

Acabar con el asentamiento del área Xin Cao Ya y crear viviendas seguras

El área de Xin Cao Ya en la ciudad de Kaohsiung ocupa aproximadamente 1.320.000 metros cuadrados. Un 70% de esta área es terreno público, sin embargo, en los últimos 30 años una gran cantidad de construcciones privadas han dado a la ciudad muchos quebraderos de cabeza. La mayor parte de ellas son edificios ilegales. Todo empezó en la década de 1960 cuando se abrió el parque industrial Linhai y se desarrolló la industria de desguace de barcos. Muchos inmigrantes con escasos recursos se desplazaron al área de Xin Cao Ya y ocuparon edificios ilegales situados alrededor del muelle. El ex alcalde de la ciudad, buscando obtener votos ordenó la reconstrucción de los edificios y durante décadas la población de esa área fue aumentando hasta llegar a albergar aproximadamente a 5.000 familias. Gradualmente se fue formando el mayor asentamiento ilegal del país.

Mientras tanto, la ciudad de Kaohsiung se ha ido desarrollando y ya cuenta con MRT, tranvía, edificios públicos y grandes almacenes, así como el Centro de Música Pop, el Centro de Exhibiciones World Trade Center y otros edificios destacados, los almacenes Dream-mall, el parque de atracciones Taroko, el área MLD, IKEA, Costco, Carrefour. Estas son las principales atracciones comerciales y turísticas de Kaohsiung.



Foto 1 Área de Xin Cao Ya



Centro de Exhibiciones World Trade



Dream-mall



Área MLD



Parque de atracciones Taroko



Foto 2 Edificios de los alrededores del Área Xin Cao Ya

Debido a que los edificios ilegales del área eran de diferentes alturas y que no había un estándar de gestión de la planificación y construcción, surgió una red de calles irregulares con casas que rodean a las calles y calles que rodean las casas. Todo ello no solo afecta al transporte público, a la salud pública y al paisaje de la ciudad, sino que debido a que las construcciones se superponen y los callejones son muy estrechos o no tienen entrada, se dificulta el sistema contra incendios y se pone en riesgo a la población. En caso de haber un incendio o un accidente las consecuencias serían desastrosas. Por este motivo la Dra. Nieves Chiang, Miembro del Yuan de Control inició una investigación, encontrando los serios problemas de ocupación ilegal del área Xin Cao Ya. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2014, había 3.128 parcelas situadas en terreno público, ocupando un total de 163.194,05 metros cuadrados, con un valor contable de 1.738.250.000 de dólares taiwaneses (unos 56.990.000 millones de dólares estadounidenses), además de las construcciones ilegales, la complejidad del entorno causaba una desorganización en los callejones y suponía un peligro para la seguridad de los residentes, por lo que se había convertido en un obstáculo para el desarrollo de la ciudad de Kaohsiung. Sin embargo, el Gobierno de la ciudad urgido por la realidad económica y las consideraciones electorales, había permitido la persistencia del problema, con una gestión pasiva y llevando a cabo las

investigaciones como una formalidad, con escrituras públicas irreales y sin ningún plan de gestión. Durante 30 años, los 10 alcaldes que han pasado por el puesto han sido incapaces de resolver de manera efectiva estos problemas y no solo han permitido la ocupación del terreno público, sino también que se creara a largo plazo un entorno peligroso, suponiendo una amenaza real para la seguridad pública.



Foto 3 En el Área Xin Cao Ya falta un modelo de gestión para la planificación y construcción



Foto 4 Acumulación de construcciones en el área Xin Cao Ya



Foto 5 Las casas del área Xin Cao Ya dificultan los sistemas contra incendios

A fin de proteger la seguridad de la vida y la propiedad de las personas, promover el desarrollo urbano y salvaguardar la equidad y la justicia, en 2015 el Yuan de Control propuso medidas correctoras al gobierno de la ciudad de Kaohsiung, urgiéndole a afrontar la gravedad del problema que ponía en peligro la legalidad y la seguridad, y a crear un entorno seguro. Después de un seguimiento de 3 años y 16 visitas del Yuan de Control, el gobierno de la ciudad de Kaohsiung ha llevado a cabo las siguientes mejoras:

1. El Consejo municipal aprobó la implementación del "decreto para gestionar el terreno del área de Xin Cao Ya de Kaohsiung", otorgando al gobierno municipal la base legal para gestionar el terreno de Xin Cao Ya, planeando su venta especializada en un plazo de cinco años, solucionando la ocupación ilegal de los terrenos y estableciendo un sistema por el cual se permite la compra a los residentes que deseen y puedan. De esta manera se elimina la incertidumbre del asentamiento ilegal y se reconstruye activamente la comunidad. A partir de

septiembre de 2018, 2218 familias han presentado su solicitud, siendo el 70% familias que residían originalmente allí. Una vez que se apruebe y se complete el registro de derechos de transferencia, se obtendrán unos ingresos de 2.621.240.000 de dólares taiwaneses (unos 86.000.000 millones de dólares estadounidenses, provenientes de los 95.898 metros cuadrados).

2. Se ha evitado que los usuarios mantuvieran una actitud de espera y pasividad y que retrasaran la integración del área y se han promovido las regulaciones de la autoridad local. El 1 de enero de 2017 se abrió una cuenta para compensar a los usuarios durante 5 años.
3. Se creó la página web del “área de Xin Cao Ya” y se estableció un grupo de trabajo. Desde el 5 de agosto de 2015 se enviaba semanalmente a un representante para ayudar a las personas a manejar los asuntos relacionados con la compra.
4. Para gestionar los trabajos de inventariado de Xin Cao Ya se completaron los trabajos de investigación de 131 parcelas de tierras y los casos se manejaron de acuerdo con los resultados del inventario.
5. Para proteger el área de las construcciones ilegales, se han fortalecido los trabajos de auditoria de obras en la zona, proporcionando colaboraciones beneficiosas, alentando a las personas que se integren en la reconstrucción, a fin de resolver los problemas y mejorar el entorno de vida, haciendo que la reconstrucción de Xin Cao Ya siga el estilo urbanístico de la ciudad y ayudando al desarrollo local.

Conclusión:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y siguiendo las cuestiones referentes a la igualdad señaladas en los números 4 y 7, el derecho a una vivienda no es sólo para proteger los bienes propios, sino especialmente para garantizar que se satisfacen las necesidades básicas de cada persona y que mejoran continuamente las condiciones de vida. Por esta razón la Dra. Chiang, Miembro del Yuan de Control abrió una investigación, promoviendo que el país buscara una solución para evitar el desalojo, proponer asistencia legal y garantizar que los residentes de Xin Cao Ya en Kaohsiung no se vean discriminados para obtener una garantía de vida, convirtiendo esta situación en una buena experiencia de protección de los derechos a la vivienda de los residentes.