

UNIVERSIDAD  
**NACIONAL**  
DE COLOMBIA

# **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. INCIDENCIA EN EL BIENESTAR SOCIAL EN LOS MEGAPROYECTOS DE VIVIENDA VIS/VIP 2000-2020.**

**ESTUDIO DE CASO: MEGAPROYECTO HOGARES SOACHA**

**Yeimy Brigith Suarez Peña**

Universidad Nacional de Colombia  
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo  
Bogotá, Colombia

2022

# **Equipamientos Colectivos. Incidencia en el Bienestar Social en los Megaproyectos de Vivienda VIS/VIP 2000-2020.**

**ESTUDIO DE CASO: MEGAPROYECTO HOGARES SOACHA**

**Yeimy Brigith Suarez Peña**

Trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de:  
**Magister en Urbanismo**

Director:

**Dr. Arq. Carlos Alberto Torres Tovar**

Universidad Nacional de Colombia  
Facultad de Artes, Maestría en Urbanismo  
Bogotá, Colombia  
2022

*Agradezco a mi Dios, este ser supremo que me ha regalado la oportunidad de vivir y crecer física y mentalmente para aportar un granito de arena a la sociedad en el desarrollo dinámico de nuestros territorios; que me ha brindado una hermosa familia, padres, hermanos, esposo e hijo, que han estado conmigo apoyándome siempre en todo sentido y a quienes dedico esta investigación; que me ha rodeado de excelentes profesionales a nivel laboral y académico, como el Arq. Carlos Alberto Torres Tovar, con quien durante el desarrollo de este trabajo, se generó un importante vínculo de amistad y colegaje que valoro mucho; y finalmente a cada lector de este documento, sus críticas y apreciaciones siempre serán bien recibidas.*

## Declaración de obra original

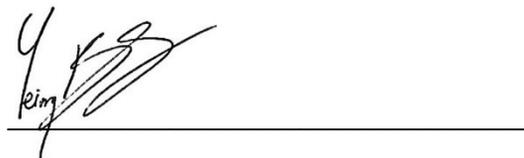
Yo declaro lo siguiente:

He leído el Acuerdo 035 de 2003 del Consejo Académico de la Universidad Nacional. «Reglamento sobre propiedad intelectual» y la Normatividad Nacional relacionada al respeto de los derechos de autor. Esta disertación representa mi trabajo original, excepto donde he reconocido las ideas, las palabras, o materiales de otros autores.

Cuando se han presentado ideas o palabras de otros autores en esta disertación, he realizado su respectivo reconocimiento aplicando correctamente los esquemas de citas y referencias bibliográficas en el estilo requerido.

He obtenido el permiso del autor o editor para incluir cualquier material con derechos de autor (por ejemplo, tablas, figuras, instrumentos de encuesta o grandes porciones de texto).

Por último, he sometido esta disertación a la herramienta de integridad académica, definida por la universidad.



Yeimy Brigith Suarez Peña

Fecha: 14/11/22

## RESUMEN

### **Equipamientos Colectivos. Incidencia en el Bienestar Social en los Megaproyectos de Vivienda VIS/VIP 2000-2020. Estudio de caso: Megaproyecto Hogares Soacha.**

Los equipamientos colectivos, son espacios donde se satisfacen necesidades sociales; su ubicación, proximidad, uso y cobertura, producen bienestar social y permiten a las personas establecer relaciones de apropiación con su hábitat. Debido al histórico déficit habitacional en Colombia, desde los noventa, se han impulsado reformas normativas para la producción de vivienda social que han derivado en su masificación, con efecto contrario en aporte de equipamientos necesarios para atender las necesidades sociales. Al examinar esta situación, se planteó como objetivo principal, determinar la incidencia de los equipamientos colectivos en el bienestar social de los habitantes de los megaproyectos de vivienda VIS-VIP, seleccionando como caso de estudio, la urbanización “*Hogares Soacha*”, localizada en un municipio, cuyo crecimiento urbano en los últimos veinte años, refleja esta disparidad entre la cantidad de unidades de vivienda construidas versus los equipamientos; por medio de indicadores de accesibilidad y proximidad geográfica con geoprocesamiento SIG y análisis documental, se efectuaron mediciones desde los dotacionales existentes, parques y áreas de esparcimiento del estudio de caso, a los conjuntos multifamiliares, apoyando este estudio con la aplicación de una encuesta de percepción de satisfacción sobre los equipamientos en una muestra poblacional; los resultados evidenciaron cómo la ubicación y cantidad de equipamientos, el tiempo para acceder a estos a pie, y la poca identificación y uso de estas infraestructuras por parte de los habitantes, conjugada con la percepción de inseguridad en los recorridos, afectan de manera negativa el Bienestar Social, aspectos sobre los cuales se formulan propuestas relacionadas en este trabajo.

**Palabras clave:** Equipamientos Colectivos, Bienestar Social, Megaproyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario, Vivienda Digna y de Calidad, Soacha.

## **ABSTRACT**

### **Collective Equipments. Impact on Social Welfare in the VIS/VIP Housing Megaprojects 2000-2020. Case study: Hogares Soacha Megaproject.**

Collective facilities are spaces where social needs are satisfied; their location, proximity, use and coverage produce social welfare and allow people to establish relationships of appropriation with their habitat. Due to the historical housing deficit in Colombia, since the 1990s, regulatory reforms have been promoted for the production of social housing that have led to its massification, with the opposite effect on the provision of the necessary facilities to meet social needs. In examining this situation, the main objective was to determine the impact of collective facilities on the social welfare of the inhabitants of the VIS-VIP housing megaprojects, selecting as a case study the "Hogares Soacha" urbanization, located in a municipality whose urban growth in the last twenty years, reflects this disparity between the number of housing units built versus the facilities; by means of accessibility and geographic proximity indicators with GIS geoprocessing and documentary analysis, measurements were taken from the existing facilities, parks and recreational areas of the case study, to the multifamily complexes, supporting this study with the application of a survey on the perception of satisfaction with the facilities in a population sample, the results of which showed how the location and quantity of facilities, the time to access them on foot, and the low identification and use of these infrastructures by the inhabitants, combined with the perception of insecurity in the routes, negatively affect Social Welfare, aspects on which related proposals are formulated in this paper.

**Key words: Collective Equipments, Social Welfare, Social Interest and Priority Housing Megaprojects, Dignified and Quality Housing, Soacha.**

# CONTENIDO

	Pág.
<b>RESUMEN</b> .....	<b>V</b>
<b>CONTENIDO</b> .....	<b>7</b>
Lista de figuras .....	8
Lista de ilustraciones .....	8
Lista de gráficas .....	10
Lista de tablas .....	11
Lista de mapas .....	12
Lista de Símbolos y abreviaturas .....	12
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>13</b>
<b>1. OBJETIVOS, ENFOQUE Y DISEÑO METODOLÓGICO</b> .....	<b>17</b>
1.1 OBJETIVOS .....	17
1.2 ENFOQUE Y DISEÑO METODOLÓGICO .....	18
<b>2. MARCO CONCEPTUAL Y LEGAL</b> .....	<b>25</b>
2.1 MARCO CONCEPTUAL .....	26
2.1.1 Los Equipamientos Colectivos .....	26
2.1.2 El Bienestar Social .....	29
2.1.3 Vivienda digna y adecuada: el derecho a la ciudad. ....	33
2.1.4 Accesibilidad y proximidad .....	34
2.2 MARCO LEGAL .....	38
2.2.1 La ciudad y los sistemas estructurantes .....	39
2.2.2 Los planes de desarrollo, el modelo de ciudad y los macroproyectos .....	41
2.3 REFLEXIONES CAPÍTULO .....	50
<b>3. EQUIPAMIENTOS, BIENESTAR SOCIAL Y VIVIENDA EN SOACHA</b> .....	<b>52</b>
3.1 CRECIMIENTO URBANO EN SOACHA .....	54
3.2 POLÍTICAS VIS/VIP EN SOACHA .....	70
3.2.1 Déficit y oferta de VIS/VIP en Soacha 2010-2020 .....	73
3.3 EL POT DE SOACHA Y LOS MEGAPROYECTOS DE VIS/VIP 2000-2020 .....	75
3.4 LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN SOACHA .....	81
3.5 EL BIENESTAR SOCIAL Y LOS PMD EN SOACHA .....	92
3.6 REFLEXIONES CAPÍTULO .....	102
<b>4. CARACTERIZACIÓN MEGAPROYECTO HOGARES SOACHA</b> .....	<b>103</b>
4.1 FUNDAMENTOS NORMATIVOS URBANIZACIÓN .....	106

4.2	PLAN PARCIAL LAS HUERTAS .....	110
4.3	PLAN PARCIAL LAS VEGAS .....	138
4.4	REFLEXIONES CAPÍTULO .....	160
<b>5.</b>	<b>EQUIPAMIENTOS EN HOGARES SOACHA.....</b>	<b>162</b>
5.1	GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS ...	164
5.2	ACCESIBILIDAD Y PROXIMIDAD.....	169
5.3	REFLEXIONES CAPÍTULO.....	194
<b>6.</b>	<b>EL BIENESTAR SOCIAL EN HOGARES SOACHA .....</b>	<b>197</b>
6.1	FICHA TÉCNICA ENCUESTA.....	197
6.2	REFLEXIONES CAPÍTULO.....	215
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>217</b>
<b>8.</b>	<b>Anexo A: Jischana Fanaia- Territorios de Futuro Soacha POT 2000-2020. ....</b>	<b>233</b>
<b>9.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>234</b>

## Lista de figuras

Figura 1. Definición fuentes de información utilizadas en el estudio. Elaboración propia. 2021.....	18
Figura 2. Estrategia recolección y análisis de fuentes. Elaboración propia. 2021. ....	20
Figura 3. Imagen ejemplo Nube de Palabras Calidad de Vida. ....	22
Figura 4. Línea temporal determinantes PP. Las Huertas. Elaboración propia, 2022.....	111

## Lista de ilustraciones

	Pág.
Ilustración 1. Bienestar Social como elemento de la calidad de Vida. (Hernández Aja et al., 1997) .....	29
Ilustración 2. Deseo y rechazo de servicios cerca de la vivienda. Tomado de (Ortega Montequín, 2019, pg.5). .....	36
Ilustración 3. Mapa mental interacciones entre Bienestar Social, Vivienda y Equipamientos. Elaboración propia, 2022.....	37
Ilustración 4. Línea tiempo principales transformaciones normativas en bienes de uso público, vivienda de interés social y bienestar social. Elaboración propia, 2021.....	38
Ilustración 5. Instrumentos de Planificación. Ley 388 de 1997. ....	42
Ilustración 6. Acciones y actuaciones urbanísticas. Adaptación de mapa tomado de SDP 2007. ....	44
Ilustración 7. Haciendas en Soacha.....	53
Ilustración 8. División territorial municipio de Soacha. Veredas en área rural y Comunas en área urbana. ....	53
Ilustración 9. Casco urbano del municipio de Soacha año 1973.....	54
Ilustración 10. Costado noroccidental de la Autopista Sur límite político administrativo entre Soacha y Bogotá D.C.....	61
Ilustración 11. Costado suroriental de la Autopista Sur límite político administrativo entre Soacha y Bogotá D.C.....	62
Ilustración 12. Mapa densidad de Población por comuna Censo 2003. Tomado de (DANE, 2003, p. 65) .....	65
Ilustración 13. Urbanizaciones en proyecto y localización de asentamientos informales en Soacha. 1986. ....	67
Ilustración 14. Ocupación residencial formal e informal 2000-2020 en Soacha.....	69

Ilustración 15. Imagen satelital 2022 urbanizaciones Nuevo Colón, Quintanares, Las Acacias I y II y Los Cerezos II. Elaboración propia.....	71
Ilustración 16.. Proyectos VIP en el Municipio de Soacha programa Cien mil viviendas gratis. Tomado de Henao Velandia, 2016, pg.51. ....	72
Ilustración 17. Escenarios POT Soacha. Cartografía intentos modificación 2015 y 2019.Tomado de (Rodríguez, 2016, p. 95).....	77
Ilustración 18. Unidades de Actuación urbanística definidas en el POT de Soacha. Plano 18 Cartografía POT de Soacha 2000.....	77
Ilustración 19. <i>Jischana Fanaia</i> - Territorios de Futuro Soacha POT 2000.....	79
Ilustración 20. Localización UNIDS cartografía POT 2000 Soacha. Planos 18 y 19. Alcaldía Soacha. 2000... ..	82
Ilustración 21. Mapa localización UNIDS diagnóstico POT 2010.....	84
Ilustración 22. Inventario de Equipamientos 2015. Fuente: (Silva Echeverry, 2015).....	86
Ilustración 23. Equipamientos Urbanos 2017 Soacha. ....	89
Ilustración 24. Identificación de “Centros de Bienestar social” Soacha.....	93
Ilustración 25. Localización Urbanización Hogares Soacha. ....	103
Ilustración 26. Barrios área Influencia Hogares Soacha. ....	104
Ilustración 27. Plan vial Urbanización Hogares Soacha.....	105
Ilustración 28. Rondas Hídricas Soacha. Ampliación área de influencia Hogares Soacha.....	106
Ilustración 29. Delimitación Plan Parcial Las Huertas. Imagen Satelital 2009 Google Earth. ....	110
Ilustración 30. Parques lineales Plan parcial Las Huertas. ....	112
Ilustración 31. Planteamiento urbanístico V1 29-10-12. Las Huertas. ....	115
Ilustración 32. Plan vial Arterial Av. Ciudad de Cali tramo entre Av. San Marón y Av. Luis Carlos Galán (Calle 13). Fotos tomadas en sitio octubre 2020.....	118
Ilustración 33. Diferencia entre planimetría y desarrollo zonas verdes y parques recreativos costado norte PP Las Huertas, Franja Av. Ciudad de Cali.....	118
Ilustración 34. Transformaciones y adaptación inmuebles tipología y destino económico barrios adyacentes Hogares Soacha. Fuente: Google Street view.....	119
Ilustración 35. Cesiones Equipamientos UAU 1 Las Huertas. Elaboración propia. 2022.....	120
Ilustración 36. Unidades de Actuación 1A y 1B. ....	122
Ilustración 37. Lotes de Vivienda construidos parques y equipamientos en Unidades de Actuación 1A y 1B.....	122
Ilustración 38. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales unidad de actuación 1A. Julio 2013. ....	124
Ilustración 39. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo unidad de actuación 1A. Mayo 2014. ....	125
Ilustración 40. Hogares Soacha, Plan Parcial Las Huertas. Julio 2020. ....	125
Ilustración 41. Unidades de Actuación 2A.2B.2C.....	126
Ilustración 42. Cesiones Equipamientos UAU 2A,2B,2C Las Huertas. ....	128
Ilustración 43. Espacio público entre conjunto Vida Nueva I y II y barrio el Danubio. Google Street view 2019. ....	129
Ilustración 44. Avance de obra Hogares Soacha, Cesiones para Equipamientos unidad de actuación 2A, 2B, 2C. Octubre 2017.....	130
Ilustración 45. Acabados base unidades habitacionales en Hogares Soacha. Archivo personal. 2021.....	135
Ilustración 46. Zonas Verdes Conjunto La Ilusión I. Tomada de Google Street View. 2021.....	137
Ilustración 47. Acabados en puntos fijos torres de apartamentos y parque infantil diseño inicial ejecutado y modificado posteriormente. Archivo Personal. 2014.....	137
Ilustración 48. Delimitación Plan Parcial Las Vegas. ....	138
Ilustración 49. Plan vial plan parcial Las Vegas. Hogares Soacha. ....	139
Ilustración 50. Configuración predial plan parcial Las Vegas.....	142
Ilustración 51. Planteamiento urbanístico U-01 Plancha 1 de 2 de 02-09.15.....	142
Ilustración 52. Etapas de construcción en planteamiento urbanístico U-01 Plancha 1 de 2 de 02-09.15.....	144
Ilustración 53. Área implantación Plan Parcial Las Vegas. ....	145
Ilustración 54. Manzanas que deilimitan la UG-1 PP Las Vegas. ....	147

Ilustración 55. Avance de obra en vías peatonales. Calle 16 con Carrera 18 Plan Parcial Las Vegas. Fotos tomadas en sitio 17.06.21.....	148
Ilustración 56. Polígono zona verde 2-ZV2. Imagen izquierda 2014 en comparación con 2021 con el desarrollo del plan parcial.....	148
Ilustración 57. Plan Parcial Las Vegas. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo PP Las VEGAS. Octubre 2018.....	149
Ilustración 58. Plan Parcial Las Vegas. Avance de obra construcción conjuntos residenciales lotes M5-M6-M9-M10 y obras de urbanismo. Enero 2019.....	150
Ilustración 59. Plan Parcial Las Vegas. Conjuntos residenciales terminados lotes M5-EL ENCANTO, M6-LA ARMONÍA, M9- LA ARMONÍA II, M10-LA ALEGRÍA II y obras de urbanismo. Diciembre 2020.....	150
Ilustración 60. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjunto residencial lote M2-LA ALEGRÍA y obras de urbanismo. Julio 2019.....	150
Ilustración 61. Delimitación Unidad de actuación/gestión zona expansión urbana.....	152
Ilustración 62. Avance de obra en vías peatonales. Plan Parcial Las Vegas. Fotos tomadas en sitio. Octubre 2020.....	153
Ilustración 63. Localización zonas de cesión para equipamientos y zonas verdes en Plan Parcial Las Vegas. ....	154
Ilustración 64. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjuntos residenciales Etapa 4 lotes M18-LA ALEGRÍA III, M19-LA ARMONÍA III, M21-LA GRATITUD y M22-LA GRATITUD II y obras de urbanismo. Mayo 2020.	155
Ilustración 65. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjuntos residenciales Etapa 5 lotes M17-LA ARMONÍA IV, M11-EL ENCANTO III, M20-LA ALEGRÍA IV y obras de urbanismo. Noviembre 2020.....	155
Ilustración 66. Imágenes de unidades residenciales. Tomado de <a href="https://hogaressoacha.com/proyectos-en-venta/">https://hogaressoacha.com/proyectos-en-venta/</a> . 2021.....	158
Ilustración 67. Zonas Verdes Conjunto Encanto I. Tomada de Google Street View. 2020.....	159
Ilustración 68. Localización equipamientos plan parcial Las Huertas.....	162
Ilustración 69. Ampliación área cesiones para equipamientos lotes 07 y 06 Las Huertas. 2021.....	163
Ilustración 71. Avance de obra Institución Educativa Luis Henríquez.....	165
Ilustración 70. Planteamiento urbanístico y avance de obra CDI Compensar.....	165
Ilustración 72. Instituto Educativo y Centro de Desarrollo Infantil Vida Nueva.....	167
Ilustración 73. Indicador accesibilidad EQUIPAMIENTOS DESARROLLO SOCIAL. Elaboración propia. 2021. ....	173
Ilustración 74. Resumen indicador accesibilidad EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Y EQ. CULTURAL. Elaboración propia. 2021.....	175
Ilustración 75. Cerramiento zonas verdes comparativo 2019-2021.....	187
Ilustración 76. Zonas verdes aún sin ser acondicionadas para uso y disfrute de la comunidad plan parcial Las Vegas.....	188
Ilustración 77. Separadores viales Av. San Marón, Av. La Chucua, Cerro La Veredita.....	190
Ilustración 78. Suarez, Y (2020). Zonas verdes contorno multifamiliares PP Las Vegas Hogares Soacha (Fotografías). Tomadas en sitio.....	191
Ilustración 79. Suarez, Y (2020). Mobiliario recreativo conjuntos residenciales. (Fotografías). Tomadas en sitio. ....	192
Ilustración 80. Nube de palabras equipamientos y servicios urbanos que los habitantes consideran primordiales. 2021.....	212

## Lista de gráficas

	<b>Pág.</b>
Gráfica 1. Vivienda digna y de calidad y las características de los servicios dotacionales y el entorno. Elaboración propia con base en la Ley 2079 de 2021. 2022.....	50
Gráfica 2. Comparativa población censada por año, 2021.....	56
Gráfica 3. Estimación Demografía Soacha con base en censo informal elaborado por el municipio en 2017.....	57

Gráfica 4. Saldo neto migratorio Bogotá al resto del país principales municipios, 2018 (5 años).....	58
Gráfica 5. Pirámides poblacionales del municipio de Soacha Censos 1993-2003 2005. ....	60
Gráfica 6. Crecimiento urbano formal e informal de 1950 a 2000 en Soacha. ....	63
Gráfica 7. Crecimiento urbano formal e informal de 2000 a 2020 en Soacha. ....	64
Gráfica 8. Censo Edificaciones viviendas de interés social Soacha entre 2010 y 2015. Tomado de: G. Pérez et al., 2015, p. 18. ....	73
Gráfica 9. Número de Equipamientos por tipo y Comuna en el Municipio de Soacha.....	85
Gráfica 10. Inventario Equipamientos en Soacha 2018. ....	88
Gráfica 11. Tasas de asistencia escolar. Censo experimental 2003 Soacha Dane.....	94
Gráfica 12. Caracterización Población Hogares Soacha. Elaboración propia. 2022. ....	199
Gráfica 13. Caracterización Población Hogares Soacha. Elaboración propia. 2022. ....	201
Gráfica 14. Aspecto 1: Identificación Equipamientos Hogares Soacha. Elaboración propia 2021.....	204
Gráfica 15. Aspecto 2: Uso y frecuencia de uso Equipamientos/Espacio público. Elaboración propia 2021. ....	206
Gráfica 16. Respuestas particulares relacionadas con la no utilización de los espacios públicos y Eq. Colectivos. Elaboración propia 2021. ....	207
Gráfica 17. Nubes de palabras definiciones espacio público y equipamientos por encuestados. Elaboración propia, 2021.....	209
Gráfica 18. Satisfacción Elementos espacio público. Elaboración propia, 2021. ....	210
Gráfica 19. Respuestas de segunda mayor selección variable Cantidad. Elaboración propia. 2022.....	213
Gráfica 20. Respuestas de segunda mayor selección variable Accesibilidad. Elaboración propia. 2022. ....	214
Gráfica 21. Respuestas de segunda mayor selección variable Proximidad. Elaboración propia. 2022. ....	215
Gráfica 22. Empoderamiento comunitario. Elaboración propia. 2022. ....	224
Gráfica 23. Radar de necesidades Sociales. Elaboración propia. 2022.....	225
Gráfica 24. Componentes indicador cesiones por habitante. Elaboración propia. 2022.....	226
Gráfica 25. Criterios evaluación proyectos urbanísticos vivienda. Elaboración propia. 2022. ....	230

## Lista de tablas

	<b>Pág.</b>
Tabla 1. Áreas de bienestar versus riesgos sociales. Martínez Cruz 2017, p. 43. ....	28
Tabla 2. Cuadro de servicios sociales. (Las Heras, 1979, p. 150-151).....	32
Tabla 3. Comparación cambios Art. 8 Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021. Elaboración Propia, 2022. ....	48
Tabla 4. Comparación cambios Art. 36 Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021. Elaboración Propia, 2022. ....	49
Tabla 5. Comparativo Tasas crecimiento demográfico. Datos tomados hasta 2005 de (Contreras Ortiz, 2017, p. 21).....	55
Tabla 6. Comparativo Censos 2005 y 2018. Modificaciones importantes en número de habitantes. ....	59
Tabla 7. Cálculo de expansión geográfica urbana del municipio de Soacha entre 1950 a 2015. ....	66
Tabla 8. Ocupaciones residenciales por tipo en Soacha en los últimos 20 años. ....	68
Tabla 9. Censo de unidades habitacionales VIS/VIP construidas en 2010-2020 en Soacha. Elaboración propia con base en informes relacionados.....	74
Tabla 10. Área bruta por unidad de actuación urbanística según POT de Soacha. ....	77
Tabla 11. Áreas en ha de territorios Jischana Fanaia.....	80
Tabla 12. Inventario Equipamientos 2017. Diagnóstico POT 2018. Pg. 319.....	87
Tabla 13. Planes Municipales de Desarrollo Soacha vigencias 2001-2019. Elaboración propia. 2022. ....	93
Tabla 14. Comparación Planes Municipales de Desarrollo Soacha 2001-2019.....	101
Tabla 15. Densidades Vivienda VIS. POT SOACHA.....	107
Tabla 16. Normas cesiones tipo B. POT SOACHA.....	107
Tabla 17. Perfiles vías y especificaciones. POT Soacha 2000. ....	108
Tabla 18. Ancho de vías de acuerdo a alturas de edificaciones. POT Soacha 2000. ....	108
Tabla 19. Áreas, medidas y distribuciones internas mínimas VIS/VIP. POT Soacha 2000. ....	109
Tabla 20. Malla vial Plan Parcial Las Huertas Decreto 384 de 2010.....	113
Tabla 21. Resumen Cuadro General de Áreas Plan Parcial Las Huertas.....	114
Tabla 22. Cuadro General de Áreas Lotes Plan Parcial Las Huertas. ....	116
Tabla 23. Cuadros de Áreas Unidad de actuación 1A y 1B.....	121
Tabla 24. Cuadros de Áreas Unidad de actuación 2A, 2B y 2C.....	131
Tabla 25. Intensidad de ocupación y construcción. Fuente: Dec 384 de 2010. Art. 26. ....	132
Tabla 26. Cuadro de análisis, unidades habitacionales, índices de ocupación y densidad conjuntos residenciales construidos por el promotor. ....	133
Tabla 27. Exigencias de cesión tipo B. Acuerdo 046 de 2000 POT Soacha. Artículo 309. ....	136
Tabla 28. Resumen Cuadro General de Áreas Plan Parcial Las Vegas. ....	141

Tabla 29. Malla vial arterial PP Las Vegas. Decreto 321 de 2015. ....	143
Tabla 30. Cuadro de áreas Unidad Actuación/Gestión Zona Urbana #1. Elaboración propia, 2021.....	146
Tabla 31. Cuadro de áreas Unidad Actuación/Gestión #2, Zona Expansión Urbana. Elaboración propia. 2021. ....	151
Tabla 32. Densidades e intensidad de ocupación y construcción plan parcial Las Vegas. Tomado de: Decreto 321 de 2015. ....	156
Tabla 33. Cuadro de análisis, unidades habitacionales, índices de ocupación y densidad conjuntos residenciales construidos por el promotor. Elaboración propia. 2021. ....	157
Tabla 34. Indicadores de cantidad de Espacio Público.POT Soacha 2000. Tomado de Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 292. ....	193

## Lista de mapas

	<b>Pág.</b>
Mapa 1. Definición de muestra para realización de encuestas en caso de estudio.....	23
Mapa 2. lotes cesiones para equipamientos Hogares Soacha. ....	168
Mapa 3. Mapa áreas de influencia equipamientos Hogares Soacha. ....	176
Mapa 4. Puntos análisis 1 y 2 indicador proximidad CDI COMPENSAR. ....	178
Mapa 5. Punto análisis 3 indicador proximidad CDI COMPENSAR. ....	179
Mapa 6. Puntos análisis 1 y 2 indicador proximidad CASA DE LA MUJER. ....	180
Mapa 7. Punto análisis 3 indicador proximidad CASA DE LA MUJER.....	181
Mapa 8. Puntos análisis 1, 2, 3. Indicador proximidad EQ. EDUCACIÓN.....	182
Mapa 9. Puntos análisis 1, 2, 3. Indicador proximidad EQ. CULTURA. ....	183
Mapa 10. Puntos análisis proximidad Barrio El Mirador (imagen izquierda) y Barrio Prado Las Vegas (imagen derecha) a Eq. Educativos. ....	185
Mapa 11. Zonas verdes distribución urbanización Hogares Soacha.....	189
Mapa 12. Áreas de influencia mobiliario de juegos infantiles y gimnasios al aire libre. ....	191

## Lista de Símbolos y abreviaturas

### Abreviaturas

#### Abreviatura Término

POT	Plan de Ordenamiento Territorial
DTS	Documento Técnico de Soporte
VIS	Vivienda de Interés Social
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
MISN	Macroproyectos de Interés Social Nacional
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
PND	Planes Nacionales de Desarrollo
PMD	Planes Municipales de Desarrollo
CPC	Constitución Política de Colombia
UAU	Unidades de Actuación Urbanística
PP	Plan Parcial
PMEC	Plan Maestro de Equipamientos Colectivos
UNIDS	Unidades Integrales de Desarrollo Social

# INTRODUCCIÓN

Habitar una vivienda y el lugar de emplazamiento (hábitat), son soportes fundamentales para la satisfacción de las necesidades de los seres humanos, donde “*el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos*” (Red-DESC, 1991). Una vivienda se considera *adecuada*, cuando es de *calidad* en aspectos como: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) *asequibilidad*; f) **lugar** y g) adecuación cultural, siendo relevante su localización “*en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales*” (Red-DESC, 1991).

Autores como Haramoto (1998), han demostrado que las relaciones de vivienda-entorno tienen una dependencia intrínseca, en donde la vivienda, es un satisfactor de las necesidades humanas, lo cual permite fijar ciertos niveles de calidad y condicionar la habitabilidad por efectos de las necesidades y motivaciones existenciales realizadas, como la alimentación, la salud, la educación, el saneamiento, la recreación y el esparcimiento (Sepúlveda Mellado, 1986, p. 15), lo que incide directamente en la noción de bienestar social como ese “*corte transversal sincrónico en un momento determinado de la urbanización y sistematización de los recursos sociales respecto a las necesidades en ese momento específico*” (Las Heras, 1979, p. 43), en el que las necesidades, como término particular, son el estado de carencia de los medios para satisfacer las aspiraciones humanas, pero las *necesidades sociales*, son las que atienden en mayor o menor grado de extensión a la sociedad, mediante los recursos que corresponden a todos los medios humanos, materiales, técnicos, financieros e institucionales, con uso y beneficio propiamente colectivo, a través de servicios sociales para la comunidad (ej. equipamientos que garantizan la convivencia) y servicios sociales por área de necesidad (ej. equipamientos salud, educación, cultura y deporte) (Las Heras, 1979, pp. 154-158).

La palabra vivienda, engloba los aspectos anteriormente indicados, conteniendo así, importantes relaciones entre los elementos que intervienen en ella, como el espacio, los actores, sus actividades y sus logros, por lo que no sólo se refiere a un producto de consumo manufacturado en serie (Turner, 1977). Es aquí donde los equipamientos colectivos, cumplen un papel fundamental como espacios y construcciones de uso público

o privado en la cobertura de necesidades sociales en servicios de salud, educación, recreación y deporte, cultura, servicios administrativos del Estado, abastecimiento, seguridad y defensa (Mayorga Henao, 2017), convirtiéndose en estructuras ineludibles para el funcionamiento de cualquier sociedad, comúnmente asociadas por las personas con un sentimiento de conformidad, tranquilidad y aceptación con el lugar donde viven, a través de las cuales compensan sus requerimientos fisiológicos y psicológicos en el presente y en el futuro próximo (Blanco & Diaz, 2005).

La configuración urbanística y volumétrica de los proyectos de vivienda de interés social y prioritario en Colombia, hoy por hoy, se enmarca prácticamente en el control de mercado inmobiliario y sus principios de factibilidad técnica y financiera; son proyectos llevados a cabo principalmente por actores privados, con la aprobación de los proyectos por parte de las instituciones públicas, en terrenos aún sin desarrollar, localizados comúnmente en áreas periurbanas (suelos de expansión con vocación agrícola necesarios para lograr insertar un alto volumen de viviendas) (Tarchópulos Sierra, 2003). Esta forma de producción de vivienda, pone en riesgo la habitabilidad, ya que como señala Samper et al (2012, pp. 280-281), tanto la acción de habitar, como el lugar donde se habita y se implanta la unidad habitacional, deben tratarse de manera integral y no ser hechos aislados. Así, al no desarrollar equipamientos e infraestructura de soporte social o concebir estos de forma parcial, los desarrollos de vivienda de interés social y prioritaria, están generando dificultades en acceso a *“opciones de empleo, servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales”* (Red-DESC, 1991).

Ante las circunstancias expuestas, surgen cuestionamientos acerca de las infraestructuras dotacionales para el funcionamiento de la vivienda, principalmente en las ciudades con gran dinamismo demográfico. Tal es el caso de Soacha, municipio donde se ha construido más de 50.000 viviendas en los últimos veinte años, cifra que no es proporcional en materia de dotacionales y espacio público. Con base en lo indicado, la investigación que se expone a lo largo de este documento es relevante, ya que demuestra como las transformaciones urbanas propiciadas por la masiva construcción habitacional y la falta de planeación de edificación de equipamientos colectivos acordes a la construcción de vivienda, impactan negativamente el Bienestar Social, generando una actualidad urbana con efectos contrarios a varios de los principios del desarrollo y ordenamiento territorial, en donde no hay una

adecuada localización de infraestructuras y servicios urbanos básicos, que garanticen relaciones funcionales en los asentamientos de vivienda.

La pregunta de investigación que enmarca la problemática abordada es: ¿Qué incidencia tienen los equipamientos colectivos urbanos en el bienestar social de los habitantes en los megaproyectos de vivienda de interés social y prioritaria?, cuestionamiento que se aborda mediante un estudio de caso, que corresponde al megaproyecto de vivienda “*HOGARES SOACHA*”, compuesto por dos planes parciales gestionados con el nombre de *Las Huertas* y *Las Vegas*, y cuya extensión en área bruta es de 106,42 hectáreas (*Las Huertas*) y 60,78 hectáreas (*Las Vegas*) para un total de 167,2 hectáreas, con un planteamiento general que concibe una oferta de 28.166 unidades de vivienda para 121.114 habitantes según proyecciones a 2026<sup>1</sup>. La hipótesis general del presente trabajo, establece que la construcción masiva de vivienda de bajo costo, sin un adecuado proceso de planeación en la construcción de los equipamientos colectivos, como soportes urbanos de las unidades habitacionales construidas, deteriora los niveles de satisfacción de las necesidades sociales, afectando por ende el estado de bienestar social y la calidad de vida.

El enfoque metodológico aplicado en esta investigación es cuantitativo; en los capítulos dos a cuatro, se utiliza como técnica, el análisis de documentos teóricos e institucionales. En el primer acápite, se elabora un marco conceptual, que tiene al final de la sección como producto, un mapa mental en el que se presenta a las Necesidades Sociales, como el elemento que interrelaciona los términos principales de esta investigación: Equipamientos Colectivos, Bienestar Social, Vivienda digna y adecuada; subsiguientemente, en el marco legal, se resaltan las transformaciones en la legislación colombiana relacionadas con la vivienda de bajo costo y la gestión de equipamientos colectivos y espacio público, desde la Ley 9 de 1989, presentando como producto una línea de tiempo con su descripción respectiva. Posteriormente, a través de la exploración de documentos visuales, de contexto, demográficos y geográficos, se elabora una reseña del municipio de Soacha y el estudio de caso, haciendo énfasis en los conceptos clave de la investigación, así como en las políticas sociales y urbanas, llevadas a cabo desde el 2000 en materia de megaproyectos de vivienda, y la generación de infraestructura colectiva y espacio público, estudiando su

---

<sup>1</sup> Tomado de: Informe de gestión periodo 2017, plan de desarrollo 2016 – 2019 “Juntos Formando Ciudad” Alcaldía Municipal de Soacha. pg. 58.

correspondencia, con los programas relacionados con el Bienestar Social, indicados en los Planes Municipales de Desarrollo de las alcaldías de Soacha (2001-2021). Con base en la implantación urbanística de la urbanización “*Hogares Soacha*” y los documentos cartográficos recolectados, en el capítulo cinco, se efectúan mediciones de proximidad y accesibilidad física de los equipamientos y espacio de ocio/recreación a los conjuntos de vivienda del megaproyecto caso de estudio, y se obtiene un indicador de zonas verdes por habitante, resultados que se representan en mapas. En el capítulo seis, se describen las respuestas obtenidas de la aplicación de una encuesta diseñada específicamente para este trabajo final de maestría, aplicada de forma presencial y virtual entre marzo y junio de 2021, cuyo producto se presenta por medio de gráficas. Al final de cada sección, se incluyen reflexiones, y en las conclusiones finales, se consignan con base en los resultados encontrados, propuestas para una participación más sostenible de los actores en el desarrollo de la vivienda social y sus soportes urbanos.

Los resultados obtenidos en esta investigación permiten concluir, en términos de análisis espacial (proximidad y accesibilidad) que, existe incidencia de los equipamientos colectivos en el bienestar social, por cuenta de la ubicación de los equipamientos y su distribución frente a los multifamiliares y asentamientos existentes, aspecto que se relaciona con el tiempo y distancia de recorrido para llegar a estos; también se encontró que, en la aprobación de megaproyectos de vivienda por parte de las entidades, es importante que se examine la proyección de habitantes que podrá llegar a albergar, esto porque la aplicación de mínimos normativos, genera desbalances relacionados sobre todo con la cantidad de espacio público y de zonas verdes por habitante. En cuanto a la percepción, se observó mayoritariamente que los habitantes encuestados, no reconocen los dotacionales existentes y los servicios de estos espacios, presentando poco interés en referencia; otros, evidencian que sólo llegan a sus hogares para descansar, por lo que no tienen disponibilidad de utilizar estas infraestructuras. En cuanto a los que han usado los espacios, en especial los de ocio y recreación, consideran inseguro el espacio público, y argumentan que la calidad del espacio público y el mobiliario urbano de la urbanización, es deficitario en cantidad y calidad, lo cual se yuxtapone con la vandalización que ha deteriorado parte de los juegos infantiles, canecas y gimnasios al aire libre, poniendo en consideración, la cultura ciudadana y la identidad de las comunidades hacia su hábitat.

# 1.OBJETIVOS, ENFOQUE Y DISEÑO METODOLÓGICO

## 1.1 OBJETIVOS

### Objetivo General

Determinar la incidencia de los equipamientos colectivos urbanos en el bienestar social de los habitantes de los megaproyectos de vivienda de interés social y prioritaria a través del caso de estudio “Hogares Soacha”.

### Objetivos Específicos

1. Explicar la interrelación entre los términos de Bienestar Social, Equipamientos Colectivos y Megaproyectos de Vivienda, por medio de un marco conceptual y legal elaborado para esta investigación.
2. Estudiar las transformaciones urbanas en Soacha generadas como consecuencia de la construcción de los grandes proyectos de vivienda VIS y VIP, y como a través de estas se han determinado las características de los equipamientos colectivos en estas operaciones inmobiliarias, realizando un análisis espacio-temporal y documental del POT y los Planes Municipales de Desarrollo en el periodo 2000-2020.
3. Analizar los aspectos normativos y de implantación urbanística del megaproyecto de vivienda “Hogares Soacha” y los equipamientos construidos al interior de este a 2020, mediante un estudio de la planimetría y los documentos técnicos de los planes parciales que le componen.
4. Establecer la incidencia que tienen los equipamientos colectivos construidos en “Hogares Soacha” en el bienestar social de sus habitantes, por medio de la aplicación de indicadores de proximidad y accesibilidad geográfica desde estas infraestructuras a los conjuntos residenciales construidos y habitados hasta 2020 en el proyecto.
5. Evaluar la incidencia en la percepción de bienestar social de los habitantes de “Hogares Soacha” sobre los servicios que prestan las dotaciones colectivas del megaproyecto, su grado de uso, proximidad y accesibilidad, mediante una encuesta.

## 1.2 ENFOQUE Y DISEÑO METODOLÓGICO

El presente trabajo final de maestría tiene un **enfoque cuantitativo de investigación con diseño de corte transversal**. El desarrollo del trabajo, se llevó a cabo mediante tres (3) fases: 1. Se elaboró un plan de recolección de información el cual tuvo en cuenta dos aspectos, a. Definición de fuentes de información, ubicación y levantamiento, b. Sistematización información y análisis de datos recolectados, tendencias y estadísticas; 2. Se definió una muestra y el tamaño de la muestra a analizar. 3. Se efectuó la descripción de hallazgos y conclusiones.

### FASE 1: PLAN DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.

#### a. Definición de fuentes de información, ubicación y levantamiento

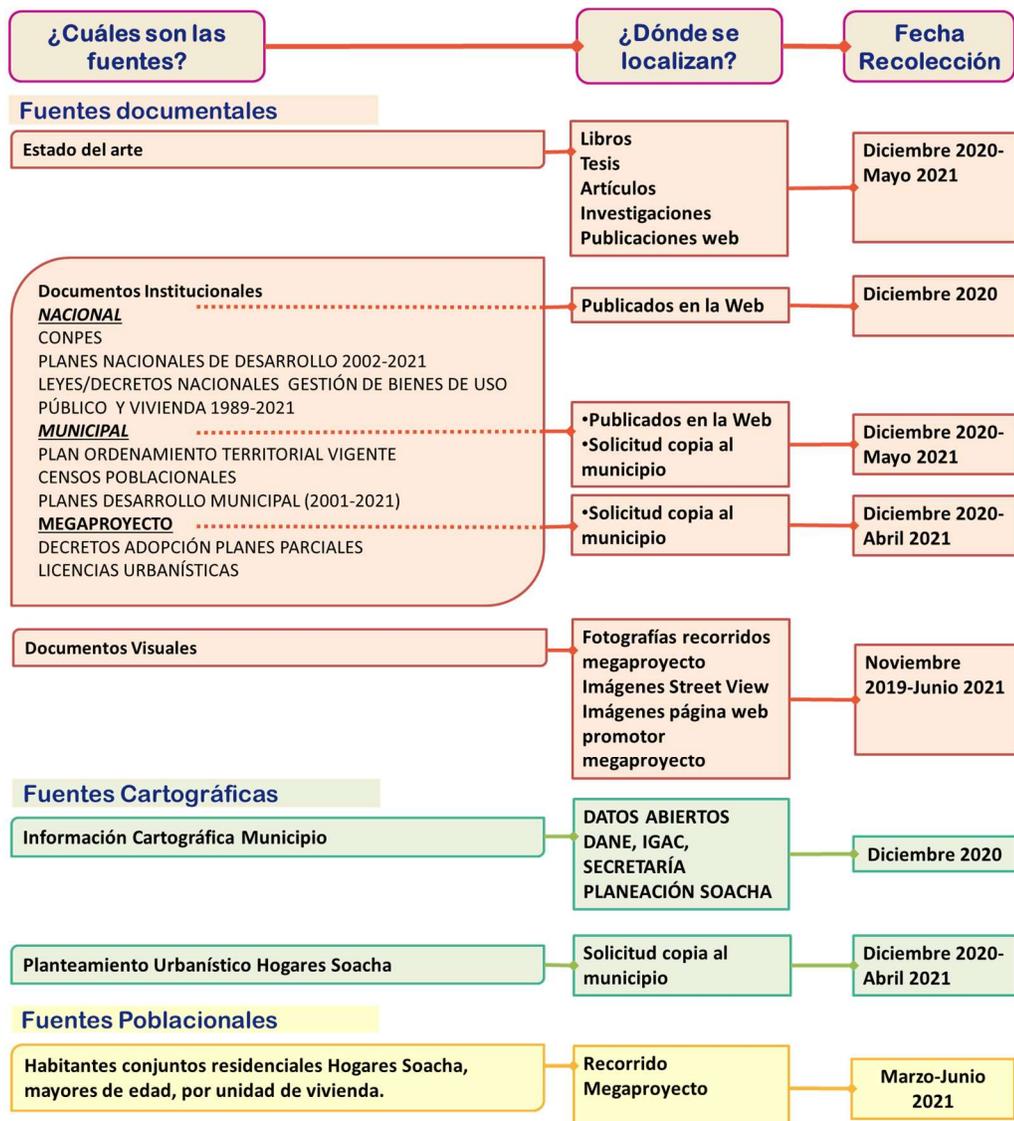


Figura 1. Definición fuentes de información utilizadas en el estudio. Elaboración propia. 2021.

Las fuentes de información se establecieron con base el objetivo general y los objetivos específicos planteados en el trabajo. Durante el desarrollo del plan de recolección de datos, estas se clasificaron en documentales, cartográficas y poblacionales y se prepararon para desarrollar la investigación.

**Fuentes documentales:** correspondieron a libros, tesis, artículos, publicaciones web, documentos normativos, institucionales y visuales, que se ingresaron en un gestor de referencias bibliográficas, y se categorizaron por capítulo para su procesamiento mediante técnicas de análisis. Estas fuentes se utilizaron principalmente en el marco conceptual, el marco legal, en la descripción del contexto municipal y del estudio de caso, haciendo énfasis en los aspectos referidos a equipamientos colectivos, bienestar social y vivienda de interés social.

- **Marco Conceptual:** se examinaron los supuestos teóricos hallados, relacionados con los conceptos de equipamientos colectivos, bienestar social, vivienda digna y adecuada, accesibilidad-proximidad, y su reciprocidad con las necesidades sociales.
- **Marco Legal:** Se estudiaron fuentes documentales institucionales nacionales tales como leyes, decretos reglamentarios, CONPES y planes nacionales de desarrollo (2002-2021). El análisis normativo se estableció a partir de la Ley 9 de 1989 (ver capítulo 2, subsección marco legal), describiendo las principales regulaciones relacionadas con políticas de vivienda social, bienes de uso público y la planeación del territorio hasta 2021.
- **Contexto Municipal:** Se utilizaron fuentes documentales institucionales de orden municipal tales como el **Plan de Ordenamiento Territorial vigente (POT)** de Soacha, para determinar el fundamento de planeación de los grandes proyectos de vivienda que se ejecutaron en este municipio entre el 2000-2020 y su correlación con la construcción de equipamientos colectivos, así como para analizar las escalas de usos de suelo, la norma urbanística y el planeamiento general estipulado para el desarrollo del territorio. También se estudiaron los **Planes de Desarrollo Municipal de Soacha** en los periodos de las alcaldías de (2001-2019), para comprender la compatibilidad de los programas y proyectos propuestos versus lo ejecutado en materia de equipamientos colectivos y vivienda, y sus efectos en el Bienestar Social.

- Caso de estudio:** Se solicitó a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial -SPOT de Soacha, los decretos de adopción de los planes parciales que componen el megaproyecto seleccionado como caso de estudio, para comprender los aspectos claves de su aprobación, la normativa urbanística relacionada con cargas, cesiones tipo A y B, la densidad ejecutada en los desarrollos de vivienda y el modelo arquitectónico establecido en las unidades habitacionales.

**Fuentes cartográficas:** Para realizar la caracterización de los equipamientos en el megaproyecto y medir su accesibilidad geográfica y la proximidad con los conjuntos residenciales, se requirió la **Cartografía Municipal de Soacha**, la cual se descargó de bases de datos abiertos del IGAC, el DANE. También se obtuvo información catastral suministrada por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial -SPOT de Soacha. Así mismo, se gestionó la obtención del **planteamiento urbanístico de Hogares Soacha**, de acuerdo con petición realizada a planeación municipal.

**Fuentes poblacionales:** Para obtener la información de la percepción sobre el nivel de uso, proximidad, asequibilidad y satisfacción con los servicios de los equipamientos, se usó como fuente de información a los habitantes de los conjuntos residenciales que hacen parte del megaproyecto Hogares Soacha.

**b. Sistematización información, análisis de datos recolectados, tendencias y estadísticas.**

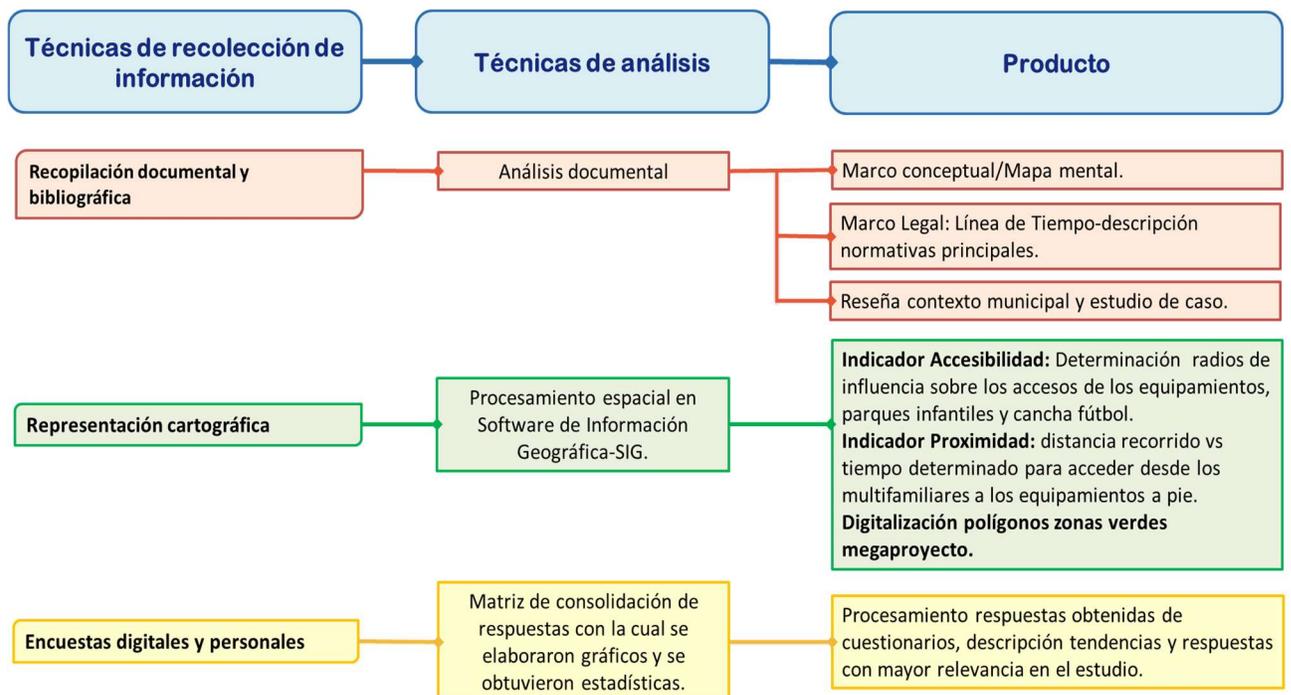


Figura 2. Estrategia recolección y análisis de fuentes. Elaboración propia. 2021.

Las fuentes de información usadas en los capítulos 2,3 y 4, se procesaron usando como técnica el análisis documental; en el capítulo dos, el producto obtenido en la subsección del marco conceptual corresponde a un mapa mental, el cual se elaboró con base en el estado del arte sobre las posturas y definiciones más representativas encontradas a nivel nacional e internacional de Equipamientos, Colectivos, Bienestar Social, Vivienda digna y adecuada, y Accesibilidad/Proximidad, determinando como elemento que los interrelaciona, el término de "*Necesidades Sociales*". En lo correspondiente al marco legal, con las fuentes documentales normativas e institucionales, se elaboró una línea de tiempo que se acompañó de una descripción de los periodos de tiempo establecidos para estudio. En el análisis del estudio de caso y el municipio analizado, se utilizaron fuentes documentales de contexto y documentos visuales, con las cuales caracterizó el municipio y el megaproyecto de vivienda, efectuando una reseña ligada a Equipamientos, Colectivos, Bienestar Social, Vivienda digna y adecuada.

En cuanto a la información cartográfica obtenida (IGAC-DANE), esta se procesó en un Software de Información Geográfica-SIG, y el producto de ello se representó en mapas. La planimetría del proyecto se georreferenció y para garantizar la integridad de los datos geográficos, se revisó la topología completa de las entidades poligonales, de líneas y de puntos de la información cartográfica obtenida. Efectuada la caracterización de los conjuntos residenciales, los equipamientos colectivos construidos y las zonas verdes y de recreación (ubicación, accesos, áreas), se procedió a realizar varios tipos de análisis espacial, aplicando indicadores de proximidad y accesibilidad física de los equipamientos a los conjuntos residenciales del planteamiento del proyecto (indicadores urbanísticos), obteniendo como producto áreas de influencia y estimación de tiempos de recorrido con desplazamiento a pie y distancias por medio de vías. En lo que correspondió a las zonas verdes, se digitalizaron los polígonos según la planimetría aportada del megaproyecto por parte de la SPOT de Soacha y lo construido en sitio a 2020; el producto obtenido en este caso concernió al cómputo de las áreas verdes y estimación en metros cuadrados por habitante. Finalmente se procedió a establecer la accesibilidad a parques infantiles y la cancha de fútbol, realizando buffers para obtener áreas de influencia.

En cuanto a las fuentes poblacionales, la técnica de recolección utilizada correspondió a **Encuestas**, las cuales se efectuaron mediante formulario digital publicado en línea, difundido por medio de una página creada en una red social, y cuestionarios efectuados de manera presencial, donde se abordaron los habitantes directamente en el megaproyecto

en los accesos de los conjuntos residenciales. El cuestionario se diseñó con preguntas cerradas y abiertas orientadas a evaluar la percepción de los habitantes con respecto a los servicios de educación, desarrollo social, cultura y recreación que se ofrecen en los dotacionales ubicados en Hogares Soacha. Se realizaron preguntas cerradas dicotómicas (SI/NO), de opción múltiple con única selección, y con escala de calificación, usando **Escalamiento de Likert** (Hernández Sampieri et al. 2014. p. 238) con las opciones 5=Muy satisfecho 4=Satisfecho 3=Indiferente 2=Insatisfecho 1=Muy insatisfecho; las respuestas obtenidas de este tipo de preguntas, se dispusieron en una matriz con la cual se elaboraron gráficas circulares y de barras. En cuanto a las preguntas abiertas, se construyeron nubes de palabras a través de la página web <https://www.nubedepalabras.es/>, con los registros obtenidos, encontrando así las de mayor frecuencia usada por los encuestados.



Figura 3. Imagen ejemplo Nube de Palabras Calidad de Vida.

