

**El Desarrollo Urbano De La Localidad De Fontibón Entre La Década De 2012 A 2022:
Una Mirada Desde La Planificación Territorial**

Laura Alejandra Lozano Ballesteros

Escuela Superior de Administración Pública – ESAP
Administración Pública
Tutor: Felipe León Barreto

Bogotá D.C., Colombia
Diciembre
2023

Tabla de contenido

Introducción	4
Objetivos.....	5
Objetivo General.....	5
Objetivos Específicos.....	5
Marco teórico	6
Contexto socio-histórico de la localidad de Fontibón.....	7
Desarrollo demográfico de la localidad de Fontibón.....	10
Contexto socioeconómico de la localidad.....	22
Dinámicas de planificación territorial	26
Planificación territorial bajo la perspectiva dimensional.....	36
La perspectiva del desarrollo urbano de Fontibón desde los actores	40
Conclusiones	41
Recomendaciones	42
Bibliografía.....	44
Anexo	45

Resumen:

Esta monografía examina el desarrollo urbano de Fontibón entre el periodo 2012-2022, explorando aspectos demográficos, socioeconómicos y cifras clave, así como la extrapolación del comportamiento de la vivienda en la ciudad de Bogotá como un punto de partida para comprender el fenómeno del desarrollo urbano en la localidad. Se destaca la influencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y se analizan indicadores de vivienda. También se realizó una entrevista a un experto que aporta perspectivas diversas, señalando preocupaciones ambientales e institucionales. Se proponen recomendaciones para fortalecer la planificación territorial, impulsar la participación ciudadana, abordar la vivienda y promover la sostenibilidad. Este análisis integral contribuye a comprender la complejidad del desarrollo urbano, ofreciendo pautas para un crecimiento sostenible y equitativo en Fontibón.

Palabras Claves: Desarrollo Urbano, Fontibón, Planificación Territorial, Demografía, Vivienda, Sostenibilidad, Participación Ciudadana.

Abstrac:

This monograph examines the urban development of Fontibón between the period 2012-2022, exploring demographic, socio-economic aspects, and key figures, along with extrapolating housing trends in Bogotá as a baseline for understanding urban development in the locality. The influence of the Territorial Planning Plan (POT) is highlighted, and housing indicators are analyzed. An interview with an expert provides diverse perspectives, noting environmental and institutional concerns. Recommendations are proposed to strengthen territorial planning, enhance citizen participation, address housing issues, and promote sustainability. This comprehensive analysis contributes to understanding the complexity of urban development, offering guidelines for sustainable and equitable growth in Fontibón.

Keywords: Urban Development, Fontibón, Territorial Planning, Demography, Housing, Sustainability, Citizen Participation.

Introducción

Fontibón, una localidad que se ubica en al occidente de Bogotá, cuenta con un complejo proceso de desarrollo urbano que ha cobrado forma a lo largo de las últimas décadas. Este proceso, caracterizado por un crecimiento poblacional constante y una demanda habitacional en firme expansión, plantea retos y oportunidades significativas en términos de planificación territorial y acceso a la vivienda. En este contexto, esta monografía se adentra en la compleja interacción entre el desarrollo urbano, el déficit habitacional y la planificación territorial en Fontibón, centrando su enfoque en el período comprendido entre 2012 y 2022.

La historia de Fontibón se teje con hilos de tradición que se remontan a la época precolombina, convirtiéndola en un territorio cargado de significado cultural y social. A lo largo de los siglos, esta localidad ha experimentado transformaciones notables, desde su rol inicial como una de las principales zonas agrícolas en la época colonial hasta su evolución como un núcleo urbano de importancia en el siglo XX. Su ubicación estratégica cerca del Aeropuerto Internacional El Dorado y su papel central en la logística de la ciudad le confieren un papel clave en el desarrollo económico de Bogotá. En este contexto histórico y geográfico, nos proponemos desentrañar la evolución del desarrollo urbano en Fontibón durante la última década y cómo esta evolución se relaciona con el déficit habitacional y la planificación territorial. El objetivo es responder a una pregunta central: ¿Cómo se vinculan el desarrollo urbano, el déficit habitacional y la planificación territorial en la localidad de Fontibón durante el período 2012-2022?

Para alcanzar esta meta, se han trazado objetivos específicos que guiarán nuestra exploración. Primero, se realizará un diagnóstico demográfico y socioeconómico de la localidad, con el fin de conocer cómo ha evolucionado demográficamente Fontibón. Posteriormente, se analizará el estado actual del desarrollo urbano en la localidad, identificando proyectos y cambios que han influido en su crecimiento y transformación. Luego, se examinarán las estrategias, proyectos, programas y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá relacionados con el desarrollo urbano y la vivienda en Fontibón. Posteriormente, se indagará en los indicadores de vivienda y sus determinantes socioeconómicos en la localidad, subrayando desafíos y oportunidades en este aspecto. Finalmente, se propondrán estrategias y recomendaciones concretas que buscan mejorar la planificación territorial y el desarrollo urbano en Fontibón, contribuyendo al debate sobre un desarrollo urbano sostenible en la ciudad.

Este estudio emplea un enfoque metodológico mixto que combina métodos cualitativos y cuantitativos. En cuestiones metodológicas, se inicia con una revisión bibliográfica exhaustiva que permita ahondar en la historia, la geografía y los conceptos esenciales relacionados con el desarrollo urbano, el déficit habitacional y la planificación territorial. Esta revisión establecerá el marco teórico fundamental para la investigación. Seguido de esto, se construirá una matriz de instrumentos que permitirá explorar los procesos de planificación y sus aspectos técnicos y normativos que dan forma al desarrollo urbano de Fontibón. La recolección de datos cuantitativos de fuentes oficiales, como el DANE y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, proporcionará información crucial para el análisis del sector vivienda y el desarrollo urbano en la localidad.

Se llevarán a cabo una entrevista con un actor académico especializado en el tema. La participación de este experto permitirá obtener una perspectiva fundamentada y enriquecedora sobre el tema en cuestión. Posteriormente, se analizará de manera cuantitativa la entrevista con el propósito de identificar una mirada que no se fundamente desde la postura cuantitativa exclusivamente, sino que acerque el análisis a un marco más integral donde se resalte la experiencia y visión profesional. A partir de estos segmentos, se desarrollarán conclusiones y recomendaciones destinadas a abordar el déficit habitacional, así como a mejorar la planificación territorial y el desarrollo urbano en Fontibón. Estas contribuciones no solo se centrarán en el ámbito local, sino que también aspirarán a aportar al contexto distrital de manera más amplia.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el desarrollo urbano de la localidad de Fontibón desde la planificación territorial durante el periodo 2012-2022.

Objetivos Específicos

- Analizar el estado del desarrollo urbano en la localidad de Fontibón, identificando los principales proyectos y cambios que han influido en su crecimiento y transformación durante la última década.
- Identificar, estrategias, proyectos, programas y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá que abordan el desarrollo urbano y la vivienda en la localidad.
- Analizar el comportamiento de los indicadores de vivienda y sus determinantes socioeconómicos en la localidad de Fontibón.

- Proponer estrategias y recomendaciones para mejorar la planificación territorial y el desarrollo urbano en la localidad Fontibón.

Marco teórico

Desarrollo Urbano:

El desarrollo urbano se refiere a los procesos de crecimiento, expansión y transformación de las áreas urbanas de una ciudad o localidad. En Colombia, este concepto está vinculado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es un instrumento de planificación que establece las directrices para el desarrollo sostenible de los territorios municipales y distritales.

Según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia (2018), el POT "es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas y proyectos que orientan el desarrollo y ordenamiento físico del territorio municipal o distrital, el uso y la ocupación del suelo, y la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios".

El desarrollo urbano en Colombia se rige por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es un instrumento fundamental para guiar el crecimiento y la transformación de las ciudades y localidades. El POT establece las directrices y políticas para el desarrollo físico del territorio, la distribución del uso del suelo, la localización de infraestructuras y servicios, y la preservación del medio ambiente. La Alcaldía Mayor de Bogotá, en su Plan de Desarrollo 2020-2024, destaca la importancia de enfocar el desarrollo urbano en la construcción de un nuevo contrato social y ambiental que promueva una ciudad más equitativa, inclusiva y sostenible.

El desarrollo urbano sostenible busca equilibrar el crecimiento económico con la protección del medio ambiente y el bienestar de la población. En Colombia, esto implica abordar desafíos como la movilidad urbana, la gestión de residuos, la provisión de servicios básicos y el acceso a viviendas adecuadas. Los estudios de Rodríguez y Rincón (2017) resaltan la importancia de la planeación estratégica para lograr un desarrollo urbano sostenible que aborde los retos sociales y ambientales.

Déficit Habitacional:

El déficit habitacional es un indicador que mide la falta de viviendas adecuadas para satisfacer las necesidades de la población. En Colombia, el déficit habitacional es una preocupación importante, y el Gobierno Nacional ha implementado diversas políticas para reducir esta problemática.

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) de Colombia (2019), "el déficit cualitativo de vivienda está compuesto por las viviendas que no tienen acceso a servicios públicos esenciales (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras) y las viviendas con problemas de hacinamiento crítico". La medición y abordaje del déficit habitacional son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos.

Planificación Territorial:

La planificación territorial es un proceso mediante el cual se definen las estrategias y políticas para organizar el territorio de manera sostenible, equitativa y eficiente. En Colombia, la planificación territorial está regulada por la Ley 388 de 1997, conocida como la Ley de Ordenamiento Territorial.

Según la Ley 388 de 1997 (artículo 1), la planificación territorial tiene como objetivo "organizar el territorio de conformidad con las vocaciones y potencialidades de desarrollo económico, social y ambiental, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y construir una sociedad más democrática, equitativa y participativa". La planificación territorial es fundamental para asegurar un desarrollo urbano sostenible y promover la calidad de vida de la población en las ciudades y localidades colombianas.

Contexto socio-histórico de la localidad de Fontibón

La localidad de Fontibón, se ubica en la zona occidental de la ciudad de Bogotá; en su desarrollo ha experimentado una rica historia que abarca varios períodos cruciales, desde su establecimiento como municipio independiente hasta su incorporación en Bogotá y su desarrollo en el siglo en las primeras décadas del siglo XXI.

Fontibón se originó como municipio independiente el 5 de agosto de 1857 tras su separación de la parroquia de Funza. Durante este período, su economía estuvo impulsada principalmente por la agricultura, destacando la producción de maíz y la cría de ganado. Además, la construcción de la estación de ferrocarril de Fontibón en 1883 tuvo un impacto significativo al facilitar el transporte de productos agrícolas a Bogotá y otras ciudades. La integración de Fontibón en Bogotá ocurrió el 29 de abril de 1954, como parte de una reorganización administrativa respaldada por las reformas administrativas de la época. Esta transición trajo consigo cambios sustanciales en la gestión local y la infraestructura de la localidad.

“A partir de 1940, aparecieron las industrias fundadas por exiliados europeos de la segunda guerra mundial y las desarrolladas por la reforma liberal de Alfonso López Pumarejo, como el

Frigorífico Suizo, Hilanderías Fontibón, Levapan, Prodema e Icopulpas. La vida de la localidad se hace más compleja y menos pueblerina, con la presencia de nuevos pobladores originarios de otras regiones en busca de tierras, de casa y de trabajo.

Los avances tecnológicos aparecen en la localidad, lo que se manifiesta con la llegada del ferrocarril y de la radio. El ferrocarril comunica el centro del país con la vía fluvial del Magdalena y con ello a Fontibón. De esa manera los trayectos entre Bogotá y Fontibón se hacen más cortos, ya que para este periodo de fiebre del ferrocarril posee su propia estación” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2012).

Esta industrialización marcó un cambio significativo en la vida local, desafiando la imagen tradicional de Fontibón como un pueblo tranquilo y rural. Además, la incorporación de avances tecnológicos como el ferrocarril y la radio amplió las oportunidades de comunicación y transporte, acercando Fontibón al centro del país y propiciando un flujo de personas y mercancías más eficiente.

Este proceso de industrialización y modernización evidencia cómo los cambios en la economía y la tecnología pueden tener un impacto profundo en la vida de una comunidad. La presencia de nuevos pobladores y la expansión de la infraestructura de transporte no sólo transformaron la estructura económica de Fontibón, sino que también enriquecieron su diversidad cultural. En resumen, esta cita subraya la interconexión entre desarrollo industrial, avances tecnológicos y cambios sociodemográficos en la evolución de Fontibón como una localidad en constante cambio y crecimiento.

Las migraciones también empiezan a sucederse dentro de la ciudad, la cual, al especializar sus territorios, ya sea para el comercio o la industria, obliga a que los habitantes se trasladen a otros sectores que se van especializando como lugares de residencia. La migración también es causada porque un territorio, una localidad, promete un buen lote a un buen precio.

Ubicado, en la década del sesenta y setenta, en la periferia de la ciudad, de los polos de desarrollo industrial y laboral, Fontibón progresa aceleradamente (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2012).

Se resalta que las migraciones intraurbanas se hicieron más frecuentes debido a la especialización de diferentes áreas de la ciudad para el comercio y la industria. Esta especialización territorial llevó a que los habitantes se viesen obligados a desplazarse hacia sectores que se estaban convirtiendo en lugares de residencia. Además, se señala que la promesa de obtener lotes a precios atractivos en determinadas localidades también contribuyó a estimular la migración.

Este fenómeno de migración en Fontibón se sitúa en un contexto más amplio de desarrollo industrial y laboral en la periferia de la ciudad. La rápida progresión de Fontibón en

ese período es un testimonio de cómo las dinámicas de migración pueden estar intrínsecamente vinculadas al crecimiento y la transformación de las áreas urbanas. Este análisis resalta la importancia de comprender las fuerzas económicas, territoriales y sociales que influyen en los patrones de migración urbana y cómo estas dinámicas pueden moldear la configuración urbana en constante evolución.

