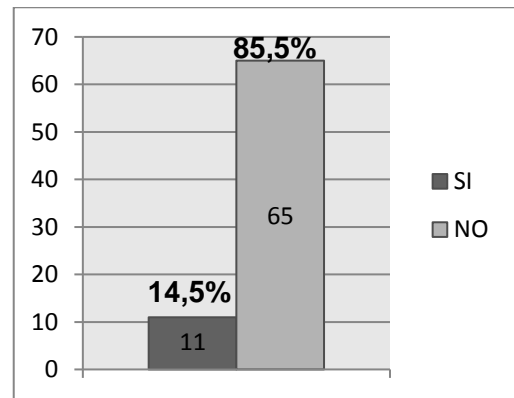
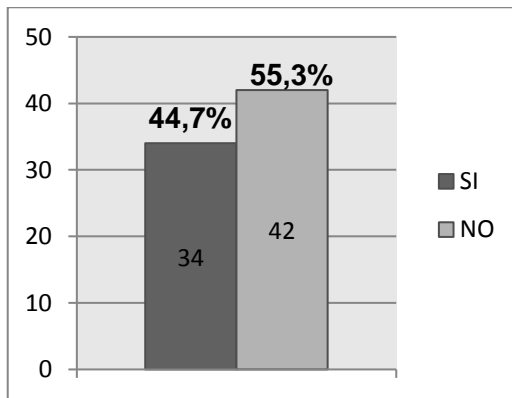


¿A qué tipo de actividad económica se dedican?

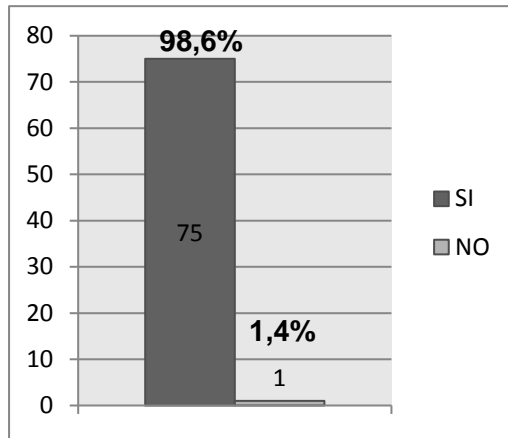


El **51,3** de los encuestados se dedican a otro oficio, el **19%** se dedican al comercio informal, el **13,2%** a la pesca, el **6,6%** a la madera y el **3,9%** a la actividad portuaria.

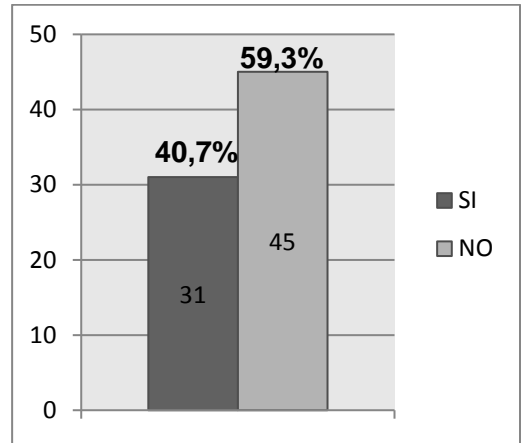
¿Cuentan con el servicio de agua potable? ¿Cuentan con el servicio de alcantarillado?



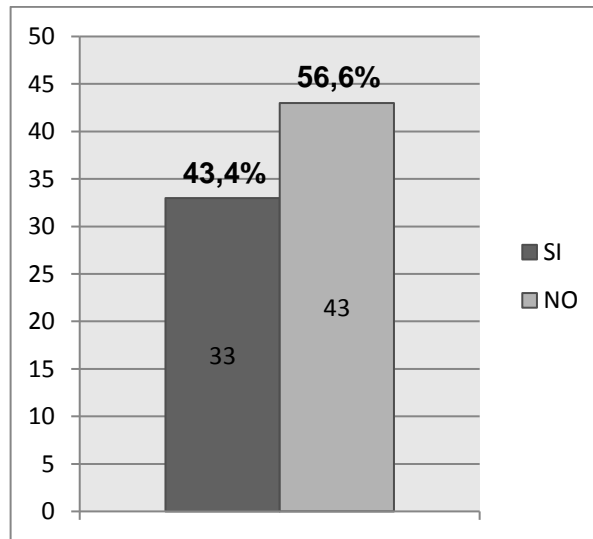
¿Cuentan con el servicio de energía?



¿Cuentan con el servicio de gas domiciliario?

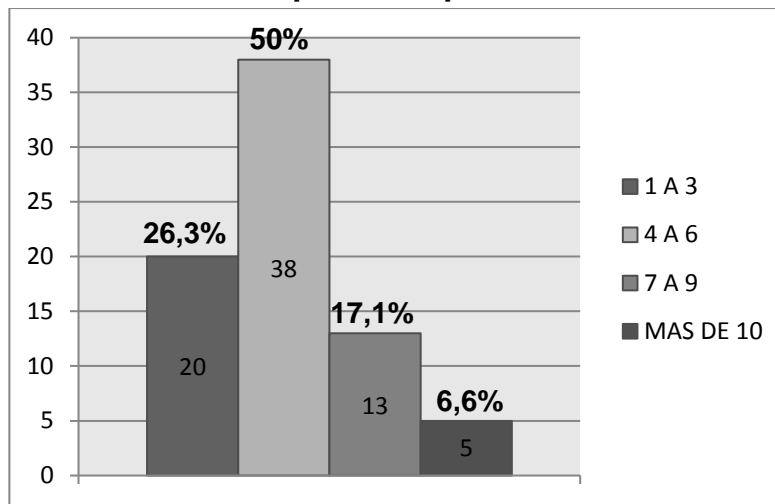


¿Cuentan con el servicio de televisión por cable?



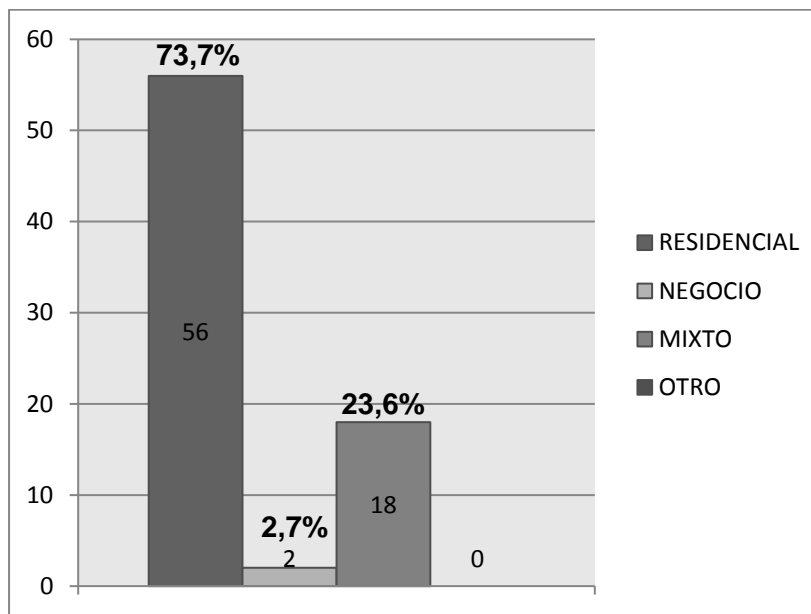
RESULTADOS DE LA FICHA TÉCNICA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA FORMA Y TIPO DE VIVIENDA

Número de personas por vivienda



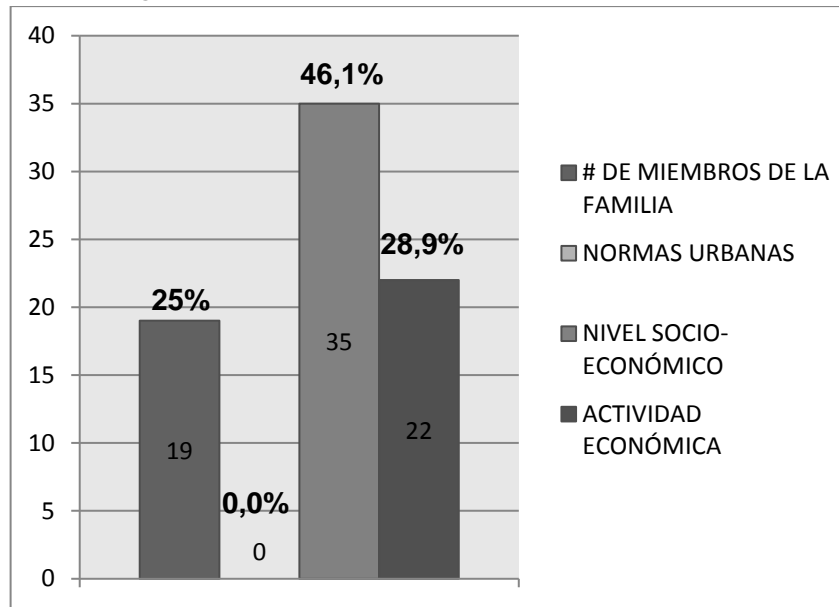
Según datos de la encuesta del número de personas por vivienda, nos arroja como resultado que el **50%** de las viviendas encuestadas alberga de 4 a 6 personas, el **26,3%** de 1 a 3, el **17,1%** de 7 a 9 y el **6,6%** aloja más de 10 individuos.

