

## **DINÁMICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA UPZ EL PORVENIR Y SU INFLUENCIA EN EL DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL Y HABITACIONAL DENTRO DE LA LOCALIDAD DE BOSÁ EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ**

*UPZ Porvenir horizontal property dynamic and the influence economic, social and housing development inside Bosa locality in Bogota*

**Joseph Jhoan Mancera Mendieta**  
**Universidad Distrital Francisco José de Caldas**  
Ingeniería catastral y geodesia  
jjmanceram@correo.udistrital.edu.co

**Sergio Steven Acosta Hermoso**  
**Universidad Distrital Francisco José de Caldas**  
Ingeniería catastral y geodesia  
ssacostah@correo.udistrital.edu.co

### **Resumen**

La densificación del suelo urbano ha venido en constante crecimiento, principalmente debido a factores socioeconómicos propios de una nación como Colombia, donde la mayor cantidad de recursos y oportunidades se centra en 4 ciudades; Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, por esta razón personas provenientes de todo el país e incluso de países vecinos encuentran a estas ciudades como destino de grandes posibilidades, generando una sobre oferta no solo de empleo, también para vivienda y demás servicios esenciales. A continuación se realiza una explicación más detallada con información oficial sobre las dinámicas de vivienda y se dará a entender el porqué el uso bajo el régimen de propiedad horizontal se convierte la solución más usada para satisfacer la necesidad de vivienda que para nuestro objeto de investigación es la localidad de Bosa, en la zona de estudio, la UPZ Porvenir en la ciudad de Bogotá D.C.

**Palabras clave: densificación urbana, planeación urbana, propiedad horizontal**

### **Abstract**

The urban land density has constantly grow, principally for a socioeconomic factors, typical in Colombia, where are the biggest resources and chances focus in Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, for this reason, people from all the country and foreigners find chances in this cities, causing an job, house and essential service oversupply. Next, show a detailed explanation served with official data about house dynamics, try to explain because the horizontal property is the common solution in Bosa and the study space, UPZ Porvenir in Bogotá D.C.

**Key words: urban land density, urban planning, horizontal property**

## 1. INTRODUCCIÓN

La transformación del paisaje urbano en el último tiempo es la consecuencia de una serie de factores económicos, políticos y sociales, de acuerdo a (González, 2007), la propiedad horizontal con mayor vetustez se localiza en los sectores de mayor adquisición económica, a su vez que las construcciones bajo este régimen más recientes tienden en su mayoría a ubicarse en zonas más populares, es necesario realizar una aclaración, la demanda de vivienda ha impulsado el crecimiento de las construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal por sobre otros tipos, principalmente por el potencial que brinda, entiéndase con un ejemplo muy sencillo, en una casa de 100 m<sup>2</sup> con una construcción de 2 pisos habita una familia de 8 personas, pero si en vez de esta casa se construye un edificio de 5 pisos, con 2 apartamentos por piso, tendríamos 10 apartamentos, el cual aumentaría considerablemente el número de personas que habitarán en el mismo espacio.

Espacialmente la ciudad de Bogotá se divide en 20 localidades, simultáneamente 112 Unidades de Planeación Zonal y 5 Unidades de Planeación Rural, para efectos de este artículo el área de estudio es la UPZ 86 El Porvenir, ubicada en la localidad de Bosa, limitando con la Avenida Longitudinal de occidente al sur, la Avenida Bosa al oriente, la Avenida Tintal al norte y la Avenida Primero de Mayo al oriente. Jurídicamente la UPZ el Porvenir es reglamentada bajo el decreto 410 de 2004 el cual establece un tratamiento de mejoramiento integral debido a que para ese entonces el 40% de su extensión se encontraba en la ilegalidad, mostrando como solución los proyectos urbanísticos de “Ciudadela el Porvenir” y la “Urbanización Santiago de las Atalayas” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004).

La demanda de vivienda urbana surge de múltiples razones, para el caso puntual de la ciudad de Bogotá, se percibe la búsqueda de nuevas oportunidades laborales, el conflicto armado y la migración de ciudadanos extranjeros en los últimos años siendo las localidades de Bosa, Kennedy y Suba los principales centros de aglomeración. Para el periodo 2012-2017, la localidad de Bosa aprobó la construcción 1'759.707 m<sup>2</sup>, correspondiendo 165.144 m<sup>2</sup> a la UPZ de estudio, evidenciando el alto dinamismo de la construcción de vivienda con un 90% del total de licencias según la Alcaldía Mayor de Bogotá (2018).