Simultáneo al crecimiento de barrios, se presenta otro tipo de poblamiento y otro paisaje urbanístico en la localidad, con la construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales a mediados de la década del setenta. Habitadas por sectores medios de la sociedad o en ascenso en la escala social, la urbanización ofrece un apartamento o una casa ya construida, con lugares de recreación, zonas verdes, salón comunal, vías pavimentadas, servicios públicos y seguridad, lo que establece una diferencia con las dinámicas de barrio (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2012).

En este período, se observa la construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales que presentan un enfoque significativamente diferente al crecimiento de los barrios tradicionales. Estas urbanizaciones, diseñadas para atraer a sectores medios y en ascenso en la escala social, ofrecen una variedad de comodidades y servicios, como apartamentos o casas ya construidas, espacios de recreación, áreas verdes, salones comunales, calles pavimentadas, servicios públicos y medidas de seguridad. Esta diferencia en la oferta de vivienda y servicios establece un contraste notable con las dinámicas de los barrios tradicionales.

Este cambio en el patrón de asentamiento refleja la diversificación de la estructura residencial de Fontibón y la creciente demanda de comodidades y servicios por parte de los residentes. Asimismo, ilustra cómo las decisiones de planificación urbana y la oferta de viviendas pueden responder a las necesidades y aspiraciones cambiantes de la sociedad. Esta transformación en el paisaje urbanístico subraya la importancia de abordar de manera integral las dinámicas de desarrollo urbano y vivienda para comprender cómo las ciudades evolucionan en respuesta a las cambiantes demandas y aspiraciones de sus habitantes.

En el siglo XXI, Fontibón ha experimentado un rápido desarrollo económico, convirtiéndose en un destacado centro industrial y comercial en la ciudad. La modernización de la infraestructura vial, como la construcción de la Avenida El Dorado, ha mejorado notablemente la conectividad de Fontibón con otras áreas de Bogotá. La localidad ha experimentado una transformación significativa a lo largo de su historia, desde su época como municipio independiente hasta su incorporación en Bogotá y su desarrollo en el siglo XXI. Estos cambios han dejado una huella indeleble en su identidad y economía, consolidándose como un centro urbano crucial en la capital colombiana.

Por último, la evolución histórica de la localidad de Fontibón en Bogotá se caracteriza por una serie de transformaciones significativas en su estructura económica, demográfica y urbanística a lo largo del tiempo. Desde su época como municipio independiente hasta su incorporación a Bogotá en 1954, Fontibón experimentó una transición clave en su papel, pasando de una economía agrícola a una marcada por el crecimiento industrial y la especialización territorial. La llegada de exiliados europeos y las políticas de reforma de Alfonso López Pumarejo estimularon el desarrollo industrial en la localidad, dando origen a empresas emblemáticas y estableciendo las bases para su posterior expansión económica.

Además, las décadas del sesenta y setenta presenciaron un cambio sustancial en las dinámicas de asentamiento urbano en Fontibón. La construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales, con su enfoque en la comodidad y servicios para los sectores medios y en ascenso, introdujo una variante importante en la oferta de viviendas y en el paisaje urbano. Estas transformaciones reflejan cómo Fontibón, como muchas ciudades en crecimiento, se ha adaptado a las cambiantes demandas y aspiraciones de sus habitantes a lo largo del tiempo, respondiendo a las dinámicas económicas, tecnológicas y sociales que la han moldeado. En conjunto, el estudio de la historia de Fontibón proporciona una perspectiva valiosa sobre el desarrollo urbano y la evolución de las ciudades en el contexto colombiano.

Desarrollo demográfico de la localidad de Fontibón

La localidad de Fontibón a lo largo del tiempo ha configurado una de las localidades de menor impacto demográfico en la ciudad, al observar la distribución demográfica por localidades para el año 2022, Fontibón solo ocupa el 5.07% de la población total de la ciudad de Bogotá.

Con casi 400,000 habitantes, Fontibón es una de las localidades más pobladas de Bogotá. Su población se encuentra en el rango medio en comparación con otras localidades de la ciudad. Fontibón contribuye con un 5.07% a la población total de Bogotá. Aunque no es la localidad más poblada, su contribución es significativa y la coloca en una posición importante en el contexto de la ciudad. Dada la variedad de estratos socioeconómicos y la diversidad étnica que caracterizan a Bogotá, es probable que Fontibón también refleje esta diversidad demográfica en su población. Esto puede ser relevante en términos de políticas públicas y administración local.

El hecho de que Fontibón tenga una población considerable indica un potencial de crecimiento económico y desarrollo en la localidad. Este crecimiento podría estar relacionado con la expansión de servicios públicos, infraestructura y oportunidades económicas. Con una

población de esta magnitud, Fontibón también enfrentará desafíos en términos de infraestructura, vivienda, transporte y servicios públicos. La administración pública en la localidad debe abordar estas necesidades de manera efectiva.

Tabla 1
Distribución demográfica por localidades, Bogotá 2022

LOCALIDAD	POBLACIÓN 2022	PESO PORCENTUAL
Usaquén	578.855	7,35%
Chapinero	175.418	2,23%
Santa Fe	106.571	1,35%
San Cristóbal	403.605	5,13%
Usme	390.861	4,97%
Tunjuelito	181.476	2,31%
Bosa	726.293	9,23%
Kennedy	1.034.293	13,14%
Fontibón	399.020	5,07%
Engativá	815.262	10,36%
Suba	1.269.831	16,13%
Barrios Unidos	150.151	1,91%
Teusaquillo	167.657	2,13%
Los Mártires	83.142	1,06%
Antonio Nariño	82.958	1,05%
Puente Aranda	255.123	3,24%
La Candelaria	18.143	0,23%
Rafael Uribe Uribe	386.696	4,91%
Ciudad Bolívar	645.720	8,20%
TOTAL BOGOTÁ	7.871.075	100%

Nota. Elaboración propia a partir del Visor

<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

Por un lado, la localidad de Engativá, con una población significativa de más de 815.000 habitantes, es una de las localidades más grandes de Bogotá y se encuentra al norte de Fontibón. La cercanía geográfica entre Engativá y Fontibón puede dar lugar a oportunidades de colaboración en proyectos de desarrollo urbano, infraestructura y servicios públicos que benefician a ambas localidades. Además, ambas localidades albergan áreas industriales y comerciales importantes, lo que puede promover sinergias económicas y la creación de empleo en la región occidental de la ciudad.

Por otro lado, al sur de Fontibón, se encuentra la localidad de Kennedy, con una población aún mayor de más de 1'034.000 habitantes. Esta proximidad

geográfica crea una interdependencia importante en términos de transporte, conectividad y movilidad urbana. Las vías y sistemas de transporte que conectan a Fontibón con Kennedy son fundamentales para facilitar el desplazamiento de la población entre ambas localidades. La colaboración en la gestión del tráfico, la planificación de rutas de transporte público eficientes y la inversión en infraestructura vial se vuelven temas clave en la relación entre Fontibón y Kennedy, ya que ambos buscan mejorar la calidad de vida de sus residentes y la movilidad en la zona occidental de Bogotá. Esta interconexión también puede impulsar esfuerzos conjuntos para abordar problemas de índole regional, como el desarrollo sostenible y la gestión de recursos naturales. Algunas de las particularidades identificadas en las cifras demográficas se desarrollan a continuación:

- *Crecimiento Sostenido*: En general, se observa un crecimiento sostenido en la población de Fontibón a lo largo de estos años. La población pasó de aproximadamente 295,840 habitantes en 2005 a 399,020 en 2022, lo que representa un aumento del 35.06% durante este período.
- *Tasas de Variación*: Las tasas de variación anual oscilan en su mayoría entre el 0.65% y el 3.07%. Se destacan los años 2006 y 2007 con tasas de crecimiento más altas (3.66% y 3.09%, respectivamente), lo que podría indicar un aumento en la atracción de población o factores que impulsaron el crecimiento durante ese período.
- *Desaceleración del Crecimiento*: A partir de 2018, se observa un aumento en la tasa de crecimiento, llegando al 3.07% en 2019, pero a partir de 2020, la tasa de crecimiento parece desacelerarse, alcanzando solo un 1.72% en 2021 y un 1.39% en 2022. Esto podría ser el resultado de varios factores, como la madurez demográfica y las limitaciones geográficas de la localidad.
- *Factores de Influencia*: Para comprender mejor las razones detrás de estos cambios en las tasas de crecimiento, podría ser necesario investigar eventos o políticas específicas que hayan afectado la población de Fontibón durante este período, como proyectos de desarrollo, inversiones en infraestructura, cambios en la oferta de viviendas o políticas de inmigración.
- *Proyecciones Futuras*: Considera cómo estos datos pueden influir en las proyecciones futuras de población en Fontibón. Un conocimiento profundo del comportamiento demográfico pasado es esencial para la planificación y la toma

de decisiones en términos de desarrollo urbano, infraestructura y servicios públicos.

En general, estos datos demográficos ofrecen una visión valiosa del crecimiento y desarrollo de la localidad de Fontibón a lo largo de los años y pueden ser un punto de partida para investigaciones más detalladas sobre los factores que influyen en el comportamiento demográfico en la región.

Tabla 2
Evolución demográfica de la localidad 2005-2022

AÑO	POBLACIÓN	VARIACIÓN
2005	295.840	
2006	306.662	3,66%
2007	316.132	3,09%
2008	324.399	2,62%
2009	331.686	2,25%
2010	338.086	1,93%
2011	343.504	1,60%
2012	347.883	1,27%
2013	351.346	1,00%
2014	354.097	0,78%
2015	356.388	0,65%
2016	358.804	0,68%
2017	361.474	0,74%
2018	365.884	1,22%
2019	377.118	3,07%
2020	386.864	2,58%
2021	393.532	1,72%
2022	399.020	1,39%

Nota. Elaboración propia a partir del Visor

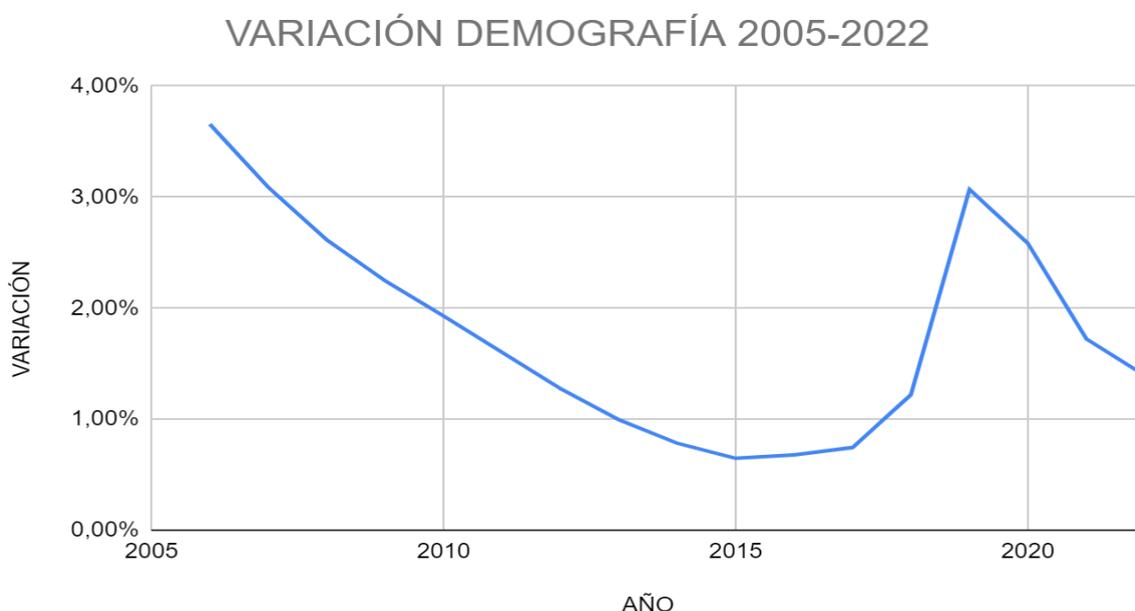
<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

La evolución demográfica de la localidad de Fontibón, tal como se refleja en los datos proporcionados desde 2005 hasta 2022, revela un patrón de crecimiento poblacional sostenido a lo largo de casi dos décadas. Durante este período, la población de Fontibón ha experimentado un incremento del 35.06%, lo que indica un atractivo constante para los residentes y potenciales migrantes. Las tasas de crecimiento anual, aunque han mostrado cierta variabilidad, generalmente se han mantenido en un rango moderado, con picos de crecimiento en los primeros años del período estudiado. Esta dinámica demográfica puede estar correlacionada con el desarrollo urbano de la localidad.

La correlación entre el crecimiento poblacional y el desarrollo urbano en Fontibón es un elemento clave a considerar. El crecimiento sostenido de la población puede haber sido impulsado por factores como la disponibilidad de empleo, la inversión en infraestructura y servicios públicos, así como la oferta de viviendas. A medida que la población aumenta, se generan demandas adicionales en términos de vivienda, transporte, educación y servicios de salud. Esta correlación entre el crecimiento demográfico y el desarrollo urbano plantea desafíos y oportunidades para la administración pública local. La planificación eficiente y sostenible del desarrollo urbano en Fontibón debe abordar la creciente demanda de infraestructura y servicios, al tiempo que se busca preservar el equilibrio entre el crecimiento poblacional y la calidad de vida de sus habitantes.

Gráfica 1

Variación de la población en Fontibón 2005-2022



Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 2

El proceso de desarrollo demográfico también circula en el contexto de la densidad poblacional, para este caso, esta fue calculada por hectáreas que es la forma de cálculo que ofrece la Secretaría Distrital de Planeación. Como hallazgos importantes se encuentran los siguientes:

- **Tendencia de Crecimiento:** En general, se observa una tendencia creciente en la densidad poblacional de Fontibón desde 2005 hasta 2022, con algunas

fluctuaciones a lo largo del tiempo. La densidad aumentó de 95.3 habitantes por hectárea en 2005 a 120 habitantes por hectárea en 2022.

