

**IMPACTO DEL MOVIMIENTO INMOBILIARIO EN EL BARRIO INGLES Y SU
RELACIÓN CON LA GESTIÓN TERRITORIAL**



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

JAIME ANDRÉS RODRIGUEZ OCHOA

UNIVERSIDAD SANTO TÓMAS
FACULTAD DE INGENIERÍA
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ
2022

**IMPACTO DEL MOVIMIENTO INMOBILIARIO EN EL BARRIO INGLES Y SU
RELACIÓN CON LA GESTIÓN TERRITORIAL**

JAIME ANDRÉS RODRÍGUEZ OCHOA

TRABAJO DE GRADO

Director

GERARDO URREA

Profesor USTA

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

FACULTAD DE INGENIERÍA

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ 2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	6
OBJETIVO GENERAL.....	8
OBJETIVO ESPECIFICO.....	9
ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	10
REFLEXIÓN SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS.....	12
JUSTIFICACION.....	13
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.....	14
METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DEL CONFLICTO DE USOS DE SUELO	17
CONCLUSIONES.....	55
RECOMENDACIONES.....	57
BIBLIOGRAFÍA.....	58

LISTADO DE GRÁFICOS Y MAPAS

Anexo 1: Mapa 1 ubicación de la localidad Rafael Uribe Uribe.	
Anexo 2: Mapa 2 distribución de UPZ en la localidad	
Anexo 3: Mapa 3 ubicación del barrio ingles en la UPZ Quiroga	
Gráfico 1: Porcentaje del Área de la UPZ, con respecto a la Localidad	15
Mapa 4: Diseño Barrio Ingles. Ingeniero Benjamín Canals.....	16
Grafico 2: Tendencia dinámica uso del suelo en el barrio ingles	22
Gráfico 3. Rafael Uribe , Proyección Población por UPZ. 2018-2024. DANE	24
Gráfico 4. Población por rango de edades. Quiroga. Año 2018 y 2021. DANE.....	26
Grafico 5. Porcentaje de Población de la Localidad Rafael Uribe por UPZ.....	27
Grafico 6. Densidad Poblacional Urbana por Localidades 2017 (hab/ha).....	28
Grafico 7. Densidad Poblacional Urbana por UPZ. 2017.....	29
Grafico 8. Valor catastral en billones y valor % con respecto a la ciudad 2020.....	32
Grafico 9. Cantidad de Predios 2020 y % con respecto a la ciudad 2020.....	33
Grafico 10. Área construida anualmente. Barrió Ingles 2012-2020.....	35
Grafico 11. Área construida anualmente, UPZ Quiroga 2012-2020.....	36
Grafico 12. Área construida anualmente, Rafael Uribe Uribe, 2012-2020.....	36
Grafico 13. Área construida anualmente, Bogotá 2012-2020.....	37
Grafico 14. Área total construida.....	38

LISTADO DE TABLAS Y FOTOS

Tabla 1: Clasificación del Suelo y Área por UPZ	20
Tabla 2 : Proyección Población Rafael Uribe Uribe por UPZ. 2018-2024. DANE.....	24
Tabla 3 : Porcentaje poblacional por rango de edad. Quiroga. 2018 y 2021. DANE.....	26
Tabla 4: Densidad Poblacional Urbana por UPZ 2014-2017.....	29
Tabla 5: Localidades con mayor variación catastral 2019-2020.....	31
Fotografía 1: Oriente de la Calle 36 sur. Barrio Inglés.....	40
Fotografía 2 : Occidente de la Calle 36 sur. Barrio Inglés.....	41
Fotografía 3: Cra 33 Sur. Barrio Inglés.....	42
Fotografía 4: Construcciones de altura sobre la Cra 33.....	43
Fotografía 5: Estética de la Cra 24 sin talleres de mecánica.	44
Fotografía 6: Estética de la Cra 24 con talleres de mecánica	45
Fotografía 7: Calle 42 Sur	45
Fotografía 8: Casas abandonadas y deterioradas. Barrio Inglés.....	47
Fotografía 9: Vivienda Unifamiliar de una planta	48
Fotografía 10: Vivienda unifamiliar y multifamiliar de dos plantas.....	48
Fotografía 11. Vivienda multifamiliar de tres planta.....	49
Fotografía 12. Vivienda multifamiliar: edificio de apartamentos.....	50
Fotografía 13. Antes y Después. 2019-2021	50
Fotografía 14. Bodegas.....	51
Fotografía 15. Casas Comerciales.....	52
Fotografía 16. Construcciones mayores a cinco plantas.....	53
Fotografía 17. Construcciones mayores a cinco plantas sobre	54

INTRODUCCIÓN

En el año de 1997 el gobierno nacional expidió la ley 388, conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, que establece los parámetros para que los municipios, formulen sus respectivos planes de ordenamiento territorial. La gestión del territorio debe promover ejercicios más participativos y cercanos a la población y enfocados a las potencialidades de cada uno de los territorios, teniendo en cuenta especialmente la protección del medio ambiente, el desarrollo y el crecimiento económico de las comunidades, priorizando en el mejoramiento de los indicadores de calidad de vida. Esta ley fue creada para garantizar la planeación y ejecución eficiente de todos los procesos que se tienen que dar alrededor del ordenamiento territorial por parte de las entidades públicas.

El Plan de Ordenamiento Territorial contiene la hoja de ruta en donde se establecen los objetivos, las políticas, las estrategias, los programas, las metas y normas que orientan el desarrollo físico de los territorios y el uso adecuado del suelo, los que se aplicarán durante los siguientes tres administraciones municipales.

La norma es un elemento primordial en el contenido de los proyectos inmobiliarios, ya que nos permite saber cuál es el uso y la edificabilidad que puede tener el suelo en las diferentes zonas que hacen parte del territorio, en donde se establece el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios que se reflejaran en el desarrollo urbano

El impacto inmobiliario del barrio Inglés es el reflejo de la norma, que se plasma a partir de los Planes de Ordenamiento Territorial, y bajo las directrices de la ley 388. El comportamiento de esta población, en términos inmobiliarios, se moldea por medio de las necesidades individuales de los actores, bajo las restricciones que exige la norma, pero sin

una planificación coordinada y concertada de los interesados. Todos los constructores, compradores, propietarios, inquilinos, comerciantes, trabajadores, oficinistas, fabricantes, obreros, estudiantes, intentan maximizar su beneficio individual, sin tener en cuenta el uso desordenado e inapropiado del suelo. Cada decisión transforma el territorio, lo impacta de manera positiva o negativa.

OBJETIVO GENERAL

Analizar el impacto que han tenido los proyectos multifamiliares y su contribución o no, al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y su beneficio en términos sociales, económicos y culturales, teniendo en cuenta el uso del suelo y las modificaciones en las normas establecidas en el barrio Inglés.

.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un análisis individual y en conjunto de los indicadores sociales del sector
- Observar la dinámica del sector inmobiliario.
- Realizar la revisión histórica de los indicadores inmobiliarios
- Revisar la gestión territorial y su influencia en el sector

ANTECEDENTES DE LA PROBLEMÁTICA A RESOLVER

La densificación urbana se ha convertido en un punto central para las políticas de vivienda y un elemento clave en la Gestión Territorial y planificación local, los fenómenos de urbanización y de crecimiento en ciudades como Bogotá, modifican el espacio al generar una demanda exagerada y una oferta poco satisfactoria en aspectos de utilización y reutilización del suelo, donde las dinámicas socioculturales cambian.

Existe un problema urbanístico que depende de la gestión del territorio, en la ciudad de Bogotá se nota una evidente expansión demográfica, provocada inicialmente por la inercia propia del crecimiento poblacional de la ciudad, complementada por la migración interna que se presenta desde ciudades intermedias y diferentes municipios de todo el país, que se origina por el desplazamiento, por las mejores condiciones de vida y empleo que se encuentra en la capital, demostrando que las fronteras entre lo urbano y lo rural no existen, a esto se le tiene que sumar una migración constante de extranjeros desde el país de Venezuela. Este crecimiento urbano ha generado un déficit habitacional, en donde se ha venido identificando hogares con deficiencias de espacio, problemas estructurales y viviendas que necesitan mejoramientos para cumplir con condiciones de habitabilidad mínimas.

Este no es un fenómeno exclusivo de una zona geográfica de la ciudad, se presenta en todas las localidades, especialmente en los estratos 1, 2 y 3. En zonas como el barrio Santa Fe por \$10.000 diarios se alquilan habitaciones en estados de deterioro avanzado, humedad, malos olores, paredes sucias y en general condiciones no aptas para su habitabilidad, pero ante la difícil situación económica de algunas familias, estas opciones se convierten en la forma de vida de muchos habitantes de Bogotá, y que generalmente viven

del rebusque diario. Esto ha cambiado las formas sociales de habitar y acceder a las viviendas, ya que inclusive, no hay de por medio ningún tipo de contrato formal.

En el estrato tres, se encuentra un fenómeno parecido, pero con unas condiciones de vida mucho más favorables a la nombrada anteriormente. En la UPZ Quiroga, barrios como Bravo Páez, Centenario, Claret, Inglés, Murillo Toro, Quiroga y Santa Lucía, muchas de sus casas se han transformado en lo que se conoce como “Casa Rentable”. Este concepto hace referencia a la subdivisión de una casa en varios espacios como habitaciones o apartamentos que comparten baño o cocina, y que arrienda el propietario generalmente a familias por medio de pagos mensuales para recibir una renta extra, muchas están en buenas condiciones y otras no pueden ser habitadas o son espacios afectan la salud física y mental.

En el barrio Inglés este fenómeno se evidencia de 3 formas:

1. Las casas tradicionales que se venden en los portales de internet resaltan la condición de casa rentable o casas con apartamentos, como una condición multipropósito, para habitar y para generar renta.
2. Visitas en terreno: Durante el año 2021 se concertaron visitas con aproximadamente 25 propietarios interesados en vender sus casas, en estas visitas se pudo observar el interior de las viviendas, encontrando en el 90% de los casos, que existe algún tipo de subdivisión o separación en las que habitan familias diferentes.
3. Inspección visual de las fachadas: En el recorrido realizado por todo el barrio Inglés se puede comprobar en las fachadas la presencia de varios contadores en un mismo predio, lo que implica una separación en los servicios públicos debido a la presencia de más de una familia.

REFLEXIÓN SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS

Esta zona de Bogotá se ha venido densificando a través de una renovación predio a predio, tumbando una, dos o tres casas y construyendo un edificio, esta estrategia involucra la expulsión de pobladores de sus viviendas, para hacer usos más rentables del suelo. Esta acelerada densificación genera dificultades en el sistema de transporte, cobertura en servicios públicos, espacio público y equipamientos cercanos, todo esto implica cambios en la interacción social construida desde el nacimiento mismo de estos barrios. Provoca el debilitamiento de la cohesión social, cuando se conoce al vecino desde hace 50 años o más, pero cuando este y otros más se van, rompe poco a poco la familiaridad que se tiene con el territorio, se pierden las costumbres y tradiciones, pero llegan otras o se transforman.

No hay esencia alguna dentro de las cosas o las personas que las hagan ser como son, sino que el mundo social es fruto de los procesos sociales¹. Pero la realidad del territorio implica promover el mejoramiento en la calidad de vida de sus habitantes, y desde nuestra perspectiva, no solo es generar unidades habitacionales con condiciones dignas, debe existir un compromiso desde la institucionalidad, por medio de normas y decretos que reconozca las necesidades de la población y puedan generar un entorno que permita un desarrollo adecuado de las familias, es una prioridad y hace parte de una nueva construcción sociocultural que debe venir acompañado de la planificación que está a cargo de la ciudad, pero que debe tener una manifestación ciudadana.

¹ Burr Viven. (1996). An Introduction to Social Constructionism. Barcelona: Universidad Abierta de Catalunya y Ediciones Proa.