Tomada de: <http://www.jalisco.comovamos.org/1250>

## **FASE 2: DEFINICIÓN MUESTRA Y TAMAÑO DE LA MUESTRA**

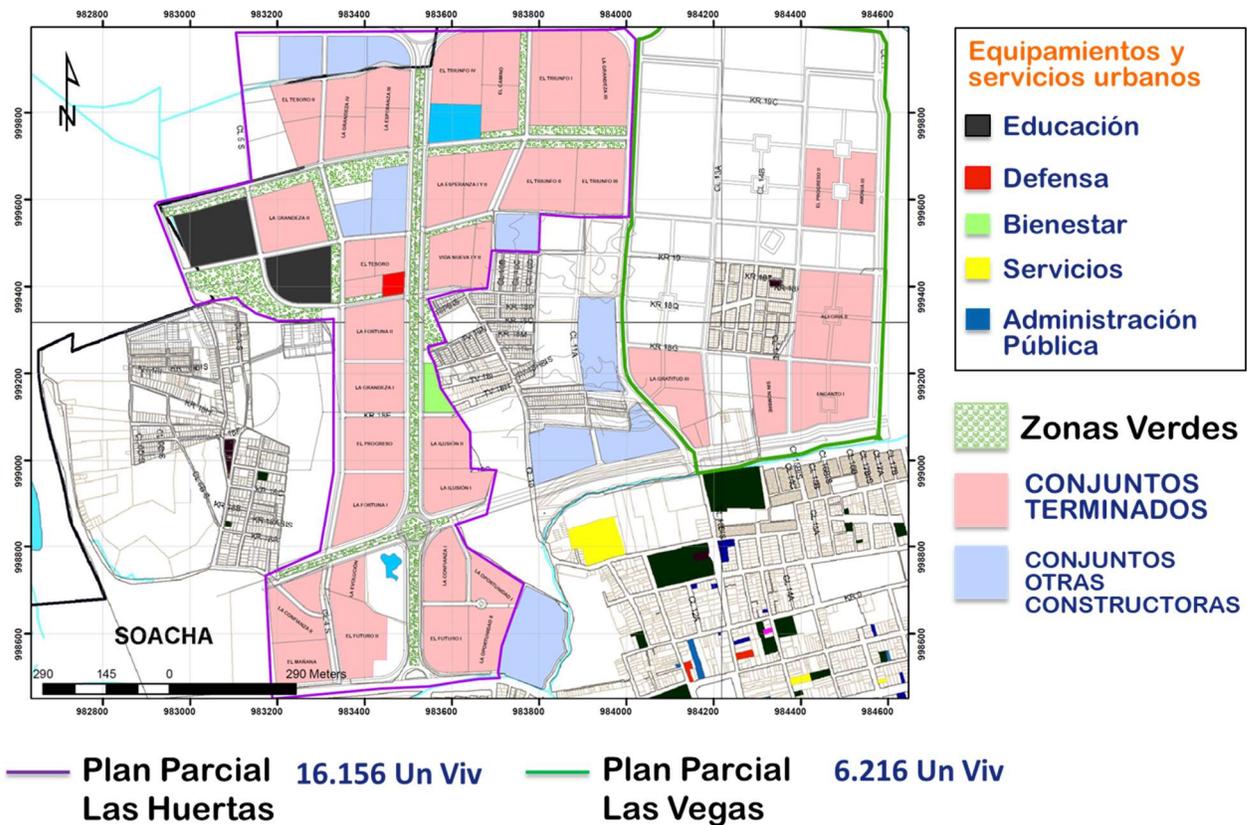
El caso de estudio seleccionado en este trabajo corresponde al megaproyecto de vivienda Hogares Soacha, urbanización seleccionada por la oferta de vivienda que a 2020, según la documentación obtenida, asciende a 22.372 unidades de vivienda, cubriendo un área bruta de intervención de 167,2 hectáreas, la segunda más grande después de Ciudad Verde. Este megaproyecto, está dividido en dos planes parciales, Las Huertas y Las Vegas. Las Huertas: 16.156 un viv, y Las Vegas: 6.216 un viv<sup>2</sup>. El paso a seguir, consistió en encontrar una muestra representativa del universo (estudio de caso) con una posibilidad de error, un

<sup>2</sup> Estimaciones realizadas con base en caracterización del megaproyecto realizado en el capítulo cuatro de este estudio.

nivel de confianza y de probabilidad. La muestra para elaborar las encuestas se determinó con base en el número de unidades residenciales totales del megaproyecto de vivienda, estableciendo un universo de 22.372 personas, dato que se ingresó en [www.netquest.com](http://www.netquest.com), con un porcentaje estimado del 50% de probabilidad de ser encuestados, un 5% error y 90% de confiabilidad, obteniendo así un total mínimo de personas a encuestar de 268, lo que significó en promedio encuestar a 10 personas por conjunto residencial terminado y habitado.

## DEFINICIÓN MUESTRA

### MEGAPROYECTO DE VIVIENDA ESTUDIO DE CASO: HOGARES SOACHA



Mapa 1. Definición de muestra para realización de encuestas en caso de estudio.

Elaboración propia. 2021, con base en capas cartográficas IGAC-DANE, digitalizadas y geo-procesadas en software de información geográfica.

**FASE 3: DESCRIPCIÓN DE HALLAZGOS Y CONCLUSIONES.**

Sistematizada la información y realizados los análisis correspondientes, el producto con las descripciones y los resultados, se dispuso en cada acápite indicado en la tabla de contenido, generando reflexiones al final. La medición de variables, se realizó sobre la base de los objetivos definidos; en los capítulos 2 a 4, el producto responde a un estudio de los documentos recolectados, de los cuales se extrajeron los contenidos acordes al desarrollo de esta investigación y las temáticas abordadas. En cuanto a los apartados cinco y seis, los resultados de la investigación presentan mayor tratamiento estadístico, tomando en cuenta que se utilizan magnitudes cuantificables. El producto resultante del procesamiento de toda la documentación obtenida, fue dispuesto en mapas mentales, gráficos, tablas y mapas, con el objetivo de visualizar con más facilidad los hallazgos.

## 2.MARCO CONCEPTUAL Y LEGAL

El acceso a la vivienda de bajo costo, se mide en Colombia a través del Déficit Habitacional<sup>3</sup>, indicador compuesto por el Déficit Cuantitativo y Cualitativo (DANE, 2018). Los registros obtenidos de la estimación del déficit de vivienda en Colombia durante la primera década y sus proyecciones hasta el 2015, señalaron que se generaría un aumento continuo del déficit cuantitativo urbano (Szalachman, 1999), momento desde el cual las políticas gubernamentales se empezaron a enfocar en la tenencia de vivienda (Restrepo, 2019). Como consecuencia de esto, los programas de gobierno en los planes de desarrollo dieron prioridad a la producción masiva de unidades de vivienda para satisfacer la demanda, propiciando de esta forma la aceleración del proceso de urbanización de varias de las ciudades colombianas, trayendo consigo que las administraciones gubernamentales de las urbes no pudieran reaccionar ni planear con anticipación la infraestructura dotacional y de recreación adecuada para la atención de los nuevos pobladores (Universidad Externado de Colombia & United Nations Population Fund, 2007), generando efectos en la salud física y mental de la población urbana<sup>4</sup>. Al orientar la atención del déficit de vivienda en términos de cantidad, se legitimó el descenso en la calidad urbanística y arquitectónica de esta (Tarchópulos Sierra, 2003), incidiendo así en el *Bienestar Social* de la población colombiana, dimensión asociada a los desequilibrios que se producen en las situaciones fácticas de la vida de un ser humano relacionados con la salud, la escolarización, la seguridad y el ocio, aspectos que hacen parte de la cotidianidad de una comunidad, en donde el hogar es el demandante principal de estos servicios que se satisfacen principalmente con equipamientos y programas sociales (Las Heras, 1979).

---

<sup>3</sup> Inicialmente llamado *Déficit de Vivienda*, se empezó a aplicar desde 1994 en el País de acuerdo con (Szalachman, 1999).

<sup>4</sup> La falta de espacios adecuados para caminar, montar en bicicleta, hacer deporte, jugar y realizar actividades de ocio, formarse académicamente, prevenir y tratar enfermedades, incide en la salud y el bienestar de los habitantes de las ciudades (Universidad de Copenhague, Politécnica de Madrid y Coimbra, 2021).

Este capítulo se divide en dos marcos principales, conceptual y legal. En el marco conceptual se establece un discernimiento de los tres elementos que forjan este trabajo, y para ello se parte con un primer concepto que corresponde a los Equipamientos Colectivos, aquellos elementos estructurantes y principales satisfactores de las necesidades sociales. Posteriormente se indican los aspectos relevantes del concepto de Bienestar Social como el componente que incide en las condiciones de una colectividad y su calidad de vida. Consecutivamente, se realiza una referencia en la vivienda digna y adecuada, y finalmente se da una breve descripción de las variables que se han utilizado en diferentes estudios para medir las interacciones entre la vivienda, el bienestar social y los equipamientos, tales como la accesibilidad y la proximidad, desde los cuales se busca establecer un punto de partida para estudiar la correlación entre los tres términos base del marco conceptual.

Dentro del marco legal, se hace una exposición de las principales transformaciones normativas en Colombia a partir de 1989, tomando en cuenta que, a partir de este año, la legislación presenta importantes disposiciones en lo que respecta a la vivienda de interés social, los bienes de uso público y el bienestar social; de esta manera, sobre una línea temporal, se identifican las principales leyes y decretos, estableciendo la relación e incidencia entre la normativa y la actual realidad urbana en las ciudades con referencia al desarrollo territorial.

## 2.1 MARCO CONCEPTUAL

### 2.1.1 Los Equipamientos Colectivos

Los **equipamientos** son infraestructuras de **dotación colectiva** que garantizan servicios de soporte para cubrir necesidades sociales asociadas a la educación, el esparcimiento, la salud y la cultura (Las Heras, 1979). El término "*Dotación*", inmerso en su definición, hace referencia a la acción de "*proveer, poner en una cosa algo que la mejora*" (Hernández Aja, 2000, p. 88), una derivación del francés "equipement" planteada por parte del Estado Francés para referirse a las intervenciones en el espacio urbano motivadas por la ausencia de escuelas, clínicas, zonas verdes que, "*en los barrios de reciente construcción daba origen a frecuentes conflictos sociales por parte de los habitantes de dichos barrios*" (Maldonado, 1979, p. 10).

Según Hernández Aja, Equipamiento es *“la acción de proveer a alguien o a algo de las cosas necesarias”* (2000, p. 88), en el que lo *“colectivo”* implica la relación de pertenencia a un grupo de personas, algo que es compartido por miembros de un mismo grupo o relativo a un conjunto de personas que tienen intereses comunes.

Los equipamientos son además atributos que en la escala de ciudad, a nivel barrial y de la unidad de vivienda generan importantes relaciones con el hábitat (Haramoto,1998) y producen impactos sociales relevantes que contribuyen de forma directa al bienestar social, transformando el territorio de una manera positiva o negativa (Franco & Zabala, 2017). Tipológicamente, los equipamientos presentan variadas clasificaciones según su enfoque, estos pueden ser por su escala (metropolitana, urbana, zonal, vecinal), por su condición de implantación (uso específico, multiservicio), por su carácter (público/privado), por el grupo etario o social al que van dirigidos (infantil, adulto mayor, juventudes, mujeres), por las necesidades sociales que atienden (salud, educación, desarrollo social).

Según Martínez Cruz (2017, p. 43), las necesidades sociales también pueden ser consideradas como *“riesgos sociales”*, los cuales presentan características que deben estar presentes para subsanarlos en dimensiones del bienestar como la Educación, Salud, Cultura, Recreación y Deporte, aspectos que de una u otra forma tienen relación con los recursos físicos o medios espaciales que se deben disponer para satisfacer las necesidades (ver tabla 1).

De acuerdo con lo expuesto por Las Heras(1979); Aja (2000),(1998); Martínez Cruz (2017), los equipamientos colectivos, se pueden definir como aquellos espacios en los que se brinda una prestación de un servicio esencial que se relaciona con las necesidades sociales de subsistencia, protección, educación, conocimiento, participación y ocio, convirtiéndolos en articuladores de la construcción del hábitat social, que promueven la identidad de las personas del espacio donde residen con las diferentes escalas de la ciudad.

<b>Área o dimensión del bienestar</b>	<b>Características que deben estar presentes para evitar riesgos sociales</b>
Vivienda	Poseer un techo donde vivir
	Tener la capacidad económica para pagar la vivienda
	Vivienda en buen estado de mantenimiento
Maternidad-Paternidad	Tener conocimiento sobre cuidado y nutrición de la madre durante el embarazo
	Tener conocimiento sobre cuidado y nutrición del niño o niña
	Disponer de tiempo y/o persona para cuidar al infante
Educación	Recibir una educación de calidad y que garantice la igualdad de oportunidades
	Ausencia de deserción escolar en la familia
	Ausencia de drogas en la escuela
	Cuidado de los niños/as y adolescentes a la hora de salir de clase y hasta que los padres terminen de trabajar
	Disponer de recursos para sufragar estudios universitarios
Salud	Disponer de cobertura médica universal
	Disponer de recursos económicos para afrontar copagos y deducibles en hospitales, especialistas y/o medicamentos
	Poder cuidar al miembro de la familia que se encuentra enfermo
	De no estar cubierto por el plan de salud público, tener recursos para pagar un seguro sanitario privado
Vejez	Tener derecho a una pensión de jubilación
	Disponer de una persona que atienda a personas de edad avanzada en la familia
	Tener capacidad de movilidad para visita a médicos, supermercados, lugares de ocio, entre otros

Tabla 1. Áreas de bienestar versus riesgos sociales. Martínez Cruz 2017, p. 43.

### 2.1.2 El Bienestar Social

Este concepto tiene un trasfondo importante que data históricamente del *Estado de Bienestar*<sup>5</sup>, el cual hasta la década de los setenta, se relacionaba con el modo en que el espacio generaba rentas coadyuvando a los intereses económicos en la reproducción del capital, siendo el *Bienestar*, parte de la producción de medios de consumo colectivo y no *“más que una clase de salario en especie, caracterizado por ser un gasto indispensable para transformar el resto de capital variable en salario”* (Lojkin, 1979, como se citó en Garza, 1980, p. 156). El término visto desde su aporte a las rentas urbanas, empieza a tomar distancia de este precepto utilitarista y a hacer parte del concepto de necesidad desde los años ochenta (Levi y Anderson, 1980), como una medida compuesta de bienestar *físico, mental y social*, acorde a como esta es percibida por cada individuo y cada grupo con respecto al nivel de educación, salud y empleo para las personas, siendo reconsiderado su papel y reformulada su función en la que *“ni la sociedad opulenta y consumista significa calidad de vida, ni el bienestar material y económico coincide con el bienestar subjetivo, ni la satisfacción con la vida y el sentimiento de felicidad”* (Jiménez & Gómez, 1996) (Negrilla fuera de texto), derivando así su relación con la calidad de vida urbana como *la concreción de un constructo social* en la pirámide de calidad de vida, conformado por tres dimensiones :1. Calidad ambiental 2. Bienestar, y 3. Identidad (Hernández Aja, 2009).

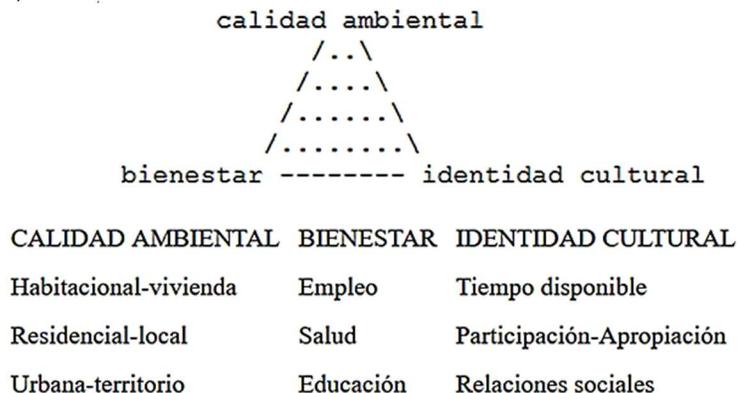


Ilustración 1. Bienestar Social como elemento de la calidad de Vida. (Hernández Aja et al., 1997)

<sup>5</sup> El concepto del Estado de Bienestar surge principalmente en Europa y Países desarrollados de Occidente; entre 1930 y 1970, mantiene una función relacionada con los modos de producción capitalista (Adelantado, 2000), donde el Bienestar era una consecuencia directa de la mejora en las condiciones materiales de vida de los ciudadanos y la distribución de sus ingresos (Farge Collazos, 2007, p. 45). No obstante, después de 1970 esta concepción se empieza a transformar por cuenta de las diferentes demandas sociales que empezaron a reclamar garantías en igualdad social y espacial, con exigencias enfocadas en materia de salud, educación y servicios sociales (Ibídem, pág. 46).

Así, la pirámide de calidad de vida desarrollada por Hernández Aja et al., 1997 (Ilustración 1), considera en cada dimensión tres elementos básicos, los cuales forjan paralelamente relaciones intermedias con los elementos internos de cada dimensión, generando una matriz con posibilidades a tener en cuenta en la consolidación de programas sociales orientados a satisfacer las necesidades sociales.

Los parámetros para establecer el grado de bienestar social *“no sólo están dados por las condiciones objetivas definidas a través de las necesidades básicas, sino también y esencialmente por la percepción que tiene la comunidad y los individuos de lo que es bueno para sí mismo”* (subrayado fuera de texto) (Margarit, 2003).

Esta concepción, permite introducir otras nociones derivadas del bienestar social como lo son la justicia, la equidad social, la gobernanza y el desarrollo económico, así como los efectos que estas variables tienen sobre la libertad de los individuos, en donde el *bienestar social* aporta a la calidad de vida reduciendo las desigualdades sociales *“a través de la provisión de prestaciones básicas”* (Secchi, 2013). Es en el contexto *“espacial-temporal”* de la ciudad y sus escalas en el *bienestar colectivo*, las necesidades, el nivel de vida, el estándar de vida, la equidad, el estilo de vida, el ambiente, el hábitat humano y el confort, que se comprenden las dimensiones fundamentales de la calidad de vida urbana, determinando el grado de equidad espacial y actuando en consecuencia (Discoli et al., 2013).

Así, el bienestar social es relacionado con las necesidades sociales porque su función cumple un objetivo colectivo y comprende la percepción que tienen las personas en referencia a su *satisfacción y confort* con respecto a las características del entorno en su hábitat y los servicios que este le proporciona para el cumplimiento de sus requerimientos de desarrollo físico, económico, cognitivo y emocional (Anderson et al., 2017). Su función es relevante en lo que respecta al derecho universal de todas las personas a recibir estas prestaciones en donde los Servicios Sociales (United Nations Organization, 1948)<sup>6</sup>,

---

<sup>6</sup> “Artículo 25. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. La maternidad y la infancia tienen derecho a cuidados y asistencia especiales. Todos los niños, nacidos de matrimonio o fuera de matrimonio, tienen derecho a igual protección social”.

apuntan a dos dimensiones de las necesidades, el de la generalidad del ciudadano (servicios sociales comunitarios) y la que apunta a una carencia específica (servicios sociales especializados) (Las Heras, 1979).

Estas dimensiones permiten comprender el concepto de Bienestar social en lo que respecta a las coberturas sociales que atiende, a su medio de intervención o instrumento de satisfacción de la necesidad y su interconexión entre los recursos que se utilizan para ello (servicios sociales) (Ver tabla 2), dentro de los cuales se hallan dispuestos para tal fin los equipamientos colectivos. Esto permite afirmar que, el Bienestar Social mantiene una estrecha relación con los espacios urbanos de calidad y los equipamientos, ya que su interacción con la comunidad y con la planificación es legítima, configurando la base de toda democracia y su función social en términos de igualdad social y vida digna, interactuando con factores como la promoción de la salud social y psicológica en las comunidades modernas, tal y como lo sostiene Mehta (2007), quien indica que los buenos espacios urbanos, deben tener la capacidad de apoyar y promover la vida pública y comunal, aspecto que entre el hogar y el entorno en que se hallan dispuestos estos elementos, es relevante en el bienestar.

La tabla 2, a continuación, permite identificar el papel del Bienestar Social en los aspectos de orden sectorial como el desarrollo urbano, la salud, la educación y los asuntos de familia, en donde se evidencian las dimensiones esbozadas referentes al orden comunitario y por área de necesidad que se establecen en España de acuerdo con los lineamientos indicados en la política social de este Estado (Las Heras, 1979). La clasificación que se establece allí, considera una división objetiva en función de la estructura de la sociedad en dos grandes apartados, servicios sociales para la comunidad<sup>7</sup> y servicios sociales por área de necesidad<sup>8</sup>. Esta categorización, representa un precedente internacional relevante, con respecto a la obligación del Estado Social de Derecho en torno al compromiso que le atañe, brindar los servicios sociales para hacer efectivos los derechos fundamentales de los ciudadanos, así como para la satisfacción de las

---

<sup>7</sup> Aquellos cuya función facilita la convivencia ciudadana, destinados a individuos y grupos que pertenecen a una comunidad, donde se busca la igualdad de los derechos sociales mediante servicios, programas y proyectos de promoción social que son construidos dependiendo la carencia (Las Heras, 1979, p. 154-155).

<sup>8</sup> Aquellos espacios que atienden una necesidad determinada, siendo necesario que su función social se integre por cada necesidad macro identificada y así mismo, se conecten con los servicios para la comunidad. (Las Heras, 1979, p. 156-158).

necesidades sociales, punto de partida importante para fijar garantías de equidad a la sociedad (Ibid, p.144-145).

<b>SERVICIOS SOCIALES</b>	
<b>I. COMUNIDAD</b>	<b>II. ÁREA DE NECESIDAD</b>
<b><u>CONVIVENCIA CIUDADANA</u></b>	<b><u>SANIDAD</u></b>
Jardines de Infancia	Hospitales y clínicas
Servicios de protección maternal e infantil	Ambulatorios
Servicios de protección integral a la infancia	Inst. Sanidad y salud pública
Servicios para la adopción	Servicios psiquiátricos
Hogares Funcionales	Hospitales de enfermedades del tórax
Clubs juveniles	Centros logopédicos
Escuela de alfabetización de adultos	Centros geriátricos
Escuela de promoción social	Centros oncológicos
Centros de promoción de la mujer	Centros de crónicos
Centros planificación y orientación familiar	Centro diagnóstico precoz
Social terapia familiar	Centros medicina preventiva
Clubs y hogares de ancianos	Centros seguridad e higiene
Residencias para ancianos	Medicina social escolar
Servicio de asistencia a domicilio	
Comedores sociales	<b><u>EDUCACIÓN</u></b>
Centros sociales y culturales	Educación para la primera infancia
Viviendas Sociales	Preescolares
Centros discapacitados físicos	Colegios E.G.B
Centros discapacitados síquicos	Centros educación especial
Servicios minorías sociales	Centro enseñanzas medias
Servicio emigrantes	Gabinetes psicopedagógicos
Servicios para toxicomanos	Gabinetes orientación profesional
Servicios prevención delincuencia	Centros de formación profesional
Servicios personas privadas libertad	Colegios rurales
Centros reinserción social	
Servicios albergues para desplazados	<b><u>DEPORTE</u></b>
Servicios minorías étnicas	Polideportivos
	Campos de fútbol
	Piscinas
	Frontones
	Gimnasios
	<b><u>CULTURA</u></b>
	Bibliotecas
	Ateneos
	Salas concierto
	Conservatorios de música
	Salas exposiciones
	Teatros
	Bandas de música
	Masas Corales
	Bailes regionales

Tabla 2. Cuadro de servicios sociales. (Las Heras, 1979, p. 150-151)

### 2.1.3 Vivienda digna y adecuada: el derecho a la ciudad.

La ciudad, es un nodo de funciones estrechas donde la vida urbana es una construcción colectiva más que un cumulo de elementos horizontales y verticales artificiales en los que se ha dispuesto el hábitat humano como una función intrínseca de la acción de habitar (Lefebvre, 1969); el habitar es una condición humana basada en la relación de apropiación de las personas con el lugar donde residen, en el que el hábitat, se constituye en la forma social de ocupar y desarrollar los espacios (Lefebvre, 1978). La acción de habitar y el espacio delimitado como hábitat, tienen una función clave enmarcada en el “*derecho a la ciudad*”, como elementos que se convierten en factores de soporte de los derechos humanos para la satisfacción de las necesidades, estableciendo el fundamento de la “*vivienda digna y adecuada*” en la que “*el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto*”<sup>9</sup> (Red-DESC, 1991).

Para que una vivienda sea **adecuada**, deberá ser de calidad en aspectos como: a. Seguridad jurídica de la tenencia; b. disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c. Gastos soportables; d. Habitabilidad; e. Asequibilidad; f. Lugar y g. Adecuación cultural (Red-DESC, 1991). **Vivienda digna**, es una expresión del mismo proceso de su producción en el que interviene el valor de uso, así como los valores humanos y sociales en el alojamiento (Turner, 1977). Pero una vivienda es **adecuada**, cuando se inserta en un territorio equitativo espacialmente, con una mezcla de usos que facilita el funcionamiento de la ciudad como un organismo en términos de ocupación, movilidad, dotaciones, espacio público, zonas verdes e integración sociocultural (Borja & Martínez, 2001), donde los habitantes establecen una relación de mutua incidencia y pertenencia, generando formas particulares de cohabitar en correspondencia con el entorno, el medio biótico y socioeconómico (Hernández & Bernal, 2003).

Tomando en cuenta lo expresado por (Hernández & Bernal, 2003; Red-DESC, 1991; Turner, 1977), el concepto de **vivienda digna y adecuada**, parte de entender la vivienda con su valor intrínseco de *calidad de habitación* que entrega al ser humano esa capacidad

---

<sup>9</sup> El derecho a la vivienda y su cualidad de *digna y adecuada*, se determina en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Artículo 25, apartado 19) y el Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), Observación General N° 4 aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales el 13/12/91.

para resguardarse del ambiente externo, pero a su vez interactuar con este, lo que hace alusión a la eficiencia y eficacia funcional de estos espacios en relación con el barrio y la ciudad.

Así, una vivienda es digna y adecuada, entre tanto permita a las personas desarrollarse en su dimensión, física, cognitiva, social, cultural y económica, líneas de necesidades sociales que una vez satisfechas generan dignidad y confort y se reflejan en la calidad de la vivienda, convirtiéndose en un elemento que permite la conexión del hábitat con las actividades humanas del grupo familiar, con funciones de interacción social con los servicios, el trabajo y el entorno, donde la morfología y tipología de las viviendas, su caracterización volumétrica, los espacios de áreas comunes y recreativos, las infraestructura de movilidad y transporte, vías, servicios públicos, equipamientos colectivos, zonas verdes y el espacio público (A. Pérez, 2011), representan un diferencial importante en la percepción del hábitat.

No obstante, la adquisición de una vivienda, hoy en día se encuentra inmersa en intereses económicos principalmente por quienes la gestionan y desarrollan, motivo por el cual no es tan asequible como debería ser para la población de menores ingresos. En cuanto a las viviendas que se producen en serie, estas comienzan a contribuir al déficit habitacional cualitativo (Fique Pinto, 2005, p. 15), debido a las importantes deducciones que presentan en las áreas mínimas de las unidades habitacionales, zonas de cesión, espacio público y equipamientos (Tarchópulos Sierra, 2003), aspectos que inciden en la percepción social de la calidad habitacional. Es por ello que se indica que la vivienda social en Colombia, ha venido presentando un proceso de deterioro en la forma como esta y su entorno se configuran en términos de calidad ambiental, calidad de vida urbana y calidad arquitectónica de estos desarrollos en relación con la ciudad, mostrando ausencia de procesos sociales amplios e incluyentes en la toma de las decisiones públicas del hábitat.

#### **2.1.4 Accesibilidad y proximidad**

La accesibilidad a los equipamientos desde la óptica del urbanismo, se puede comprender como la distribución que presentan las unidades objeto de estudio que se definan según sea el caso (en este estudio corresponden a los equipamientos) y su patrón de localización frente a la población tipo (zonas residenciales) que hace uso de ellos para evaluar el nivel de equidad espacial en su ubicación, así como su cantidad (Boccolini, 2020). En cuanto a

la proximidad, el término hace referencia a la medición de cercanía que presentan los habitantes en una región hacia los dotacionales u otros servicios urbanos, que se localizan en el área de influencia de un sector determinado (Ortega Montequín, 2019).

Existen diferentes estudios en los que se presentan varios enfoques para evaluar la cobertura de los servicios sociales en una comunidad que utilizan variables como la accesibilidad y la proximidad, en las que usualmente se mide la distancia entre un punto origen (unidad de estudio) y un punto final (equipamiento u infraestructura) (Buzai & Baxendale, 2015) y se analizan los efectos de costo-distancia en los puntos objeto de estudio (Ortega Montequín, 2019).

El objetivo de determinar la proximidad y accesibilidad desde un sector residencial a un equipamiento, es encontrar aquellas disfunciones que se pueden presentar en la cobertura espacial de diferentes tipos de equipamientos e infraestructuras de salud, centros escolares, zonas verdes, espacio público, entre otros, y los efectos que pueden producir en el bienestar de las comunidades (objetivo específico de este trabajo). Cabe la oportunidad de indicar que los análisis espaciales encontrados por ser de orden geográfico, pueden no reflejar necesariamente déficit de equipamientos en términos de superficie/habitantes, lo que puede llegar a evidenciar vacíos, ya que por ubicación puede presentar accesibilidad y proximidad, pero ello no quiere decir que los servicios urbanos objeto de estudio presenten cobertura real en varias áreas así presenten cercanía (Ortega Montequín, 2019) (ver ilustración 2); es por ello que la opinión del habitante, representa una variable relevante en el análisis de cobertura de los dotacionales para determinar preferencias, experiencias y modos de habitar en la distribución de los servicios urbanos, de tal forma que se puedan levantar propuestas de intervención de los espacios urbanos para enriquecer y mejorar lo existente, así como optimizar el proceso de planificación de intervenciones futuras en la ciudad (Cáceres & Ahumada, 2020).

Entre los referentes de medición de las relaciones entre el entorno y la vivienda, se hallan estudios que utilizan factores basados principalmente en los fenómenos espaciales por medio de indicadores, así como investigaciones en los cuales se ha estudiado la relación entre la vivienda y los equipamientos por medio de la localización de las viviendas y la accesibilidad de la población a las áreas de oferta de empleo, tiempos y costos de movilidad (Moreno, 2017). También se dispone de monografías, con ejemplos de medición del nivel de accesibilidad geográfica a los equipamientos en correspondencia con la

cobertura (López Murcia, 2012) (Boccolini, 2020), los cuales representan un punto de partida importante como apoyo para la construcción de indicadores de proximidad y accesibilidad espacial a los servicios de los equipamientos de salud, bienestar, educación y recreación.

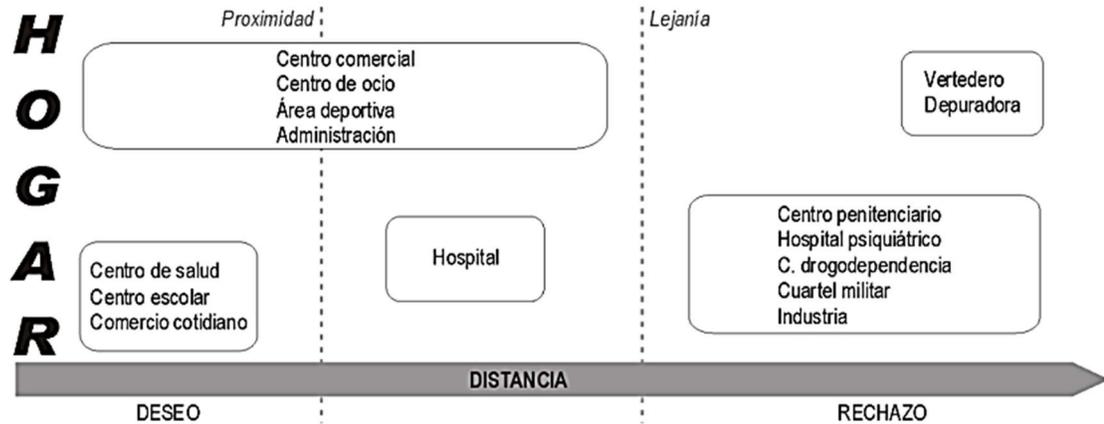


Ilustración 2. Deseo y rechazo de servicios cerca de la vivienda. Tomado de (Ortega Montequín, 2019, pg.5).

Otras investigaciones académicas han tomado como base la articulación entre variables geográficas, sociales, económicas y culturales que afectan la vivienda, usando correlaciones por medio del uso del índice de déficit habitacional y el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas -NBI- (Cabello et al., 2016) (Leva, 2005) y (Hernández Aja, 2009), y también existen referencias de indicadores de evaluación de calidad habitacional desde la relación de la vivienda con la ciudad y el contexto inmediato, en conjunto con la configuración urbanística del proyecto, las características arquitectónicas y técnico-constructivas de la unidad de vivienda (Observatorio de Vivienda Universidad de Los Andes, 2020), y estudios de la percepción de las personas en referencia a los equipamientos colectivos y servicios urbanos sobre la escala macro de ciudad (Cabello et al., 2016). En términos generales se observa en común en los estudios consultados, el uso de variables espaciales, las cuales permiten obtener un contexto de las localizaciones de las infraestructuras dotacionales, así como los elementos de espacio público que son relevantes para el bienestar de las personas y su relación de costo-distancia. No obstante, la percepción de las personas sobre las infraestructuras de soporte y su relación con la vivienda, representan una oportunidad de complemento a los análisis espaciales, debido a que en los estudios consultados no se estudia esta variable, motivo por el cual, en este trabajo se integra la percepción del habitante a la aplicación de los indicadores espaciales de accesibilidad y proximidad.

# INTERACCIONES ENTRE EQUIPAMIENTOS, BIENESTAR SOCIAL Y VIVIENDA

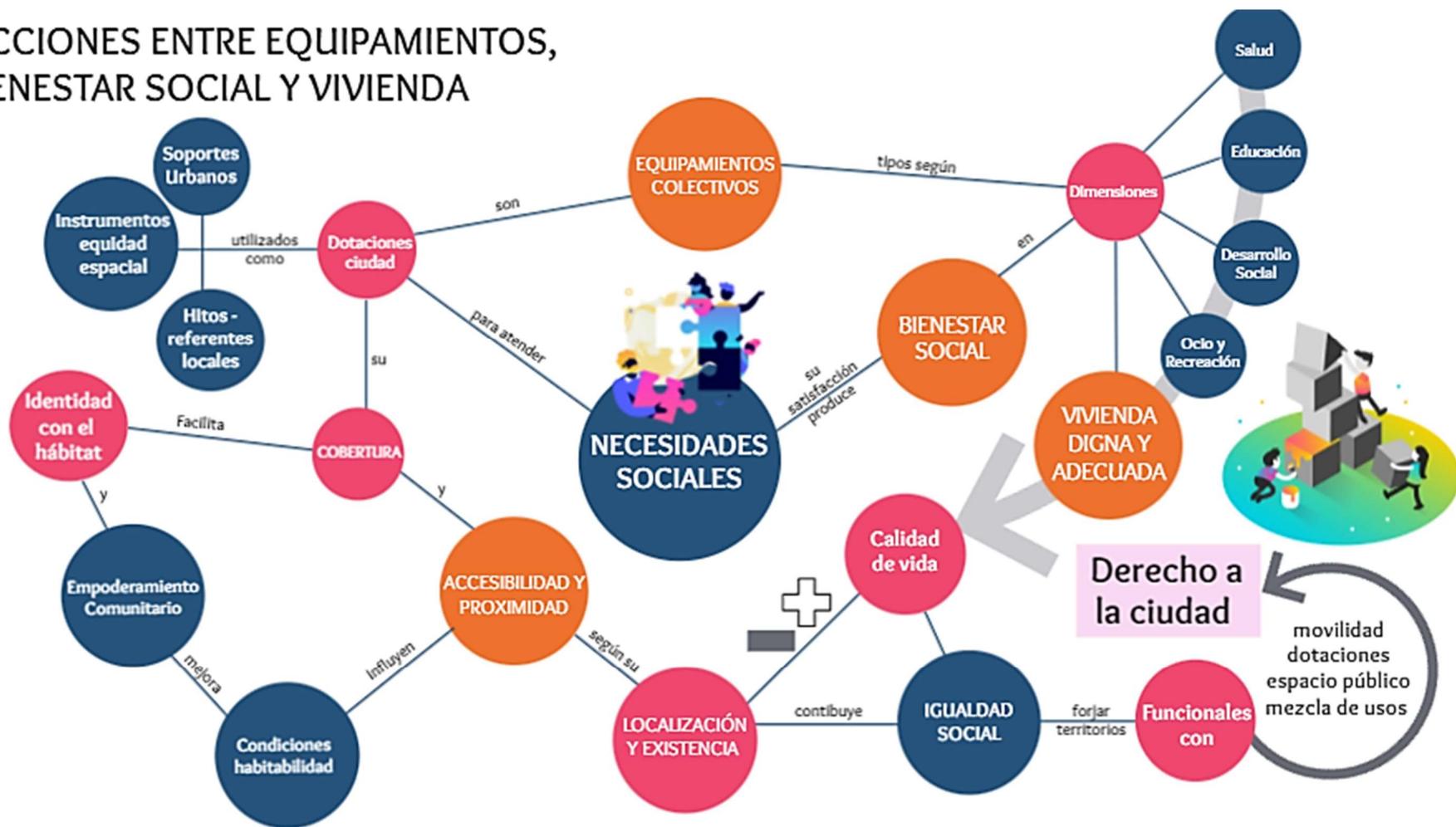


Ilustración 3. Mapa mental interacciones entre Bienestar Social, Vivienda y Equipamientos. Elaboración propia, 2022.

## 2.2 MARCO LEGAL

En este aparte, se realiza un análisis de la legislación colombiana a partir de la Ley 9 de 1989, tomando en cuenta que, las transformaciones normativas más relevantes en materia de gestión de bienes de uso público (equipamientos colectivos/espacio público) y vivienda de bajo costo, se empezaron a generar a partir de este suceso legislativo; para tal efecto, se establece una descripción de estas en una línea temporal (ver ilustración 4), desde 1989 hasta el año 2021.

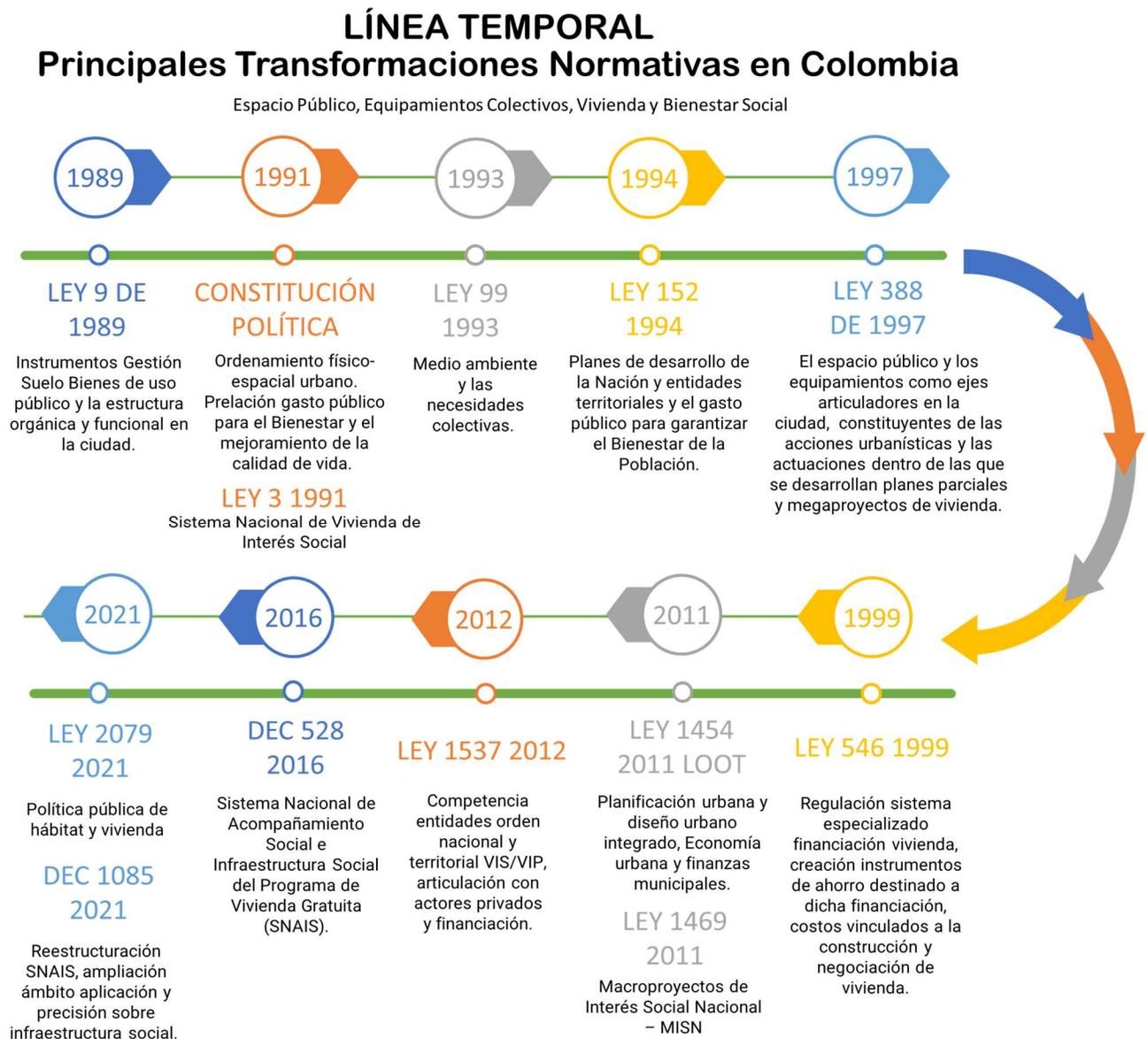


Ilustración 4. Línea tiempo principales transformaciones normativas en bienes de uso público, vivienda de interés social y bienestar social. Elaboración propia, 2021.

### 2.2.1 La ciudad y los sistemas estructurantes

La Ley 9 de 1989, conocida como la Ley de Reforma Urbana, representa el inicio de unos años noventa con importantes cambios en referencia al ordenamiento territorial. Esta Ley, recopila algunos de los antecedentes normativos anteriores<sup>10</sup>, en los que el espacio público, además de componer los elementos arquitectónicos y naturales destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas (Ley 9, 1989 Art. 5), se establece como mecanismo estructurante de las ciudades, para encaminar el desarrollo de los territorios en un sistema coherente y funcional con los recursos físicos, tecnológicos y de financiamiento completos, incluyendo programas de desarrollo de vivienda social. En su artículo quinto, hace alusión a los bienes de uso público y su calidad en la ciudad como elementos estructurantes y satisfactores de las necesidades colectivas, así como su trascendencia a los intereses comunes (Ley 9, 1989, Art. 5. Capítulo 2); en otros articulados, expone principios para la gestión del suelo y reducción del déficit de vivienda para los sectores populares mediante instrumentos de planificación y financiación para implementar soluciones de reubicación a los asentamientos informales localizados en sectores de alto riesgo o de importancia ambiental, cuya geografía o características geomorfológicas pudieren afectar la salud e integridad personal de los habitantes (Ley 9, 1989 Art. 10,12, 56). A partir de esta ley, el término de “Vivienda de Interés Social”, se presenta como aquella vivienda enmarcada dentro de “*un precio máximo de venta en salarios mínimos legales mensuales vigentes*” (Ley 9, 1989 Art 44); concepto que en adelante, se relaciona con el mercado inmobiliario, permitiendo impulsar, de la mano de promotores privados, la construcción de soluciones inmobiliarias de bajo costo con metas de producción anuales que se empezaron a fijar en cada Plan Nacional de Desarrollo-PND<sup>11</sup>. También entrega apartes relevantes en lo que concierne a la importancia de los bienes de uso público y su relación con la vivienda, y crea recursos administrativos en la función pública para mitigar los efectos nocivos de los reconocidos procesos de

---

<sup>10</sup> Entre las cuales se señala lo dispuesto por el Código civil de 1883, la Ley 4 de 1913 Art.208, la Ley 113 de 1928 Art. 10 respecto al amparo del espacio público como parte de los derechos e intereses colectivos y su condición para uso, la Ley 88 de 1947, que expone la necesidad de plasmar en un plano la urbanización futura de la ciudad, comprendiendo “*los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deban ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos, plazas y áreas verdes, escuelas y demás edificios necesarios a la población*” y el Código de Régimen Municipal (Decreto 1333 de 1986 TÍTULO X De los bienes y rentas municipales).

<sup>11</sup> De acuerdo con la CPC (art.339), un Plan de Desarrollo es un documento que contiene los lineamientos estratégicos, políticas públicas y el plan de inversiones en el periodo de gestión gubernamental.

urbanización ilegal, los cuales empezaron a predominar con mayor tendencia entre 1960 y 1980, por cuenta de la migración y el desplazamiento de la población de las zonas rurales a las ciudades, siendo uno de los principales factores de crecimiento urbano que propiciaron desarrollos precarios y fragmentados (Universidad Externado de Colombia & United Nations Population Fund, 2007).

Con la llegada de la nueva Constitución Política de Colombia-CPC en 1991, se plantean los intereses colectivos concernientes al ordenamiento físico-espacial urbano, el Bienestar y el mejoramiento de la calidad de vida de la población y la promoción de políticas y programas orientados a satisfacer las necesidades insatisfechas sociales, dando prelación a este gasto público social sobre cualquier otra asignación, convirtiéndose ello en una finalidad social del Estado (Constitución Política de Colombia, 1991 Art. 366). Así, la CPC se convierte en el principal referente en señalar en términos de vivienda y bienes de uso público, como *deberes del Estado*, el abogar por el control de calidad de los bienes/servicios ofrecidos y prestados a la comunidad; velar por la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común prevaleciendo el interés general sobre el particular; propender por acciones urbanísticas que regulen la utilización del suelo para facilitar la participación en plusvalía (Constitución Política de Colombia, 1991 Arts. 78-82); fijar las condiciones necesarias de promoción de planes de vivienda de interés social tales como sistemas de financiación y formas asociativas para ejecución de programas relacionados (Constitución política de Colombia, 1991 Art. 51), aspecto regulado ulteriormente en la Ley 3 de 1991 en la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

La Constitución colombiana de 1991, colige en su artículo 51 el término de **Vivienda Digna**, expresión previamente expuesta en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, que en Colombia se relacionó con las obligaciones que tiene el Estado en otorgar ese derecho, mediante políticas públicas que permitan su accesibilidad:

*“ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a **vivienda digna**. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de **vivienda de interés social**, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

## 2.2.2 Los planes de desarrollo, el modelo de ciudad y los macroproyectos

Entre 1993 a 1998, se concede especial atención a crear y fortalecer la institucionalidad para la adecuada gestión ambiental<sup>12</sup> y del suelo, y se formulan políticas orientadas al uso de los territorios, la conservación y restauración de los recursos naturales para encaminar las directrices hacia el desarrollo sostenible (Ley 99, 1993). Se fortalecen, mecanismos fiscales tales como impuestos, tasas, contribuciones, derechos, multas e incentivos, relacionados con la administración del territorio y los recursos ambientales, con el objetivo de solventar el costo de las acciones urbanísticas, proyectos de mediana y grande infraestructura, conservación del medio ambiente y los inherentes al ordenamiento del territorio como función pública.

En la Ley 99 de 1993, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reconocen los bienes de uso público, como elementos esenciales en una ciudad y como parte de aquellas *acciones urbanísticas*, dentro de las cuales se busca “*determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas” (subrayado y negrilla fuera de texto) (Ley 99, 1993 Art.8), y se hace alusión a las normas urbanísticas, como aquellas que establecen y reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.*

La entrada en vigencia de la Ley 152 de 1994, “*Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo*”, cuya base corresponde a los Art. 339 y 342 de la Constitución Política de Colombia, establece la necesidad de que cada gobierno realice un Plan de Desarrollo-PD, que contenga un programa de inversiones de las entidades públicas del orden nacional, instaurando como prioritario el gasto público en los rubros referentes al *Bienestar Social*. Esta normativa, también hace referencia a elaborar un Plan de Ordenamiento Territorial-POT<sup>13</sup>, con apoyo técnico del Gobierno Nacional y los departamentos (Ley 152, 1994 Art. 41). Así, los correspondientes POT, en conjunto con los Planes de Desarrollo-PD, se convertirían en las vigencias futuras en los recursos

---

<sup>12</sup> Se institucionaliza el Sistema Nacional Ambiental-SINA como ente rector de la gestión ambiental.

<sup>13</sup> “Conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.” (Ley 388, 1997a, art. 9)

principales para construir la guía de crecimiento ordenado de los territorios y la línea base para generar modelos sostenibles de ocupación del suelo, permitiendo llegar a un equilibrio en la distribución espacial de bienes, servicios e infraestructuras.

**“ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS GENERALES.** *Los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación son:*

*e) Prioridad del gasto público social. Para asegurar la consolidación progresiva del bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, en la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo de la Nación y de las entidades territoriales se deberá tener como criterio especial en la distribución territorial del gasto público el número de personas con necesidades básicas insatisfechas, la población y la eficiencia fiscal y administrativa, y que el gasto público social tenga prioridad sobre cualquier otra asignación.” (Negrilla fuera de texto)*

En la materia, la Ley 388 de 1997 entra a proponer tres tipologías de instrumentos (*planificación, gestión del suelo y financiación*), para la administración ordenada del territorio, dando precisión a los criterios normativos para su utilización y aseguramiento de su conexión con los PD de los gobiernos de cada entidad territorial, estableciendo varias fases de gestión en el territorio, siendo la primera fase, la que hace referencia a elaborar los POT como instrumentos para orientar, administrar y organizar el desarrollo físico del territorio (Ley 388, 1997a Art.9).



Ilustración 5. Instrumentos de Planificación. Ley 388 de 1997.

Así, la *Ley de desarrollo territorial-Ley 388 de 1997*, brinda fundamentación a los equipamientos, el espacio público y la vivienda, otorgándoles un papel importante como parte de las *acciones urbanísticas* y las *actuaciones urbanas integrales*<sup>14</sup>, el desarrollo de programas/proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial, planes parciales y macroproyectos<sup>15</sup>, y se incluyen componentes de acción sectorial sobre la estructura espacial de la ciudad para coadyuvar a la regulación de los usos del suelo, la construcción de la vivienda de interés social, el espacio público y la construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano (*Ley 388, 1997. Art. 113*). En lo relativo a vivienda, la Ley 388 de 1997 formula “una política de suelo basada en la definición de áreas destinadas a VIS, la definición de programas para el desarrollo de suelo urbanizado y el empleo de nuevos instrumentos para la gestión de proyectos de Vivienda” (Saldarriaga Roa & Carrascal, 2006, p. 32) para suplir el déficit cuantitativo<sup>16</sup>.

De esta forma, los equipamientos y el espacio público se incluyen dentro de las *acciones urbanísticas*, constituyéndose en proyectos de componente general, cuya gestión y realización, es responsabilidad del ente territorial del Estado, aunque su construcción, también se puede lograr por medio de *actuaciones urbanísticas*<sup>17</sup> y planes parciales, cuando se constituya así en su adopción por decreto y se haga referencia a su pago en contraprestación a la plusvalía<sup>18</sup> (ver ilustración 6).

---

<sup>14</sup> Ley 388 de 1997 **ARTÍCULO 8.- ACCIÓN URBANÍSTICA.** Son decisiones administrativas tomadas por las entidades distritales y municipales “relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos”. Ley 388 de 1997 **ARTÍCULO 36.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** “Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles.”

<sup>15</sup> Ley 388 de 1997 **ARTÍCULO 19.- PLANES PARCIALES.** “son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”. Ley 388 de 1997 **ARTÍCULO 114.- MACROPROYECTOS URBANOS.** “conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad.”

<sup>16</sup> Según Saldarriaga (2003), en 1950 con la Misión Le Bret y su diagnóstico basado en indicadores, donde se hablaba de desarrollo económico y social y subdesarrollo, se empezó a dar importancia la cuantificación objetiva del problema de la vivienda, y se introdujo el concepto del déficit como indicador de cantidad faltante de unidades de vivienda (pg. 30).

<sup>17</sup> En cada POT, las actuaciones urbanísticas deben seguir los procedimientos de gestión y formas de ejecución establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la Ley 388 de 1997; estas actuaciones, forman parte de las acciones urbanísticas, es decir las decisiones administrativas tomadas por el gobierno municipal, relacionadas con el ordenamiento del territorio en general y la intervención en los usos del suelo (Ley 388, 1997).

<sup>18</sup> Monto de participación del municipio sobre el mayor valor por m<sup>2</sup> del suelo, desarrollado por medio de acciones u actuaciones urbanísticas, concebido como consecuencia del cumplimiento de uno o varios hechos generadores tales como incorporar suelo rural a suelo de expansión urbana y/o destinar el bien predial a un uso más rentable y/o incrementar el aprovechamiento del suelo realizando mayor área edificada. La “tasa de participación que se imputará a la plusvalía

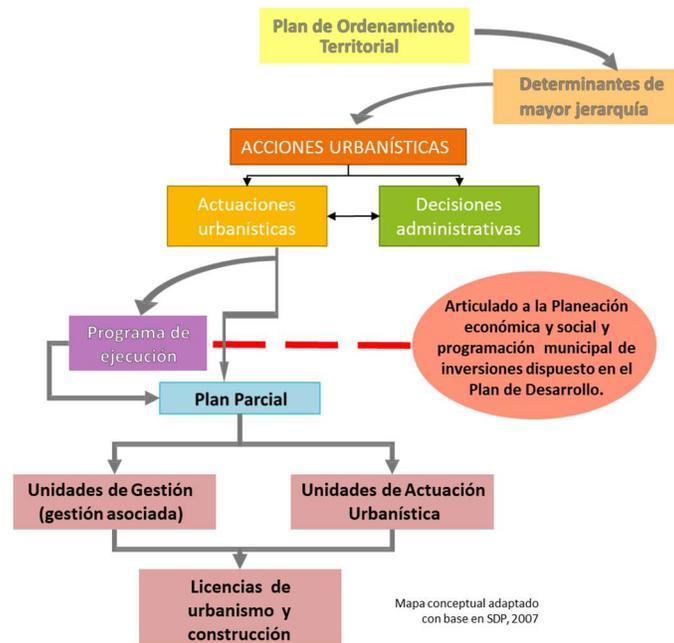


Ilustración 6. Acciones y actuaciones urbanísticas.  
Adaptación de mapa tomado de SDP 2007.

Mediante el uso de la figura de *actuaciones urbanísticas*, se pueden gestionar proyectos de gran envergadura, para realizar construcción tanto de viviendas de bajo costo como de espacio público y equipamientos, necesarios para atender la demanda existente y futura de vivienda, siendo estas, parte tanto de los determinantes del ordenamiento como de las *acciones urbanísticas*, con un papel relevante en las nuevas operaciones de desarrollo y renovación.

