

VIVIENDA PARQUE BOSA

JASON MALDONADO Y CARLOS RAMIREZ,

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
BOGOTA, D.C.
2013

VIVIENDA PARQUE BOSA

JASON MALDONADO, CARLOS RAMIREZ

Trabajo de Grado para optar por el título de Arquitecto
Director y Coautor del Proyecto de Grado
Arquitecto Mario Pinilla

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
BOGOTÁ, D.C.
2013

Nota de aceptación

Arq. Edgar Camacho: Decano Facultad de Arquitectura

Arq. Carlos Rueda. Coordinador de Parte II

Arq. Mario Pinilla, Director Proyecto de Grado

Bogotá, D.C. 26 julio de 2013

RESUMEN

En la actualidad las constructoras están desarrollando ambiciosos proyectos que están presentando un problema en común cual es la inadecuada utilización de las áreas de cesión, convirtiéndolas en pequeños antejardines y en muchos casos parqueaderos, lo que genera una notable reducción de zonas comunes y verdes necesarias para mejorar la calidad de vida de las personas del sector.

Acorde con la normatividad el área de cesión es del 30% y construible del 70%, pero tomamos un lote típico en la localidad de Bosa, específicamente en la UPZ de Bosa Central y generamos un nuevo modelo de ocupación opuesto al establecido, pero aumentando la construcción en altura.

Se demuestra con nuestro modelo de ocupación que modificando la norma en cuanto al número máximo de pisos y construyendo solo el 30% y no el 70% permite crear más zonas verdes y recreativas sin perder la rentabilidad del proyecto. Buscamos cierta variedad en las tipologías de la vivienda con 3 modelos de apartamentos dúplex para hacerlos más atractivos al consumidor.

Como conclusiones vemos que este modelo de ocupación sigue siendo rentable, mejora los índices en cuanto a la falta de equipamientos para la recreación y zonas verde. Para hacerlo posible solo tendría que reajustarse la norma.

PALABRA CLAVE:

RENTABLE

CALIDAD DE VIDA

PARQUE ZONAL

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	6
1. EL PROBLEMA	7
1.1 IDENTIFICACION	7
1.2 FORMULACION	7
1.3 DELIMITACION	8
2. JUSTIFICACION	9
3. OBJETIVOS	12
3.1 GENERAL	12
3.2 ESPECIFICOS	12
4. MARCO TEORICO	13
4.1 ANTECEDENTES	13
4.2 BASES TEORICAS	14
4.3 CONCEPTOS BASICOS	18
5. METODOLOGIA	19
5.1 PROPUESTA URBANA	20
5.2 PROPUESTA METODOLOGICA	20
6. CONCEPTO GENERAL	22
7. DELIMITACION DE AREAS	24
7.1 AREA DE INTERVENCION	24
7.2 AREA DE INFLUENCIA Y AREA DE ESTUDIO	24
8. CONTEXTO O MARCOS DE REFERENCIA	25
8.1 GEOGRAFICO	25
8.2 HISTORICO	25
8.3 NORMATIVO	26
8.3 AMBIENTAL	26
8.4 URBANO	26
9. CONCLUSIONES	29
BIBLIOGRAFIA	30

LISTAS ESPECIALES

	Pág.
Imagen 1. Implantación	16
Imagen 2. Conexión Av. Bosa – ÉXITO Bosa	17
Imagen 3. Tabla comparativa por ciudades en Colombia sobre proyectos VIS y no VIS	19
Imagen 4. Implantación Proyecto	20
Imagen 5. Concepto Poliominós	21
Imagen 6. Agrupación Viviendas dúplex primer nivel	22
Imagen 7. Agrupación Viviendas dúplex segundo nivel	23
Imagen 8. Ubicación de lote a intervenir	24

INTRODUCCIÓN

Bogotá, capital de Colombia, tiene una extensión territorial de 33km de sur a norte y de 16km de oriente a occidente¹, siendo la ciudad más grande del país, por ello, su población es la más amplia de toda Colombia con 7.363.782 habitantes en el año 2010. Al ser Bogotá la ciudad capital de Colombia y con la mayor población que día tras día se incrementa, es necesario pensar en el desarrollo urbano y de las viviendas que serán habitadas.

Según cifras del DANE, la gran mayoría de la población capitalina se ubica entre los estratos 2 y 3 (medio – bajo) y están ubicados en las localidades de Suba, Bosa, Engativá y Ciudad Bolívar, también presentan el mayor incremento de urbanizaciones ilegales que al no ser planificadas carecen de equipamientos y obligan a la ciudad a expandirse. El plan de Ordenamiento Territorial brinda a las constructoras la posibilidad de desarrollar proyectos de viviendas para personas de escasos recursos o que reciban entre 1 a 5 salarios mínimos mensual.

El desarrollo de la tesis busca un objetivo específicamente arquitectónico y urbano que consiste en la creación de un modelo de ocupación y construcción donde existan actividades mixtas para la localidad de Bosa. En primer lugar, se analizarán diversas alternativas que se han empleado por diferentes constructoras y se propondrá un modelo de ocupación que permita a los usuarios disfrutar de mejores espacios, zonas verdes y equipamientos para mejorar la calidad de vida. En segundo lugar, se generará un corredor ecológico y recreativo para satisfacer la ausencia de parques en la zona, además se espera que se pueda emplear como modelo para otros lugares con condiciones similares.