## 2. DINÁMICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOGOTÁ

El 9 de abril de 1948, producto de tres impactos de bala fue asesinado Jorge Eliecer Gaitán, candidato presidencial del partido liberal colombiano, este homicidio causó la destrucción de parte de la ciudad y la muerte de aproximadamente 3.000 personas, este suceso se conoce como el Bogotazo tras este desastre, las políticas distritales se orientaron hacia una remodelación urbanística, (Gómez, 2017) sitúa el 30 de marzo de 1949 como la fecha que el arquitecto suizo Le Corbusier y la Oficina del Plan Regulador de Bogotá OPRB definieron el plan de renovación de la ciudad, luego de un extensivo estudio por solicitud directa del arquitecto, se definieron obras de infraestructura que aún perduran como la Avenida Carrera 30, el DAS, Paloquemao y barrios reconocidos como el 7 de Agosto, el 20 de Julio y el 12 de Octubre, además de sectores como el Polo y Niza.

Desde el enfoque de la vivienda y durante la misma fecha se expidió el Decreto Nacional 1286 de 1948 para incentivar la construcción de edificaciones de varios pisos en reemplazo de las destruidas durante el Bogotazo, seguida por la ley 182 del mismo año reglamentando la propiedad horizontal, en 1979, bajo el acuerdo 7 fijó políticas para el crecimiento urbano de manera progresiva, hacia 1990 el acuerdo 6 potenció el desarrollo de urbanizaciones.

Ahora si nos remontamos a la actual normativa del régimen de propiedad horizontal la cual ha figurado desde hace casi 20 años con la ley 675 del 2001 por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en este se amplían definiciones referentes al catastro y al propósito del mismo documento, así como los condiciones legales a los que se somete un edificio estando en el régimen de propiedad horizontal y demás atribuciones.

El número de predios bajo el régimen de propiedad horizontal y no propiedad horizontal en el periodo 2008-2018 recopilado por la alcaldía de Bogotá se presenta en la siguiente tabla.

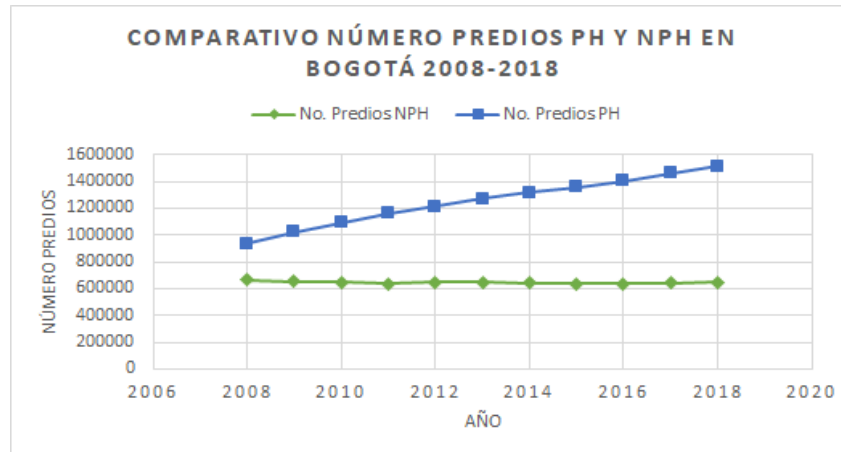
Tabla 1- comparativo número de predios en propiedad horizontal y no propiedad horizontal en el periodo 2008-2018

<b>COMPARATIVO PREDIOS PH Y NPH BOGOTÁ 2008-2018</b>		
<b>Año</b>	<b>No. Predios NPH</b>	<b>No. Predios PH</b>
2008	667496	939077
2009	656022	1021994
2010	647249	1093994
2011	635093	1161436
2012	646682	1215315
2013	650482	1269325
2014	640821	1317135
2015	638082	1358481
2016	639153	1404593
2017	639624	1459722
2018	646883	1513692

Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá (2018).