Uso de la vivienda



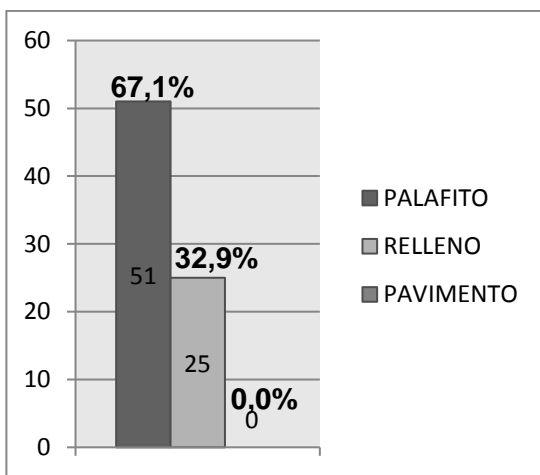
En el uso de la vivienda en el sector predominante es el residencial con el **73,7%** seguido del mixto con un **23,6%** y solo negocio el **2,7%**.

¿Qué determina el tamaño de la vivienda?



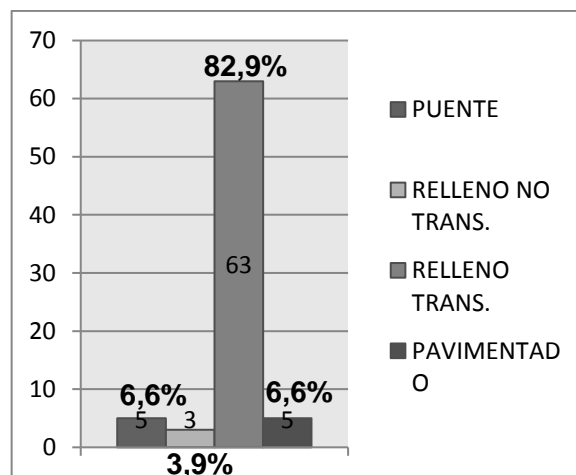
El tamaño de las viviendas en el sector de san francisco principalmente se da por el nivel socio-económico el cual corresponde al **46,1%** de la población encuestada, seguido por el **28,9%** perteneciente a la actividad económica y el **25%** al número de personas por familia.

Tipo de asentamiento vivienda



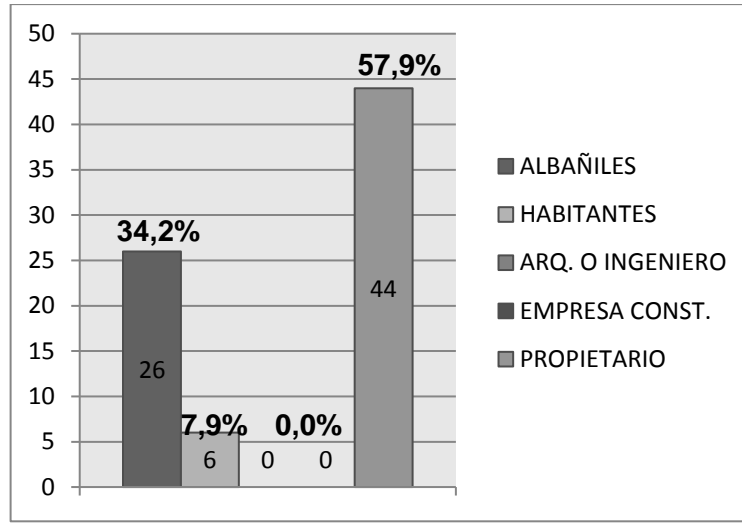
El tipo de asentamiento predominante en el barrio es el palafítico con un porcentaje del **67,1%** y el **32,9%** restante corresponden a asentamientos sobre rellenos.

Estado de la calle frente a la



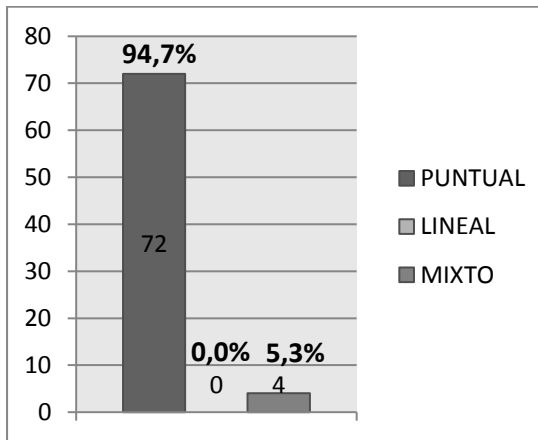
Según datos arrojados por la encuesta de cómo se encuentra el estado de la calle frente a la vivienda se notó que el **82,9%** se halla actualmente sobre relleno transitable, el **6,6%** en puente al igual que pavimentado y el **3,9%** restante corresponde a relleno no transitable.

¿Las viviendas son construidas por?



A la pregunta sobre quienes construyeron las viviendas en bajamar la población encuestada respondió lo siguiente, con el **57,9%** afirman que fue el propietario, el **34,2%** que fueron albañiles y el **7,9%** dicen que los mismos habitantes.

¿Cuál es el sistema estructural de la vivienda?



ENTREVISTA DIRECTOR TECNICO DE VIVIENDA BUENAVENTURA MARCIAL MINOTTA HURTADO

1. ¿Qué proyectos de mejoramiento integral de barrios se han realizado en la ciudad y en qué sectores?

R// A nivel local se han realizado mejoramientos en vivienda por parte de la Administración bajo la política de cofinanciación de vivienda urbana y rural y en cumplimiento a los objetivos de hábitat y bienestar social del Plan de Desarrollo del Valle del Cauca. Se ejecutaron mejoramientos de vivienda saludable en la zona urbana de Buenaventura la cual contemplaba los barrios Doña Ceci, Camilo Torres, Alfonso López, Antonio Nariño y Seis de Enero...” una contrapartida de \$1.000.000 por vivienda para saneamiento básico mediante la construcción y/o mejoramiento de baño y cocina en cada una de las viviendas.

2. ¿Cuáles son las condiciones o características en las cuales se basan para elegir los sitios a intervenir?

- ❖ Que el barrio este constituido, legalizado y reconocido.
- ❖ Que sea un asentamiento que necesite mejorar saneamiento básico o un problema reconocido dentro del sector, además de tener un impacto favorable a su alrededor.

3. ¿Algún programa de mejoramiento integral de barrios que haya sido planteado para ejecutar en Buenaventura?

R// Se proyectó para la ciudad un mejoramiento en el barrio Unión de Vivienda, donde inicialmente se entregó por parte de la Administración la titulación de algunos predios, sin embargo, se quedó en la etapa del estudio de pre-factibilidad, delimitación de la zona a trabajar y diseños definitivos.

4. ¿Con que recursos económicos cuenta actualmente la Dirección Técnica de Vivienda para realizar dichos mejoramientos?

R// Los recursos provienen directamente del Ministerio de Vivienda Nacional y la Alcaldía pone una contra partida.

6. ¿Resolver el problema de vivienda es, simplemente, proveer un techo?

R// No es solo el tema de vivienda, son los espacios que se necesitan para el complemento de estas, se trata también de un tema económico, social, actividades complementarias que eleven la calidad de vida, así como servicios públicos, equipamientos entre otras más.

7. Normalmente en la ciudad se puede percibir que los mejoramientos de barrios se quedan en la pavimentación de las calles. Por qué razón estos mejoramientos no abarcan todos los ámbitos que componen la estructura urbana. ¿Pavimentar las calles es el único propósito?

R// Ahora los mejoramientos solo abarcan la parte de saneamiento básico que son agua, alcantarillado y pavimentación de vías. No abarcan todos los ámbitos porque el estado solo está trabajando mejoramientos sobre vivienda nueva.

8. ¿Hay participación privada en los procesos sociales y de mejoramiento de vivienda que se hacen en la ciudad?

R// No.

9. ¿Cuál es su opinión frente al tema de los asentamientos urbanos informales en la ciudad?

R// El desorden es noción de orden, se forman los barrios sin previa planeación y sin un conocimiento del ente territorial, este tipo de asentamientos deben tener un tratamiento puntual y específico para que sean barrios consolidados y que cambien la imagen al territorio.

ENTREVISTA A DANIEL BAQUERO RESPONSABLE DEL AREA DE AVALUOS Y MERCADO INMOBILIARIO DEL IGAC VALLE DEL CAUCA

1. ¿Cuánto tiempo lleva trabajando en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi?

R// 27 años

2. ¿Cuántos años ha trabajado en el área de avalúos?

R// 27 años

3. ¿Por qué es importante el catastro?

R// El catastro es la herramienta que permite conocer la situación real de los predios, de ocupantes, poseedores y propietarios con la que se garantiza el orden del territorio, además a partir de conocer el aspecto físico y las características del sector da un valor económico a cada predio con el que se genera el cobro del impuesto predial que luego es utilizado en necesidades de gastos públicos.

4. ¿Por su cargo conoce el Distrito de Buenaventura, que nos puede contar acerca del valor de la tierra?

R// Los valores del suelo son dados de acuerdo a las características físicas que se dan dentro de un área determinada y, en cuanto a la investigación directa del mercado inmobiliario. Buenaventura es un municipio que no tiene tendencias altas con respecto a compra y venta de inmuebles, esto hace que el mercado inmobiliario sea muy cerrado y que los valores que arrojan los estudios realizados para la obtención de este de unos valores muy bajos.

5. ¿A través del tiempo como ha cambiado la tenencia del suelo urbano en Buenaventura?

R// Buenaventura es una ciudad que fue creciendo de manera informal, con los años y los trabajos desempeñados por el Instituto y Dirección Técnica de Vivienda con los programas de titulación han regulado un poco la ilegalidad en la tenencia de la tierra, es por esto que hoy a pesar de la pobreza en la que vive la comunidad hay más terrenos con dueños que con mejoras.