Como metodología buscamos referentes que comparten los mismos objetivos como los proyectos de vivienda multifamiliar: Unidad Habitacional de Marsella en Francia del arquitecto Le Corbusier y el proyecto Gifu Kitagata en Japón.

La estructura del trabajo se conforma de la siguiente manera: en primer lugar, se problematiza y justifica el tema de estudio, para luego definir los objetivos. Se procede a establecer el marco teórico que permita comprender y abordar el problema planteado sobre la ausencia de equipamientos en Bosa, se continúa con

¹ MARTINEZ, Diana Carolina, “Bogotá una metrópolis Latinoamericana”. Disponible online: <http://www.bogota.gov.co/portel/libreria/php/01.270701.html>. Fecha de Consulta: 25 de Octubre de 2012

la metodología, conceptos generales del proyecto, su delimitación, la propuesta urbana, arquitectónica y finaliza con las conclusiones.

Se espera que el presente trabajo no solo sea útil como material de consulta para estudiantes de arquitectura sino que también a alcaldes de municipios o entidades oficiales dentro y fuera del país.

Finalmente, se aclara que el presente trabajo se inscribe dentro de la Línea de Investigación de la Universidad Piloto de Colombia; dentro de la Línea de Investigación de la Facultad de Arquitectura; con la Modalidad o Enfoque de Diseño; como parte del Campo de Conocimiento de Diseño Arquitectónico y Diseño Urbano, en la su categoría de Vivienda y Equipamientos.

1. EL PROBLEMA

A continuación se presenta la identificación, formulación y delimitación del problema, el cual gira en torno a la poca presencia de equipamientos culturales y zonas verdes. La solución del problema, y el proceso de aprendizaje que acompaña esa solución, son propósitos fundamentales que orientan la presente monografía y el proyecto de diseño.

1.1 IDENTIFICACION

Actualmente muchas urbanizaciones son creadas ilegalmente y sin planificación, carecen de espacios públicos, y equipamientos esenciales y adecuados para la comunidad como centros educativos, deportivos y culturales.

En la localidad de Bosa la ausencia de zonas verdes y recreativas como de equipamientos es considerable, Bosa tiene 1.5m² de zonas verdes por cada habitante cuando el promedio de Bogotá es de 4.7m². Respecto a los equipamientos la localidad tiene un total de 13 por cada 10.000 habitantes muy por debajo del promedio de la ciudad que es de 18.²

Las constructoras actuales persiguen su propio beneficio y aprovechan el uso del suelo convirtiendo las áreas de cesión en parqueaderos y pequeños antejardines de manera que no existan verdaderas zonas verdes que satisfagan las necesidades de los habitantes.

1.2 FORMULACIÓN

A partir de la problemática identificada se formulan los siguientes interrogantes cuyas respuestas se materializan en el proyecto de diseño y en la presente monografía.

² 21 monografías de las localidades, Diagnostico de los aspectos físicos. Demográficos socioeconómicos. año 2011,#7.

¿Qué características tipológicas, constructivas y paisajísticas permiten mejorar la calidad de vida del sector atravésde equipamientos y vivienda en altura?

¿Cuáles estrategias de diseño son viables para ceder área para zonas verdes sin afectaren gran medida la rentabilidad y la calidad de la vivienda?

1.3 DELIMITACIÓN

Se plantea desarrollar un sistema de actividades mixtas que contemplen la vivienda, equipamientos y un parque zonal. El lugar propuesto para desarrollar este modelo está ubicado en la localidad de Bosa específicamente entre las Calles 59 Sur y 63 Sur y las Carreras 78J y 79B, donde se plantea, ademásde la vivienda, los equipamientos y el parque, la propuesta de diseño urbano que su implantación requiere.

La vivienda está concebida para ser habitada por familias de entre 3 a 6 personas y contará con elementos que permitan la sostenibilidad social, económica y ambiental. Por otro lado, el diseño urbano involucra zonas verdes y de recreación como equipamientos indispensables para la zona.

2. JUSTIFICACIÓN

Actualmente la localidad de Bosa es una de las localidades más pobladas y más altamente densificadas, debido a la rápida expansión y poca planificación en lo que se refiere a urbanismo, el sector presenta déficit de zonas verdes como de espacios para los equipamientos complementarios.

Según la UPZ 85 Bosa central, existen 1.57m² de zonas verdes por habitante sobre la media de la ciudad que es de 4.7m². Encuanto a los equipamientos el sector presenta un número de 13 equipamientos por cada 10 habitantes, mientras la media de la ciudad es de 18, son de prioridad para la localidad.

La creación de viviendas responde ala necesidad de reubicar a los actuales habitantes que se encuentran en el lote. Por otra parte, al generar vivienda en altura se aprovecha el uso del suelo y se evita la expansión de la ciudad.

Nos ubicamos en la localidad de Bosa debido a varios factores, entre los que se encuentran las necesidades del lugar, las características del lugar como centralidad y acceso a vías principales, el valor del terreno, la estratificación del sector, el plan de desarrollo de la localidad y el número de población.

El terreno tiene un área de 2.4 hectáreas conformado actualmente por algunas casas de uso mixto mientras al interior se presentan lotes vacíos, con un costo de alrededor de 10 mil millones de pesos, comparando el valor del terreno con el de otras localidades es muy barato, ya que en localidades como Suba, Fontibón, Engativá y Kennedy en la misma área cuesta el doble y casi el triple de lo que cuesta en Bosa³.

En la estratificación de la localidad de Bosa se encuentran los estratos 1, 2 y 3, aunque para el sector de Bosa central el 90% es estrato 2 y el 10% es estrato 3.