**ARTÍCULO 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas.** Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-495 de 1998**

El engranaje normativo hasta ahora descrito, se conjuga en 1999 con la Ley 546, regulación resultante del colapso que presentó el crédito hipotecario en Colombia por cuenta del retiro del instrumento de ahorro financiero creado y empleado desde 1972 para brindar créditos de largo plazo hacia la adquisición de vivienda, conocido como el UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante)<sup>19</sup> el cual era administrado por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda-CAV, cuya crisis propició su sustitución por la Unidad de Valor Real-UVR y la liquidación de las CAV's y su conversión en bancos comerciales (Ocampo, 2015). Las condiciones técnicas, arquitectónicas y espaciales establecidas para la construcción de vivienda social hasta 1991 por el Instituto de Crédito Territorial-ICT<sup>20</sup>, y el control estatal que se manejaba en el proceso de subsidio y crédito para adquisición de vivienda de bajo costo hasta principios de los 90's, pasaron transitoriamente a manos de la banca y constructores, convirtiéndose así el sector privado *“en el principal constructor de las ciudades, lo que implicaba la dotación de algunos equipamientos, pero su escala se restringía al uso privado de sus propietarios”* (Restrepo Ruiz, 2019, p. 676), abriendo el paso para la masificación del proceso de construcción de la vivienda y su baja dotación urbana.

Con el Plan Nacional de Desarrollo (2002-2006) *“Hacia un Estado Comunitario”*, primer periodo de gobierno de Álvaro Uribe Vélez, se crea el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el Fondo de Redescuento para la financiación de VIS en la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter), y se expide la Ley 820 de 2003, en la que se consigna el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

Posteriormente, en el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, segundo periodo de gobierno de Álvaro Uribe Vélez, se crea el instrumento reconocido como *Macroproyectos de Interés Social Nacional-MISN* (artículo 79, Ley 1151 de julio 24 de 2007), el cual fue ulteriormente ajustado mediante el Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014 del gobierno de Juan Manuel Santos, quien en materia de política de vivienda y reducción del déficit cuantitativo, generó las herramientas para la habilitación de suelo para VIS, mediante la

---

<sup>19</sup> Sistema de ahorro y vivienda creado en 1972, con el objeto de otorgar de préstamos para compra, remodelación y mejoras de vivienda y canalizar ahorros hacia el sector de la construcción, el cual funcionaba ajustándose con la inflación. Hacia los 90's, tomando en cuenta la alta inflación que presentaba el país en conjunto con los incrementos en la tasa de interés en los créditos hipotecarios, se generó una gran crisis en el sistema financiero que obligo al Estado a sustituir este instrumento y los actores responsables en la materia. (Ocampo, 2015)

<sup>20</sup> Entidad creada en 1939 dedicada a la construcción de VIS, la cual fue liquidada y reemplazada por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) en 1991, este último posteriormente liquidado en 2003.

implementación de *Macroproyectos de Interés Nacional de segunda generación*<sup>21</sup>. La regulación de esta figura, se expidió en la Ley 1469 de 2011, generando disposiciones para el acceso a la vivienda de bajo costo y promoción de oferta de suelo urbanizable, colocando en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el acogimiento de la figura de los *Macroproyectos de Vivienda de Interés Social Nacional*, así como la obligación de generación del procedimiento para su formulación y adopción, regulación que fue posteriormente revisada en la Ley 1537 de 2012, en la cual se establecen los criterios para el impulso de la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, colocando en primera instancia el papel fundamental de las entidades del orden nacional y territorial en la programación y evaluación de programas de este modelo de vivienda, su concurrencia con el sector privado en el desarrollo de estos proyectos y el incentivo al sistema especializado de financiación de vivienda. En el artículo 3 de esta Ley, se advierte además, la importancia de que exista congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda y las municipales, y la necesidad de promover, facilitar y

*“Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario y macroproyectos de interés social nacional.” (subrayado fuera de texto)*

Esta transformación de las políticas de vivienda, permitió la habilitación a nivel Nacional de aproximadamente 7.000 hectáreas de suelo para vivienda social, actividad que no era posible utilizando las herramientas de los Planes de Ordenamiento Territorial -POT- que solo podían prever ese tipo de habilitaciones por medio de la revisión y ajuste de la Ley 388 de 1997 (Espinosa González, 2014, p. 25). Con la legislación en desarrollo territorial y la destinación de recursos para la financiación de vivienda de interés social, así como la entrega de subsidios, entra uno los actores más relevantes en los últimos veinte años que corresponde a las Cajas de Compensación Familiar<sup>22</sup>, que en asociación con diferentes

---

<sup>21</sup> Dado que en los MISN de primera generación fueron declarados inexecutable por la Corte Constitucional, los MISN de segunda generación se enfocaron de igual manera en propiciar actuaciones urbanas integrales de gran escala, pero acogiendo las recomendaciones de la Corte Constitucional en el sentido que estos instrumentos debían garantizar su articulación con los POT.

<sup>22</sup> Las CCF son entidades privadas que, mediante la administración de los recursos parafiscales de los empleados, alimentan un “fondo de subsidios dirigido a trabajadores con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos y prestan varios servicios a sus afiliados” (Chiappe de Villa, 1999, p. 9)

empresas comerciales de construcción, se convirtieron en las instituciones que participan en mayor medida la línea de producción de vivienda de bajo costo.

Posteriormente, con el objeto de fortalecer el programa de vivienda gratuita, se reglamenta el Decreto 528 de 2016 para otorgar prioridad al desarrollo de programas de este modelo de vivienda y la generación de servicios complementarios tales como la educación, salud, seguridad y bienestar social; esta reglamentación, posteriormente modificada con el Decreto 1085 de 2021, buscó reorganizar el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social al Programa de Vivienda Gratuita-SNAIS, ampliar la interrelación entre entidades a nivel nacional, departamental, municipal y distrital, y señalar la responsabilidad exclusiva de las entidades públicas sobre la ejecución de infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios, la cual se describe como el:

*“conjunto de equipamientos, elementos, instalaciones, edificaciones, dotaciones y espacios básicos, públicos y privados, que apoyan y sirven para proveer los servicios y la oferta social que demanda una comunidad para su desarrollo, funcionamiento y el goce efectivo de los derechos fundamentales de sus integrantes, en áreas como educación, salud, esparcimiento, deporte y cultura, inclusión productiva, bienestar familiar, participación comunitaria, servicios públicos domiciliarios, etc., y que sirven para brindar apoyo funcional a la administración pública.”* (subrayado fuera de texto)  
Decreto 1085 de 2021.

De esta manera, los megaproyectos de vivienda se empiezan a concebir operaciones de gran escala de construcción de vivienda económica, usadas como instrumento disminuir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en los diferentes municipios, orientados preferentemente a la población de bajos recursos, presentando las siguientes características: 1. Generar oferta de vivienda con un límite de venta en salarios mínimos legales mensuales vigentes -SMMLV-, siendo el máximo fijado en 2022 en 150 SMMLV para Vivienda de Interés Social y en 90 SMMLV para Vivienda de Interés Prioritario<sup>23</sup>. 2. Son proyectos que, por su extensión, se localizan comúnmente en los límites periurbanos de los municipios, no obstante, también pueden ubicarse en lotes urbanizados o urbanizables en suelo urbano al interior de la ciudad, o en expansión urbana (ruralidad). 3.

---

<sup>23</sup>La Ley 1955 de 2019-Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, estableció que el valor de la vivienda VIS no debe exceder los 135 SMMLV, en este decreto se adicionó una norma para aplicar un precio excepcional de 150 SMMLV para las viviendas VIS que se ubiquen en ciudades cuya población supera el millón de habitantes.

Se formulan y adoptan bajo dos tipos de instrumentos gestión (Planes parciales, MISN de primera y segunda generación).

En los últimos años, estas políticas se han ajustado y con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “*Pacto por Colombia, pacto por la equidad*” del gobierno de Iván Duque. Las temáticas abordadas en este PND, relacionadas con la vivienda, se encaminan en desarrollar un mayor volumen de VIS/VIP, y al mejoramiento de vivienda con el programa “*Casa Digna, Vida Digna*” correlacionado con el programa de “*Mejoramiento Integral de Barrios*”, enfocado en los entornos de la vivienda. A través de este PND se modifican los toques para viviendas de interés social y prioritario, y se amplía la aplicación a subsidios para proyectos de vivienda nueva estrato medio, así como subsidios a costos de arrendamiento.

También, en este último cuatrienio (2019-2022) se aprueba la Ley 2079 de 2021 en donde se retoma el término de *vivienda digna* postulado en la Constitución de 1991 y se modifican varios artículos de la Ley 388 de 1997, con respecto a la definición y alcance de las acciones urbanísticas, las actuaciones urbanísticas y los planes parciales. En lo que concierne a las acciones urbanísticas, se retira de su concepto el término de *actuaciones urbanísticas* y se reemplaza por “intervención en los usos del suelo”, lo cual indica que las actuaciones ya no deberán estar señaladas en los planes de ordenamiento como se estipulaba anteriormente (ver tabla 3).

Ley 388 de 1997	Ley 2079 de 2021
<p>Art.8. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.</p> <p>PARÁGRAFO: Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.</p>	<p>Art. 27. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, <u>adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto.</u></p> <p>Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. <u>En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional</u></p>

Tabla 3. Comparación cambios Art. 8 Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021. Elaboración Propia, 2022.

En el Artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, en la parte inferior del anterior párrafo, se añade que “en los casos que aplique”, deberán presentarse los estudios para garantizar la viabilidad de la acción urbanística, de lo que se infiere que ya no será obligatorio presentar los soportes para argumentar la realización de acciones en el territorio, sino solo donde se considere necesario. De esta manera, las *actuaciones urbanísticas* según la modificación indicada en el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 (ver tabla 4), se mudan a una instancia en la que ya no hacen parte únicamente del componente **urbano** del POT, aunque se siga rigiendo por actos administrativos con la misma prevalencia establecida en el Art. 13 (políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano), el Art. 15 (normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo), el Art. 16 (componente general, urbano y rural de los PBOT) y el Art. 17 (contenido mínimo EOT) de la Ley 388 de 1997.

Ley 388 de 1997	Ley 2079 de 2021
<p>ART 36. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Plan de Ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente ley.</p>	<p>ARTÍCULO 28. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p> <p>“ARTÍCULO 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución <b>con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.</b>”</p>

Tabla 4. Comparación cambios Art. 36 Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021. Elaboración Propia, 2022.

La Ley 2079 de 2021, también genera otros cambios relevantes en el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, donde se agrega la figura de los MISN; se amplían los tiempos de revisión y aprobación de los planes parciales; se ajustan los términos de la obligatoriedad de revisión del proyecto, por parte de la autoridad ambiental y en caso de que sea necesaria la concertación ambiental, en el que no se llegue a acuerdos en la materia, el proyecto podrá volverse a presentar para que el interesado efectúe los ajustes pertinentes y reinicie el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo. Al referido artículo se le agrega también que, si durante el tiempo entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su

adopción, hay cambios en las normas urbanísticas, el plan se podrá estudiar y aprobar con base en la norma urbanística anterior o podrá acogerse a la nueva normatividad.

En cuanto a equipamientos, infraestructura y espacio público, la Ley 2079 de 2021 dentro de la política de estado de vivienda y hábitat propone lograr “*la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales y la dotación de equipamiento colectivo constituyen mecanismos de articulación entre las viviendas y el hábitat*”, presentando un enfoque particular a estos elementos con unas características asociadas al entorno de la vivienda y su calidad interna y externa, donde las dotaciones deben cumplir en el lugar donde se conciben criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad como servicios sociales.



Gráfica 1. Vivienda digna y de calidad y las características de los servicios dotacionales y el entorno. Elaboración propia con base en la Ley 2079 de 2021. 2022.

## 2.3 REFLEXIONES CAPÍTULO

La relación conceptual entre los Equipamientos, la vivienda digna y adecuada, y el Bienestar Social, se basa principalmente en que son elementos que permiten articular un hábitat donde se propende por la mejora de las condiciones de vida sin segregación espacial para un colectivo en un entorno con accesibilidad, seguridad, sostenibilidad, calidad y cobertura. El papel que cumplen estos tres conceptos, llega a un mismo enfoque

que corresponde al de las **necesidades sociales** y los recursos físicos, administrativos y políticos para suplirlas (ver mapa mental ilustración 3). Estas necesidades a las que se hace referencia, comprenden el conjunto de elementos que permiten a las personas y sus hogares, estar a gusto en el lugar donde habitan, con vivienda digna y adecuada, centros educativos, vías seguras y cómodas para desplazarse a pie o tomar transporte de manera sencilla, equipamientos bien diseñados, construidos y con cobertura de acuerdo con la cantidad de hogares en su área de influencia, variables que constituyen acceso a un hábitat digno, en el marco del *derecho a la ciudad*.

Del marco legal elaborado, se identifican dos periodos relacionados con las transformaciones regulativas en materia de vivienda y calidad de los bienes de uso público. Así, la década de los noventa hasta el 2000, es un periodo de importante de regulación, que transformó la función de las instituciones y el Estado, y desde el 2000 en adelante, se presenta un desprendimiento del liderazgo por parte del Estado en la gestión de vivienda, y se comienzan a otorgar responsabilidades de la función pública a particulares, con intereses preponderantes en la producción masiva de viviendas nuevas y poco énfasis en la producción de equipamientos/espacio público. Desde entonces, las entidades privadas entran a jugar un papel protagónico, relegando a las entidades públicas a concentrarse en la reglamentación, promoción, vigilancia y control de los proyectos de vivienda y de los recursos del subsidio, este último propuesto en el marco de tres tipos de programas: mejoramiento de vivienda y entorno, legalización de títulos, adquisición de vivienda nueva y nuevos actores en el proceso tales como a) los encargados de otorgar los subsidios, b) las instituciones financieras para el ofrecimiento de crédito para VIS, y, c) los constructores de la vivienda.

### 3.EQUIPAMIENTOS, BIENESTAR SOCIAL Y VIVIENDA EN SOACHA

El municipio de Soacha se encuentra ubicado en el departamento de Cundinamarca en Colombia. Limita al Norte con los municipios de Bojacá y Mosquera, al Sur con Pasca y Sibaté, al Oriente con Bogotá D.C, y al Occidente con San Antonio de Tequendama y Granada. Está dividido en dos corregimientos en su área rural, y su zona urbana; esta última subdividida en seis comunas y el Macroproyecto Ciudad Verde. El Corregimiento Sur, se encuentra conformado por las veredas Romeral, Alto del Cabra, Hungría, San Jorge, Villanueva, y Fusungá. El Corregimiento Norte, está conformado por las veredas Bosatama, Canoas, San Francisco, El Charquito y Alto de la Cruz. Las comunas que componen el área urbana de Soacha son: Comuna Uno-Compartir, Comuna Dos-Centro, Comuna Tres-La Despensa, Comuna Cuatro-Cazucá, Comuna Cinco-San Mateo, Comuna Seis-San Humberto y Ciudad Verde.

Soacha tiene una extensión total de 184.45 Km<sup>2</sup>. El área urbana corresponde a 19 Km<sup>2</sup>, y el área rural a 165.45 Km<sup>2</sup><sup>24</sup>, equivaliendo el área urbana a un 10,3% de la extensión total del territorio del municipio. La palabra Soacha etimológicamente se divide en “*sua*” que significa *Dios Sol* y “*cha*”, *varón*, lo que en conjunto indica: “*La ciudad del Dios Varón*”. El municipio de Soacha originariamente fue un pueblo prehispánico, en el cual habitó la comunidad étnica *los Chibchas* y posteriormente *los Zipas*, quienes realizaron actividades agropecuarias, mineras y de orfebrería (Mayorga, 2015).

Con la caída del régimen colonial en el siglo XIX, este municipio de origen indígena pasa de la colonización hasta la instauración de la República de la Nueva Granada entre 1830-1862. De esta manera en 1857, se adoptan en la Nueva Granada, los decretos para

---

<sup>24</sup> Información obtenida de la información dispuesta en la página web oficial del municipio en: <http://www.alcaldiasoacha.gov.co/index.php/municipio/nuestro-municipio.html>

extinguir los resguardos que quedaban, generándose la repartición de las tierras ocupadas por población indígena incluyendo el resguardo de Soacha (Rodríguez Silva, 2017), cuyos dueños vendieron posteriormente a hacendados. En “1878, el catastro de propiedad inmueble del Estado de Cundinamarca reportaba para el distrito de Soacha 190 propiedades entre fincas, terrenos y casas, con sus avalúos, nombres de los dueños y predios, entre los que figuraban: Tierra Negra, San Francisco, La Vega, Fusunga, el Molino, Tibánica, Zaragoza, Panamá, Candelaria, Puerta Grande, la Cantero, Chiravera, **Las Huertas**, El Humilladero, Paso de Ávila, Santuario, **El Vínculo**, Sibaté, Canoas, Tequendama, San Benito, La Chucua, Medellín, Bosatama y Cincha, entre otros” (Rodríguez Silva, 2017, p. 82) (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

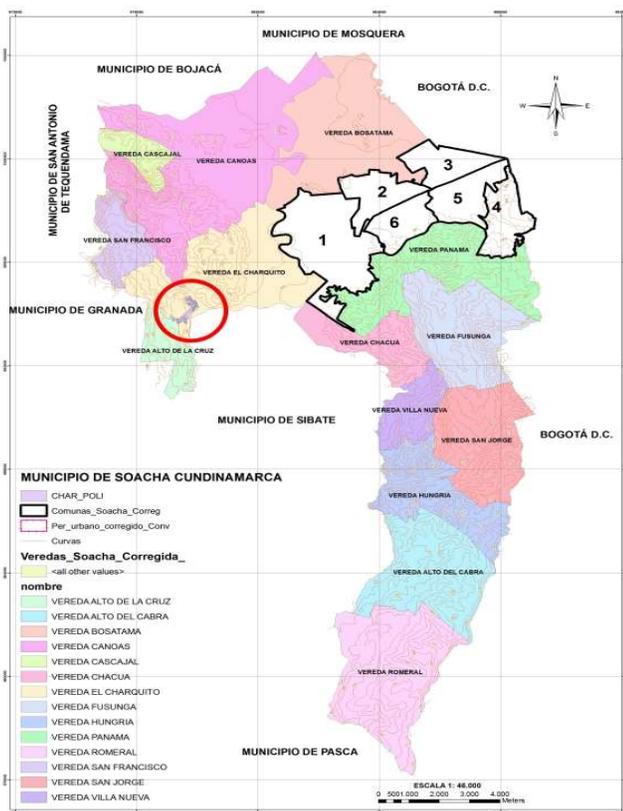


Ilustración 8. División territorial municipio de Soacha. Veredas en área rural y Comunas en área urbana.

Tomado de: Suarez Olave, C. (2014, noviembre 20). Mapas de Soacha y sus comunas 2014. FUNDACIÓN TECHO: PROPOSITOS DE AUTOGESTIÓN. <https://carlossuarezolave.wordpress.com/2014/11/20/juan-roa-sierra-estambien-el-ciudadano-de-a-pie/>

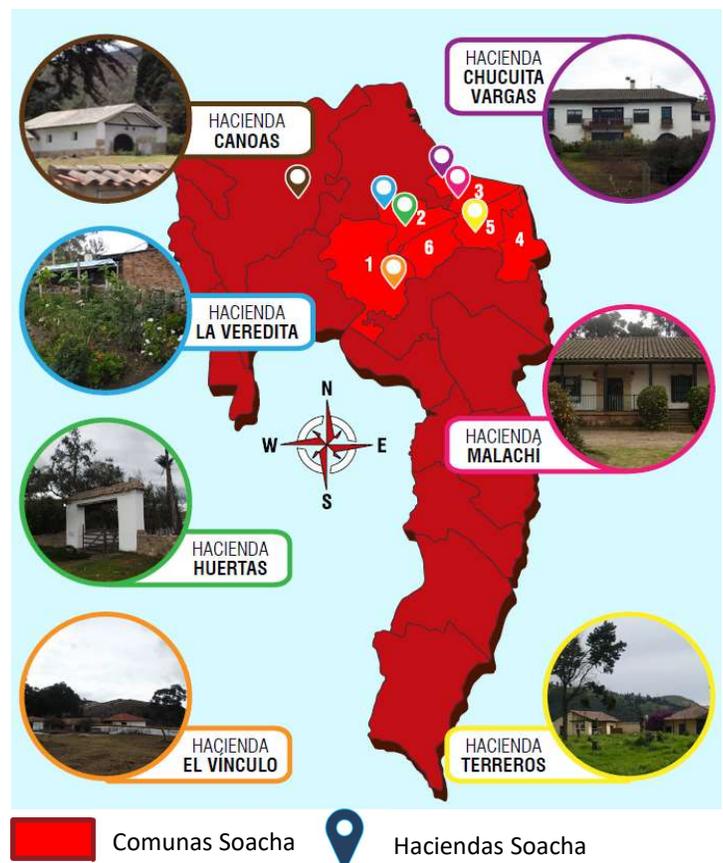


Ilustración 7. Haciendas en Soacha.

La relación de las haciendas en la configuración territorial de la época colonial “vinculan la hacienda no solo como clasificación territorial de la propiedad rural, sino a una forma de organización socioeconómica heredada de España, representada en latifundios de producción agrícola y ganadera, o de producción mixta, crianza de caballos y algunas otras actividades como la minería (carbón)” (Morera Cárdenas, 2017).

### 3.1 CRECIMIENTO URBANO EN SOACHA

#### Crecimiento demográfico

Soacha, se convierte en un importante municipio receptor de población, llegando a su primer auge demográfico hacia 1950, por cuenta del aprovechamiento del corredor industrial que se conformó a lo largo de la salida sur de Bogotá, el cual tuvo importantes incentivos a través de estímulos tributarios, propiciando así el asentamiento de numerosas industrias y empresas, que impulsaron el desarrollo urbanístico de sectores de su territorio (Escobar & Alfonso, 2018). Hacia los ochenta, Soacha comienza a registrar un crecimiento simultáneo con las localidades de Bosa y Ciudad Bolívar de Bogotá, conformándose principalmente lo que corresponde al barrio de Altos de Cazucá, atrayendo importantes grupos de población generando un marcado aprovechamiento con vocación industrial en los límites con el sur de Bogotá.

La siguiente etapa de crecimiento poblacional en Soacha, presenta aumentos relevantes entre 1973 (ver ilustración 9) y 1985 donde los censos poblacionales la definieron como una ciudad intermedia (Torres Arzayús & Caicedo Cuervo, 2015). En esa década, el municipio experimentó un aumento demográfico significativo, pasando de 39.405 habitantes a 114.489 habitantes, lo que implica un crecimiento del 190%. Desde ese tiempo, Soacha empieza a aumentar proporcionalmente su densidad de habitantes en el área urbana, siendo el pico de mayor crecimiento demográfico el presentando entre 1985-1993.

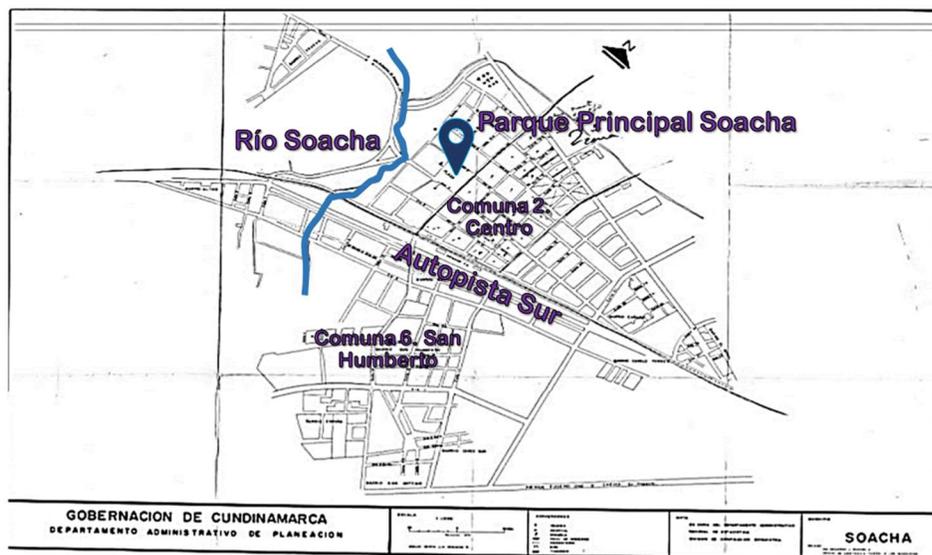


Ilustración 9. Casco urbano del municipio de Soacha año 1973.

Adaptado de: Escobar, R., & Alfonso, L. (2018). Soacha 1973-2012: Descripción de políticas públicas locales [Trabajo de grado - Maestría, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2018.]. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1457>

“Al terminar la década de los ochenta, el municipio de Soacha tenía una población de 169.071 habitantes. En 1993, Soacha tenía una población de 230.335 habitantes y cinco años más tarde, en 1999, había llegado a 278.000. En el año 2003 tenía 370.000 habitantes y en el 2005 casi 400.000” (Bueno et al., 2016, p. 123).

Nombre de municipio o corregimiento departamental	Tasa de crecimiento* 1951 1964	Tasa de crecimiento 1964 1973	Tasa de crecimiento 1973 1985	Tasa de crecimiento 1985 1993	Tasa de crecimiento 1993 2005
Bogotá	6,65	5,78	3,29	3,23	1,77
Soacha	3,59	1,63	8,84	9,35	4,64

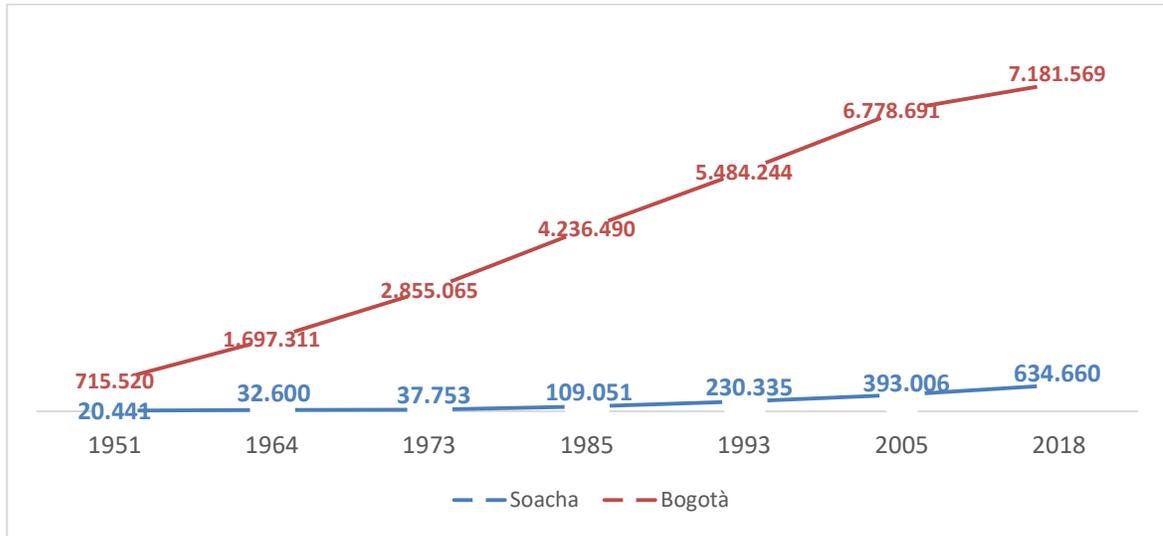
Tabla 5. Comparativo Tasas crecimiento demográfico. Datos tomados hasta 2005 de (Contreras Ortiz, 2017, p. 21)

Las tasas de crecimiento poblacional que se muestran en la tabla cinco, confirman hasta 2005, el mayor crecimiento poblacional del municipio de Soacha entre los años setenta y noventa, los cuales, en comparación con Bogotá, exponen la realidad de ocupación territorial de Soacha con tasas de crecimiento que triplican las tasas de Bogotá, hasta ese año.

En 2018, el DANE elabora un nuevo censo a nivel nacional, cuyos resultados en el municipio de Soacha, indicaron un total de 634.660 habitantes<sup>25</sup>, cifra que generó controversia entre la administración municipal y el DANE, ya que la cantidad de habitantes no es proporcional al volumen de viviendas construidas desde 2005 en adelante en Soacha, urbanizaciones con las cuales se llegó a cubrir el área de expansión urbana en un aproximado de 647 Ha habilitadas por medio el POT<sup>26</sup>, sumando la aprobación del MISN Ciudad Verde, que en términos demográficos debería reflejar un incremento de población.

<sup>25</sup> El Tiempo, C. E. E. (2019, enero 28). Soacha pide al DANE revisar las cifras del Censo Nacional 2018. El Tiempo. <https://www.eltiempo.com/bogota/soacha-pide-al-dane-revisar-las-cifras-del-censo-nacional-2018-319828>

<sup>26</sup> Ver Tabla 10. Estimación en hectáreas realizada con base en localización de UAU en Plano N° 18 del Acuerdo 046 de 2000 POT Soacha.



Gráfica 2. Comparativa población censada por año, 2021.

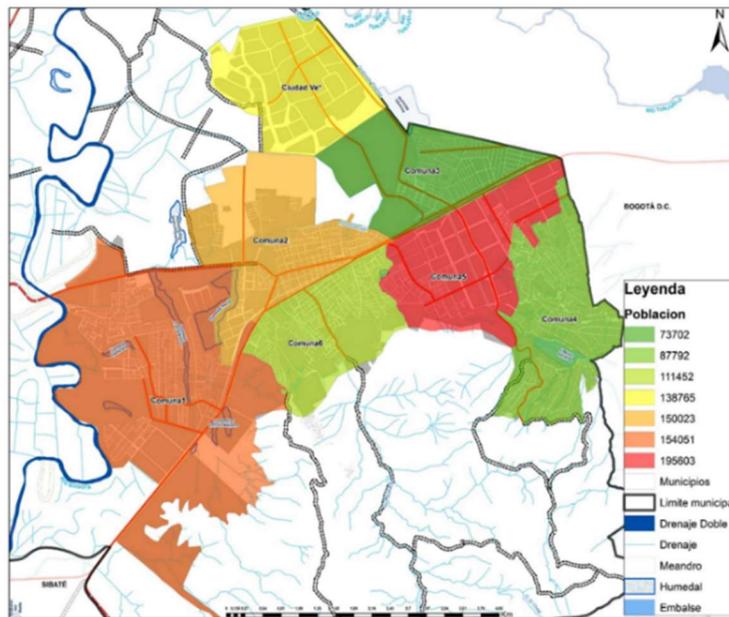
Elaboración propia con datos tomados hasta 2005 de (Contreras Ortiz, 2017, p. 21) y en adelante de datos publicados en la web.

Lo anteriormente indicado, impulso a la alcaldía de Soacha a solicitar revisión integral al censo realizado por parte del DANE, y a llevar a cabo un ejercicio de auto conteo liderado en la alcaldía de Eleazar González Casas (2016-2019), el cual se utilizó como insumo para el diagnóstico de la gestión del nuevo POT de Soacha en 2018, donde se concluyó que el total de habitantes del municipio para 2018 se halla alrededor de 914.166 habitantes, cifra que consideraron más viable con referencia al volumen de población que ha recibido el municipio en los últimos años.

Este ejercicio de auto conteo y proyecciones de población liderado por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, encontró que las comunas con mayor densidad para ese año, según datos obtenidos **no oficiales**, corresponden a las Comuna Cinco - San Mateo, Comuna uno - Compartir, Comuna Dos - Centro y Ciudad Verde, lo que permite confirmar que desde el 2005 a la fecha, la expansión del territorio se ha debido en mayor medida a la construcción de grandes proyectos de vivienda<sup>27</sup> los cuales se concentran en la Comuna Dos y en Ciudad Verde (ver gráfica 3).

<sup>27</sup> La Guía Cundinamarca. (2018, septiembre 17). Soacha ha contribuido a la solución de viviendas VIS y VIP de Bogotá.

## COMPONENTE DEMOGRAFÍA Y SOCIAL.



ÁREA/SECTOR	POBLACIÓN
Comuna 1	154.051
Comuna 2	150.023
Comuna 3	73.702
Comuna 4	87.792
Comuna 5	195.603
Comuna 6	111.452
Ciudad Verde	138.765
Resto	6.370



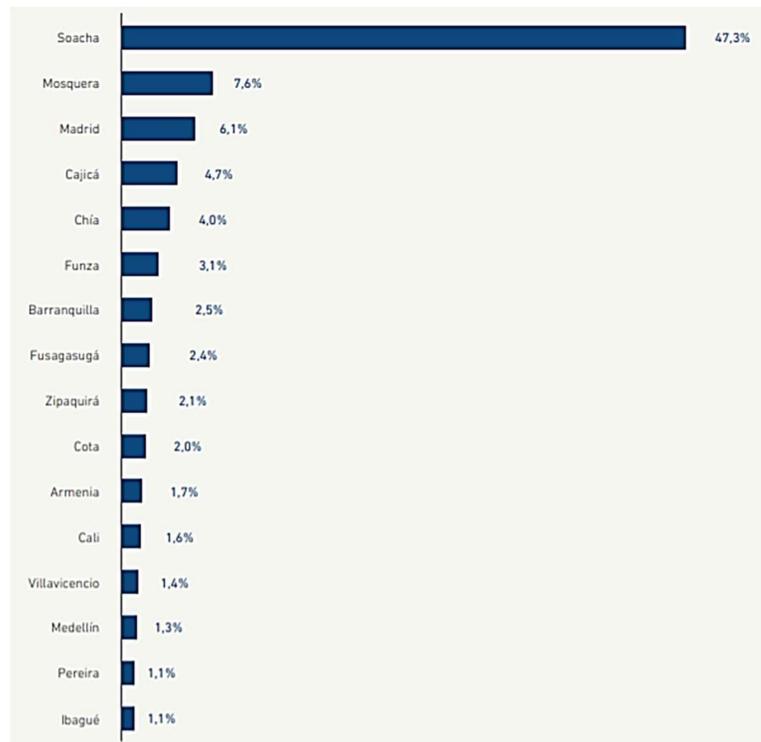
Fuente: Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha

Gráfica 3. Estimación Demografía Soacha con base en censo informal elaborado por el municipio en 2017.

Aunque de este ejercicio “censal”, realizado por la alcaldía se desconoce su componente técnico, la cifra aportada va en línea con el Vigésimo Informe Bogotá Como Vamos, realizado con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, el cual expone que entre 2010 y 2020, se dieron importantes cambios poblacionales que revelan un amplio volumen de urbanización de los municipios circunvecinos a Bogotá, los cuales tuvieron un crecimiento más acelerado que las zonas interiores de Bogotá y en magnitud se llevaron casi un 50% del crecimiento poblacional de la región sabana. Soacha en particular, según estas cifras, añadió casi 150 mil habitantes a su territorio en los últimos trece años, relacionando el crecimiento de mayor magnitud sobre los demás municipios de la Sabana (ver gráfica 4).

La zona Suroccidental de Bogotá que incluye a Tunjuelito, Ciudad Bolívar y Bosa que es contigua con Soacha y sobre la cual se unen los límites entre los dos municipios, registró un crecimiento, según un informe de *Bogotá Como Vamos* (2019), de cerca de 120 mil habitantes, lo que permite inferir que la conurbación suroccidental del distrito capital con Soacha, corresponde al sector de mayor crecimiento poblacional acumulado en los últimos 10 años, en la cual suma cerca de 270 mil nuevos habitantes en la zona

suroccidental de la región metropolitana de Bogotá y Soacha, siendo esto a su vez un indicador de que el déficit de vivienda para la población de bajos recursos, se ha venido supliendo en buena parte por medio del desarrollo periférico entre ambos municipios (Bogotá Como Vamos, 2019, p. 160). Los datos muestran que Soacha, durante los últimos 15 años ha sido receptor de población, la cual se ha venido desplazando al centro del país por diferentes situaciones sociales<sup>28</sup>, encontrando en sus límites, un lugar para establecer su lugar de residencia (ver tabla 6).



Gráfica 4. Saldo neto migratorio Bogotá al resto del país principales municipios, 2018 (5 años).

Tomado de: Bogotá Como Vamos. (2019, agosto 2). Vigésimo Primer Informe de Calidad de Vida en Bogotá, 2018. Bogotá Cómo Vamos. <https://bogotacomovamos.org/vigesimo-primer-informe-de-calidad-de-vida-en-bogota/>. Pg. 20

<sup>28</sup> “Según el Sistema de Información sobre Desplazamiento Forzado y Derechos Humanos, entre 1995 y 2006 una población aproximada de 42.312 personas arribó en esta situación al municipio. Según cifras que se maneja en la Unidad de Atención al Desplazado, actualmente 30.850 personas en esta situación se encuentran asentadas en este municipio.”(Chávez Plazas & Romero Picón, 2010)

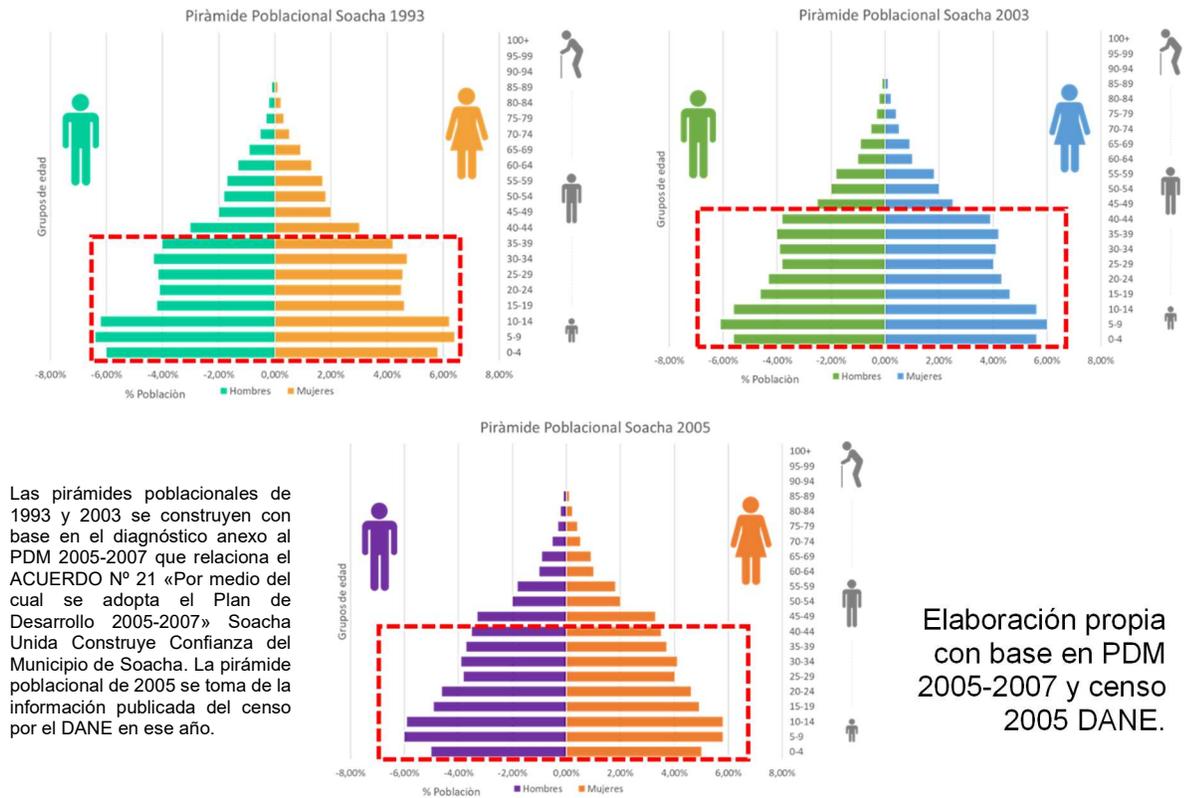
Zonas de la Región Sabana		Censo General 2005	Censo Nacional de Población y Vivienda (Pr) 2018	Cambio %	Cambio #
Bogotá	Norte	1.329.969	1.583.131	19%	253.162
	Centro-Oriente	477.719	421.703	-12%	-56.016
	Occidente	2.028.555	2.067.696	2%	39.141
	Centro	468.839	412.408	-12%	-56.431
	Suroriente	1.184.234	1.070.963	-10%	-113.271
	Suroccidente	1.245.835	1.365.023	10%	119.188
Cajicá-Chía-Cota		110.630	144.489	31%	33.859
Mosquera-Madrid-Funza		169.963	242.517	43%	72.554
Soacha		393.006	539.597	37%	146.591

Tomado de: Bogotá Como Vamos. (2019, agosto 2). Vigésimo Primer Informe de Calidad de Vida en Bogotá, 2018. Bogotá Cómo Vamos. <https://bogotacomovamos.org/vig-esimo-primer-informe-de-calidad-de-vida-en-bogota/>. Pg. 161.

Tabla 6. Comparativo Censos 2005 y 2018. Modificaciones importantes en número de habitantes.

En cuanto a grupos de edad, la población en Soacha se caracteriza por tener picos de algunos rangos de edades en los censos de los cuales hay referencia (1993, 2003, y 2005)<sup>29</sup> (ver gráfica 5). Para 1993, la población por grupos de edad se concentraba en menores de edad de 5 a 14 años de edad y adultos de 30 a 39 años; en el censo de 2003, se observa un aumento en los grupos de edad de cerca de un 1% en habitantes de edades en los rangos de edad de 40-44 años, 45-49 años, 50-54 años, 55-59 años, cambio demográfico del que se deduce un desplazamiento de otros lugares de este grupo de personas al municipio de Soacha. Para el censo de 2005, se encuentra nuevamente un aumento cercano a un punto porcentual en los grupos de edad de 45-49 años y un aumento leve en población joven cercano a la mitad de un punto porcentual de los grupos de edad de 10-14 años, 15-19 años y 20-24 años, según análisis de pirámides poblacionales realizado con base en (Acuerdo N° 21, 2005, p. 103).

<sup>29</sup> No se presentan datos de 2018 por cuenta de la revisión que se adelanta del censo.



Gráfica 5. Pirámides poblacionales del municipio de Soacha Censos 1993-2003 2005.

## Crecimiento de la ocupación residencial en Soacha

La ocupación del espacio residencial en Soacha, se puede observar a través de dos formas básicas de producción: la vía formal y la informal<sup>30</sup>, esta última considerada la base sobre la que se consolidó en principio parte la conurbación entre Soacha y la zona sur-occidental de Bogotá en sus Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ Tintal Sur y Bosa Central hacia el occidente de la Autopista Sur y hacia el oriente las Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ Perdomo y Jerusalén, en donde Bosa y Perdomo contienen la mayor relación de construcciones de origen informal ocupando esta periferia desde los años sesenta (Cámara de Comercio de Bogotá, 1997).

<sup>30</sup> “En la actualidad Soacha cuenta con 347 barrios y urbanizaciones aproximadamente, de los cuales 180 son asentamientos informales (ilegales, sin titulación de tierras). Las Comunas cuatro y seis incluyen a los sectores que son considerados más críticos en cuanto a la situación de sus habitantes y a las condiciones en que viven. Estos asentamientos corresponden principalmente a los de Altos de Cazucá y Ciudadela Sucre” (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 137).

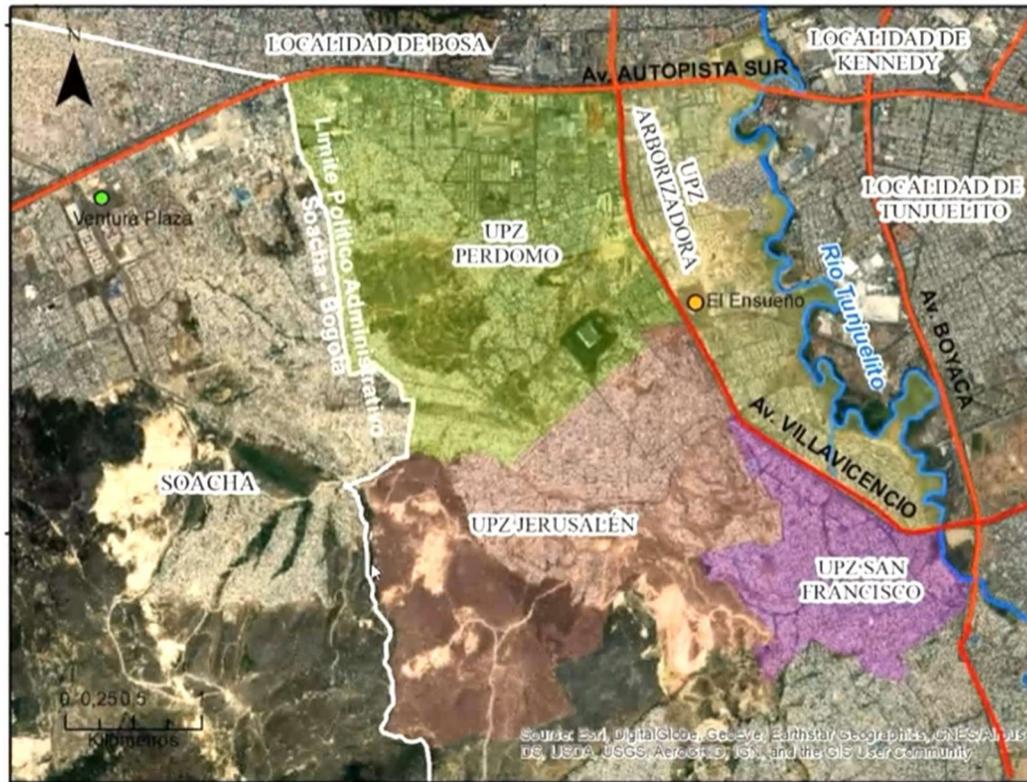
El proceso de ocupación residencial en Soacha, se caracteriza por la escasa planificación territorial urbana, con una formación barrial que se distingue por su poco espacio público, regular estado de la infraestructura de vías y redes de servicios, y baja cobertura de equipamientos colectivos y servicios urbanos, consolidando una estructura urbana con tejidos residenciales con altos déficit de espacios comunitarios, lo que ha incidido en la calidad de vida urbana y rural de los habitantes del municipio (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 325).



Imágenes tomadas de: Quiroga, M. (2021). Conurbación Bogotá-Soacha: Ordenamiento territorial en el borde sur de la ciudad [Maestría]. Universidad Nacional de Colombia. Sustentación trabajo final de maestría.

Ilustración 10. Costado noroccidental de la Autopista Sur límite político administrativo entre Soacha y Bogotá D.C.

En cuanto a extensión geográfica urbana se trata, el incremento en la población de Soacha tiene un comportamiento proporcional al aumento de la población, siendo consecuente con lo indicado por Murcia & Cantillo (2015), en donde se encuentra que la extensión urbana en tan solo una década (1978-1989), se triplica pasando de 180,33 ha a 620,03 ha, y entre 1989 y el 2004, el casco urbano de Soacha duplica su área pasando de 620,03 ha a 1.434,69 ha.

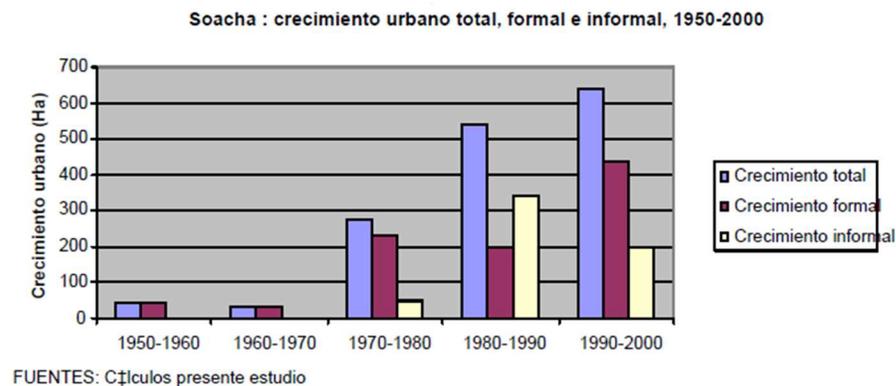


Imágenes tomadas de: Quiroga, M. (2021). Conurbación Bogotá-Soacha: Ordenamiento territorial en el borde sur de la ciudad [Maestría]. Universidad Nacional de Colombia. Sustentación trabajo final de maestría.

### Ilustración 11. Costado suroriental de la Autopista Sur límite político administrativo entre Soacha y Bogotá D.C.

Los asentamientos de origen informal en Soacha de acuerdo con Dávila & Gilbert (2006, p. 41), tienen un periodo de importante de acentuación entre 1980-1990, donde se incrementa esta modalidad de ocupación del suelo urbano para construir tejido residencial por encima de las 300 ha. La gráfica 6, a continuación, permite entender ese fenómeno de la urbanización *informal* (primera etapa de ocupación residencial del municipio), presentando una importante extensión en Soacha entre los años 60's y 90's, lo que propició una transformación progresiva del casco urbano central y de la periferia (Pineda et al., 2014). El grado de precariedad y el modo de llegada de las personas a estos terrenos entre 1990 y el 2000, caracterizó una forma particular de paisaje periurbano de Soacha, enmarcado en dos tipologías de asentamientos informales correspondientes a

ocupaciones piratas e invasiones<sup>31</sup>; a partir del 2000 hasta 2021, los asentamientos informales mantuvieron una menor tendencia de crecimiento, generando una ocupación de territorio urbano de Soacha de 133,22 ha, según mediciones realizadas por medio de imágenes satelitales hasta 2020. Con relación a los asentamientos formales, en el tiempo de 2010 a 2020, estos comienzan a tener mayor protagonismo, ocupando sobre el crecimiento total en hectáreas del casco urbano, el 86% del territorio urbanizado, sobre un 14% equivalente a la ocupación de los asentamientos informales (ver gráfica 6).



Cuadro 4.4

Soacha : Crecimiento de asentamientos urbanos formales e informales, 1950-2000

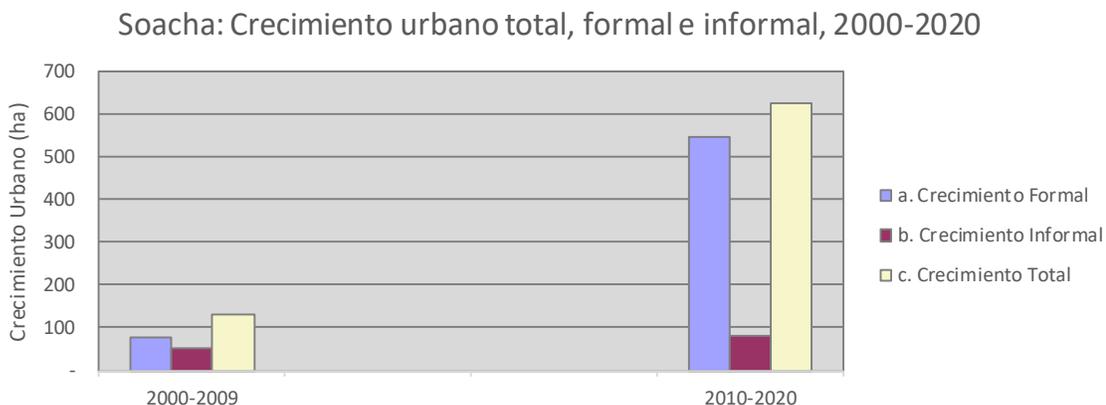
	1950-1960		1960-1970		1970-1980		1980-1990		1990-2000		totales	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
área inicial en cada década			70		116		147		423		964	
a. crecimiento formal	46		31		230		201		437		946	
b. crecimiento informal	0		0		47		339		201		587	
c. crecimiento total			46		31		277		541		638	1.533
% (b/a)		0,0		0,0		20,2		168,6		45,9		62,0
% (b/c)		0,0		0,0		16,8		62,8		31,5		38,3
área final en cada década			116		147		424		964		1.602	

Gráfica 6. Crecimiento urbano formal e informal de 1950 a 2000 en Soacha.

Tomado de: Dávila, J., & Gilbert, A. (2006). Colombia: Suelo urbano y vivienda para la población de ingresos bajos. Estudios de caso: Bogotá-Soacha-Mosquera; Medellín y Área Metropolitana (Cities Alliance Budget Account # P094822; p. 274). Development Planning Unit - DPU University College London. Pg.41

<sup>31</sup> De acuerdo con los términos metodológicos *del inventario de zonas subnormales de vivienda y proyectos de desarrollo progresivo* desarrollado por el Instituto de Crédito Territorial (ICT, 1975), entre los asentamientos Piratas se enmarcaron aquellos barrios con acelerado crecimiento estimulado por el deseo de los inmigrantes de obtener vivienda propia, quienes compraron lotes con altas carencias de servicios; en cuanto a las invasiones, su caracterización se dio en términos de ocupaciones ilegales de terrenos, también sin servicios e infraestructura (ICT, 1975, p. 103). Las referencias citadas sobre las formas de ocupación del territorio en materia de vivienda corresponden a las de Bogotá, siendo estas comparables con las que se produjeron en Soacha ya que comparten las mismas características en términos de ser asentamientos que se consolidaron por autoconstrucción en terrenos sin obras de urbanización.

La densidad de población por comuna posterior al año 2000, denota un panorama de concentración de población por vivienda (DANE, 2003) con mayor ocupación en las Comunas tres y uno, situación que con la llegada de los grandes proyectos de vivienda se consolidó posteriormente en las Comunas dos y cuatro, manteniéndose en la Comuna uno con algunos proyectos de vivienda realizados en esa zona (Ver ilustración 12).



**Soacha: Crecimiento de asentamientos urbanos formales e informales, 2000-2020**

Área inicial en cada década	2000-2009			2010-2020		
	ha	%	ha	ha	%	ha
<b>a. Crecimiento Formal</b>	75,26		<b>1.602</b>	547,73		<b>1.731</b>
<b>b. Crecimiento Informal</b>	53,90			79,32		
<b>c. Crecimiento Total</b>	129,16			627,05		
<b>%(b/a)</b>		72%			14%	
<b>%(b/c)</b>		42%			13%	
<b>Área final en cada década</b>			<b>1.731</b>			<b>2.358</b>

Gráfica 7. Crecimiento urbano formal e informal de 2000 a 2020 en Soacha.

Elaboración propia. 2022. Con base en mediciones efectuadas sobre imágenes satelitales de Google Earth. El crecimiento total de base de 1.602 ha, iniciando la década del 2000, se toma con base en Dávila, J., & Gilbert, A. (2006).