6. Buenaventura siempre se ha visto dividido en dos frentes, el puerto y la ciudad, cuando debería ser una ciudad puerto. ¿Qué opina con respecto al desequilibrio que se presenta entre estas dos?

R// La zona portuaria como tal es un gran contribuyente razón por la que para esta organización es importante mantener los datos catastrales actualizados y tributa en pro de mantener su infraestructura en las mejores condiciones. La ciudadanía debe contribuir para que el crecimiento urbanístico del municipio sea más favorable para todos.

7. Desde su oficio como economista ¿a qué cree que se debe el atraso en el desarrollo urbanístico de la ciudad dado que al Distrito entran muchos recursos?

R// Te voy a contestar más que como economista como una persona que conoce la realidad actual del municipio. La ciudadanía Bonaverense no conoce la importancia de pagar el impuesto predial, cree que todo lo que tenga que ver con desarrollo y crecimiento de la ciudad le corresponde al gobierno; los recursos cuando llegan a un ente territorial van destinados a un uso específico no pueden ser destinados a usos diferentes. En cuanto al desarrollo de las obras sociales, infraestructura y demás, la fuente de ingresos más alta con la que cuenta un territorio es el pago del impuesto predial, si no se tributa no habrá recursos con que suplir las necesidades antes mencionadas.

ENTREVISTA A LIDER COMUNITARIO DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS. MARIA CONSTANZA RESTREPO LOZANO

1. *¿Qué hace usted como líder comunitario por su comunidad?*

R// Se pretende concientizar a la población que se apodere de sus derechos humanos, con apropiación y respeto por los demás, a través de:

- ❖ Realización de talleres de estimulación ciudadana, con el objetivo de incentivar el respeto, cuidado y protección de la mujer.
- ❖ Gestionar recursos técnicos y financieros para los diferentes grupos culturales del sector ante las diferentes entidades públicas y privadas.
- ❖ Gestionar capacitaciones en el SENA para los moradores del barrio.
- ❖ Creación de consejería de familia, donde se logró realizar unidades productivas de marroquinería y los jóvenes construyeron una peluquería.

2. *¿Cómo puede la comunidad organizarse y desarrollarse para atender sus necesidades? ¿Cómo han logrado ustedes en el barrio llegar a esto?*

R// A partir del dialogo y la divulgación de la información, en el caso de la mujer, trabajar por los derechos de la mujer a través de capacitaciones, charlas y talleres.

3. *Desde sus inicios, ¿cuáles han sido los avances a nivel urbano y de infraestructura que ha tenido el sector?*

- ❖ Rellenos para el barrio
- ❖ Programas de concientización y trabajo en grupo para los jóvenes
- ❖ Solicitudes por la búsqueda de servicios públicos como agua y alcantarillado
- ❖ Creación de la fundación.

4. *¿Qué proyectos de mejoramiento se han realizado?*

- ❖ Mejoramiento de vivienda en el cual se beneficiaron pocas familias
- ❖ Programas de titulación para aproximadamente 100 familias en el 2010
- ❖ Proyecto de mejoramiento de la cancha en el año 2008 (malla posterior y graderías)

5. *¿Cuál ha sido el proceso de conformación del barrio? ¿Cómo se ha dado su crecimiento? (historia)*

R// Sus inicios se dieron por desplazamiento y por la búsqueda de una nueva oportunidad de trabajo, se habitó el sector por medio de una invasión hace aproximadamente 40 años. Uno de los primeros fundadores del barrio fue el señor

Noé Urbano, procedente de López de Micay y primer presidente de la junta de acción comunal. Anteriormente estos territorios se encontraban con una gran zona boscosa tipo manglar, su consolidación se generó a través de la construcción de puentes en madera, que era la forma de ganarle espacio al mar. Actualmente cuenta con el servicio de energía y carece de otros servicios públicos como agua y alcantarillado, donde aún se persiste con la búsqueda de una respuesta efectiva ante los entes responsables que acabe con la incertidumbre de muchos años de una comunidad.

6. ¿Sabe usted quienes fueron los primeros habitantes del barrio?

- ❖ Noé Urbano
- ❖ Los Riascos
- ❖ Don Lucho

7. ¿Cuál ha sido la época de mayor violencia y como se ha visto afectado el barrio y la comunidad?

R// En los años 2006-2007 por disputa del territorio, se afectó psicológicamente a gran parte de la población, lo cual se evidenció con las constantes muertes y masivos desplazamientos por parte de los habitantes del sector “*la época más difícil para el barrio*”.

8. ¿Qué proyecto urbano le gustaría a usted que se desarrollara en el barrio?

- ❖ Incorporación y Adecuación del sistema de alcantarillado.
- ❖ Adecuación y pavimentación de las calles.
- ❖ Terminación de la casa comunitaria.
- ❖ Construcción de una UPA; guardería gratis para los niños localizada en la escuela.

9. ¿Cuáles son los grupos culturales con que cuenta el barrio y donde realizan sus actividades?

- ❖ Grupos de danza; para niños y jóvenes
- ❖ Madres por la vida
- ❖ Adultos por la vida
- ❖ Mujeres recicladoras; legión de María
- ❖ Grupos de la iglesia

10. ¿Cuál es el rol de los líderes en la gestión pública?

R// Tocar puertas en búsqueda de oportunidades para los moradores del sector y para la conformación del barrio ante los entes privados, públicos y de la Administración.

11. Desde su punto de vista, ¿cuáles son las prioridades de la comunidad del barrio San Francisco para el futuro?

- ❖ Instalación del agua potable
- ❖ Derecho a una vivienda digna
- ❖ Proyectos con generación de empleo

CONTEXTO GENERAL DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS

El barrio San Francisco de Asís tuvo sus inicios en el año 1962, a partir de una invasión con la cual se buscaba suplir la necesidad de vivienda de un grupo de personas procedentes de diversos pueblos de la Costa Pacífica que por diferentes situaciones debieron abandonar sus lugares de origen en búsqueda de una oportunidad, asentándose en este sector bajo condiciones poco favorables con el desconocimiento de los impactos que estos conllevarían.

El barrio San Francisco de Asís se desarrolla en la zona circundante de los esteros Amazonas y San Antonio. Cuenta con un área aproximada de **247.439.25 m²**, carece de redes públicas de alcantarillado y agua potable.

El desarrollo urbano se ha realizado a través de la construcción de puentes en madera que con el paso del tiempo han sido reemplazados por rellenos de basura, maderas y aserrín, para posteriormente pasar a ser las calles del barrio.

En estas calles se conservan condiciones físicas y culturales de los asentamientos rurales de la ciudad, tales como las viviendas en palafito construidas en madera con 1 piso de altura, para evitar futuros riesgos naturales de inundación que puedan afectar su hábitat.

La trama urbana está constituida por manzanas rectangulares con vacíos en sus interiores, que obedecen a condiciones naturales del terreno como los manglares y la estricta relación de las personas con la zona de servicio y el mar.



Imagen 3. Vista aérea del sector y vías

El acceso al barrio se da a través de la Avenida Simón Bolívar, la cual constituye el eje vial principal de la ciudad. Este eje se conecta a tres vías articuladoras de uso vehicular y peatonal que conectan los barrios San Luis y San Francisco y finalizan en los esteros. La malla vial del barrio forma una retícula totalmente articulada que comunica el barrio con los sectores aledaños.

Según datos obtenidos de las encuestas realizadas a los habitantes de 76 viviendas, con un total de 416 personas, refleja el gran porcentaje de subnúcleos familiares en una vivienda, el cual nos dice que 216 de ellas son hijos correspondientes al **52,6%**. Le siguen en su orden 68 madres para un porcentaje del **16,3%**, 51 padres para el **12,3%**, 31 nietos para el **7,4%** y 47 personas repartidas entre abuelos, tíos, primos y otros que representan el **11,3%** restante. Datos que demuestran la alta concentración de familias en una sola vivienda.



Imagen 4. Niños habitantes del barrio



Imagen 5. Vista puentes en madera



Imagen 6. Vista viviendas y puentes en madera



Imagen 7. Vista viviendas del sector

COMPONENTE AMBIENTAL



Imagen 8. Viste Estero Amazonas



Imagen 9. Viste Estero San Antonio

El componente ambiental del sector lo forman los esteros Amazonas y San Antonio, los cuales hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Buenaventura. Ambos se encuentran contaminados por la gran cantidad de desechos y aguas servidas que vierten los habitantes del sector.

Servicios Públicos domiciliarios

Algunos sectores del barrio cuentan con servicio de acueducto municipal, mientras otras zonas para suplir la necesidad recurren a la recolección de aguas lluvias, puesto que no hay una cobertura total del servicio.

Se encontró también que no hay servicio de alcantarillado, en consecuencia, un gran porcentaje de las viviendas construidas cerca de la zona de protección y conservación ambiental (esteros) descargan sus aguas a los esteros San Antonio y Amazonas.

Manejo de residuos sólidos

Generación: Las fuentes de generación de residuos son principalmente las viviendas y algunas industrias madereras ubicadas en el sector.

Separación: Existe un grupo de mujeres cabeza de hogar que se encargan de la recolección de los residuos sólidos y de su respectiva separación y reciclaje. Este grupo trabaja con la comunidad en charlas con el fin de enseñar a todas las personas del barrio a no arrojar objetos contaminantes a los esteros, pero aun así, en el sector se observan residuos no ubicados en su disposición final.

Recolección: La realiza la empresa Municipal BMA – Buenaventura Medio Ambiente.