La localidad de Bosa registra la más alta densidad de población en la ciudad, con 302 personas por hectárea; Bosa tiene más población que ciudades como Ibagué y Bucaramanga, entre el 2007 y 2011 la población del distrito capital creció en una tasa promedio anual de 1.4%, de la cual Bosa es la segunda localidad que creció

³ Se hizo una comparación del valor del terreno en estas localidades por medio de la página <http://www.metrocuadrado.com>. Fecha de Consulta: 25 de Abril de 2012

a un ritmo mayor de 2.6%⁴. Por esto la creación de sistemas de vivienda en altura disminuiría la expansión territorial de la ciudad de Bogotá.

⁴ Cifras dadas por la Alcaldía Mayor de Bogotá en su página de internet <http://www.Bogota.gov.co>, en la sección gobierno distrital, las localidades, Bosa. Fecha de Consulta: 25 de Abril de 2012

3. OBJETIVOS

A continuación se presenta el objetivo general y los objetivos específicos, los cuales giran en torno a las metas que se aspiran a concretar con el desarrollo del trabajo.

3.1 GENERAL

Proyecto integral que aporte calidad de vida al sector.

3.2 ESPECÍFICOS

Crear un parque zonal y generar equipamientos de tipo social y puntos comerciales.

Demostrar cómo se pueden generar parques y zonas verdes reajustando la norma.

Demostrar que este modelo de ocupación puede ser rentable.

4. MARCO TEÓRICO

A continuación se presentan ejemplos exitosos, nacionales e internacionales, de proyectos que resolvieron un problema similar al aquí abordado; luego se presenta el enfoque teórico propuesto para resolver el problema; finalmente, se definen los conceptos relacionados con su solución.

Antes de dar inicio al marco teórico, es conveniente aclarar que las viviendas de interés social son aquellas enfocadas a las poblaciones menos favorecidas de nuestro país, y las cuales tienen ingresos menores a 4 salarios mínimos mensuales vigentes; las cajas de compensación familiar y el Gobierno Nacional otorgan un subsidio de vivienda que puede ser en dinero o mediante materiales de construcción.

Desde el ámbito legal es imperativo realizar viviendas que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad y confort con el ánimo de crear una mejor calidad de vida para cada una de las personas. Además de desarrollar este tipo de proyectos teniendo en cuenta la calidad legalidad de los tipos y uso del suelo para evitar las construcciones mal elaboradas e ilegales.

4.1 ANTECEDENTES

En nuestro país se han buscado estrategias para establecer las normas mínimas de habitabilidad en las viviendas de interés social, desde 1971 y a través del tiempo los decretos como el 1259 del 73, 2489 del 80, 734 y 737 del 93, el 619 del 2000 y las leyes 388 del 97 y la 1450 de 2011 se han modificado con la intención de mejorar la calidad de vida de las personas de escasos recursos buscando alternativas para su financiamiento, ubicación de los proyectos, etc.

En Bogotá encontramos algunas constructoras como Colsubsidio, Amarillo, Pedro Gómez, entre otras, como las principales promotoras de Vivienda de Interés Social VIS.

Actualmente, se están construyendo un mega proyecto llamado La Felicidad liderado por Pedro Gómez que busca generar más de 17.000 viviendas de las cuales 2800 serán destinadas para viviendas de interés social con motivo de darle

solución de vivienda a personas de escasos recursos como para evitar la expansión de la ciudad⁵.

En Colombia, en 1991 se crearon los dos pilares de la nueva política de vivienda social: el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), y el sistema de subsidios a la demanda de vivienda.

Es así como el INURBE se convierte en la entidad pública rectora de la nueva política de vivienda social. Sus principales funciones fueron normar el sistema de subsidios habitacionales, administrar los subsidios dirigidos a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos en programas de vivienda que forman parte de la red de solidaridad social, y prestar asistencia técnica a entidades locales y a organizaciones populares de vivienda.

Mediante el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, la vivienda de interés social, es una de las políticas públicas para la lucha contra la pobreza extrema y establece que las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda son: el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA (reemplazo del INURBE), las Cajas de Compensación Familiar (entidades privadas cuyos fondos provienen de aportes de las nóminas salariales de los trabajadores)⁶ y el Banco Agrario en las zonas rurales. Estos subsidios promueven y facilitan la adquisición de VIS y garantiza a las constructoras recursos inmediatos. De igual manera, los entes territoriales y municipales tienen que destinar recursos para el desarrollo de proyectos de VIS.

En Lima, Perú se puede ver un ejemplo exitoso de un proyecto de vivienda de interés social, el cual fue desarrollado a mediados de los años 60 con el objetivo de detener los asentamientos espontáneos. Se realizó el CONCURSO PREVI como solución al problema que se venía presentando, el modelo de urbanismo organizado presentaba diferentes tipologías de vivienda para los distintos tipos de familia. Este proyecto ha servido como modelo para muchos más gracias a que las proporciones de la vivienda la hacían digna para su habitación y no se veían aglomeraciones de casas todas con la misma tipología como se pueden ver en la mayoría de proyectos de vivienda.

Las viviendas del concurso PREVI fueron ideadas a través de un estudio que se hizo a partir de un ejercicio que consistía en que los 26 arquitectos que participaron en el proyecto debían vivir por un mes con familias de escasos

⁵ Referente de consulta <http://www.felicidadciudadparque.com/> concepto.