- **Período de Mayor Crecimiento:** El período de mayor crecimiento de la densidad poblacional se produjo durante los primeros años, especialmente entre 2005 y 2008, con tasas de crecimiento anual que superaban el 2%. Este aumento puede estar relacionado con un mayor desarrollo urbano y una mayor concentración de la población en áreas urbanas.
- **Variación Negativa en 2013:** Uno de los puntos notables en estos datos es la variación negativa significativa en 2013, con una disminución del -5.71% en la densidad poblacional. Esto podría ser el resultado de cambios en la distribución de la población dentro de la localidad, posiblemente debido a proyectos de desarrollo específicos o cambios en los límites geográficos.
- **Recuperación y Crecimiento Constante:** A partir de 2014, la densidad poblacional muestra una tendencia de crecimiento constante y positiva, lo que indica una recuperación y posiblemente un desarrollo urbano continuo en Fontibón. Esto puede estar relacionado con la creación de nuevas áreas residenciales y la expansión de la infraestructura urbana.
- **Relación con Desarrollo Urbano:** Estos datos sugieren que el desarrollo urbano en Fontibón ha estado influido por la distribución demográfica de la población. Los períodos de aumento de la densidad poblacional podrían coincidir con inversiones en infraestructura, mientras que las fluctuaciones negativas pueden ser el resultado de cambios en la planificación urbana o proyectos específicos.
- **Planificación Futura:** La administración pública de Fontibón debe considerar estos datos al planificar el desarrollo urbano futuro. El aumento de la densidad poblacional puede indicar la necesidad de mejorar la infraestructura, el transporte y los servicios públicos para garantizar una alta calidad de vida en la localidad.

En resumen, el análisis de la densidad poblacional en Fontibón a lo largo de los años es esencial para comprender cómo la distribución de la población ha influido en el desarrollo urbano de la localidad. Estos datos proporcionan información valiosa para la toma de decisiones en la planificación urbana y el crecimiento sostenible de Fontibón.

Tabla 3
Evolución densidad poblacional de la localidad 2005-2022

AÑO	DENSIDAD POBLACIONAL POR HECTÁREAS	VARIACIÓN
2005	95,3	
2006	98,8	3,67%
2007	101,8	3,04%
2008	104,5	2,65%
2009	106,8	2,20%
2010	108,9	1,97%
2011	110,7	1,65%
2012	112,1	1,26%
2013	105,7	-5,71%
2014	106,5	0,76%
2015	107,2	0,66%
2016	107,9	0,65%
2017	108,7	0,74%
2018	110	1,20%
2019	113,4	3,09%
2020	116,3	2,56%
2021	118,3	1,72%
2022	120	1,44%

Nota. Elaboración propia a partir del Visor
<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

La densidad poblacional por hectáreas de Fontibón muestra una tendencia de crecimiento en la mayoría de los años, lo que indica que, en general, la población ha ocupado un espacio más reducido de la localidad a lo largo de este período. Durante los primeros años, se observa un aumento considerable en la densidad, especialmente entre 2005 y 2008, con tasas de crecimiento anual que superan el 2%. Este incremento en la densidad puede sugerir una mayor concentración de la población en áreas urbanas y posiblemente un desarrollo urbano más compacto.

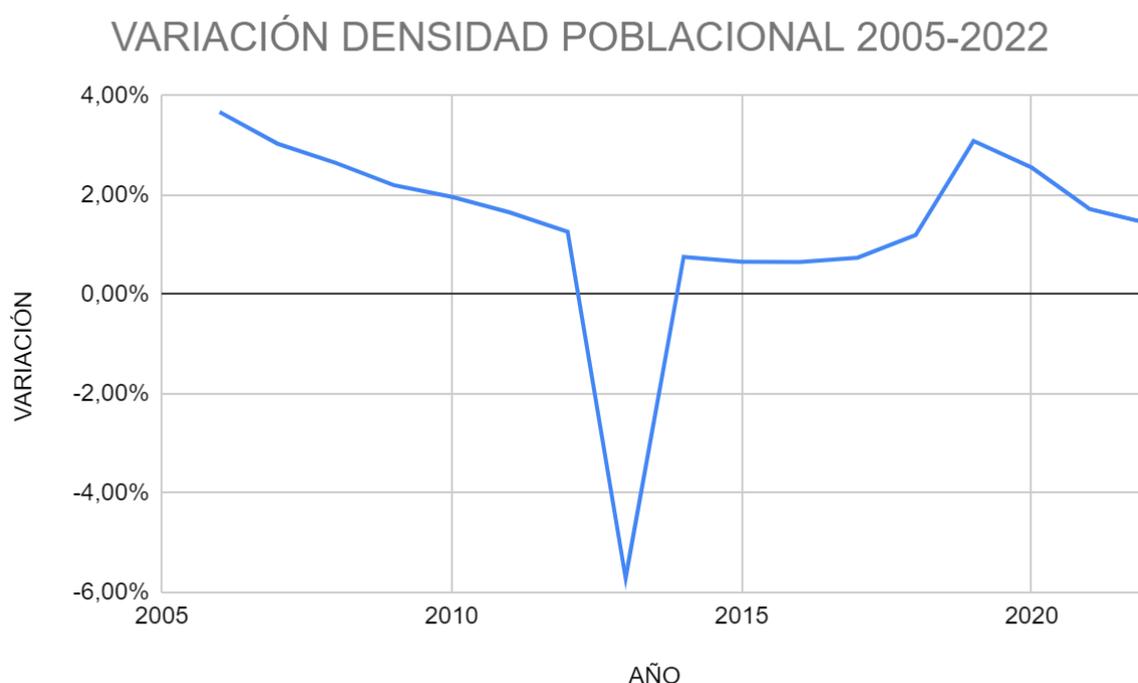
Es relevante destacar que, en 2013, se registra una disminución significativa en la densidad poblacional, con una variación negativa del -5.71%. Esto podría estar relacionado con factores como la redistribución de la población dentro de la localidad, la creación de nuevas áreas residenciales o cambios en la definición de límites geográficos.

A partir de 2014, la densidad poblacional muestra una tendencia de crecimiento constante y positiva, lo que puede ser un indicio de un desarrollo urbano continuo y

posiblemente una expansión de la infraestructura de vivienda en Fontibón. Esta correlación entre el crecimiento poblacional y la densidad puede ser clave para comprender cómo el desarrollo urbano se ha adaptado y respondido a las necesidades cambiantes de la población en la localidad. La administración pública de Fontibón puede utilizar estos datos para planificar de manera efectiva el desarrollo urbano futuro, garantizando la sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes.

Gráfica 2

Variación de la población en Fontibón 2005-2022



Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 2

En cuanto al abordaje del análisis de los datos de hogares ocupados en la localidad de Fontibón revela una tendencia de crecimiento constante y significativo en la demanda de viviendas en la región durante los últimos cinco años. El aumento del 15.51% en el número de hogares ocupados desde 2018 hasta 2022 sugiere un crecimiento demográfico que ha llevado a una mayor necesidad de unidades residenciales. Esta correlación entre el crecimiento de la población y el aumento de hogares ocupados es un indicativo clave de la dinámica de desarrollo urbano en Fontibón.

El incremento en el número de hogares ocupados no solo impulsa la construcción de viviendas adicionales, sino que también plantea desafíos y oportunidades para la administración local. La planificación urbana y la inversión en

infraestructura, servicios públicos y transporte se vuelven esenciales para mantener el ritmo de esta demanda creciente y garantizar una calidad de vida adecuada para los residentes. Además, es importante considerar la diversidad de las necesidades habitacionales en la localidad, desde viviendas de interés social hasta opciones de mayor gama, para abordar de manera equitativa las necesidades de una población en crecimiento.

Tabla 4

Evolución hogares ocupados de la localidad 2018-2022

AÑO	HOGARES OCUPADOS	VARIACIÓN
2018	121.772	
2019	126.990	4,29%
2020	131.984	3,93%
2021	136.392	3,34%
2022	140.589	3,08%

Nota. Elaboración propia a partir del Visor

<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

Algunas observaciones sobre este apartado de hogares ocupados son:

- **Crecimiento Sostenido:** Durante los últimos cinco años, se observa un crecimiento sostenido en el número de hogares ocupados en Fontibón. Desde 2018 hasta 2022, el número de hogares pasó de 121,772 a 140,589, lo que representa un aumento del 15.51% en este período.
- **Variación Anual Positiva:** Cada año, se registra una variación anual positiva en el número de hogares ocupados. Estas tasas de crecimiento anual oscilan entre el 3.08% y el 4.29%. Este crecimiento constante puede ser indicativo de una demanda continua de viviendas en Fontibón.
- **Relación con la Población:** Este aumento en el número de hogares ocupados podría estar relacionado con el crecimiento poblacional que también se ha observado en Fontibón en los últimos años. Un aumento en la población conlleva una mayor demanda de viviendas, lo que puede influir en la expansión del desarrollo urbano y la construcción de nuevas unidades residenciales.
- **Impacto en el Desarrollo Urbano:** El crecimiento del número de hogares ocupados tiene implicaciones directas en el desarrollo urbano de Fontibón. Este aumento puede requerir la planificación y construcción de viviendas adicionales, la mejora de infraestructuras de servicios públicos, la expansión

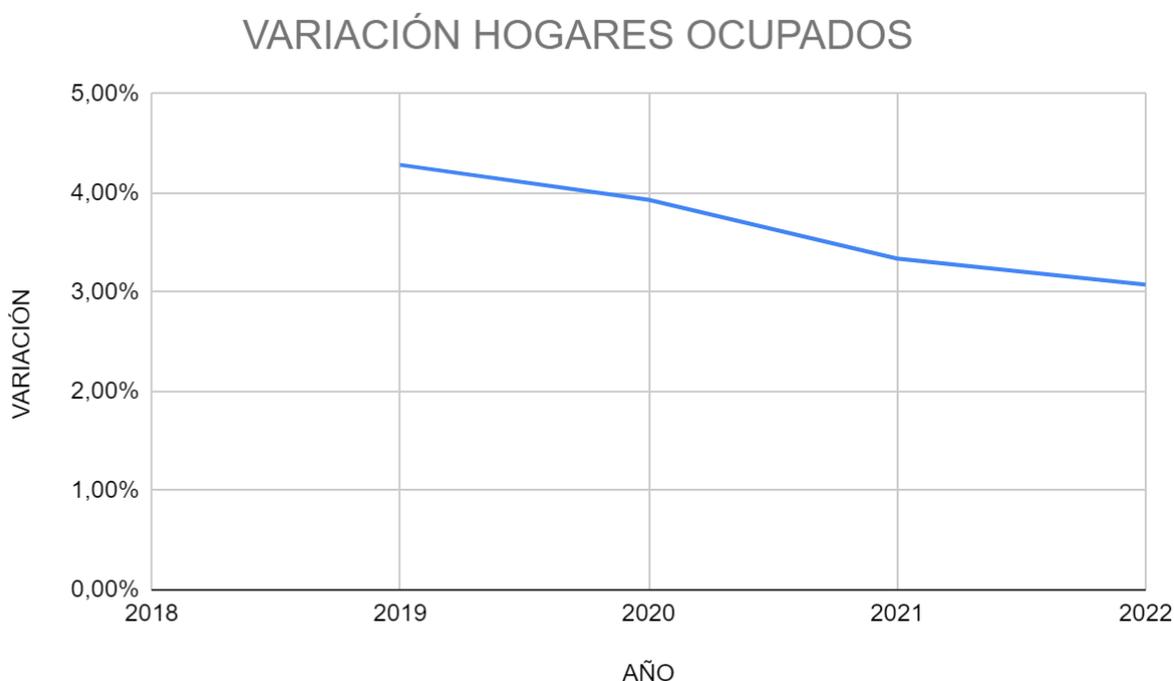
de servicios de educación y salud, y la gestión del tráfico y la movilidad en la localidad.

- **Desafíos y Oportunidades:** Si bien el crecimiento de hogares ocupados puede ser un indicador positivo de desarrollo, también presenta desafíos en términos de planificación urbana y la necesidad de garantizar que los servicios y la infraestructura se mantengan al ritmo de este crecimiento para mantener la calidad de vida en Fontibón.

En síntesis, el aumento constante en el número de hogares ocupados en Fontibón refleja un crecimiento demográfico y una demanda de viviendas en la localidad. Esta dinámica puede tener un impacto significativo en el desarrollo urbano y la gestión pública local, lo que subraya la importancia de una planificación efectiva y sostenible para satisfacer las necesidades de la población en crecimiento.

Gráfica 3

Variación hogares ocupados en Fontibón 2018-2022



Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 3

En relación a los hogares ocupados por UPZ, se pueden identificar las siguientes particularidades:

- **ZONA FRANCA:** Esta UPZ muestra un crecimiento poblacional constante desde 2018 hasta 2022, pasando de 18,446 habitantes a 21,777 habitantes.

Esto indica un aumento significativo de la población en esta área, posiblemente relacionado con actividades comerciales y residenciales.

- CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL: Similar a ZONA FRANCA, esta UPZ también experimenta un crecimiento sostenido de la población, aumentando de 16,479 habitantes en 2018 a 18,947 habitantes en 2022. Esto sugiere un desarrollo urbano activo en esta zona.
- GRANJAS DE TECHO: Esta UPZ muestra un crecimiento continuo de la población, pasando de 15,946 habitantes en 2018 a 19,937 habitantes en 2022. Este aumento podría estar relacionado con desarrollos residenciales y la expansión de la comunidad en esta área.
- MODELIA: La UPZ de Modelia también exhibe un crecimiento poblacional constante, con un aumento de 14,660 habitantes en 2018 a 16,695 habitantes en 2022. Esto indica una tendencia de desarrollo y urbanización en esta parte de Fontibón.
- CAPELLANÍA: Aunque es una UPZ más pequeña en términos de población, también experimenta un crecimiento gradual de la población, aumentando de 6,134 habitantes en 2018 a 6,964 habitantes en 2022.
- AEROPUERTO EL DORADO: Aunque es la UPZ con la población más pequeña, el Aeropuerto El Dorado también muestra un aumento en la población de 262 habitantes en 2018 a 325 habitantes en 2022. Esto puede estar relacionado con la infraestructura y servicios asociados al aeropuerto.