El mayor auge del modo de ocupación residencial de vivienda formal, aunque mantiene tendencia de crecimiento desde 1990, tiene su auge entre el 2010 y el 2020 (ver gráfica 7), periodo en el cual se desarrolla el 90% de los terrenos señalados para ubicación de megaproyectos de vivienda en el Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha del 2000 (Acuerdo 46).

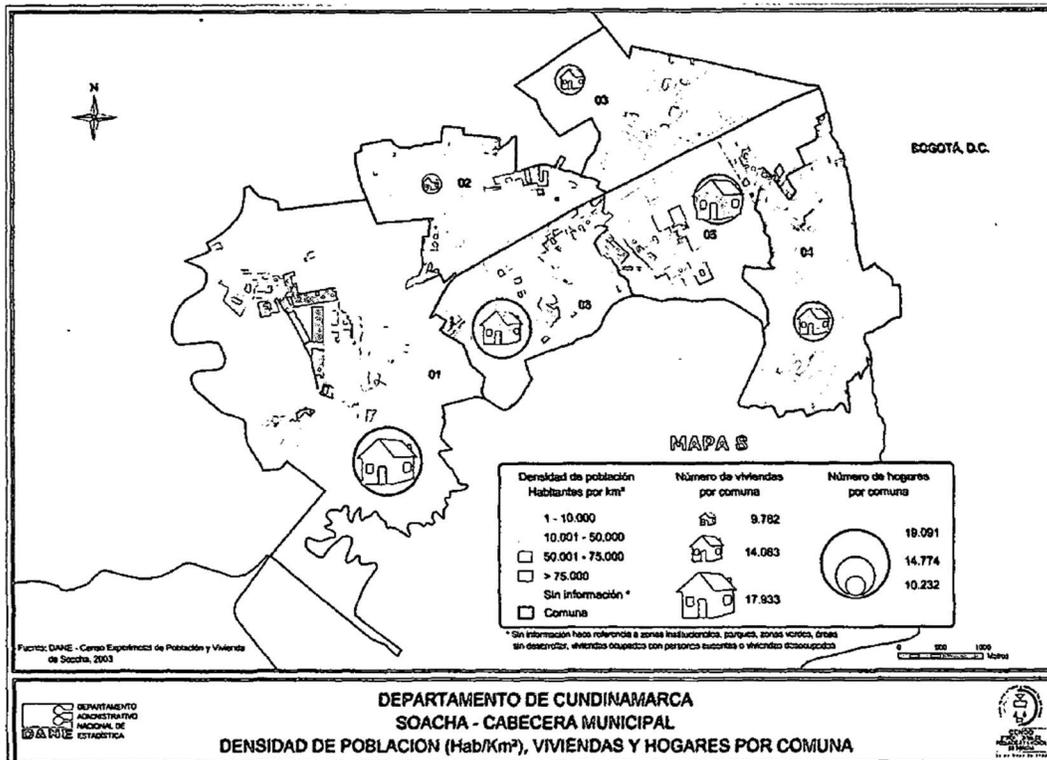


Ilustración 12. Mapa densidad de Población por comuna Censo 2003. Tomado de (DANE, 2003, p. 65)

Los proyectos de vivienda, desarrollados en los sectores señalados en el POT a partir del 2010 hasta el 2020, se construyeron principalmente por medio de constructores privados, entre ellos, AMARILO S.A, GRUPO BOLIVAR S.A, COLPATRIA, APIROS. La sumatoria de suelo urbanizado en la producción de vivienda VIS/VIP en serie en Soacha, reporta un total **aproximado**<sup>32</sup> en los últimos entre el 2000-2020 de 600 ha, área que de acuerdo con cifras de expansión del territorio de Soacha estimadas por (Murcia & Cantillo, 2015), corresponde prácticamente al 40% del área urbana que existía para 2004, una extensión territorial superior con la que venía desarrollándose Soacha entre 1950 y el 2004, lo cual

<sup>32</sup> Se aclara que la medición efectuada de la extensión de los proyectos VIS/VIP en Soacha, se hizo sobre la información cartográfica observada en el Geoportal del IGAC por lo que no corresponde a una medición real y puede variar esta extensión. Sin embargo, el trazo se hizo en los bordes donde se denota la implantación urbanística de las torres que componen los proyectos por lo que es aproximada.

significa que en 11 años (2004-2015), se construyó casi la mitad de lo edificado en el área urbana en 50 años en el municipio, ver tabla 7<sup>33</sup>:

<b>AÑO</b>	<b>ÁREA URBANA (Ha)</b>	<b>ÁREA SUBURBANA (Ha)</b>	<b>AUMENTO (Ha) POR AÑO EN ÁREA URBANA</b>	<b>% CRECIMIENTO ÁREA URBANA</b>
<b>1950</b>	90,45			
<b>1978</b>	180,33	26,24	89,88	199%
<b>1989</b>	620,04	161,15	439,70	344%
<b>2004</b>	1.434,69		814,66	231%
<b>2015</b>	2.020,32		585,63	141%

Tabla 7. Cálculo de expansión geográfica urbana del municipio de Soacha entre 1950 a 2015.

Tabla adaptada con base en Murcia & Cantillo, 2015, pg.51.

La construcción de grandes proyectos de vivienda a partir del 2000, se impulsó y desarrolló principalmente en el suelo disponible que aún no había sido urbanizado, correspondiente a las haciendas Malachí, Chucuita Vargas y Potrero Grande (Ciudad Verde), Hacienda Terreros (Zona de Quintanares, Ciudad de los Héroes y Terra Grande), Hacienda Ogamora ò Chucua Vargas, Huertas y la Veredita ò Chucua Puyana (Ciudad Verde y Hogares Soacha) y hacienda el Vinculo (Maiporé), las cuales permanecían con vocación agrícola, paisajística y ecológica. De estas haciendas, para 2021 solo se conservan en su mayoría las casonas, Bienes de Interés Cultural-BIC, representando riqueza patrimonial arquitectónica, cuya importancia es invaluable, dado que su construcción que según Herrera Zaira (2016) puede ser de hasta 200 años. Actualmente, la custodia de estos BIC, no está en manos del municipio, sino en gran parte de los urbanizadores de grandes proyectos y de entidades privadas, por lo que no presentan programas de restauración ni mantenimiento. Algunas de estas casonas presentan deterioro, entre estas, las haciendas

<sup>33</sup> Véase la diferencia en ha entre 2004 y 2015, años en los que se edificaron los principales megaproyectos de vivienda en este municipio; la diferencia calculada es de 586 ha, 70 ha por encima de la medida obtenida en el Geoportal del IGAC de la franja señalada de la ubicación de los megaproyectos de vivienda. Cabe anotar que en esta tabla se incluye la expansión del área urbana que no hace parte de la oferta de vivienda masiva sino en la totalidad. Tomado de (Murcia & Cantillo, 2015, pg.51)

El Vinculo y Ogamora, esta última quedando prácticamente irrecuperable después de sufrir un incendio en septiembre de 2019<sup>34</sup>.

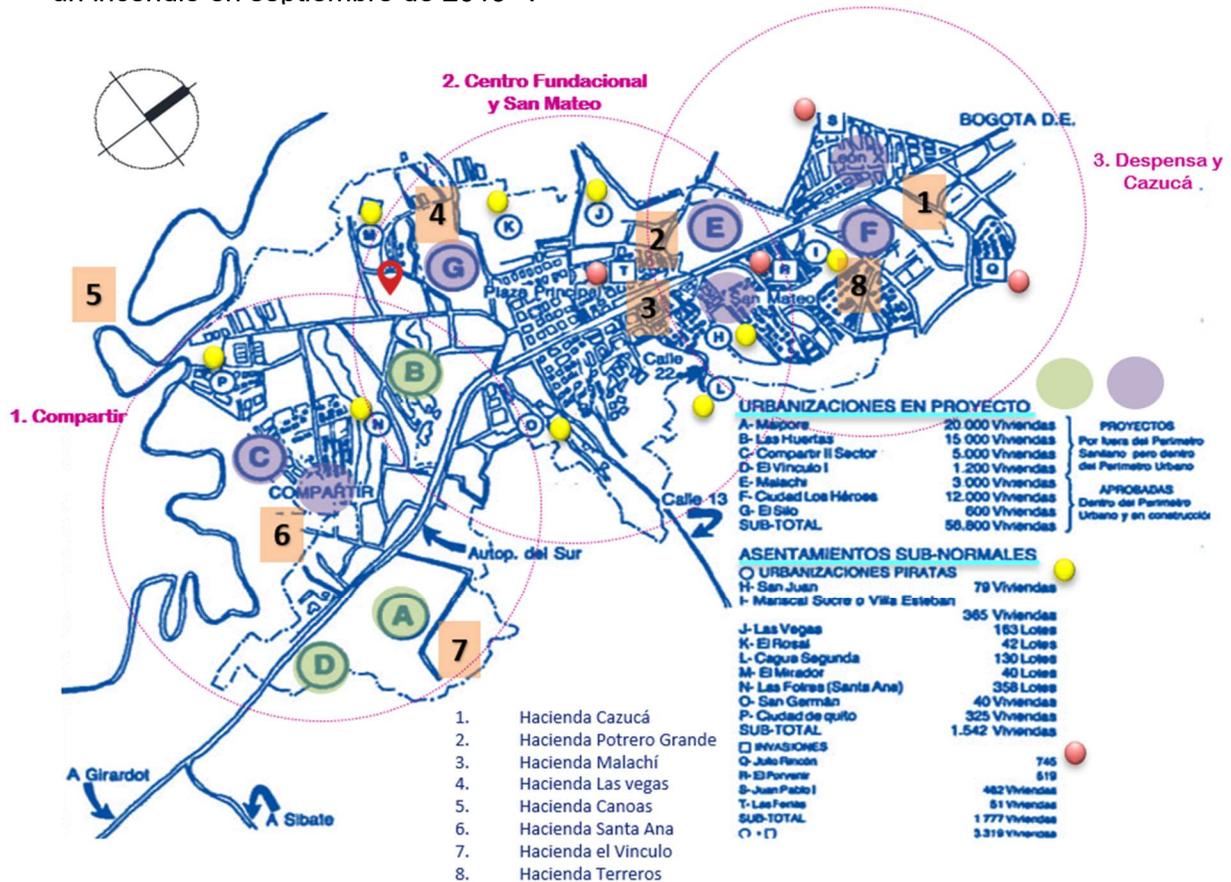


Ilustración 13. Urbanizaciones en proyecto y localización de asentamientos informales en Soacha. 1986.

Tomado de: Adaptación Pinzón Rueda. 2012, pg.112, incluyendo iconografía de colores y nombres de haciendas ocupadas por asentamientos residenciales formales e informales ubicadas con base en (Rodríguez, 2016, pg. 42).

La ilustración 13, muestra como la ocupación residencial del municipio de Soacha, termina por consolidar la conurbación con Bogotá hacia finales del siglo XX, en su borde suroccidental, principalmente por efectos del macroproyecto Ciudad Verde, definiendo así una clara fragmentación del municipio de Soacha en tres grandes asentamientos, el primero conformado la Comuna Uno- Compartir, el segundo con el asentamiento del centro

<sup>34</sup> Ver referencias al respecto en: Herrera Zaira. (2016, junio 2). Haciendas en Soacha, reflejo de olvido y deterioro. [https://www.youtube.com/watch?v=KV9ZRyn-Fd4&ab\\_channel=ZairaHerrera](https://www.youtube.com/watch?v=KV9ZRyn-Fd4&ab_channel=ZairaHerrera) y Periodismo Público. (2019, septiembre 8) y ¿Quién le prendió fuego a la Casona de la Hacienda Ogamora o Chucua Vargas en Soacha? <https://periodismopublico.com/quien-le-prendio-fuego-a-la-casona-de-la-hacienda-ogamora-o-chucua-vargas-en-soacha>

fundacional y el sector de San Mateo y, por último, el sector de La Despensa y Cazucá, todos separados por el borde estratégico de la Autopista Sur (Rodríguez, 2016, p. 47).

Para poder establecer las cifras de ocupación residencial formal e informal en la temporalidad del 2000-2020, en el desarrollo de este trabajo, se demarcaron polígonos sobre los nuevos asentamientos identificados en imágenes satelitales en Google Earth. Esto permitió establecer que, en el periodo del 2000-2009 (ver tabla 8), la ocupación informal tiene un importante repunte, consolidando un amplio volumen de tejidos urbanos informales en la Comuna Cuatro principalmente, alcanzando un total aproximado de 53,9 ha. Después del 2009, este tipo de asentamiento se instala con preferencia en las Comunas Uno y Seis, siendo esta última, la que sustenta el mayor volumen de viviendas informales en las ocupaciones de Altos de la Florida (desde su segundo hasta cuarto sector) y el barrio Panorama; y en la Comuna Uno, con los barrios San Antonio, Llanos de Soacha y Villa Alejandra. En el año 2020, por medio de la imagen satelital, se ubicó una nueva ocupación de tipo invasión en el sector de la empresa Peldar en la Comuna Uno, la cual registra la instalación de 150 familias entre la franja de la zona verde contra el contorno

COMUNA	OCUPACIÓN INFORMAL ÁREA (ha) 2000-2009	OCUPACIÓN INFORMAL ÁREA (ha) 2010-2020	URBANIZACIONES FORMALES ÁREA (ha) 2000-2009	URBANIZACIONES FORMALES ÁREA (ha) 2010-2020
1		9,76	13,01	88,98
2			16,2	123,58
3			19,97	10,09
4	53,9	3,57		1,86
5			26,08	34,88
6		65,99		8,34
CIUDAD VERDE				280
<b>TOTAL HECTÁREAS POR DÉCADA</b>	<b>53,9</b>	<b>79,32</b>	<b>75,26</b>	<b>547,73</b>
<b>TOTAL HAS POR TIPO DE OCUPACIÓN</b>		<b>133,22</b>		<b>622,99</b>

Tabla 8. Ocupaciones residenciales por tipo en Soacha en los últimos 20 años.

Elaboración propia, 2021. Mediciones efectuadas sobre imagen satelital en Google Earth, 2021.

de un lote<sup>35</sup>. El computo de las áreas de los polígonos trazados permite establecer que, la ocupación informal en Soacha en la última década (2010-2020), suma un aproximado de 79,32 ha (ver ilustración 14).

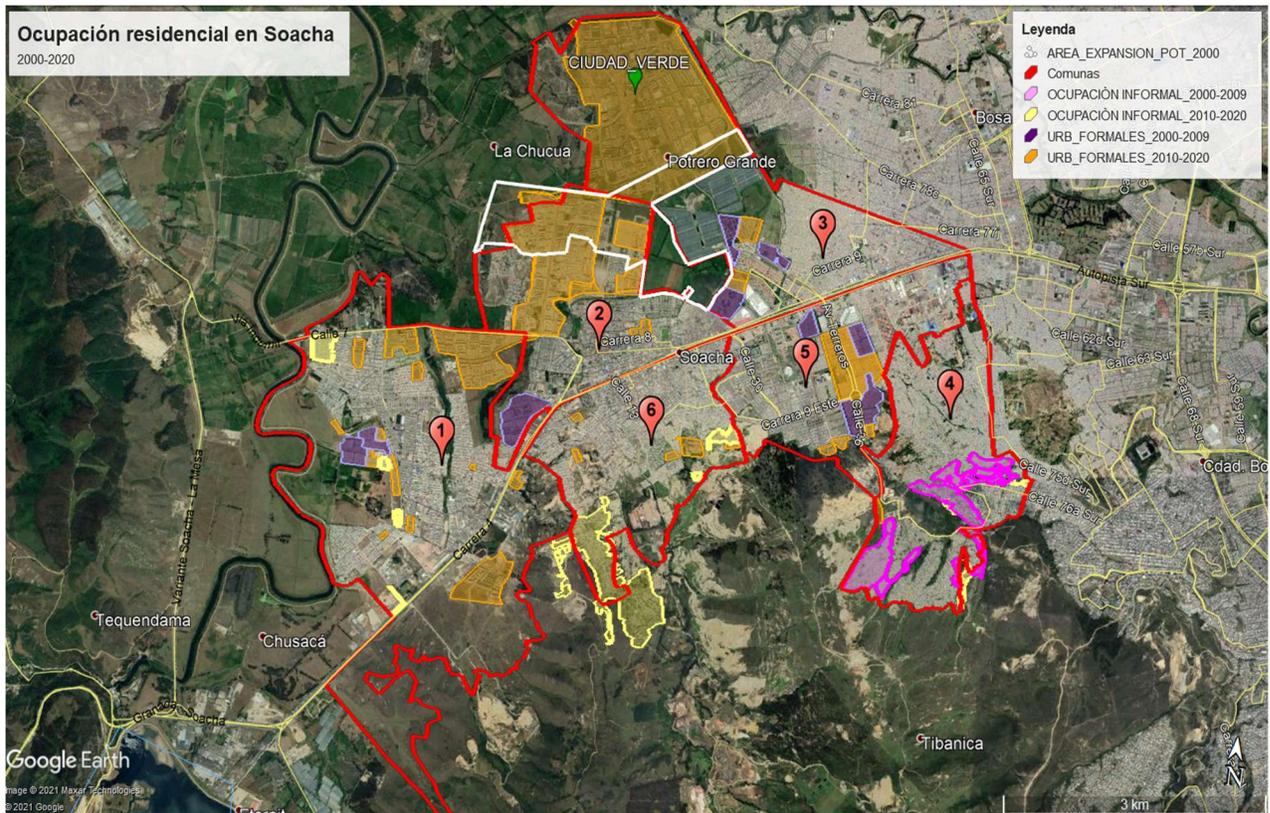


Ilustración 14. Ocupación residencial formal e informal 2000-2020 en Soacha.

Elaboración propia. Polígonos demarcados con base en tipologías edificatorias sobre imagen satelital de 2009 en Google Earth, 2021.

En cuanto a las urbanizaciones formales de vivienda de interés social y prioritario en Soacha, entre el año 2000 y el 2020, se determinó que todas las comunas registran al menos un proyecto construido en su delimitación, siendo la comuna Dos, la que mayor extensión en hectáreas construidas representan en la última década, lo que es consecuente con los planes parciales ejecutados en esta zona (ver ilustración 14). En términos generales, se puede observar como en los últimos 20 años, es mayor la ocupación del suelo para la construcción de vivienda formal en Soacha, aunque, en el

<sup>35</sup> Periodismo Público. (2020, noviembre 4). Venezolanos invaden terreno en Soacha, San Nicolás. <https://periodismopublico.com/venezolanos-siguen-engrosando-cinturones-de-miseria-en-soacha>.

periodo del 2000 al 2020 (ver ilustración 14), aun sigue siendo relevante el volumen en hectáreas ocupadas por asentamientos informales, el cual representa el 21,38% del total hectáreas urbanizadas con vivienda formal (ver tabla 8); este punto es importante a examinar, ya que no se observan acciones gubernamentales, ni de control, para limitar o impedir los asentamientos informales (aunque esta temática, ha hecho parte de las metas de gobierno indicadas en todos los PMD del municipio desde el 2001), y adicionalmente porque este tipo de ocupaciones, se realiza sobre terrenos que no garantizan la prestación de los servicios públicos necesarios, como tampoco la infraestructura, los bienes y servicios urbanos para asegurar un nivel de calidad de vida adecuado.

### **3.2 POLÍTICAS VIS/VIP EN SOACHA**

En el municipio de Soacha, la inserción del modelo de vivienda de interés social y prioritario comienza a tener relevancia a partir del periodo de las corporaciones de ahorro y vivienda (1971-1990), con un repunte en el periodo de los subsidios a la demanda a partir de 1991. Según Pinzón Rueda (2012), en el plano elaborado por *El Tiempo* (Ver ilustración 13), para 1986, el inventario de asentamientos residenciales en Soacha ubicaba diez urbanizaciones formales de vivienda, de las cuales tres estaban consolidadas (San Mateo, León XIII, Compartir I), y cinco adicionales se encontraban en proceso de construcción (Compartir II, la Urbanización el Silo, Malachí y Ciudad de los Héroes sumando 20.600 viviendas). La urbanización Compartir I y II sector, fue llevada a cabo por parte de Pedro Gómez, presidente de la Fundación Compartir, a través de su Constructora y participación del Estado, durante los periodos presidenciales de Belisario Betancourt y Virgilio Barco, fases que se construyeron entre 1983 y 1986 (Mayorga, 2015); posteriormente, a través del sistema UPAC, las corporaciones de ahorro lograron obtener recursos para prestar a los constructores, y desarrollar un sector del nororiente de Soacha, limitando con el costado occidental del barrio Julio Rincón y contra la zona industrial de Cazucá, donde se construyeron las urbanizaciones Nuevo Colón, Quintanares, Las Acacias I y II y Los Cerezos II (Dureau et al., 1994) (ver ilustración 15).

Con ocasión a la entrada en vigor de la ley 388 de 1997, se gestiona y aprueba el primer y único Plan de Ordenamiento Territorial-POT en Soacha, mediante Acuerdo 046 de 2000, generando lineamientos para el “ordenado crecimiento” del casco urbano de Soacha, a través de cuatro operaciones estratégicas que consideraban la construcción de un amplio

volumen de viviendas de bajo costo, señalados como *territorios de futuro*. Posteriormente, aparece de la mano de estos Macroproyectos planteados, la urbanización Ciudad Verde, la cual fue gestionada mediante la discutida figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional -MISN (*Primera Generación*), en la que el Estado habilitó unilateralmente suelo rural en la vereda Bosatama, en la zona colindante con el territorio reconocido como Potrero Grande en límites con la localidad de Bosa, considerando su desarrollo prioritario y transformando normativamente, su uso original rural a suelo urbanizable, decisión que empieza a generar una importante oferta inmobiliaria de vivienda de bajo costo en Soacha a partir de 2007, siendo constante hasta 2022.



Ilustración 15. Imagen satelital 2022 urbanizaciones Nuevo Colón, Quintanares, Las Acacias I y II y Los Cerezos II. Elaboración propia.

Desde entonces, la construcción de urbanizaciones de origen formal en Soacha, mantiene su crecimiento principalmente a través de Ciudad Verde y otras actuaciones urbanísticas definidas en el POT y el programa de 100 mil viviendas gratis (Decreto 1921 de 2012), este último dirigido a población en situación de vulnerabilidad, con el cual se construyeron cinco

conjuntos residenciales VIP que se distinguen con los nombres de Acanto I y II (Ciudad Verde), Vida Nueva (Hogares Soacha), Conjunto Residencial Torrentes (Parque Campestre-Buenos Aires) y Catalina Muñoz (Henoa Velandia, 2016) (ver ilustración 16).

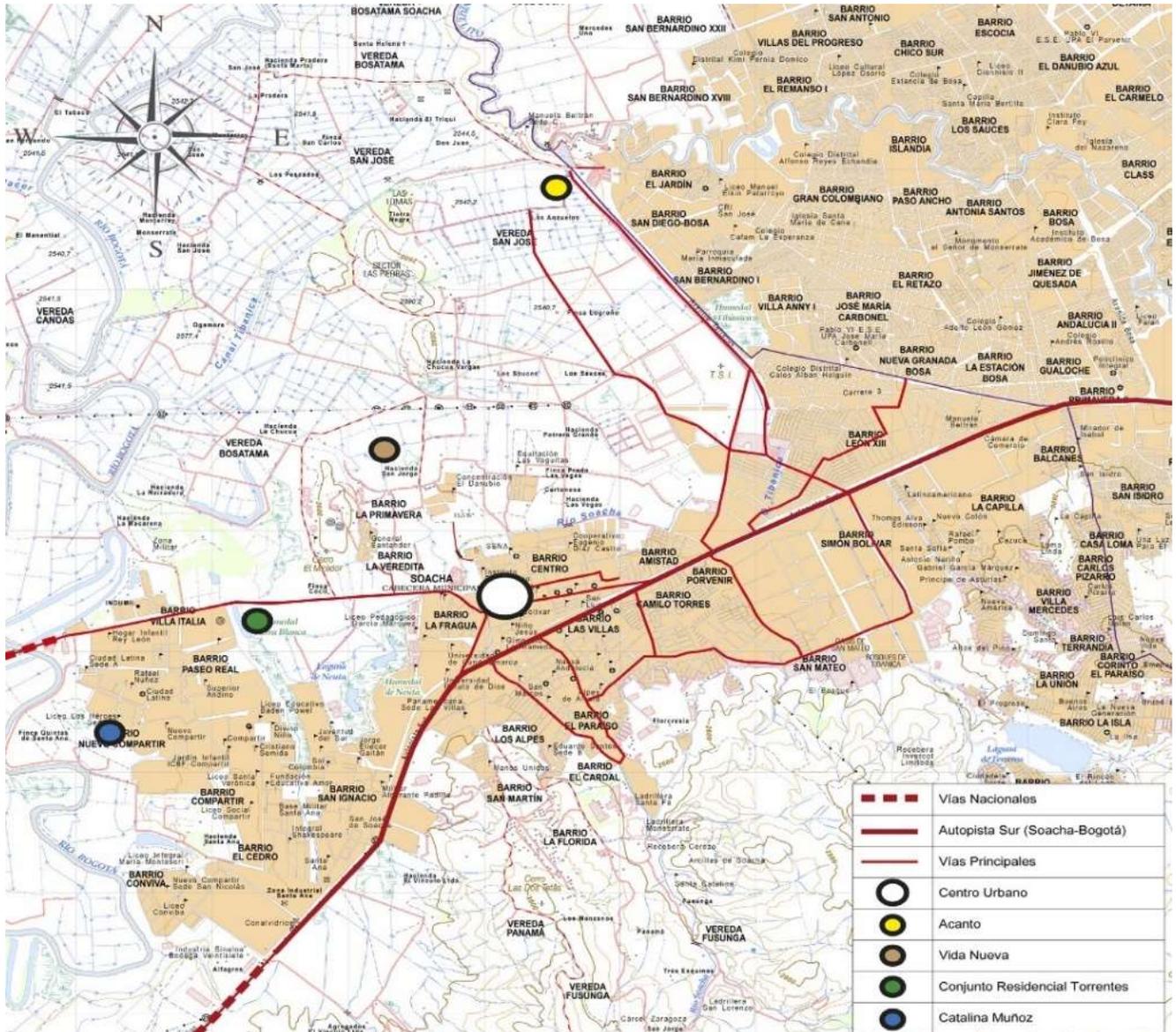
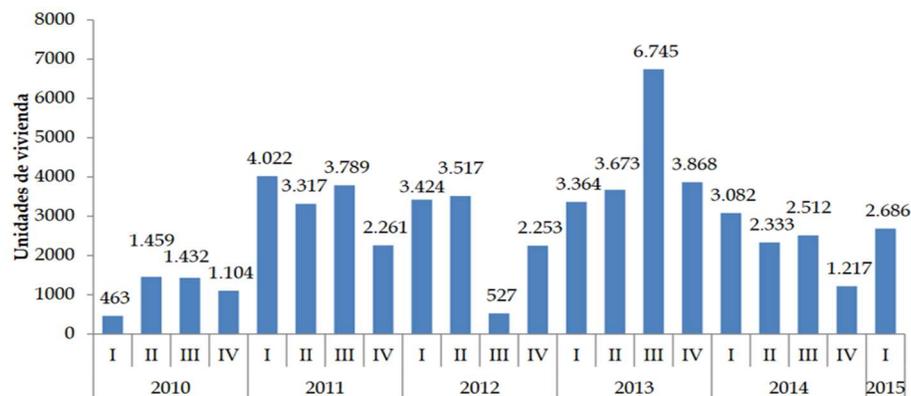


Ilustración 16.. Proyectos VIP en el Municipio de Soacha programa Cien mil viviendas gratis. Tomado de Henao Velandia, 2016, pg.51.

### 3.2.1 Déficit y oferta de VIS/VIP en Soacha 2010-2020

Según el Censo de Edificaciones, elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE en 2015, entre 2010 y el primer trimestre de 2015, se construyeron un total de 57.048 unidades de vivienda en Soacha (G. Pérez et al., 2015, p. 17) (ver gráfica 8). Esto implica que, con ese volumen de unidades habitacionales realizadas, los requerimientos referentes al déficit cuantitativo de este municipio, debieron haber sido cubiertos con lo construido en la Comuna 2 y en Ciudad Verde, por lo menos, para la población que así lo requería en Soacha según el diagnóstico para la modificación del POT, elaborado por la Secretaria de Planeación y ordenamiento territorial -SPOT de Soacha en 2018, el cual señaló que el déficit cuantitativo de vivienda hasta ese año<sup>36</sup>, correspondió a 13.868 viviendas (Secretaria Planeación Soacha, 2018, p. 146). En ese informe, se indicó igualmente, que las comunas que presentan mayor déficit cuantitativo son la 1, 3 y 6, siendo la Comuna Seis, la que representa la mayor tasa, 31.1% del total del déficit en el municipio, seguido de la Comuna Uno con un 21,4% del déficit habitacional y la Comuna tres con el 20.7% del mismo. De esta manera, las Comunas 6-San Mateo, 3-León XIII, 1-Compartir I, áreas urbanas caracterizadas por presentar consolidación anterior a 1990, tener baja densidad en altura y alta tendencia a la vivienda compartida (Ibid., p. 146), representan el 73.3% del total del déficit cuantitativo de vivienda del municipio.

Viviendas de interés social iniciadas en Soacha, 2010-2015 (primer trimestre).



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE, Censo de Edificaciones

Gráfica 8. Censo Edificaciones viviendas de interés social Soacha entre 2010 y 2015. Tomado de: G. Pérez et al., 2015, p. 18.

<sup>36</sup> calculado como la diferencia entre el número total de hogares en comparación con el número de viviendas existente.

Conforme a cifras obtenidas de un informe elaborado por la Subdirección de Vivienda y Desarrollo Urbano del Departamento Nacional de Planeación en 2014, el cual relaciona las unidades construidas de VIS/VIP en Soacha, y el informe de gestión del año 2017 del Plan de Desarrollo Municipal 2016 – 2019 “*Juntos Formando Ciudad*” de la alcaldía municipal de Soacha, se estima que el total unidades habitacionales construidas en la última década en Soacha, constituye un inventario de 103.802 unidades de vivienda (ver tabla 9). En este dato, no se incluyen los proyectos en desarrollo denominados los *Arrayanes*, *Alcaparros*, *Portal de las Flores*, *Portales de la Sabana*, localizados en cercanía al *plan parcial Potrero Grande*, ya que para 2021 se hallan en etapa de ventas, sin embargo, se calcula que estos pueden llegar a sumar un aproximado de 2.000 unidades habitacionales adicionales según información de publicidad.

INVENTARIO DE VIVIENDA PRIORITARIA Y DE INTERES SOCIAL	
NOMBRE PROYECTO	No. DE VIVIENDAS
PROYECTO PARQUE CAMPESTRE	6.804
PROYECTO ICARUS LAS MERCEDES	826
PROYECTO TORRENTES	1.320
PROYECTO VILLA ITALIA	1.279
PROYECTO PLAN PARCIAL LAS HUERTAS	16.626
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN	288
PROYECTO CIUDAD VERDE	42.727
PROYECTO MAIPORE	2.876
PROYECTO TERREROS	14.842
PROYECTO SAN TELMO	249
PROYECTO PANORAMA RESERVADO	200
PROYECTO GALICIA III	440
PROYECTO VILLA DANIELA	450
PROYECTO BALCONES DE MERCURIO	504
PROYECTO SABANA DEL CIPRES	1.152
PROYECTO PP LAS VEGAS	5.126
PROYECTO PORTAL DE TIERRA BLANCA	360
PROYECTO TEJARES	2.144
PROYECTO RESERVA DE TIERRA BLANCA	672
PROYECTO VILLA SAMANTA	297
PROYECTO PARQUES DE SAN JOSE	2.400
PROYECTO PARQUES DE CAGUA	456
PROYECTO TORRES DEL CAMINO	428
PROYECTO SANTA RITA	1.008
PROYECTO TORRES DE LOS DUCALES	328
<b>APROXIMADO TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA EJECUTADAS A 2020</b>	<b>103.802</b>

Tabla 9. Conteo de unidades habitacionales VIS/VIP construidas en 2010-2020 en Soacha. Elaboración propia con base en informes relacionados.

De esta manera, el municipio entre el 2010-2020, generó suficiente oferta de vivienda para suplir lo correspondiente al menos al déficit cuantitativo existente estimado en 2018 (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 146), así como para atender la demanda relacionada proveniente del movimiento migratorio, que a juzgar por lo expresado por Montenegro Lizarralde & Cía. Ltda. Arquitectos (2007), correspondió a un *suceso demográfico lento*<sup>37</sup>, el cual generó una oferta total “de cerca de 198.000 viviendas (...) alrededor de 100.000 más de las existentes” (Ibid., p. 14), donde anualmente en el Municipio se construyeron “alrededor de 10.000 viviendas en la situación de menor migración Bogotá–Soacha, con las convenientes exigencias urbanísticas.” (Ibid., p. 14), exigencias que hacen referencia a: *disponibilidad de tierra urbana en Bogotá y en Soacha; precios del suelo urbano; mejoramiento de la conectividad y movilidad de Soacha con Bogotá; mejoramiento de los equipamientos sociales (educación, salud y recreación) en Soacha; decisiones de planificación en el POT* (Ibid., p. 10). De esta manera, la relación regional entre Bogotá y Soacha, permite inferir que la vivienda que se ha venido construyendo en Soacha hasta 2020, está atendiendo en buena medida, la oferta de vivienda social y prioritaria que Bogotá no ha podido suministrar en la materia (Bogotá Como Vamos, 2019).

### **3.3 EL POT DE SOACHA Y LOS MEGAPROYECTOS DE VIS/VIP 2000-2020**

La formulación y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial-POT para Soacha en el 2000, aun sin revisar y ajustar, marca importantes diferencias en el inicio del siglo XXI, relacionadas con el modo de desarrollo urbano de Soacha y la ocupación del espacio residencial que se proyectó. Los cambios más relevantes se relacionan con el modo de crecimiento informal del municipio, reconocido por llevarse a cabo a través de loteos y autoconstrucciones, el cual se fue transformando poco a poco a desarrollos masivos de proyectos de viviendas VIS/VIP con mayores densidades de 200 unidades de vivienda por hectárea neta, construidos por promotores privados.

---

<sup>37</sup> “comportamiento esperado de la población, los hogares y sus demandas de suelo” (Montenegro Lizarralde & Cía. Ltda. Arquitectos, 2007, p. 11)

El perímetro urbano del municipio de Soacha, ha venido presentando importantes variaciones cartográficas en los últimos 20 años, a cuenta del crecimiento sostenido que se ha dado<sup>38</sup>. El POT de Soacha, ha pasado por cuatro intentos de modificación, en 2006, en 2010, en 2019 y en 2022 (ver ilustración 17), siendo infructuosa esta tarea, y dejando vacíos en las administraciones posteriores para la toma de decisiones futuras frente al suelo rural, urbano, expansión urbana y de protección, que corresponden a la línea de acción sobre la cual el municipio de Soacha se debe apoyar, así como la revisión de programas importantes para el desarrollo social y económico de Soacha.

El Acuerdo 046 de 2000, está desactualizado y a punto de llegar a su límite, por lo menos en lo que tiene que ver con las proyecciones del suelo destinado para la construcción de vivienda formal, ya que el inventario de terrenos disponible para esta oferta de vivienda ya se construyó. En cuanto a los barrios de origen informal, el POT vigente de Soacha establece acciones de mejoramiento integral y reasentamientos, así como en construcción de vivienda nueva, mediante proyectos urbanísticos a realizarse por medio de actuaciones urbanísticas, enmarcadas dentro de un criterio de *hábitat adecuado*, el cual interrelaciona todos los aspectos urbanos, sociales, culturales, ambientales, económicos, normativos e incluso legales, buscando confort y calidad con las infraestructuras de equipamiento, vías, espacio público y servicios públicos, para brindar soluciones integrales aportando a la calidad de vida de los *Soachunos* y controlando los reasentamientos informales que profundizan la ilegalidad, desajuste social y la marginalización de las viviendas.

---

<sup>38</sup> Es importante anotar que la información cartográfica descrita, presenta diferencias importantes entre las capas del IGAC y las coordenadas indicadas como perímetro estipulado en el POT, teniendo esto implicaciones en la identificación de los predios urbanos y rurales de acuerdo con los registros de Catastro Nacional. (Alcaldía de Soacha, 2000, p. 259).

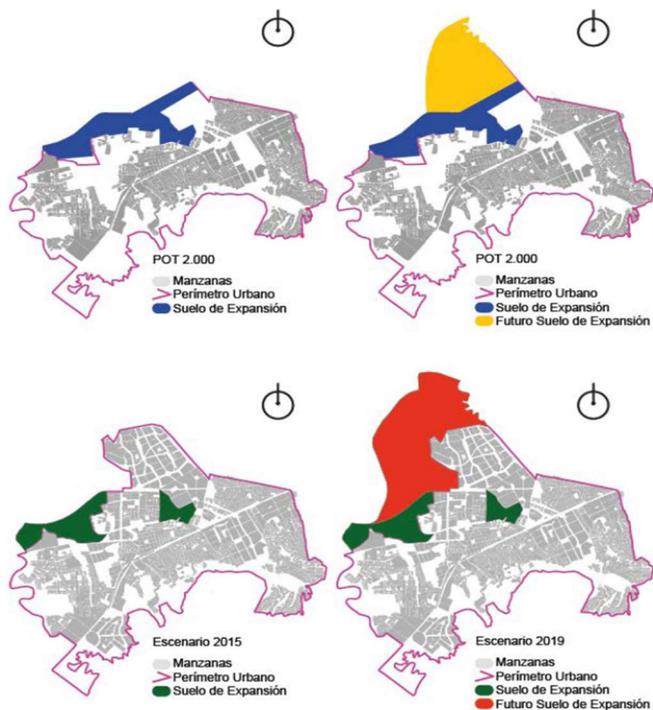


Ilustración 17. Escenarios POT Soacha. Cartografía intentos modificación 2015 y 2019. Tomado de (Rodríguez, 2016, p. 95)

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁREA BRUTA EN (ha)	OFERTA DE UN DE VIVIENDAS POR PLAN PARCIAL	ÁREA BRUTA EN (ha) EJECUTADA A 2020
TERREROS	106,0	14.842	106,0
POTRERO GRANDE	118,0	14.000	17,4
MALACHÌ	56,1	8.700	0,0
LAS HUERTAS	100,0	15.664	100,0
LAS VEGAS	60,0	12.502	17,7
BUENOS AIRES	57,0	8.124	40,6
SANTANA	71,7	14.819	22,1
MAIPORE	107,0	16.460	22,2
<b>TOTAL</b>	<b>675,8</b>	<b>105.111</b>	<b>326,0</b>

Tabla 10. Área bruta por unidad de actuación urbanística según POT de Soacha.

Calculada con base en localización de UAU en Plano N° 18 del Acuerdo 046 de 2000 POT Soacha.

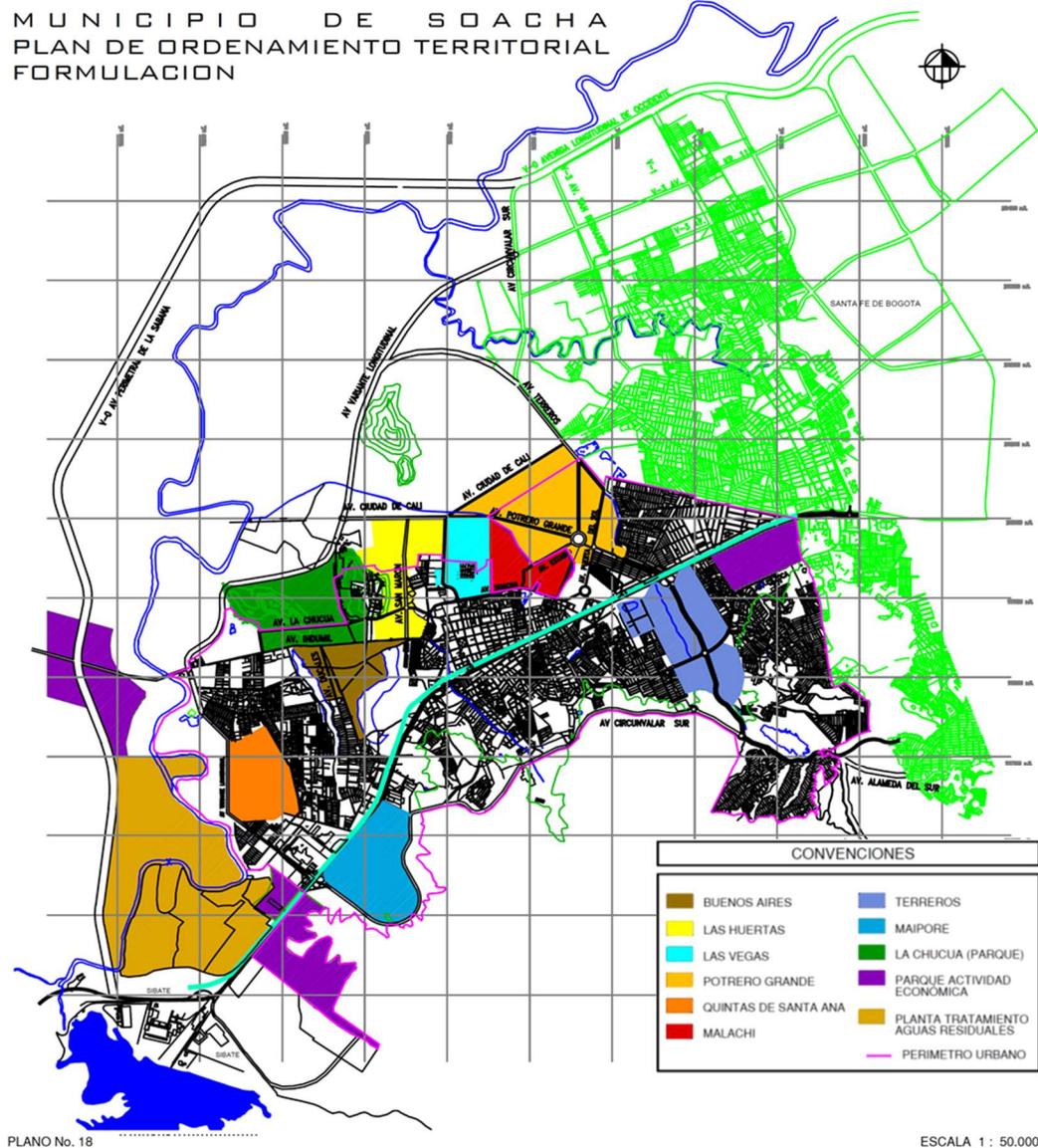


Ilustración 18. Unidades de Actuación urbanística definidas en el POT de Soacha. Plano 18 Cartografía POT de Soacha 2000.

Los planes parciales que se describen en el Acuerdo 046 de 2000 -POT Soacha (ver ilustración 18), suman una oferta aproximada de 100.000 viviendas<sup>39</sup> (ver tabla 10), a ser construidas después de la aprobación de cada unidad de actuación. El área bruta de los planes parciales y unidades de actuación, obtenida de mediciones realizadas sobre imágenes satelitales en Google Earth, genera un total de suelo a urbanizar cercano a las 675,8 ha. De este número de hectáreas, para 2020 se encuentran ya desarrolladas cerca de 326 ha que equivalen al 48% del área bruta total que se habilita con la gestión de estos macroproyectos. Es importante anotar que, de estas actuaciones, las que corresponden a Potrero Grande, Terreros y Santana, se han venido desarrollando por medio de desarrollos urbanísticos individuales, motivo por el cual presentan un porcentaje de intervención mayor (ver ilustración 18).

Estas unidades de actuación descritas, se proyectan desde el 2000 para cubrir la oferta de vivienda con déficit a ese año y la proyección de población futura a 2021<sup>40</sup> en el municipio de Soacha, enmarcándolos dentro de una “visión de futuro” de acuerdo con el documento técnico de soporte y formulación del POT, estipulando su ejecución dentro de **cuatro grandes zonas**, descritas como “*Actuaciones Urbanas Integrales*” que se gestionarían mediante la figura de **Macroproyectos Urbanos**<sup>41</sup>, los cuales se basan en la propuesta de la estructuración del territorio, por medio del Plan Vial que se planeó con énfasis en la conectividad con el Distrito Capital en el 2000 (Acuerdo 046, 2000, p. Capítulo V). Los territorios delimitados, se denominaron en el POT como **Jischana Fanaia ò Territorios de Futuro** (ver ilustración 19), los cuales según el DTS del POT, se constituirían “*en el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad*” (Alcaldía de Soacha, 2000, p. 195). El lineamiento general de estas grandes operaciones, se basó en promover el desarrollo del territorio en estas áreas demarcadas, encontrando a partir de

---

<sup>39</sup> Sumatoria realizada de oferta de vivienda por planes maestros, planes parciales y urbanizaciones indicado en “*Alcaldía Municipal de Soacha. (2017). Informe de Gestión Vigencia 2017 Plan de Desarrollo 2016—2019 “Juntos Formando Ciudad”. Pg. 58*”

<sup>40</sup> Acuerdo 046 de 2000 Art. 3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. “El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá el correspondiente a cinco (5) períodos constitucionales de la administración municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.”

<sup>41</sup> Esta descripción no presenta relación de definición con los reconocidos Macroproyectos de Interés Social Nacional -MISN, sino a lo que se refiere en la Ley 388 de 1997, haciendo alusión a estas como operaciones urbanas especiales de interés general de cada municipio.

ese modelo de ocupación de territorio, una oportunidad para la construcción de macroproyectos de vivienda de bajo costo, equipamientos e infraestructura para soportar el crecimiento proyectado del municipio en los siguientes 25 años a partir de la aprobación del POT.

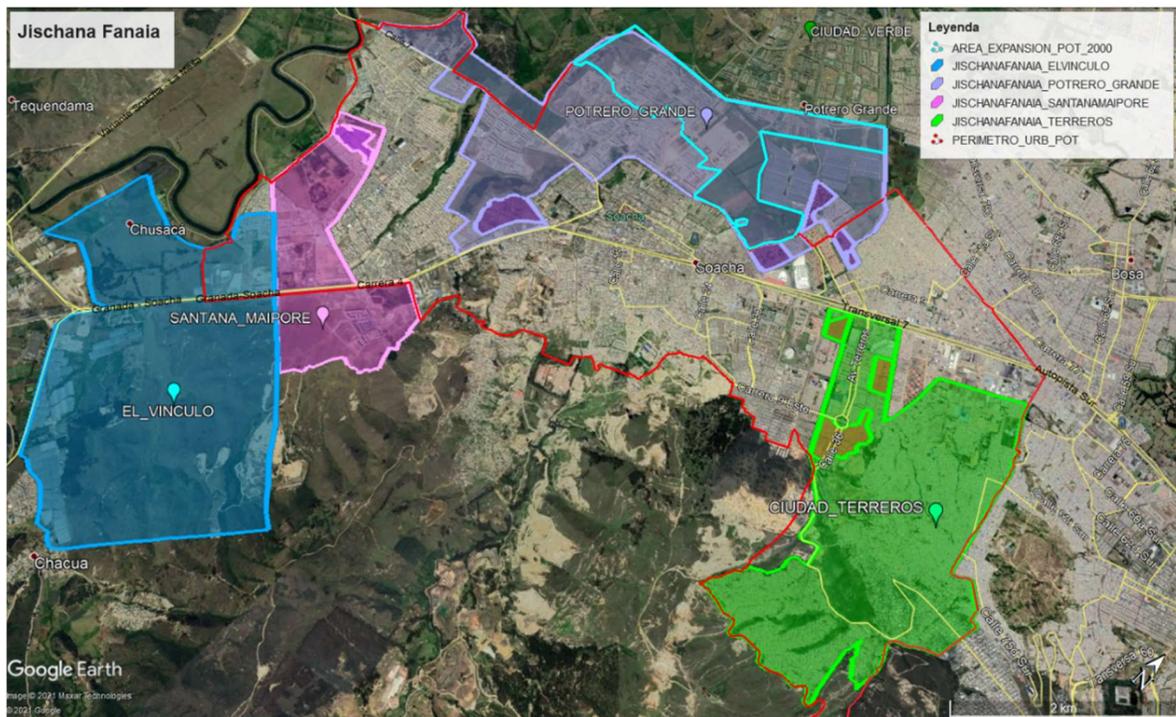


Ilustración 19. *Jischana Fanaia*- Territorios de Futuro Soacha POT 2000.

Definidos como macroproyectos base para la planeación ordenada del municipio en el DTS del POT de Soacha 2000. Elaboración propia realizada sobre imagen satelital de 2009 en Google Earth.

Las cuatro operaciones descritas, se denominaron así: Jischana Fanaia - CIUDAD TERREROS, Jischana Fanaia - POTRERO GRANDE, Jischana Fanaia -SANTANA – MAIPORE, y Jischana Fanaia -EL VÍNCULO. Las delimitaciones de estos territorios, guardan relación estrecha con las operaciones que, para 1986, ya se encontraban aprobadas y en proceso de construcción como los proyectos Malachí, Ciudad de los Héroes y la urbanización El Silo, con la diferencia que se hicieron parte de estas grandes operaciones estratégicas planeadas para *brindar un orden al crecimiento urbano del municipio de Soacha*.

Tomando como referencia la imagen de delimitación de cada uno de los territorios Jischana Fanaia que se presenta en el resumen del DTS del POT de Soacha (Alcaldía de Soacha, 2000, p. 588), se realizó una localización de estos en Google Earth, y se efectuó un estudio

temporal por medio de imágenes satelitales a partir de 2000, para poder determinar el tamaño de la actuación de cada uno de los territorios en cada comuna y las zonas que se han venido desarrollando en los últimos 20 años en ocupación del tejido residencial formal e informal.

Los polígonos delimitados en cada territorio Jischana Fanaia (ver ilustración 19), suman un total aproximado de 2.133 hectáreas, más de 3 veces las 675 ha definidas como Unidades de Actuación urbanística en el Plano 18 Cartografía POT de Soacha 2000 (ver ilustración 18), distribuidas tanto en el perímetro delimitado en el año 2.000 en las comunas uno a cinco, como en una parte del perímetro de zona de expansión urbana que hoy día corresponde a Ciudad Verde y unas áreas que se localizan por fuera de las comunas donde el suelo es rural. El área de cada polígono de cada territorio (ver tabla 11), suma un total de 883 hectáreas dentro del perímetro urbano demarcado en la cartografía del POT, algunas de estas zonas consolidadas en muy buena parte como la comuna cuatro. Sin embargo, se aclara que estas áreas señaladas dentro del perímetro urbano, se describen como parte de una estrategia descrita en el POT para mitigar los altos déficits cualitativos mediante construcción de vivienda de interés prioritario y social y programas de mejoramiento barrial, los cuales a su vez según el Acuerdo 046 de 2000, se acompañan de una conectividad a generar con la construcción de equipamientos con el modelo de ocupación del territorio expuesto en el POT de Soacha (Acuerdo 046, 2000, p. Art.11).

COMUNA	ÁREA (ha) POT 2000	ÁREAS EN (ha) DE POLÍGONOS DE JISCHANAFANAIA			
		CIUDAD TERREROS	POTRERO GRANDE	SANTANA-MAIPORE	EL VÍNCULO
1	972,4		115	270	147
2	337,75		260		
3	326,01		132		
4	370,1	372,8			
5	366,97	137,2			
6	294,61				
CIUDAD VERDE			42,4		
ZONA RURAL			125,6		531
<b>TOTAL HECTÁREAS AÑO 2000</b>	<b>2667,84</b>	<b>510</b>	<b>675</b>	<b>270</b>	<b>678</b>

Tabla 11. Áreas en ha de territorios Jischana Fanaia.

Elaboración propia, con base en cartografía del POT de Soacha del 2000, el DTS, y polígonos trazados indicados en ilustración 19.

De los cuatro territorios de futuro “*Jischana Fanaia*”, se encuentra que las operaciones con más relevancia en área corresponden al Vínculo y a Potrero Grande, seguido de Ciudad Terreros y Santana-Maiporé. La Comuna Uno, representaría un total de intervención en el perímetro del área urbana de 489 ha, siendo la más alta sobre las demás comunas. La operación con mayor intervención delimitada en suelo rural correspondería al Vínculo.

Entre los cambios morfológicos más representativos encontrados en estos polígonos, según análisis temporal realizado a partir del 2000 sobre imágenes satelitales en Google Earth, se observa que las zonas del territorio *Ciudad Terreros*, ubicadas en la Comuna Cinco, se desarrollaron entre el 2004 al 2009 mediante los conjuntos residenciales llamados Terra Grande en sus etapas uno a cuatro, construyendo cerca de 26,17 hectáreas. Otras urbanizaciones realizadas durante este periodo de tiempo, corresponden a las etapas de los Conjuntos Bosques de Zapan en la Comuna Dos con 16,2 ha, Portal de la Hacienda, Portal de Mercurio, Portal del Rosal en la Comuna Tres, sumando 19,11 ha y la urbanización Nuevo Horizonte en la Comuna Uno con 9,42 hectáreas, urbanizaciones construidas entre el 2004 y el 2009, en las áreas de los territorios *Jischana Fanaia* que, aunque se dieron de manera formal, se ejecutaron sin la figura de plan parcial, porque se desarrollaron de forma individual y no en el globo de terreno, ya que cada multifamiliar cubre un área menor de 20 ha.

El artículo 174.1 del POT de Soacha señala en el Parágrafo 2 que se establece como *“área mínima desarrollable a través de la figura de Plan Parcial, veinte (20) hectáreas, dirigido con exclusividad a los MACROPROYECTOS a saber: (Terreros, Potrero Grande, Malachí, Las Vegas, Las Huertas, La Chucua, Buenos Aires, Santa Ana, y El Vínculo Maiporé), que se localizan en zona de tratamiento de desarrollo. Los predios con áreas inferiores a lo dispuesto aquí, no requieren presentación de Plan Parcial”* (Subrayado fuera de texto).

VER: [A. Anexo: Jischana Fanaia- Territorios de Futuro Soacha POT 2000-2020.](#)

### **3.4 LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN SOACHA**

Frente a los equipamientos, el Acuerdo 046 de 2000-POT Soacha, buscaba generar espacios para construir espacios dotacionales a través de las *UNIDS-Unidades Integrales de Desarrollo Social*, definidas en el POT, como espacios de sustento para los diferentes programas y proyectos para el bienestar social de la comunidad de habitantes de Soacha.