En la siguiente gráfica se analiza de mejor manera el crecimiento en el número de la propiedad horizontal en la ciudad durante el periodo de estudio.

Figura 1- Número predios en propiedad horizontal y no propiedad horizontal Bogotá 2008-2018



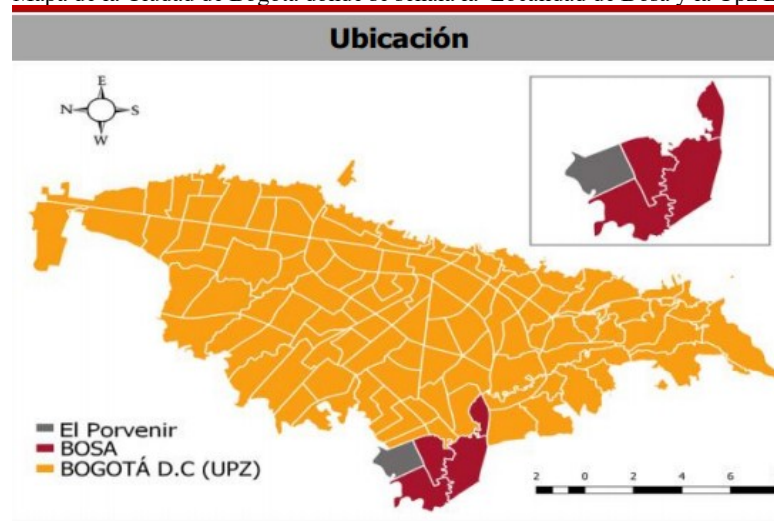
Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá (2018)

De acuerdo a la misma fuente, hasta el año 2018 la proporción de viviendas PH para los estratos 1 y 2 era de 10% y 46% respectivamente, evidenciando un gran crecimiento en comparación a décadas anteriores, donde este régimen primaba en los estratos más altos.

### 3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA UPZ EL PORVENIR

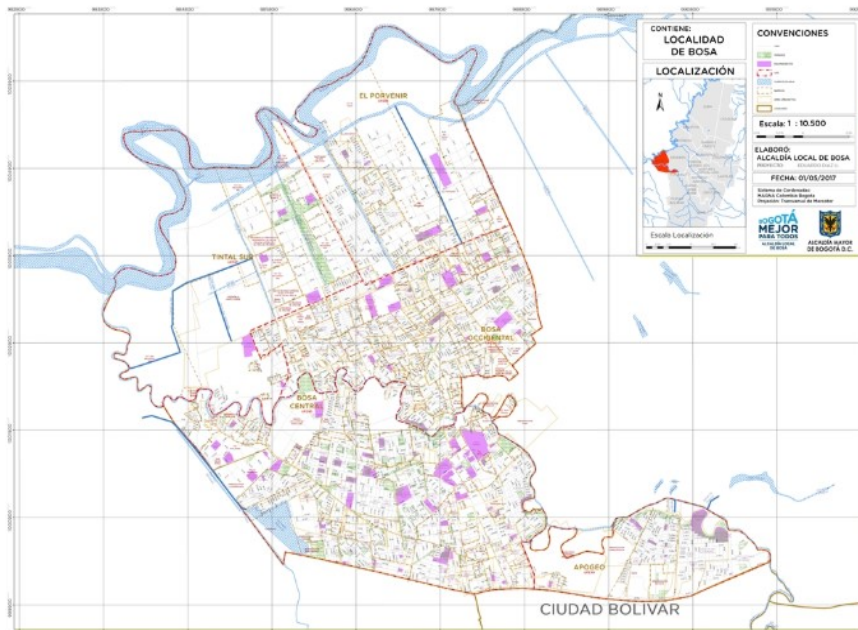
Al momento de abordar la dinámica de la propiedad horizontal (PH) en la UPZ El Porvenir debemos remontarnos al momento donde se crea la UPZ ya que contextualizamos y podemos comparar con la situación actual, así que cuando analizamos el decreto 410 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 86, EL PORVENIR, ubicada en la Localidad de BOSA.”