En general, estos datos demográficos resaltan una tendencia de crecimiento poblacional en varias UPZ de Fontibón durante el período estudiado. Este crecimiento puede ser influenciado por factores económicos, desarrollo urbano y atracción de la población a diferentes partes de la localidad. El análisis detallado de estos datos puede proporcionar información importante para la planificación urbana y la administración local en Fontibón.

Tabla 5

Evolución hogares ocupados de la localidad por UPZ 2018-2022

UPZ	2018	2019	2020	2021	2022
ZONA FRANCA	18.446	19.409	20.301	21.069	21.777
CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL	16.479	17.167	17.823	18.399	18.947

GRANJAS DE TECHO	15.946	17.067	18.124	19.065	19.937
MODELIA	14.660	15.222	15.762	16.238	16.695
CAPELLANÍA	6.134	6.362	6.583	6.778	6.964
AEROPUERT O EL DORADO	262	280	296	311	325

Nota. Elaboración propia a partir del Visor

<https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

La distribución demográfica en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Fontibón durante los años 2018 a 2022 proporciona una visión integral de la evolución poblacional en esta localidad, revelando tendencias significativas en la distribución de la población y su importancia para la planificación urbana.

En primer lugar, cabe destacar que ZONA FRANCA ha mantenido su posición como la UPZ más poblada en todos los años analizados, representando aproximadamente una cuarta parte de la población total de Fontibón en cada año. Este hecho sugiere un fuerte atractivo tanto para actividades comerciales como residenciales en esta zona, lo que podría estar relacionado con la proximidad a importantes centros económicos y el crecimiento de la infraestructura empresarial.

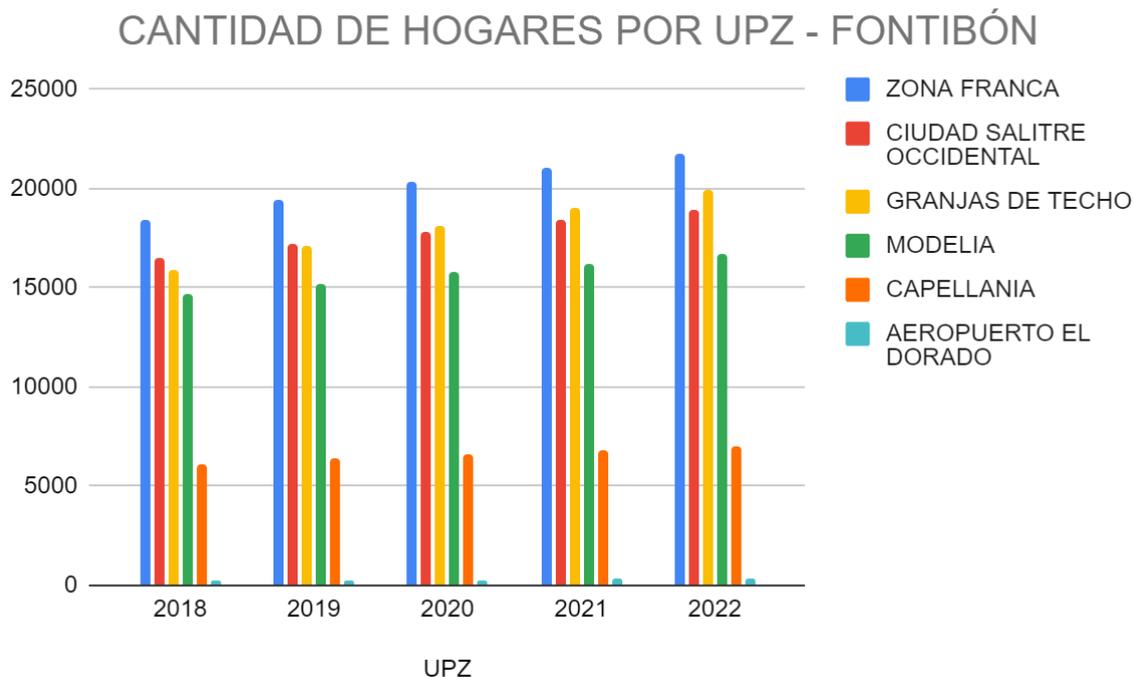
CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL y GRANJAS DE TECHO, por otro lado, también han experimentado un crecimiento constante, representando una parte significativa de la población total de Fontibón. Este aumento podría estar vinculado a iniciativas de desarrollo urbano y la construcción de viviendas en estas áreas, lo que resalta la importancia de la inversión en infraestructura y servicios públicos para satisfacer las necesidades de la población en expansión.

Por otro lado, las UPZ más pequeñas, como CAPELLANÍA y AEROPUERTO EL DORADO, han demostrado un crecimiento gradual, aunque representan porcentajes más bajos de la población total. Este aumento podría deberse a factores específicos, como la disponibilidad de viviendas y la proximidad a lugares de trabajo.

Estos cálculos de peso porcentual revelan una distribución demográfica diversificada en Fontibón a lo largo de los años estudiados. Este análisis es fundamental para la planificación urbana y la toma de decisiones por parte de las autoridades locales, ya que resalta la importancia de abordar las necesidades cambiantes de la población en diferentes áreas de la localidad y garantizar un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

Gráfica 4

Variación hogares ocupados en Fontibón por UPZ 2018-2022



Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 4

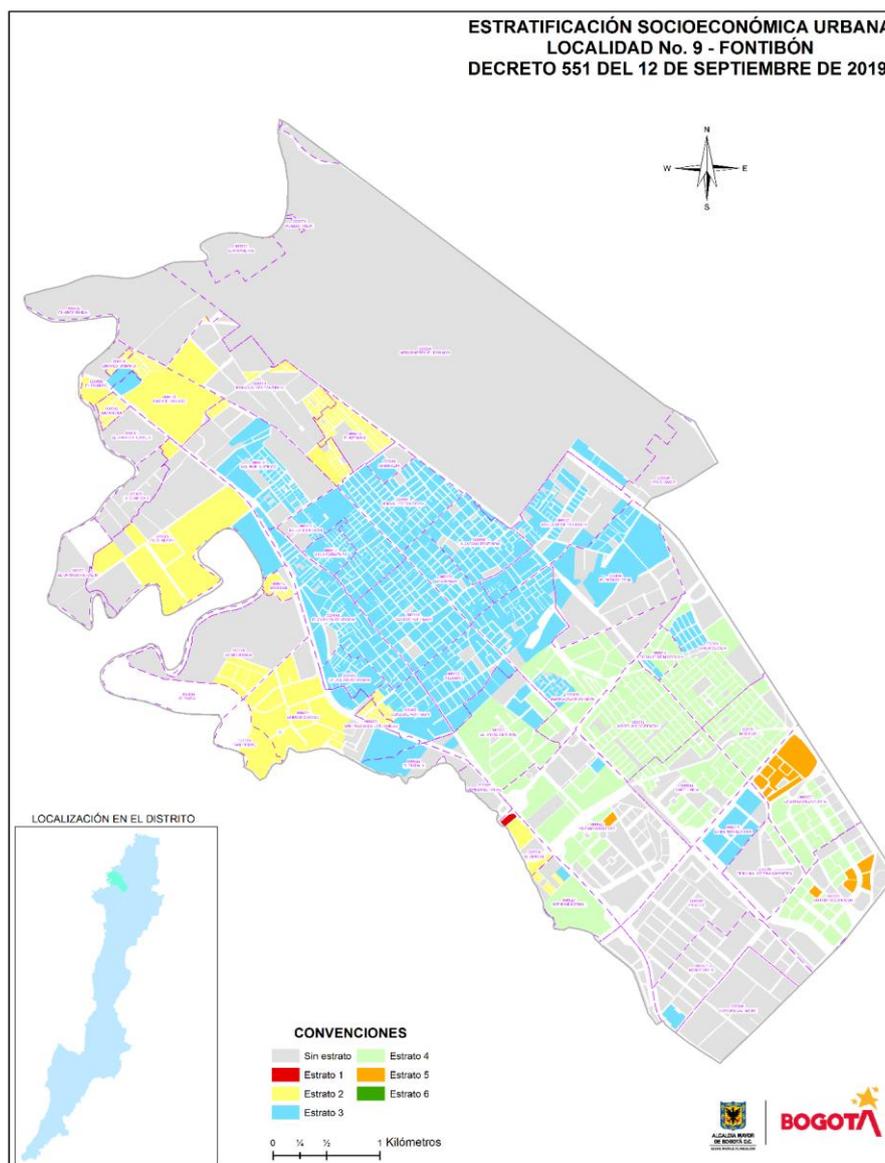
Contexto socioeconómico de la localidad

En el año 2011, se observa una marcada heterogeneidad en la distribución por estratos socioeconómicos de la población, las viviendas y los hogares en la localidad. Destaca que un porcentaje significativo de la población se encuentra en los estratos medio-bajo y medio, con un 49.1% y un 28.0%, respectivamente. Esto refleja una importante presencia de la clase media y una proporción considerable en estratos socioeconómicos inferiores, lo que sugiere una diversidad socioeconómica en Fontibón. Por estrato socioeconómico se tiene que del total de habitantes de Fontibón para el 2011, el 1,0% se encontraban en el estrato medio – alto, el 28,0% en el medio, el 49,1% en el estrato medio-bajo, el 20,3% en el bajo, el 1,7% sin estrato (IDIGER).

La localidad de Fontibón tiene 116.233 viviendas, las cuales representan el 5,6% del total de Bogotá. Por estrato socioeconómico se tiene que del total de viviendas de Fontibón para el 2011, el 44,7% se encuentran en el estrato medio-bajo, el 33,7% en el medio, el 18,8% en el bajo, el 1,9% clasificado sin estrato y el 0,9% en el medio-alto (IDIGER).

Imagen 1

Mapa estratificación localidad de Fontibón 2019



Nota. Tomado de <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estratificacion/estratificacion-por-localidad>

En relación a la vivienda, la distribución por estrato revela una mayor concentración en los estratos medio-bajo y medio, representando el 44.7% y el 33.7% de las viviendas, respectivamente. Estos datos ponen de manifiesto la importancia de abordar la planificación urbana y el desarrollo habitacional de manera integral para atender las diferentes necesidades de estratos socioeconómicos variados. Además, la información sobre las formas de tenencia de vivienda y los servicios básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural muestra un alto nivel de cobertura, lo que destaca la infraestructura básica sólida en la localidad de Fontibón. Sin embargo, es fundamental que las políticas de desarrollo urbano y vivienda se

centren en garantizar el acceso equitativo a estos servicios, independientemente del estrato socioeconómico, y en mejorar las condiciones de vivienda para todos los habitantes de la localidad.

La localidad de Fontibón cuenta con 104.048 hogares, de los cuales el 39,6% (41,179), viven en viviendas propias pagadas totalmente, el 20,2% (21.041) habitan vivienda que actualmente están pagando, el 36,1% (37.558 hogares) en arriendo o subarriendo y la población restante en otras formas de tenencia diferentes a las enunciadas anteriormente. De los 104.048 hogares de la localidad de Fontibón hay una cobertura del 100% en Acueducto, Alcantarillado y recolección de basuras. Energía Eléctrica el 99% y Gas Natural del 90.4% (IDIGER).

Dentro de los 104,048 hogares registrados en la localidad, se observa una diversidad de situaciones de vivienda. Un porcentaje significativo, el 39.6%, corresponde a hogares que residen en viviendas de su propiedad, las cuales ya han sido pagadas en su totalidad. Este grupo refleja una parte de la población con un nivel de estabilidad en su vivienda y una inversión concluida en la propiedad.

Por otro lado, el 20.2% de los hogares habita viviendas que aún están siendo pagadas, lo que sugiere un proceso de adquisición en curso. Además, el 36.1% de los hogares se encuentran en situaciones de arriendo o subarriendo, lo que apunta a una parte de la población que no es propietaria de su vivienda. Estas cifras subrayan la relevancia de políticas que promuevan la accesibilidad a la vivienda y la regulación del mercado de alquiler, considerando las diversas realidades habitacionales presentes en Fontibón.

En términos de servicios básicos, es alentador observar que la cobertura de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras es del 100%, lo que indica un alto nivel de acceso a servicios esenciales en la localidad. Asimismo, la cobertura de energía eléctrica alcanza el 99%, mientras que el acceso a gas natural se sitúa en el 90.4%. Estos datos revelan una infraestructura sólida y un acceso generalizado a servicios públicos, lo que es esencial para mejorar la calidad de vida de los habitantes de Fontibón y crea una base sólida para el desarrollo urbano sostenible en la localidad.

La localidad de Fontibón, con una extensión de 3.328 hectáreas (Contreras, 2020), presenta un predominio abrumador de suelo urbano, que representa el 92%

del territorio, mientras que el 8% restante se destina a suelo de expansión. En cuanto a su demografía, alberga a más de 354 mil habitantes, distribuidos en 125 mil hogares y un total de 119 mil viviendas. Este contexto de densidad poblacional varía significativamente entre las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Fontibón, Modelia y Ciudad Salitre Occidente, que exhiben las densidades más altas, y las UPZ Fontibón-San Pablo, Capellanía y Aeropuerto El Dorado, que presentan densidades más bajas.