Las Unidades Integrales de Desarrollo Social, se planean como hitos urbanos para contener el equipamiento acorde a las necesidades en cada una de las comunas, aportando una ordenación jerárquica de las funciones urbanas, arquitectónicas, paisajísticas, con las cuales se mejoraría la composición morfológica del municipio. Según el Art. 187 del POT de Soacha-Acuerdo 046 de 2000 las UNIDS son:

*“espacios polivalentes con servicios de centro de salud, aulas múltiples para encuentros culturales, bibliotecas, centros para capacitación de educación no formal, centros para la atención de la tercera edad, centros de rehabilitación para discapacitados, centros de paso para el menor infractor, centros cívicos, Juntas Administradoras Locales J.A.L y zonas para la recreación pasiva y activas”*(Acuerdo 046, 2000, Art. 187).

Su desarrollo se planeó originalmente por medio de distritos localizados en cuatro puntos cardinales (ver ilustración 20) del casco urbano de Soacha, con sus respectivas escalas zonal y local, de tal forma que se cubrieran los sectores con altos déficit en la materia, ubicándose de la siguiente forma:

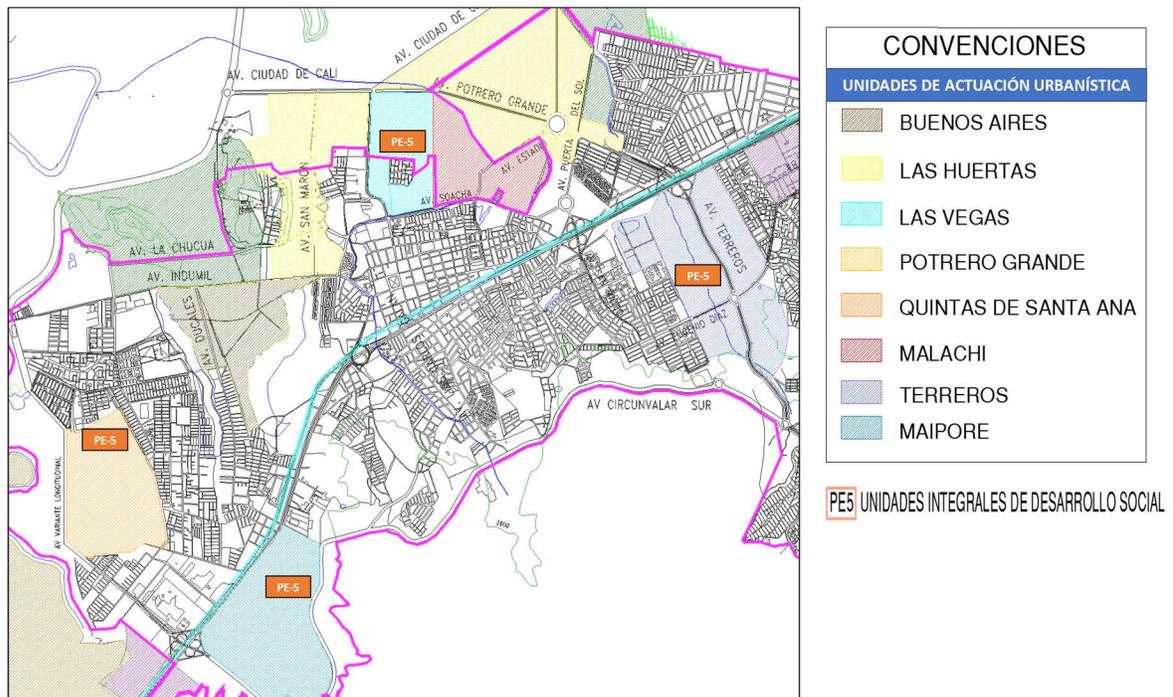


Ilustración 20. Localización UNIDS cartografía POT 2000 Soacha. Planos 18 y 19.  
Alcaldía Soacha. 2000.

- DISTRITO SOCIAL SUR-ORIENTAL– UNIDS SUR-ORIENTAL: cubriendo las comunas 4 y 5.
- DISTRITO SOCIAL NOR-ORIENTAL – UNIDS NOR-ORIENTAL: con cobertura para las comunas 2 y 3.
- DISTRITO SOCIAL NOR-OCCIDENTAL – UNIDS NOR-OCCIDENTAL: cuya delimitación abarca la comuna 1.
- DISTRITO SOCIAL SUR-OCCIDENTAL – UNIDS SUR-OCCIDENTAL: con cobertura para las comunas 1y 6.

Las UNIDS que se proyectaron en el POT del 2000 para el municipio de Soacha, se ubicaron de manera preferente sobre la proyección de las unidades de actuación urbanística establecidas en la cartografía, en los macroproyectos Las Vegas, Quintas de Santa Ana, Maiporé y Terreros. En el párrafo del artículo 188 del Acuerdo 046 de 2000-POT, se estableció que estas UNIDS debían ser gestionadas por la administración municipal, declarando las zonas donde estas se ubicaban como desarrollo prioritario, sin embargo, de acuerdo con verificación realizada en la cartografía de los equipamientos colectivos a 2018, la figura de las UNIDS no fue llevada a cabo con las premisas que contemplaban:

*“PARÁGRAFO: Las UNIDS son una responsabilidad del Municipio, y este deberá a través de la Secretaría de Planeación Municipal precisar los predios que serán afectados con carácter de reserva dentro de cada Distrito Social, en un plazo no mayor de seis meses. La Administración Municipal deberá adquirir, o canjear dichos predios con cargo al impuesto de plusvalía, o dentro de las facultades que establece la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios en cuanto a distribución equitativa de cargas y beneficios.”*

Con la modificación que se intentó del POT de Soacha en el año 2010, la figura de las UNIDS se retoma en el diagnóstico realizado indicado en el DTS en ese año, presentando una propuesta similar (ver ilustración 21), pero aumentando estos centros de desarrollo social y cambiando la localización original de las que se plantearon en el 2000, formulando de esta forma no cuatro sino diez UNIDS, tal y como se puede observar en la cartografía consultada al respecto:

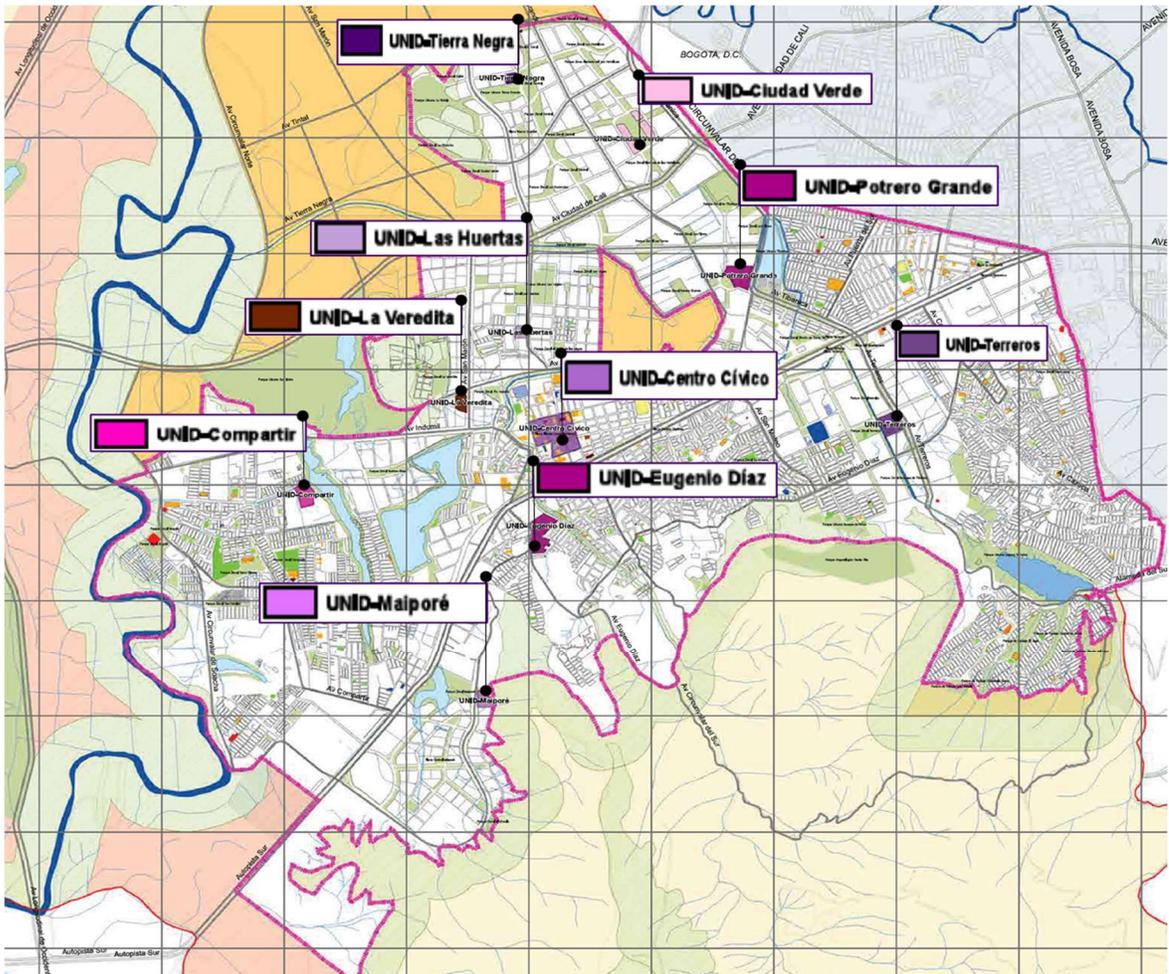


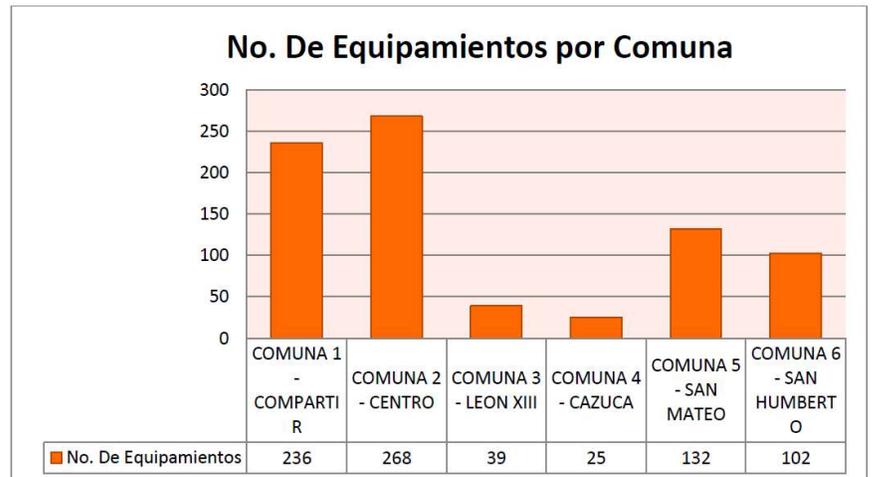
Ilustración 21. Mapa localización UNIDS diagnóstico POT 2010.

Tomado de Mapa PN-13 Sistema de Equipamientos Colectivos, Revisión y Ajuste POT Soacha 2010.

La localización de estos nodos, no paso de ser una simple propuesta que para la década del 2010 al 2020 se mantuvo en una cartografía avanzada para los intentos infructuosos de modificación del POT, nuevamente sin concretarse de manera definitiva, en razón a que no se realizó seguimiento de las administraciones municipales al respecto. Es importante anotar que, aunque en áreas como Terreros, Maiporé y Las Huertas, se ubicaron algunos equipamientos en los puntos señalados para las UNIDS según la cartografía del 2010, estas zonas no se comportan como nodos o hitos en las que confluyen los espacios dotacionales propuestos para centralizar y otorgar cobertura a las necesidades de las comunas a su alrededor, razón por la que se considera que lo

planteado al respecto de las UNIDS ha sido ineficaz y para 2020, un claro componente no ejecutado del plan de ordenamiento territorial de este municipio.

En 2015, Silva Echeverry elabora como parte de un *ejercicio académico*, un inventario para el primer Plan Maestro de Equipamientos Colectivos–PMEC para Soacha, cuyo objetivo buscaba conocer la escala de cobertura social de estos y su localización. El estudio realizado para ese efecto, tuvo como referencia la distancia de recorrido necesaria para lograr el servicio según el tipo de equipamiento, determinando la ubicación catastral por Comuna, el tipo, el área del predio o predios del equipamiento, y el área de construcción de estas edificaciones. Este inventario realizado, arrojó un conteo preliminar de 802 equipamientos distribuidos así:



**Gráfica 9.** Número de Equipamientos por tipo y Comuna en el Municipio de Soacha.

Tomado de (Silva Echeverry, 2015, pp. 136-137)

Según este estudio, el número de equipamientos en 2015 indicó que la Comuna 2 en conjunto con la Comuna 1 presentaban el mayor número de dotacionales, y la Comuna 4 – Cazucá, la menor cantidad. En cuanto al tipo de equipamientos, el mayor número encontrado en ese año correspondió a educación seguido de culto. Es importante resaltar que este inventario no detalla los equipamientos por su condición pública o privada, siendo este elemento importante para discriminar la capacidad administrativa de la alcaldía municipal de Soacha.

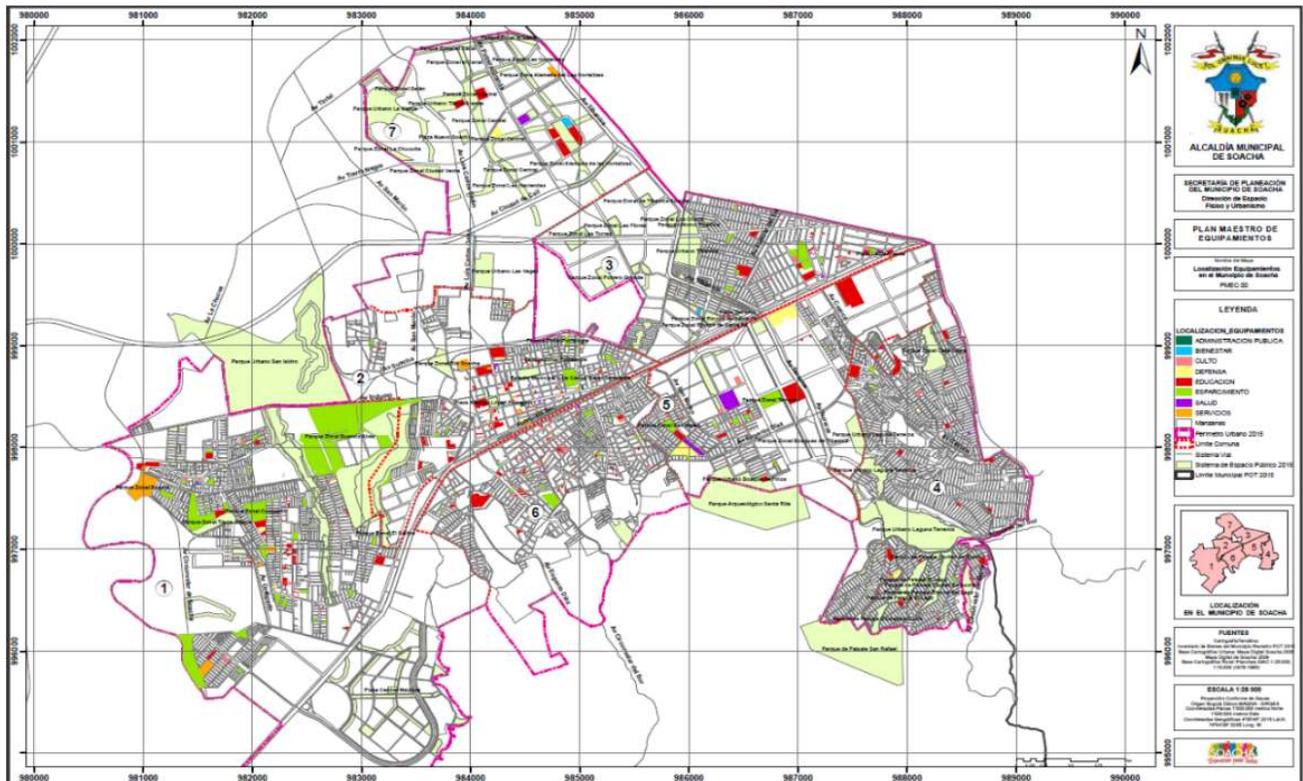


Ilustración 22. Inventario de Equipamientos 2015. Fuente: (Silva Echeverry, 2015)

En 2018, la administración municipal inicia un nuevo proceso para renovar el POT y realiza un diagnóstico sobre los equipamientos, retomando parte del estudio realizado por Silva Echeverry en 2015; sin embargo, este DTS señaló que para 2018 se hallaba dentro del perímetro urbano un total de **627** edificaciones e instalaciones dotacionales, siendo esto una diferencia relevante contra el inventario realizado por Silva Echeverry en 2015 de 175 equipamientos por debajo, desconociendo la razón del contraste presentado (ver tabla 12).

Este diagnóstico elaborado para la revisión del POT en 2018 (ver tabla 12), determina una relación de equipamientos de educación, salud, cultura y esparcimiento que señaló lo siguiente: en materia de educación, el déficit de cobertura es evidente, contando con un total de 337 instituciones de las cuales más del 80% son de escala zonal y local. En materia de Salud, Soacha cuenta con un total de 33 establecimientos, 4 de ellos hospitales de mayor nivel, 15 de estas entidades de carácter público, es decir el 45% del total de equipamientos de salud. En materia de Cultura, la combinación con las edificaciones religiosas, no permiten establecer el número real de equipamientos con servicios de oferta

cultural. En cuanto a deporte y esparcimiento físico, Soacha cuenta con 85 instalaciones deportivas, 10 de los cuales se ubican en predios que superan los 10.000 m<sup>2</sup>, 32 en predios de tamaño entre 1.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> y el resto en predios menores.

TIPO	SECTOR	ESCALA	NÚMERO
1. Servicios Urbanos	Administración	Urbana	14
	Seguridad, protección civil y justicia	Urbana	17
	Servicios públicos, protección y mantenimiento del medio ambiente urbano	Urbana	25
2. Equipamientos Sociales	Educación	Urbana	14
		Zonal y Local	323
	Salud	Urbana	4
		Zonal y Local	29
	Cultura y culto	Urbana, zonal y local	93
	Deporte y esparcimiento físico cultural	Urbana y zonal	85
	Bienestar Social	Zonal y local	23

Tabla 12. Inventario Equipamientos 2017. Diagnóstico POT 2018. Pg. 319

Se discriminan equipamientos de Bienestar Social, contando con un total de 23 establecimientos, las cuales corresponden en términos generales a edificaciones adaptadas para su uso, ocho de los establecimientos son de carácter público y el resto, privado, con servicios prestados por ONG o instituciones religiosas. La mayor parte se encuentran en las comunas 1 y 2, Compartir y Centro respectivamente.

La distribución de los equipamientos indicada en el diagnóstico elaborado para la revisión del POT en 2018, estipula que los inmuebles se localizan de la siguiente forma: en la Comuna 1, se desarrolla especialmente el equipamiento de esparcimiento y deporte representado por el parque principal de Compartir. En la Comuna 2, con el parque principal y los servicios alrededor de este, donde hay una concentración de actividades de tipo institucional como la Alcaldía Municipal, Juzgados, Notarías, Curadurías Urbanas, Bancos y Corporaciones. En la Comuna 3, sector de amplia consolidación comercial, se ubican en buena parte equipamientos de tipo esparcimiento. La Comuna 4 corresponde al sector más pobre en lo que a infraestructura y equipamiento se refiere (ver ilustración 23).

“La Comuna 5, contiene una importante consolidación comercial evidenciada en el Centro Comercial Unisur, ubicado en San Mateo y una zona industrial importante, y la Comuna 6, desarrolla principalmente equipamiento de parques, y polideportivos, servicios educativos, colegios e iglesias, e importantes zonas de reserva forestal” (SDP Soacha, 2018, pg.137-138).

Con la entrega definitiva del DTS del POT en 2018, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha- SPOT realiza una presentación y divulgación del diagnóstico y formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, encontrando nuevamente diferencias en el conteo de equipamientos, mostrando otra información por tercera vez, donde la cantidad de estas infraestructuras corresponde en realidad a **672** unidades dotacionales, señalando como característica principal una importante participación de equipamientos educativos, de culto y esparcimiento, y un déficit importante en equipamientos de salud, servicios y seguridad .

Para efectos de la investigación realizada en este trabajo, se resolvió tomar como definitivo este último inventario, añadiendo para el ejercicio los equipamientos construidos después de 2018 hasta 2020, obteniendo un total de **682** equipamientos en el casco urbano de Soacha (ver grafica 10), conteo que incluye los dotacionales construidos en los megaproyectos Hogares Soacha y Ciudad Verde, de los cuales 478 son privados lo que supone un porcentaje mayor al 50% de esta índole.



Fuente: Gráfica tomada y adaptada de presentación de formulación diagnóstico plan de ordenamiento territorial Soacha en página oficial de la Alcaldía adicionando los equipamientos georreferenciados en el mapa de 2017.

Gráfica 10. Inventario Equipamientos en Soacha 2018.

Adaptación de presentación, Diagnóstico POT 2018. agregando nuevos equipamientos identificados en el estudio.

La distribución de equipamientos en las Comunas Uno-Compartir, Comuna Dos-centro fundacional, Comuna Cinco-San Mateo y el sector de La Despensa y Cazucá (comunas tres y cuatro) (ver ilustración 23), tienen un patrón de comportamiento similar en materia de equipamientos, esto en buena parte porque las urbanizaciones formales (San Mateo, León XIII, Compartir I) que se construyeron en los noventa, entregaron una oferta importante de estos espacios a las comunas que las contienen, como se puede corroborar en el documento de diagnóstico del POT de 2018, donde se indica que

*“la ausencia del espacio público y de equipamientos colectivos, en el suelo rural y en los centros poblados se debe a que existen unas características morfológicas en los tejidos residenciales consolidados ya que el sistema de equipamientos tiene un mayor cubrimiento urbano de tipo local y por tanto se concentra, con preferencia, en la comuna 1-Compartir, comuna 2-Centro, y comuna 5-San Mateo, y en forma complementaria, en la comuna 3-León XIII y comuna 4-Cazucá”* (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 325)

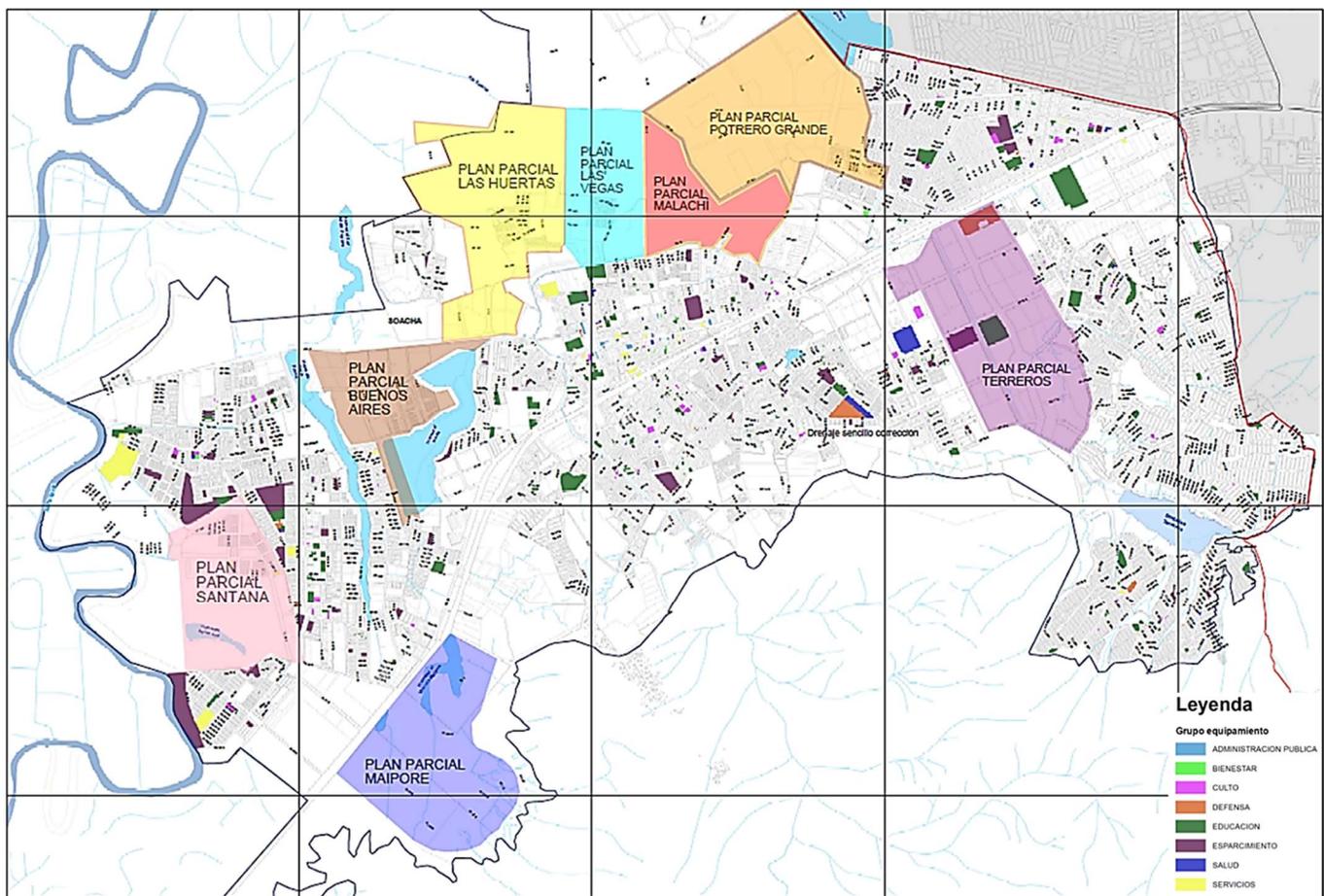


Ilustración 23. Equipamientos Urbanos 2017 Soacha.

Cartografía tomada de página web principal del municipio de Soacha, adaptada señalando las UAU POT 2000.

Sobre el plano de inventario de equipamientos elaborado por la alcaldía de Soacha para la revisión y ajuste del POT en 2018 (ver ilustración 23), para efectos de esta investigación se localizaron los diferentes planes parciales estipulados en el POT del 2000, los cuales se han venido ejecutando en los últimos 20 años. Aunque en el conteo de equipamientos por cada comuna, se observa una oferta importante de equipamientos en las Comunas 1 y 2, especialmente se puede ver que donde se halla la proyección de las urbanizaciones ubicadas en el área de influencia de estas comunas (Potrero Grande, Malachí, Las Huertas, Las Vegas Buenos Aires), no existe oferta que pueda soportar los nuevos conjuntos residenciales. En el caso de los PP Malachí, Las Huertas, Las Vegas, aunque su límite se observa cerca al parque principal de Soacha, en su contorno se rodean por el Rio Soacha, lo que corta la accesibilidad de los nuevos desarrollos residenciales de lo existente. Lo mismo sucede en el ámbito del desarrollo Buenos Aires (Conjuntos Parque Campestre y Torrentes) el cual se localiza en medio de los humedales Neuta y Tierra Grande, quedando desconectados y sin acceso a los equipamientos que están alrededor de este. Los únicos desarrollos urbanísticos que, en su entorno tienen posibilidad de conexión con los equipamientos existentes corresponden a Terreros y Santana. En Terreros se ubican tres equipamientos de escala zonal que corresponden a Defensa, Esparcimiento y Educación, no obstante, en ese ámbito, no se observa oferta de equipamientos de bienestar. En referencia al PP Santana la mayor oferta que se observa es de Equipamientos de esparcimiento y servicios, siendo escasa la infraestructura de Salud y Bienestar.

En **Ciudad Verde**, macroproyecto con más de 50.000 viviendas aprobadas, se proponen nueve equipamientos localizados por cartografía, de los cuales cinco corresponden a educación, uno de seguridad, uno de bienestar, uno de salud y uno de servicios. De su clasificación, se observa que en la actualidad tan solo funcionan cuatro establecimientos educativos, tres sedes de colegios privados y uno público (Colegio La Despensa Sede Ciudad Verde) y también se construyó el Centro de Atención Inmediata (CAI). Respecto al equipamiento de salud y de servicios, los lotes dejados para ese fin están en proceso de

ser desarrollados desde finales de 2019<sup>42</sup>, sin que a 2020 los residentes puedan disfrutar de los bienes y servicios asociados a los equipamientos previstos.

En el área específica del proyecto **Hogares Soacha**, proyecto de cerca de 22.000 viviendas ubicado en la Comuna 2 (Plan Parcial Las Huertas y Las Vegas), se encuentran seis equipamientos, uno de seguridad que corresponde a un Centro de Atención Inmediata (CAI), un Centro de Desarrollo Infantil (CDI) promovido por la caja de compensación Compensar, inaugurado en 2018 con capacidad para atender 400 niños entre 0 y 5 años de edad<sup>43</sup>, una casa social para la mujer, dos colegios con capacidad total para 2.000 estudiantes y una casa cultural que es la antigua casona de la hacienda donde se implantó el megaproyecto.

Del análisis realizado, es importante resaltar varios aspectos a saber:

1. Lo que se expuso en el POT de Soacha en el 2000 y en los posteriores intentos de modificación, no demuestra una política clara alrededor de los equipamientos y su función como elementos articuladores en la ciudad; esto se identifica en el simple aspecto de que a 2020, no se tiene clara la cantidad y calidad de los equipamientos colectivos y zonas de esparcimiento del área urbana del municipio, al igual que la figura de las UNIDS no fue ejecutada, por lo que los diagnósticos que se realizan al respecto, no contemplan la realidad actual de estos importantes espacios.
2. Este bajo o nulo interés gubernamental hacia las condiciones de los equipamientos colectivos y áreas de esparcimiento en el área urbana de Soacha, se refleja en la consolidación del tejido de la ciudad, donde se observa una significativa falta de cobertura de las infraestructuras existentes que, de haber tenido un mejor proceso de planeación, habría podido generar una oferta más focalizada y funcional en el municipio.
3. De mantenerse el Acuerdo 046 de 2000-POT de Soacha sin revisión y ajuste, la ciudad seguirá teniendo que soportarse en los servicios urbanos que posee Bogotá, ya que la poca oferta de servicios de salud, educación, cultura y esparcimiento de Soacha, presentan cada vez mayor demanda que no puede ser cubierta, problemática que se acrecienta con el volumen de vivienda formal que viene albergando el municipio desde la

---

<sup>42</sup> Periodismo Público. (2019, junio 21). Inicia construcción de hospital y nuevo colegio en Ciudad Verde. <https://periodismopublico.com/inicia-construccion-de-hospital-y-nuevo-colegio-en-ciudad-verde>

<sup>43</sup> Exkema. (2017, agosto 17). CDI HOGARES SOACHA – COMPENSAR. Exkema Publicaciones. <https://exkema.com/cdi-hogares-soacha-compensar/>

última década, y que afecta de igual manera los asentamientos de vivienda informales, los cuales nacen desprovistos en la materia. Se hace necesario, por tanto, que en la revisión y ajuste que se adelante referente al POT, se tenga en cuenta este déficit de soportes urbanos que presenta el municipio, para establecer estrategias en lo relativo que permitan dar cobertura a la población en esparcimiento, salud, educación y cultura.

### **3.5 EL BIENESTAR SOCIAL Y LOS PMD EN SOACHA**

En la información obtenida en el Acuerdo 046 de 2000-POT Soacha, el Bienestar Social, se relaciona con la infraestructura para solventar las necesidades que se presentan en las diferentes comunas con referencia a servicios requeridos para la tercera edad, población en condición de discapacidad, mujeres cabeza de hogar, jóvenes y niños, las cuales se plantearon ser subsanadas en buena parte a través de las UNIDS, como espacios integrales para el desarrollo de estos grupos de habitantes buscando una mejor integración de estos en la sociedad civil. En cuanto a las dotaciones relacionadas con el desarrollo social, según inventario de equipamientos estudiado en el subcapítulo anterior, se observa que los tipos de equipamientos afines al bienestar, a 2020, presentan rezago<sup>44</sup> en espacios orientados a la tercera edad, discapacitados, rehabilitación al menor infractor, drogadicción, protección al menor, así como en políticas públicas para la orientación de estos procesos de inclusión social, e iniciativas relacionadas con el entorno de la vivienda y su infraestructura, como mecanismos articuladores para el fortalecimiento del tejido social y la apropiación del lugar de residencia.

*“En la actualidad existen 5 Centros de Bienestar Social, que se encuentran ubicados en San Mateo, La Isla, Hogares, El Altico y en el Coliseo del León XIII, el objetivo es encontrar un espacio para la adecuación de un sexto centro, pues una de las metas a nivel municipal es tener uno disponible por comuna”*(Periodismo Público, 2021).

---

<sup>44</sup> Para 2018, se relacionan tan solo 16 establecimientos de Bienestar para todo el municipio. Ver Gráfica 10, la cual detalla el Inventario Equipamientos en Soacha de acuerdo con presentación diagnóstico POT 2018 realizado por la SPOT de Soacha.



a. La Isla, b. Hogares, c. El Altico, d. Coliseo del León XIII

Ilustración 24. Identificación de “Centros de Bienestar social” Soacha.

Fotos tomadas de Google Street View.  
2018.

La materialización de las políticas relacionadas con el Bienestar Social en Soacha, se estudiaron en este subcapítulo, por medio de la revisión de los diferentes programas y proyectos relacionados con la promoción del desarrollo de capital humano y físico de los Soachunos, encontrados en los Planes Municipales de Desarrollo-PMD de 2001 hasta 2021<sup>45</sup>, comparando lo proyectado versus las evidencias de ejecución<sup>46</sup> halladas en informes y publicaciones en la web; determinado lo anterior, se estableció un porcentaje de cumplimiento en la materia en cada PMD, aspecto que se evaluó a consideración de la autora de este trabajo. Los resultados, se colocaron en una tabla resumen al final del subcapítulo.

### Planes Municipales de Desarrollo analizados

Plan Municipal Desarrollo	Vigencia
Plan de Desarrollo Económico, social y de Obras Públicas para el municipio de Soacha.	2001-2003
Plan de Desarrollo Municipal 2005-2007 “Soacha Unida Construye Confianza”.	2005-2007
Plan de Desarrollo Municipal de Soacha año 2008-2011, “Soacha para vivir mejor”.	2008-2011
Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas del municipio de Soacha: “Bienestar para todos y todas 2012-2015”.	2012-2015
Plan de Desarrollo Social, Económico, Ambiental y Obras Públicas del Municipio de Soacha 2016-2019 “Juntos formando Ciudad”.	2016-2019
Plan de Desarrollo del municipio de Soacha “El Cambio Avanza”	2020-2023

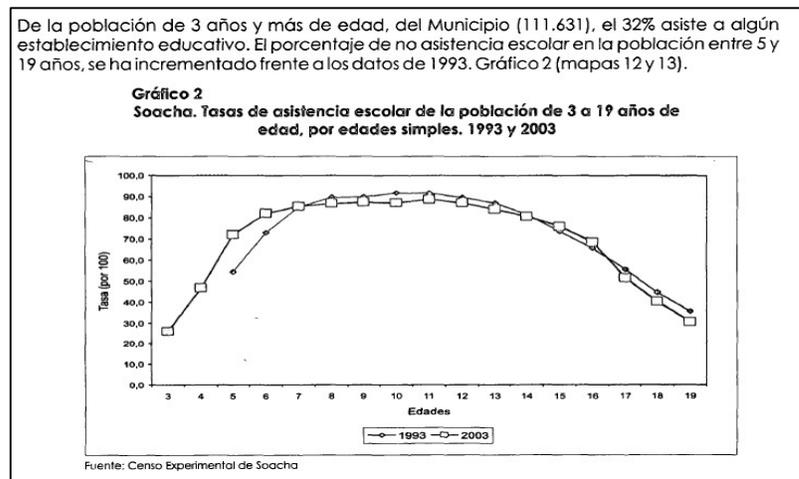
Tabla 13. Planes Municipales de Desarrollo Soacha vigencias 2001-2019.  
Elaboración propia. 2022.

<sup>45</sup> Teniendo en cuenta que periodo de la alcaldía anterior a 2020 se dio entre 2016 a 2019, en el presente documento solo se analizara el primer año de gestión del periodo de gobierno de 2020-2023.

<sup>46</sup> Lo anterior tomando en cuenta que no existe una política de seguimiento y control de ejecución, donde se publiquen informes relacionados para consulta de la población sobre la cual se pueda realizar un análisis más exhaustivo.

El Acuerdo 13 de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para el municipio de Soacha 2001-2003, presenta a consideración varios programas y proyectos, relacionados con capacitación y formación para la mujer, la niñez, la juventud y adultos mayores. Entre los programas que se discriminan en el Artículo 24, se señalan proyectos sectoriales de atención integral a la niñez de Soacha, para la creación de una *unidad de atención integral al menor víctima de violencia intrafamiliar*, escuelas saludables, planes ampliados de inmunizaciones y alimentación escolar. El programa sectorial juventud para el futuro, estipulado en este PMD, estableció como objetivo, buscar la *creación de centros asistenciales juveniles*, programas de educación sexual y reproductiva, prevención al consumo de alcohol y sustancias psicoactivas. En cuanto a programas para la mujer, se encontraron dos, la red social y productiva de la mujer y el apoyo y fortalecimiento a actividades de bienestar social y productivo. En programas referidos al adulto mayor, se indica de forma general la atención integral al adulto mayor y la construcción de un llamado centro de vida, suponiendo un espacio para efectos de implementar programas al adulto mayor. Por último, se relacionan programas para discapacitados, donde se reportan apoyos a actividades de bienestar social, programas educativos de recuperación, formación laboral, y la creación de un centro de rehabilitación en la despensa.

En el 2003, se elaboró por parte del DANE el censo experimental de población donde se encuentra profundización en problemáticas en educación y tasas altas de analfabetismo (ver gráfica 11); al respecto, en el próximo cuatrienio de la administración, se identifica un enfoque en esta problemática, a partir del cual se planearon programas y proyectos destinados a aumentar coberturas y asistencia educativa.



Gráfica 11. Tasas de asistencia escolar. Censo experimental 2003 Soacha Dane.

En el siguiente PMD, Acuerdo N° 21, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal 2005-2007 "*Soacha Unida Construye Confianza*", se establece en el capítulo dos, denominado *Capital Social*, los programas en línea de Bienestar Social orientados sobre los ejes de educación, cultura, salud, deportes, con enfoque a población vulnerable, niñez, jóvenes, mujeres cabeza de familia, adulto mayor, discapacitados y población desplazada, instaurando los lineamientos para lograr más coberturas en cada uno de los ejes de bienestar y la población objetivo principalmente. De este plan de desarrollo, se rescatan las importantes intenciones de abrir más cobertura a población con necesidades educativas especiales, y fomentar la educación superior, poniendo en la misma altura estos programas en conjunto con la educación básica primaria y secundaria. La ampliación de coberturas en educación en este plan de desarrollo, se señala como una meta base en todo el texto en general y se establece en ese sentido, la construcción de nuevas instituciones. En materia de cultura, se habla de crear espacios para la valoración y proyección de las expresiones artísticas por cada comuna para implementar diferentes programas de formación artística, desarrollando ciclos de formación educativa en la materia. En salud, se resalta la iniciativa de trabajar en planes de vacunación, desnutrición en menores, y atención en salud sexual y reproductiva, dados los altos índices en estos aspectos, así como la ampliación de unas sedes y generación de convenios para abrir más cobertura en atención en salud. En términos de deporte, se hace un énfasis sobre el cerramiento, demarcación, adecuación y mantenimiento de los escenarios deportivos existentes, generación de escuelas de formación deportiva, programas de actividad física comunal y creación de clubes deportivos.

El Acuerdo No. 18, por medio del cual se adopta el plan de desarrollo municipal de Soacha año 2008-2011, "*Soacha para vivir mejor*", constituye en su eje 2, *Soacha con inclusión social y calidad de vida*, los lineamientos de base sobre las necesidades básicas de la población a nivel de salud, educación, y cultura, trabajando cada uno de estos elementos sobre los grupos de población de Niños y Niñas, Hogares con Jefatura Femenina, Adulto Mayor, Población con Alguna Discapacidad, Población Joven. Este plan de desarrollo, nuevamente propone ampliación de cupos escolares, ya que la cobertura en educación no es acorde a la demanda, por cuenta de la falta infraestructura educativa. En este PMD, se hace un importante análisis sobre las condiciones de salud, de las personas relacionadas con los asentamientos precarios y población en estado de pobreza, sin condiciones de

sanidad y alimenticias, encontrando un enfoque especial en los grupos de edad infantil y adulto mayor, con marginación social, desprotección y maltrato.

El Acuerdo N°. 06, por medio del cual se adopta el plan de desarrollo social, económico y de obras públicas del municipio de Soacha: "*Bienestar para todos y todas 2012-2015*", arranca desde los mismos enfoques de las anteriores administraciones haciendo énfasis en los mismos grupos de edad, enmarcando las políticas sobre un eje que denominan como: "*Eje social: Derecho a estar bien*". El enfoque general de este PMD, considera la importancia de restablecimiento de los derechos perdidos en la población, referentes a la educación, la nutrición, la salud, cultura, recreación y deportes, considerando a su vez que se debe garantizar la atención diferenciada en población discapacitada, infancia, adolescencia, adulto y adulto mayor. En materia de educación, no se busca ampliar la cobertura, sino que se hace puntualidad en disminuir la deserción escolar. En términos de cultura, se propone la creación del instituto municipal de cultura con adecuación de escenarios para ejercer y disfrutar cultura en el municipio, buscando que haya más participación de la población en este lineamiento. En referencia al deporte, se propone mantener escuelas de formación y fortalecer la infraestructura deportiva para garantizar el goce y disfrute de todos los grupos y sectores poblacionales que quieran participar. En lo relativo a Salud, se coloca como meta realizar una optimización de la prestación y acceso a los servicios de salud, trabajando en la reducción de barreras de acceso, así como en la prevención en salud infantil, sexual y reproductiva, y nutrición. El enfoque diferencial que se observa en este PMD, encuentra interesantes los programas dirigidos al adulto mayor en referencia a la importante y alta necesidad de generar espacios de bienestar social para este tipo de población, ampliación de coberturas en centros gerontológicos y protección social a adultos mayores que presenten riesgos asociados a pobreza extrema. En términos de infraestructura, se resalta en primera infancia, la necesidad de propiciar espacios y escenarios donde se realice la estimulación temprana de habilidades y conocimientos en los niños, y en materia de políticas con enfoque de género, se proponen programas para que las mujeres tengan mayor participación en los programas de emprendimiento, salud (especialmente mujeres gestantes) y educación. Este plan de desarrollo, coloca un apartado sobre equipamientos públicos de forma general, donde se aduce la necesidad de mejorar la infraestructura existente y crear nuevos espacios, no obstante, no queda muy

claro, sobre qué tipo de equipamiento y que cobertura se esperaría sea atendida como prioridad.

En el Acuerdo 13, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Social, Económico, Ambiental y Obras Públicas del Municipio de Soacha 2016-2019 “*Juntos formando Ciudad*”, también se hace mención a las necesidades de educación, salud cultura y deporte. En este PMD, los aspectos de educación y salud se les denomina *Ejes sectoriales*. El eje sectorial de educación se compone por cinco programas estructurales: 1. Identidad del territorio; 2. Desarrollo integral de los estudiantes (ítem en el que se describe la construcción de mega colegios y el mejoramiento y/o dotación de las plantas físicas de las I.E existentes);3. Procesos de Bilingüismo; 4. Motivación docentes; 5. Pruebas y mediciones de calidad de educación. Respecto al eje sectorial de salud, los programas y proyectos que se presentan, se refieren principalmente a la promoción de hábitos y estilos de vida, así como a la reducción de vulnerabilidades de la población frente a las enfermedades. En infraestructura, se estipula realizar seguimiento al desarrollo del proyecto de Estudios, Diseños y construcción de Infraestructura del Hospital de III Nivel. En materia cultural, se observa que hay un discurso particular en lo referente a la necesidad de que los habitantes, para conocer y valorar el patrimonio histórico del municipio, en especial, de las casas de las haciendas que en su mayoría se han venido transformando en espacios de cultura. Se resalta de este PMD, la gestión de mejoras significativas en los lineamientos relacionados con el encauzamiento de las actividades deportivas y su orientación a cada grupo etario en Soacha<sup>47</sup>.

Finalmente, el Acuerdo 14 de 2020, por el cual se adopta y aprueba el Plan de Desarrollo del municipio de Soacha para la vigencia 2020-2023 “El Cambio Avanza”; dentro de sus proyectos y programas orientados al Bienestar Social, indica metas relacionadas con el mejoramiento de infraestructura de servicios, generación de dotación educativa y priorización de coberturas (físicas y sociales), políticas que en el PMD, la denominan como “*MESSI*”, cuyas iniciales responden a las variables, Movilidad, Educación, Seguridad, Social-Competitividad, e Institucional. En la evaluación del primer año de gestión en este PMD, se observa que se avanza en las obras de infraestructura indicadas, así como se

---

<sup>47</sup> La creación del Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha en 2018, permitió que las personas conocieran y accedieran a los programas que se presupuestaron en la materia. Ver página en: <http://www.imrds.gov.co/tema/noticias>

prioriza la habilitación del municipio como gestor catastral<sup>48</sup>, dando los primeros pasos para su actualización catastral, permitiendo tener un mejor diagnóstico de la realidad de Soacha en términos de infraestructura vial y de redes de servicios, extensión urbana y rural, desarrollo físico, económico y jurídico, datos sociales y ambientales; un recurso cuyo uso responsable permitirá desplegar políticas acordes de planeamiento urbano en el municipio además de robustecerlo fiscalmente, mediante el aumento de recaudo de recursos propios por medio de impuestos.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de análisis de los PMD de Soacha verificados (ver tabla 14), en los cuales se estudió el contenido relacionado con programas y proyectos en relación a Salud, Educación, Desarrollo Social, Recreación y Deporte, Cultura y Vivienda; los PMD se ubicaron por filas, y al final de cada una de estas, se señala el porcentaje ejecutado en lo correspondiente a equipamiento colectivo, infraestructuras de servicios, desarrollo económico y ejecución de los programas/proyectos como elementos tipo encontrados. Este porcentaje de ejecución estimado por cada PMD se calculó con base en la información obtenida de fuentes secundarias, toda vez que en algunos no se tuvo acceso a información oficial mediante la cual se pueda identificar la ejecución de cada aspecto plasmado en los PMD estudiados.

Con relación al *Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas para el municipio de Soacha 2001-2003*, en términos de equipamientos se efectuó la construcción de una biblioteca<sup>49</sup>, por lo tanto se estimó con 10% de logro de ejecución en ese rubro; en cuanto a las demás variables, el porcentaje indicado se estimó con base en (Rozo Escobar, 2018, pp. 56-63) y (Cámara de Comercio de Bogotá, 2005, p. 33). En el *Plan de Desarrollo Municipal 2005-2007 “Soacha Unida Construye Confianza”*, no se observó ejecución de construcción de equipamientos durante este periodo de tiempo, razón por la cual se asignó un porcentaje de 0%; en cuanto a las demás variables se estimó su ejecución con base en lo observado en (Rozo Escobar, 2018, pp. 56-63); En el *Plan de Desarrollo Municipal de Soacha año 2008-2011, “Soacha para vivir mejor”*, aunque se presentan metas muy superiores a los anteriores PMD en materia de equipamientos y espacio público,

---

<sup>48</sup> Resolución 377 del 2 de abril de 2020, mediante la cual el IGAC habilitó al municipio como gestor catastral.

<sup>49</sup> “La biblioteca pública de Soacha está ubicada en la diagonal 6 Bis # 05 – 95 en la Universidad de Cundinamarca, en las antiguas bodegas de 3M, donde residen familias de estratos 1 al 3 cerca de la autopista sur (...) La biblioteca se empezó a construir en agosto del 2003 y fue entregada 23 de octubre del 2005”. Ver: <https://bibliotecasoacha.es.tl/QUIENES-SOMOS.htm>

nuevamente no se hallan referencias de haberse ejecutado lo indicado en ese sentido, dejando el rubro de equipamientos en 0%. Con relación a las demás variables analizadas el porcentaje se estimó con base en (CCB, 2010, pp. 41-42) y (Periodismo Público, 2010). En lo que corresponde al periodo de 2005 a 2011, Soacha se enfrenta a un periodo de tiempo en el que empieza a recibir mayores recursos por cuenta de los nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda, así como un creciente volumen de personas nuevas que llegaron al municipio, lo cual permite inferir que hubo un gasto per cápita que tuvo una distribución más ampliada, dada la proporción de habitantes nuevos; esta información se utilizó en comparación con las fuentes consultadas para estimar los porcentajes de logro en ese periodo de tiempo para infraestructura servicios, desarrollo económico y los programas sociales (Reyes Guarnizo, 2020).

Para el *Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas del municipio de Soacha: “Bienestar para todos y todas 2012-2015”*, de acuerdo con el Informe de Gestión PMD 2012-2015<sup>50</sup>, se realizó una importante intervención en materia de infraestructura de servicios, gestión de estudios y diseños para construcción de colegios y establecimientos de salud y la construcción de una nueva sede educativa en Cazucá<sup>51</sup>, programas y proyectos para el desarrollo económico y ejecución de programas orientados al bienestar social; teniendo en cuenta que se obtuvo acceso a información de ejecución del PMD y otras fuentes, se asignó un porcentaje relativo a lo observado en la documentación obtenida. Finalmente, en el *Plan de Desarrollo Social, Económico, Ambiental y Obras Públicas del Municipio de Soacha 2016-2019 “Juntos formando Ciudad”* se realizó la construcción de algunos de los proyectos de equipamientos que quedaron listos con estudios y diseños de la administración anterior, y se modifican algunos de los que se gestionaron como el caso del Hospital Mario Gaitán Yanguas<sup>52</sup>. En materia de infraestructura y equipamientos, se evalúan ambos ítem al 70%, según informes de gestión y otras fuentes consultadas, ya que se pudo evidenciar la ejecución de mantenimiento de vías, redes y servicios, así como la construcción de cuatro nuevas instituciones educativas, tres de las cuales fueron gestionados en zonas de cesión de Hogares Soacha,

---

<sup>50</sup> [https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/MetasIndicadores/informe-de-gestin\\_1.pdf](https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/MetasIndicadores/informe-de-gestin_1.pdf) y [https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/MetasIndicadores/proyectos-soacha-2012-2015\\_1.pdf](https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/MetasIndicadores/proyectos-soacha-2012-2015_1.pdf)

<sup>51</sup> <https://www.soachaeducativa.edu.co/index.php/travesia/item/557-se-inaugura-segunda-fase-de-la-institucion-educativa-cazuca>

<sup>52</sup> <https://lavozdecundinamarca.com/2020/04/20/hospital-mario-gaitan-yanguas-III-nivel-una-odisea-para-los-soachunos/>

correspondientes Al I.E Vida Nueva, el CDI Vida Nueva y el I.E Luis Henríquez y un establecimiento ubicado en el sector de Torrentes, en el Plan Parcial Buenos Aires. En lo referente a los programas de desarrollo económico y programas sociales, se encuentran importantes referentes de ejecución según fuentes consultadas<sup>53</sup>. Del análisis efectuado, se puede establecer que las administraciones de la alcaldía entre 2001 y 2011, son las que presentan menos referentes de ejecución de los programas/proyectos sociales estipulados en los PMD. En contraparte, las administraciones a partir de 2012, presentan una mayor gestión, siendo posible valorar con mejor aproximación lo ejecutado versus lo planeado. También se observa que la gran mayoría de proyectos/programas sociales, fueron replicados entre una y otra administración, siendo unos la continuación entre los periodos de las alcaldías. Po último, se observa que los proyectos/programas sociales relacionados en los PMD, no tienen reciprocidad en su contenido programático con los nuevos desarrollos de vivienda; tan sólo 1 de los 5 PMD estudiados, realizó gestiones en áreas de cesión generadas por megaproyectos, lo cual se considera una oportunidad de mejora para las administraciones, y la necesidad que los que gobiernan conozcan su territorio para poder actuar en consecuencia.

---

<sup>53</sup> <http://201.184.190.109:50930/index.php/seleccione-la-opcion-deseada/plan-de-desarrollo-municipal/file/115182-informe-de-gestion-del-plan-de-desarrollo-2016-2019.html>

Plan Desarrollo Municipal	Contenido programas Bienestar Social						% Alcanzado por PMD							
	Salud	Educación	Desarrollo Social	Recreación/Deporte	Cultura	Vivienda	% Logro							
Plan de Desarrollo Económico, social y de Obras Públicas para el municipio de Soacha 2001-2003.							10%	Infraestructura servicios	10%	Equipamiento Urbano	80%	Desarrollo Económico	80%	Programas Sociales
Plan de Desarrollo Municipal 2005-2007 "Soacha Unida Construye Confianza".							20%	Infraestructura servicios	0%	Equipamiento Urbano	60%	Desarrollo Económico	70%	Programas Sociales
Plan de Desarrollo Municipal de Soacha año 2008-2011, "Soacha para vivir mejor".							5%	Infraestructura servicios	0%	Equipamiento Urbano	70%	Desarrollo Económico	90%	Programas Sociales
Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas del municipio de Soacha: "Bienestar para todos y todas 2012-2015".							60%	Infraestructura servicios	40%	Equipamiento Urbano	80%	Desarrollo Económico	90%	Programas Sociales
Plan de Desarrollo Social, Económico, Ambiental y Obras Públicas del Municipio de Soacha 2016-2019 "Juntos formando Ciudad".							70%	Infraestructura servicios	70%	Equipamiento Urbano	90%	Desarrollo Económico	90%	Programas Sociales

Tabla 14. Comparación Planes Municipales de Desarrollo Soacha 2001-2019

Elaboración Propia. 2022, con base en informes de gestión de las administraciones y otras fuentes de internet señaladas.