⁶ Información y datos por

<http://www.dnp.gov.co/Programas/ViviendaAguayDesarrolloUrbano/Vivienda/Pol%C3%ADticaNacionaldeVivienda/Distribuci%C3%B3ngeogr%C3%A1ficadelSubsidioFamiliardeV.aspx>

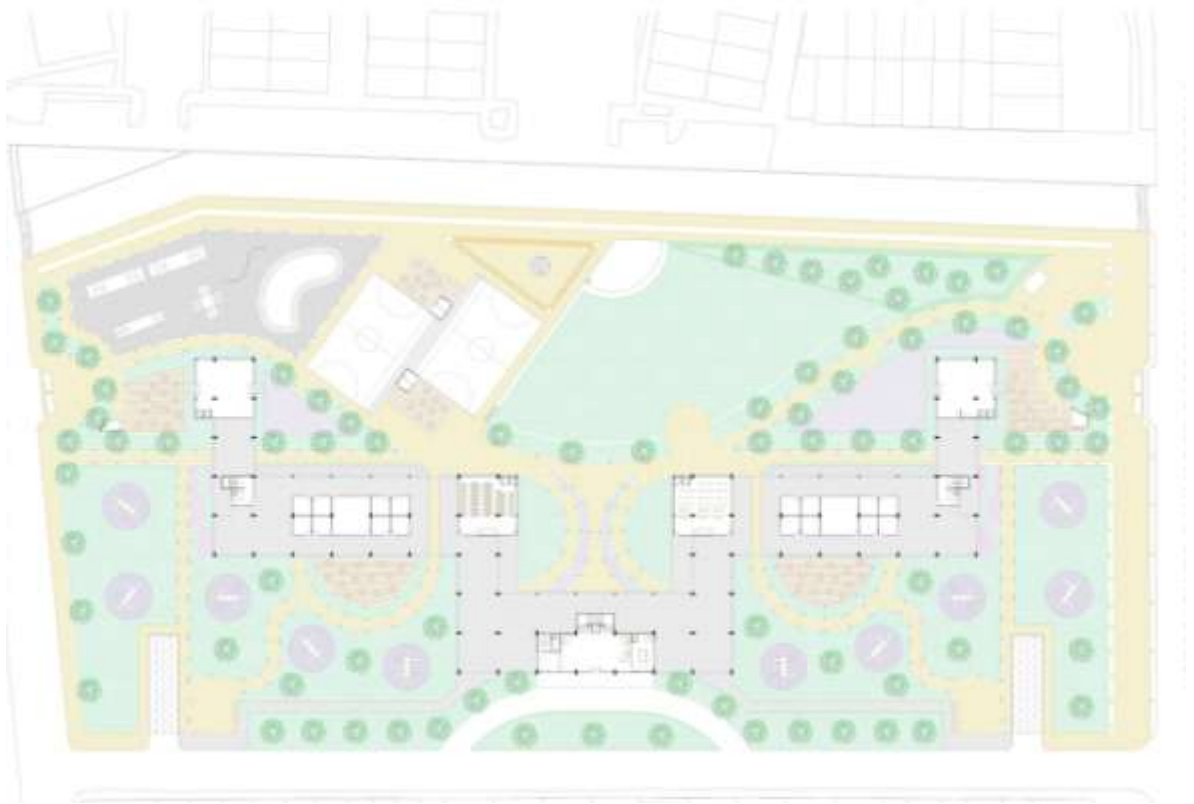
recursos para tener en cuenta el contexto el problema y la solución. Los lotes tenían 5.20 m de ancho y entre 13 y 27 metros de longitud tenía como novedad la opción de crear varias distribuciones del espacio según las necesidades de los usuarios.

En Colombia podemos encontrar variados modelos de VIS, algunos de los cuales no cuentan con las mínimas condiciones de habitabilidad, pero en los ochentas Colsubsidio inició el proyecto de vivienda de interés social de mayor envergadura, complejidad y organización en Bogotá, El cual ha sido un referente en Latinoamérica por su urbanismo y planificación en Colombia al contar con espacios dignos para la habitabilidad y tener en cuenta las zonas verdes y de equipamiento dentro de los proyectos.

4.2 BASES TEORICAS

Con respecto a los criterios tenidos en cuenta como valor del suelo, tecnología, materialidad, confort y espacios dignos y de alta calidad, se han identificado las grandes constructoras: la de Pedro Gómez y la de Amarillo, debido a su amplia trayectoria trabajando proyectos para todos los estratos. A nivel urbano la consideración más importante es la ausencia de parques para el esparcimiento, por lo que a través del proyecto se busca ofrecer zonas verdes a través de cesiones tipo A y B, las cuales están presentes a través de la implantación del proyecto. Estas cesiones presentan un tratamiento de suelo entre zonas duras y zonas blandas.