Figura 2- Mapa de la Ciudad de Bogotá donde se señala la Localidad de Bosa y la Upz EL Porvenir



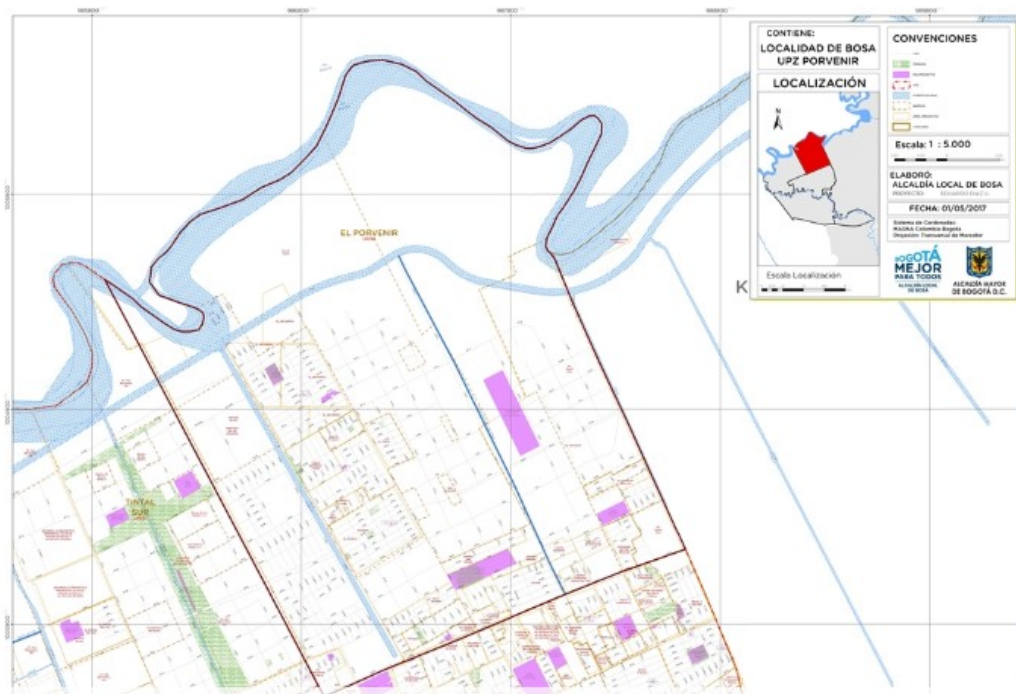
Fuente-Veeduría Distrital y Alcaldía de Bogotá.

Figura 3- Localización de la Localidad de Bosa en la Ciudad de Bogotá.



Fuente-Veeduría Distrital y Alcaldía de Bogotá.

Figura 4- Localización de la UPZ El Porvenir en la Localidad de Bosa.



Fuente-Veeduría Distrital y Alcaldía de Bogotá.

Al revisar este decreto notamos que entre las consideraciones para el año de expedición del decreto la UPZ estaba conformada en un 40% con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante, de estratos 1 y 2, los cuales presentan serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público como anteriormente ya mencionamos pero además de esto al ver el objetivo de este decreto el cual es el ordenamiento urbano de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), contribuir al mejoramiento de la calidad de

vida acercando la toma de decisiones a la escala zonal y a los actores involucrados, mediante la orientación de acciones de ordenamiento, complementación o adecuación y lograr la combinación eficiente y ordenada entre las áreas objeto del tratamiento de Mejoramiento Integral y las sujetas al Tratamiento de Consolidación y la dinamización económica de la UPZ. Al tener esto como punto de inicio los siguientes datos nos mostraran que se ha conseguido de manera efectiva cumplir este objetivo.