### **3.6 REFLEXIONES CAPÍTULO**

La falta de estructuras dotacionales se asociaba hacia los noventa, en mayor medida con los asentamientos de origen informal, hoy en día, se puede afirmar que, en los proyectos de vivienda VIS/VIP, también existe desbalance de dotaciones urbanas, generado principalmente por el contradictorio dinamismo productivo de viviendas versus el desarrollo de infraestructuras de soportes urbanos básicos. El municipio de Soacha, es un ejemplo de este fenómeno. Por ser un territorio conurbado con Bogotá, con tendencia a presentar estratos 1 a 3, representa un destino habitacional más económico y cercano. No obstante, el área urbana de Soacha, presenta importantes carencias en servicios básicos (agua, alcantarillado, luz, gas), falta de acceso a equipamientos y espacio público de calidad, que no están siendo atendidas ni con inversión pública, ni por medio de las urbanizaciones que se han venido ejecutando. Para un desarrollo adecuado de los territorios, es necesario establecer un equilibrio entre las cargas y beneficios que se generan con ocasión a la construcción de proyectos residenciales, siendo inaceptable la baja calidad urbanística y el bajo aporte de espacio público y equipamientos acordes al volumen de viviendas realizado.

En cuanto a los planes de desarrollo del municipio estudiados, se encuentra que el fortalecimiento de dimensiones de educación, recreación y cultura como ejes fundamentales en la transformación del ingreso y el bienestar de los hogares en el mediano y largo plazo, son elementos comunes hallados en los PMD, de tal manera que la columna vertebral en cada uno de los programas y planes encontrados, presentan una interacción clara entre educación, prevención en salud, atención social, participación y esparcimiento. No obstante, aunque en términos textuales se realice la tarea, esto no implica que las metas programáticas de los PMD estudiados se hayan cumplido; de los proyectos/programas de los cuales se encontraron evidencias de ejecución, se estima que las administraciones gubernamentales de Soacha entre el 2001-2019, incumplieron gran parte de las metas propuestas, y a su vez, no relacionaron los planes de desarrollo con los proyectos estipulados en la hoja de ruta del POT, lo que, en combinación con el desarrollo masivo de urbanizaciones, afecta el Bienestar Social de la población. Esto representa, una oportunidad para que se establezca un método de medición de cumplimiento de los programas de las administraciones municipales, que pueda consultarse por parte de los ciudadanos y que sirva para ejercer control político.

## 4. CARACTERIZACIÓN MEGAPROYECTO HOGARES SOACHA

*Hogares Soacha* es una urbanización desarrollada en el ámbito de la Comuna Dos. Su planteamiento se estableció sobre terrenos con tratamiento de desarrollo ubicados, una parte, dentro del perímetro urbano y otra en la franja de suelo de expansión definido por el Acuerdo 046 de 2000 POT Soacha (ver ilustración 25). Su área de influencia responde, a la anterior Hacienda San Jorge/Las Huertas y el predio rural Cortijo Las Vegas, así como los asentamientos de origen informal conocidos como La Veredita, La Primavera, El Mirador, Danubio III, El Danubio, Villa Rosita, El Tabacal y Prado Las Vegas, barrios de autoconstrucción realizados aproximadamente desde finales de los ochenta y principios de los noventa (Ver ilustración 26) (Pinzón Rueda, 2012).

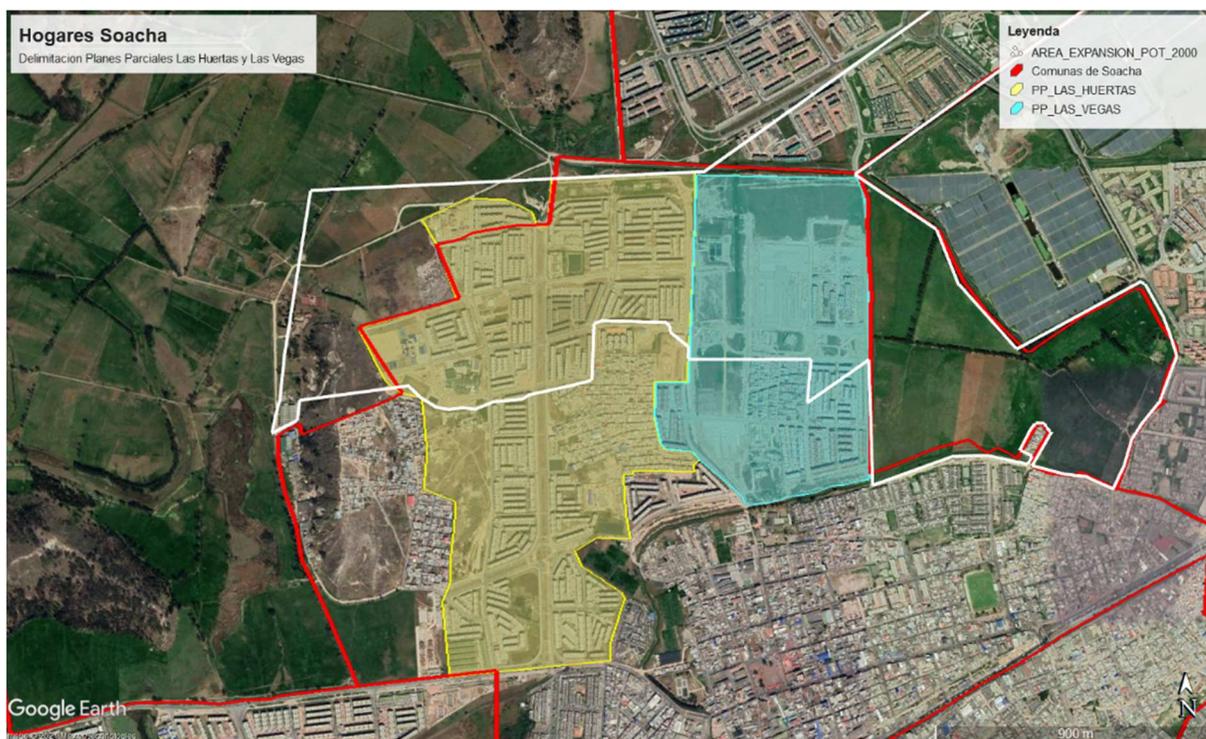


Ilustración 25. Localización Urbanización Hogares Soacha.

Fuente: Imagen satelital Google Earth 2020. Elaboración propia con base en cartografía POT Acuerdo 046 de 2000 y planos urbanización.

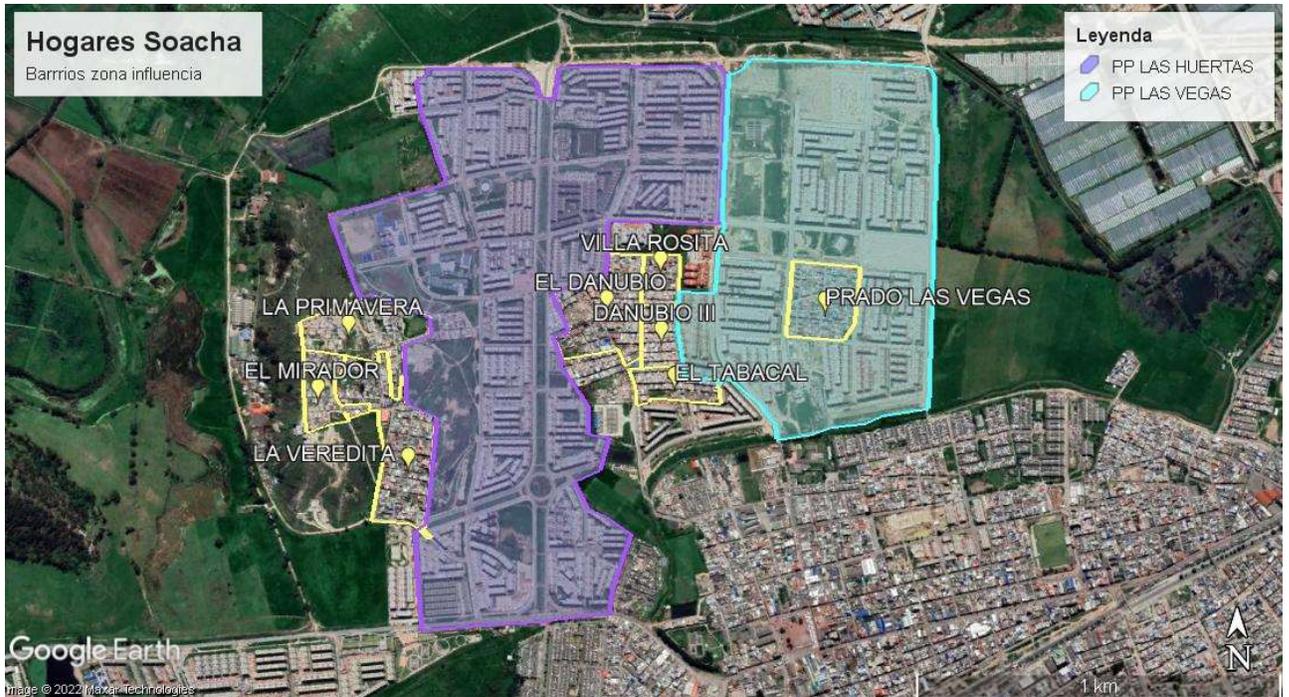


Ilustración 26. Barrios área Influencia Hogares Soacha.

Fuente: Imagen satelital Google Earth 2022. Elaboración propia con base en cartografía catastral barrios Soacha y planos urbanización.

La estructuración general de la urbanización Hogares Soacha, se realizó por medio de los planes parciales Las Huertas y Las Vegas, los cuales en conjunto, suman un área bruta de intervención de 167,2 Ha, actuaciones urbanísticas llevadas a cabo en el marco del artículo 173 del POT de Soacha, como parte del desarrollo de los *Territorios de Futuro*.

Entre los elementos que caracterizan el desarrollo del megaproyecto de vivienda, se observa en su delimitación, de acuerdo con el POT de Soacha, un plan vial (ver ilustración 27) parte del cual se ejecutó a través del PP Las Huertas, la construcción de la Av. San Marón (vía arterial sentido Sur-Norte perfil V2 ancho 45mts) y la Av. Chucua (tramo perpendicular a la Av. San Marón sentido Occidente-Oriente perfil V4 ancho 25mts), así como la adecuación de la Av. San Marón a la AV. Indumil, esta última ya construida en el momento del desarrollo de Las Huertas. El tramo de la Av. Ciudad de Cali (vía que se conecta al plan vial de la Av. Potrero Grande en sentido Occidente-Oriente perfil V2 ancho 45mts), se describe como parte de las cesiones tipo A (cesión gratuita al municipio), en cuyos terrenos se indica según el Decreto 384 de 2010 de adopción del PP Las Huertas, corresponderá la realización de la adecuación de zonas verdes pasivas en esa área en conjunto con una contraprestación por la plusvalía producto del desarrollo urbanístico.

En cuanto al plan parcial Las Vegas, en los documentos de adopción de este se indica que la infraestructura del plan vial arterial que hacen parte de las cargas generales, deberá ser construida por el municipio<sup>54</sup>. Este plan presenta como vías arteria la Av. Luis Carlos Galán (colindante a las Huertas sentido Sur-Norte perfil V4 ancho 25mts) y el tramo de la Av. Potrero Grande (la cual se conecta al tramo de la Av. Ciudad de Cali proveniente de Las Huertas) (Ver ilustración 27).

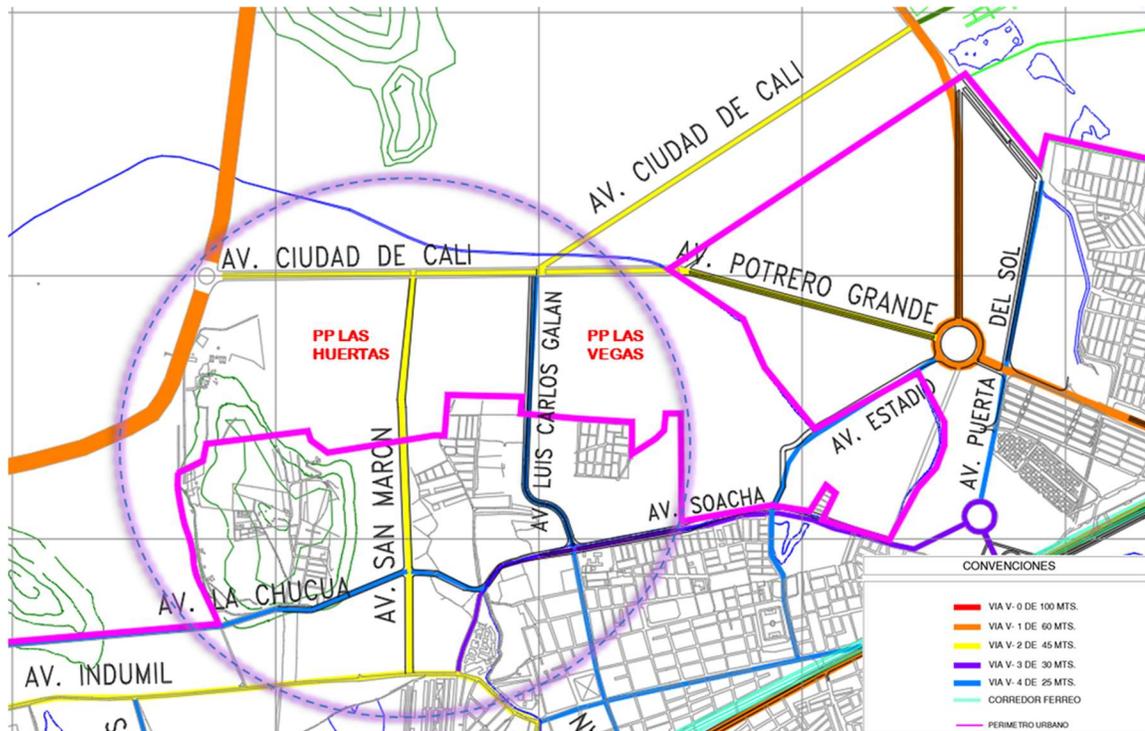


Ilustración 27. Plan vial Urbanización Hogares Soacha.

Ampliación cartografía PLANO No 12 PLAN VIAL POT Acuerdo 046 de 2000.

De otra parte, el megaproyecto Hogares Soacha presenta una significativa relación con el sistema hídrico del municipio dados los cuerpos de agua que rodean el desarrollo tanto en el área de influencia por cuenta de los humedales Neuta y Tierra Blanca localizados al sur del PP Las Huertas, como en el interior en ambos planes parciales con la ronda y zona de manejo y protección ambiental del Río Soacha, el cual comparte afectación en dos importantes franjas, en el costado del plan parcial Las Vegas (límite sur, colindante al

<sup>54</sup> DEC 255 2008 ADOPCIÓN PP LAS VEGAS "ARTÍCULO 48. LAS CARGAS DE LA OPERACIÓN INMOBILIARIA. En el plan parcial Hacienda Las Vegas se identifican dos tipos de cargas: las de tipo general y las locales o específicas del proyecto. Las cargas generales, tienen que ver con los costos que se generan por la localización de vías arterias, redes matrices de acueducto y alcantarillado, equipamientos de carácter urbano o metropolitano, que son a cargo del municipio", las cuales podrá ejecutar el urbanizador y cruzar con la plusvalía.

centro histórico del municipio y limite norte colindando contra Ciudad Verde), y en una pequeña franja del límite Norte en la sección del plan vial de la Av. ciudad de Cali en Las Huertas (ver ilustración 28).

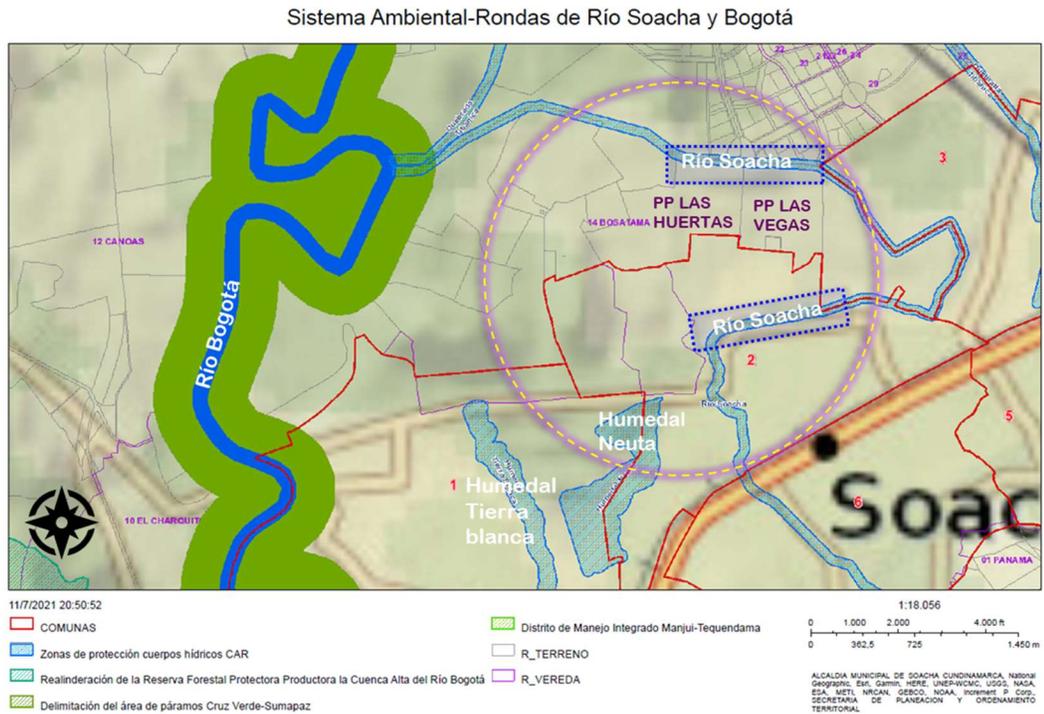


Ilustración 28. Rondas Hídricas Soacha. Ampliación área de influencia Hogares Soacha.

Adaptación con base en cartografía aportada por Secretaría Planeación y Ordenamiento Territorial. Julio 2021.

## 4.1 FUNDAMENTOS NORMATIVOS URBANIZACIÓN

El Acuerdo 046 de 2000 - POT de Soacha, establece en su artículo 174, las normas generales para los planes parciales y/o macroproyectos en el municipio. Lo citado allí, define las determinantes de partida para la gestión de planes parciales, en donde se establece que, a través de la figura de Plan Parcial, el área mínima del territorio a desarrollar, debe corresponder a veinte (20) hectáreas. Como normas de ocupación del suelo y arquitectónicas para los macroproyectos, se dan las condiciones de partida en términos de usos, densidad, cesiones, alturas y condiciones de habitabilidad. Como uso principal, se estipula el residencial, uso compatible institucional, comercio y servicios, y uso restringido Industrial.

En referencia a las densidades en tratamiento de desarrollo, se define un volumen de viviendas por hectárea media-alta (ver tabla 15). Para una densidad de 151 a 200 viviendas, la altura se establece de 8 a 10 pisos, relación que se aumenta en un treinta por ciento (30%) si se desarrolla Vivienda de Interés Social (VIS). En ese sentido los promotores de los planes parciales, podrán establecer las propuestas normativas alusivas a las densidades, cuya aprobación se determina en conjunto con la oficina de planeación del municipio.

**DENSIDAD NETA TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

Tipo de Densidad	Altura (pisos)	Densidad Neta Viv / ha	Densidad Especial VIS
Baja	1 a 3	hasta 100	MAS EL
Baja - Media	4 a 5	101 a 125	<b>30%</b>
Media	6 a 7	126 a 150	
Media - Alta	8 a 10	151 a 200	
Alta	11 a 17	201 a 250	NO

Tabla 15. Densidades Vivienda VIS. POT SOACHA

En cuanto a cesiones tipo A, se establecen los porcentajes de cesión para zonas verdes y parques, que en tratamiento en desarrollo deben corresponder al 40% del área neta urbanizable, de las cuales el 28% deben ser para zonas verdes y parques, y 12% para Equipamientos (ver tabla 16).

Uso	%
Zonas verdes y parques	28
Zonas equipamientos	12
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>

Tabla 16. Normas cesiones tipo B. POT SOACHA.

Para la malla vial, se determina un porcentaje de cesión gratuita del 7% del área neta urbanizable-ANU, malla vial que se rige por lo dispuesto en el Capítulo III del Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha en los Artículos 10 y 271, en el cual se indican los siguientes perfiles y características del sistema vial que tiene relación con la localización del megaproyecto:

## Artículo 272 PERFILES DE VÍAS

Tipo	Características	Ancho	Calzada	Separador	Doble andén
V - 0	Vía Nacional o regional	100 m			
V - 1	Vía arteria urbana principal	60 m	Cuatro así dos de 10,5 m c/u y dos de 7 m c/u	4,0 - 6,0 m con ciclo ruta de 3,5 de ancho.	5 m c/u
V - 2	Vía arteria urbana secundaria	45 m	Doble de 14,0 m c/u	Variable	5 m c/u, con ciclo ruta de 3,5 de ancho en un costado
V - 3	Vía urbana local principal	30 m	Doble de 10,5 m c/u	Variable	2,2 m c/u
V - 4	Vía urbana local secundaria	25 m	Doble de 7 m c/u	Variable	2,2 m c/u
V - 5	Vía urbana local terciaria	18 m	6 m	NO	2,2 m c/u
V - 6	Vía urbana local	12 m	6 m	NO	2,2 m c/u
V - PE	Vía peatonal	6 -8 m	Área verde central de 3,5m	NO	

## Artículo 10 SISTEMA VIAL.

VIA	PERFIL	TIPO DE VIA
AV. CIUDAD DE CALI	Cuarenta y cinco (45) mts	V-2
AV. SAN MARÓN	Cuarenta y cinco (45) mts	V-2
AV. INDUMIL	Cuarenta y cinco (45) mts	V-2

Tabla 17. Perfiles vías y especificaciones. POT Soacha 2000.

En materia arquitectónica, las alturas permitidas se establecen según el artículo 174.5 del POT de acuerdo con el ancho de la vía, siendo este el parámetro de partida sobre el cual se determinan las actuaciones urbanísticas:

Ancho de Vías / mts	Altura (pisos)
Hasta 11.99	1 a 3
De 12 a 14.99	1 a 5
De 15 a 21.99	1 a 7
De 22 a 44.99	1 a 10
De 45 a 60	Máximo 17

Tabla 18. Ancho de vías de acuerdo a alturas de edificaciones. POT Soacha 2000.

Las alturas a establecer en los planes parciales, según se indica en el POT, deberán guardar coherencia en conjunto con el índice de ocupación, índice de construcción, los aislamientos, antejardines y otras normas volumétricas acordes a los artículos 174.6 a 174.10 del POT de Soacha y los acuerdos que se establezcan entre planeación municipal y el promotor. En cuanto a las unidades habitacionales, se hace referencia al índice de Habitabilidad que se establece en el Artículo 175 del POT, en el cual se presentan áreas, medidas y distribuciones internas mínimas (Ver tabla 19).

**ÁREAS MÍNIMAS VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO  
ESTRATOS UNO (1) Y DOS (2)  
SEGÚN TIPO DE VIVIENDA**

Tipo de Vivienda	Área mínima (*)	Conformación
Vivienda básica (progresiva)	28.00 m <sup>2</sup>	
Vivienda mínima	32.00 m <sup>2</sup>	1 alcoba, cocina, 1 wc
	43.00 m <sup>2</sup>	2 alcobas, cocina, 1 wc
Vivienda completa	49.00 m <sup>2</sup>	2 alcobas, cocina, espacio adicional, 1 wc
	52.00 m <sup>2</sup>	3 alcobas, cocina, 1 wc
	54.00 m <sup>2</sup>	3 alcobas, cocina, 2 wc
	60.00 m <sup>2</sup>	3 alcobas, cocina, espacio adicional, 2 wc

(\*) Incluye área de circulación

**AREA MÍNIMA PARA VIVIENDAS ESTRATO TRES (3) EN ADELANTE**

Tipo de Vivienda	Área mínima (*)	Conformación
Vivienda mínima	60.00 m <sup>2</sup>	3 alcobas, cocina, espacio adicional, 2 wc
Vivienda completa	70.00 m <sup>2</sup>	3 alcobas, cocina, salon comedor, estudio, 2 wc

**ÁREAS Y DIMENSIONES NETAS MÍNIMAS DE LOS ESPACIOS DE VIVIENDA**

ESPACIO	ÁREA MÍNIMA EN M <sup>2</sup>	LADO MENOR MÍNIMO EN ML.
Salón comedor (1)	15.6	2.8
Alcoba padres	7	2.5
Closet alcoba padres	1.1	0.6
Alcoba 2 (7)	7	2.5
Closet alcoba 2	1.1	0.6
Alcoba 3 (7)	6.2	2.5
Closet alcoba 3	1	0.6
Baño completo (3)	2.31	1.1
Cocina y ropas (4) y (5)	5.7	1.5
Circulaciones	----	0.9
Escaleras privadas	----	0.9
Escaleras públicas	----	1.1

Fuente: Estudio de coordinación modular Ministerio de Desarrollo. 1998

**Tabla 19. Áreas, medidas y distribuciones internas mínimas VIS/VIP. POT Soacha 2000.**

Estas áreas mínimas establecidas en el Artículo 175 del POT, se consideran construidas y no privadas, por ende, incluyen las zonas de circulación como sugiere el símbolo \* en los cuadros, lo que puede generar áreas privadas de menor cuantía. A su vez la conformación espacial está supeditada a que, si bien el espacio habitacional es opcional, se promueva una adaptación de las personas de ese espacio como una habitación adicional.

## 4.2 PLAN PARCIAL LAS HUERTAS

Se adopta por parte de la alcaldía de Soacha, mediante Decreto 384 del 30 de septiembre de 2010. Su ubicación se da en un entorno de suelo urbano delimitado en un área bruta de 499.564,12m<sup>2</sup> (49,95 ha) y en parte de suelo de expansión con área bruta de 564.642,60 m<sup>2</sup> (56,46 ha), cubriendo un área total de un millón sesenta y cuatro mil doscientos seis metros cuadrados y setenta y dos centímetros cuadrados (1.064.206,72 m<sup>2</sup>) (106,42 ha). Involucra un total de 54 lotes que se distribuyen en 40 manzanas, con un área útil a desarrollar después de descuento de afectaciones y cesiones de 531.911,74 m<sup>2</sup> (53.91 ha), área que corresponde al 49,99% del área bruta del plan.

**DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:** los límites fijados en la delimitación de este plan parcial se señalan, al Norte con el trazado del plan vial de la Avenida Ciudad De Cali y el Río Soacha, al sur con la Avenida Indumil, al Oriente con el Barrio El Danubio, el trazado del plan vial Luis Carlos Galán, la urbanización Tejares y el Plan Parcial Las Vegas y al occidente con los barrios La Veredita, Mirador y Primavera, las haciendas La Chucua Ochoa y Buenos Aires.

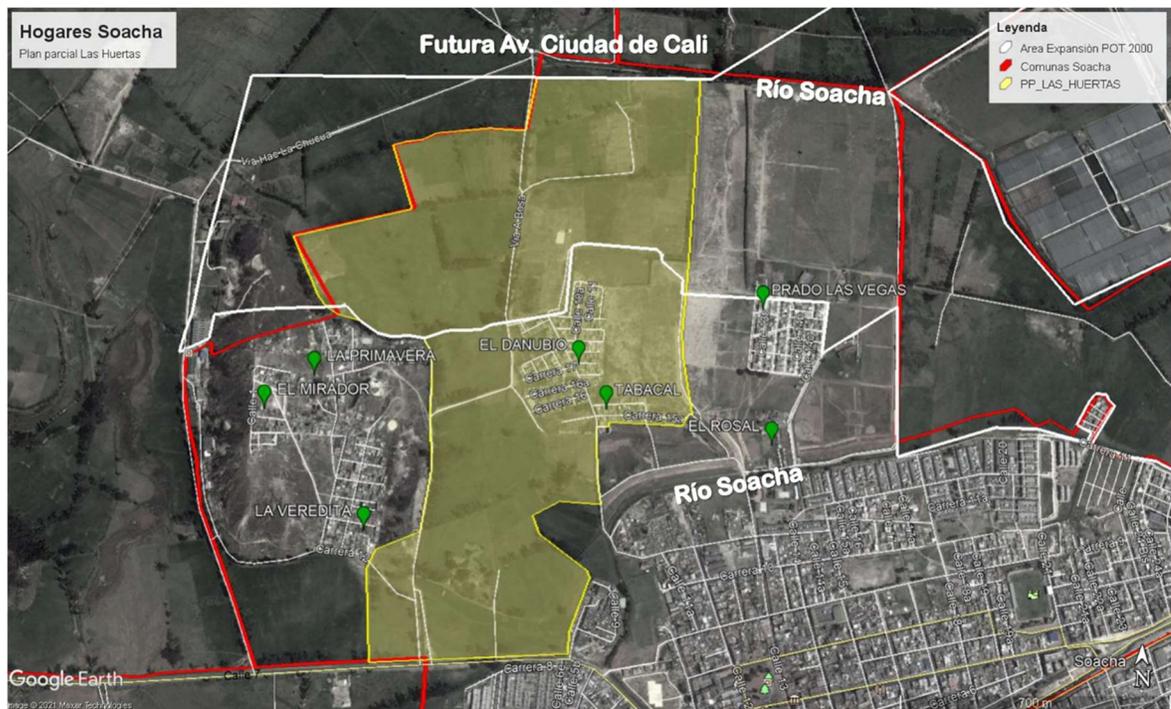


Ilustración 29. Delimitación Plan Parcial Las Huertas. Imagen Satelital 2009 Google Earth.

Elaboración propia 2021. Adaptación con base en cartografía urbanización e información catastral. SPOT. Julio 2021.



Figura 4. Línea temporal determinantes PP. Las Huertas. Elaboración propia, 2022

**ÁREAS DEL PLAN:** La conformación predial de LAS HUERTAS, tiene una importante participación de suelo entregado de la antigua Hacienda San Jorge con 84,43 ha, siendo este el predio de mayor aporte. Los predios restantes correspondieron a 2,7 ha propiedad de Inversiones Puyana S.A, 3,8 ha propiedad de Blanca Cecilia Ochoa, 7,1 ha propiedad de Jesús Ochoa Forero, 7.917,03 m<sup>2</sup> propiedad de Samuel Laverde Sánchez, y 7,4 ha correspondientes a mejoramiento de los barrios Tabacal, Danubio y El Rosal.

**AFECTACIONES Y CARGAS DEL PLAN:** las afectaciones que recaen sobre el plan parcial, de acuerdo con los artículos 7 y 14 del decreto de adopción, se refieren a las medidas de manejo y protección ambiental de la ronda hidráulica del Río Soacha, cuya área de protección se propone, pase a título de cesión gratuita al municipio, previa arborización y empedradización por parte del urbanizador; otra de las afectaciones se relaciona con la línea de servidumbre de energía eléctrica que pasa por la Av. Chucua, y otra corresponde al mejoramiento de barrios, sumando un total de 227.059,58m<sup>2</sup> (22,71 Ha). En cuanto a las cesiones Tipo A (cargas generales) se proyecta un total de 334.861,85m<sup>2</sup> (33,49 Ha), separadas en el Plan Vial, Zonas Verdes y Parques Recreativos. En zonas verdes, se señalan dos tipos, zonas verdes lineales y zonas verdes

en los parques. Las zonas verdes lineales, corresponden a las franjas que acompañan las zonas peatonales, senderos y ciclorrutas. Las zonas verdes en los parques, contemplan la mezcla de zonas duras y blandas. Las áreas recreativas lineales, se observan localizadas principalmente en el centro del plan parcial hacia el norte y las de mayor extensión, hacia el occidente colindando contra el cerro la Veredita y el Barrio El Mirador.



Ilustración 30. Parques lineales Plan parcial Las Huertas.

Comparativo entre planimetría e imagen satelital diciembre 2020 Google Earth. Elaboración propia. 2021.

Referente a la malla vial, se plantean dos tipos, arterial y local (ver tabla 20). En malla arterial se establecen cinco vías, la *Av. Ciudad de Cali* al Norte colindando con el Macroproyecto Ciudad Verde, la *Av. San Marón* que atraviesa todo el plan parcial en sentido Norte-Sur, la adecuación y conexión a la *Av. Indumil*, la *Av. Luis Carlos Galán* (Calle 13) colindante contra el plan parcial Las Vegas en sentido Norte Sur, y la *Av. Chucua* que cruza en sentido perpendicular la *Av. San Marón*. En materia de malla vial local se tienen las vías de acceso a los conjuntos residenciales conformando gran parte del plan parcial, y dos peatonales entre los conjuntos LA FORTUNA 1 Y EL PROGRESO, y LA GRANDEZA I y LA FORTUNA II en sentido oriente occidente.

**MALLA VIAL ARTERIAL**

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA	ANCHO (m)	OBSERVACIONES
V-2	Avenida Ciudad de Cali	45	La afectación de la línea de alta tensión se localiza en el separador central de la vía, por ende al contabilizar éste el perfil puede variar. Localizada en el costado norte del plan parcial. Corre sentido oriente – occidente.
V-2	Avenida San Marón,	45	Localizada en el centro del plan parcial, corre sentido norte – sur, convirtiéndose en el eje principal del proyecto y el elemento que vincula la Avenidas Ciudad de Cali e Indumil.
V-2	Avenida Indumil	45	Complementa y relaciona la vialidad del plan parcial con el casco urbano del municipio y con la vías externas del actual perímetro urbano. Corre en sentido oriente – occidente.
V-4	Avenida Luis C Galán	25	Define el límite con el plan parcial Las Vegas y relaciona el proyecto sentido norte – sur.
V-4	Avenida La Chucua	25	Conecta con el plan parcial Las Vegas y relaciona el proyecto con el casco urbano en sentido oriente – occidente.

**MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL**

TIPO VÍA	CLASE	ANCHO (m)	OBSERVACIONES
V-6	Urbana Local	12	Conformada por calles y carreras, complementario al sistema vial arterial del plan parcial. Corren sentido norte – sur como oriente – occidente.
VP – E	Peatonal	8	Localizada en el centro del plan parcial, corre sentido oriente – occidente, rematando en cesiones del proyecto.

Tabla 20. Malla vial Plan Parcial Las Huertas Decreto 384 de 2010.

**ETAPAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – LAS HUERTAS:** de acuerdo con el Decreto 384 de 2010, Las Huertas se divide internamente en seis Unidades de Actuación desarrolladas en 8 etapas de construcción<sup>55</sup>. Su distribución se determinó originalmente en 54 lotes (ver ilustración 31), de los cuales tres se destinaron con uso específico de comercio, veintiséis con uso residencial con comercio complementario y veinticinco con uso múltiple, como se especifica a continuación:

<sup>55</sup> Una vez se da lectura al documento del Decreto 384 de 2010, la urbanización internamente se divide en seis UAU debidamente especificadas. Sin embargo, el Decreto 384 de 2010, “por medio del cual se adopta un plan parcial dentro de la unidad de actuación urbanística denominada “Las Huertas” en el municipio de Soacha”, emplea en su título el texto “unidad de actuación urbanística”; lo cual puede tratarse de un error ya que da lugar a interpretaciones técnicas distintas. Por este motivo, se hace una abstención en este trabajo de indicar el nombre completo del acto administrativo para evitar confusiones.

CUADRO GENERAL DE ÀREAS DECRETO 384 DE 2010			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÀREAS PP LAS HUERTAS	% ÀREA M2	% ÀREA
<b>1</b>	<b>ÀREA BRUTA TOTAL</b>	<b>1.064.206,72</b>	<b>100,00%</b>
1.1	Hacienda San Jorge Zona Urbana	389.773,03	36,63%
1.2	Hacienda San Jorge Zona Expansi3n Urbana	454.527,71	42,71%
1.3	Inversiones Puyana S.A	27.738,82	2,61%
1.4	Laverde Sanchez Samuel	7.917,03	0,74%
1.5	Blanca Ochoa	38.804,89	3,65%
1.6	Jesus Ochoa	71.310,00	6,70%
1.7	Mejoramiento Barrios	74.135,24	6,97%
1.7.1	Barrio El Danubio	50.730,28	
1.7.2	Barrio El Tabacal	12.128,00	
1.7.3	Barrio El Rosal	11.276,96	
<b>2</b>	<b>AFECTACIONES</b>	<b>227.059,58</b>	<b>100,00%</b>
2.1	Plan Vial Arterial	118.947,11	52,39%
2.2	Corredor Linea de Energia (15mts)	13.521,16	5,95%
2.3	Preservaci3n ambiental	20.456,07	9,01%
2.4	Mejoramiento Barrios	74.135,24	32,65%
2.4.1	Barrio El Danubio	50.730,28	
2.4.2	Barrio El Tabacal	12.128,00	
2.4.3	Barrio El Rosal	11.276,96	
<b>3</b>	<b>ÀREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>837.147,14</b>	<b>100,00%</b>
	<b>ÀREAS REQUERIDAS</b>	<b>334.858,86</b>	<b>40,00%</b>
	Àreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	334.858,86	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	234.401,20	28,00%
	Equipamiento Requerido	100.457,66	12,00%
<b>3.1</b>	<b>ÀREAS PROYECTADAS</b>	<b>334.861,85</b>	<b>100,00%</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Parques y plazas</b>	<b>131.807,67</b>	<b>39,36%</b>
<b>3.1.1.1</b>	<b>Parque de los cerros</b>	<b>49.601,24</b>	
	Parque Recreativo 1	30.903,68	
	Parque Recreativo 2	2.216,89	
	Parque Recreativo 3	16.480,67	
<b>3.1.1.2</b>	<b>Parque Lineal y Recreativo</b>	<b>82.206,43</b>	
	Parque Recreativo 4	553,09	
	Parque Lineal 5	5.976,69	
	Parque Lineal 6	8.206,18	
	Parque Lineal 7	7.347,85	
	Parque Lineal 8	4.201,73	
	Parque Recreativo 9	9.442,53	
	Parque Recreativo 10	24.320,25	
	Parque Lineal 11	5.320,94	
	Parque Lineal 12	1.491,14	
	Parque Rotonda 13	1.147,57	
	Parque Rotonda 14	907,44	
	Parque Rotonda 15	1.030,04	
	Parque Rotonda 16	184,65	
	Parque Rotonda 17	123,35	
	Parque Rotonda 18	921,91	
	Parque Rotonda 19	1.816,44	
	Parque Lineal 19	9.214,63	
<b>3.1.2</b>	<b>Preservaci3n ambiental</b>	<b>20.456,07</b>	<b>6,11%</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Equipamientos</b>	<b>100.459,13</b>	<b>30,00%</b>
	Equipamiento 1 (sobre cerros)	27.666,07	
	Equipamiento 2	13.354,34	
	Equipamiento 3	15.175,82	
	Equipamiento 4	6.937,47	
	Equipamiento 5	9.915,48	
	Equipamiento 6	9.250,59	
	Equipamiento 7	950,04	
	Equipamiento 8	3.745,00	
	Lote 05 Zona de Reserva Patrimonial	13.464,32	
<b>3.1.4</b>	<b>Afectaciones Plan Vial Arterial</b>	<b>82.138,98</b>	<b>24,53%</b>
<b>3.2</b>	<b>CESIONES MALA VIAL LOCAL</b>	<b>72.968,62</b>	<b>100,00%</b>
3.2.1	Vias Vehiculares	45.443,87	62,28%
3.2.1	Vias Vehiculares	27.524,75	37,72%
<b>4</b>	<b>ÀREA ÚTIL</b>	<b>531.911,74</b>	<b>100,00%</b>
<b>4.1</b>	<b>Uso Residencial con comercio complementario</b>	<b>212.387,57</b>	<b>39,93%</b>
	Lote 2	10.267,14	
	Lote 3	5.092,88	
	Lote 4	6.802,82	
	Lote 10	10.700,65	
	Lote 13	6.607,10	
	Lote 19	7.924,84	
	Lote 22	8.396,26	
	Lote 23	4.750,10	
	Lote 24	7.254,35	
	Lote 25	7.763,18	
	Lote 26	7.710,56	
	Lote 27	7.925,22	
	Lote 28	10.058,02	
	Lote 31-1	4.283,94	
	Lote 31-2	5.951,54	
	Lote 32	8.064,94	
	Lote 33	10.029,26	
	Lote 34	5.877,36	
	Lote 37	11.497,82	
	Lote 38	9.876,85	
	Lote 39	9.407,38	
	Lote 40	7.048,41	
	Lote 41	8.674,74	
	Lote 42	8.453,37	
	Lote 44	8.184,21	
	Lote 46	11.619,67	
	Lote 49	2.164,96	
<b>4.2</b>	<b>Uso Actividad Múltiple</b>	<b>290.524,73</b>	<b>54,62%</b>
	Lote 1	12.039,21	
	Lote 6	14.604,50	
	Lote 7	12.095,50	
	Lote 8	14.147,91	
	Lote 9	13.440,11	
	Lote 11	14.094,80	
	Lote 14	9.650,09	
	Lote 15	12.871,52	
	Lote 16	12.213,45	
	Lote 20	10.057,86	
	Lote 21	9.670,39	
	Lote 29	10.730,27	
	Lote 30	11.612,80	
	Lote 35	12.076,08	
	Lote 36	11.868,18	
	Lote 43	9.501,77	
	Lote 45	8.941,51	
	Lote 47	17.796,65	
	Lote 48	12.289,02	
	Lote 50	14.700,23	
	Lote 51	13.787,95	
	Lote 52	10.016,66	
	Lote 53	9.298,99	
	Lote 54	7.559,18	
	Lote 55	5.460,10	
<b>4.3</b>	<b>Uso Comercial</b>	<b>28.999,44</b>	<b>5,45%</b>
	Lote 12	20.061,51	
	Lote 17	5.336,88	
	Lote 18	3.601,05	

Tabla 21. Resumen Cuadro General de Àreas Plan Parcial Las Huertas.

Elaboraci3n propia con base en el Decreto 384 de 2010 de Aprobaci3n Plan parcial. 2021.



Ilustración 31. Planteamiento urbanístico V1 29-10-12. Las Huertas.  
Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha. 2012.

		CUADRO ÁREAS Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan Parcial	CUADRO ÁREAS PLANIMETRÍA PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	
<b>4</b>	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>531.911,74</b>	<b>503.230,04</b>	<b>NOMBRE CONJUNTOS</b>
<b>4.1</b>	<b>Uso Residencial -comercio comp.</b>	<b>212.387,57</b>	<b>268.061,10</b>	
	Lote 2	10.267,14	10.296,49	LA CONFIANZA II
	Lote 3	5.092,88	5.160,20	LA OPORTUNIDAD III
	Lote 4	6.802,82	6.247,77	LA EVOLUCION
	Lote 10	10.700,65	13.891,41	LA CONFIANZA I
	Lote 13	6.607,10	8.037,66	EL PROGRESO
	Lote 19	7.924,84	6.469,56	LA GRANDEZA I
	Lote 22	8.396,26	5.862,93	OTROS URBANIZADORES
	Lote 23	4.750,10	3.459,23	EL TESORO I
	Lote 24	7.254,35	5.977,53	EL TESORO I
	Lote 25	7.763,18	5.710,00	EL TESORO I
	Lote 26	7.710,56	10.751,44	VIDA NUEVA I
	Lote 27	7.925,22	8.039,83	VIDA NUEVA II
	Lote 28	10.058,02	20.185,91	LA GRANDEZA II
	Lote 31-1	4.283,94	13.234,84	LA ESPERANZA I
	Lote 31-2	5.951,54		LA ESPERANZA I
	Lote 32	8.064,94	11.891,02	LA ESPERANZA I
	Lote 33	10.029,26	21.262,22	EL TRIUNFO II
	Lote 34	5.877,36	16.607,63	EL TRIUNFO III
	Lote 37	11.497,82	8.677,10	EL TESORO II
	Lote 38	9.876,85	8.453,37	LA GRANDEZA IV
	Lote 39	9.407,38	8.184,77	LA GRANDEZA IV
	Lote 40	7.048,41	9.501,77	LA ESPERANZA III
	Lote 41	8.674,74	8.941,51	LA ESPERANZA III
	Lote 42	8.453,37	17.796,65	EL TRIUNFO IV
	Lote 44	8.184,21	10.502,71	EL CAMINO I
	Lote 46	11.619,67	22.917,55	EL TRIUNFO I
	Lote 49	2.164,96		
<b>4.2</b>	<b>Uso Actividad Múltiple</b>	<b>290.524,73</b>	<b>218.659,18</b>	
	Lote 1	12.039,21	12.095,92	EL MAÑANA
	Lote 6	14.604,50	12.253,19	EL FUTURO II
	Lote 7	12.095,50	15.048,71	EL FUTURO I
	Lote 8	14.147,91	12.820,03	LA OPORTUNIDAD II
	Lote 9	13.440,11	9.716,19	LA OPORTUNIDAD I
	Lote 11	14.094,80	20.061,51	LA FORTUNA I
	Lote 14	9.650,09	12.871,52	LA ILUSIÓN I
	Lote 15	12.871,52	12.214,52	LA ILUSIÓN II
	Lote 16*	12.213,45	8.767,54	LA GRANDEZA I
	Lote 20	10.057,86	8.970,69	LA FORTUNA II
	Lote 21	9.670,39	8.434,65	LA FORTUNA II
	Lote 29	10.730,27		
	Lote 30	11.612,80		
	Lote 35	12.076,08	12.076,08	OTROS URBANIZADORES
	Lote 36	11.868,18	7.048,41	EL TESORO II
	Lote 43	9.501,77	8.833,67	EL CAMINO II
	Lote 45	8.941,51	25.113,92	LA GRANDEZA III
	Lote 47	17.796,65		
	Lote 48	12.289,02		
	Lote 50	14.700,23		
	Lote 51	13.787,95		
	Lote 52	10.016,66	10.016,66	OTROS URBANIZADORES
	Lote 53	9.298,99	9.295,66	OTROS URBANIZADORES
	Lote 54	7.559,18	7.559,18	OTROS URBANIZADORES
	Lote 55	5.460,10	5.461,13	OTROS URBANIZADORES
<b>4.3</b>	<b>Uso Comercial</b>	<b>28.999,44</b>	<b>16.509,76</b>	
	Lote 12	20.061,51	8.220,34	EL PROGRESO
	Lote 17	5.336,88	4.927,80	CDI COMPENSAR
	Lote 18	3.601,05	3.361,62	SIN CONSTRUIR

LOTES NO IDENTIFICADOS EN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

DIFERENCIAS ENTRE AREAS MAYORES A 1.000 M2

Tabla 22. Cuadro General de Áreas Lotes Plan Parcial Las Huertas.

Elaboración propia con base en el Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan parcial. 2022. Se señalan los lotes que no pudieron ser identificados en el planteamiento urbanístico y los que presentan diferencias de áreas mayores a 1000m2.

La comparación entre el cuadro de áreas (tabla 22) estipulado en el Decreto de aprobación del plan parcial y el plano urbanístico de Las Huertas V1 fechado del 29/10/12 (Ilustración 31) aportado por parte de la Alcaldía de Soacha, presenta varias diferencias en referencia a la distribución y áreas de cada superlote, las cuales según se pudo determinar, se encuentran amparadas por las diferentes resoluciones de la licencia de urbanismo aportadas para la evaluación realizada en el presente trabajo. Entre las diferencias identificadas en el ejercicio de comparación se refieren las siguientes a continuación:

1. Se encuentra una relación de ocho lotes (se resaltan en la tabla 22 en color rosado) los cuales no coinciden con la identificación dispuesta en el cuadro de áreas del decreto de adopción (tabla 21) y la planimetría del plan parcial (Ilustración 31), desconociendo así su desarrollo. De otra parte, se encuentra que el lote 16 referenciado con \* en la tabla 22, por la extensión que presenta en área, puede que se haya identificado como 18 en el plano, es decir, la que corresponde al conjunto residencial LA GRANDEZA I.
2. En la comparación realizada de las extensiones indicadas en el cuadro áreas del Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan Parcial, respecto del cuadro áreas del planteamiento urbanístico, se halló una diferencia en áreas útiles que representa 28.681,70m<sup>2</sup> menos.
3. Se observa que, de los 54 lotes inventariados a desarrollarse en el cuadro de áreas del plan parcial, solo hay un registro de construcción de 47 lotes, siendo 45 ejecutados con construcción de vivienda sin comercio, y un lote que se había definido con uso comercial, se modificó a un equipamiento (Centro de Desarrollo Infantil de Compensar), y se ubica otro más que a diciembre de 2020 se halla sin desarrollo (Lote 17 según planimetría actualizada).
4. En al menos diez de los lotes, se observaron cambios en la destinación de los usos de las manzanas, algunas pasando de uso residencial con comercio complementario a múltiple y viceversa.
5. En referencia a las zonas verdes y parques recreativos, se observaron diferencias en la denominación de algunas de estas zonas, y tres de los parques que se indican en el cuadro de áreas no se encuentran en el planteamiento urbanístico, ni tampoco se encontró su desarrollo constructivo, estos son los parques recreativos 2, 9 y 10.
6. La franja de parques localizados en el planteamiento del plan vial arterial de la Av. Ciudad de Cali (Ilustración 32 y 33), aunque están en la planimetría y tienen las

áreas del decreto de adopción, no se hallan licenciadas en las resoluciones aportadas, ni tampoco ejecutadas según se puede apreciar en fotos tomadas en sitio.



Estado carretable plan vial Av. Ciudad de Cali, vista entre La Grandeza III y El Triunfo IV.



Estado carretable plan vial Av. Ciudad de Cali, vista El Triunfo IV y la Av. San Marón.

Ilustración 32. Plan vial Arterial Av. Ciudad de Cali tramo entre Av. San Marón y Av. Luis Carlos Galán (Calle 13). Fotos tomadas en sitio octubre 2020.

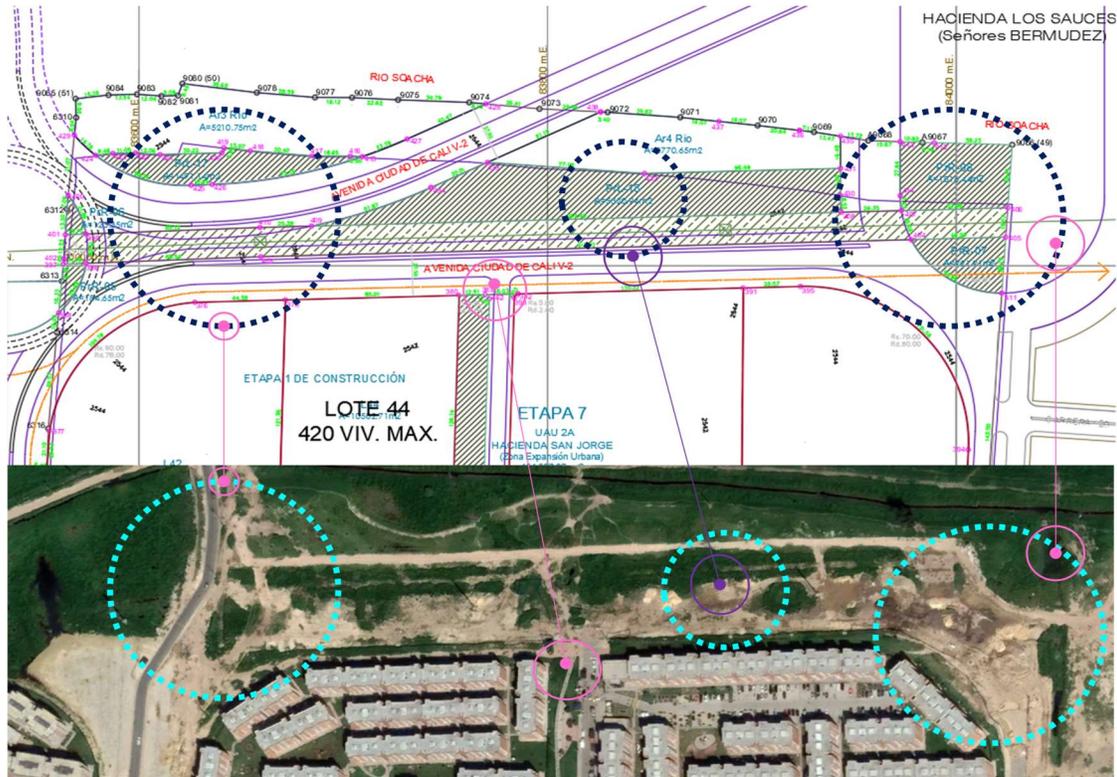


Ilustración 33. Diferencia entre planimetría y desarrollo zonas verdes y parques recreativos costado norte PP Las Huertas, Franja Av. Ciudad de Cali. Comparativo entre Planimetría Proyecto urbanístico Hogares Soacha e Imagen Satelital diciembre 2020.

El megaproyecto durante su desarrollo, estuvo sujeto a modificaciones varias, según la información de las Resoluciones 142 de 2011, 138 de 2012, 222 de 2012, 223 de 2012, y 215 de 2013, surtiendo proceso de aprobación previo por parte de la Curaduría Urbana Dos del municipio de Soacha, cambios que pueden amparar las diferencias encontradas en la planimetría recibida por parte de la alcaldía para este ejercicio, la cual se aclara, no corresponde a la inicial con la cual se radicó el proyecto urbanístico.

En cuanto a la distribución de cada unidad de actuación, así como las áreas proyectadas de parques, plazas y cesiones para equipamientos, y su caracterización en el cuadro de áreas del decreto, a continuación, se presenta el análisis realizado a la información.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN 1A Y 1B:** Corresponden a las obras de urbanización y delimitación de cada superlote, relacionadas en las etapas uno a tres del megaproyecto Hogares Soacha, de acuerdo con el cuadro de áreas dispuesto en el Decreto 384 de 2010 de adopción del plan parcial; estas unidades responden a un avance en área bruta de 425.428,88m<sup>2</sup> (42,54 ha) cerca del 40% del área bruta total del plan parcial estimada en 106.42 ha. El desarrollo de estas dos unidades de actuación, generó un impacto relevante entre lo existente en los terrenos de la antigua hacienda y los barrios informales, los cuales empezaron a tener transformaciones importantes en su tipología y destino económico (Ilustración 34), convirtiéndose en los principales precursores de comercio y servicios de la urbanización.



**Entrada Barrio Danubio 2013**



**Entrada Barrio Danubio 2018**

Ilustración 34. Transformaciones y adaptación inmuebles tipología y destino económico barrios adyacentes Hogares Soacha. Fuente: Google Street view.