Disposición final: Los residuos sólidos son dispuestos en el vertedero municipal ubicado en las afueras de la ciudad. Los residuos que han sido clasificados y separados son llevados e intercambiados por dinero en las compraventas.

Puntos críticos de contaminación: Se identificaron sectores críticos por acumulación de residuos sólidos, escombros y restos de maderas.

COMPONENTE NORMATIVO

Los mejoramientos integrales de barrio son un instrumento de gestión muy importante para la recuperación y consolidación de zonas marginadas o deprimidas, donde el Estado no ha realizado la gestión suficiente para garantizar un desarrollo completo en cuanto al uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. Este instrumento se encuentra inmerso desde la perspectiva Nacional en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 2324 del 18 de septiembre de 1984, el documento Conpes 3604 de 2009 y a nivel municipal en el Plan de Ordenamiento Territorial POT.

La Ley 388 del 18 de julio 1997 constituye parámetros de intervención urbanística para los municipios que forma la República de Colombia, la cual define pautas de intervención urbana en las zonas rurales y urbanas de cada ciudad contenidas en los POT municipales.

- **Principios generales**

1. *“Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*
4. *Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”*

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

- **Artículo. 5o. Concepto:**

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Desde la perspectiva municipal el barrio está regido por el plan de ordenamiento territorial POT, del año 2001.

Tabla 1. Caracterización general normativa

BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS	
Normativa Relacionada	Acuerdo No. 3 de 2001 - POT de Buenaventura
Clasificación del suelo	Urbano
Tratamiento Urbanístico	Renovación Urbana y Mejoramiento Integral
Observaciones	El sector cuenta con una gran área de protección y conservación cerca a los esteros Amazonas y San Antonio

Pero además del POT, también es importante mencionar el **Decreto Ley 2324 del 18 de septiembre de 1984**, el cual dispone en su Artículo 166 *“que las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos para sus usos y donde se determine de acuerdo a la ley y las disposiciones del decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no difieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo”*.

ÁREA ACTIVIDAD SEGÚN POT

El Plan de Ordenamiento Territorial de Buenaventura - POT, en el plano de áreas de actividad **Pu-07** enmarca la zona de San Francisco como área de actividad residencial a redesarrollar.

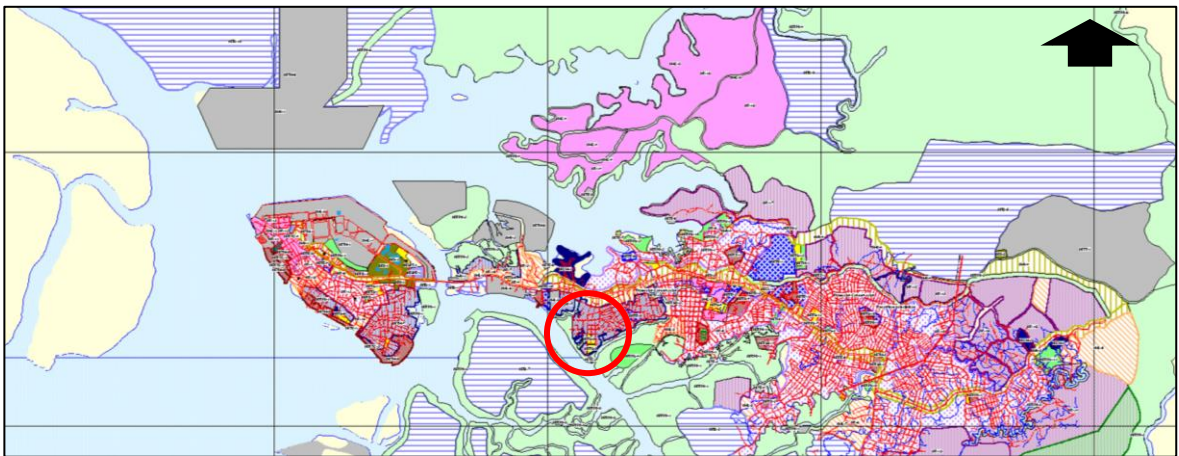


Imagen 10. Pu.-07 planos de áreas de actividad detallada de Buenaventura
Fuente: POT Buenaventura



Imagen 11. Pu-07 áreas de actividad detallada de San Francisco
Fuente: POT Buenaventura

Es así como el Plan de Ordenamiento Territorial en su **Artículo 90**, define las acciones estratégicas para el cumplimiento de los objetivos indicados; señalando:

La reubicación de comunidades que se encuentren en zonas de amenaza y/o riesgo no mitigable en áreas de terrenos de bajamar y de protección de quebradas; por parte del Municipio y contando con el apoyo de la Gobernación del Valle, el Ministerio de Desarrollo Económico, el INURBE y la Cooperación Internacional.

El Artículo 139 del POT, define que la Renovación urbana y el mejoramiento integral *“corresponde a las áreas de desarrollo incompleto y se orienta a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino, hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. Estas áreas se muestran en el plano pu.07, las áreas a las que se le aplicara el tratamiento de renovación urbana y mejoramiento integral, corresponde a los terrenos de bajamar en condiciones de amenazas y riesgo”*.

El Artículo 156. Las Áreas de Actividad Residencial. Corresponden a las zonas residenciales a consolidar o desarrollar y/o re desarrollar, con densidades de tipo alto, medio y medio alto, cuyo uso principal es el de vivienda pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como AR-15 coincidiendo con la numeración de las comunas existentes y de nuevos territorios a ocupar en el futuro. Ver plano No. PU-07

De Densidad Media Alta: AR-2, AR-8, AR-9, AR-13, AR-4 y AR-7: Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de sesenta (60) viviendas o 348 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 50 y 70 viviendas/Ha.

En el Artículo 159. Zonas Residenciales a Redesarrollar AR-3, AR-4, AR-5 y AR-7: Corresponden a territorios ocupados, con asentamientos poblacionales situados dentro del perímetro urbano, que requieren un tratamiento de redesarrollo por su condición tucurial predominante.

DOCUMENTO CONPES 3604 DE 2009

El documento CONPES, “define lineamientos para el Mejoramiento Integral de Barrios MIB, como estrategia para reducir la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físicas, sociales, ambientales, económicas y jurídico-legales para la integración e inclusión de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad”

En concordancia con lo antes mencionado el barrio San Francisco de Asís puede ser objeto de un Mejoramiento Integral de Barrio, pues conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el barrio se encuentra en una zona residencial de redesarrollo. Esto quiere decir que se puede realizar una intervención de renovación del espacio urbano, además porque en el barrio se encuentran áreas

de origen informal, carencia relacionada con servicios públicos, asentamientos precarios y viviendas localizadas en zonas de alto riesgo y protección ambiental.

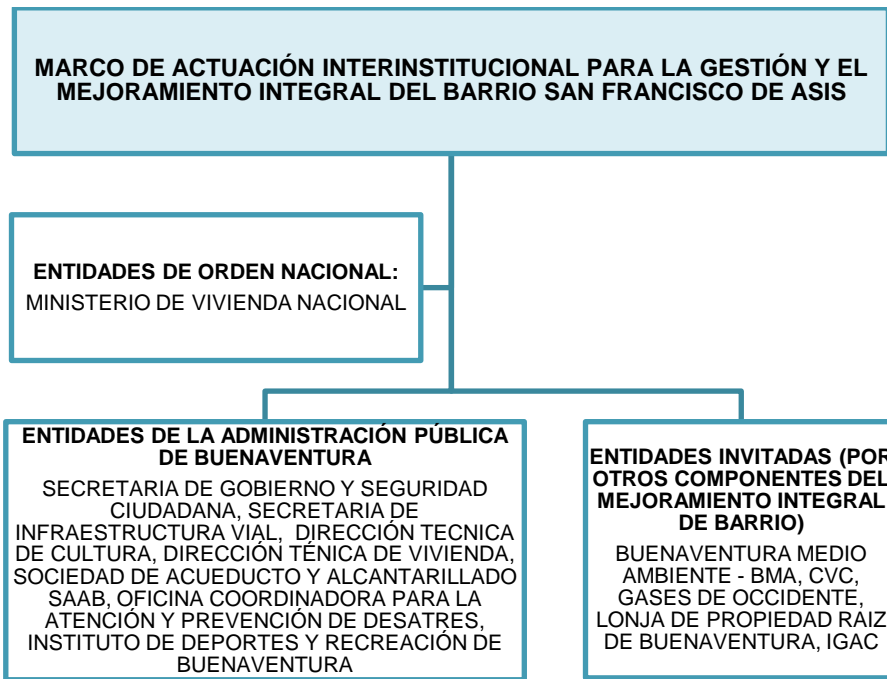
6. ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

Se toma como ejemplo para el desarrollo del proyecto el barrio San Francisco de Asís en el Distrito Especial de Buenaventura – Valle ya que es un barrio tipo que cumple con las siguientes características: fue desarrollado a partir de asentamientos informales, no tiene una estructura urbana organizada, existen asentamientos en zonas de riesgo (zona de influencia al mar), no cuenta con espacios para la recreación y que por normatividad según el POT en el plano de áreas de actividad **Pu-07** enmarca la zona de san Francisco como área de actividad residencial a redesarrollar de tratamiento Urbanístico .