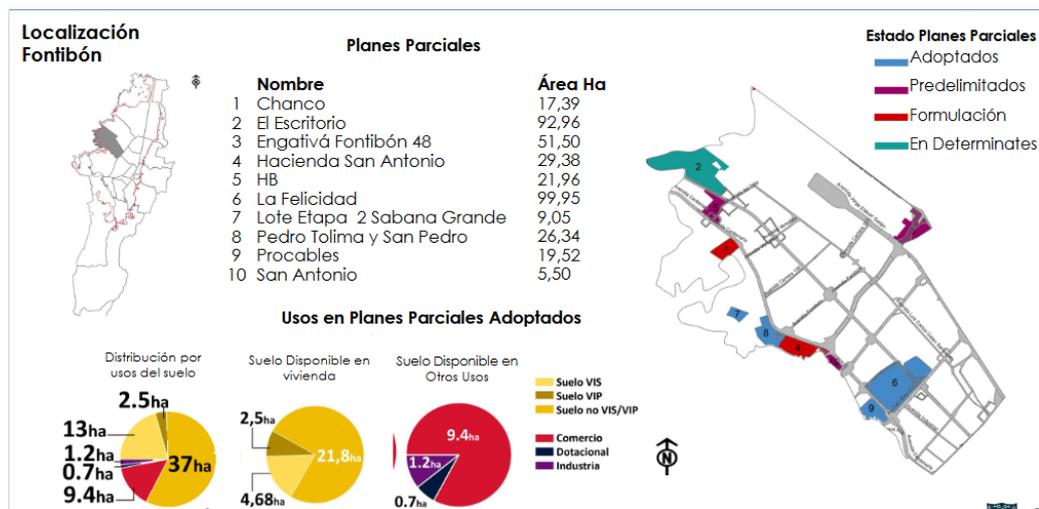
Este panorama demográfico y espacial se relaciona directamente con uno de los objetivos específicos de nuestra monografía, que consiste en analizar el comportamiento de los indicadores de vivienda y sus determinantes socioeconómicos en la localidad de Fontibón. La concentración de la población y la distribución de las viviendas en relación con el suelo urbano y de expansión son elementos clave para comprender la dinámica del desarrollo urbano y su impacto en la calidad de vida de los habitantes de Fontibón.

Adicionalmente, es importante destacar que la localidad de Fontibón enfrenta un déficit en cuanto a espacio público efectivo por habitante, registrando un indicador de 5 metros cuadrados por habitante, lo que representa un déficit de 1 metro cuadrado por habitante en comparación con la meta establecida por el Plan Maestro de Espacio Público (PMEP) de Bogotá (Contreras, 2020), que busca alcanzar los 6 metros cuadrados por habitante. Esta situación vincula nuestro objetivo específico de analizar las políticas y estrategias de planificación territorial relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda en Fontibón, ya que el acceso a espacios públicos de calidad es un aspecto fundamental de la planificación urbana.

En términos de desarrollo urbanístico, Fontibón representa el 7% del área total de planes parciales de desarrollo en Bogotá, lo que se traduce en la existencia de 11 planes parciales de desarrollo en esta localidad. De estos, 171 hectáreas están incluidas en 5 planes parciales de desarrollo adoptados, siendo el Plan Parcial La Felicidad el que abarca el 58% de esta área (Contreras, 2020). Estos datos también se vinculan con nuestros objetivos específicos, ya que estamos interesados en analizar el estado del desarrollo urbano en Fontibón, incluyendo la identificación de proyectos y cambios clave que han influido en su crecimiento y transformación.

Imagen 2

Mapas planes parciales localidad de Fontibón 2020 Nuevo POT



Nota. Tomado de <https://www.sdp.gov.co/>

Dinámicas de planificación territorial

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es una herramienta fundamental en el ámbito urbanístico que busca establecer directrices, normas y políticas para orientar el desarrollo de un territorio específico. En el contexto de Bogotá, el POT adquiere particular relevancia al definir la planificación y el uso del suelo en la ciudad. A través de este instrumento, se abordan aspectos cruciales como la distribución de equipamientos, la vivienda, la movilidad, y otros elementos que configuran el entorno urbano.

El POT de Bogotá se concibe como una guía maestra que establece las bases para el crecimiento sostenible y equitativo de la ciudad. Incluye políticas y estrategias para abordar diversas problemáticas urbanas, promover el desarrollo económico, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y asegurar una distribución justa de los recursos y beneficios en el territorio. Es un instrumento dinámico que se adapta a las necesidades cambiantes de la ciudad y se revisa periódicamente para garantizar su pertinencia y eficacia en el contexto urbano en evolución.

Tabla 6

Matriz Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004)

OBJETIVOS				
Planear el ordenamiento territorial del Distrito Capital en un horizonte de largo plazo.	Pasar de un modelo cerrado a un modelo abierto de ordenamiento territorial.	Vincular la planeación del Distrito Capital al Sistema de Planeación Regional.	Controlar los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia como soporte al proceso de desconcentración urbana y desarrollo sostenible del territorio rural.	Avanzar a un modelo de ciudad región diversificado, con un centro especializado en servicios.
Reconocimiento de la interdependencia del sistema urbano y el territorio rural regional y de la construcción de la noción de hábitat en la región.	Desarrollo de instrumentos de planeación, gestión urbanística y de regulación del mercado del suelo para la región.		Equilibrio y Equidad Territorial para el Beneficio Social.	
Instrumentos de Gestión del suelo		Artículos relacionados con vivienda y expansión urbanística		
<ul style="list-style-type: none"> • Planes maestros • Planes parciales • Planes de ordenamiento zonal • Unidades de actuación urbanística 		<p>Artículo 6. Política sobre uso y ocupación del suelo urbano y de expansión.</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Asignación de usos del suelo en las áreas de expansión atendiendo las demandas por equipamiento y vivienda, concordantes con la capacidad de respuesta de las demás ciudades de la red regional, y prever las infraestructuras y los proyectos necesarios que mejoran la integración de la movilidad regional y nacional de carga y pasajeros y disminuyen los déficits de equipamiento en una periferia urbana desequilibrada). • (Ajustar las expectativas de oferta de vivienda social en estas áreas a la disponibilidad de suelo apto para la urbanización y a los objetivos de consolidación de la ciudad previstos en este plan mediante la evaluación del riesgo geológico existente, el valor ambiental de las áreas y los precios del suelo y la necesidad de priorizar inversiones en proyectos estructurantes). <p>Artículo 141. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio.</p> <p>Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva.</p> <p>Artículo 350. Porcentajes mínimos de V.I.S. y V.I.P en el tratamiento de desarrollo.</p>		
PROYECTOS				
Subprograma de nueva vivienda de interés social y prioritario				
<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Asociativo 2004 (6000 viviendas) • Proyecto Asociativo 2005 (6000 viviendas) • Proyecto Asociativo 2006 (6000 viviendas) 				

Artículo 158. Política Habitacional. Se contempla la promoción, oferta y generación de suelo en el marco de acuerdos con la región, para buscar un equilibrio en los procesos de asentamientos de población, que permitan el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria y disminuir y eliminar la producción informal de vivienda para los estratos más pobres de la población. Se entenderá como oferta habitacional en el contexto regional, la generación de mecanismos que permitan la integración del mercado inmobiliario y de suelo, interviniendo los diversos nichos del mercado de la vivienda de forma complementaria a las políticas nacionales y a través de la promoción de planes parciales.

Con el objeto de atender el déficit cualitativo y cuantitativo de las familias pobres del Distrito, se hace necesario desarrollar un conjunto articulado de conceptos, objetivos y acciones de carácter integral que posibiliten una relación idónea entre la población, el proceso de asentamiento y el entorno ambiental de la ciudad, para hacer efectivos los derechos a la vida, a una vivienda digna y a un ambiente sano.

- Articulación de la oferta y demanda de suelo. Definir condiciones de transparencia en el mercado inmobiliario, contribuir a reducir los costos de los procesos de producción de suelo y vivienda, reducir las incertidumbres y el riesgo, mediante el diseño de sistemas con referentes regionales que permitan articular la oferta y la demanda de vivienda de forma descentralizada y soportado en un componente de información y seguimiento.

Nota. Tomado de Decreto 190 de 2004

El artículo 6 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá establece la política sobre el uso y ocupación del suelo urbano y de expansión. Se destaca la importancia de asignar usos del suelo en áreas de expansión considerando las demandas por equipamiento y vivienda, concordando con la capacidad de respuesta de otras ciudades de la red regional. Este enfoque refleja una planificación integral que busca mejorar la integración de la movilidad regional y nacional, especialmente en una periferia urbana potencialmente desequilibrada. El artículo también aborda la necesidad de ajustar las expectativas de oferta de vivienda social en estas áreas de expansión. Este ajuste se basa en la evaluación de factores como el riesgo geológico existente, el valor ambiental de las áreas y los precios del suelo. La consideración de estos elementos sugiere un enfoque pragmático y realista, reconociendo la importancia de la sostenibilidad ambiental y la viabilidad económica en la planificación urbana.

Además, se destaca la importancia de priorizar inversiones en proyectos estructurantes, vinculando directamente con la consolidación de la ciudad. Este énfasis resalta la necesidad de una planificación estratégica que no solo responda a la demanda inmediata de vivienda, sino que también contribuya al desarrollo integral de la ciudad, considerando aspectos ambientales, geológicos y económicos. El artículo 158 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) presenta una perspectiva integral sobre la política habitacional en Bogotá, específicamente en relación con la

localidad de Fontibón. Este artículo refleja la preocupación por abordar el déficit cualitativo y cuantitativo de las familias en situación de pobreza en el Distrito. La atención a estas poblaciones vulnerables se destaca como un objetivo fundamental, buscando garantizar sus derechos a la vida, a una vivienda digna y a un ambiente sano.

La promoción, oferta y generación de suelo en colaboración con la región se plantea como una estrategia para lograr un equilibrio en los procesos de asentamientos de población. Este enfoque integrado reconoce la importancia de coordinar esfuerzos a nivel regional para enfrentar los desafíos habitacionales, lo cual es crucial en el contexto de Fontibón, una localidad que ha experimentado un aumento significativo en la oferta de vivienda y proyectos inmobiliarios entre 2010 y 2020.

La mención de programas de vivienda de interés social y prioritaria refleja la necesidad de atender a los estratos más bajos de la población, un aspecto que se alinea con los datos demográficos y socioeconómicos que hemos revisado. Asimismo, la referencia a la intervención de diversos nichos del mercado de vivienda mediante la promoción de planes parciales se conecta con la distribución de planes parciales de desarrollo en Fontibón, destacando la importancia de estrategias específicas para cada zona.

En resumen, el artículo 158 del POT busca establecer una política habitacional que no solo aborde las necesidades cuantitativas de vivienda, sino que también se preocupe por la calidad de las viviendas y la relación con el entorno ambiental. Este enfoque integrador y contextualizado es esencial para abordar los retos específicos de Fontibón y garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo en la localidad.

El déficit habitacional engloba la falta de viviendas apropiadas para satisfacer las necesidades de la población y se desglosa en dos dimensiones principales: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo.

Déficit Cuantitativo: Este componente señala la carencia en la cantidad de viviendas disponibles para atender la demanda de la población. Cuando la oferta de

viviendas no es suficiente para albergar a todas las familias que requieren un hogar, se presenta un déficit cuantitativo. Este déficit puede ser consecuencia del crecimiento demográfico, migración hacia zonas urbanas, formación de nuevos hogares y otros factores. Si la construcción de viviendas no sigue el ritmo del crecimiento poblacional, se genera un déficit cuantitativo.

Déficit Cualitativo: El déficit cualitativo aborda la carencia de calidad en las viviendas disponibles. Incluye aspectos como la falta de servicios básicos, condiciones de hacinamiento, ausencia de acceso a servicios de saneamiento, y viviendas en mal estado o con deficiencias estructurales. Este tipo de déficit puede surgir debido a la informalidad en la construcción de viviendas, la falta de planificación urbana, la pobreza y la carencia de acceso a servicios básicos. El déficit cualitativo se relaciona con la idea de que no es suficiente contar con un techo, sino que este debe cumplir con estándares mínimos de calidad de vida.

En el marco del artículo 158 del POT, abordar el déficit cualitativo y cuantitativo habitacional implica implementar políticas y acciones que no solo incrementen la cantidad de viviendas, sino que también mejoren las condiciones de las existentes y garanticen su accesibilidad, especialmente para aquellos en situaciones socioeconómicas desfavorables. Esto concuerda con la necesidad de desarrollar un conjunto integrado de conceptos, objetivos y acciones para abordar las diversas dimensiones del problema habitacional en la ciudad (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Otro aspecto enfatiza la necesidad de coordinar de manera eficiente la oferta y la demanda de suelo en el ámbito inmobiliario. Esto implica definir condiciones de transparencia en el mercado, asegurando que la información sobre oferta, demanda y precios sea clara y accesible para todos los participantes. La transparencia busca fomentar la equidad y decisiones informadas. Además, se destaca la importancia de reducir los costos asociados con la producción de suelo y la construcción de viviendas. Este objetivo puede implicar medidas que simplifiquen procesos burocráticos, agilicen trámites y optimicen la eficiencia en la cadena de suministro de la construcción. Al disminuir los costos, se busca hacer más accesible el acceso a la vivienda.

También se aborda la necesidad de reducir incertidumbres y riesgos en las decisiones de inversión y desarrollo urbano. Propone el diseño de sistemas con referentes regionales sólidos, que proporcionen datos y parámetros confiables. Este enfoque busca aumentar la confianza de los actores involucrados y minimizar la incertidumbre en el proceso de toma de decisiones. Finalmente, se subraya la importancia de una planificación descentralizada, respaldada por un componente robusto de información y seguimiento. Esto implica un monitoreo constante y actualizado de las condiciones del mercado inmobiliario. Un enfoque descentralizado busca distribuir la toma de decisiones, teniendo en cuenta las particularidades regionales y promoviendo un desarrollo más equitativo y sostenible. En resumen, el párrafo aborda la necesidad de una gestión urbana integral y transparente que promueva la eficiencia y reduzca las barreras en el acceso a la vivienda.