#### 4. DINÁMICA ACTUAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA UPZ EL PORVENIR

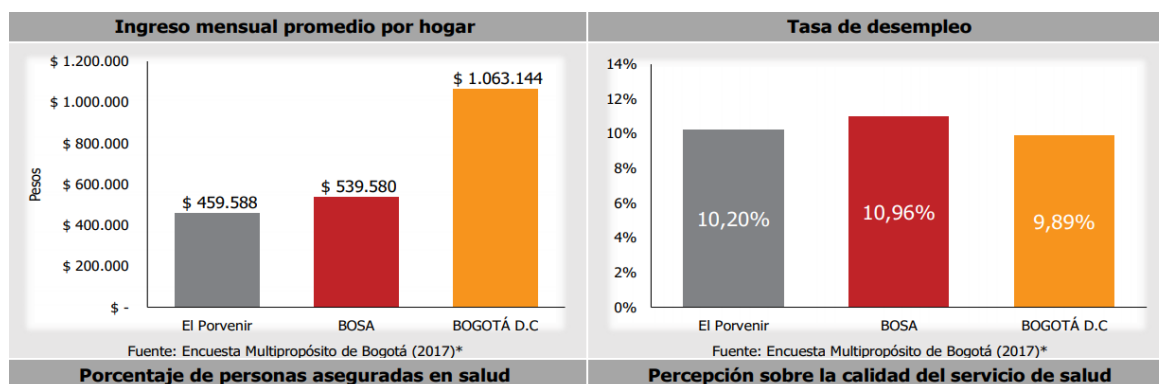
Debido a las políticas y estrategia del decreto 410 de 2004 notamos que al año 2017, 9 años después la dinámica de la UPZ ha aumentado de manera significativa en materia de expansión territorial pero se conserva la situación económica y de estratificación (estrato 1 y 2 como es característico de la zona) así lo muestran los datos de la Veeduría Distrital del sector en colaboración con la alcaldía de Bogotá en un estudio con enfoque multipropósito

Tabla 2- Comparación de la demografía entre la UPZ El Porvenir, la Localidad de Bosa y la Ciudad de Bogotá.

Demografía y población			
VARIABLE	UPZ: El Porvenir	Localidad: BOSA	BOGOTÁ D.C
Extensión urbana (hectáreas)	346	1.932	37.752
Población urbana (habitantes)	87.973	731.041	8.044.713
Densidad poblacional urbana	254 hab/ha	378 hab/ha	213 hab/ha
Barrios**	13	73	1.162

Fuente-Veeduría Distrital y Alcaldía de Bogotá

Tabla 3 - Ingreso mensual y tasa desempleo para la UPZ El Porvenir, la Localidad de Bosa y la Ciudad de Bogotá.



Fuente-Veeduría Distrital y Alcaldía de Bogotá

Si vemos las cifras no se ven muy contundentes al momento de dar tranquilidad respecto a la decisión de incluir propiedad horizontal en el sector pero basta con revisar los proyectos que se vienen pactando desde el año 2015 cuando se entregaron 1.656 viviendas en perfecto estado y localización adecuada para víctimas del conflicto armado lo que generó que una serie de proyectos se realizarán bajo el régimen de propiedad horizontal, organización y crecimiento

vertical ya que con la entrega de estas viviendas las cuales conformaron los conjuntos de Villa Karen, Emmertal y Terranova, proyectos como “Ciudadela Porvenir” el cual era un proyecto de dimensiones enormes con 10 conjuntos que constan con un área de 1 a 2 manzanas nombrados como “Reservados Porvenir” y otros 4 conjuntos nombrados como “Senderos Porvenir” fueran un éxito debido a que se logró mitigar el problema de crecimiento de borde, de una forma medida y controlada, a través de dinámicas sociales particulares dirigidas y configuraciones de habitabilidad, otra razón por la que fueron un éxito se debe al poco tiempo de realización dado que su planeación inicial se dio en Noviembre del año 2014 cuando en el documento de soporte técnico de la localidad de Bosa se modifica el plan parcial y se agrega el proyecto “Ciudadela Porvenir” con su ejecución en el 2017 y su legalizando en régimen de propiedad en el año 2018 para ser entregados en enero de 2019.

Figura 5- Fotografía aérea del Plan parcial “Ciudadela Porvenir”