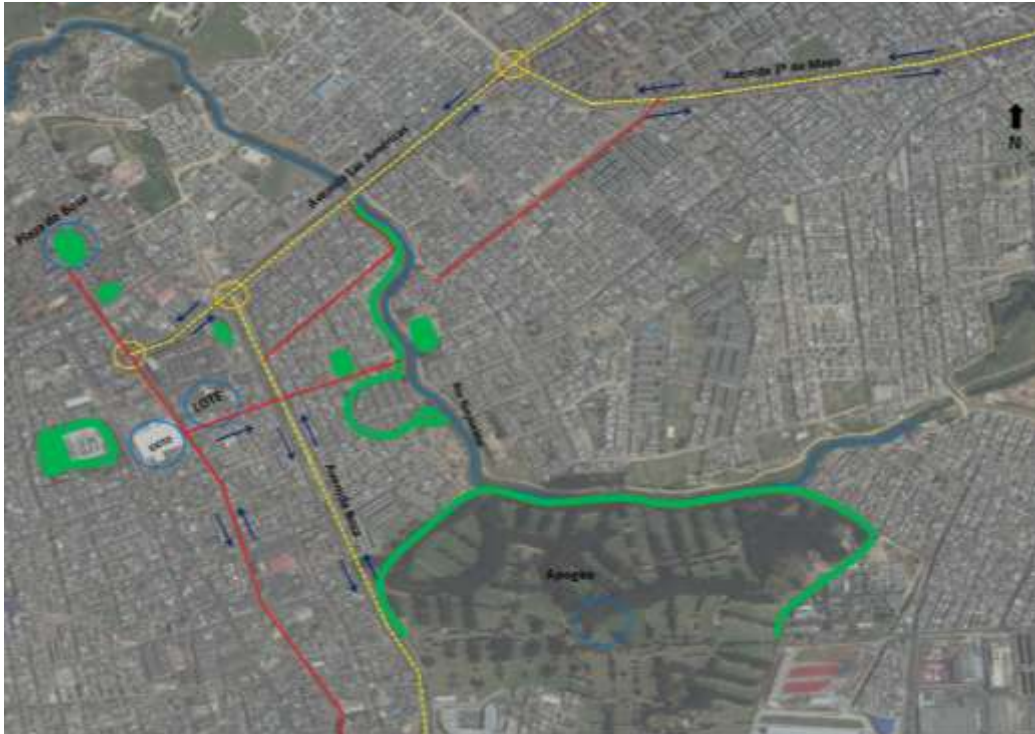
Imagen 1. Implantación



Fuente: Elaboración Propia.

Respecto a la movilidad dentro del proyecto se tuvo en cuenta la apertura de una vía vehicular además se aplicó el concepto de planta libre para mejorar la circulación entre la calle Bosa y el supermercado Éxito.

Imagen 2. Conexión Av. Bosa – ÉXITO Bosa



Fuente: Elaboración propia

La Vivienda de Interés Social son aquellas viviendas enfocadas a las poblaciones menos favorecidas de nuestro país y las cuales ganen menos de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes, las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional otorgan un subsidio de vivienda que puede ser en dinero o en especie.

Desde el ámbito legal es imperativo realizar viviendas que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad y confort con el ánimo de crear una mejor calidad de vida de las personas, y además aprovechar el uso del suelo y evitar las construcciones ilegales y piratas.

En el caso de la vivienda del concurso PREVI en Perú el arquitecto Christopher Alexander desarrollo su concepto basándose en el patrón del lenguaje. Los aspectos tenidos en cuenta fueron el contexto, el problema y la solución.⁷

4.3 CONCEPTOS BÁSICOS

Confort:**1.** m. Aquello que produce bienestar y comodidades.

Subsidio **1.** m. Prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada. *Subsidio de desempleo.*

Pasaje: Sitio o lugar por donde se pasa

Parque: Terreno destinado en el interior de una población a prados, jardines y arbolado para recreo y ornato.

Modulo:**2.** m. Pieza o conjunto unitario de piezas que se repiten en una construcción de cualquier tipo, para hacerla más fácil, regular y económica.⁸

VIS: Acrónimo de vivienda de interés social.

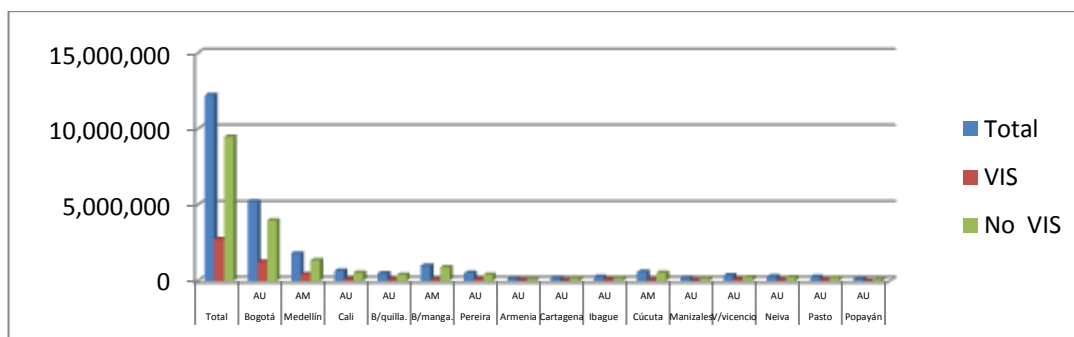
⁷ Información suministrada por : <http://investigacion.casamasomenos.net/articulos/71-experiencia-previ>

⁸ Conceptos Básicos: Diccionario de la Real lengua Española.

5. METODOLOGIA.

Para la selección del lugar a ser intervenido en Bogotá se tuvo en cuenta los mayores índices de densificación por localidades y también se tuvo en cuenta los siguientes criterios, valor del suelo, estratificación y por los planes de mejoramiento de la ciudad. Para la vivienda se tuvo en cuenta el déficit respecto a las viviendas de interés social que no cumplen normas mínimas de habitabilidad y confort

Imagen 3. Tabla comparativa por ciudades en Colombia sobre proyectos VIS y no VIS.



Fuente: DANE

Respecto a la ubicación del lote se analizó la accesibilidad, los usos y equipamientos del sector como la disponibilidad del suelo.