En lo observado en la planimetría del megaproyecto fechada del 29 de octubre de 2012 y el cuadro de áreas del decreto de adopción del plan parcial, estas UAU comprenden la construcción de 16 conjuntos residenciales, a través de los cuales se construyeron 7.432 unidades de vivienda entre apartamentos y casas, desde diciembre de 2012 hacia finales de 2014 (14 conjuntos residenciales equivalentes al 87,5% de esta etapa), y entre 2018 a 2019, los dos últimos lotes que quedaban pendientes correspondientes a los conjuntos residenciales EL FUTURO I y II (Lotes 6 y 7). En términos generales se observa que, entre las áreas requeridas y proyectadas en esta etapa, se mantiene cumplimiento en lo ejecutado, con la única observación encontrada de que se fusionaron varios lotes. Los conjuntos residenciales presentan un número de viviendas entre 200 a 500 cada uno, cantidad que depende según el tamaño del lote de emplazamiento. Esta UAU, presenta la mayor área de afectaciones por cesiones de malla vial local, zonas verdes y recreativas, con un total de 9,6 Ha, es decir el 9% del área bruta total del plan parcial; en cuanto a cesiones para equipamientos, la UAU 1A proyecta dos predios, el lote 05, en el cual se ubica la casona de la hacienda, patrimonio arquitectónico, y un lote localizado en el cerro la veredita que fue adecuado en 2021 a un parque (ver ilustración 35).



Ilustración 35. Cesiones Equipamientos UAU 1 Las Huertas. Elaboración propia. 2022.

Izquierda: Plano elaborado con base planimetría proyecto urbanístico Hogares Soacha, Imagen Satelital diciembre 2022.

Derecha: Imagen Cerro la Veredita Tomada de <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra>; Casona Hacienda: Suarez, Y (2020). Casona Hacienda PP Las Huertas Hogares Soacha (Fotografía). Tomada en sitio.

CUADRO ÀREAS UAU 1A			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÀREAS PP LAS HUERTAS	% ÀREA M2	% ÀREA
<b>1</b>	<b>ÀREA BRUTA TOTAL</b>	<b>417.511,85</b>	<b>100,00%</b>
1.1	Hacienda San Jorge Zona Urbana	389.773,03	93,36%
1.2	Inversiones Puyana S.A	27.738,82	6,64%
<b>3</b>	<b>ÀREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>342.753,08</b>	<b>100,00%</b>
	<b>ÀREAS REQUERIDAS</b>	<b>137.101,23</b>	<b>80,00%</b>
	Àreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	137.101,23	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	95.970,86	28,00%
	Equipamiento Requerido	41.130,37	12,00%
<b>3.1</b>	<b>ÀREAS PROYECTADAS</b>	<b>137.102,11</b>	<b>100,00%</b>
	<b>Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas</b>	<b>95.971,73</b>	
	Afectaciones Plan Vial Arterial, Zonas verdes, y Recreativas	33.474,57	
<b>3.1.1</b>	<b>Parques y plazas</b>	<b>51.022,49</b>	<b>37,21%</b>
<b>3.1.1.1</b>	<b>Parque de los cerros</b>	<b>47.384,35</b>	
	Parque Recreativo 1	30.903,68	
	Parque Recreativo 3	16.480,67	
<b>3.1.1.2</b>	<b>Parque Lineal y Recreativo</b>	<b>3.638,14</b>	
	Parque Recreativo 4	553,09	
	Parque Rotonda 13	1.147,57	
	Parque Rotonda 14	907,44	
	Parque Rotonda 15	1.030,04	
<b>3.1.2</b>	<b>Preservación ambiental</b>	<b>11.474,66</b>	<b>8,37%</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Equipamientos</b>	<b>41.130,39</b>	<b>30,00%</b>
	Equipamiento 1 (sobre cerros)	27.666,07	
	Lote 05 Zona de Reserva Patrimonial	13.464,32	
<b>3.2</b>	<b>CESIONES MALA VIAL LOCAL</b>	<b>24.972,19</b>	<b>100,00%</b>
3.2.1	Vías Vehiculares	14.264,08	57,12%
3.2.1	Vías Vehiculares	10.708,11	42,88%
<b>4</b>	<b>ÀREA ÚTIL</b>	<b>225.628,01</b>	<b>100,00%</b>
<b>4.1</b>	<b>Uso Residencial con comercio complementario</b>	<b>61.743,23</b>	<b>27,37%</b>
	Lote 2	10.267,14	LA CONFIANZA II
	Lote 3	5.092,88	LA OPORTUNIDAD III
	Lote 4	6.802,82	LA EVOLUCION
	Lote 10	10.700,65	LA CONFIANZA I
	Lote 13	6.607,10	EL PROGRESO
	Lote 19	7.924,84	LA GRANDEZA I
	Lote 22	8.396,26	OTROS URBANIZADORES
	Lote 31-2	5.951,54	LA ESPERANZA I
<b>4.2</b>	<b>Uso Actividad Múltiple</b>	<b>134.885,34</b>	<b>59,78%</b>
	Lote 1	12.039,21	EL MAÑANA
	Lote 6	14.604,50	EL FUTURO II
	Lote 7	12.095,50	EL FUTURO I
	Lote 8	14.147,91	LA OPORTUNIDAD II
	Lote 9	13.440,11	LA OPORTUNIDAD I
	Lote 11	14.094,80	LA FORTUNA I
	Lote 14	9.650,09	LA ILUSIÓN I
	Lote 15	12.871,52	LA ILUSIÓN II
	Lote 16*	12.213,45	LA GRANDEZA I
	Lote 20	10.057,86	LA FORTUNA II
	Lote 21	9.670,39	LA FORTUNA II
<b>4.3</b>	<b>Uso Comercial</b>	<b>28.999,44</b>	<b>12,85%</b>
	Area Lote 12	20.061,51	EL PROGRESO
	Area Lote 17	5.336,88	CDI COMPENSAR
	Area Lote 18	3.601,05	SIN CONSTRUIR

CUADRO ÀREAS UAU 1B			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÀREAS PP LAS HUERTAS	% ÀREA M2	% ÀREA
<b>1</b>	<b>ÀREA BRUTA TOTAL</b>	<b>7.917,03</b>	<b>100,00%</b>
1.1	Laverde Sanchez Samuel	7.917,03	100,00%
<b>2</b>	<b>ÀREA AFECTACIONES</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>
2.1	Plan Vial Arterial	-	
2.2	Corredor Linea de Energia (15mts)	-	
2.3	Preservación ambiental	-	
2.4	Mejoramiento Barrios	-	
<b>3</b>	<b>ÀREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>7.917,03</b>	<b>100,00%</b>
	<b>ÀREAS REQUERIDAS</b>	<b>3.166,81</b>	<b>80,00%</b>
	Àreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	3.166,81	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	2.216,77	28,00%
	Equipamiento Requerido	950,04	12,00%
<b>3.1</b>	<b>ÀREAS PROYECTADAS</b>	<b>3.166,93</b>	<b>40,00%</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Parques y plazas</b>	<b>2.216,89</b>	<b>28,00%</b>
	Parque Recreativo 2	2.216,89	
<b>3.1.2</b>	<b>Preservación ambiental</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Equipamientos</b>	<b>950,04</b>	<b>12,00%</b>
	Equipamiento 7	950,04	
<b>3.1.4</b>	<b>Afectaciones Plan Vial Arterial</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>3.2</b>	<b>CESIONES MALA VIAL LOCAL</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>
3.2.1	Vías Vehiculares	-	
3.2.1	Vías Vehiculares	-	
<b>4</b>	<b>ÀREA ÚTIL</b>	<b>4.750,10</b>	<b>100,00%</b>
<b>4.1</b>	<b>Uso Residencial con comercio complementario</b>	<b>4.750,10</b>	<b>100,00%</b>
	Lote 23	4.750,10	
<b>4.2</b>	<b>Uso Actividad Múltiple</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>4.3</b>	<b>Uso Comercial</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

Tabla 23. Cuadros de Áreas Unidad de actuación 1A y 1B.

Elaboración propia con base en el Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan parcial. 2021.



Ilustración 37. Lotes de Vivienda construidos parques y equipamientos en Unidades de Actuación 1A y 1B. Señalización sobre imagen satelital diciembre 2020 tomada de Google Earth. 2021

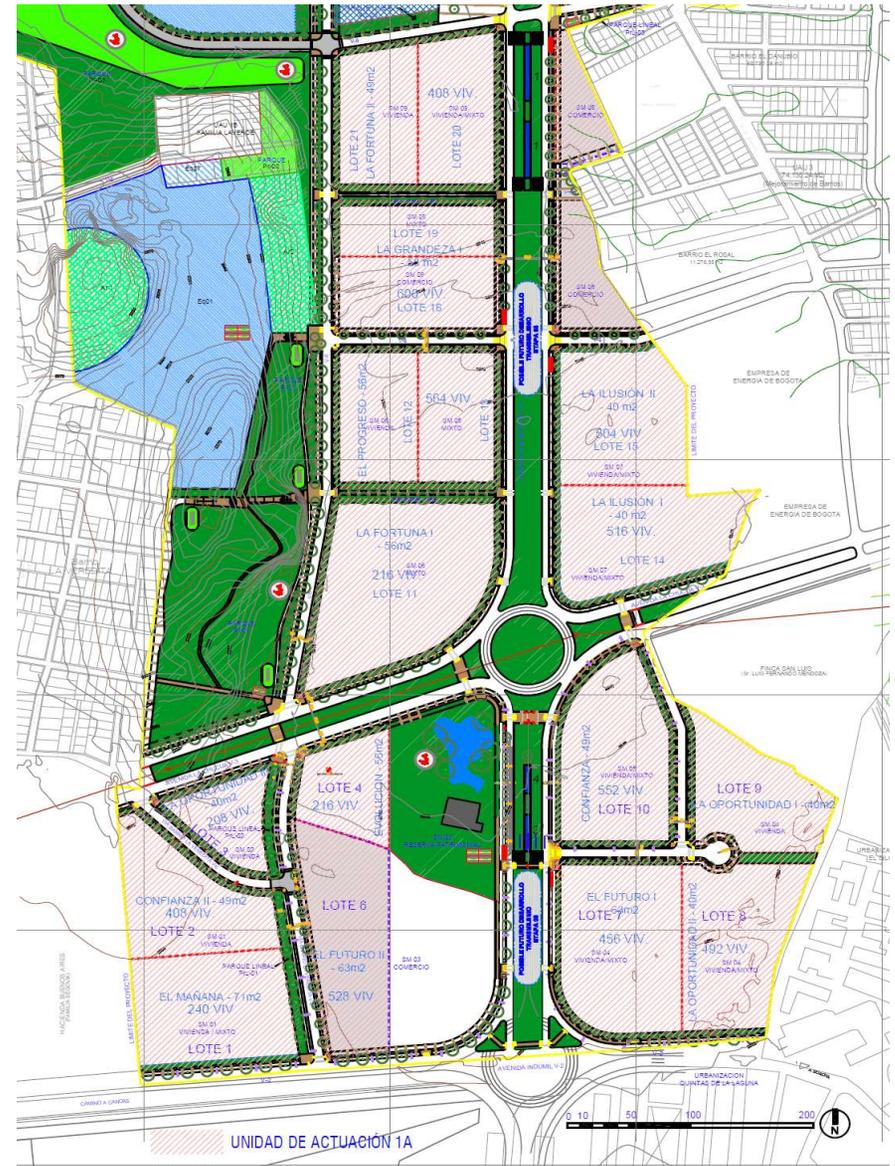


Ilustración 36. Unidades de Actuación 1A y 1B. Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha CU-001 2014. Señalización Unidad Actuación elaboración propia con base en cuadro de áreas.

**AVANCE OBRA UNIDADES DE ACTUACIÓN - UAU 1A Y 1B:** Los primeros conjuntos residenciales fueron construidos desde principios de 2013 iniciando con LA OPORTUNIDAD I a III, LA CONFIANZA I y II, EL MAÑANA y LA EVOLUCIÓN; entre 2014 y 2015, se construyeron seguidamente los conjuntos LA FORTUNA I, LA ILUSIÓN I, EL PROGRESO, LA ILUSIÓN II, LA FORTUNA II y LA GRANDEZA I, y entre 2018 y 2019 se construyen los conjuntos EL FUTURO I y II.

A partir de la construcción de las obras de urbanismo desarrolladas en la Av. San Marón, la Av. Chucua y la Planta de tratamiento de aguas residuales-PTAR que se ubicó provisionalmente en una de las cesiones planeadas para un futuro equipamiento detrás del conjunto residencial LA ESPERANZA I, se da cabida a las obras individuales de las etapas posteriores.

En materia de parques y plazas el desarrollo se observa principalmente en la construcción de las franjas lineales de zona verde y adecuación de andenes a lo largo de la Av. San Marón y la Av. Chucua. Las obras referentes al Parque de los cerros compuesto por el Parque Recreativo 1, el Parque Recreativo 3 en la UAU 1A y el Parque Recreativo 2 en la UAU 1B, según lo observado, empiezan a ser adelantadas desde 2018 hasta la fecha, faltando aun por finalizar el Parque Recreativo 2 de la UAU 1B<sup>56</sup>. A pesar de que en la UAU 1B, la planimetría también indica la ubicación de un lote de vivienda y un equipamiento pertenecientes a la etapa de ejecución n° 3, es preciso anotar que, esta zona en el POT de Soacha corresponde a una zona con uso de parque metropolitano, razón por la cual no se ejecuta la construcción ni del lote de vivienda indicado, ni el equipamiento propuesto.

En lo correspondiente a Equipamientos, se realiza la delimitación del lote de reserva de la casa cultural, hoy conocida como la CASA PARA TODOS, sin representar mayores intervenciones en términos de mejoramiento del entorno de este inmueble. Otro equipamiento ubicado en esta área, es el que se localiza en el lote 17 que, según inventario de cuadro de áreas, iba a corresponder a un lote para uso comercial, pero finalmente se convirtió en la locación el Centro de Desarrollo Infantil-CDI de Compensar construido entre 2016 y 2018.

---

<sup>56</sup> Según verificación en campo en abril de 2021.



Ilustración 38. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales unidad de actuación 1A. Julio 2013.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2013, julio). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2013-2/julio/>



Ilustración 39. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo unidad de actuación 1A. Mayo 2014.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2014, febrero). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2014-2/>

Ilustración 40. Hogares Soacha, Plan Parcial Las Huertas. Julio 2020.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2020, julio). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2020-1/julio/>

**UNIDADES DE ACTUACIÓN 2A, 2B Y 2C Y AVANCE DE OBRA:** El desarrollo de estas UAU se efectuó en las etapas cuatro, cinco A, cinco, seis y siete del megaproyecto Hogares Soacha. Según lo observado en la planimetría y de acuerdo con el cuadro de áreas dispuesto en el Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan parcial, estas UAU responden al 60% restante del área bruta total del plan parcial que tiene en total 106.42 ha, donde seis de los lotes que les componen, fueron construidos por otros urbanizadores como Amarillo y Bolívar.

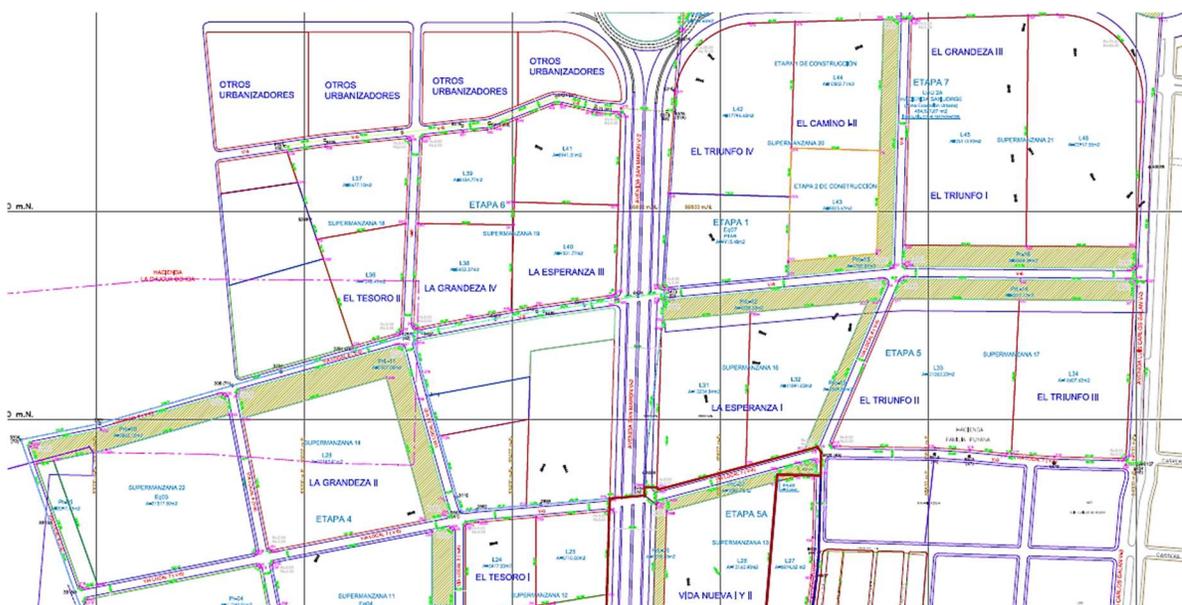


Ilustración 41. Unidades de Actuación 2A.2B.2C.

Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha 2010. Señalización Unidad Actuación elaboración propia con base en cuadro de áreas.

Para determinar el volumen aproximado de viviendas construidas en estas UAU, se utilizaron fuentes secundarias principalmente, ya que la información de los conjuntos residenciales de las UAU 2A, 2B y 2C tienen muy pocas referencias publicadas. Con la información encontrada, se calcula que se construyeron 8.712 unidades de vivienda en modelos de apartamentos, desde inicios de 2014 hacia finales de 2018. En 2018, se culmina el plan parcial con la adecuación de los lotes destinados para otros urbanizadores, así como los lotes de cesiones de equipamientos.

Entre 2014 y 2016, se ejecuta la construcción de los conjuntos residenciales VIDA NUEVA I y II, LA ESPERANZA I y II, EL TESORO I, LA GRANDEZA II y EL TRIUNFO I, y hacia

2017 y 2018 se culminan los conjuntos residenciales LA GRANDEZA III, EL CAMINO I y II, EL TRIUNFO IV, EL TESORO II, TRIUNFO II y III, y LA GRANDEZA IV.

En materia de parques y plazas, se efectúa la consolidación de los parques lineales nº5 a nº15 y el parque rotonda nº 16, los cuales cubren las esquinas de los lotes de vivienda de los conjuntos EL TESORO I, VIDA NUEVA I y II, EL TRIUNFO I, y el frente de vía de los conjuntos residenciales EL TRIUNFO I, y EL TRIUNFO II Y III, LA ESPERANZA III, LA GRANDEZA IV, EL TESORO II, y LA GRANDEZA II.

En lo correspondiente a Equipamientos, es en estas unidades de actuación, donde se concentra el 80% de las cesiones de todo el plan parcial, con tres de los cuatro lotes definidos para ese fin en el cuadro de áreas del Decreto 384 de 2010 de adopción de Las Huertas. De las tres cesiones que se identifican en el plano (Ver Ilustración 42), el lote denominado como EQ.05, se desarrolló de forma prioritaria para albergar la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), infraestructura que se tuvo que habilitar temporalmente a falta de la terminación de las obras de la PTAR CANOAS. A finales de 2017, empieza a ser construido el colegio IE LUIS HENRÍQUEZ localizado en el lote identificado como EQ.03 y en 2019 el IE Y CDI VIDA NUEVA localizado en el lote identificado como EQ.04. El colegio IE LUIS HENRÍQUEZ, se llevó a cabo por medio de licitación pública financiado por el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo-FONADE, y el colegio IE Y CDI VIDA NUEVA, se gestionó por medio de la Financiera de Desarrollo Territorial-FINDETER. En ambos casos, los procesos contractuales iniciaron en 2016. La construcción en el caso del IE LUIS HENRÍQUEZ, fue iniciada a finales de 2017 y ejecutada en su totalidad en el 2018; en el caso del IE Y CDI VIDA NUEVA la construcción fue iniciada en 2019, culminando las instalaciones referentes al colegio en ese año quedando pendientes las del CDI las cuales quedaron suspendidas durante 2020, retomando su curso durante 2021.

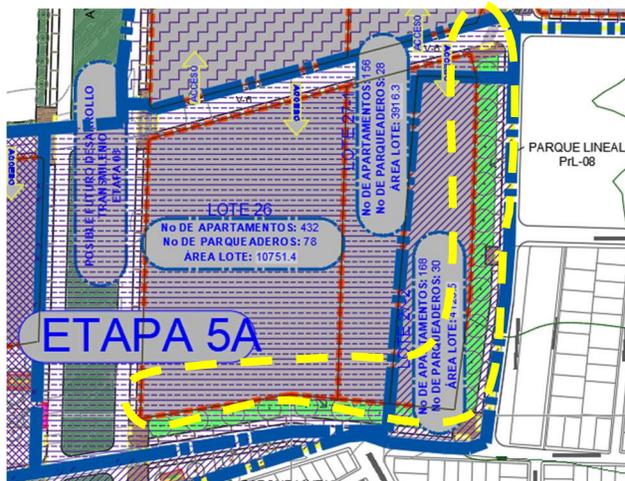
Como se expresó en la descripción general del plan, en la unidad de actuación 2A se identifican varios lotes en los cuadros de áreas que no se lograron encontrar en el plano urbanístico de Las Huertas V1 fechado del 29/10/12, aportado por parte de la Alcaldía de Soacha. Además de estos lotes, no se puede observar la implantación del Parque Rotonda 17, Parque Rotonda 18, Parque Rotonda 19 en el diseño urbanístico.



**Ilustración 42. Cesiones Equipamientos UAU 2A,2B,2C Las Huertas.**

Plano elaborado con base planimetría proyecto urbanístico Hogares Soacha, sobre imagen satelital diciembre 2021.

Adicionalmente, se encontraron otras modificaciones en la construcción de algunos parques lineales como el correspondiente al PrI-08, localizado en el borde noroccidental del conjunto residencial VIDA NUEVA I y II cuyo diseño inicial correspondía en sentido opuesto; la idea original de este espacio público, hubiera permitido generar una conexión urbanística distinta con el barrio aledaño El Danubio, propiciando mayor y mejor interacción entre la urbanización y los asentamientos existentes (Ver Ilustración 43).



DISEÑO URBANÍSTICO ORIGINAL PARQUE LINEAL VIDA NUEVA I Y II.

Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha 2010.



DISEÑO URBANÍSTICO DEFINITIVO PARQUE LINEAL VIDA NUEVA I Y II.

Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha 2010.

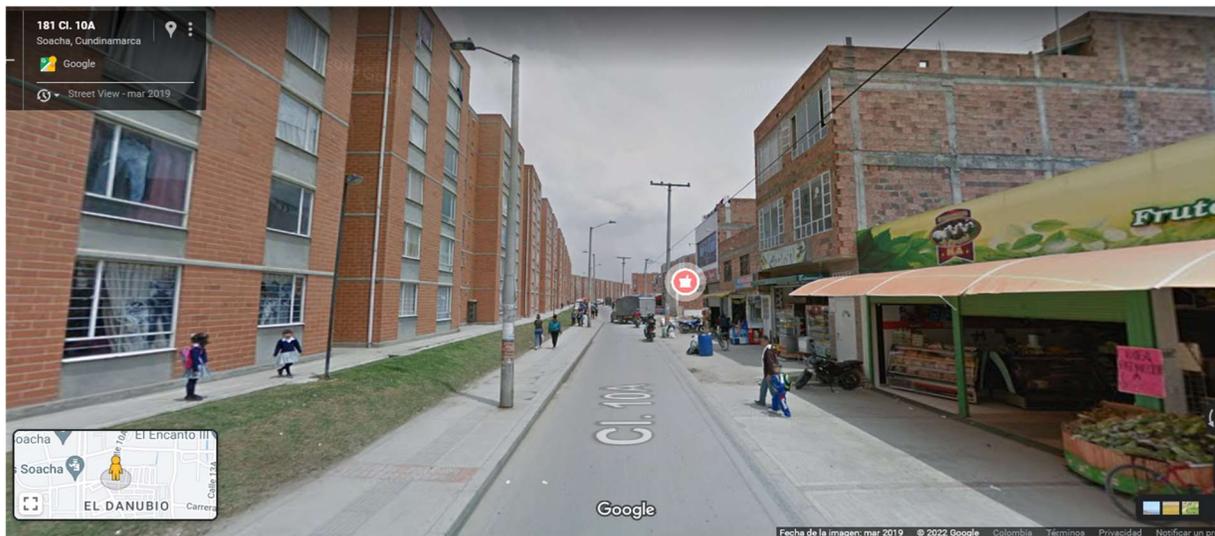


Ilustración 43. Espacio público entre conjunto Vida Nueva I y II y barrio el Danubio. Google Street view 2019.

En el cuadro de áreas de estas UAU indicado en la tabla 24, se relacionan dos lotes para Equipamientos que se identifican como *Equipamiento 2* con área de 13.354,34 m<sup>2</sup> y *Equipamiento 6* con área de 9.250,59m<sup>2</sup>, los cuales no se detallan en el plano urbanístico. No obstante, en el diseño se ubican sin numeración dos lotes de menor área achurados como equipamientos, uno de 3.579,07m<sup>2</sup> y otro de 6.583,22m<sup>2</sup> respectivamente.

Otro elemento importante a resaltar corresponde a la denominación del equipamiento donde se localiza la PTAR, la cual según el cuadro de áreas corresponde a EQ.05 y en el

plano urbanístico se relaciona como EQ.07 manteniendo la misma área de 9.915,48m<sup>2</sup> tanto en el plano como en el cuadro de áreas.

Para 2020, HOGARES SOACHA con la construcción de este primer plan parcial Las Huertas, desarrolla 45 de 54 lotes establecidos en el plano urbanístico, generando un volumen aproximado de 17.000 unidades vivienda.



Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo unidad de actuación 2C. Octubre 2017.



Ilustración 44. Avance de obra Hogares Soacha, Cesiones para Equipamientos unidad de actuación 2A, 2B, 2C. Octubre 2017.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2017, octubre). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2017-2/octubre/>

CUADRO ÁREAS UAU 2A			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÁREAS PP LAS HUERTAS	% ÁREA M2	% ÁREA
1	ÁREA BRUTA TOTAL	454.527,71	100,00%
1.2	Hacienda San Jorge Zona Expansión Urbana	454.527,71	100,00%
2	AFECTACIONES	57.063,73	100,00%
2.1	Plan Vial Arterial	41.161,09	72,13%
2.2	Corredor Línea de Energía (15mts)	6.921,24	12,13%
2.3	Preservación ambiental	8.981,40	15,74%
2.4	Mejoramiento Barrios		0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	397.463,98	100,00%
	ÁREAS REQUERIDAS	317.971,18	80,00%
	Áreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	158.985,59	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	111.289,91	28,00%
	Equipamiento Requerido	47.695,68	12,00%
3.1	ÁREAS PROYECTADAS	158.986,20	100,00%
3.1.1	Parques y plazas	61.147,48	38,46%
	Parque Lineal 5	5.976,69	
	Parque Lineal 7	7.347,85	
	Parque Lineal 8	4.201,73	
	Parque Recreativo 9	9.442,53	
	Parque Recreativo 10	24.320,25	
	Parque Lineal 11	5.320,94	
	Parque Lineal 12	1.491,14	
	Parque Rotonda 16	184,65	
	Parque Rotonda 17	123,35	
	Parque Rotonda 18	921,91	
	Parque Rotonda 19	1.816,44	
3.1.2	Preservación ambiental	8.981,40	5,65%
	Área reserva 3 Ronda de Río	5.210,75	
	Área reserva 4 Ronda de Río	3.770,65	
3.1.3	Equipamientos	47.696,23	30,00%
	Equipamiento 2	13.354,34	
	Equipamiento 3	15.175,82	
	Equipamiento 5 (PTAR)	9.915,48	
	Equipamiento 6	9.250,59	
3.1.4	Afectaciones plan vial arterial	41.161,09	25,89%
3.2	CESIONES MALA VIAL LOCAL	39.539,97	100,00%
3.2.1	Vías Vehiculares	25.513,38	64,53%
3.2.1	Vías Vehiculares	14.026,59	35,47%
4	ÁREA ÚTIL	150.140,94	100,00%
4.1	Uso Residencial con comercio complementario	137.851,92	91,82%
	Lote 24	7.254,35	EL TESORO I
	Lote 25	7.763,18	EL TESORO I
	Lote 26	7.710,56	VIDA NUEVA I
	Lote 27	7.925,22	VIDA NUEVA II
	Lote 28	10.058,02	LA GRANDEZA II
	Lote 31-1	4.283,94	LA ESPERANZA I
	Lote 32	8.064,94	LA ESPERANZA I
	Lote 33	10.029,26	EL TRIUNFO II
	Lote 37	11.497,82	EL TESORO II
	Lote 38	9.876,85	LA GRANDEZA IV
	Lote 39	9.407,38	LA GRANDEZA IV
	Lote 40	7.048,41	LA ESPERANZA III
	Lote 41	8.674,74	LA ESPERANZA III
	Lote 42	8.453,37	EL TRIUNFO IV
	Lote 44	8.184,21	EL CAMINO I
	Lote 46	11.619,67	EL TRIUNFO I
4.2	Uso Actividad Múltiple	204.036,18	51,33%
	Lote 29	10.730,27	
	Lote 30	11.612,80	
	Lote 36	11.868,18	EL TESORO II
	Lote 43	9.501,77	EL CAMINO II
	Lote 45	8.941,51	LA GRANDEZA III
	Lote 47	17.796,65	
	Lote 48	12.289,02	
	Lote 50	14.700,23	
	Lote 51	13.787,95	
4.3	Uso Comercial	-	0,00%

CUADRO ÁREAS UAU 2B			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÁREAS PP LAS HUERTAS	% ÁREA M2	% ÁREA
1	ÁREA BRUTA TOTAL	38.804,89	100,00%
1.1	Blanca Ochoa	38.804,89	100,00%
2	AFECTACIONES	7.599,01	100,00%
2.1	Plan Vial Arterial	7.599,01	100,00%
2.2	Corredor Línea de Energía (15mts)		0,00%
2.3	Preservación ambiental		0,00%
2.4	Mejoramiento Barrios		0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	31.205,88	100,00%
	ÁREAS REQUERIDAS	24.964,70	80,00%
	Áreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	12.482,35	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	8.737,65	28,00%
	Equipamiento Requerido	3.744,71	12,00%
3.1	ÁREAS PROYECTADAS	12.483,11	100,00%
3.1.1	Parques y plazas	8.206,18	65,74%
	Parque Lineal 6	8.206,18	
3.1.2	Preservación ambiental	-	0,00%
3.1.3	Equipamientos	3.745,00	30,00%
	Equipamiento 8	3.745,00	
3.1.4	Afectaciones Plan Vial Arterial	531,93	4,26%
3.2	CESIONES MALA VIAL LOCAL	1.301,26	100,00%
3.2.1	Vías Vehiculares	866,93	66,62%
3.2.1	Vías Vehiculares	434,33	33,38%
4	ÁREA ÚTIL	17.953,44	100,00%
4.1	Uso Residencial con comercio complementario	5.877,36	32,74%
	Lote 34	5.877,36	EL TRIUNFO III
4.2	Uso Actividad Múltiple	12.076,08	0,00%
	Lote 35	12.076,08	OTROS URBANIZADORES
4.3	Uso Comercial	-	0,00%

CUADRO ÁREAS UAU 2C			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÁREAS PP LAS HUERTAS	% ÁREA M2	% ÁREA
1	ÁREA BRUTA TOTAL	71.310,00	100,00%
1.6	Jesus Ochoa	71.310,00	100,00%
2	AFECTACIONES	13.502,83	100,00%
2.1	Plan Vial Arterial	13.502,83	100,00%
2.2	Corredor Línea de Energía (15mts)		0,00%
2.3	Preservación ambiental		0,00%
2.4	Mejoramiento Barrios		0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	57.807,17	100,00%
	ÁREAS REQUERIDAS	46.245,74	80,00%
	Áreas Cesión Tipo A (40% para NO VIS)	23.122,87	40,00%
	Afectaciones Plan Vial, Zonas Verdes y Recreativas	16.186,01	28,00%
	Equipamiento Requerido	6.936,86	12,00%
3.1	ÁREAS PROYECTADAS	23.123,49	100,00%
3.1.1	Parques y plazas	9.214,63	39,85%
	Parque Lineal 19	9.214,63	
3.1.2	Preservación ambiental	-	0,00%
3.1.3	Equipamientos	6.937,47	30,00%
	Equipamiento 4	6.937,47	
3.1.4	Afectaciones Plan Vial Arterial	6.971,39	30,15%
3.2	CESIONES MALA VIAL LOCAL	1.301,26	100,00%
3.2.1	Vías Vehiculares	866,93	66,62%
3.2.1	Vías Vehiculares	434,33	33,38%
4	ÁREA ÚTIL	34.499,89	100,00%
4.1	Uso Residencial con comercio complementario	2.164,96	6,28%
	Lote 49	2.164,96	
4.2	Uso Actividad Múltiple	32.334,93	93,72%
	Lote 52	10.016,66	OTROS URBANIZADORES
	Lote 53	9.298,99	OTROS URBANIZADORES
	Lote 54	7.559,18	OTROS URBANIZADORES
	Lote 55	5.460,10	OTROS URBANIZADORES
4.3	Uso Comercial	-	0,00%

NO IDENTIFICADOS EN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Tabla 24. Cuadros de Áreas Unidad de actuación 2A, 2B y 2C.

Elaboración propia con base en el Decreto 384 de 2010 de Aprobación Plan parcial. 2021

### PP Las Huertas: normas urbanísticas y arquitectónicas

El desarrollo urbanístico y arquitectónico del plan parcial Las Huertas, se enmarca en los acuerdos establecidos en el POT de Soacha y en el Decreto de adopción 384 de 2010. Una vez verificados los aspectos referidos al plan vial y las cesiones para zonas verdes y equipamientos, se encuentra que se cumple con lo planeado en términos de áreas en el desarrollo constructivo del plan parcial. En referencia a las densidades, alturas y habitabilidad de las unidades residenciales ejecutadas por conjunto, se realizó un ejercicio comparativo tomando en cuenta el desarrollo de cada manzana, para obtener el índice de ocupación y densidad del plan parcial y compararlo así con lo dispuesto en la normativa en el decreto y POT de Soacha.

En el decreto de adopción del plan parcial, en su artículo 22, se establece una densidad media-alta que corresponde a 151-200 viviendas por hectárea sobre área neta urbanizable, más el 30% en caso de ser vivienda de interés social o 409 viviendas por hectárea sobre área útil. En el artículo 26 de este mismo decreto, se relacionan las condiciones de intensidad de ocupación y construcción acordadas con planeación municipal, las cuales se describen en la siguiente tabla:

USOS	ÍNDICE DE OCUPACIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE	ÍNDICE OCUPACIÓN SOBRE ÁREA ÚTIL	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA ÚTIL
RESIDENCIAL	0,4	0,63	1,5	2,36
COMERCIAL	0,4	0,63	1,5	2,36
INSTITUCIONAL Y SERVICIOS	0,4	0,63	1,5	2,36

Tabla 25. Intensidad de ocupación y construcción. Fuente: Dec 384 de 2010. Art. 26.

De los 54 lotes disponibles para desarrollo según planteamiento, se encontró que gran parte de estos se englobaron para conformar los multifamiliares; de esta forma para el análisis de índice de ocupación y densidad se valoraron en total treinta (30) manzanas de conjuntos residenciales, retirando las ejecutadas por otros constructores diferentes al promotor del plan parcial, así como los lotes remanentes sin desarrollo y los que en el cuadro de áreas se discriminan como comerciales (Lotes 16 y 17), ya que en la información brindada por la secretaria de planeación de Soacha, no se detallaba información de estos lotes más allá de la implantación urbanística de estos lotes.

PLAN PARCIAL	N° LOTE/MZ	NOMBRE CONJUNTO	ÁREA TIPO UN VIVIENDA EN m2	N° HABITACIONES	N° BAÑOS	CANTIDAD UN DE DIV X CR	ÁREA ÚTIL LOTE M2	ÁREA ÚTIL LOTE HA	ÁREA CONSTRUCCIÓN CONJUNTO RES EN 1P	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	DENSIDAD X CONJUNTO	
PLA PARCIAL LAS HUERTAS	Lote 1	EL MAÑANA	71,00	3 con opción a 4	1 con opción a 2	240	12.095,92	1,21	5.732,77	0,47	198,41	
	Lote 2	LA CONFIANZA II	49,00	2 con opción a 3	1 con opción a 2	408	10.296,49	1,03	3.563,38	0,35	396,25	
	Lote 3	LA OPORTUNIDAD III	40,00	1 con opción a 2	1	208	5.160,20	0,52	1.449,52	0,28	403,09	
	Lote 4	LA EVOLUCION	56,00	3	1 con opción a 2	216	6.247,77	0,62	2.244,97	0,36	345,72	
	Lote 6	EL FUTURO II	63,00	3	1 con opción a 2	528	12.253,19	1,23	6.248,00	0,51	430,91	
	Lote 7	EL FUTURO I	63,00	3	1 con opción a 2	456	15.048,71	1,50	3.092,58	0,21	303,02	
	Lote 8	LA OPORTUNIDAD II	40,00	1 con opción a 2	1	492	12.229,66	1,22	3.837,29	0,31	402,30	
	Lote 9	LA OPORTUNIDAD I	40,00	1 con opción a 2	1	504	9.716,19	0,97	2.934,47	0,30	518,72	
	Lote 10	LA CONFIANZA I	49,00	2 con opción a 3	1 con opción a 2	552	13.891,41	1,39	5.120,21	0,37	397,37	
	Lote 11	LA FORTUNA I	56,00	3	1 con opción a 2	216	20.061,51	2,01	6.601,05	0,33	107,67	
	Lote 12	EL PROGRESO		56,00	3	1 con opción a 2	564	8.220,34	0,82	5.191,87	0,63	346,91
	Lote 13						8.037,66	0,80				
	Lote 14	LA ILUSIÓN I	40,00	1 con opción a 2	1	516	12.871,52	1,29	3.580,88	0,28	400,89	
	Lote 15	LA ILUSIÓN II	40,00	1 con opción a 2	1	504	12.214,52	1,22	3.418,11	0,28	412,62	
	Lote 18	LA GRANDEZA I		53,00	2 con opción a 3	1 con opción a 2	600	8.767,54	0,88	5.408,20	0,35	393,78
	Lote 19						6.469,56	0,65				
	Lote 20	LA FORTUNA II		49,00	2 con opción a 3	1 con opción a 2	408	8.970,69	0,90	6.086,84	0,35	234,41
	Lote 21						8.434,65	0,84				
	Lote 23	EL TESORO I		53,07	3	1 con opción a 2	528	3.459,23	0,35	5.139,74	0,34	348,59
	Lote 24						5.977,53	0,60				
	Lote 25						5.710,00	0,57				
	Lote 26	VIDA NUEVA I					456	13.160,93	1,32	3.424,37	0,26	346,48
	Lote 27	VIDA NUEVA II					312	5.874,51	0,59	2.342,99	0,40	531,11
	Lote 28	LA GRANDEZA II	53,43	2 con opción a 3	1 con opción a 2	792	20.185,91	2,02	7.165,38	0,35	392,35	
	Lote 31-1	LA ESPERANZA I		40,00	2	1	1.020	13.234,84	1,32	7.880,88	0,31	405,96
	Lote 31-2							11.891,02	1,19			
	Lote 32											
	Lote 33	EL TRIUNFO II	45,45	2 con opción a 3	1 con opción a 2	984	21.262,22	2,13	8.649,36	0,41	462,79	
	Lote 34	EL TRIUNFO III	45,45	2 con opción a 3	1 con opción a 2	480	16.607,63	1,66	4.236,95	0,26	289,02	
	Lote 36	EL TESORO II		53,07	3	1 con opción a 2	504	7.048,41	0,70	5.408,03	0,34	320,50
	Lote 37						8.677,10	0,87				
	Lote 38	LA GRANDEZA IV		53,43	2 con opción a 3	1 con opción a 2	624	8.453,37	0,85	7.118,12	0,43	375,04
	Lote 39						8.184,77	0,82				
	Lote 40	LA ESPERANZA III		40,00	2	1	744	9.501,77	0,95	5.689,67	0,60	783,01
	Lote 41						8.941,51	0,89				
	Lote 42	EL TRIUNFO IV	45,45	2 con opción a 3	1 con opción a 2	720	17.796,65	1,78	6.235,00	0,35	404,57	
	Lote 43	EL CAMINO I					420	8.833,67	0,88	2.535,00	0,29	475,45
	Lote 44	EL CAMINO II					360	10.502,71	1,05	2.535,00	0,24	342,77
	Lote 45	LA GRANDEZA III	53,43	2 con opción a 3	1 con opción a 2	816	25.113,92	2,51	8.005,56	0,32	324,92	
	Lote 46	EL TRIUNFO I	45,45	2 con opción a 3	1 con opción a 2	984	22.917,55	2,29	8.271,14	0,36	429,37	
	TOTALES						16.156	470.555	47,06	149.147	0,35	384

Tabla 26. Cuadro de análisis, unidades habitacionales, índices de ocupación y densidad conjuntos residenciales construidos por el promotor.

Elaboración propia 2021, con base en publicaciones de comercialización del constructor y fuentes secundarias. No se encontró información de los conjuntos VIDA NEVA I y II, CAMINO I y II.

De las treinta manzanas analizadas, veintiocho se desarrollaron con uso de vivienda, y solo dos manzanas (EL TESORO y VIDA NUEVA I y II) tienen uso residencial con comercio complementario, siendo la cantidad de locales muy baja en referencia al total de unidades habitacionales construidas en este plan parcial. En ninguna de las manzanas, se efectúa uso comercial neto. En las treinta manzanas revisadas, se obtiene un promedio de índice de ocupación del 35% sobre la sumatoria del área útil de estas, con una densidad promedio de 384 viv/ha; los datos obtenidos responden a un volumen calculado de 16.156 unidades construidas por el promotor en esas manzanas, sobre un área útil de 47.06 ha, lo que indica que lo construido en el plan parcial cumple en referencia a lo estipulado en los artículos 22 y 26 del Decreto de adopción (ver tabla 26). No obstante, al hacer el análisis por conjunto residencial, en ocho de estos se sobrepasa la densidad máxima establecida normativa, como se puede notar en la tabla anterior, donde se señalan en color rosado los conjuntos que presentan esta condición, lo cual demuestra la importancia de determinar requerimientos por desarrollo individual en la adopción de los planes parciales, ya que el índice de ocupación y densidad se establece de forma general en el plan parcial y no se precisan límites en cada multifamiliar.

En cuanto a habitabilidad, en términos generales los conjuntos multifamiliares, se ejecutaron unidades de vivienda con áreas privadas entre 40m<sup>2</sup> a 53m<sup>2</sup> en promedio. En las áreas privadas de 40m<sup>2</sup>, se entregó una habitación, baño, cocina y sala-comedor, con un espacio disponible que en muchos de los casos se adaptó como habitación. Las unidades habitacionales entre 45m<sup>2</sup> a 53m<sup>2</sup> fueron ofrecidas con dos habitaciones más un espacio adicional adaptable, un baño y una zona para hacer otro baño en la habitación principal, cocina y sala-comedor. Las unidades habitacionales (ver ilustración 45), se entregaron sin puertas en las habitaciones, sin acabados en piso y paredes y con carraplast en el techo, y la zona húmeda del baño es la única área enchapada que presenta puerta entamborada. En la cocina se dispuso un mesón de tipo prefabricado en granito pulido.

Sobre esta información obtenida, se examinan dos puntos. En primer lugar, se observa que es importante que en los planes parciales se vaya más allá de establecer estándares de ocupación y construcción, y se exijan determinantes de diseño para las unidades residenciales a través de las cuales se pueda hacer una adecuada valoración de la calidad habitacional propuesta en los proyectos VIS/VIP. Al analizar las unidades habitacionales

por conjunto residencial, se observó que en las áreas mínimas de las viviendas establecidas se tienen en cuenta las circulaciones comunales, lo que permite al diseñador establecer un producto con área inferior al área mínima de vivienda, afectando la calidad de la vivienda sobre todo en áreas mínimas inferiores a 40m<sup>2</sup>, en donde la comodidad dentro de la unidad está en términos de la cantidad de habitantes residentes ahí, lo que para un grupo familiar mayor a cuatro personas se convierte en un área muy reducida.



Ilustración 45. Acabados base unidades habitacionales en Hogares Soacha. Archivo personal. 2021.

En segundo lugar, la construcción masiva de estas unidades habitacionales y sus características arquitectónicas, da cuenta de la prioridad institucional por la densificación mediante condiciones que se preestablecen desde el POT y se replican en el decreto de adopción, proceso al cual se apegan los promotores. Esta densificación también tiene una relación proporcional con las áreas de las unidades ya que, los estándares mínimos espaciales establecidos permiten mayor colocación de unidades, lo cual se aprovecha por parte del constructor ya que la densidad y ocupación se mide sobre el área útil total del plan parcial y no por conjunto residencial. Este aspecto se ejemplifica con claridad en el

resultante encontrado en el conjunto La Esperanza III, en el cual se conjugan áreas mínimas de 40m<sup>2</sup> de área privada, con una densificación importante.

En lo que respecta al equipamiento comunal en los conjuntos residenciales, es decir las cesiones tipo B, dentro de las cuales se incluyen los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación y servicios comunales, se observa que para proyectos de vivienda de interés social la proporción es la mitad de lo que se exige para un proyecto no VIS (ver tabla 27). Así las cosas, en los proyectos de vivienda VIS se exigen 10m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de área neta construida, y sobre esta proporción se establece un mínimo de 40% para zonas verdes y recreativas internas y un 10% para servicios comunales.

USO	PROPORCIÓN	DISTRIBUCIÓN		
		ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
Vivienda	20 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 15%	Max. 25%
Vivienda de interés social	10 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 10%	Max. 25%
Comercio	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 10%	Max. 25%
Institucional	9 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 30%	Min. 20%	Max. 25%
Industrial	8 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de A.N.C.	Min. 40%	Min. 20%	Max. 25%

A.N.C : área neta construida.

Tabla 27. Exigencias de cesión tipo B. Acuerdo 046 de 2000 POT Soacha. Artículo 309.

Todos los conjuntos cuentan con espacio para portería y equipamiento comunal básico, el cual se compone de un salón comunal y un espacio para administración. En referencia a acabados y características de estas zonas se anota que, en ninguno de los espacios comunales, ni en las áreas de circulación de las torres, se entregan acabados en piso y muros, siendo el único acabado el carraplast en el techo de los puntos fijos, motivo por el cual, los habitantes en conjunto con cada administración de cada conjunto deben hacer inversiones posteriores en estas zonas.

Al interior de los conjuntos residenciales, el constructor dejó parques infantiles como zonas recreativas; en los conjuntos residenciales de la UAU 1A, se entregó un juego infantil en madera inmunizada sobre una base cubierta en gravilla de río, acabado de piso que se

tuvo que modificar de forma posterior, considerando las problemáticas de inseguridad física que podrían representar (ver ilustración 47). Las zonas verdes, particularmente al interior de los conjuntos residenciales, comparten conexión con las alamedas que se distribuyen en las vías principales, haciendo parte del paisaje del espacio público exterior (ver ilustración 46). Aunque esto hace parte del marco normativo aprobado del desarrollo individual de cada multifamiliar, a la postre esto ha producido efectos en materia de convivencia y seguridad, ya que, aunque la reja de cerramiento no bordea en la totalidad del contorno a los conjuntos, las fachadas contra las vías siguen siendo sujetas al vandalismo.



Ilustración 46. Zonas Verdes Conjunto La Ilusión I. Tomada de Google Street View. 2021

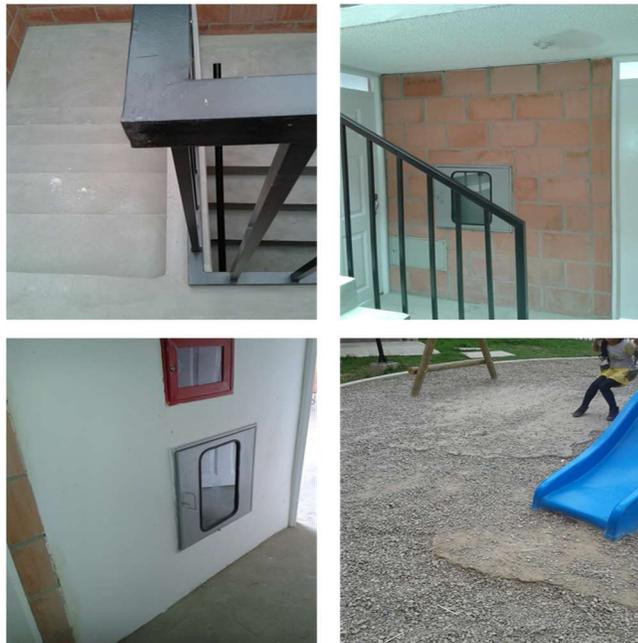


Ilustración 47. Acabados en puntos fijos torres de apartamentos y parque infantil diseño inicial ejecutado y modificado posteriormente. Archivo Personal. 2014.

### 4.3 PLAN PARCIAL LAS VEGAS

Se adopta por parte de la alcaldía de Soacha, inicialmente mediante Decreto 255 del 04 de julio de 2008 como Plan Parcial “Las Vegas”; posteriormente se modifica mediante Decreto 434 de 2008, y luego nuevamente es reformado mediante Decreto 336 de 2010, quedando definitivamente aprobado mediante Decreto 321 del 02 de septiembre de 2015. Su ubicación, se da en un entorno de suelo urbano delimitado en un área bruta de 264.902,85 m<sup>2</sup> (26,49 ha) y en parte de suelo de expansión con área bruta de 343.839,61 m<sup>2</sup> (34,38 ha), cubriendo un área total de seiscientos ocho mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados y cuarenta y seis décimos cuadrados (608.742,46 m<sup>2</sup>) (60,78 ha). Este plan parcial, involucra un total de 23 manzanas con área útil que corresponde al 44,96% del área total del plan parcial, a desarrollar después de descuento de afectaciones y cesiones de 273.709,62 m<sup>2</sup> (27.37 ha).



Ilustración 48. Delimitación Plan Parcial Las Vegas.

Imagen Satelital 2018 Google Earth. Elaboración propia, 2021.

**DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:** los límites fijados en la delimitación de este plan parcial, se señalan al Norte con el trazado del plan vial de la Avenida Potrero Grande y el macroproyecto Ciudad Verde; al sur con el trazado de la futura vía Carrera 13 (Av.

Soacha), la Ronda del Río Soacha y la cabecera principal del Municipio; al Oriente con el trazado del plan vial de la futura Calle 17 y el Plan Parcial Malachí; al occidente con el trazado del plan vial de la futura Calle 13, el Barrio El Danubio y el Plan Parcial Las Huertas (ver ilustración 49).

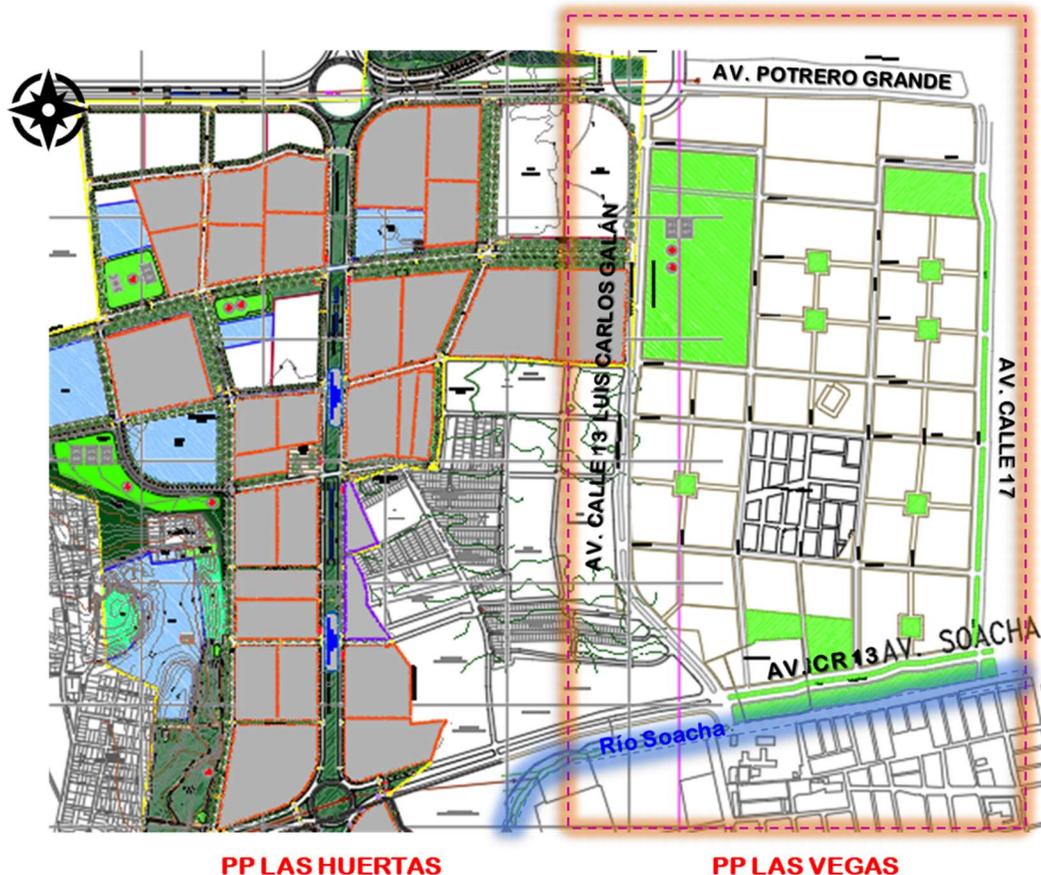


Ilustración 49. Plan vial plan parcial Las Vegas. Hogares Soacha.  
Adaptación planimetría Hogares Soacha. Elaboración propia. 2021.

**ÁREAS DEL PLAN:** como predio principal del plan parcial se encuentra el lote Cortijo de Las Vegas con 34,96 ha de suelo disponible siendo el de mayor aporte. Los predios restantes correspondieron a 7ha propiedad de la Hacienda Malachí, 2,3 ha correspondiente a la Casa de Teja, 6,7ha del predio denominado La Esperanza, 2,1 ha del predio La Huerta, 9.800m<sup>2</sup> del predio de la fábrica de Cartón, 9.775m<sup>2</sup> del predio donde se ubica *El Estadio* y 5 ha correspondientes a los barrios Prado Las Vegas y El Rosal (ver tabla 28).