JUSTIFICACIÓN

Una de las dinámicas especiales que se presentan en la zona, es la demolición de una casa para la construcción de un edificio de vivienda multifamiliar. El propósito de este trabajo es indagar si la norma urbanística establecida en el POT y el uso del suelo de esta zona, es el adecuado para la construcción de proyectos multifamiliares de bajo impacto, además de analizar los pros y los contras del desarrollo del sector. Estableciendo de esta forma si este modelo de construcción, permite promover la renovación y transformación del barrio, reversando la dinámica de casa rentable que se comienza a extender por toda la zona.

En Bogotá existe la necesidad de estudiar y encontrar suelo urbanizable sin recurrir al suelo de expansión, así surge la premura de encontrar predios dentro de los barrios que tengan la posibilidad de ser renovados, y que puedan promover el mejoramiento en la calidad de vida de personas y las familias del sector.

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El Inglés es un barrio de estrato 3, se encuentra en la ciudad de Bogotá, en la Unidad de Planeación Zonal 39, que corresponde al sector de Quiroga, y se localiza en localidad 18, Rafael Uribe Uribe.

Teniendo en cuenta las 19 localidades urbanas de Bogotá, Rafael Uribe Uribe se ubica al sur oriente de la ciudad, tiene una extensión de 1.383 hectáreas, es una de las 5 localidades con menos superficie de la ciudad seguida de Barrios Unidos (1.190 ha) , Tunjuelito (991 ha), Martires (651), Antonio Nariño (488) y Candelaria (206). Está situada entre cuatro localidades, por el occidente limita con Tunjuelito, al oriente con San Cristóbal, al sur con Usme y al norte con Antonio Nariño. **Ver anexo 1**, mapa ubicación localidad Rafael Uribe Uribe

La localidad de Rafael Uribe Uribe está dividida en 6 Unidades de Planeación Zonal:

Ver **Anexo 2**, Mapa distribución de UPZ en la localidad

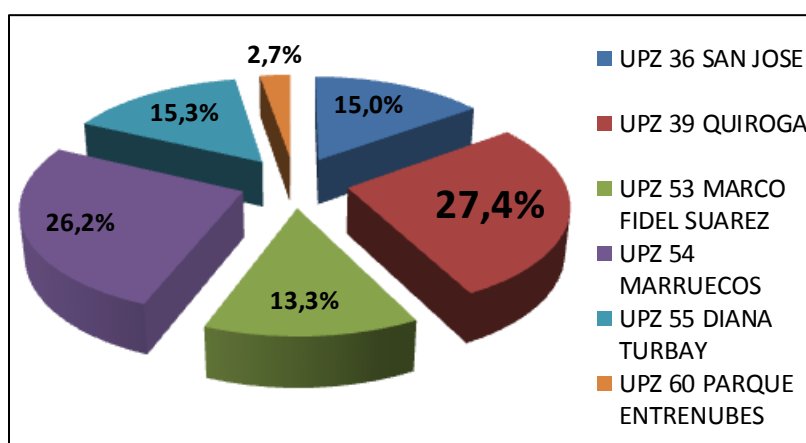
- La UPZ 39 Quiroga
- La UPZ 55 Diana Turbay
- La UPZ 54 Marruecos,
- La UPZ 53 Marco Fidel Suárez
- La UPZ 36 San José
- La UPZ 60 Parque Entrenubes,

Límites de la UPZ Quiroga:

- Norte: UPZ Restrepo (localidad de Antonio Nariño)
- Sur: UPZ Venecia (localidad de Tunjuelito)
- Occidente: UPZ Restrepo (localidad de Antonio Nariño)
- Suroriente: UPZ Marco Fidel Suárez
- Nororiente: UPZ San Jose

La UPZ Quiroga, en donde se sitúa el barrio de nuestro interés, se ubica en el extremo noroccidental de la localidad. Tiene una extensión de 379,6 hectáreas, equivalente al 27,4% del total del área de la localidad. El barrio Inglés tiene una superficie aproximada de 47.9 hectáreas, que corresponde al 12,6 % de la superficie de la UPZ y el 3,5% con respecto a la localidad.

Gráfico 1: Porcentaje del Área de la UPZ, con respecto a la Localidad



Fuente: Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP

Límites del Barrio Inglés:

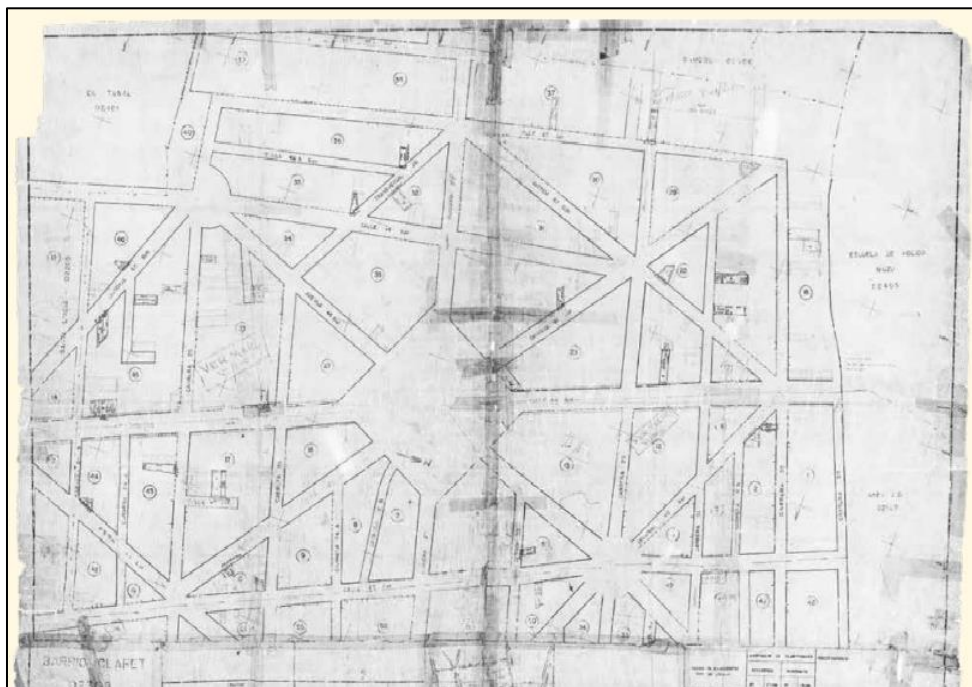
- Norte: Bravo Páez.; Sur: El Claret ; Occidente: Villa Mayor; Oriente: Quiroga Sur

El **Anexo 3** nos muestra la ubicación del barrio en la UPZ, su tamaño, las vías de influencia y con qué territorios tiene cercanía. El barrio Inglés está ubicado entre la Kr 33 y Kr 24 y entre la Cll 42sur y Avenida Cll 36sur La construcción del barrio Inglés se inicia en 1925 con la conformación de la Compañía Urbanizadora y Constructora de Santa

LuciaS.A, propiedad de Salomón Gutt y Jorge A. Barragán Sandino quienes pretendían urbanizar los terrenos de la Hacienda Santa Lucia².

“Se reconocen históricamente tres etapas en la conformación de este territorio, que hoy se define bajo el nombre de Rafael Uribe Uribe. La primera abarca los años de 1925-1950, con el surgimiento de barrios obreros como Santa Lucía, Olaya (1925), El Libertador (1930), Bravo Páez, Marco Fidel Suárez, San Jorge (1932) y Centenario (1938), y, a lo largo de la década del cuarenta, El Claret, El Inglés y Murillo Toro”³

Mapa 4: Diseño Barrio Inglés. Ingeniero Benjamín Canals



Fuente: Atlas histórico de barrios de Bogotá 1884-1954. IDPC

El diseño del barrio estuvo a cargo del ingeniero Benjamín Canals, que estructuró un solo proyecto, en donde se encuentran hoy situados los barrios el Claret, el Inglés y

² Panorama turístico de 12 localidades” del Instituto Distrital de Cultura y Turismo.IDPC. Ficha Técnica Turística Localidad de Rafael Uribe. 2004.).

³ Ibíd

Santa Lucia, que conservan la características particulares del diseñador con diagonales, transversales, calles y carreras que convergen hacia un mismo punto y se irrigan hacia norte, sur, oriente, occidente, sur oriente, sur occidente, nororiente y noroccidente.

METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DEL CONFLICTO DE USOS DE SUELO

La planeación urbana toca a todos desde diferentes puntos: la apertura de una vía, la construcción de un parque o equipamiento, la demolición de edificaciones para la construcción de edificios más altos, los cambios de usos,⁴.

Con el uso de diferentes indicadores, producto de la información proporcionada por los entes encargados de la construcción de la política pública y de gestionar el territorio, se analizara por medio de tablas, mapas y gráficos, cuales son las condiciones sociales, y económicas de los habitantes del sector y cómo la normatividad afecta la construcción del entorno.

Marco Normativo

Ley 388 de 1997⁵: establece las tres directrices del ordenamiento del territorio, permitiendo orientar y planificar el desarrollo físico del territorio y el uso del suelo.

1. La Función social y ecológica de la propiedad, que busca poner límites al uso indiscriminado de la propiedad, propende que los propietarios también tenga una responsabilidad con la comunidad y con el medio ambiente

⁴ Healey, P. (2006). Collaborative Planning. Shaping Places in Fragmented Societies. Nueva York: Palgrave Macmillan.

⁵ Colombia, Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 388 del 18 de julio de 1997 “por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en Diario Oficial, Bogotá.

2. Prevalencia del interés general sobre el interés particular, en donde el beneficio de la sociedad está por encima de los intereses individuales.

3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios, que debe cumplir con los principios de equidad, en donde los beneficios y cargas son proporcionales; igualdad, en donde las condiciones son las mismas para los participantes y causalidad, que permite acceder a los beneficios una vez se hallan asignado las cargas y obligaciones urbanísticas.

Decreto 297 de 2002⁶: por el cual se reglamenta la UPZ 39 Quiroga y en la cual se expiden las fichas normativas de los sectores.

Decreto 190 de 2004⁷: Compila los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, por los cuales se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. El POT permite crear condiciones que conducen a mejorar la calidad de vida de las comunidades, tanto en la zona rural como en la zona urbana, generando una interacción positiva entre crecimiento y desarrollo económico, que posibilite que las regiones puedan progresar de manera organizada, solucionando a las necesidades de los ciudadanos en términos de educación, recreación, transporte espacio público, salud y vivienda. El diseño e implementación de los planes de ordenamiento son ejercicios que se hacen en el largo plazo y que necesitan de un diagnóstico que pueda establecer cuáles son las prioridades de las comunidades, sus potencialidades y de esta forma crear una carta de navegación que permita superar los obstáculos que se presentan en las regiones y en las comunidades.

⁶ http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto-297-2002_0.pdf

⁷ <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

Decreto 1469 de 2010⁸: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas.

Decreto 562 del 2014⁹: “Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones.”. Este decreto aumenta las alturas de las edificaciones en los sectores de renovación urbana. Derogado por el decreto 079 de 2016, que limita las alturas permitidas en el Decreto 562 de 2014.

Dinámica Uso del Suelo: Indicadores

Las Unidades de Planeamiento Zonal tienen como fin la gestión y control normativo del suelo urbano, en zonas específicas de la ciudad y cuya planeación depende de las demandas que tienen los diferentes sectores y que corresponden a las necesidades de sus habitantes. En la localidad Rafael Uribe Uribe el suelo se destina principalmente al uso comercial, dotacional y residencial. De acuerdo al Decreto 437 de diciembre 7 de 2005, el Parque Ecológico Distrital de Montaña Entrenubes, y que se ubica al costado oriental de la localidad, se clasificó como de uso dotacional, es decir el suelo que sirve de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su fin.