De igual forma se tuvo en cuenta algunas características del plan urbano la Felicidad de Pedro Gómez de tener varios modelos de vivienda de para distintos estratos sociales en un mismo en un mismo proyecto. Con el fin incluirlo en el proyecto a menor escala.

El parque servirá como conector e integrara más el sector generara espacios públicos y de conectividad.

Imagen 4. Implantación Proyecto



Fuente: Elaboración propia

5.1 PROPUESTA URBANA

Mediante un parque zonal y la apertura de una vía vehicular, se plantea crear una conexión entre la Av. Bosa con el ÉXITO de Bosa, además se proyecta el tratamiento de andenes que conecten los barrios con el parque mejorando la movilidad.

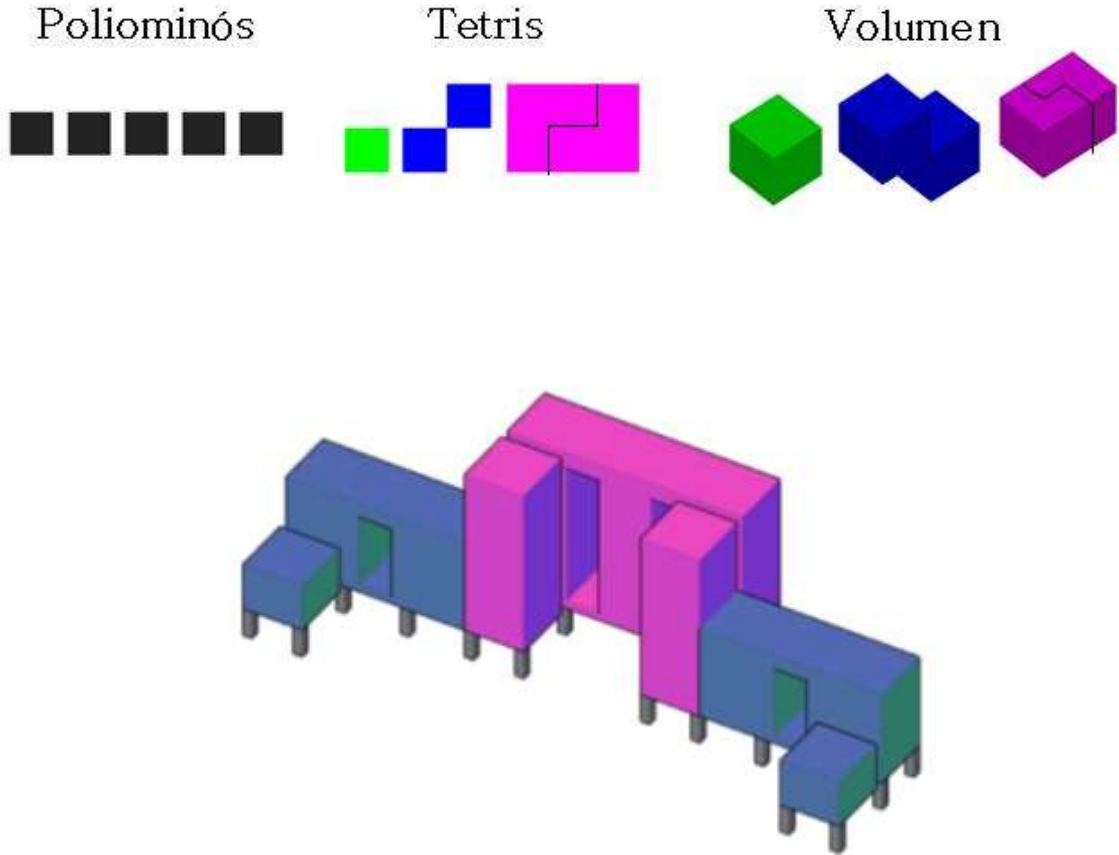
Integrar de manera coherente un parque zonal con un modelo de ocupación y equipamientos de carácter cultural y lúdico, como también espacios para zonas de comercio.

5.2 PROPUESTA ARQUITECTONICA

Se realizó un modelo de módulos que se basó en el concepto de palomino, el cual consiste en polígonos contruidos mediante el empuje de cuadrados por uno de sus lados, con el fin de mejorar la modulación del objeto arquitectónico, en términos generales se puede decir que son un número x de cuadrados conectados

entre sí por uno de sus lados⁹. Este tipo de palominos han sido empleados en las figuras del juego Tetris y Domino.

Imagen 5. Concepto Poliominós



Fuente: Elaboración Propia

⁹ Conceptos de Poliominós. Disponible online:
<http://www.dma.fi.upm.es/docencia/primer ciclo/matrecreativa/juegos/poliominos/concepto/concepto.htm>. Fecha de Consulta: 30 de Octubre de 2012.