Tabla 7

Licencias otorgadas Bogotá 2012-2021

AÑO	VIVIENDA (VIS)	VIVIENDA (NO VIS)	m2	Unidades Residenciales
2012	310	324	3.479.402	36.074
2013	319	351	4.247.216	40.890
2014	321	367	3.801.732	37.212
2015	349	401	3.384.772	35.106
2016	334	386	3.619.172	41.004
2017	347	374	2.629.534	28.402
2018	329	358	2.278.001	25.881
2019	354	381	3.256.328	41.975
2020	343	363	2.418.153	34.107
2021	353	378	2.509.913	32.736

Nota. Elaborado a partir de cifras DANE

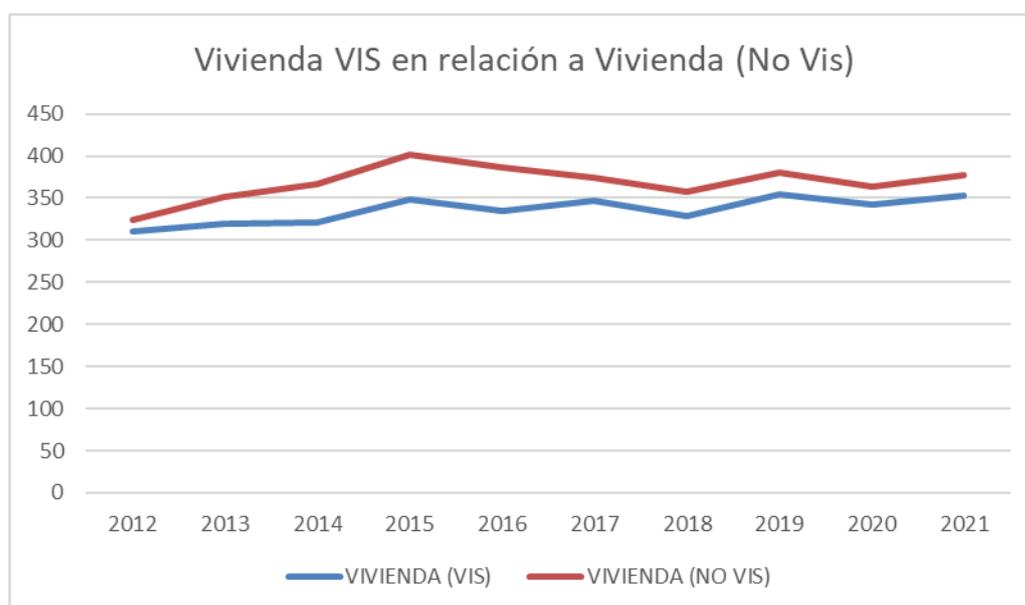
El análisis de las cifras de licencias otorgadas para la construcción de viviendas en Bogotá entre los años 2012 y 2021 revela tendencias y patrones significativos en el desarrollo inmobiliario de la ciudad. A lo largo de este período, se observa una variabilidad en el número de licencias otorgadas, mostrando un aumento notable desde 2012 hasta 2019, seguido de una disminución en 2020 y un ligero repunte en 2021. Este fenómeno podría estar vinculado a cambios en las políticas de vivienda y a las condiciones del mercado.

En términos de vivienda, se destaca un incremento significativo en la construcción de viviendas de interés social (VIS) hasta 2019, sugiriendo posiblemente un enfoque gubernamental en la promoción de vivienda asequible. La vivienda no VIS, por otro lado, experimenta un aumento en los primeros años, pero muestra cierta estabilización y reducción en los últimos años del período analizado. En cuanto a la superficie total construida (m²), se observa que, aunque la cantidad total de licencias otorgadas disminuyó en 2020, la superficie total construida no experimentó una reducción proporcional. Esto podría indicar un enfoque en proyectos de mayor escala o una adaptación a nuevas condiciones del mercado. En términos de unidades residenciales, se destaca que 2019 fue el año con la mayor cantidad.

Las fluctuaciones anuales en el número de licencias otorgadas podrían relacionarse con factores económicos, cambios en la demanda del mercado y ajustes en las políticas gubernamentales en el sector de la construcción. En conclusión, estas cifras reflejan dinamismo en el mercado inmobiliario de Bogotá, indicando adaptaciones a diferentes condiciones económicas y políticas a lo largo de la década.

Gráfica 5

Licencias otorgadas por tipo de vivienda Bogotá 2012-2021



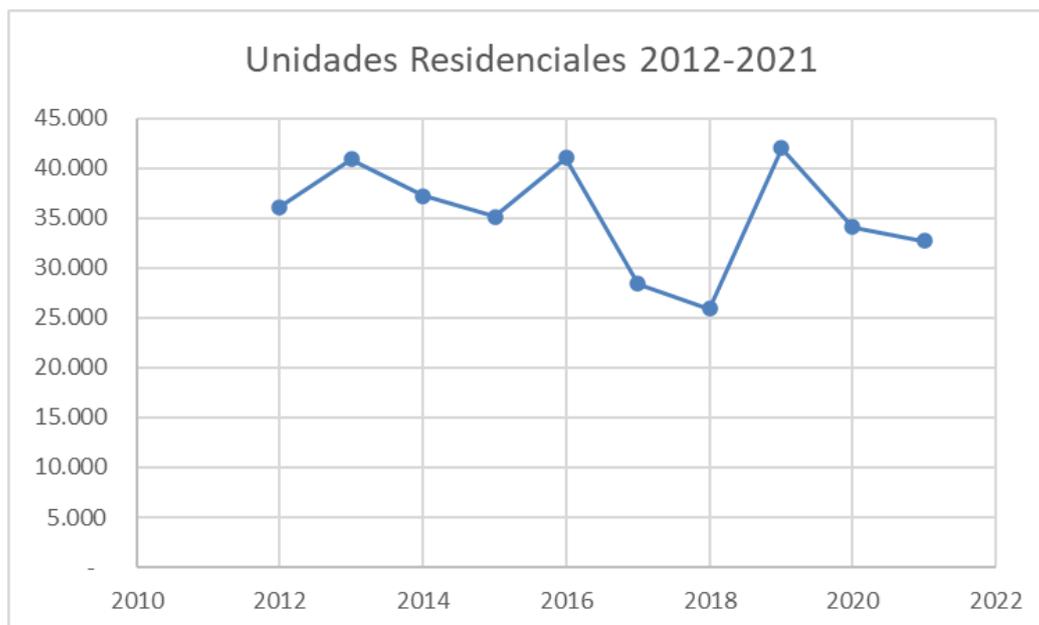
Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 7

El análisis comparativo entre las cifras de licencias otorgadas para la construcción de viviendas de interés social (VIS) y no VIS en Bogotá entre los años 2012 y 2021 revela tendencias y diferencias notables en el desarrollo inmobiliario de

la ciudad. En el caso de la vivienda de interés social (VIS), se observa un crecimiento significativo en el número de licencias otorgadas a lo largo del período, alcanzando un máximo de 354 en 2019. Este aumento sugiere un enfoque prioritario en la promoción de vivienda asequible por parte de las políticas gubernamentales y una respuesta a la demanda de sectores de la población con ingresos más bajos.

Por otro lado, las licencias otorgadas para la construcción de viviendas no VIS muestran una tendencia distinta. Aunque también experimentan un aumento en los primeros años, alcanzando su punto máximo en 2013 con 367 licencias, posteriormente se observa una estabilización y, en algunos años, una disminución en el número de licencias otorgadas. Esto podría indicar posibles ajustes en la oferta de vivienda destinada a segmentos de la población con ingresos medios y altos.

En términos de área construida (m²), se destaca que la vivienda no VIS ha mantenido una presencia significativa a lo largo del tiempo, incluso en años con menor cantidad de licencias otorgadas. Esto sugiere que, aunque la cantidad de proyectos pueda variar, la superficie construida para vivienda no VIS ha sido relativamente constante, posiblemente reflejando un enfoque en proyectos de mayor escala. En resumen, el comparativo entre vivienda de interés social y no VIS revela estrategias diferenciadas en la política de vivienda de Bogotá. Mientras la vivienda de interés social ha experimentado un crecimiento sostenido, la vivienda no VIS ha mostrado variaciones en el número de licencias otorgadas, posiblemente ajustándose a dinámicas específicas del mercado y cambios en las políticas habitacionales.

Gráfica 6*Unidades residenciales Bogotá 2012-2021**Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 7*

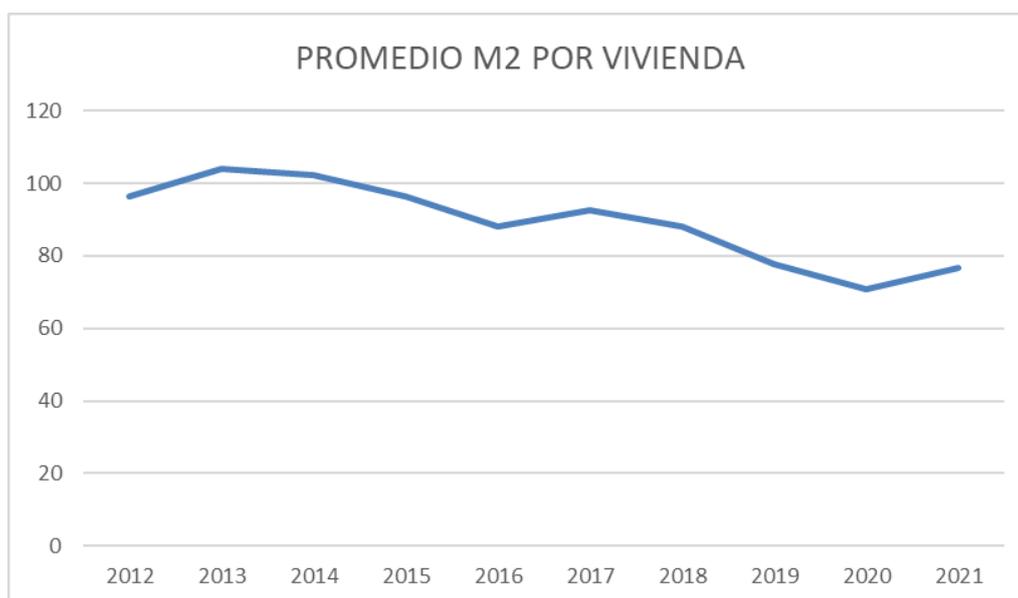
El análisis de las unidades residenciales en el contexto de las licencias otorgadas para la construcción de viviendas en Bogotá entre los años 2012 y 2021 proporciona información valiosa sobre la escala y la distribución de los proyectos inmobiliarios en la ciudad. En general, se observa que el número de unidades residenciales varía a lo largo del período, con algunos picos notables. En 2013 y 2019, se registraron los números más altos de unidades residenciales con 40,890 y 41,975, respectivamente. Estos años coinciden con momentos en los que se otorgaron un gran número de licencias, indicando posiblemente la ejecución de proyectos inmobiliarios de mayor envergadura.

Es interesante observar que, a pesar de la disminución en el número de licencias otorgadas en 2020, el número de unidades residenciales no disminuyó proporcionalmente, alcanzando las 34,107. Este fenómeno podría sugerir que, aunque se redujo la cantidad de nuevos proyectos, los existentes eran de mayor envergadura en términos de unidades construidas. En términos de distribución geográfica o por zonas específicas de la ciudad, esta información sería valiosa para comprender mejor la expansión urbana y las áreas que experimentan una mayor concentración de nuevas construcciones residenciales.

El análisis de unidades residenciales ofrece insights sobre la magnitud de los proyectos inmobiliarios en Bogotá durante el período analizado. Las variaciones en el número de unidades residenciales podrían relacionarse con la implementación de proyectos más grandes en algunos años, así como con la adaptación a condiciones cambiantes del mercado y políticas habitacionales.

Gráfica 7

Unidades residenciales Bogotá 2012-2021



Nota. Elaboración propia a partir de la tabla 7

Los metros cuadrados por unidad residencial en el contexto de las licencias otorgadas para la construcción de viviendas en Bogotá entre los años 2012 y 2021 revela información relevante sobre la distribución del espacio en los proyectos inmobiliarios de la ciudad. Se observa que, a lo largo del período, la cantidad de metros cuadrados por unidad residencial ha experimentado variaciones significativas. En 2013, se registra el valor más alto con 103.95 metros cuadrados por unidad residencial, indicando que los proyectos inmobiliarios de ese año tenían una mayor extensión de espacio por vivienda. Por otro lado, en años como 2020, el indicador disminuye a 70.80 metros cuadrados por unidad residencial, señalando posiblemente una tendencia hacia proyectos más compactos.

La variabilidad en estos datos podría relacionarse con diversos factores, como cambios en las preferencias del mercado, ajustes en las políticas de vivienda, o

incluso restricciones de espacio en áreas urbanas más consolidadas. En resumen, el análisis de metros cuadrados por unidad residencial proporciona insights sobre la distribución del espacio en los proyectos inmobiliarios de Bogotá a lo largo del tiempo. Estas variaciones reflejan posiblemente adaptaciones a dinámicas específicas del mercado y a las condiciones cambiantes de la ciudad.

Tendencias en el Desarrollo Inmobiliario: El análisis de las licencias otorgadas para la construcción de viviendas en Bogotá entre los años 2012 y 2021 revela tendencias significativas en el desarrollo inmobiliario de la ciudad. Se observa un aumento notorio en el número de licencias otorgadas hasta 2019, con un énfasis especial en la construcción de viviendas de interés social (VIS). Sin embargo, la disminución en 2020 y el repunte en 2021 sugieren una adaptación del sector a condiciones económicas y políticas cambiantes.