⁸ <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

⁹ <http://www.sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/decreto-562-de-2014-derogado-decreto-079-de-2016>

El nuevo POT propone un nuevo modelo de ordenamiento del territorio a partir de escalas locales, donde se garanticen condiciones mínimas de proximidad a los equipamientos, servicios y necesidades de los ámbitos locales, busca una ciudad de 15 a 30 minutos, con medios de desplazamientos que favorezcan el cuidado del medio ambiente, el nuevo modelo plantea gestionar el territorio por medio de “Unidades de Planeamiento Local”¹⁰

Tabla 1: Clasificación del Suelo y Área por UPZ (Ha)

UPZ	CLASIFICACION	AREA
UPZ 36 SAN JOSE	Residencial Consolidado	207,9
UPZ 39 QUIROGA	Residencial Consolidado	379,6
UPZ 53 MARCO FIDEL SUAREZ	Residencial de Urbanización Incompleta	184,5
UPZ 54 MARRUECOS	Residencial de Urbanización Incompleta	362,9
UPZ 55 DIANA TURBAY	Residencial de Urbanización Incompleta	211,4
UPZ 60 PARQUE ENTRENUBES	Predominante Dotacional	37
TOTAL		1383,4

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP

Como lo indica tabla anterior, la UPZ Quiroga se clasifica como una zona Residencial Consolidado, teniendo en cuenta el decreto 619 del 2000, por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, esta UPZ es un sector consolidado, de estrato medio, con un uso predominantemente residencial, donde se presenta actualmente un cambio de usos y un aumento no planificado en la ocupación territorial. Esto difiere con la clasificación que tienen las UPZs Marco Fidel Suarez, Marruecos y Diana Turbay, que

¹⁰ <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/pot-bogota-reverdece-2022-2035/articulado-del-pot-bogota-reverdece-2022-2035>

ocupan el 54% de la localidad, son sectores periféricos no consolidados, ubicados en niveles socioeconómicos bajos estratos 1 y 2, son zonas de uso predominante residencial con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público, se clasifican como unidades tipo 1, Residencial de Urbanización Incompleta.

Uso Predominante por Lote Catastral. Barrio Inglés

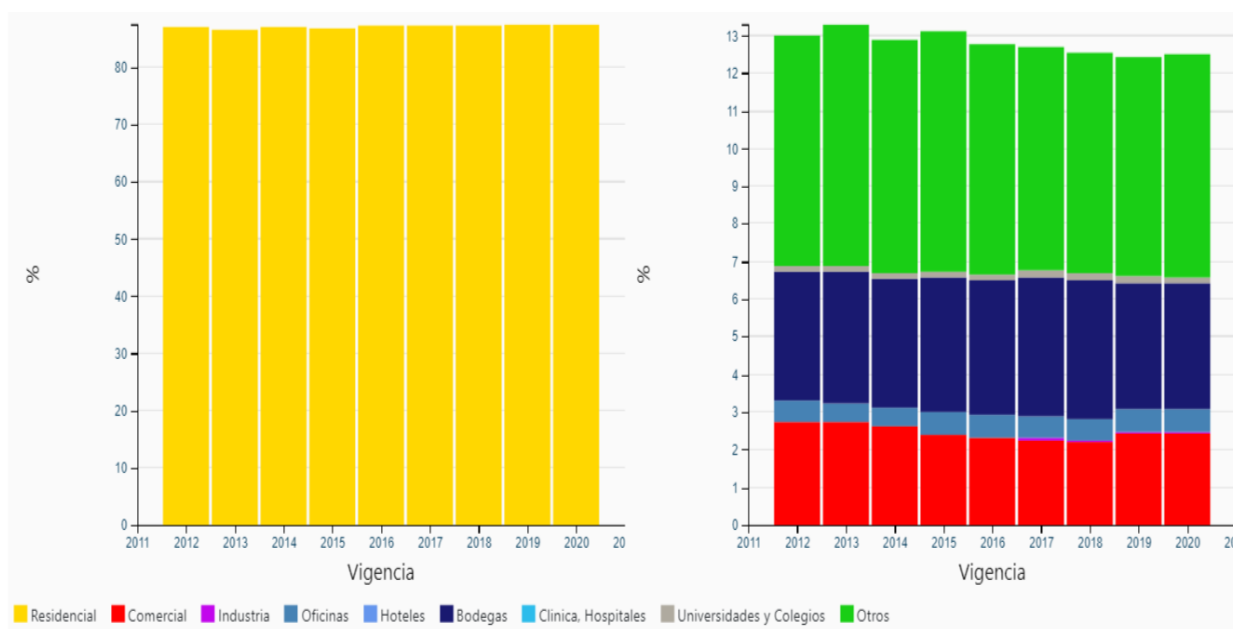
El uso del suelo dotacional en el barrio Inglés¹¹, es reducido pero se destaca el Colegio Nacional Restrepo Millán, El Cementerio Hebreo del Sur y la Plaza de Mercado, la mayor parte de la superficie dotacional se ubica hacia el centro del barrio, pero en barrios aledaños aledaños , barrio Quiroga Sur, Bravo Páez y en El Claret, se encuentra presencia de estructuras dotacionales que pueden ser usadas con facilidad por los habitantes del todo el sector, ya que se encuentran en su zona de influencia debido a su cercanía.

Según datos de la SDP¹², el comercio se disemina por todo el barrio pero tiene una mayor concentración en su parte central, principalmente en predios cercanos a la Carrera 27. La zona norte y noroccidental concentra la mayor parte de predios con servicios, pero encontramos este uso del suelo por todas las zonas del barrio. La tendencia del uso del suelo indica una baja presencia de industrias. El mapa evidencia la predominancia del uso residencial, la mayor parte de la superficie está dedicada a este uso.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/039_quiroga.pdf

¹² Ibídem

Grafico 2: Tendencia dinámica uso del suelo en el barrio Inglés



Fuente: UAECD, Catastro. <https://ideca.gov.co/recursos/censo>

El gráfico 2 nos muestra la dinámica porcentual del uso del suelo desde 2012 a 2020, teniendo en cuenta la actividad que se desempeña en cada predio del barrio inglés, si es residencial, comercial, industria, oficinas, hoteles, bodegas, clínicas, hospitales, universidades, colegios u otro tipo de actividades. Observamos que se ha mantenido en el tiempo, la estructura residencial del barrio, ajustándose a los parámetros de la norma, que estipula el Plan de Ordenamiento Territorial. El uso del suelo residencial en el barrio Inglés es el que prevalece, paso de 86,7% en 2013 al 87,48% en 2020, lo que muestra una leve tendencia hacia arriba, incrementando el porcentaje del territorio dedicado a vivienda. El porcentaje del uso del suelo destinado para fines comerciales, ha venido teniendo una propensión hacia abajo, especialmente los años que comprende el período de 2012 a 2018, pasando de 2.74% a 2.21%, respectivamente. Los dos últimos periodos han presentado un leve aumento en los porcentajes, pasando en 2019 de 2.42% a 2.44% para 2020. El

porcentaje del barrio que se usa como bodega, se ha mantenido muy similar a lo largo del período 2012-2020, pasando de 3.4% a 3.37% respectivamente.

Alturas Permitidas en el Barrio Inglés

Según la modelación de la norma actual, decreto 190 de 2004¹³, identifica el comportamiento en altura de las diferentes zonas que conforman la UPZ Quiroga, Según la norma actual, el barrio Inglés permite alturas de 5 plantas en casi toda su superficie y permite alturas de 7 plantas en la parte occidental del barrio, es decir sobre la carrera 33 y también en algunos predios ubicados en la parte Norte, sobre el canal de la calle 36 Sur.

Alturas permitidas en el Barrio Inglés. Nuevo POT 2022-2035

En la nueva propuesta del POT, plantea un barrio con alturas diferentes a las que tenemos en este momento, por un lado los predios ubicados sobre la carrera 33 pasarían de alturas de Máximo 7 pisos a alturas de 11 pisos. Sobre la carrera 24 se propone pasar de altura de 5 pisos a 7 pisos. Lo más importante son los cambios al interior del barrio, una zona importante del territorio se permitirían construcciones de 7 pisos, en donde solo se autorizaban 5. Es una propuesta que le apuesta a la densificación por medio del cambio de la norma.

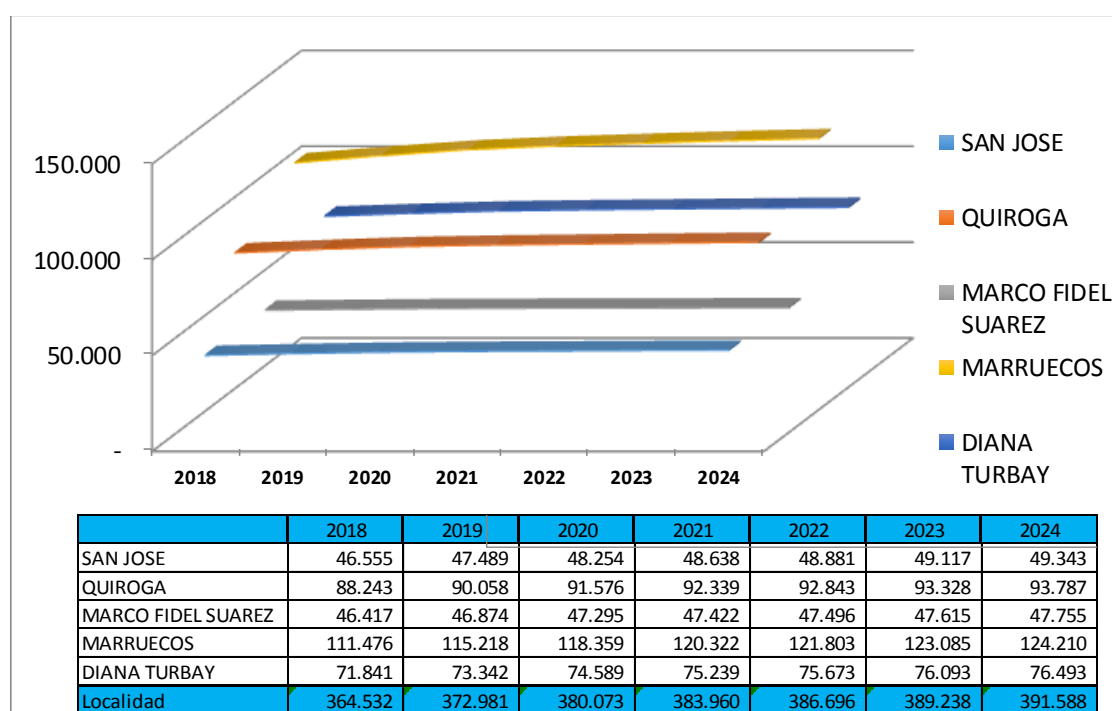
¹³ http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/039_quiroga.pdf.

Población

Una de las principales variables que se debe tener en cuenta en el momento de efectuar la planificación de un territorio, es la población y su proyección de crecimiento en el mediano y largo plazo. Dentro de las presunciones que se asumieron en la construcción de este documento, es que existe un crecimiento continuo de habitantes en el sector, acompañado de un cambio en las estructuras familiares.