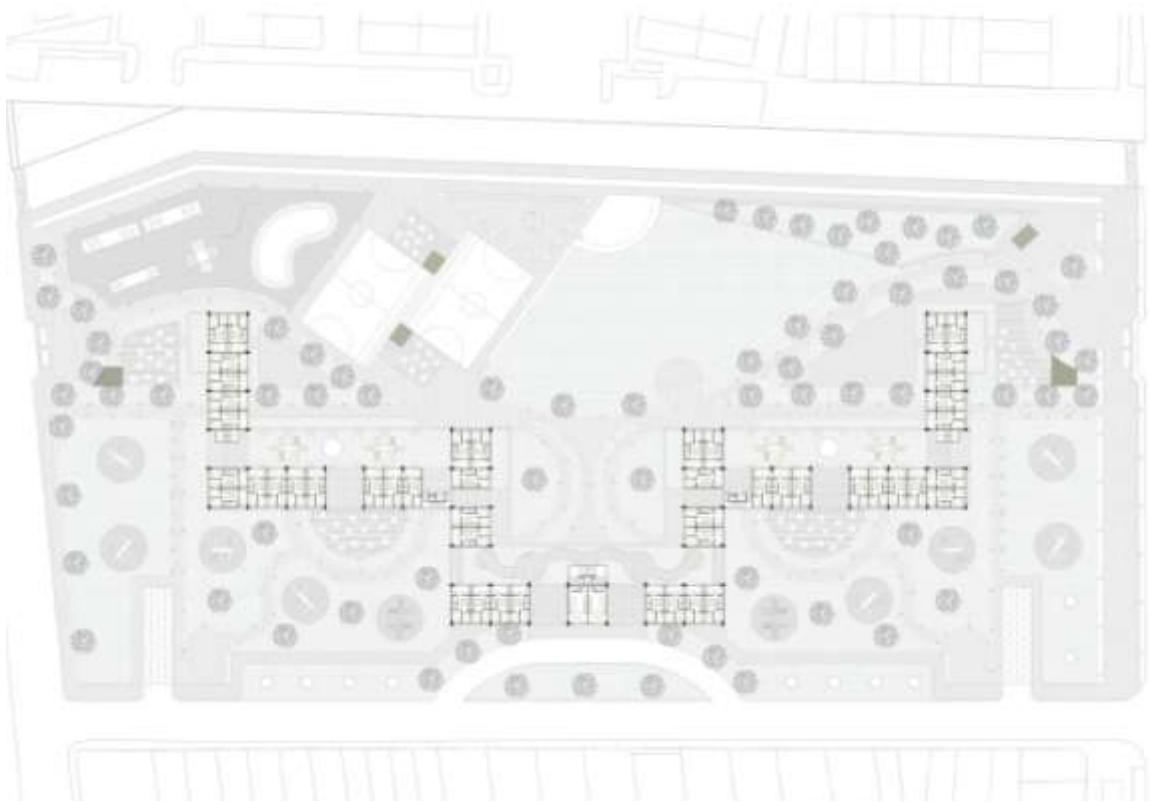
6. CONCEPTO GENERAL

Generar una agrupación de vivienda en altura con el fin de incrementar los porcentajes de cesiones tipo A y B y así mejorar la calidad de vida del sector creando viviendas que suplan las necesidades de una vivienda digna y confortable.

Crear zonas de esparcimiento y conectividad a través de una planta libre donde también se desarrolle actividad comercial.

Las viviendas estarán ubicadas sobre una plataforma que permite hacer una distinción entre los espacios públicos y público-privados.

Imagen 6. Agrupación Viviendas dúplex primer nivel



Fuente: Elaboración Propia

Imagen 7. Agrupación Viviendas dúplex segundo nivel



Fuente: Elaboración propia

7. DELIMITACION DE LAS AREAS

7.1 ÁREA DE INTERVENCIÓN

Se encuentra ubicado entre las calles 63 Sur y la calle 59 Sur, entre las carreras 79B y 78J, barrio La Amistad, Localidad de Bosa, en Bogotá.

7.2 ÁREA DE INFLUENCIA Y ÁREA DE ESTUDIO

El lote se encuentra ubicado en el barrio La Amistad de la Localidad de Bosa, contigua a dos importantes avenidas como son la Autopista Sur y la Avenida Agoverto Mejía, comprende un área de 2.4 hectáreas.

Imagen 8. Ubicación de lote a intervenir



Fuente: Elaboración propia

8. CONTEXTO O MARCOS DE REFERENCIA

8.1 GEOGRÁFICO

El área de intervención está ubicada al suroccidente de la ciudad limita con las localidades de Kennedy y Ciudad Bolívar por el norte y sur respectivamente. Por el oriente limita con el municipio de Soacha y por el occidente con el municipio de Mosquera. Cuenta con una extensión total de 2.391 hectáreas, de las que 1.929 hectáreas se clasifican como suelo urbano y 462,4 hectáreas se consideran suelo de expansión, la localidad no tiene suelo rural. Su topografía es plana en su totalidad por lo que su planimetría carece de curvas de nivel, los vientos soplan de sur occidente a norte en la mañana y de oriente a norte en las tardes, las precipitaciones no superan 550 a 660mm anuales.

8.2 HISTÓRICO

Antes de la conquista, las tierras de la sabana de Bogotá estaban habitadas por indígenas de la zona. A mediados del siglo XX era un municipio habitado por no más de 20.000 personas. A raíz del asesinato del líder político Jorge Eliecer Gaitán y los hechos violentos de los cuarenta, hubo una gran migración campesina hacia la ciudad donde Bosa fue una de las localidades que más recibió esta población desplazada, necesitada de nuevas oportunidades, este incremento de la población generó la aparición de urbanizaciones ilegales y sin planificación que no tuvieron en cuenta zonas verdes y recreativas.¹⁰