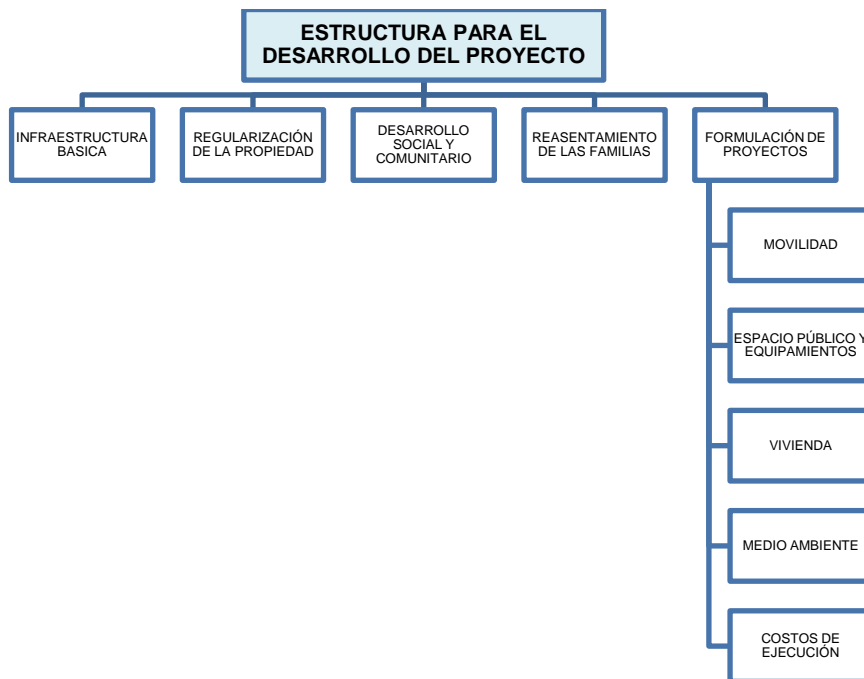
Este proyecto implementa la participación de la comunidad en cada una de las fases de su desarrollo ya que es de suma importancia que los habitantes del sector ayuden a que este propósito sea viable.

Es pertinente mencionar que no habrá gestión si no trabaja en comunión el sector privado y el sector público; desde la intervención pública se trabajaran los siguientes mecanismos, Servicios de agua y alcantarillado, Accesibilidad, Recuperación y Protección Ambiental, Espacio Público, Equipamientos, Legalización Urbanística, de Construcción, de Intervención y Ocupación del Espacio Público y Escrituración de la Propiedad.

Se contempla que las entidades privadas puedan aportar con los recursos económicos necesarios para el desarrollo del proyecto.



Para el desarrollo del proyecto de mejoramiento integral de barrio se propone trabajar con la siguiente estructura:



INFRAESTRUCTURA BASICA

Según los datos tomados en campo, arrojados por las encuestas realizadas en el sector solo un 44.7% de la población cuenta con el servicio de Agua Potable, sin embargo, el 78.9% de esta misma población usa tanques para almacenamiento de agua debido a la falta de continuidad en el fluido líquido. El 11% cuenta con alcantarillado en esto influye el hecho que este sector esté ubicado sobre un relleno y sobre zonas de baja mar; cuenta con un 75% en fluido eléctrico y el 40.7% cuenta con servicio de gas domiciliario.

Teniendo en cuenta lo anterior, la propuesta busca proveer los servicios básicos agua y alcantarillado por medio de las empresas prestadoras del servicio. Teniendo en cuenta que el servicio de agua potable es un problema que se presenta en todo el Distrito se mantendrán los sistemas de recolección de aguas lluvias para el abastecimiento y suministro de este.

Se propondrá la malla de alcantarillado para la evacuación de aguas residuales de las 261 viviendas en las que se trabajará, y la construcción de tanques sépticos, que ayude a mitigar la contaminación de los Esteros a causa de las aguas servidas.

Según el estudio de la zona a trabajar se reubicaran **261** viviendas del sector, se rediseñara la zona con espacios públicos, parques y plazas; y obras de protección ambiental como arborización para control de erosión, estabilización de suelos y protección de canales que tengan conexión con la ciudad. Para el desarrollo de este punto es necesario el acompañamiento de la Secretaría de Infraestructura y la CVC.

REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD

Por ser este un sector poblado de manera informal y estar sobre una zona de riesgo el Distrito no ha dado títulos de propiedad principalmente a las personas que viven en inmediaciones al estero. Los poseedores solo cuentan con Escrituras de Protocolización de sus mejoras, por lo que se requiere iniciar un trámite de

regularización y/o legalización urbanística, esto se puede lograr gracias a la reubicación de las viviendas que se encuentran sobre la zona del estero.

Buenaventura es una ciudad donde el precio de la tierra para la construcción es muy bajo. El sector inmobiliario no ha tenido un buen desempeño debido a la baja demanda de compra y venta de inmuebles, que ha generado un comercio muy cerrado en esta zona ya que por lo general las propiedades pasan de familia en familia.

Se harán trámites Distritales de aprobación para que se aprueben resoluciones de fraccionamiento del territorio previo a la Legalización y escrituración individual y registro y, se apoyara en las Gestiones para escrituración global y ordenamiento del territorio ocupado realizado por la entidad competente

DESARROLLO SOCIAL Y COMUNITARIO

La población del barrio SAN FRANCISCO DE ASIS al igual que muchas otras zonas de baja mar que hacen parte del territorio Bonaverense, es una población muy vulnerable debido a los diferentes conflictos que se dan en el Distrito; el problema de violencia, las falsas promesas políticas, la poca participación comunitaria, los altos niveles de desempleo, la informalidad económica, el bajo nivel educativo y el deterioro de las relaciones entre vecinos, crearon un alto rechazo frente a proyectos de intervención urbanística o de vivienda que se puedan desarrollar en el barrio.

Con el mejoramiento integral del barrio se pretende incluir a la comunidad en los diferentes procesos de ejecución a nivel urbanístico. De acuerdo con la información obtenida en campo se debe:

- ✓ Mejorar las zonas de usos comunes.
- ✓ Hacer un equipamiento de recolección y tratamiento de residuos.
- ✓ Adecuar los espacios deportivos existentes.

- ✓ Disminuir el índice de accidentabilidad de la población menor de edad.

Se formara un comité de vivienda. Este estará compuesto por 6 representantes que estarán divididos en: tres personas pertenecientes al grupo de familias que están asentadas sobre el estero en la zona de baja mar y, las otras tres serán las representantes del grupo de familias que viven en los predios donde se va a desarrollar el proyecto. Estas estarán al frente en la toma de decisiones y serán la comunicación inmediata con el resto de la comunidad (propietarios de predios y mejoras).

Adicional a esto, se creará un grupo de obreros a los que se capacitará para que hagan parte activa en el proceso de desarrollo de cada etapa de construcción. Un grupo que esté al frente en el proceso de limpieza antes y después del proyecto, con el fin de que se cuide la inversión y se apropien del entorno el cual deben preservar. Además se realizaran reuniones informativas de los avances y ejecución de cada etapa propuesta.

Con la conformación de estos grupos se busca ganar credibilidad y apoyo de la ciudadanía frente al proyecto.

REASENTAMIENTO DE LAS FAMILIAS

Según la visita realizada al barrio, existen muchas viviendas dentro de la zona creciente de la marea, lo cual las hace vulnerables ante algún evento de inundación.

Conforme a la información contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Buenaventura, esta es un área de amenaza media por remoción en masa y amenaza alta por inundación y tiene un área de connotación ambiental por proximidad a ronda.

Teniendo en cuenta lo observado mediante visita ocular, las familias están asentadas sobre el estero en inmediaciones al mar, comunicándose a través de puentes en madera contruidos de manera artesanal; corriendo el riesgo de inundación en mareas altas y muerte de niños por inmersión.

Razón por la cual, en atención a lo observado en terreno y a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, en la propuesta contemplamos reubicar en el mismo barrio a la población que está asentada sobre el estero San Antonio ya que esta es una zona de protección. La reubicación se realiza dentro del mismo barrio con el fin de no generar un impacto negativo en la población ya que son familias que han vivido ahí de generación en generación y tienen un gran arraigo por el sector.

De acuerdo a conteo realizado en visita ocular se deben reubicar 261 viviendas que se encuentran sobre la zona de baja mar. Para la reubicación de estas 261 viviendas se propone la construcción de casas de tres pisos, de 60m², 5m de frente y tres alcobas; aspectos reglamentarios que se encuentran en los tratamientos urbanísticos definidos en el POT. La propuesta contempla la construcción de 90 viviendas de tres pisos levantadas del suelo sobre vigas aéreas a nivel de un metro del suelo con el fin de prevenir una posible inundación y bajar los niveles de humedad causados en la edificación por efectos del suelo; para un total de 270 familias.

Por norma es un área de Actividad Residencial de Densidad Media Alta que Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de sesenta (60) viviendas o 348 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 50 y 70 viviendas/Ha. Para este punto se espera contar con el apoyo de la Secretaria de Vivienda y Planeación Distrital.

7. FORMULACIÓN DE PROYECTOS

Debido al déficit de espacios para recreación y al mal estado de las vías se dará apoyo a los equipos técnicos Distritales y a las respectivas comunidades en la definición de prioridades, con el fin de crear una propuesta de diseño urbano que satisfaga las necesidades de los habitantes del sector. El proyecto cuenta un área de intervención de 35.079 m² divididas entre:

1. Zona residencial: 18.000 m²
2. Zona para Equipamiento: 2.711m²
3. 2 Canchas múltiples: 1.280 m²
4. Área de Vías: 7.888m² = 510m
5. Zona para la disposición de residuos: 200m²
6. Áreas libres: 5.000m²

El proyecto de Mejoramiento Integral de barrio será financiado por el Ministerio de Vivienda y el Distrito dispondrá de un recurso menor para tal fin.

En lo que concierna a la adecuación de zonas de recreo, parque infantil, zona para disposición de residuos, mediante el instrumento de Contribución de valorización por beneficio local sería un tributo que pagarían los propietarios de las 270 casas atribuibles a 90 predios, que se benefician directamente con la ejecución de la obra y 173 predios adicionales que quedan al rededor del proyecto.