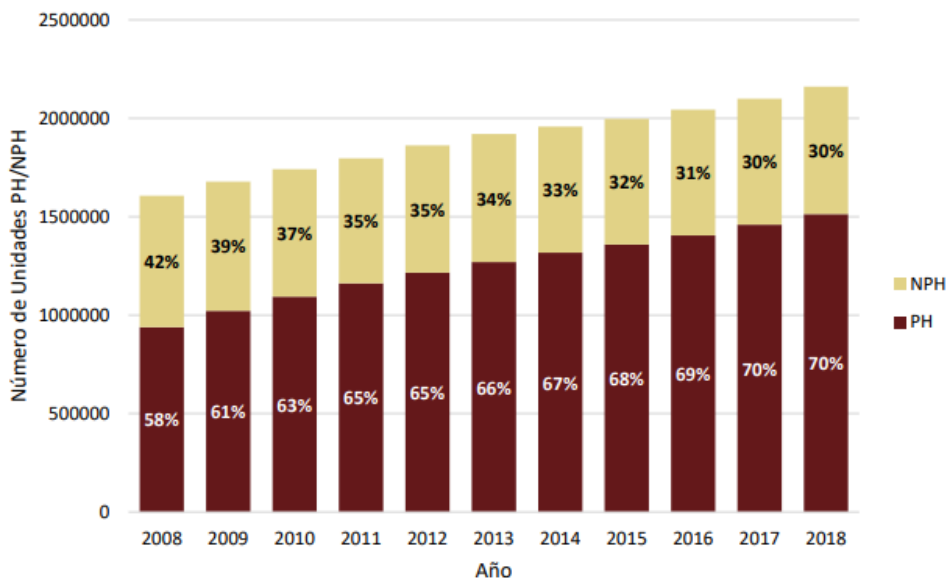


Fuente-Dirección de operaciones estratégicas y de proyectos de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

La ejecución de estos proyectos deriva en el uso de planes complementarios, que permiten el engranaje y la integración territorial, como parques o plazas, zona verdes y áreas especializadas para el esparcimiento y el fomento de la colectividad además de que la conectividad y movilidad se viera obligada a mejorar ya que se conectó con importantes vías como la Avenida El Tintal, Futura Avenida Alo, Avenida Ciudad de Cali y Avenida de las Américas y por consiguiente se generó una dinámica económica que se evidencio al verse incluidos proyectos educativos en los cuales se equipó con colegios diversas zonas e incluso se dio acceso a la educación superior con la construcción de una sede de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas en respuesta a la densificación de la población en la UPZ.

Lo anterior deja claro que la dinámica del régimen de propiedad horizontal sigue adecuadamente los procesos y características mencionadas al principio de este artículo cuando basados en el libro “Construcción en alturas: Mecanismo económico y acciones de política”, González (2011) se menciona que las construcciones bajo este régimen más recientes tienden en su mayoría a ubicarse en zonas más populares y con base a los inicios de este en el sector es evidente que es una buena forma de desarrollo en diferentes ámbitos además del económico. Para visualizar de mejor manera lo anterior mencionado cabe resaltar el Censo Inmobiliario realizado por la UAECD en el año 2018 donde las cifras dictaminan un crecimiento acelerado

en las propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal entre el año 2008 y 2018 en comparación con las propiedades no sometidas a este régimen.



Fuente: Censo inmobiliario, 2018 (UAECD).

Ahora basándose en el documento “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para Bosa” de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. impuesto para el Plan de Desarrollo Local de la Localidad de Bosa para los años 2020 - 2022 como un diagnóstico base ligado profundamente con la información previa sirve como objeto de estudio para dar proyecciones de la dinámica inmobiliaria y de desarrollo a través de la misma para toda la zona a pesar de ser este documento borrador no avalado pero contiene datos relevantes y verídicos de acceso público.

En este documento borrador se menciona la experiencia y crecimiento de la infraestructura en los últimos 5 años como una mejora a nivel de desarrollo pero a la cual aún no se puede responder de manera adecuada debido a la densificación apurada de la población del sector no se limita o restringe la continuación de esta densificación estructural y poblacional si no que se adoptan medidas para responder a la movilidad solicitada, al buen funcionamiento de la malla vial ya establecidas y a brindar adecuadas condiciones ambientales para el bienestar en la salud de la población aledaña.

## 5. CONCLUSIONES

La transformación del paisaje urbano mediante planes de construcción de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal con uso principal para vivienda de interés social ha sido una medida que ha impulsado de gran manera la dinámica social y económica de la UPZ, satisfaciendo la necesidad de vivienda de miles de personas, aunque no solucionando el problema de raíz, que radica principalmente en falta de oportunidades y la desigualdad social que caracteriza las sociedades latinoamericanas.