8.3 NORMATIVO

A partir de 1954, por medio del Decreto 3640 expedido durante el gobierno del general Gustavo Rojas Pinilla, Bosa es anexada al Distrito Especial de Bogotá. Mediante el Acuerdo 26 de 1972 se consolida como la localidad número 7 de la ciudad y, más tarde, con el Acuerdo 14 del 7 de septiembre de 1983, se modifican sus límites y se reduce su extensión; el Acuerdo 8 de 1993 redefinió los límites de la localidad. La Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital y en 1992 la Ley 1 reglamentó las funciones de la Junta Administradora Local (JAL), de los Fondos de Desarrollo Local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades. Por medio de los Acuerdos 2 y 6 de

¹⁰ Información suministrada por
http://impuestos.shd.gov.co/portal/page/portal/portal_internet_sdh/publicaciones/Est_fis_pub/localidades_est_pub/RECORRIENDO_BOSA.pdf

1992, el Concejo Distrital definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL. Bajo esta normatividad se constituyó la Alcaldía Menor de Bosa, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la JAL, compuesta por 9ediles. El Decreto Ley 1421 de 1993 determinó el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las localidades del Distrito.¹¹

8.4 AMBIENTAL

En el área de intervención como en el área de influencia se pueden encontrar malos olores y contaminación del aire por emisiones del sector industrial (industrias transformadoras de plásticos) y bodegas de reciclaje. Estos olores pueden variar su intensidad y frecuencia con respecto a la hora del día.

La zona es altamente vulnerable debido a los altos niveles de ruido asociado al tráfico automotor, perifoneo y demás actividades industriales principalmente sobre la Autopista Sur.

En muchas de las vías principales podemos observar ligera contaminación visual por presencia de algunas vallas y avisos en el sector comercial. Además de los tradicionales grafitis artísticos y vandálicos.

En algunas vías de acceso densamente pobladas y la invasión del espacio público se genera una alto congestión vehicular.

La alta densificación ha ocasionado una reducción significativa de las zonas verdes y los pocos parques que existen no tienen un mantenimiento adecuado.

De manera positiva, el área de intervención no presenta basuras, desechos químicos e industriales. No hay presencia de construcciones no planificadas, ocupaciones ilegales o legales en zonas de reserva.

8.5 URBANO

La infraestructura vial representa el 7% de la malla vial total de la ciudad, que equivalen a 1.016 kilómetros, casi el 80% de las vías están deterioradas. Ocupa el tercer lugar en las localidades con mayor grado de deterioro en sus vías.

¹¹ Información y datos suministrados

por:http://impuestos.shd.gov.co/portal/page/portal/portal_internet_sdh/publicaciones/Est_fis_pub/localidades_est_pub/RECORRIENDO_BOSA.pdf

Se localizan 330 de los 2.344 barrios de Bogotá y cinco UPZ. La estructura empresarial se concentra principalmente en los servicios (76%), la industria (18%) y la construcción (5%) alta presencia de microempresarios.

Respecto al sector económico el mayor número de empresas son de comunicaciones (10%), industria (18%), transporte, almacenamiento y restaurantes y hoteles (9%) comercio y reparación vehículos (45%) y servicios inmobiliarios y de alquiler (4%).¹²

¹² Información suministrada por :
http://camara.ccb.org.co/documentos/2229_perfil_economico_de_bosa.pdf

9. CONCLUSIONES

Se pueden ceder áreas para parques y zonas comunes sin afectar significativamente la rentabilidad del proyecto reajustando la norma.

Las características tipológicas y constructivas coinciden en su estrecho vínculo en cuanto al tamaño de la vivienda y como puede ser ampliada de modo tal que mejore el espacio sin afectar la rentabilidad de este. Con la aplicación de nuevos materiales y métodos constructivos se pueden reducir aún más los costos.

Elegir un apropiado método constructivo genera menos residuos ayudando con el impacto al ambiente, el aprovechamiento de la luz con la orientación de los apartamentos es fundamental para la reducción del consumo energético.

BIBLIOGRAFIA

BOGOTÁ. INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL. Pasajes del Centro Histórico de Bogotá. 2010

BOLETÍN DE PRENSA: DANE Bogotá D.C, 9 de Marzo de 2012

CHUECA, Pilar. Atlas de Plantas de Viviendas Plurifamiliares, Ed. Links, 2009.

EL TIEMPO CLASIFICADOS, Metro cuadrado. Disponible online:
<http://www.metrocuadrado.com/servlet/co.com.m2.servlet.MostrarHome>>

ESTRENAR VIVIENDA. Disponible online: <http://www.estrenarvivienda.com>

GÜNTHER, Held. Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: Experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, GüntherHeld, Unidad de Financiamiento para el Desarrollo División de Comercio Internacional y Financiamiento para el desarrollo. Naciones Unidas, Santiago de Chile: Junio de 2000.

INURBE:Entidad Publica

<http://www.dnp.gov.co/Programas/ViviendaAguayDesarrolloUrbano/Vivienda/Pol%C3%ADticaNacionaldeVivienda/Distribuci%C3%B3ngeogr%C3%A1ficadelSubsidioFamiliardeV.aspx>

LA FELICIDAD CIUDAD PARQUE. Página web
<http://www.felicidadciudadparque.com/>

INJAVO, "Vivienda de interés social, hábitat y habitabilidad".PDF. Disponible online:[http://www.javeriana.edu.co/arquidis/injaviu/coloquio/documents/VIVIENDA DEINTEReSSOCIALHaBITATYHABITABILIDAD.pdf](http://www.javeriana.edu.co/arquidis/injaviu/coloquio/documents/VIVIENDA%20DE%20INTERE%20SOCIAL%20HaBITAT%20Y%20HABITABILIDAD.pdf)