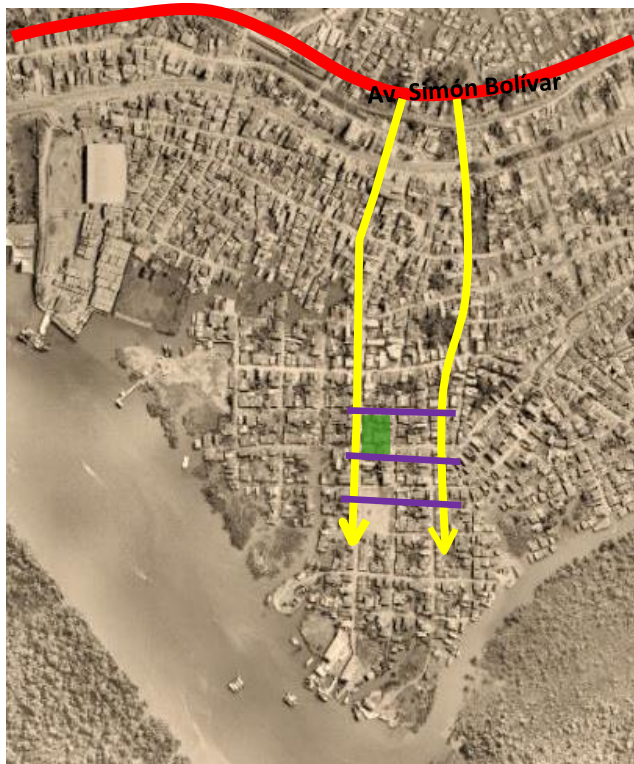
En la propuesta urbana se tuvo en cuenta:

Movilidad

El mejoramiento Integral del barrio San Francisco de Asís se va a desarrollar entre las direcciones comprendidas entre: la carrera 34 pasando por las carreras 34A y 34B hasta llegar a la carrera 35 y entre las calles 1 pasando por la calle 1 sur, 2 sur hasta la calle 3 sur. La carrera 34 y 35 se convierten en los ejes principales ya que son vías continuas que van desde la Avenida Simón Bolívar hasta llegar al estero San Antonio. Estas se dividen en la vía vehicular que es la carrera 34, la cual tendría una intervención mínima ya que esta presenta pavimento y tiene andenes definidos; solo se pavimentará el tramo comprendido entre la calle 2, hasta la calle 3 sur que genera un área de 2.600m² a intervenir.

La carrera 35 se convierte en un vía con una limitación vehicular ya que será una vía pensada más para el peatón que para los vehículos, dado que la calle hace parte del espacio vivible de la población del sector. Por esta razón se dejara esta vía en adoquín con gran arborización de tal forma que las personas puedan seguir haciendo de esta un espacio para la recreación.

Las calles primera, primera sur, segunda sur y tercera sur, son vías sin pavimentar y sin andenes. Por lo que harán parte de la reforma de la estructura vial, son vías para pavimentar y dejar el acceso peatonal que corresponde a andenes. Estas vías son vías de barrio que comunican unas manzanas con otras y terminan en este sector sobre el estero Amazonas.



- Avenida Simón Bolívar
- Carrera 34 y 35 a consolidar
- Calles 1, 1 Sur y 2 Sur - vías a pavimentar

Imagen 12. Localización vías a intervenir

Espacio Público y Equipamientos

Teniendo en cuenta que el espacio público y los equipamientos son espacios vitales donde los habitantes pueden expresarse de forma artística, deportiva y cultural; en este proyecto se propone en la manzana de 3991m² donde se encuentra el espacio definido por la comunidad como cancha, desarrollar dos canchas múltiples de 640m² cada una, adecuadas para atraer no solo a los habitantes del sector sino que puedan llegar de otros barrios para competencias interbarrios. Adicional a esto se dispondrá de un espacio de 2.711m² para instalar un parque infantil en madera y maquinas biosaludables, habrá un área dispuesta de 400m² para depósito de residuos sólidos donde las canecas destinadas a la recolección de los residuos estén diferenciadas para reciclar. Estas intervenciones permitirán no solo el mejoramiento del espacio público del barrio y la calidad de vida de sus habitantes, sino que también aportaran a la valorización del área intervenida y de los predios que se vean beneficiados por su cercanía al proyecto.

Para la ejecución de estas intervenciones se estima un tiempo aproximado de 1 mes, durante los cuales se desarrollarían todas las actividades relacionadas con la construcción de estos espacios.



- Zona donde quedaran ubicadas las canchas múltiples y los equipamientos para esparcimiento
- Zona a recuperar por ser de protección
- Zona donde se encuentra ubicado el muelle de transporte.

Imagen 13. Localización de los sectores de espacio público a intervenir

Vivienda

Para este componente se establecen tres estrategias:

- Definición del nuevo frente de los esteros con la implantación de viviendas en altura de 3 pisos construidos a partir de las áreas de oportunidad y la liberación de predios.
- Inserción de viviendas de media densidad trifamiliares a partir de liberación de predios y lotes de oportunidad en el sector más consolidado.
- Restauración de viviendas en zonas consolidadas.

Se reubicaran 261 edificaciones de las que 119 están localizadas sobre el estero ya que son las principales vertedoras de contaminantes a la estructura ecológica del sector; las 142 restantes están implantadas en el área donde se va a desarrollar el proyecto de vivienda de las que solo 35 tienen títulos de propiedad. En las manzanas que quedan entre la calle 34B y 35 existen 51 viviendas que serán consolidadas, ya que sus características físicas y áreas construidas cumplen con lo dispuesto en el POT.

Se edificaran 90 casas de tres pisos, ubicadas sobre zona firme, construidas con muros en bloque, sin pañetar, cubierta en asbesto cemento y sin acabados, conservando la forma original de las manzanas y respetando las vías existentes. Procurando optimizar el espacio y liberar área para generar mayor espacio público. Habitualmente la comunidad del barrio San Francisco de Asís está acostumbrada a vivir en casas unifamiliares, pero con esta propuesta lo que se busca es crear una nueva cultura, enseñando a la población a convivir en viviendas trifamiliares.

Con respecto a los 35 predios con títulos de propiedad que hacen parte del proyecto, el distrito negociara la compraventa de cada inmueble dando dos opciones de compra: la primera seria comprar la totalidad del inmueble lote y construcción, la segunda seria ofrecer un menor valor al propietario y entregar una de las viviendas con el fin de que no se vaya del barrio, todo bajo el principio de que debe primar el interés general sobre el particular.

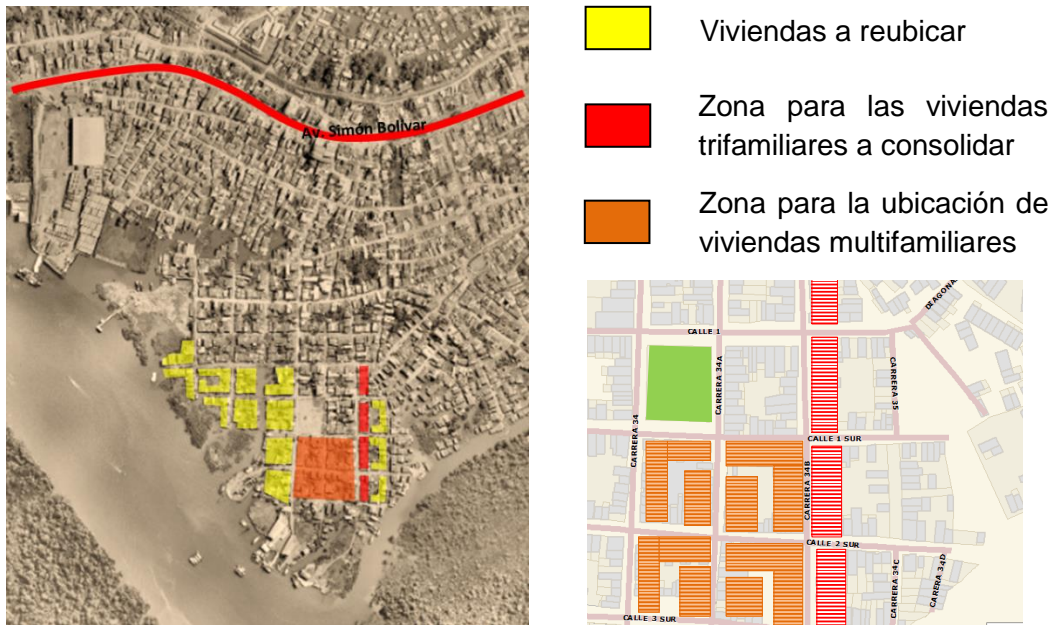


Imagen 14. Localización de los sectores donde se propone intervenir las viviendas

Componente ambiental

Debido a las malas intervenciones el ecosistema está siendo afectado generando un gran impacto negativo. La propuesta contempla recuperar el área de protección que corresponde al estero San Antonio y Amazonas; en coordinación con la CVC con labores de aseo Con el fin de recuperar la zona de protección que se encuentra en el área de intervención.

En el barrio San Francisco se realizará reubicación de las familias que se encuentran asentadas en la zona de bajamar, construcción de tanques sépticos, prohibir los vertimientos de aguas residuales y la disposición de residuos sólidos a los esteros para disminuir el riesgo de inundación, se implementará en la zona de bajamar atendiendo a la normatividad vigente una franja de preservación ambiental, sembrando especies arbóreas nativas y controlando el asentamiento de viviendas que afecten la conservación de los esteros, la fauna y la flora presentes en este ecosistema, se capacitará a la comunidad con programas de limpieza y

mantenimiento de los esteros ya que ellos serán pioneros en el desarrollo de propuestas como esta en el Distrito y los principales encargados de cuidarlo.