Gráfico 3. Rafael Uribe Uribe, Proyección Población por UPZ. 2018-2024. DANE

Tabla 2 : Proyección Población Rafael Uribe Uribe por UPZ. 2018-2024. DANE



Fuente: Cálculos propios, con datos del DANE

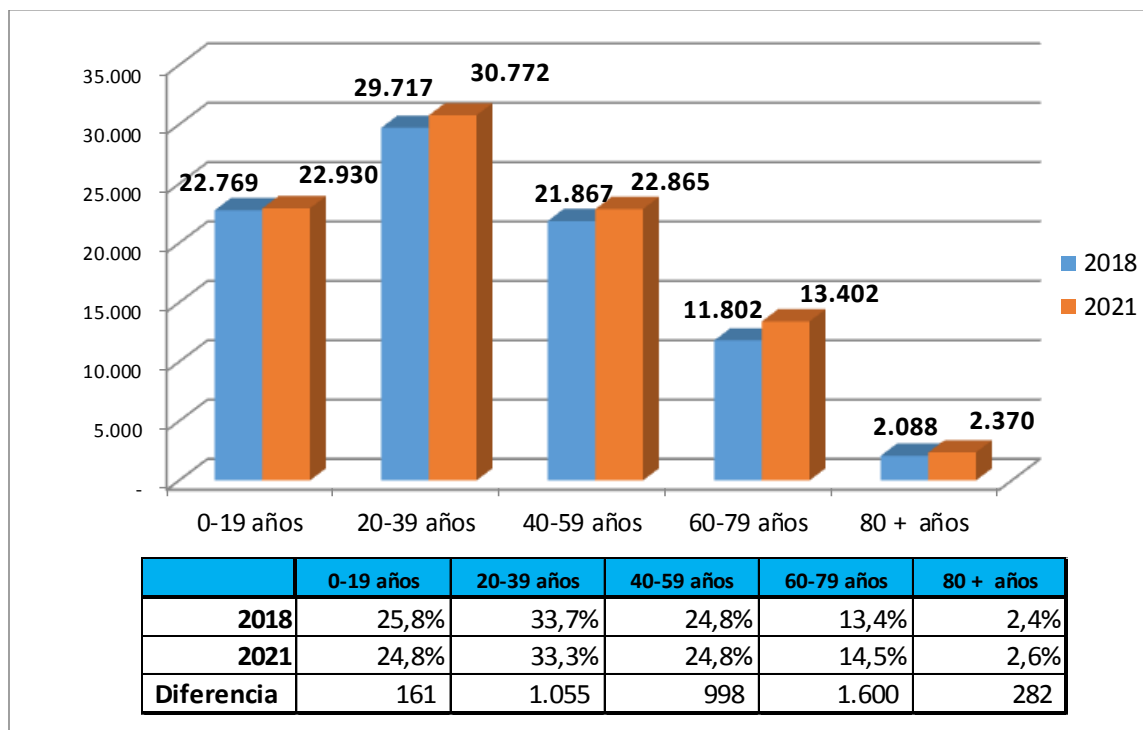
El gráfico 3 muestra una proyección con un incremento fuerte en la población de Marruecos, una UPZ con niveles socioeconómicos bajos, problemas sociales y múltiples déficit en términos de infraestructura. Por otro lado, se encuentra un comportamiento

poblacional muy similar entre las UPZ San José y Marco Fidel Suárez.. En la UPZ Quiroga, ubicación del barrio inglés, notamos una pendiente poblacional muy similar a las otras, pasando de una población de 88.243 en 2018 a 93.787 en 2024, esto significa un aumento en la población de 6,2% en 7 años. Entonces, corroboramos que existe un incremento poblacional continuo en la zona donde está ubicado el barrio Inglés, pero con variaciones anuales muy cortas. Aunque estas proyecciones corresponden a los datos oficiales del DANE, es muy difícil calcular el fenómeno migratorio interno del país y de la ciudad de Bogotá, realizada por ciudadanos extranjeros y la manera como estos se dispersan por todos los barrios y localidades de la ciudad, especialmente en las periferias y en estratos 1 2 y 3. Este es un punto importante para la gestión del territorio y el control local que deben tener las entidades, generando políticas y alertas tempranas que permitan identificar crecimientos poblacionales atípicos, que puedan afectar la calidad de vida de los habitantes del sector.

El siguiente gráfico, compara la poblacional por rangos etarios, en la UPZ Quiroga, para los años 2018 y 2021. Se puede señalar que la cantidad de habitantes, desagregados por edades, no han variado mucho, para el rango de edad entre los 0 y 19 años, la diferencia entre los 2 años solo se aumenta en 161 habitantes, como lo muestra la tabla 5; para el rango de 20 a 39 años, se incrementó en 105; , las personas entre los 40 a 59 años amplió su población en 998; hay 1600 personas más, en el rango de 60 a 79 años y 282 habitantes adicionales mayores de 80 años. Estos datos nos indican que no ha existido un cambio fuerte en la estructura de la composición etaria de la UPZ Quiroga, y por lo cual suponemos, ya que no tenemos datos específicos sobre el barrio Inglés, que su comportamiento es similar a la UPZ.

Gráfico 4. Proyección población por rango de edades. UPZ Quiroga. Año 2018 y 2021. DANE

Tabla 3 : Proyección porcentual población por rango de edad. UPZ Quiroga. Año 2018 y 2021. DANE

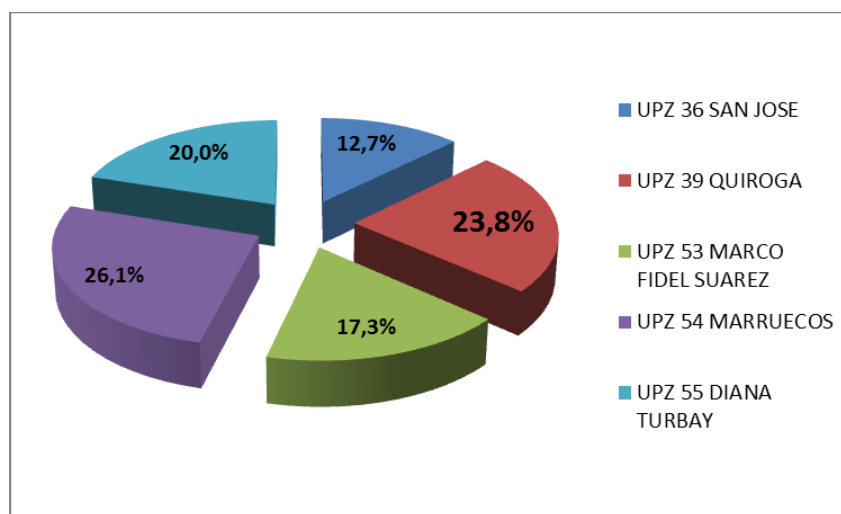


Fuente: Cálculos propios, con datos DANE

Con respecto a la tabla 3, esta nos muestra el porcentaje que representa cada rango de edad para el año 2018 y 2021. La mayor parte de la población tiene entre 20 y 39 años, cerca del 33%. Se observa una reducción de 1% de personas jóvenes que tienen hasta los 19 años, que representan casi el 25% de la población de la UPZ y se registra un aumento de 1.1% en personas entre los 60 y 79 años, que representa cerca del 14%. Casi la mitad de la población de la UPZ es menor de 39 años, mientras que las personas mayores de 60 años representan aproximadamente el 16% del total. Todo esto implica un porcentaje amplio de la población en edad productiva y reproductiva, que tienen en su proyecto de vida la adquisición o mejoramiento de un bien inmueble, es decir una oportunidad que tiene

el distrito de realizar un ordenamiento del territorio de acuerdo a esta tendencia poblacional.

Grafico 5. Porcentaje de Población de la Rafael Uribe Uribe por UPZ , año 2017.



Fuente: Encuesta Multipropósito 2017

El gráfico muestra que la mayoría de la población, el 49.9%, se localiza en 2 UPZs, Marruecos, que concentra el porcentaje más amplio de habitantes de la localidad con un 26,1% y la UPZ Quiroga con un 23.8%. Es interesante observar que la suma de la UPZ San José y Quiroga suman aproximadamente el 37% de la población de la localidad, siendo este un territorio que cuenta con condiciones más favorables de habitabilidad y menos carencias en términos de infraestructura, que las encontradas en la UPZ Marco Fidel Suárez, Marruecos y Diana Turbay, que ocupan cerca de las dos terceras partes del territorio, pero con una baja de calidad de vida.

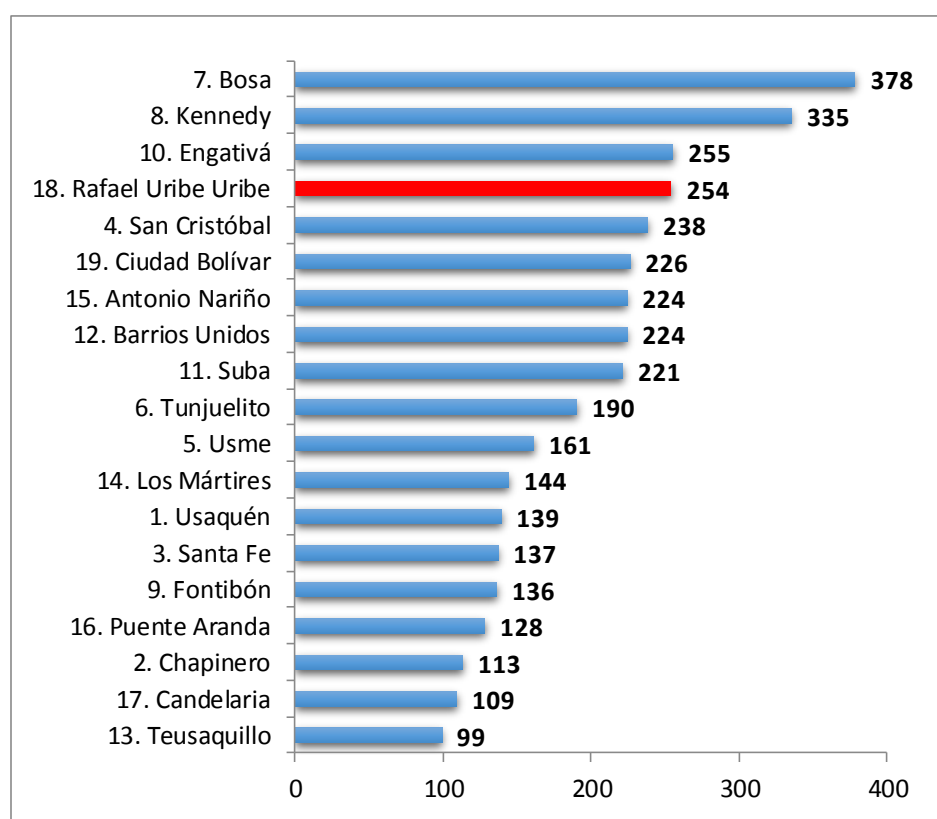
Esta estructura poblacional lleva a una reflexión sobre la pertinencia de la política pública, en incentivar la migración de habitantes a zonas consolidadas, permitiendo en el mediano y largo plazo, mejorar la estructuras dotacionales, las condiciones de infraestructura, servicios y recreación que necesitan las comunidades que están en zonas

clasificadas como residenciales de urbanización incompleta.

Densidad Poblacional

La densidad poblacional se define como la cantidad de personas que habitan un territorio específico. Este dato permite analizar la presión que existe sobre la infraestructura en términos de movilidad, equipamientos, zonas verdes y recreacionales.

Grafico 6. Densidad Poblacional Urbana por Localidades 2017 (hab/ha).