El valor del terreno en la UPZ El Porvenir obtendrá un mayor incremento del valor del terreno en comparación a otras UPZ debido a la construcción de futuras obras de infraestructura urbana con influencia en la ciudad, un ejemplo es la ampliación de la Avenida Primero de Mayo y otro es la construcción del metro de Bogotá, cuyo recorrido pasa por la zona.

Se evidencia y visualiza el crecimiento acelerado en las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal en la totalidad de la UPZ el porvenir siendo esto una causante que impulsa al catastro distrital de la ciudad de Bogotá a modernizarse y adaptarse a este régimen que consta de beneficios para la población y mejoras en el urbanismo de zonas populares.

La elaboración de futuros POT se direcciona hacia un urbanismo con relevante presencia de régimen de propiedad horizontal donde en su mayoría se proyecta en los sectores con mayor vulnerabilidad económica, social y habitacional debido a su efectividad para mitigar problemáticas previamente dichas y su factibilidad en planes de desarrollo propuestos por parte de la Alcaldía de Bogotá.

## Referencias

Alcaldía Mayor de Bogotá. Decreto 410 de 2004. Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 86, EL PORVENIR, ubicada en la Localidad de BOSA. [Archivo PDF]

<<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/legalizacion-y-mejoramiento-integral-de-barrios/upzs-de-mejoramiento-integral-de-barrios/86>> (2004).

Alcaldía Mayor de Bogotá. Dirección Jurídica Metrovivienda. Modificación del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir. Documento de Soporte. Disponible en <[http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts\\_ciudadela\\_en\\_porvenir.pdf](http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_ciudadela_en_porvenir.pdf)> (2014). 35 p

Alcaldía Mayor de Bogotá. Monografía 2017. Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Bosa. [Archivo PDF] <<http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-bosa-2017%5D>> (2018). 165 p.

Alcaldía Mayor de Bogotá. Plan de Desarrollo Local. Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para Bosa. Diagnóstico Base. Borrador Versión 2. <[http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo\\_diagnostico\\_pdl\\_bosa\\_version\\_2.pdf](http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_diagnostico_pdl_bosa_version_2.pdf)> (2020). 65 p.

Alcaldía Mayor de Bogotá. Planos de la Localidad de Bosa y sus UPZ correspondientes. <<http://bosa.gov.co/mi-localidad/mapas>> (2019).

Alcaldía Mayor de Bogotá. Propiedad Horizontal. [Archivo Excel] <<http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/component/search/?searchword=propiedad%20horizontal&ordering=oldest&searchphrase=all&limit=0>> (2015).

Alcaldía Mayor de Bogotá y Veeduría Distrital. Encuesta Multipropósito de Bogotá para la Secretaría Distrital de Planeación. <<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/UPZ/EL%20PORVENIR.pdf>> (2017). 2 p.

Gómez, G. Una utopía de Le Corbusier llamada Bogotá. ISSN 0719-8914. <<https://www.archdaily.co/co/872193/una-utopia-de-le-corbusier-llamada-bogota>> (2017).

González, S. J. Construcción en altura: Mecanismo económico y acciones de política.(La Participación en Plusvalías" y el" Suelo Creado)" (No. 009300). Universidad de los Andes-CEDE. <[https://economia.uniandes.edu.co/components/com\\_booklibrary/ebooks/dcede2011-50.pdf](https://economia.uniandes.edu.co/components/com_booklibrary/ebooks/dcede2011-50.pdf)> (2011). 44 p.

Secretaria Distrital del Hábitat, Distrito entregó 1.656 viviendas con calidad y buena localización para víctimas del conflicto armado.

<<http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/noticias-vivienda/1618-distrito-entrego-1-656-viviendas-con-calidad-y-buena-localizacion-para-victimas-del-conflicto-armado>> (2015).

Yeisson A. Cifuentes A. Plataformas de conexión urbanas entre Bosa el Porvenir y Patio Bonito, que buscan llenar los vacíos urbanos, Centro de Investigación de la Facultad de Arquitectura CIFAR, Universidad Católica de Colombia  
<<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/24294/1/DOCUEMNTO%20DE%20GRADO%20-%20PLATAFORMAS%20DE%20CONEXI%C3%93NES%20URBANAS%20ENTRE%20BOSA%20EL%20PORVENIR%20Y%20PATIO%20BONITO.pdf>> (2019). 36 p.