Imagen 15. Área de recuperación ambiental

ZONIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



Imagen 16. Zonificación general de la propuesta

-  Zona de ubicación de canchas y equipamientos
-  Zona para ubicación del equipamiento de recolección de residuos sólidos
-  Ubicación del muelle de transporte existente
-  Zona para la ubicación de viviendas
-  Zona para las viviendas trifamiliares a consolidar

COSTOS DE EJECUCION

Los valores adoptados para el estudio de costos de este trabajo fueron referencias tomadas de los valores del instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y de la revista construdata edición 177.

La metodología del avalúo para determinar el valor comercial fue el Método de estudio de Mercado y el Método de Costo de Reposición.

METODO DE ESTUDIO DE MERCADO: para efectos de este método se toma como base el trabajo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para el valor metro cuadro de terreno, de acuerdo a la Zona Homogénea Física (ZHF) donde se encuentra ubicado, dado que es una zona de bajamar, con vías sin pavimentar y servicios básicos incompletos, la institución en comento determinó para los predios de este sector la Zona Homogénea Geoeconómica (ZHG) # 15 con un valor catastral de \$30.000 metro cuadrado para la vigencia fiscal 2013. El incremento del avalúo catastral a partir de la fecha ha sido del 3% por año.

Esto indica que el avalúo catastral para la vigencia 2016 es de \$32.782 metro cuadrado; este valor multiplicado por el 60% da un valor comercial de \$ 54.636 m2 de tierra.

METODO DE COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Realizada la investigación en el mercado de inmuebles en buenaventura se encuentra un proyecto de vivienda nuevo llamado colinas de Confamar. Dadas las condiciones del predio donde está siendo implantado y de acuerdo a las características físicas del inmueble, no se toma como oferta comparable debido a que no tiene similitud con el proyecto a desarrollar.

Este método fue escogido debido a que no se encontraron ofertas de inmuebles similares que los hicieran comparables con el proyecto. El valor metro cuadrado de construcción se toma según informe de la revista Construdata edición 177 para una construcción similar al bien objeto de este avalúo de \$679.399m2 valor dado a la ciudad de Cali, con una vida útil de 100 años.

METODO COSTO DE REPOSICIÓN (APLICA SOLO PARA LAS CONSTRUCCIONES)										
No.	TIPO DE CONSTR.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPR.	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALAR DEFINIDO	VLR ADOPTADO
1	Unifamiliar	0	100	0,00%	1,0	-0,01%	\$ 679.399	-\$ 48	\$ 679.447	\$ 679.450

COSTO TOTAL DE LA VIVIENDA

ITEM	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
EDIFICACION	60	\$ 679.450	\$ 40.767.000
LOTE	20	\$ 54.636	\$ 1.092.720,00
TOTAL CONSTRUCCION			\$ 41.859.720

Los valores correspondientes a mobiliario fueron cotizados en tiendas Home Center en la ciudad de Cali. Lo que concierne a costos de estructura, para el soporte de los tanques de agua fue tomado de los valores unitarios de la página de la Gobernación del Valle.

COSTO TOTAL DEL PROYECTO

ITEM	AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	35079	\$ 54.636	\$ 1.916.576.244
CONSTRUCCION	16200	\$ 679.450	\$ 11.007.090.000
VALOR PARCIAL			\$ 12.923.666.244
ITEM	AREA	VALOR	VALOR TOTAL
VIAS	510 M	\$ 948.792	\$ 483.883.920
2 CANCHAS MULTIPLES EN CONCRETO	640 M2	\$ 88.022.297	\$ 176.044.594
MAQUINAS BIOSALUDABLES	GOLBAL	\$ 16.100.000	\$ 16.100.000
PARQUE INFANTIL EN MADERA	GLOBAL	\$ 280.000	\$ 280.000
TANQUE SEPTICO INSTALADO	18 UNIDADES	\$ 3.940.000	\$ 70.920.000
TANQUES DE AGUA MARCA AJOVER INSTALADOS	30 UNIDADES	\$ 2.929.353	\$ 87.880.590
CANECAS PARA BASURA	4 UNIDADES	\$ 363.900,00	\$ 1.455.600
VALOR PARCIAL			\$ 836.564.704
COSTO TOTAL DEL PROYECTO			\$ 13.760.230.948

8. CRONOGRAMA

 UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS <small>PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA</small>		CRONOGRAMA DEL PROYECTO												
NOMBRE DEL PROYECTO		PROPUESTA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL BARRIO SAN FRANCISCO DE ASIS EN EL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA - VALLE												
DURACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN MESES		11 MESES												
N°	ACTIVIDAD	MES												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	SELECCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TEMA	■												
2	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	■												
3	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS		■											
4	REALIZACIÓN DEL MARCO METODOLOGICO		■	■										
5	REALIZACIÓN DE ENCUESTAS E INVESTIGACIÓN DE BIBLIOGRAFIA				■	■								
6	ORGANIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN					■								
7	PROCESAMIENTO					■	■							
8	INTERPRETACIÓN Y ANALISIS						■	■						
9	DESARROLLO DE LA PROPUESTA								■	■				
10	CONCLUSIONES											■		
11	ORGANIZACIÓN BIBLIOGRAFICA											■	■	

9. CONCLUSION

El Mejoramiento Integral del barrio San Francisco de Asís, es una solución a muchos de los inconvenientes que deben ser corregidos en el Distrito Especial de Buenaventura, ya que da salida a los diferentes conflictos que se generan por construir en zonas de riesgo.

Con este se regula la informalidad y se obtiene un mejor sitio donde vivir. Es una herramienta que contempla cada una de las gestiones que se deben realizar para sacar el proyecto a flote. En este se trabajó de la mano de las diferentes entidades que hacen parte de la Administración Distrital con el fin de no dejar sin respuesta cada ítem que conformó el proyecto.

En el desarrollo del trabajo se identificaron problemas tales como irregularidad en la tenencia de predios, contaminación por desechos sólidos, falta de zonas para el recreo, carencia de servicios básicos e invasión de las zonas de protección las cuales generan alto riesgo ambiental.

El proceso de la gestión territorial se orientó hacia la adecuación y organización del área sectorial, en este caso el barrio San Francisco de Asís apoyado por el Distrito de Buenaventura que es el responsable de la prestación de los servicios básicos y la ejecución de obras de este tipo, con el fin de organizar su territorio.

Gracias a la integración y disposición del recurso humano, financiero y organizacional se logra satisfacer las necesidades colectivas de un sector deprimido con necesidades básicas insatisfechas.

Llevar a cabo este proyecto no fue una tarea fácil, se necesitó más que una propuesta; se seleccionó el lugar de estudio, se verificó de acuerdo a la norma si se podía desarrollar un proyecto como este, a través de herramientas tales como encuestas y entrevistas se identificaron los problemas en cuanto al aspecto físico, jurídico y se estableció que de acuerdo a las condiciones de vida de los habitantes el barrio cumple con los requerimientos para realizar el mejoramiento integral.

Adicional a esto, se iniciaron conversaciones con diferentes entidades de la administración para determinar de qué manera, podrían ellos desde su competencia ayudar a ejecutar este plan de trabajo.

Debido a la baja demanda de compra y venta de inmuebles era más difícil encontrar el valor del suelo en este sector por lo que se buscó la ayuda del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para determinar el valor de la tierra.

Gracias a la unión de las diferentes entidades tanto públicas como privadas, al poner en marcha las acciones urbanísticas y del aspecto social, al identificar el impacto que generan al valor del suelo las intervenciones urbanísticas se concluye que la gestión Territorial es la actuación más importante que tienen los entes gubernamentales para mejorar las condiciones de vida de la población que habita su territorio cuando a través del desarrollo de las diferentes actividades logra incrementar los ingresos tributarios en donde prima el bien general.

10. BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991: “Por medio de la cual el pueblo de Colombia en ejercicio de su poder soberano, representado por sus delegatarios a la Asamblea Nacional Constituyente, invocando la protección de Dios, y con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo, y comprometido a impulsar la integración de la comunidad latinoamericana, decreta, sanciona y promulga los principios, derechos y deberes de todos los colombianos”. Consulta electrónica realizada el día 14 de abril de 2016. Disponible en la página Web: <http://www.procuraduria.gov.co/>

LEY 1454 DEL 28 DE JUNIO DE 2011: “Por la cual se dictan normas Orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones”. Cartagena de Indias, 2011.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico, 2010.

DECRETO 1640 DEL 2 DE AGOSTO DE 2012: “por medio de la cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos, y se dictan otras disposiciones”. Bogotá D.C, 2012.

DECRETO 1768 DEL 3 DE AGOSTO DE 1994: “Por el cual se desarrolla parcialmente el literal h) del artículo 116 en lo relacionado con el establecimiento, organización o reforma de las Corporaciones Autónomas Regionales y de las

Corporaciones de régimen especial, creadas o transformadas por la Ley 99 de 1993”.

PLAN DE DESARROLLO NACIONAL 2014-2018

ACUERDO N°. 5 DEL 2012: “Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo del Distrito de Buenaventura 2012 -2015”.

ACUERDO No 03 DE 2001: “por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Buenaventura, Valle del cauca.”

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial DNP – DDUPA. Documento CONPES 3604. “Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios – MIB”. Bogotá D.C, 2009.

LEY 9 DEL 11 DE ENERO DE 1989: “por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”. Bogotá, D.E, 1989.