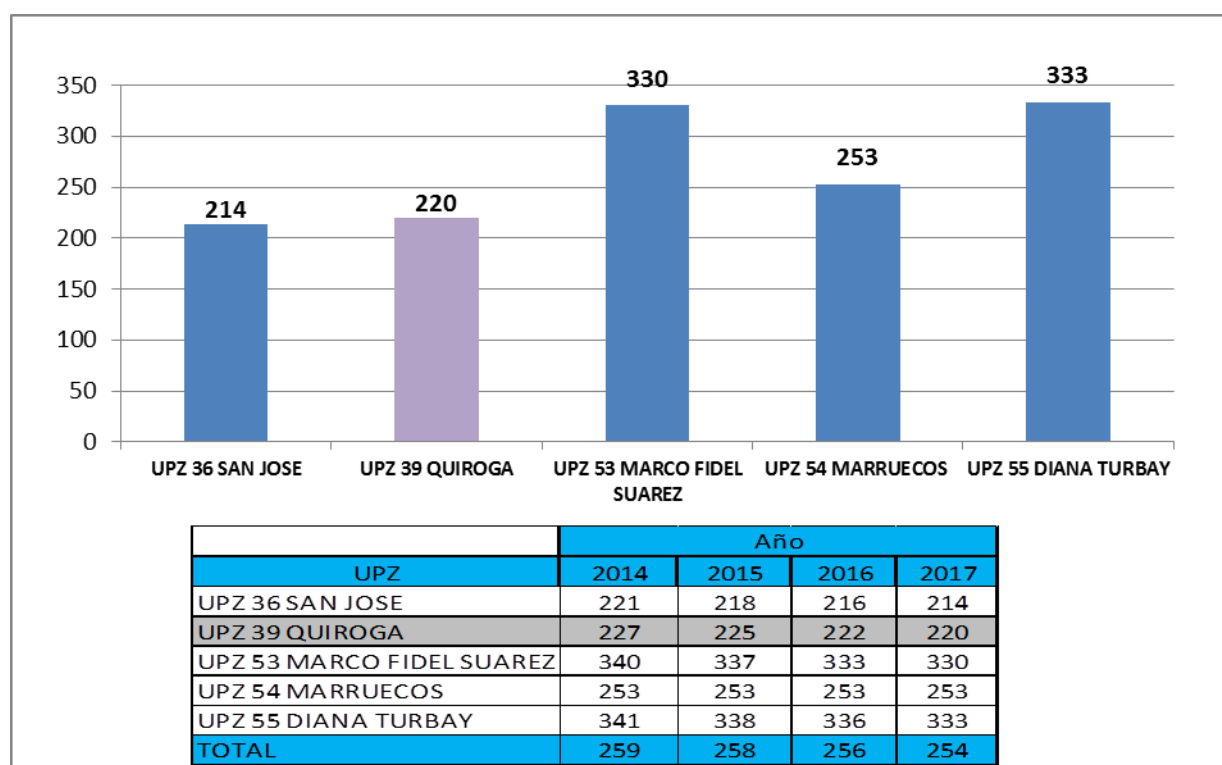
Fuente: Construcción propia, datos Secretaria Distrital de Planeación

El grafico anterior señala la densidad de la ciudad, desagregado por localidad para el año 2017. Se puede observar a la localidad de Rafael Uribe Uribe tiene una densidad de 254 habitantes por hectárea, es la cuarta densidad más alta de la ciudad, y muy por encima del promedio de la ciudad, que es de 195 hab/ha. Aunque se alejan de los números

que presentan Bosa (378 hab/ha) y Kennedy (335 hab/ha), se puede decir que Rafael Uribe Uribe y Engativá (255 hab/ha), están en un nivel de “alerta amarilla”, deben generarse acciones para mitigar esta problemática que puede crecer exponencialmente, disparando los casos de hacinamiento que vienen acompañados de problemas sociales y de salud principalmente.

Grafico 7. Densidad Poblacional Urbana por UPZ. 2017

Tabla 4: Densidad Poblacional Urbana por UPZ 2014-2017



Fuente: Construcción propia, datos Secretaria Distrital de Planeación

Cuando se observan los datos desagregados por UPZ, se evidencia que las densidades más bajas se encuentran en la UPZ de San José (214 hab/ha), seguido de la UPZ Quiroga (220 hab/ha), la UPZ Marco Fidel Suárez y Diana Turbay tienen aproximadamente 330 hab/ha, cifras comparables al de localidades que presentan mayores

problemas de hacinamiento. La tabla número 6 muestra el comportamiento histórico desde 2014 a 2017, de las densidades de las UPZ de la localidad Rafael Uribe Uribe, que en todos los casos muestra una tendencia a la baja.

Para nuestro caso específico del barrio Inglés, el análisis más próximo se realiza desde el comportamiento de las densidades de las diferentes UPZs de la localidad, especialmente Quiroga, ya que el dato oficial por barrio no se registra en las entidades responsables. Sí bien la localidad de Rafael Uribe es la cuarta más densa de la ciudad, la UPZ Quiroga muestra una densidad muy por debajo del promedio de la localidad y alejado de los promedios que tienen la UPZ Marco Fidel Suárez y Diana Turbay. En términos generales la densidad del barrio Inglés, teniendo en cuenta que estructura residencial de la UPZ Quiroga es muy parecida en todos barrios que la conforman, estaría rondando los 220, bajo la premisa que existe uniformidad en el sector. Lo importante de conocer las densidades, más allá de ser altas o bajas, es que existan garantías para que todos sus habitantes tengan el acceso de calidad a las diferentes infraestructuras, dotaciones, transporte y los demás elementos que requieren los diferentes territorios de acuerdo a su población y tamaño.

Valor Catastral

Según Catastro Distrital, el valor catastral es, “la suma de los avalúos parciales practicados tanto a los terrenos como a las construcciones que existan. Para determinar el valor del terreno se tienen en cuenta variables como la norma de uso del suelo, la actividad económica del sector, las vías y su estado, los servicios públicos disponibles, la topografía, entre otros. Y para la construcción se tiene en cuenta el tipo de estructura, los acabados, el

baño, la cocina, el estado de conservación, la edad de la edificación, el uso que se le da a dichas construcciones, entre otros, lo cual es valorado de acuerdo con las condiciones que presente el inmueble”¹⁴

Según datos del Censo Inmobiliario 2020, los siguientes son los valores catastrales de nuestro interés:

- Barrio Inglés: Su valor catastral es 0.6 billones, representa el 0,1% del valor catastral de la ciudad, presentó un incremento del 8,7% respecto al año 2019. Entre los años 2012 y 2020 el crecimiento promedio fue del 16,8%.
- UPZ Quiroga: Su valor catastral es 4,8 billones, representa el 0,7% del valor catastral de la ciudad, presentó un incremento del 13% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento promedio fue del 14,2%.
- Rafael Uribe Uribe : Su valor catastral es 13,6 billones, representa el 2% del valor catastral de la ciudad, presentó un incremento del 9,7% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento promedio fue del 13,9%.

Tabla 5: Localidades con mayor variación catastral 2019-2020

Localidad	Valor catastral	Variación
Candelaria	5,8	21,1%
Santa fé	17,1	17,8%
Engativá	60,6	16,7%
Ciudad Bolívar	18,8	15,7%
Tunjuelito	9,8	13,4%

Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAEC

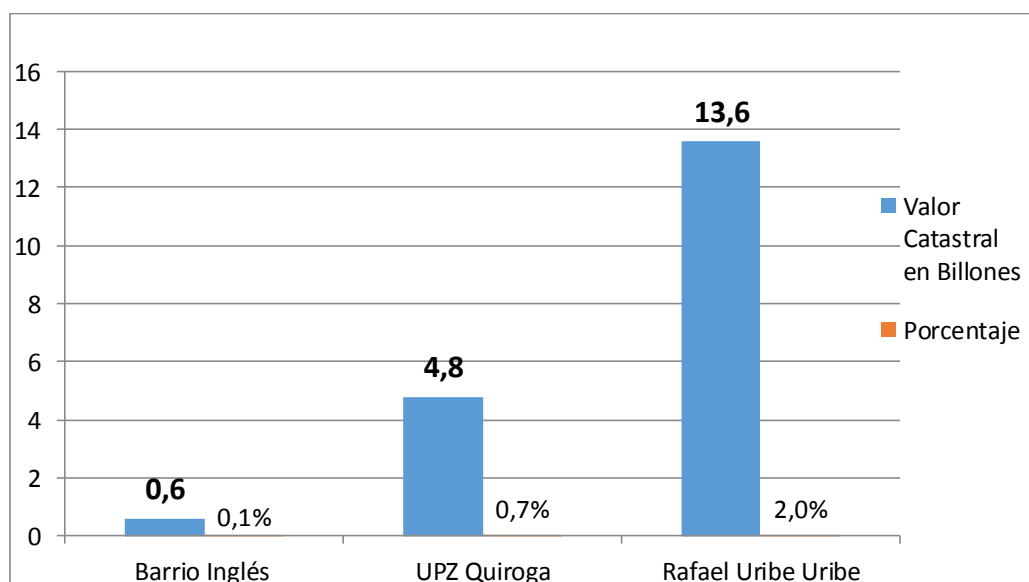
- Bogotá : Su valor catastral 680,3 billones, presentó un incremento del 9,1% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 12,4%.

¹⁴ <https://www.catastrobogota.gov.co/>

Teniendo en cuenta el crecimiento promedio desde el año 2012 al 2020 , el barrio Inglés tuvo un crecimiento del 16,8% anual, superior a la UPZ Quiroga, 14,2%, Rafael Uribe Uribe, 13,9% y al total de la ciudad de Bogotá que creció el 12,4%. El barrio paso de un valor catastral en 2012 de 0,2 billones a 0,6 billones, es decir que su valor se ha multiplicado por 3 en 8 años.

Este aumento del valor catastral, se podría explicar por la actualización de la base catastral, y en la que se haya encontrado un cambio trascendente en el avalúo de los terrenos y las construcciones de los predios del barrio Inglés, estos cambios se ven reflejados en los ingresos recibidos por Hacienda Distrital. Este cambio puede incidir en el desplazamiento de los habitantes actuales a zonas con menores impuestos, un aumento en el valor catastral no significa un aumento en el valor comercial de la vivienda, pero significa una pérdida en el poder adquisitivo ocasionado por el mayor pago de impuestos.

Grafico 8. Valor catastral en billones y valor % con respecto a la ciudad 2020



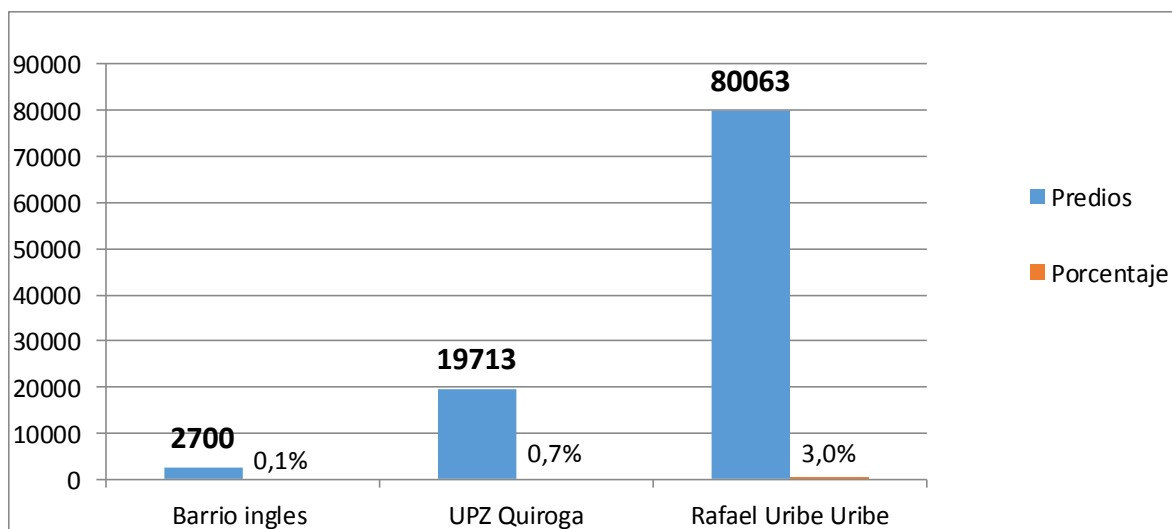
Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAECED.

Predios:

Según Catastro distrital, el predio es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. A continuación se analizarán datos sobre la cantidad de predios que se encuentran en algunas zonas de la ciudad, teniendo en cuenta los 2.681.886 millones que existen Bogotá.