Enfoque en Vivienda Asequible: La priorización de proyectos de vivienda de interés social (VIS) durante el período analizado refleja posiblemente un enfoque gubernamental en la provisión de vivienda asequible para segmentos de la población con ingresos más bajos. Este énfasis se refleja no solo en el número de licencias otorgadas para VIS, sino también en la superficie construida, indicando la ejecución de proyectos de mayor escala.

Adaptación a Dinámicas del Mercado: La variabilidad en el número de unidades residenciales y en los metros cuadrados por unidad residencial sugiere una adaptación constante a las dinámicas del mercado inmobiliario. Proyectos de mayor escala en algunos años y una posible tendencia hacia viviendas más compactas en otros indican la flexibilidad y capacidad de ajuste del sector a factores como la demanda del mercado, cambios en políticas habitacionales y condiciones económicas.

Planificación territorial bajo la perspectiva dimensional

Desde la mirada espacial-económica que puede explicar el desarrollo urbano de la localidad, autores como Cabrera-Moya (2022), plantea que, la administración de ciudades y organizaciones ha demostrado eficiencia en situaciones de concentración espacial, lo que se

alineada con el concepto de economías de escala identificado en la literatura. Estas economías de escala se caracterizan por una mayor eficiencia en la distribución de recursos y actividades cuando están concentradas en áreas específicas. Este autor destaca diversas ventajas asociadas a esta aglomeración, como la concentración de factores productivos, la explotación de economías de escala, la facilitación del transporte de productos hacia y desde los mercados locales, la accesibilidad mejorada de los trabajadores a sus lugares de trabajo, y aspectos relacionados con el acceso a servicios públicos, sociales y educativos.

La administración de las ciudades, de las organizaciones y de la economía de estas ha evidenciado suficientemente la existencia de modelos de mayor eficiencia en situaciones de distribución con niveles mayores de concentración espacial, correspondientes a lo que la literatura denomina economías de escala. La concentración de los factores productivos, el aprovechamiento de estas economías de escala, la capacidad de transporte de productos hacia y desde los mercados locales, la facilidad de los trabajadores para acceder a su lugar de trabajo y, en general, los aspectos relacionados con las facilidades en el acceso a los servicios públicos, sociales o de educación, entre otros, pueden identificarse como ventajas de esta aglomeración y por tanto permiten el planteamiento de estudios que los evidencien (Cabrera-Moya, 2022).

En palabras de Cabrera-Moya, la proximidad geográfica de las actividades económicas y la concentración de recursos pueden generar sinergias, fomentar la colaboración entre empresas y mejorar la innovación. Asimismo, destaca que la producción a gran escala, facilitada por la concentración, puede llevar a la adopción de tecnologías más eficientes y a la reducción de costos. En el ámbito del transporte, la movilización eficiente de productos en áreas urbanas concentradas puede reducir los costos logísticos y aumentar la velocidad de distribución. Además, la proximidad de los trabajadores a sus lugares de trabajo en entornos urbanos concentrados mejora la eficiencia laboral. Cabrera-Moya también señala que la concentración facilita la implementación efectiva de infraestructuras y servicios públicos, atendiendo a una mayor población de manera más eficiente.

Este llamado a la investigación subraya la importancia de comprender cómo la concentración espacial y las economías de escala impactan el desarrollo urbano y la eficiencia económica. En este contexto, se destaca la necesidad de estudios adicionales que respalden y profundicen en estas observaciones para informar adecuadamente la toma de decisiones en la planificación urbana y económica. Cabrera-Moya enfatiza que la concentración espacial conlleva beneficios económicos y urbanos sustanciales, destacando la relevancia de estas observaciones para la comprensión y la toma de decisiones en el ámbito local y regional.

Ahora bien, desde una mirada sobre la dimensión habitacional, existe una situación con bastante complejidad de la situación habitacional en Bogotá, destacando la diversidad en las formas de tenencia de vivienda. El hecho de que más de la mitad de los hogares tengan vivienda propia (52,8%) muestra una tendencia hacia la propiedad, ya sea completamente pagada o en proceso de pago. Este dato sugiere una cultura arraigada de propiedad de vivienda entre los residentes de la ciudad.

De los 2.185.874 hogares que habitan en Bogotá D.C., 1.154.082 hogares tienen vivienda propia, correspondiendo al 52,8% con referencia al total de hogares, de estos hogares 881.358, que corresponden a menos de la mitad (40,3%), ya la pagaron en su totalidad y 272.724 que corresponden al (12,5%) actualmente la están pagando; 904.893 hogares viven en arriendo o subarriendo representando un poco menos de la 54 mitad (41,4%), igualmente 77.575 hogares viven en usufructo, correspondiendo al (3,5%) y los 49.323 hogares restantes con un porcentaje pequeño (2,3%), lo hacen en otra forma de tenencia (posesión sin título y ocupante de hecho propiedad colectiva (DANE – SDP, 2011). Fontibón y Kennedy con el 20,2%, y 14,7%, respectivamente registran las mayores proporciones de hogares que viven en viviendas propias (que actualmente la están pagando). De las anteriores cifras (Martínez, 2016).

La cifra específica de hogares que ya han completado el pago de su vivienda (40,3%) es significativa, indicando una proporción sustancial de la población que ha logrado adquirir una propiedad de forma permanente. Este grupo probablemente represente a aquellos con una mayor estabilidad económica y una capacidad adquisitiva que les permite cumplir con los pagos de su vivienda. Por otro lado, el porcentaje de hogares que viven en arriendo o subarriendo (41,4%) sugiere que una parte considerable de la población opta por la flexibilidad que ofrece el alquiler en lugar de comprometerse con la propiedad. Esto puede deberse a diversas razones, como la movilidad laboral, la preferencia por no atarse a una ubicación fija o limitaciones económicas que dificultan la compra de vivienda.

La presencia de hogares que viven en usufructo (3,5%) señala una modalidad menos común, donde los residentes pueden disfrutar de los beneficios de la vivienda sin ser los propietarios legales. Este escenario puede deberse a arreglos familiares o acuerdos particulares entre individuos. La categoría de "otra forma de tenencia" (2,3%) abarca situaciones específicas como la posesión sin título y el ocupante de hecho propiedad colectiva. Este grupo minoritario sugiere circunstancias más excepcionales en las que los hogares pueden tener un estatus legal menos convencional en relación con su vivienda. La comparación entre las localidades de Fontibón y Kennedy, que presentan las mayores proporciones de hogares que actualmente están pagando por sus viviendas propias (20,2%

y 14,7%, respectivamente), resalta las diferencias a nivel local. Estas variaciones pueden estar influenciadas por factores como el desarrollo urbano, las oportunidades económicas y las políticas habitacionales específicas de cada área. En conclusión, la información proporcionada en este contexto, subraya la complejidad de las decisiones habitacionales en Bogotá, donde coexisten diversas formas de tenencia de vivienda. La propiedad sigue siendo una opción importante, pero también hay una presencia significativa de hogares que optan por el alquiler, indicando una ciudad dinámica con una población diversa y con distintas necesidades y preferencias habitacionales.

Si bien los aspectos económicos y habitacionales son determinantes, la planificación urbana atraviesa por un ámbito socio-geográfico que condiciona las interacciones sociales de los habitantes, y en una localidad como Fontibón, en donde prima la construcción de unidades residenciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, es pertinente identificar estas determinadas más subjetivas e interpersonales. En su obra "La vida entre los edificios", Jan Gehl presenta prerequisites fundamentales para la planificación urbana, centrándose en la creación de comunidades y la interacción efectiva entre los habitantes en entornos urbanos. El teórico resalta la importancia de procesos y proyectos que faciliten la formación de comunidades mediante actividades tanto en espacios interiores como exteriores, proporcionando oportunidades significativas para que los residentes se conozcan entre sí.

El teórico Jan Gehl, habla sobre la vida entre los edificios, en donde establece unos prerequisites para planear. El primero trata los procesos y los proyectos que se deben tener en cuenta para formar comunidad, en donde los habitantes puedan interactuar por medio de actividades interiores o exteriores, que brindan la oportunidad de conocerse entre ellos. La estructura social y física tienen niveles jerárquicos, estas pueden ser difusas y cuentan con diferentes grados de privacidad, como: lo público, lo semipúblico, lo semiprivado y lo privado. Así como cuentan con un sentido de pertenencia semipública, íntima y familiar. Existen categorías del espacio público, en donde las paredes, la distancia, la velocidad, los niveles y la orientación determinan el comportamiento de los habitantes (González, 2020).

Uno de los puntos clave de la propuesta de Gehl es la introducción de una estructura social y física jerárquica en la planificación urbana. Esta jerarquía implica niveles que varían desde lo público hasta lo privado y abarcan grados diferentes de privacidad, como lo público, lo semipúblico, lo semiprivado y lo privado. Además, destaca la necesidad de fomentar un sentido de pertenencia que abarque desde lo semipúblico hasta lo íntimo y familiar, fortaleciendo así los lazos comunitarios.

Gehl también explora diversas categorías dentro del espacio público, señalando cómo elementos como paredes, distancia, velocidad, niveles y orientación influyen en el comportamiento de los habitantes. Esta consideración destaca la interconexión entre el diseño urbano y las interacciones sociales, enfatizando la importancia de la configuración física de la ciudad en la dinámica comunitaria. En resumen, la obra de Jan Gehl aboga por una planificación urbana que priorice la formación de comunidades y las interacciones sociales, reconociendo la relevancia de la estructura física de la ciudad en la configuración de la vida comunitaria. Su enfoque destaca la necesidad de considerar cuidadosamente la privacidad y el sentido de pertenencia al diseñar espacios urbanos, con el objetivo de crear entornos que promuevan la conexión y la convivencia entre los habitantes.

La perspectiva del desarrollo urbano de Fontibón desde los actores

Para este apartado se toma en cuenta la entrevista realizada con Luis Miguel Ruello Murillo, ingeniero topográfico con especialización en gestión territorial y avalúos, quien ofrece una visión detallada y valiosa del desarrollo urbanístico en Bogotá, centrada especialmente en la localidad de Fontibón. Las ideas principales resaltan tanto los aspectos positivos como los desafíos asociados con el crecimiento urbano en esta área estratégica de la ciudad.

Miguel destaca la evolución histórica del desarrollo urbanístico en Bogotá, marcado por un inicio informal que ha transitado hacia un enfoque más planificado. Señala cómo las comunidades se establecieron espontáneamente, seguido por la implementación de servicios y comodidades para garantizar condiciones habitables. Este proceso refleja la complejidad del crecimiento urbano, donde la planificación ha buscado estructurarse más integralmente con el tiempo. La relación entre el sector inmobiliario y de construcción con las dinámicas de desarrollo urbanístico en Fontibón es un punto clave de la conversación. Miguel destaca la importancia de la ubicación estratégica de la localidad, especialmente en relación con el aeropuerto internacional y otras infraestructuras. Señala cómo las empresas buscan aprovechar estas oportunidades, generando un desarrollo más planificado con zonas residenciales y comerciales bien definidas. Este fenómeno, aunque positivo en muchos aspectos, también plantea desafíos en términos de servicios básicos y vías de acceso.

El tema de la participación ciudadana se presenta como un elemento crucial en la configuración de los planes parciales y otros instrumentos de planeación. Miguel destaca la perspectiva valiosa que aporta la comunidad, reconociendo que los habitantes conocen mejor su territorio y pueden ofrecer alternativas importantes. La colaboración entre la ciudadanía y

las instituciones se presenta como una forma efectiva de definir el ordenamiento del territorio de manera más equitativa y eficiente.

El impacto ambiental y ecosistémico en las zonas de humedales de Fontibón es otro punto destacado por Miguel. Menciona cómo el crecimiento, especialmente en la zona de Capellanía, ha generado impactos negativos, como deslizamientos de tierra y la afectación de la capacidad de las comunidades para habitar la zona. A pesar de los esfuerzos para mitigar estos impactos, surge la preocupación sobre la coherencia entre el crecimiento del sector de la construcción y la capacidad institucional para ofrecer equipamientos adecuados.

En síntesis, la entrevista con Miguel proporciona una panorámica integral del desarrollo urbanístico en Fontibón, destacando los avances positivos, como la planificación más estructurada y la participación ciudadana, pero también subrayando los desafíos persistentes, como los impactos ambientales y la necesidad de una coordinación efectiva entre el crecimiento urbano y la capacidad institucional. Estas ideas centrales arrojan luz sobre la complejidad del desarrollo urbano en una ciudad en constante evolución como Bogotá.

Conclusiones

Luego de explorar detalladamente diversos aspectos del desarrollo urbanístico en Fontibón, Bogotá, se destaca una compleja interconexión de factores que delinean la trayectoria demográfica y socioeconómica de esta localidad. El análisis del contexto demográfico revela una evolución marcada por la transición desde asentamientos informales hasta un enfoque más planificado. Este cambio histórico refleja la necesidad de abordar no solo el momento del asentamiento, sino también el desarrollo continuo y las condiciones de habitabilidad a lo largo del tiempo.

En el ámbito socioeconómico, la ubicación estratégica de Fontibón emerge como un impulsor clave del desarrollo. La conexión con infraestructuras críticas, como el aeropuerto internacional, atrae tanto a empresas constructoras como a residentes, generando un crecimiento planificado con zonas residenciales y comerciales bien definidas. Este fenómeno, aunque positivo en muchos aspectos, plantea desafíos en términos de servicios básicos y vías de acceso, subrayando la necesidad de equilibrar el desarrollo con la capacidad institucional.

El análisis de cifras y datos específicos proporciona una panorámica cuantitativa del crecimiento urbano, respaldando las observaciones cualitativas del entrevistado, Miguel. Se observa una dualidad en el crecimiento urbano de Fontibón, con avances positivos, como la participación ciudadana y la planificación estructurada, pero también desafíos persistentes, como los impactos ambientales. La preocupación expresada por Miguel sobre la capacidad institucional insuficiente destaca la importancia de un enfoque proactivo y basado en datos en la planificación urbana.