MORENO SAENZ. Laura, ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN EN LAS PRÁCTICAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS (MIB) EN LA GESTIÓN URBANA DE BOGOTÁ ENTRE 1995-2011, Tesis, Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, BOGOTÁ D.C, 2013.

TORRES TOVAR. Carlos Alberto, RINCÓN GARCÍA. Jhon Jairo, VARGAS MORENO. Eloisa, POBREZA URBANA Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS EN BOGOTÁ, Bogotá D.C, 2009.

VERGEL TOVAR, Erik. ”ASENTAMIENTOS PRECARIOS, UNA APROXIMACIÓN PARA SU MEJORAMIENTO

INTEGRAL Y PREVENCIÓN, 2010". *Dearq.* N° 06 (julio 2010): 64-81. Documento electrónico. Disponible en la página Web:http://dearq.uniandes.edu.co/sites/default/files/articles/attachments/dearq06_06_Vergel.pdf

MALDONADO, M.M 2004 El Proceso de Construcción del Sistema Urbanístico Colombiano: entre reforma Urbana y Ordenamiento Territorial. Lincoln Institute Of Land Policy

<http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/mejoramiento-integral-de-barrios>

<http://es.slideshare.net/elgranlato09/instrumentos-de-planificacion-urbana>

http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/10_art4.htm

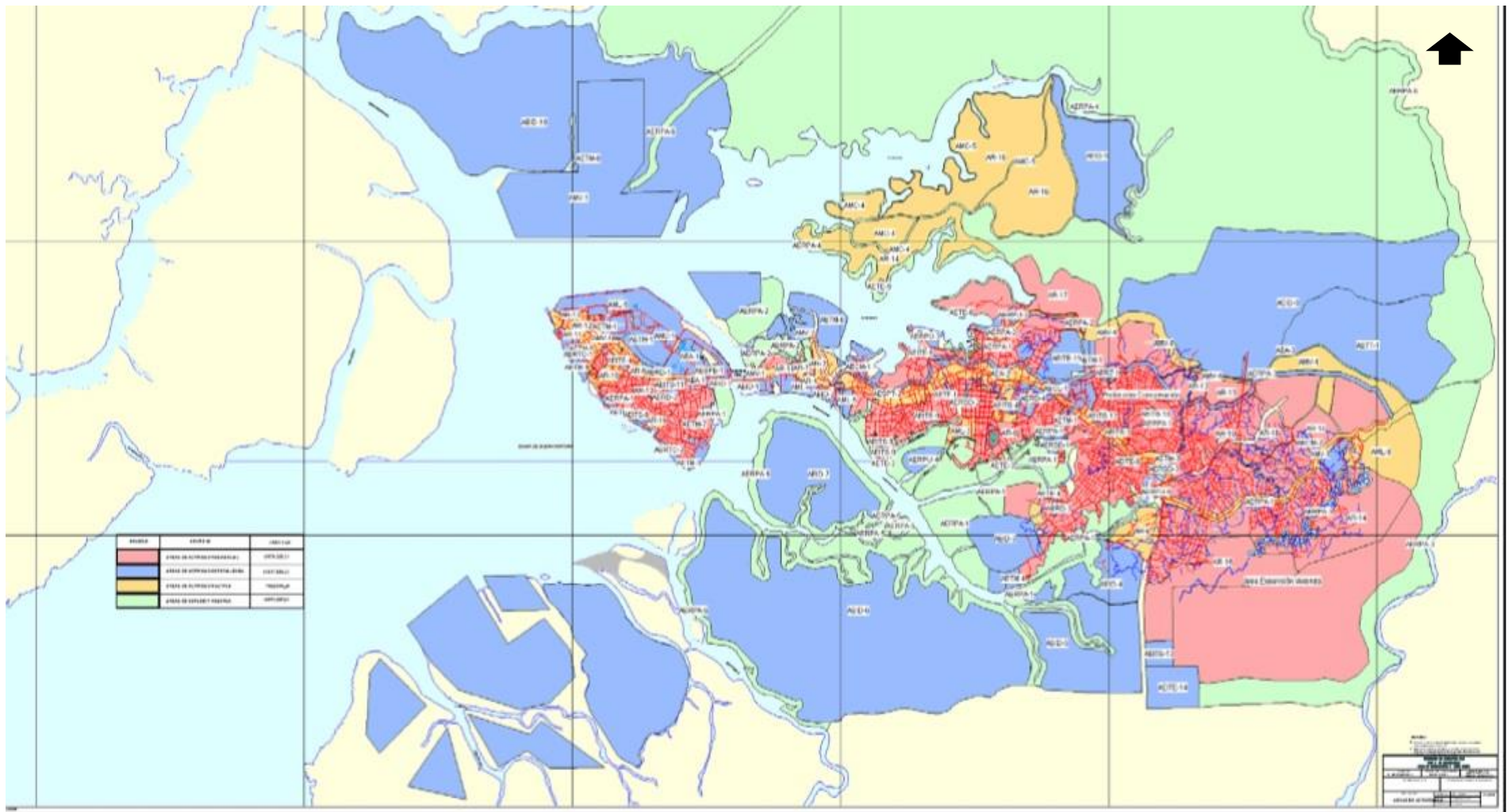
<http://www.urbanscraper.com/2007/05/Bilbao-un-ejemplo-de-regeneracion-urbana.html>

<http://www.skyscrapercity.com/>

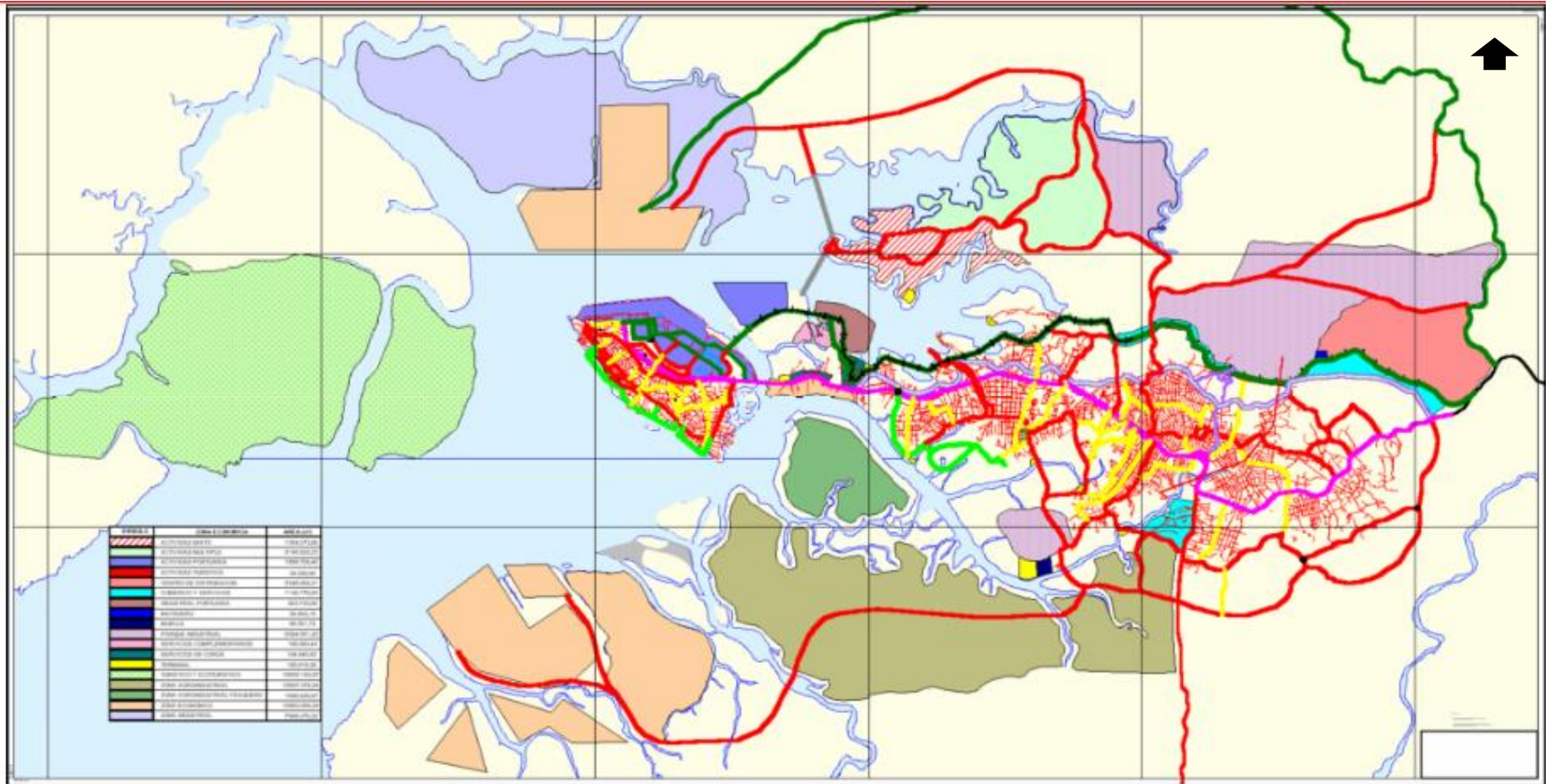
<http://www.iabd.org/es/acerca-de-nosotros/acerca-del-banco-interamericano-de-desarrollo,5995.html>

ANEXOS

Anexo A. Plano áreas de Actividad POT Buenaventura



Anexo B. Plano usos del suelo Acuerdo 3 de 2001



Anexo D. Plano de Zonas de Protección Ambiental Acuerdo 3 de 2001