- Barrio Inglés: Tiene 2.700 predios, representa el 0,1% de los predios de la ciudad, presentó un incremento del 0,5% respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 1,7%.
- UPZ Quiroga: Tiene 19.713 predios, representa el 0,7% de los predios de la ciudad, presentó un incremento del 5,1% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 1,7%.

Grafico 9. Cantidad de Predios 2020 y % con respecto a la ciudad 2020



Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAECDD

- Rafael Uribe Uribe: Tiene 80.063 predios, representa el 3% de los predios de la ciudad, presentó un incremento del 3% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 1,3%.
- Bogotá: Tiene 2.681.886 predios, presentó un incremento del 1,5% con respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 2,2%.

Teniendo en cuenta la información de los valores catastrales y los predios (suponiendo que todos tienen la misma superficie), en términos de inmobiliarios podemos encontrar una diferencia a nivel de barrio, UPZ y localidad y lo podemos entender revisando los dos gráficos anteriores.

El barrio Inglés tiene un valor catastral del 0,1% con respecto a la ciudad de Bogotá y también tienen 0,1% de los predios, esta misma relación se repite para la UPZ Quiroga, su valor catastral es el 0.7% de la ciudad y tiene el 0.7% de los predios, pero en el caso de la localidad su valor catastral es el 2% y tiene el 3% de los predios, interpretando este fenómeno como una pérdida de valor, que no se concentra en la UPZ Quiroga y tampoco en el barrio Inglés. Siguiendo con el supuesto de uniformidad de predios, al realizar el cálculo del valor promedio en los diferentes escenarios, hallamos un valor en el barrio Inglés de 222 millones por predio, en la UPZ Quiroga 243 millones y para Rafael Uribe Uribe el promedio es de 169 millones. Esto muestra la enorme diferencia que existen en los diferentes sectores de la localidad, para nuestro caso, el barrio Inglés tiene valores por debajo de la media de la UPZ, haciéndola llamativa en términos inmobiliarios y con precios de venta en construcciones nuevas muy similares al de barrios aledaños. En términos de ordenamiento territorial, los valores catastrales reflejan el entorno y la calidad de vida de los habitantes en los territorios, y visibiliza la problemática y la necesidad de una planeación estructural del conjunto de la población.

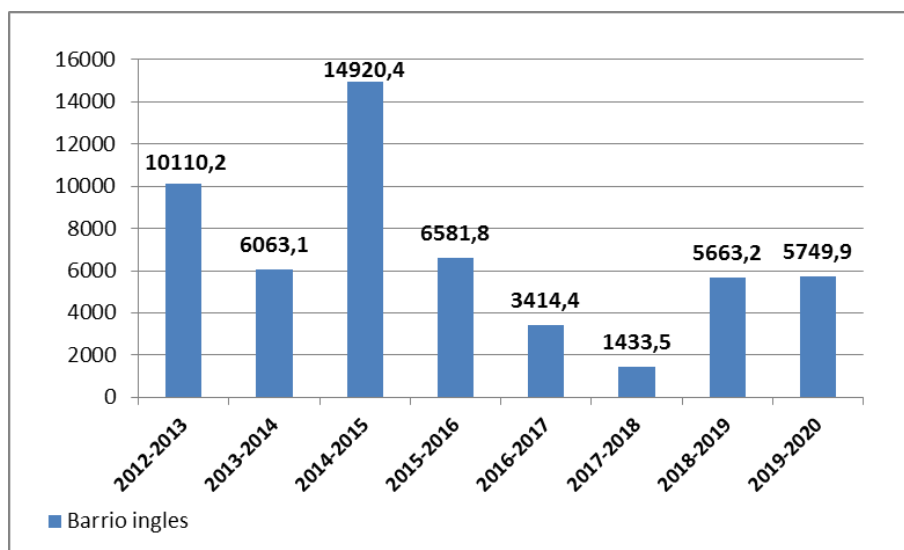
Áreas Construidas

Según Catastro Distrital, es la “parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo”¹⁵.

El siguiente grafico muestra los metros cuadrados construidos en el barrio Inglés, año a año, a partir del 2012 hasta el 2020. No se percibe una tendencia definida, los datos presentados año a año son erráticos. Se destaca el periodo 2014 -2015, se presenta un aumento vertiginoso del área construida durante ese año, seguida de una caída progresiva durante 3 periodos, hasta alcanzar su mínimo en 2018 con 1433 metros construido en 1 año, y una recuperación para 2019 y 2020

- Barrio Inglés:

Grafico 10. Área construida anualmente. Barrio Inglés 2012-2020



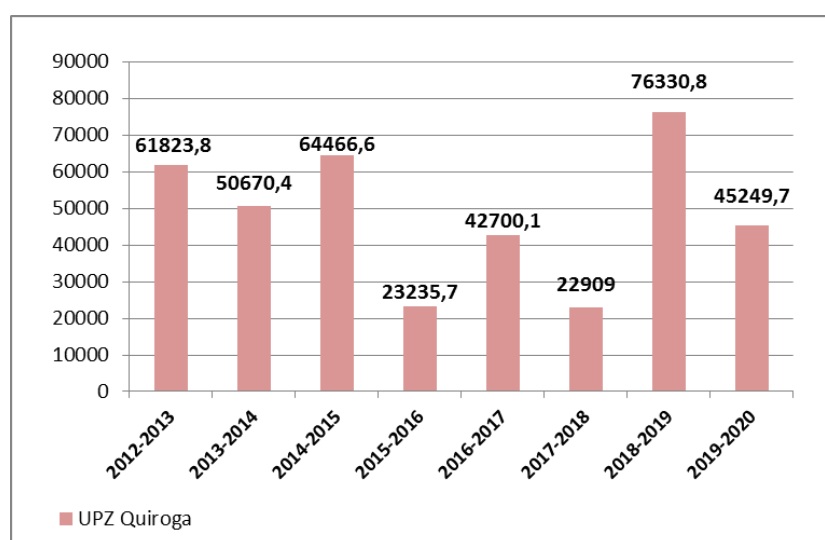
Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAEC

¹⁵ <https://www.catastrobogota.gov.co/>

El barrio Ingles tiene un área total construida de 520.755,4 mts², presentó un incremento del 1,1% en el área construida respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 1,4%.

- UPZ Quiroga: Área total construida 3'776.749, 2 mts², presentó un incremento del 1,6% en el área construida respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue del 2,1%.

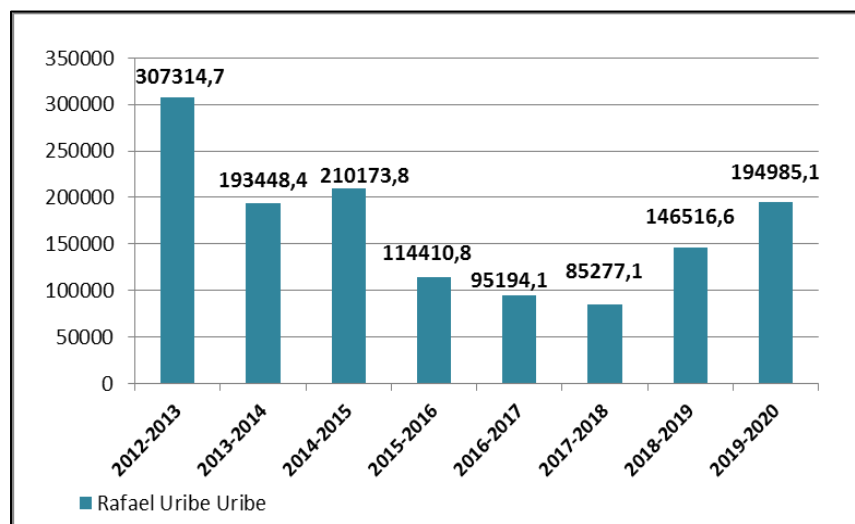
Grafico 11. Área construida anualmente, UPZ Quiroga 2012-2020



Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAEC

- Rafael Uribe Uribe: Área total construida 11'885.165,6 mts², presentó un incremento del 1,7% en el área construida respecto al año 2019. Entre los Años 2012 y 2020 el crecimiento fue de 1,5%.

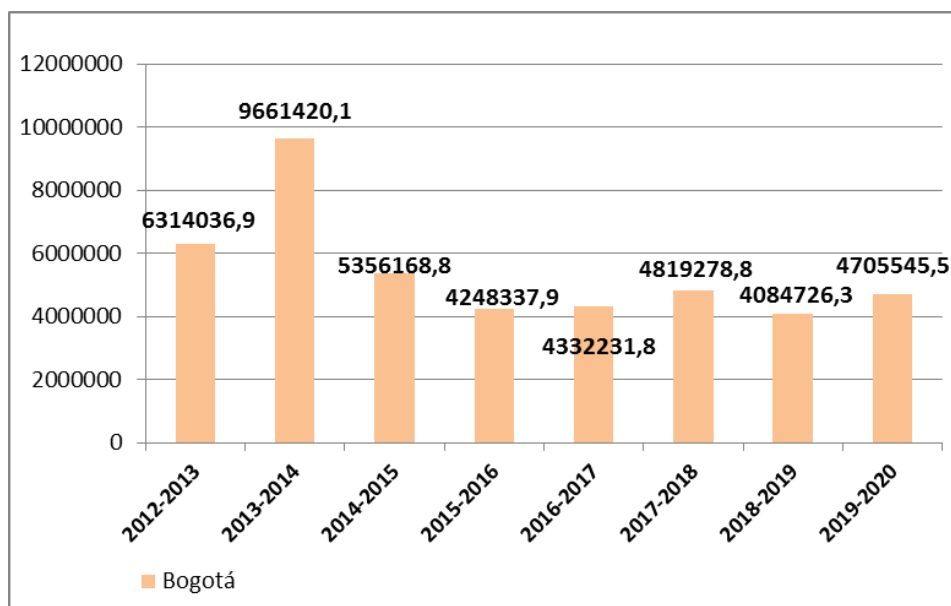
Grafico 12. Área construida anualmente, Rafael Uribe Uribe, 2012-2020



Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAECDD

- Bogotá: Área total construida 292'030.950,8 mts², presentó un incremento del 1,6% en el área construida respecto al año 2019.

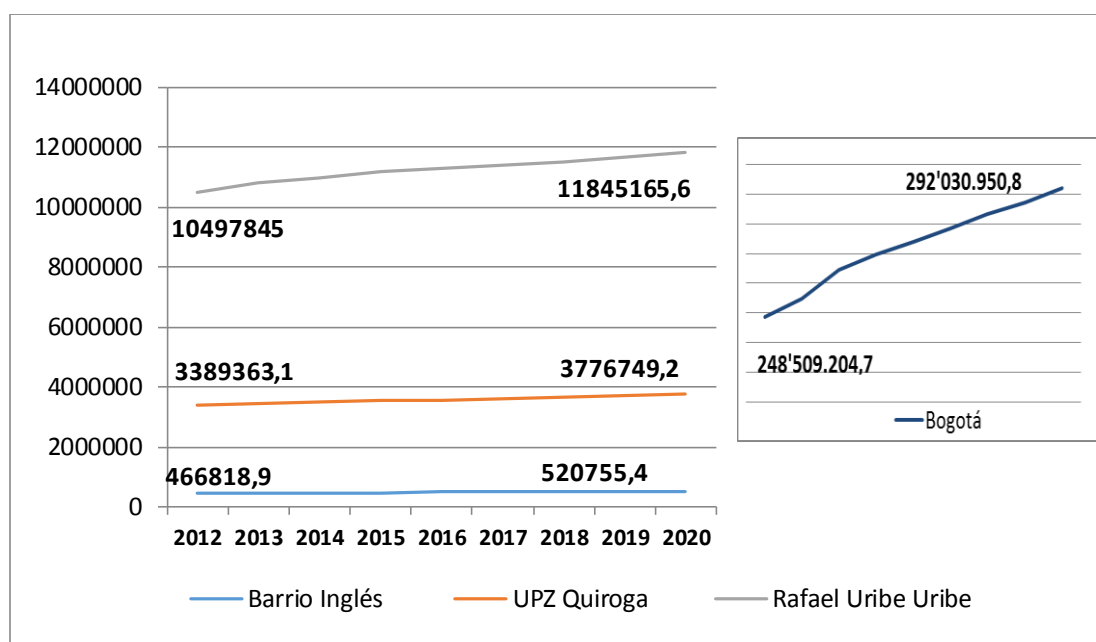
Grafico 13. Área construida anualmente, Bogotá 2012-2020



Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAECDD

El siguiente gráfico muestra la tendencia de la cantidad de metros cuadrados construidos, desde el año 2012 hasta el 2020, observado por barrio, UPZ, localidad y los datos totales de la ciudad de Bogotá, situados en la parte derecha.