En última instancia, las conclusiones se entrelazan en un llamado a la acción. La complejidad del desarrollo urbanístico en Fontibón exige estrategias adaptativas y sostenibles que aborden tanto los aspectos históricos como los desafíos contemporáneos. La interacción dinámica entre la historia, la ubicación estratégica, la participación ciudadana y los factores ambientales destaca la necesidad de enfoques integrados para garantizar comunidades habitables y equitativas en el futuro. Estas conclusiones no solo informan sobre el caso específico de Fontibón, sino que también ofrecen lecciones valiosas para la planificación urbana en contextos similares.

Recomendaciones

Con base al análisis realizado del desarrollo urbano en Fontibón, se derivan varias propuestas y recomendaciones destinadas a fortalecer la planificación territorial y promover un crecimiento urbano sostenible en la localidad. Estas sugerencias buscan abordar desafíos específicos identificados durante el estudio y fomentar una gestión urbana más equitativa y resiliente.

Fortalecimiento de la Participación Ciudadana: Se recomienda implementar mecanismos efectivos para fomentar la participación ciudadana en la planificación y toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano. La inclusión activa de la comunidad en la definición de planes parciales y proyectos contribuirá a una planificación más acorde con las necesidades y expectativas de los habitantes de Fontibón.

Integración de Estrategias de Sostenibilidad Ambiental: Dada la preocupación expresada sobre los impactos ambientales, se sugiere la integración de estrategias sólidas de sostenibilidad ambiental en el desarrollo urbano. La preservación de las zonas de humedales y la adopción de prácticas constructivas ecoamigables son elementos esenciales para minimizar los efectos adversos en el entorno natural.

Revisión y Actualización Continua del POT: Se propone establecer un proceso de revisión y actualización periódica del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá, con especial atención a las necesidades y dinámicas específicas de Fontibón. Esta práctica garantizará que las directrices normativas estén alineadas con el crecimiento real y las demandas cambiantes de la localidad.

Promoción de Vivienda Asequible y Accesible: Considerando la relación directa entre desarrollo urbano y vivienda, se sugiere la implementación de estrategias para promover la construcción de vivienda asequible y accesible. Colaboraciones público-privadas y políticas específicas pueden facilitar el acceso a la vivienda para diversos sectores de la población.

Mejora de la Infraestructura de Servicios Básicos: Ante los desafíos relacionados con servicios básicos y vías de acceso, se recomienda una inversión focalizada en la mejora de infraestructuras. Esto incluye el fortalecimiento de redes de agua, electricidad, y la expansión de sistemas de transporte público para garantizar que el crecimiento urbano no sobrepase la capacidad de los servicios existentes.

Monitoreo Continuo de Impactos y Evaluación de Capacidades Institucionales: Para abordar las preocupaciones sobre el impacto ambiental y la capacidad institucional, se sugiere establecer un sistema de monitoreo continuo de los impactos del desarrollo urbano. Además, se debe llevar a cabo una evaluación periódica de la capacidad institucional para adaptarse al crecimiento, identificando áreas de mejora y optimización.

Estas recomendaciones se presentan como una guía para informar futuras decisiones y acciones relacionadas con el desarrollo urbano en Fontibón, buscando garantizar que el crecimiento de la localidad sea sostenible, inclusivo y beneficioso para toda su comunidad.

Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2019). Plan de Desarrollo 2020-2024: Un nuevo contrato social y ambiental para Bogotá. Recuperado de: <https://www.bogota.gov.co/plan-de-desarrollo-2020-2024-un-nuevo-contrato-social-y-ambiental-para-bogota>
- Cabrera-Moya, D. R. R. (2022). Factores determinantes de la relación entre la localización de las empresas, la dinámica del transporte público tipo BRT y el desarrollo urbano. *Estudios Demográficos Y Urbanos*, 37(3), 839–887. <https://doi.org/10.24201/edu.v37i3.2048>
- Departamento Nacional de Planeación (DNP) de Colombia. (2019). Lineamientos para la formulación de los planes de ordenamiento territorial en Colombia. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios%20Economicos/Lineamientos%20POT%20pdf.pdf>
- Departamento Nacional de Planeación (DNP) de Colombia. (2021). Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022: Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad. Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/PND%202018-2022%20web.pdf>
- González, N. A. (2020). Nuevo urbanismo en Bogotá: propuesta de diseño urbano para la escala barrial y de la edificación, en la localidad de Fontibón, UPZ Zona Franca. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/10554/52666>
- Martínez Barreto, J. A. (2016). Análisis de la formación del precio de la vivienda urbana en Bogotá: Localidades de Kennedy, Fontibón y Engativá en el último bienio 2015-2016 (Tesis de maestría). Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Programa de Estudios de Posgrado en Geografía (EPG). Bogotá.
- Pardo, C. A. (2018). Planificación del territorio y ordenamiento territorial en Colombia: visión histórica y desafíos contemporáneos. *Revista de Estudios Sociales*, (66), 114-128.
- Rodríguez, C., & Rincón, L. (2017). Política urbana y territorial en Colombia: ¿De la planeación estratégica al desarrollo sostenible? *Polisemia*, 11(21), 117-140.
- UN-Habitat. (2019). Informe Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano Colombia 2019. Recuperado de: <https://unhabitat.org.co/informe-nacional-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-colombia-2019/>

- <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>
- <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/localidades/fontibon/historia-del-poblamiento-de-fontibon#:~:text=Fontib%C3%B3n%20es%20anexado%20a%20Bogot%C3%A1,en%20el%20periodo%201960%2D1980>

Anexo

Entrevista¹ con actor del sector de la construcción y academia en relación a temas de desarrollo urbano:

Laura: Hola, Miguel, ¿cómo estás? Muy buenas tardes. Bueno, como ya te mencionaba, mi nombre es Laura. Yo soy estudiante de Administración Pública. Este semestre estoy presentando mi trabajo de grado, mi monografía, la cual estaba en la planificación territorial del Líder de Desarrollo Urbano, de la localidad de Fontibón del periodo de 2012 a 2021. Vale, entonces, bueno, gracias por aceptar la invitación, por tu ayuda. En este momento, pues quisiera hacerte unas preguntas y pues, en primer lugar, con el objetivo de conocerte un poquito mejor, ¿a qué te dedicas, ¿qué has hecho, para que podamos relacionar las preguntas que te voy a hacer? Y pues, como te lo mencionaba, gracias con mucho por tu colaboración en este proyecto.

Miguel: Bueno, mi nombre es Luis Miguel Ruello Murillo. Yo soy ingeniero topográfico con especialización en gestión territorial y avalúos. En cuanto a mi experiencia profesional, he trabajado en diferentes entidades del distrito, participando en procesos de gestión del suelo, en procesos de legalización y regularización urbanística, así como también en la parte que tiene que ver con adquisición de predios para desarrollar obras de infraestructura y de renovación urbanística.

Laura: Muchas gracias. Y actualmente, ¿a qué te dedicas, Miguel?

Miguel: Bueno, en realidad, soy parte de una empresa de ingeniería civil que se dedica al desarrollo de proyectos urbanísticos e infraestructuras. En la parte inicial,

¹ Esta transcripción de la entrevista cuenta con edición con el fin de sintetizar las ideas propuestas por el invitado y lograr transmitir los aspectos más importantes que contribuyen al desarrollo de este trabajo.

abarcamos desde la parte de segmentación, pilotaje y demás, estando en diferentes campos de ingeniería y desarrollando este tipo de proyectos.

Laura: Muchas gracias. Bueno, Miguel, en primer lugar, quisiera preguntarte, ¿qué definición tienes tú del desarrollo urbanístico? ¿Cómo defines ese término?

Miguel: El desarrollo urbanístico, por su definición, requiere una planificación previa, durante y posterior a cualquier asentamiento que se realice en un territorio. Digamos que son una cantidad de factores que influyen desde el momento en que se consigue un proyecto para desarrollar un espacio en general. Posteriormente, se abordan sus accesos, es decir, servicios y demás comodidades que puedan ofrecerse dentro del territorio para asegurar unas condiciones de habitabilidad suficientemente elaboradas y estructuradas. Por supuesto, es fundamental que estas condiciones estén respaldadas dentro del marco urbano, garantizando la capacidad de generación de acceso al sector o al territorio, así como a los servicios públicos y equipamientos necesarios

Laura: Bueno, según tu experiencia, ¿cuáles son las características que crees que tiene la ciudad de Bogotá basadas en el desarrollo urbanístico?

Miguel: Bueno, realmente, Bogotá ha experimentado, desde sus inicios, un desarrollo urbanístico de carácter informal. Aún ahora, en algunos sectores, las comunidades se establecen de manera espontánea, y la planificación inicial puede ser limitada. Se comienza con la ocupación de espacios, y luego se desarrollan accesos, servicios y comodidades para garantizar condiciones de habitabilidad. Sin embargo, a lo largo de los años, ha habido esfuerzos para regularizar y planificar estos espacios de manera más estructurada.

Laura: ¿Y cuál crees que sea la relación entre el sector inmobiliario y de construcción con las dinámicas de desarrollo urbanístico en la localidad de Fontibón?

Miguel: Bueno, ha habido un desarrollo desde el inicio, con asentamientos que atraen empresas y generan oportunidades para el crecimiento urbanístico. Se ha pasado de un desarrollo más informal a un enfoque más planificado, con zonas residenciales y comerciales bien definidas. También se ha trabajado en el desarrollo de infraestructura, aunque aún hay retos en términos de vías de acceso y servicios básicos.

Laura: ¿Crees que estos desarrollos urbanísticos en Bogotá han tenido impactos negativos?

Miguel: Sí, en un principio, la falta de control en la expansión de la ciudad llevó a situaciones problemáticas en algunos sectores, como deslizamientos de tierra y falta de servicios básicos. Sin embargo, en los últimos años, ha habido esfuerzos por mejorar estas condiciones y planificar de manera más efectiva.

Laura: ¿Conoces o tienes alguna relación con la localidad de Fontibón?

Miguel: Sí, conozco la localidad de Fontibón. He tenido la oportunidad de recorrerla en el desarrollo de mi trabajo y sé que es una zona estratégica, especialmente por su conexión con el aeropuerto internacional y otras infraestructuras. Además, tiene una posición geográfica importante para el comercio y la industria.

Laura: ¿Cómo consideras que el sector inmobiliario y de construcción han influido en las dinámicas del desarrollo urbanístico en la localidad de Fontibón?

Miguel: Ha habido un desarrollo desde el inicio, con empresas ubicándose cerca de sus instalaciones y aprovechando la ubicación estratégica de la localidad. Se ha pasado de un desarrollo más informal a uno más planificado, con zonas comerciales y residenciales bien definidas. A pesar de algunos desafíos, se ha buscado generar suelo para actividades urbanísticas.

Laura: ¿Crees que la participación ciudadana es influyente en la configuración de los planes parciales y otros instrumentos de planeación?

Miguel: Sí, la participación ciudadana es crucial. Los habitantes conocen mejor su territorio y pueden ofrecer una perspectiva valiosa sobre las intervenciones que se planean. La comunidad puede aportar alternativas y trabajar junto con las instituciones para definir el ordenamiento del territorio de manera más efectiva.

Laura: Según tu percepción, ¿qué motiva al mercado a ubicarse en Fontibón y crees que esto está relacionado con el bienestar o la participación?

Miguel: La ubicación estratégica de Fontibón la hace atractiva para empresas y el mercado inmobiliario. Su conexión con diferentes sectores y su papel en el comercio internacional la convierten en un lugar de paso importante. Las empresas

buscan aprovechar las oportunidades que ofrece la localidad, tanto en términos de desarrollo urbanístico como de acceso a otras zonas.

Laura: ¿Consideras que hay impactos ambientales y ecosistémicos en el crecimiento en las zonas de humedales de Fontibón? ¿Y ves coherencia entre el crecimiento del sector de la construcción y la capacidad institucional para ofrecer equipamientos en la localidad?

Miguel: Sí, ha habido impactos en las zonas de humedales, especialmente en Capellanía, y se han realizado esfuerzos para mitigarlos. La presencia de fábricas y el tráfico pesado afectan el medio ambiente y la capacidad de las comunidades para habitar la zona. Además, la capacidad institucional no siempre ha sido suficiente para cubrir la demanda de equipamientos ante el crecimiento poblacional.

Laura: ¿Crees que hay una verdadera planificación del territorio en Fontibón o ha sido más bien reactiva a los desarrollos urbanos?

Miguel: Ha habido una combinación de ambos. Inicialmente, muchos desarrollos fueron reactivos y se dieron de manera espontánea. Sin embargo, en los últimos años, ha habido esfuerzos por planificar de manera más estructurada, con la creación de planes parciales y otros instrumentos. Aún hay retos, pero se busca una planificación más integral.

Laura: Y, por último, ¿cómo consideras que las políticas públicas han influido en el desarrollo urbanístico de Fontibón?

Miguel: Las políticas públicas han tenido un papel importante. Se han implementado normativas y regulaciones para controlar el desarrollo urbano y buscar un equilibrio entre el crecimiento económico y la sostenibilidad ambiental. Sin embargo, siempre hay desafíos en la implementación y es necesario revisar constantemente estas políticas para asegurar que estén alineadas con las necesidades cambiantes de la ciudad.

Laura: Bueno, Miguel, eso es todo por mi parte. Quiero agradecerte mucho por tu tiempo y por compartir tu conocimiento y experiencia en este tema. Ha sido muy valioso para mi trabajo de grado.

Miguel: No hay problema, Laura. Estoy feliz de haber podido contribuir. Si necesitas más información o aclaraciones, estaré encantado de ayudar. ¡Buena suerte con tu trabajo de grado!