Grafico 14. Área total construida



Fuente: Construcción propia, datos Censo Inmobiliario, UAEC

El gráfico anterior resume el comportamiento constructivo en metros cuadrados, de los gráficos descritos anteriormente. Para analizar el crecimiento relativo en estos 4 escenarios, no vamos a observar la diferencia en las pendientes en cada una de las variables, ya que estas reflejan una suma agregada, es decir el valor de la UPZ Quiroga es la suma de los m² construidos en todos los barrios de esta unidad de planeación, el valor de la localidad es la suma de todas las UPZs y el valor de Bogotá es la suma de todas las localidades. Es ese sentido la variación se estima midiendo el valor final, en 2020, contra el valor inicial en 2012. El barrio Inglés creció un 11,5%, la UPZ Quiroga 11,4%, la

localidad Rafael Uribe Uribe 12,8% y Bogotá creció 17,5%. Cabe destacar el avance tan elevado a nivel Bogotá del sector inmobiliario, el Inglés y Quiroga presentan porcentajes similares, aunque por debajo del crecimiento de la localidad. Este crecimiento lento puede tener un aspecto positivo, aumentar el beneficio del uso del suelo aprovechable, ya que permitirá planificar el suelo de manera adecuada y con criterios de construcción homogéneos, que no consienta el crecimiento desordenado e ineficiente del territorio. Se deben generar las condiciones necesarias y suficientes, para que exista un desarrollo integral en los habitantes del sector. Encontrando un movimiento inmobiliario relativamente más lento que el promedio de la ciudad, representa un progreso importante y con perspectivas de mayor desarrollo. El crecimiento en otras zonas de Bogotá a ritmos tan acelerados, terminara por agotar los suelos, y trasladando la presión inmobiliaria en sectores como el barrio Inglés, por eso es importante una planificación profunda de lo que se quiere en el futuro para el sector y el barrio.

Descripción del Sector y sus Construcciones:

Son cuatro las vías que bordean el barrio Inglés, cada una de ellas tienen características particulares, y su propia dinámica. Conservan similitudes arquitectónicas, pero su aspecto físico las diferencias. Hacia el interior del barrio existe una dinámica de construcción desordenada con proliferación de construcciones tipo bodega, los garajes ahora aprovechan para albergar almacenes de soldadura, corte de madera, pintura de puertas, fábricas y una gran cantidad de talleres mecánicos. La proliferación de estos negocios, transforma paulatinamente la vocación residencial que debe predominar en el Barrio.

Vías Periféricas : El Barrio se ubica entre las Cll 36 Sur y 42 sur y entre las Cra 24 y 33

- **Calle 36 Sur: Canal de Rio Seco**

Fotografía 1: Oriente de la Calle 36 sur. Barrio Inglés



Fuente: Propia. DG 36 Sur KR 25

La calle 36 Sur, recorre el canal del Río Seco hasta la Cl 24 sur, es el límite Norte del barrio Inglés, colindando con el barrio Bravo Páez. Así se refería el periódico El Tiempo, el 11 de marzo de 1991, al canal que bordea el barrio, “Como en todo el sur, se echan de menos los árboles. Es urgente enlucir el paisaje del río Seco, hoy muy sucio y abandonado. Si aquello se embelleciera, se lograría uno de los más lindos ambientes de Bogotá” La calle 36 sur se extiende, en el barrio Inglés, desde la Cr 33 Sur hasta la Cra 24 Sur. Sobre esta avenida encontramos dos dinámicas, una se localiza hacia el Oriente, fotografía No 1, en dónde se encuentran conjuntos residenciales de vivienda multifamiliar, en una zona relativamente organizada, sin tanta contaminación física, auditiva y visual. Notamos como en el oriente la presencia de edificaciones multifamiliares, generan organización en el sector y una mejor percepción de seguridad y sin contaminación por basuras.

Fotografía 2 : Occidente de la Calle 36 sur. Barrio Inglés



Fuente: Propia. KR 28 con CL 36 sur

La dinámica hacia el occidente es diferente, fotografía No 2, se encuentran predios con cierto estado de deterioro, un lote amplio que sirve de parqueadero y que aumenta la sensación de inseguridad. En esta avenida se reúnen recicladores con sus carretas al lado de la vía para organizar material y consumir sustancias. Además se encuentra una importante presencia de escombros y basuras en el costado de la vía.

- **Avenida Cra 33:** Es la avenida más importante, conecta con la Cra 30, Cr 51, Cra 27 y con la Cll 44sur, es el límite occidental del barrio.

Las casas ubicadas sobre la carrera 33 en su mayoría presentan algún estado de deterioro. Los andenes tienen poco espacio y presentan avanzado estado de desgaste o pérdida a lo largo de toda la Cra 33, a la altura del barrio Inglés. A diferencia de barrios como Bravo Páez, no hay presencia generalizada de viviendas con antejardines, solo los ubicados sobre la Cra 24 y 24B.

Fotografía 3: Cra 33 Sur. Barrio Inglés



Fuente: Propia. Izquierda: KR 33 con CLL 41 Sur; Derecha KR 33 con 41a Sur

Dentro de las entrevistas realizadas, un vecino del sector, Don Jacinto, propietario de una vivienda localizada sobre la Cra33 y que habita el sector hace 50 años cuenta “que la mayoría de las casas que están sobre la 33 están siendo vendidas debido a la alta oferta que se presenta en el sector y la ubicación cercana al centro comercial”. El mejoramiento de la zona de Matatigres, acompañado de una norma que permite alturas 7 plantas, muy por encima de la altura aprobada en el interior del barrio, hacen que estos predios sean de gran interés para los constructores, además de su cercanía al centro comercial Centro Mayor. La intervención en Matatigres, es un claro ejemplo de como la gestión del territorio por medio de la intervención puede mejorar la calidad de vida de un grupo de ciudadanos.

Fotografía 4: Construcciones de altura sobre la Cra 33



Fuente: Propia. Izq: KR 33 con CL 41a-34 Sur; Der: KR 33 con CL 41-92 Sur

Otro de los vecinos del sector, afirma que la seguridad ha mejorado, ya que anteriormente el sector de Matatigres era una zona que no se podía transitar a ninguna hora del día, aunque ha disminuido la criminalidad, la presencia de extranjeros armados con cuchillo los afecta, especialmente en horas de la noche. Comenta que la mayoría de las personas que tienen propiedad sobre este eje vial, son heredadas de sus padres y en general lo que quieren hacer es vender y repartir entre los dueños.

- **Cra 24 entre Calle 36 y 42 Sur:** Limite oriental

Esta es una vía de gran importancia para la movilidad del sector, predominan casas con construcciones de dos plantas, unifamiliares con antejardín, característica poco común en el barrio.

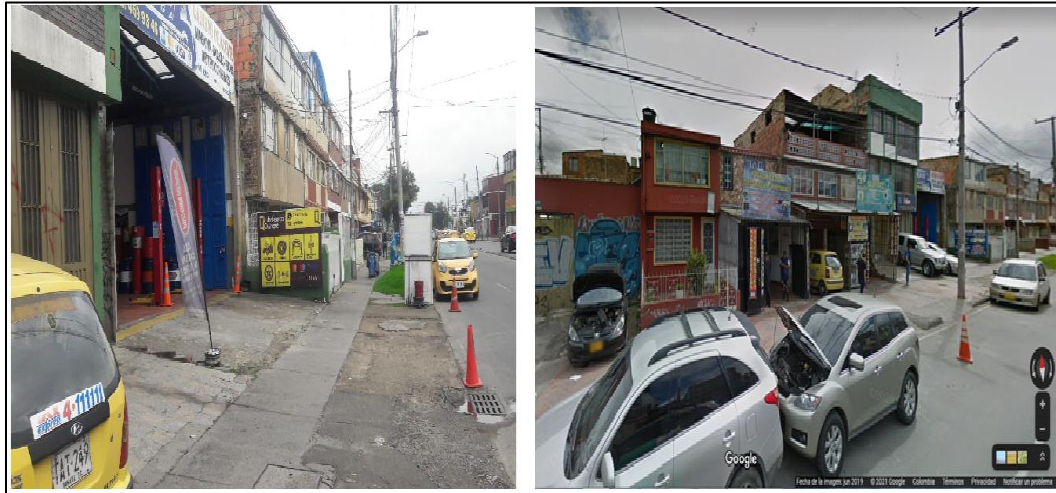
.Fotografía 5: Estética de la Cra 24 sin talleres de mecánica.



Fuente: Google maps: CL 24 Sur con KR 40a

La fotografía 5, explica la arquitectura y la estética de esta parte del barrio, unos metros hacia el sur, esta composición se rompe debido a la expansión de talleres dedicados a prestar servicios automotrices.

Fotografía 6: Estética de la Cra 24 con talleres de mecánica



Fuente: Propia y Google maps. KR 24 con CL 40b Sur

En un tramo de la Cra 24 Sur, se localiza una concentración de talleres de mecánicas, qué se toman los andenes y el primer carril de la vía, ocasionando enormes trancones en horas pico.

- Calle 42 Sur

Fotografía 7: Calle 42 Sur



Fuente: Google maps CL 42 Sur con KR 24

Este es el límite Sur del barrio y la frontera con el barrio El Claret. Es una calle importante para la dinámica comercial al interior del barrio, y dónde se localizan numerosos almacenes que ofrecen múltiples bienes y servicios.

Esta calle es el límite sur del barrio, como se puede observar en la foto, en esta cuadra los usos del suelo son múltiples, notamos diferentes tipos de construcciones. Se puede encontrar en una misma cuadra, casas unifamiliares de 1 y 2 plantas, casas multifamiliares de 3 plantas, edificios de 5 plantas, bodegas, fábrica de embutidos, taller de mecánica, supermercado ARA, ferretería y tiendas de menor escala.

Tipos de construcciones en el barrio Inglés:

- **Viviendas en estado de deterioro y abandonadas:**

En el barrio se observan algunas casas en estado de deterioro medio y avanzado y otras en estado de abandono. La falta o el poco mantenimiento en este tipo de predios afectan negativamente el entorno del barrio, refleja inseguridad y suciedad. Los precios de las viviendas vecinas se pueden ver afectados por este fenómeno.

Fotografía 8: Casas abandonadas y deterioradas. Barrio Inglés



Fuente: Elaboración Propia. Abajo. DG 38a Sur 29-64; Izq DG 40 Sur 27-66. Der: DG 37 Sur 27-61

- **Vivienda unifamiliar de una sola planta:**

Estas son viviendas típicas del barrio, y se encuentran distribuidas por todo el sector, en algunos casos las han transformado en construcciones de 2 o más plantas, y para diversos usos.

Fotografía 9: Vivienda Unifamiliar de una planta



Fuente: Elaboración Propia. Abajo Der: KR 29 CL 41-39 Sur; Abajo Izq: KR 29 CL 40-77Sur; Arriba Izq: CL 42 Sur 28-45; Arriba Der:

- **Vivienda unifamiliar y multifamiliar de dos plantas**

Fotografía 10: Vivienda unifamiliar y multifamiliar de dos plantas



Fuente: Propia

Este tipo de construcción también es predominante en el sector en algunos casos vemos que son utilizados para una sola familia en otros casos las convierten en casas que tienen varios apartamentos dos o tres apartamentos. A diferencia de las casas de una sola planta, estas casas tienen un lote más pequeño y un frente mucho más reducido.

- **Vivienda Multifamiliar de tres plantas**

Fotografía 11. Vivienda multifamiliar de tres planta



Fuente: Propia. Izq. ;Der. KR 29-40 60 Sur

Generalmente las viviendas de tres pisos están destinadas a la vivienda multifamiliar. Algunas han sido casas de 1 o 2 plantas, transformadas por sus propios dueños y amigos, sin ningún tipo de licenciamiento, ni acatamiento a las normas urbanísticas:

- **Vivienda Multifamiliar: Edificio de Apartamentos**

Fotografía 12. Vivienda multifamiliar: edificio de apartamentos



Fuente: Propia. Izq: CL 42 Sur KR 24-56; Der: KR 26a CL 41a-51

Cada vez con más frecuencia se encuentran construcciones con edificios de 4 y 5 plantas, contruidos en predios deteriorados o en bodegas viejas qué fueron demolidas para darle un mejor aprovechamiento al uso del suelo por medio de la altura. Estas nuevas estructuras conciben una nueva visión del barrio, más moderna, con edificaciones contemporáneas que hacen uso más respetuoso de los espacios y la norma.

Fotografía 13. Antes y Después. 2019-2021



Fuente: Google maps y propia. KR 24b CL 40a-53

Las dos imágenes señaladas en la fotografía 13 muestran la misma ubicación, la cra 24b con ClI 41 sur, esquina. La fotografía de la izquierda nos muestra una vivienda de una planta, al parecer multifamiliar y fue tomada en 2019. La fotografía de la derecha, tomada en 2021, señala un proyecto multifamiliar de 5 pisos, construido sobre el terreno descrito anteriormente, pero con mayor aprovechamiento del suelo por medio de la altura

- **Bodegas:**

Las Bodegas y casas con bodegas, se han convertido en un sello personal de esta zona, aunque la norma prepondera la construcción para uso residencial, las bodegas siguen teniendo un buen ritmo de crecimiento, y esto se puede constatar al recorrer el barrio, se ubican en toda la geografía del barrio inglés. Se encuentran de diferentes características, las llamadas “mega bodegas” con superficies comparadas a las de 5 o 6 predios, otras casas convertidas en bodegas, otros edificios de apartamentos con bodega en el primer piso.

Fotografía 14. Bodegas



Fuente: Propia. Izq: CL 42Sur KR 24-44

- Casas Comerciales:

Fotografía 15. Casas Comerciales



Fuente: Propia. KR 27 con CL 41b

Muchas de las casas tradicionales del barrio, gradualmente han iniciado un proceso de transformación debido al auge comercial que tienen algunos sectores del barrio, en algunas cuadras no se halla ninguna casa con uso residencial en la primera planta. Las residencias y los garajes se han convertido en restaurantes, tiendas de ropa, cafeterías, consultorios odontológicos. Las rentas o la explotación comercial de la primera planta, promueven este cambio, representa un ingreso adicional a la economía familiar, trasladando la residencia al segundo piso, y en algunos casos algunas casas, por su rentabilidad, son usadas en su totalidad para fines comerciales. Muchas casas han sido demolidas para construir edificios de apartamentos, conservando en su primer piso el uso comercial.

- Construcciones mayores a cinco plantas

Fotografía 16. Construcciones mayores a cinco plantas



Fuente: Propia. Izq: KR 26a CL 41a-09 Sur; Centro: KR 31 Bis CL 39-87 Sur; Der KR 31 CL 39-86 Sur

Uno de los principales ejercicios qué se plantearon en la construcción de este documento, consistió en examinar la cantidad de construcciones de alto impacto que se ubican en el barrio Inglés. Por medio de la aplicación Geo Tracker, se hizo un barrido en terreno del total de la superficie del barrio, recorriendo todas las calles, carreras, transversales y diagonales. Esta aplicación permite hacer el seguimiento de los lugares recorridos y no recorridos, teniendo la confianza de haber visitado todo el sector.

Fotografía 17. Construcciones mayores a cinco plantas sobre Kr 33



Fuente: Propia Izq: KR 33 con CL 41a-34 Sur; Der: KR 33 con CL 41-92 Sur

CONCLUSIONES

El barrio Inglés, es una zona que está en proceso de cambio. Las condiciones socioeconómicas, culturales de las personas que han ido heredando las propiedades, son distintas a la de sus padres y abuelos, quienes fueron los primeros habitantes del sector. El nivel educativo de una generación a otra se incrementa, el perfil de los propietarios es distinto y por ende también sus relaciones sociales y su interacción con el entorno. Algunos remodelan las viviendas, otros se quedan en el sector buscando mejores condiciones de habitabilidad, en espacios modernos, y otros migran hacia otras zonas de la ciudad.

Muchas casas del sector tienen poco o un mantenimiento nulo, esto debido, primero a las condiciones económicas de los dueños y en otros casos, a que no existe interés por parte de los propietarios en conservar la vivienda y por eso solo hacen las inversiones mínimas para habitarla o rentarla. Estas son las casas que se terminan vendiendo para edificar en altura, son demolidas y en el espacio en el que antes se alquilaban habitaciones o había un taller de mecánica, se transforma, se renueva por apartamentos nuevos, maximizando el uso del suelo. Lo que no hay duda, es que el perfil socioeconómico de los nuevos habitantes es un poco más alto y se va a generar un desplazamiento de los antiguos arrendadores.

La modelación de la actual norma del decreto 190 del 2004 nos indican que se han respetado las alturas en el 99,9% del territorio. Se encontró en el recorrido 4 edificaciones que tienen seis pisos y 1 que tiene siete plantas. Dos de estas construcciones están ubicadas sobre la calle 33, que permite estas alturas. Las otras tres se encuentran hacia el interior del

barrio, en donde la norma hoy estipula alturas de hasta 5 pisos. La evidencia nos indica que la implementación del Decreto 562 del 2014, no estimulo en este barrio, las construcciones de alto impacto en alturas, pero la propuesta del nuevo POT trae grandes cambios en las alturas permitidas, en la periferia del barrio Inglés, la norma que permitía la construcción de hasta 7 pisos, pasa a alturas de 11 pisos, además de la densificación que se pretende realizar hacia el interior del barrio inglés, que permitirá alturas de 7 plantas hacia el interior del barrio.

Observando la dinámica del sector inmobiliario, podemos decir que existe una transformación, que ha venido aumentado en los últimos años, la construcción de edificios de apartamentos, en casas que son demolidas para este fin. Este tipo de construcciones mejora la estética del barrio y ha cambiado la sensación de inseguridad que producen las casa abandonadas o sin mantenimiento.

RECOMENDACIONES

La dinámica del sector inmobiliario en el barrio Inglés tiene un potencial de densificación importante, tiene una buena ubicación y vías que permiten movilizarse dentro del mismo sector y hacia otras localidades, pero debe existir algún tipo de control por parte de las entidades distritales, para que esta zona crezca de manera organizada y segura, con la cercanía que se debe, a equipamientos, áreas verdes y espacios recreacionales, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Al realizar los recorridos del terreno encontramos un barrio que tiene un crecimiento desorganizado y sin ningún estilo definido. Existe una convivencia física, poco práctica e inadecuada entre fábricas, bodegas, comercio, servicios automotrices y los predios residenciales, que afecta la calidad de vida de las personas que trabaja y que viven en el sector. Una de la formas de solucionar este problema podría hacerse definiendo zonas específicas para la ubicación de bodegas,, talleres y fábricas, pero que no estén mezcladas con la zona residencial.

La información estadística que reportan las entidades en muchas ocasiones no permiten profundizar en el barrio ya que la información se da a nivel de UPZ, imposibilitando en algunas variables realizar comparaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- An Introduction to Social Constructionism. Burr Vivien. (1996). Barcelona: Universidad Abierta de Catalunya y Ediciones Proa.
- Proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá d. c., documento de diagnóstico 2020, Secretaria de Planeación
- Análisis del mercado inmobiliario urbano de predios comerciales, en el barrio centro de la ciudad de Valledupar, Gina Paola Gonzalez Espinosa
- Análisis y caracterización de la oferta de vivienda en Bogotá d.c. y sus provincias aledañas para el periodo 2008 – 2018, Andres Felipe Cortes Mayorca
- Haciendo comunidad, haciendo ciudad los judíos y la conformación del espacio urbano de Bogotá, Enrique Martínez Ruiz
- La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina, Camilo Arriagada Luco
- “Dinámica de las construcciones por usos de la localidad de Rafael Uribe Uribe en los años 2002 y 2012, Raúl Humberto Trujillo Corredor.
- La política de la demolición: renovación urbana y hábitat social en Francia y en Colombia, Juan Carlos Rojas Arias.
- La Estadística en Valoración Inmobiliaria y la Aplicación de Los Avalúos en la Gestión del Suelo, Óscar Saúl Munevar Badillo.
- Estudio del valor del suelo y análisis del mercado inmobiliario urbano de predios con usos residenciales y comerciales en el municipio de Villa Leyva (Boyacá), Yinneth Milena Rodriguez, Nestor Josue Romero Jaller
- Reactivación Urbana desde el Espacio Público en Bogotá

- Exploración de Estrategias para la recuperación de la vida en la calle, Andrés Felipe Palma Vargas
- El Paisaje Urbano – Tratado de Estética Urbanística”. Gordon Cullen
- La Percepción del Paisaje Urbano”. Pellitero Moya
- Barrios Tradicionales de Bogotá. (2009). Disponible en:
<http://warriosbarrios.blogspot.com/>
- Prognosis del mercado inmobiliario mediante inferencia de los patrones de consumo, Íñigo Padrones Virtus
- POT. Unidad de Pplaneamiento Zonal, UPZ no.. 37 Santa Isabel. Subsecretaría De Planeación Territorial.
- Potencial de Renovación en Bogotá: Predios de Restitución Total.” Sandra Marcela Flórez Toro
- Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos, Localidad Rafael Uribe Uribe 2017. Secretaria de Planeación.
- Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley N° 388 de 1997- Ley Organica de Ordenamiento Territorial Secretaria Distrital de Planeación. (2014).
- Encuesta Multiproposito 2014 Recuperado el 16 de enero de 2018, de
http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Encuesta_Multiproposito_2014/Cartilla-Multiproposito.pdf/ Secretaría Distrital de Planeación. (2014a).
- Bogotá Ciudad de Estadísticas; Proyecciones de población por Localidades para Bogotá 2016 – 2020
- <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2ac7960e89eb44709bc2dcae1eb96fb9>

- EL INGLÉS, UN SUR ESPECIAL, El Tiempo. 11 de marzo 1991.
<https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-39797>
- Aráuz, A. C. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Bitacora-Scielo.
- Sánchez, R. (2014). Gentrificación. Revista de geografía Norte Grande, 58(1), 5-6.
- Healey, P. (2006). Collaborative Planning. Shaping Places in Fragmented Societies. Nueva York: Palgrave Macmillan.
- Panorama turístico de 12 localidades” del Instituto Distrital de Cultura y Turismo.IDPC. Ficha Técnica Turística Localidad de Rafael Uribe. 2004.). (Secretaria de Planeacion).
- Currie, Lauchlin “Ciudades dentro de la Ciudad; política y planificación“. Bogotá, DNP, 1974
- Colombia, Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 388 del 18 de julio de 1997 “por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en Diario Oficial, Bogotá.
- <https://www.catastrobogota.gov.co/>
- <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2ac7960e89eb44709bc2dcae1eb96fb9>
- <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/pot-bogota-reverdece-2022-2035/articulado-del-pot-bogota-reverdece-2022-2035>