De la citada conformación predial (ver ilustración 50), la totalidad del lote denominado Cortijo de Las Vegas, corresponde a suelo de expansión urbana y el resto se ubica según el POT del 2000 de Soacha dentro del perímetro urbano. A diferencia del plan parcial LAS HUERTAS, en LAS VEGAS las modificaciones por efectos de rectificaciones de áreas de los predios se realizaron conforme a la aprobación del decreto de adopción del plan, generando como consecuencia las modificaciones expuestas en la descripción realizada del correspondiente plan parcial, de las cuales se deduce una diferencia de 4.530,16m<sup>2</sup> en materia de áreas entre el decreto de adopción inicial y el definitivo. En el Decreto de adopción 321 de 2015 de Las Vegas, se afirma que las modificaciones establecidas por rectificación de áreas no modifican la clasificación del suelo, ni las determinantes, ni los elementos ambientales, ni tampoco las normas urbanísticas adoptadas en el plan. Sin embargo, se observa importante que si hay una descripción más exacta de las áreas de ronda de río en la urbanización que antes tan solo se dejaba como afectación validada para zona verde sin discriminar su localización.

**AFECTACIONES Y CARGAS DEL PLAN:** las afectaciones que recaen sobre el proyecto, corresponden a la ronda del río Soacha, la cual bordea el plan desde su interacción con la parte posterior de la urbanización el Silo hasta la Avenida Potrero grande; la servidumbre de la línea de alta tensión, contigua a la ronda del río Soacha (ver ilustración 49); y los asentamientos Prado Las Vegas y El Rosal, barrios ya establecidos, los cuales presentan tratamiento de mejoramiento integral.

La malla vial arterial del plan parcial, se modifica de la conformación inicial, por cuenta de la actualización de las áreas de los predios que conforman el plan y el Acuerdo. No. 35 de 2012 del Concejo, a través del cual se implementó el nuevo modelo de nomenclatura vial y domiciliaria en el municipio de Soacha; de esta forma, se proyectan cuatro vías principales como delimitantes del plan parcial: la Avenida Potrero Grande-Carrera 20, la Avenida Luis Carlos Galán-Calle 13, la Calle 17 y la Carrera 18-Av. Chucua, de las cuales la Av. Potrero grande presenta un ancho de diseño de 60 metros y las demás vías 30 metros de ancho. En cuanto a la malla vial local, esta se conformó con vías de ancho entre 6 metros y 18 metros, siendo las de 6 metros peatonales y las demás entre 12 y 18 metros vehiculares (ver tabla 29).

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DECRETO 321 DE 2015			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÁREAS PP LAS VEGAS	% ÁREA M2	% ÁREA
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA LOTE (A.B.L)</b>	<b>608.742,46</b>	<b>100,00%</b>
1.1	Cortijo de las Vegas	343.839,61	56,48%
1.2	Estadio	9.906,24	1,63%
1.3	La Huerta	23.513,95	3,86%
1.4	La Esperanza	63.292,63	10,40%
1.5	Casa de Teja	25.190,15	4,14%
1.6	Fabrica de Carton	10.739,11	1,76%
1.7	Malachi	75.253,56	12,36%
1.8	Barrio El Rosal	16.346,80	2,69%
1.9	Barrio Prado Las Vegas	40.660,41	6,68%
<b>2</b>	<b>AFECCIONES</b>	<b>130.178,40</b>	<b>21,38%</b>
2.1	Ronda rio Soacha Zona Norte	14.368,12	2,36%
2.2	Ronda rio Soacha Zona Sur	12.615,27	2,07%
2.3	Afectacion valida como zona verde	13.341,39	2,19%
2.4	Plan Vial Arterial Calle 13	14.822,38	2,43%
2.5	Plan Vial Arterial Carrera 20	19.357,38	3,18%
2.6	Plan Vial Arterial Carrera 18	12.030,20	1,98%
2.7	Construcciones existentes Barrio Prado Las Vegas	35.688,00	5,86%
2.8	Construcciones existentes Barrio Prado Las Vegas	7.955,66	1,31%
<b>3</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)</b>	<b>478.564,06</b>	<b>100,00%</b>
<b>4</b>	<b>ÁREAS DE CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>199.387,09</b>	<b>41,66%</b>
4.1	Afectacion valida como zona verde	13.341,39	
4.2	Ronda rio Soacha Zona Norte	14.368,12	
4.3	Ronda rio Soacha Zona Sur	12.615,27	
4.4	Zona Verde 1	11.423,92	
4.5	Zona Verde 2	705,20	
4.6	Zona Verde 3	1.954,95	
4.7	Zona Verde 4	58.245,22	
4.8	Zona Verde 5	3.690,79	
4.9	Zona Verde 6	3.878,68	
4.10	Zona Verde 7	11.823,96	
4.11	Zona Verde sobre Carrera 19A	3.148,66	
4.12	Zona Verde sobre Carrera 19	2.105,31	
4.13	Zona Verde sobre Calle 13	1.796,82	
4.14	Zona Verde Peatonales	1.076,99	
4.16	Equipamiento MZ 16	13.638,64	
4.17	Equipamiento MZ 12	7.098,73	
4.18	Equipamiento MZ 13	6.717,22	
4.19	Equipamiento MZ 14	6.428,50	
4.20	Equipamiento MZ 15	6.562,02	
4.21	Compensacion de Cesion Res. 239 Marzo 19 de 2010	18.766,70	
	<b>Total Cesión para Zonas Verdes</b>	<b>140.175,28</b>	<b>29,29%</b>
	<b>Total Cesión para Equipamientos</b>	<b>59.211,81</b>	<b>12,37%</b>

<b>5</b>	<b>AREAS DE CESION PARA VIAS LOCALES</b>	<b>64.559,03</b>	<b>13,49%</b>
5.1	Carrera 19D	3.973,18	0,83%
5.2	Carrera 19C	2.205,24	0,46%
5.3	Carrera 19A	6.330,64	1,32%
5.4	Carrera 19	6.425,21	1,34%
5.5	Carrera 18G	6.394,77	1,34%
5.6	Calle 13A	11.464,83	2,40%
5.7	Calle 14B	2.060,86	0,43%
5.8	Calle 15	11.633,32	2,43%
5.9	Calle 17	10.411,48	2,18%
5.10	Vías Peatonales	3.659,50	0,76%
<b>6</b>	<b>TOTAL CESIONES PUBLICAS</b>	<b>263.946,12</b>	<b>100,00%</b>
<b>7</b>	<b>ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR</b>	<b>273.709,62</b>	<b>100,00%</b>
7.1	Manzana 1 (Multiple)	8.202,45	
7.2	Manzana 2 (Vivienda)	18.766,70	
7.3	Manzana 3 (Multiple)	13.923,82	
7.4	Manzana 4 (Vivienda)	12.568,43	
7.5	Manzana 5 (Vivienda)	12.673,56	
7.6	Manzana 6 (Vivienda)	10.539,43	
7.7	Manzana 7 (Multiple)	14.655,45	
7.8	Manzana 8 (Multiple)	17.322,35	
7.9	Manzana 9 (Vivienda)	16.151,24	
7.10	Manzana 10 (Vivienda)	16.145,60	
7.11	Manzana 11 (Vivienda)	14.963,55	
7.12	Manzana 17 (Vivienda)	14.035,51	
7.13	Manzana 18 (Vivienda)	13.004,02	
7.14	Manzana 19 (Vivienda)	13.442,53	
7.15	Manzana 20 (Vivienda)	15.231,41	
7.16	Manzana 21 (Vivienda)	6.640,81	
7.17	Manzana 22 (Vivienda)	6.584,56	
7.18	Manzana 23 (Multiple)	48.858,20	

Tabla 28. Resumen Cuadro General de Áreas Plan Parcial Las Vegas.

Elaboración propia con base en el Decreto 321 de 2015 de Aprobación Plan parcial. 2021.

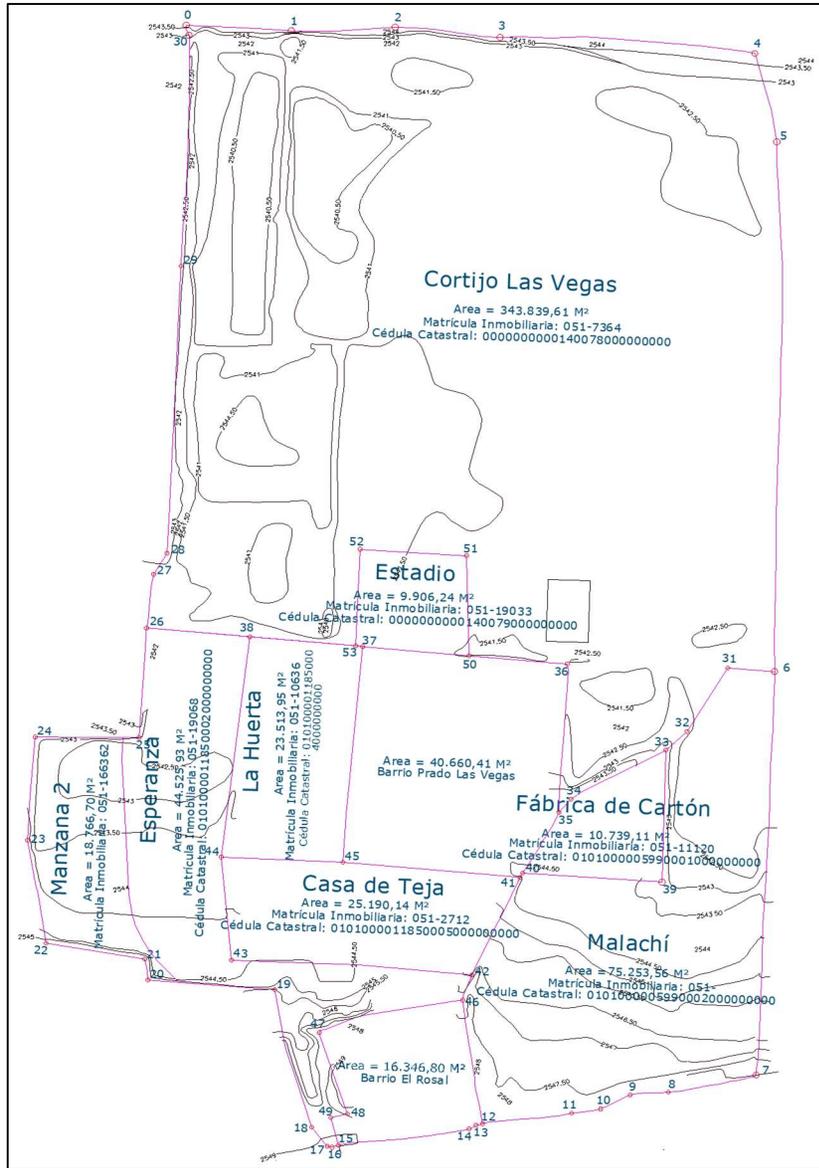


Ilustración 50. Configuración predial plan parcial Las Vegas. Tomado de plano implantación. Alcaldía de Soacha 2014.

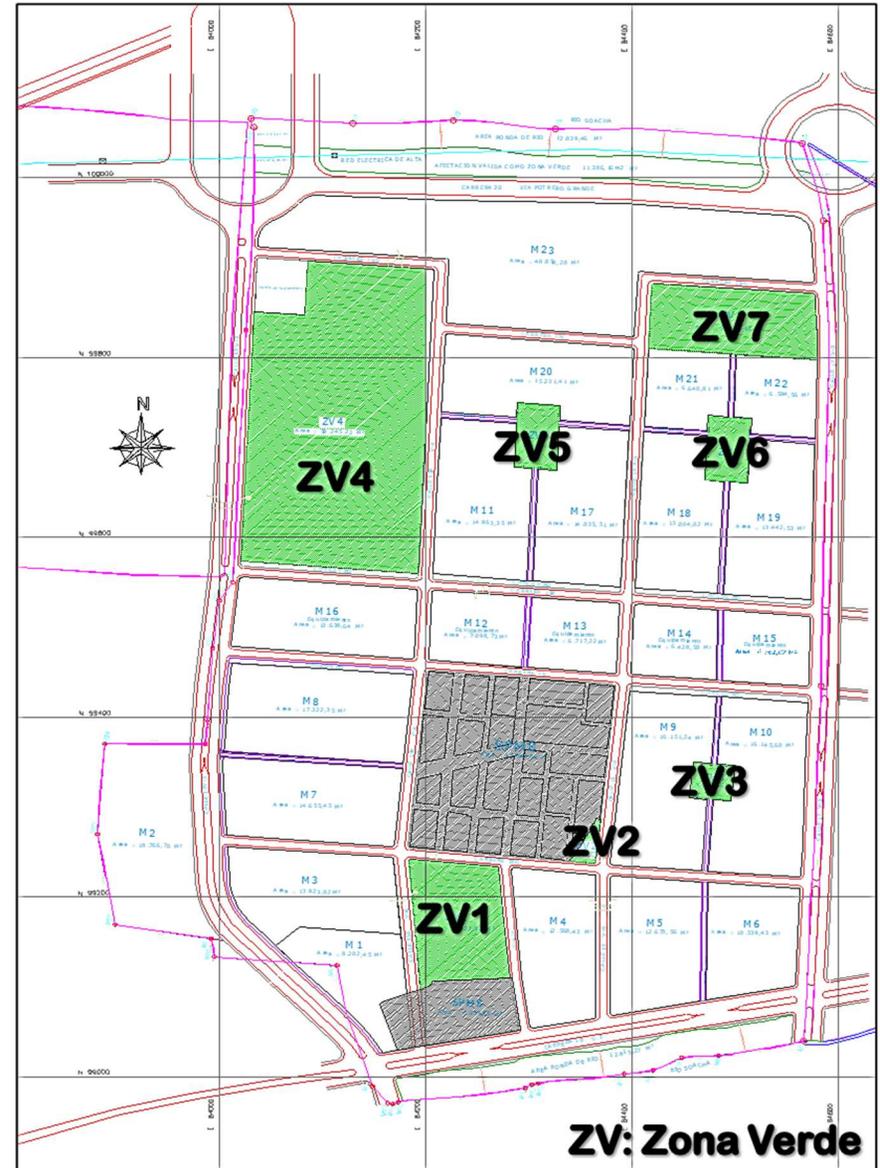


Ilustración 51. Planteamiento urbanístico U-01 Plancha Plan Parcial Las Vegas. Planimetría aportada por Alcaldía de Soacha CU-001 2014.

### MALLA VIAL ARTERIAL

TIPO VÍA	NOMBRE VÍA	ANCHO (m)	OBSERVACIONES
V-1	AVENIDA POTRERO GRANDE - CARRERA 20	60	Aún cuando debido a la confluencia de la ronda del río, la afectación por línea de alta tensión y la propia franja de control ambiental de la vía, su ancho en el proyecto siempre es mayor.
V-3	AVENIDA LUÍS CARLOS GALÁN SARMIENTO - CALLE 13	30	Localizada en parte del límite occidental del predio, es la vía que conecta todo el proyecto con el centro tradicional del municipio. Se comporta como una circunvalar del centro tradicional del municipio.
V-3	CALLE 17	30	Complementa la viabilidad de los nuevos desarrollos del nor - oriente, con las vías externas del actual perímetro urbano.
V-3	AVENIDA SUACHA - CARRERA 18	30	

Tabla 29. Malla vial arterial PP Las Vegas. Decreto 321 de 2015.

**ETAPAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – PP LAS VEGAS:** Este plan parcial, se divide en tres unidades de Actuación desarrolladas en 6 etapas de construcción (ver ilustración 52), las cuales se definieron según el Decreto 321 de 2015 de adopción del plan parcial, de forma tal que se avanzara con las redes de servicios públicos y obras de urbanismo de manera equivalente a los conjuntos residenciales. De la distribución inicial de las manzanas y el planteamiento general, se encontraron algunos cambios, entre ellos el ajuste a la malla vial arterial y su nomenclatura, y el área del plan parcial, por cuenta de una rectificación en los predios conformantes del plan, y la adición de un predio rural aldeaño denominado “La Esperanza” que, en la planimetría se identifica como MZ2. El planteamiento aprobado de las manzanas en comparación al planteamiento inicial reduce las áreas verdes y las compensa en cesiones relacionadas con la ronda de Río.

Ilustración 52. Etapas de construcción en planteamiento urbanístico U-01 Plancha 1 de 2 de 02-09.15.

Plan Parcial Las Vegas. Adaptación realizada con base en planimetría aportada por Alcaldía de Soacha CU-001 2014.



Las unidades de actuación que son en este PP las mismas de gestión-UAU/UG, se catalogan de acuerdo a la condición de clasificación de suelo y tratamiento urbanístico según el POT, teniendo así, una UAU para suelo urbano, otra para suelo en expansión urbana y otra que delimita los barrios existentes en tratamiento de mejoramiento integral. El diseño urbanístico plantea un desarrollo individual de 23 manzanas, de las cuales cinco corresponden a cesiones de equipamientos y dieciocho presentan uso múltiple y de vivienda. En materia de zonas verdes, se delimitan 7 polígonos, siendo el que se marca como ZV4 el área de mayor importancia en referencia (ver ilustración 51).



Inicio avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo PP Las VEGAS. Octubre 2017.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2017, octubre). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2017-2/octubre/>

Ilustración 53. Área implantación Plan Parcial Las Vegas.

**UAU-UG 1 ZONA URBANA:** Esta unidad de actuación-gestión comprende un área bruta de 197.989,40m<sup>2</sup> (19,7 ha) y su composición predial, corresponde a los lotes dentro del perímetro urbano reconocidos como La Huerta, La Esperanza, Casa de Teja, Fabrica de Cartón y Malachí. Esta unidad de actuación contiene las tres primeras etapas de desarrollo del plan parcial, con las afectaciones, cargas y cesiones como se identifican a continuación.

Del área bruta señalada en la tabla 30, se obtiene un área útil de 140.949,03m<sup>2</sup> (14,09 ha) la cual comprende las manzanas delimitadas uno a diez, sobre las cuales se establece uso múltiple y residencial. De las manzanas con uso definido de vivienda, se realiza inicialmente la construcción de seis de estas, y desde inicios de 2021, se efectúa la construcción de las tres manzanas restantes con uso múltiple de esta UAU/UG, todas desarrolladas mediante conjuntos residenciales multifamiliares de vivienda de interés social, con una altura de seis niveles produciendo un aproximado de 5.040 unidades de vivienda en esta unidad de gestión.

CUADRO ÀREAS UAU-UG 1 ZONA URBANA			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÀREAS PP LAS VEGAS	% ÀREA M2	% ÀREA
<b>1</b>	<b>ÀREA BRUTA LOTE (A.B.L)</b>	<b>197.989,40</b>	<b>100,00%</b>
1.3	La Huerta	23.513,95	3,86%
1.4	La Esperanza	63.292,63	10,40%
1.5	Casa de Teja	25.190,15	4,14%
1.6	Fabrica de Cartón	10.739,11	1,76%
1.7	Malachí	75.253,56	12,36%
<b>2</b>	<b>AFECTACIONES</b>	<b>39.467,85</b>	<b>21,38%</b>
2.2	Ronda río Soacha Zona Sur	12.615,27	2,07%
2.4	Plan Vial Arterial Calle 13	14.822,38	2,43%
2.6	Plan Vial Arterial Carrera 18	12.030,20	1,98%
<b>3</b>	<b>ÀREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)</b>	<b>158.521,55</b>	<b>100,00%</b>
<b>4</b>	<b>ÀREAS DE CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>29.573,15</b>	<b>41,66%</b>
4.3	Ronda río Soacha Zona Sur	12.615,27	
4.4	Zona Verde 1	11.423,92	
4.5	Zona Verde 2	705,20	
4.6	Zona Verde 3	1.954,95	
4.13	Zona Verde sobre Calle 13	1.796,82	
4.14	Zona Verde Peatonales	1.076,99	
	<b>Total Cesión para Zonas Verdes</b>	<b>29.573,15</b>	<b>6,18%</b>
	<b>Total Cesión para Equipamientos</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>5</b>	<b>ÀREAS DE CESION PARA VIAS LOCALES</b>	<b>32.434,98</b>	<b>13,49%</b>
5.4	Carrera 19	6.425,21	1,34%
5.5	Carrera 18G	6.394,77	1,34%
5.6	Calle 13A	5.732,42	1,20%
5.7	Calle 14B	1.030,43	0,22%
5.8	Calle 15	5.816,66	1,22%
5.9	Calle 17	5.205,74	1,09%
5.10	Vías Peatonales	1.829,75	0,38%
<b>6</b>	<b>TOTAL CESIONES PUBLICAS</b>	<b>62.008,13</b>	<b>100,00%</b>
<b>7</b>	<b>ÀREA ÚTIL A DESARROLLAR -NOMBRE CONJUNTO RESIDENCIAL</b>	<b>140.949,03</b>	<b>100,00%</b>
<b>ETAPA 1</b>	Manzana 1 (Multiple)-LA GRATITUD 3	8.202,45	
	Manzana 2 (Vivienda)-LA ALEGRÍA	18.766,70	
	Manzana 3 (Multiple)-LA GRATITUD 3	13.923,82	
	Manzana 7 (Multiple)- LA ALEGRÍA 5	14.655,45	
	Manzana 8 (Multiple)- EL ENCANTO 4	17.322,35	
<b>ETAPA 2</b>	Manzana 4 (Vivienda)-EL ENCANTO 2	12.568,43	
	Manzana 5 (Vivienda)-LA ARMONIA	12.673,56	
	Manzana 6 (Vivienda)- EL ENCANTO	10.539,43	
<b>ETAPA 3</b>	Manzana 9 (Vivienda).LA ALEGRÍA 2	16.151,24	
	Manzana 10 (Vivienda)-LA ARMONÍA 2	16.145,60	

Tabla 30. Cuadro de áreas Unidad Actuación/Gestión Zona Urbana #1. Elaboración propia, 2021.

Es importante aclarar que, el cuadro de áreas de la tabla 30, se construye a partir de la información que reposa en el Decreto 321 de 2015 de adopción del plan parcial (último decreto modificatorio), razón por la que se presume un estimado en desarrollo del 50% de vías locales y cargas locales del plan en esa fase de construcción, para el presente ejercicio, teniendo en cuenta los registros fotográficos obtenidos y la lógica observada de construcción de los conjuntos residenciales y obras de urbanismo.



Ilustración 54. Manzanas que delimitan la UG-1 PP Las Vegas.

Elaboración propia con base en el Decreto 321 de 2015 de Aprobación Plan parcial. Alcaldía Soacha CU-001 2014.

**AVANCE OBRA UNIDAD DE ACTUACIÓN – UAU.UG 1 ZONA URBANA:** desde principios de 2017, se da inicio al desarrollo urbanístico del plan parcial LAS VEGAS, comenzando con la adecuación de las vías Calle 17 y Carrera 18G, así como la adecuación y construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales localizada provisionalmente en el polígono de la Zona Verde 4-ZV4.

De las cargas generales de esta unidad de actuación, se observa en el desarrollo del plan, que se efectúa la colocación de redes matrices hasta la capa de pavimento de la vía arterial Calle 17, completando buena parte de esta, hasta las manzanas del límite norte del plan parcial, que hacen parte de la unidad de actuación UAU.UG 2 y la Calle 13 hasta el límite de la manzana dos, que corresponde al conjunto residencial LA ALEGRÍA; de las cargas locales en esta UAU.UG 1, se observa la adecuación y pavimentación de la Carrera 18G, la Calle 13 A, la Calle 15 como vías vehiculares y de la Calle 16 entre los conjuntos residenciales de las MZ 6-EL ENCANTO y MZ 5-LA ARMONÍA.



Vía peatonal Calle 16 terminada entre conjuntos EL ENCANTO y LA ARMONÍA.



Vía peatonal Calle 16 sin intervención entre conjuntos LA ARMONÍA II y LA ALEGRÍA II.

**Ilustración 55.** Avance de obra en vías peatonales. Calle 16 con Carrera 18 Plan Parcial Las Vegas. Fotos tomadas en sitio 17.06.21.

En esta unidad de actuación, no se referencian cesiones para equipamientos, ya que estas quedan localizadas según el planteamiento en suelo de expansión urbana, sin embargo, si quedan dentro de la zona urbana, los polígonos de cesiones para zonas verdes referenciadas como las ZV 1, 2 y 3, de las cuales la zona verde ZV-2 corresponde a un pequeño parque triangular que ya existía en el barrio Prado Las Vegas y el cual no representa intervención alguna por parte del urbanizador adicional a la colocación de una zona peatonal en el borde de la manzana. Las zonas verdes 1 y 3 tampoco presentan intervención, sin embargo, estas se prevé que serán respectivamente construidas en el orden considerado por el urbanizador (ver ilustración 56).



Zona verde 2 Street View 2014



Zona verde 2 Tomada en sitio 7 junio 2021

**Ilustración 56.** Polígono zona verde 2-ZV2. Imagen izquierda 2014 en comparación con 2021 con el desarrollo del plan parcial.

Desde finales de 2017 y 2018 se construye la Mz 2 con el conjunto LA ALEGRÍA, y entre 2018 y 2019, se realiza la construcción de los conjuntos residenciales MZ6-EL ENCANTO, MZ5-LA ARMONÍA, MZ4-EL ENCANTO II y MZ2-LA ALEGRÍA, finalizando en 2020, los conjuntos localizados en la MZ10-LA ARMONÍA II y MZ9-LA ALEGRÍA II.

En los lotes identificados como M1-M3 se adelanta desde inicios de 2021, la construcción del conjunto residencial LA GRATITUD III, en el M7-LA ALEGRÍA V, y en el M8-EL ENCANTO IV, lotes que están ubicados dentro de la *Etapa Uno*. La zona verde denominada como ZV1, a 2021, sirve como campamento provisional del proceso constructivo del plan parcial (ver ilustración 57).



Ilustración 57. Plan Parcial Las Vegas. Avance de obra Hogares Soacha, construcción conjuntos residenciales y urbanismo PP Las VEGAS. Octubre 2018.



Ilustración 59. Plan Parcial Las Vegas. Conjuntos residenciales terminados lotes M5-EL ENCANTO, M6-LA ARMONÍA, M9- LA ARMONÍA II, M10-LA ALEGRÍA II y obras de urbanismo. Diciembre 2020.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2020, diciembre). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2020-1/diciembre/>



Ilustración 58. Plan Parcial Las Vegas. Avance de obra construcción conjuntos residenciales lotes M5-M6-M9-M10 y obras de urbanismo. Enero 2019.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2019, enero). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2019-2/enero>



Ilustración 60. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjunto residencial lote M2-LA ALEGRÍA y obras de urbanismo. Julio 2019.

<https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2019-2/julio/>

**UAU-UG 2 ZONA EXPANSIÓN URBANA:** Esta unidad de actuación-gestión, comprende un área bruta de 353.745,85m<sup>2</sup> (35,37ha) y su composición predial corresponde a los lotes ubicados en área de expansión urbana, reconocidos como Cortijo de las Vegas y donde está el antiguo Coliseo abandonado. **Contiene las últimas tres etapas** de desarrollo del plan parcial, con las afectaciones, cargas y cesiones como se identifican a continuación **(ver tabla 31):**

CUADRO ÀREAS UAU-UG 2 ZONA EXPANSIÒN URBANA			
ITEM	CUADRO GENERAL DE ÀREAS PP LAS VEGAS	% ÀREA M2	% ÀREA
<b>1</b>	<b>ÀREA BRUTA LOTE (A.B.L)</b>	<b>353.745,85</b>	<b>100,00%</b>
1.1	Cortijo de las Vegas	343.839,61	56,48%
1.2	Estadio	9.906,24	1,63%
<b>2</b>	<b>AFECTACIONES</b>	<b>47.066,89</b>	<b>21,38%</b>
2.1	Ronda rio Soacha Zona Norte	14.368,12	2,36%
2.3	Afectacion valida como zona verde	13.341,39	2,19%
2.5	Plan Vial Arterial Carrera 20	19.357,38	3,18%
<b>3</b>	<b>ÀREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)</b>	<b>306.678,96</b>	<b>100,00%</b>
<b>4</b>	<b>ÀREAS DE CESIÒN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>172.687,75</b>	<b>41,66%</b>
4.1	Afectacion valida como zona verde	13.341,39	
4.2	Ronda rio Soacha Zona Norte	14.368,12	
4.7	Zona Verde 4	58.245,22	
4.8	Zona Verde 5	3.690,79	
4.9	Zona Verde 6	3.878,68	
4.10	Zona Verde 7	11.823,96	
4.11	Zona Verde sobre Carrera 19A	3.148,66	
4.12	Zona Verde sobre Carrera 19	2.105,31	
4.13	Zona Verde sobre Calle 13	1.796,82	
4.14	Zona Verde Peatonales	1.076,99	
4.16	Equipamiento MZ 16	13.638,64	
4.17	Equipamiento MZ 12	7.098,73	
4.18	Equipamiento MZ 13	6.717,22	
4.19	Equipamiento MZ 14	6.428,50	
4.20	Equipamiento MZ 15	6.562,02	
4.21	Compensacion de Cesion Res. 239 Marzo 19 de 2010	18.766,70	
	<b>Total Cesión para Zonas Verdes</b>	<b>113.475,94</b>	<b>23,71%</b>
	<b>Total Cesión para Equipamientos</b>	<b>59.211,81</b>	<b>12,37%</b>
<b>5</b>	<b>AREAS DE CESIÒN PARA VIAS LOCALES</b>	<b>32.124,06</b>	<b>13,49%</b>
5.1	Carrera 19D	3.973,18	0,83%
5.2	Carrera 19C	2.205,24	0,46%
5.3	Carrera 19A	6.330,64	1,32%
5.6	Calle 13A	5.732,42	1,20%
5.7	Calle 14B	1.030,43	0,22%
5.8	Calle 15	5.816,66	1,22%
5.9	Calle 17	5.205,74	1,09%
5.10	Vias Peatonales	1.829,75	0,38%
<b>6</b>	<b>TOTAL CESIONES PUBLICAS</b>	<b>204.811,81</b>	<b>100,00%</b>
<b>7</b>	<b>ÀREA ÚTIL A DESARROLLAR</b>	<b>132.760,59</b>	<b>100,00%</b>
<b>ETAPA 4</b>	Manzana 11 (Vivienda)-EL ENCANTO III	14.963,55	
	Manzana 17 (Vivienda)-LA ARMONIA IV	14.035,51	
	Manzana 20 (Vivienda)-LA ALEGRIA IV	15.231,41	
<b>ETAPA 5</b>	Manzana 18 (Vivienda)-LA ALEGRIA III	13.004,02	
	Manzana 19 (Vivienda)-LA ARMONIA III	13.442,53	
	Manzana 21 (Vivienda)-LA GRATITUD I	6.640,81	
	Manzana 22 (Vivienda)-LA GRATITUD II	6.584,56	
<b>ETAPA 6</b>	Manzana 23 (Multiple)-LA ARMONIA V-LA ALEGRIA VI	48.858,20	

Tabla 31. Cuadro de áreas Unidad Actuación/Gestión #2, Zona Expansión Urbana. Elaboración propia. 2021.

En esta UAU/UG#2, se tiene un área útil de 132.760,59 m<sup>2</sup> (13,27ha), la cual comprende las manzanas delimitadas M12 a M23, a ejecutarse en las etapas cuatro a seis, sobre las cuales se establecen siete lotes de uso residencial y uno de uso múltiple. En la Etapa 4, se señala el desarrollo de los lotes M14 y M15 como CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS y los lotes de vivienda M18-LA ALEGRÍA III, M19-LA ARMONÍA III, M21-LA GRATITUD, M22-LA GRATITUD II. En la Etapa 5, los lotes M12 y M13 como CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS y los lotes M17-LA ARMONÍA IV, M11-EL ENCANTO III y M20-LA ALEGRÍA IV; en la Etapa 6, aparece un solo lote correspondiente al M23, el cual presenta una importante extensión y tiene uso múltiple; sobre este, se vienen construyendo dos conjuntos residenciales desde mediados de 2020, denominados LA ARMONÍA V-LA ALEGRÍA VI. Los desarrollos de vivienda, se realizan todos mediante conjuntos residenciales multifamiliares de interés social con una altura de seis niveles, produciendo hasta el momento un aproximado de 4.128 unidades de vivienda en esas etapas.

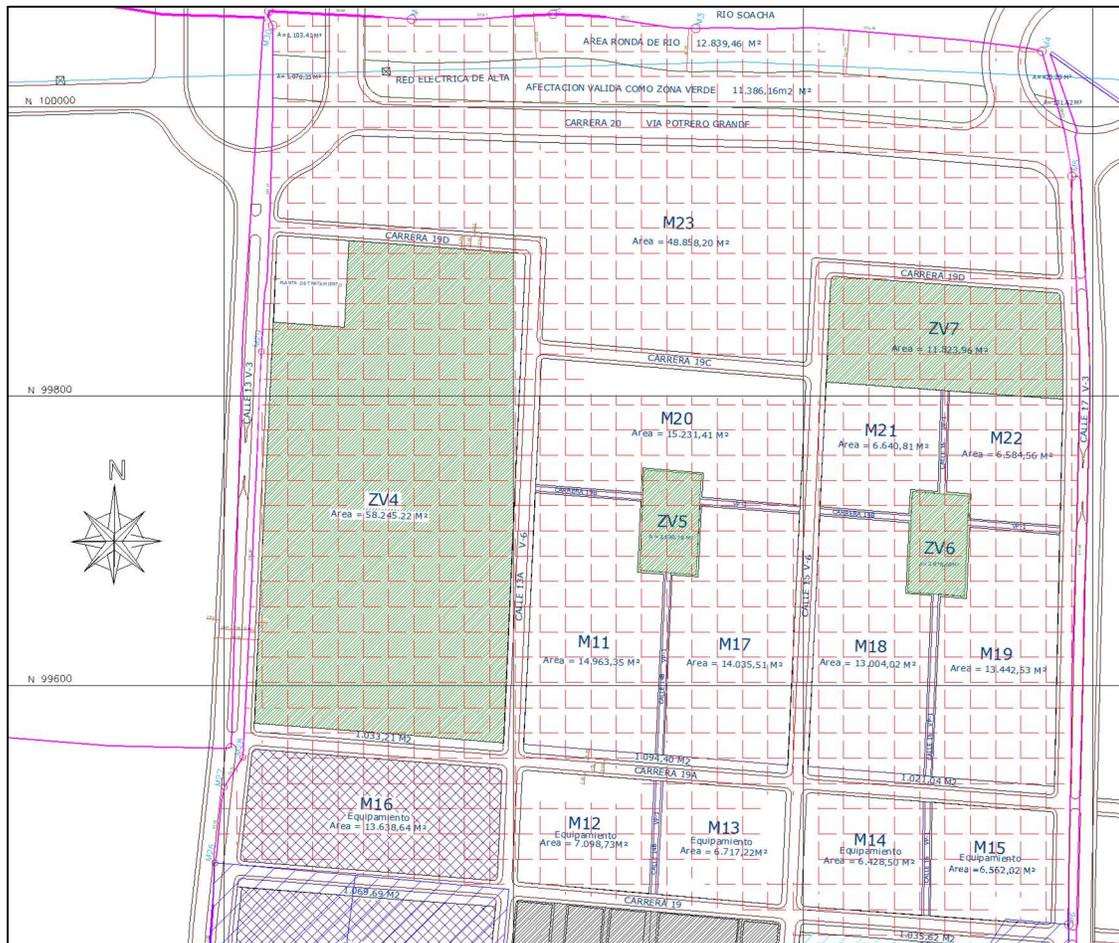


Ilustración 61. Delimitación Unidad de actuación/gestión zona expansión urbana.

Elaboración propia con base en el Decreto 321 de 2015 de Aprobación Plan parcial. Alcaldía Soacha CU-001- 2014.

El cuadro de áreas de esta UAU#2, también se construye a partir de la información que reposa en el Decreto 321 de 2015 por las razones indicadas en la UAU#1. Todas las cesiones para equipamientos, según la información del decreto, quedan localizadas en esta unidad de actuación, pero los lotes en referencia, no presentan el mismo avance de obra que los conjuntos residenciales como se puede denotar en la siguiente descripción.

**AVANCE OBRA UNIDAD DE ACTUACIÓN – UAU-UG 2 ZONA EXPANSIÓN URBANA:**

De las cargas generales de esta unidad de actuación, se avanza con la colocación de redes matrices hasta la capa de pavimento de la considerada vía arteria Calle 17. De las cargas locales en esta UAU.UG 2, se observa que se efectúa la adecuación y pavimentación de la Carrera 19 y Carrera 19 A entre calles 17 y 15 y la Calle 15 hasta el límite norte colindante con la MZ21-LA GRATITUD, como vías vehiculares.

A medida que se da el avance de obra en las vías locales Carrera 19 y 19ª entre Calles 17 y 13, vías colindantes a los lotes de cesiones para equipamientos, se encuentra que la adecuación de cada uno de estos predios no se realiza en la misma medida que los conjuntos residenciales, lo que genera traumatismos en la movilidad de las personas y la consiguiente entrega de estas áreas al municipio para su aprovechamiento, así como demuestra el interés principal del urbanizador por la construcción de las unidades de vivienda por encima de las áreas para zonas verdes y cesiones de equipamientos.



Estado vía peatonal Carrera 19B entre conjuntos LA ARMONÍA III y LA GRATITUD II.



Estado vía peatonal Calle 16 entre conjuntos LA ARMONÍA II y LA ALEGRÍA II.

Ilustración 62. Avance de obra en vías peatonales. Plan Parcial Las Vegas. Fotos tomadas en sitio. Octubre 2020.

La conexión entre las zonas verdes ZV3, ZV6 y ZV5 (ver ilustración 63), se encuentra en línea con vías peatonales Calle 14 B y la Calle 16, y la Carrera 19B, las cuales tampoco presentan mayor avance hasta el primer semestre de 2021, razón por la que no son zonas que puedan ser transitadas ni utilizadas aun por los peatones. Los polígonos de cesiones

para zonas verdes denominadas en el plan como ZV4, ZV5, ZV6, ZV7, no tienen avance significativo diferente al desarrollo vial que delimita los lotes, siendo zonas que aún no tienen la condición como zonas de esparcimiento, ni recreación. En la zona verde ZV-4, se construye y pone en funcionamiento la PTAR provisional del plan parcial.



Ilustración 63. Localización zonas de cesión para equipamientos y zonas verdes en Plan Parcial Las Vegas.

Elaboración propia con base en imagen satelital de Google Earth de diciembre 2020.

En 2019, se da inicio a la Etapa 4 del plan parcial con la construcción de las manzanas M18-LA ALEGRÍA III y M19-LA ARMONÍA III, los cuales se terminan a principios de 2020. Hacia noviembre de 2020, se termina la construcción de los conjuntos residenciales M21-LA GRATITUD y M22-LA GRATITUD II, y entre 2020 y mediados de 2021, se lleva a cabo la construcción de los conjuntos localizados en la Etapa 5, en los lotes M17-LA ARMONÍA IV, M11-EL ENCANTO III y M20-LA ALEGRÍA IV. Finalmente, en la Etapa 6, en el lote M23, se vienen construyendo dos conjuntos residenciales desde mediados de 2020, los cuales aún están en proceso y se denominan como LA ARMONÍA V y LA ALEGRÍA VI.



Ilustración 64. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjuntos residenciales Etapa 4 lotes M18-LA ALEGRÍA III, M19-LA ARMONÍA III, M21-LA GRATITUD y M22-LA GRATITUD II y obras de urbanismo. Mayo 2020.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2020, mayo). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2020-1/mayo/>



Ilustración 65. Plan Parcial Las Vegas. Construcción conjuntos residenciales Etapa 5 lotes M17-LA ARMONÍA IV, M11-EL ENCANTO III, M20-LA ALEGRÍA IV y obras de urbanismo. Noviembre 2020.

Tomado de: Apiros, & Compensar. (2020, noviembre). Avances de obra Hogares Soacha. <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2020-1/noviembre/>

En el Decreto 321 de 2015, de modificación del plan parcial Las Vegas, y en el artículo 12 y el artículo 174 del acuerdo 046 de 2000 POT Soacha, se establece para la urbanización

al igual que en Las Huertas, una densidad media-alta de unidades de vivienda que corresponde a 151-200 viviendas por hectárea sobre área neta urbanizable, más el 30% en caso de ser vivienda de interés social, y a su vez se relacionan en el artículo 13, las condiciones de intensidad de ocupación y construcción acordadas con planeación municipal, las cuales se describen en las siguientes tablas:

**DENSIDAD USO RESIDENCIAL**

Uso Vivienda	Tipo de Densidad	Altura (Pisos)	Densidad Hectáreas	Ancho de Vía
Multifamiliar	Media - Alta	Hasta 10 pisos	260 unidades	Hasta 44.99 mts
Multifamiliar	Media - Alta	De 5 a 7 pisos	200 unidades más 30% para proyectos VIS	Hasta 14.99 mts

**INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

Usos	Índice de Ocupación	Índice de Construcción
Residencial	0,55	1,8
Comercio	0,35	0,6
Institucional y Servicios	0,35	0,6

Tabla 32. Densidades e intensidad de ocupación y construcción plan parcial Las Vegas. Tomado de: Decreto 321 de 2015.

De los veintitrés (23) lotes disponibles para desarrollo según planteamiento, dieciocho (18) de estos conforman los multifamiliares. El análisis de índice de ocupación y densidad en este plan parcial, se realiza sobre trece (13) manzanas, tomando en cuenta que son las que presentan un desarrollo completo a 2020. Ninguna de las manzanas analizadas presenta uso mixto (residencial con comercio complementario), por lo que no se estipula la construcción de locales en referencia al total de unidades habitacionales construidas hasta la fecha en este plan parcial. Los resultados arrojan, un promedio de índice de ocupación del 37% sobre la sumatoria del área útil de estas manzanas, con una densidad promedio de 364 unidades de vivienda por hectárea; los datos obtenidos responden a un volumen calculado de 6.216 unidades construidas por el promotor hasta 2020, sobre un área útil de 17,07 ha, razón por la que el plan parcial cumple con lo estipulado en el decreto de adopción.

En este caso, los conjuntos residenciales construidos en las 13 manzanas estudiadas, están acordes a la densidad total establecida en el plan parcial, quedando pendientes los conjuntos resaltados en color amarillo, dado que la información de estos no es suficiente para poder hacer un análisis al respecto (ver tabla 33).

PLAN PARCIAL	N° LOTE/MZ	NOMBRE CONJUNTO	ÁREA TIPO UN VIVIENDA EN m2	N° HABITACIONES	N° BAÑOS	CANTIDAD UN DE VIV X CR	ÁREA ÚTIL LOTE M2	ÁREA ÚTIL LOTE HA	ÁREA CONSTRUCCIÓN CONJUNTO RES EN 1P	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	DENSIDAD X CONJUNTO	
PLAN PARCIAL LAS VEGAS	Manzana 1	LA GRATITUD III	59,73	3 con opción a 4	1 con opción a 2	672	8202,45	0,82		-	819,27	
	Manzana 2	LA ALEGRÍA	45,74	2 con opción a 3	1	600	18766,7	1,88	6.132,00	0,33	319,72	
	Manzana 3	LA GRATITUD III	59,73	3 con opción a 4	1 con opción a 2		13923,82	1,39		-	-	
	Manzana 4	EL ENCANTO II	54,52	3	1 con opción a 2	456	12568,43	1,26	4.731,00	0,38	362,81	
	Manzana 5	LA ARMONIA	49,88	3	1 con opción a 2	480	12673,56	1,27	5.120,00	0,40	378,74	
	Manzana 6	EL ENCANTO	54,52	3	1 con opción a 2	360	10539,43	1,05	3.840,00	0,36	341,57	
	Manzana 7	LA ALEGRÍA V	45,74	2 con opción a 3	1	600	14655,45	1,47		-	409,40	
	Manzana 8	EL ENCANTO IV	54,52	3	1 con opción a 2	624	17322,35	1,73		-	360,23	
	Manzana 9	LA ALEGRÍA II	45,74	2 con opción a 3	1	648	16151,24	1,62	6.615,00	0,41	401,21	
	Manzana 10	LA ARMONÍA II	49,88	3	1 con opción a 2	600	16145,6	1,61	6.125,00	0,38	371,62	
	Manzana 11	EL ENCANTO III	54,52	3	1 con opción a 2	528	14963,55	1,50	5.544,00	0,37	352,86	
	Manzana 17	LA ARMONIA IV	49,88	3	1 con opción a 2	528	14035,51	1,40	5.544,00	0,39	376,19	
	Manzana 18	LA ALEGRIA III	45,74	2 con opción a 3	1	528	13004,02	1,30	4.796,00	0,37	406,03	
	Manzana 19	LA ARMONIA III	49,88	3	1 con opción a 2	480	13442,53	1,34	4.578,00	0,34	357,08	
	Manzana 20	LA ALEGRIA IV	45,74	2 con opción a 3	1	624	15231,41	1,52	5.694,00	0,37	409,68	
	Manzana 21	LA GRATITUD I	59,73	3 con opción a 4	1 con opción a 2	192	6640,81	0,66	2.312,00	0,35	289,12	
	Manzana 22	LA GRATITUD II	59,73	3 con opción a 4	1 con opción a 2	192	6584,56	0,66	2.312,00	0,35	291,59	
	Manzana 23	LA ARMONIA V-LA ALEGRIA VI					1.056	48858,2	4,89		-	216,14
	<b>TOTALES</b>						<b>6.216</b>	<b>170.747</b>	<b>17,07</b>	<b>63.343,00</b>	<b>0,37</b>	<b>364</b>

Tabla 33. Cuadro de análisis, unidades habitacionales, índices de ocupación y densidad conjuntos residenciales construidos por el promotor. Elaboración propia. 2021.

En cuanto a habitabilidad, en términos generales los conjuntos multifamiliares se ejecutaron con unidades de vivienda con áreas privadas entre 45m<sup>2</sup> a 59m<sup>2</sup> en promedio. Las áreas privadas de 45m<sup>2</sup>, se entregaron una habitación, baño, cocina y sala-comedor, con un disponible que en muchos de los casos se adaptó como habitación. Las unidades habitacionales entre 54 a 59 m<sup>2</sup>, se entregan con dos habitaciones más un espacio adicional adaptable, cocina y sala-comedor, un baño y un disponible para hacer otro baño en la habitación principal. Las viviendas de este plan parcial en general, presentan mejoría en las condiciones de acabados, ya que presentan piso en PVC, y el área de cocina dispone de un mesón de acero inoxidable soportado en lamina tipo tríples que presenta estufa incorporada. En los demás aspectos se mantienen sin acabados en paredes y con carraplast en el techo y la zona húmeda del baño como única área enchapada con puerta entamborada.



Ilustración 66. Imágenes de unidades residenciales. Tomado de <https://hogaressoacha.com/proyectos-en-venta/>. 2021.

En materia de áreas por unidad habitacional, en este plan parcial se observa que se manejan áreas más amplias, no obstante, se sigue manteniendo el espacio “disponible” que se vende al usuario final como un área que se puede convertir en habitación, lo cual, en términos de área mínima, no contiene las características de una habitación. Por las descripciones halladas del diseño de las unidades, se encuentra que estas se ofrecen con una definición abierta, lo que produce que a la vista del comprador se encuentre más amplia la vivienda.

Por otra parte, aunque se tiene una mejor relación de densidad en este plan parcial y aunque la norma permite dar prioridad al desarrollo de vivienda, la preponderancia por la

colocación de vivienda sobre usos mixtos o comerciales netos, tiene unas consecuencias en la calidad de vida de las personas sobre la cobertura de servicios urbanos básicos necesarios cercanos.

En cuanto equipamiento comunal básico, cada conjunto al igual que en el PP Las Huertas y bajo los preceptos del decreto de adopción del plan y lo indicado en el POT de Soacha, se compone de un salón comunal y un espacio para administración, manteniendo mismos acabados en áreas de circulación de las torres; las zonas verdes, también comparten conexión con los andenes que se distribuyen en las vías principales, haciendo parte del paisaje del espacio público exterior. La única diferencia relevante con Las Huertas, corresponde a que en estos conjuntos, la terraza de nivel no permite que las torres queden a la misma altura del espacio público exterior, lo cual de una u otra forma garantiza un poco más la privacidad de las unidades residenciales del primer nivel.



Ilustración 67. Zonas Verdes Conjunto Encanto I. Tomada de Google Street View. 2020.

En este PP Las Vegas, también se puede observar como la disposición de los conjuntos residenciales da prioridad al modelo de vivienda que, aunque en apariencia geográfica presenta mayor cercanía a los servicios urbanos históricos del centro, no está articulada realmente con los sectores aledaños<sup>57</sup>, ni siquiera con el Plan Parcial Las Huertas que se ubica a su costado occidental<sup>58</sup> y con el cual componen en su conjunto *Hogares Soacha*.

---

<sup>57</sup> Este PP está separado por el Río Soacha, el cual históricamente fue relegado como el Río Bogotá a estar detrás y no hacer parte de la urbe, razón por la que los habitantes encuentran sobre su perímetro un límite. Hasta el momento, en ningún proyecto o programa de las alcaldías de ha hablado de su importancia ecológica y su contexto con el desarrollo de la ciudad, lo cual permitiría no invisibilizarlo más y hacerlo parte del paisajismo.

<sup>58</sup> Separado por el desarrollo vial arterial que a 2020 no se ejecuta.

## 4.4 REFLEXIONES CAPÍTULO

La búsqueda de vivienda digna y adecuada para sectores poblacionales de bajos ingresos, ha sido un continuo reto de los gobiernos que han encauzado sus políticas en la mayor construcción de unidades de vivienda en sitio, dejando de lado la calidad espacial y paisajística de las urbanizaciones y su relación con el entorno. El proceso de gestión de un proyecto urbanístico se convirtió en un ejercicio matemático en el que se tienen en cuenta requerimientos de áreas de cesiones, áreas de afectación ambiental, áreas útiles, porcentajes de zonas verdes, vías y Equipamientos Comunales, que se convirtieron en las únicas herramientas para evaluar el proyecto arquitectónico y su integración con el espacio construido por parte de las instituciones.

La calidad de las urbanizaciones y las viviendas realizadas, debería poderse evaluar con herramientas instauradas por las entidades territoriales, donde se analice todo el proceso, desde la adecuada gestión del territorio hasta las implicaciones de su ejecución, de tal forma que, se puedan prever posibles inequidades en el territorio y establecer soluciones con anticipación. El desarrollo de esta urbanización Hogares Soacha, aunque se determina en dos planes parciales desarrollados en momentos temporales diferentes, denota la importancia de estudiar en la adopción de estos megaproyectos la densidad y la ocupación por conjunto residencial, en términos de hectáreas netas, con el fin de evitar sobrepasar requerimientos mínimos de urbanización de grandes extensiones de terreno.

Así, al establecer requerimientos de norma urbanística por cada multifamiliar en la adopción de los planes parciales, se pueden precisar límites para cada supermanzana en términos de índice de ocupación y densidad, y de esta manera restringir la masificación y cosificación de la vivienda VIS/VIP, y viabilizar la ampliación de la unidad habitacional a un área mayor a los 40m<sup>2</sup>, creando espacios arquitectónicamente dignos, que no confinen a los habitantes a espacios reducidos<sup>59</sup>; esto tendría incidencia en la cantidad de espacio

---

<sup>59</sup> Esta problemática se configura con las especificaciones mínimas de una vivienda cuando en la norma se permite, que en las áreas mínimas de las viviendas establecidas se tengan en cuenta las circulaciones comunales, generando por ende un producto inferior en lo que respecta al área mínima de vivienda que afecta la calidad habitacional sobre todo en áreas privadas inferiores a 50m<sup>2</sup>, debido a que se propicia una reducción de los espacios en la distribución interna de las viviendas.

público por habitante, ya que a menor cantidad de habitantes por ha, mayores índices de espacio público, aspecto que tiene mayor relevancia en un municipio que tiene menos de 2m<sup>2</sup> por habitante<sup>60</sup>.

El análisis de los decretos de adopción y las normas urbanísticas con las cuales fueron desarrollados los PP Las Huertas y Las Vegas, demuestra que es necesario pensar en un enfoque diferente para dar viabilidad a este tipo de actuaciones urbanísticas en las que se involucran importantes extensiones de territorio donde se albergan miles de hogares que traen consigo necesidades sociales que se suman a las ya existentes e inciden en la calidad de vida de las personas.

La calidad de las zonas verdes en los conjuntos residenciales que se localizan sobre las vías, así como las características de los espacios recreativos al interior de estos, inciden en las elecciones que hace el usuario sobre el espacio público de la urbanización; esto permite al residente a su vez establecer una relación de apropiación y reconocimiento sobre el lugar donde se vive. El análisis efectuado sobre este plan parcial, permite reconocer la necesidad de que en los municipios se evalúen las normas y estándares a través de las cuales se fijan los desarrollos urbanísticos de vivienda de interés social y prioritario, de tal forma que se evite que estos separen de las interacciones que deben existir entre el espacio de la vivienda, el espacio público y el equipamiento colectivo. El crecimiento expansivo que se volvió característico de las urbanizaciones, donde se oferta vivienda de bajo costo, evidentemente presenta altas carencias enlazadas a la poca mezcla de usos en el territorio donde se emplazan, inequitativa dotación infraestructural requerida por los habitantes, e inadecuada dosificación de los servicios urbanos, donde el territorio es visto como mercancía con valor de uso y valor de cambio.

---

<sup>60</sup> “La Organización Mundial de la Salud (OMS) fijó un indicador óptimo entre 10 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, con el fin de que estos mitiguen los impactos generados por la contaminación de las ciudades y cumplan una función de amortiguamiento”. Minvivienda. (2020, agosto 28). ¿Cuál es el índice de espacio público por habitante? <https://www.minvivienda.gov.co/node/1267>

## 5.EQUIPAMIENTOS EN HOGARES SOACHA

En Hogares Soacha para 2020, se tienen construidos seis equipamientos, todos localizados en el Plan Parcial Las Huertas de los cuales cinco son colectivos. Existen dos de servicios educativos, dos de desarrollo social, uno cultural y uno de seguridad. Entre los equipamientos culturales esta la adaptación de la antigua casona de la hacienda San Jorge como centro cultural; entre los equipamientos de educación se encuentran dos colegios públicos cuya construcción se impulsó a través de FONADE (Institución Educativa Luis Henríquez) y FINDETER (Institución educativa y centro de desarrollo Infantil Vida Nueva)

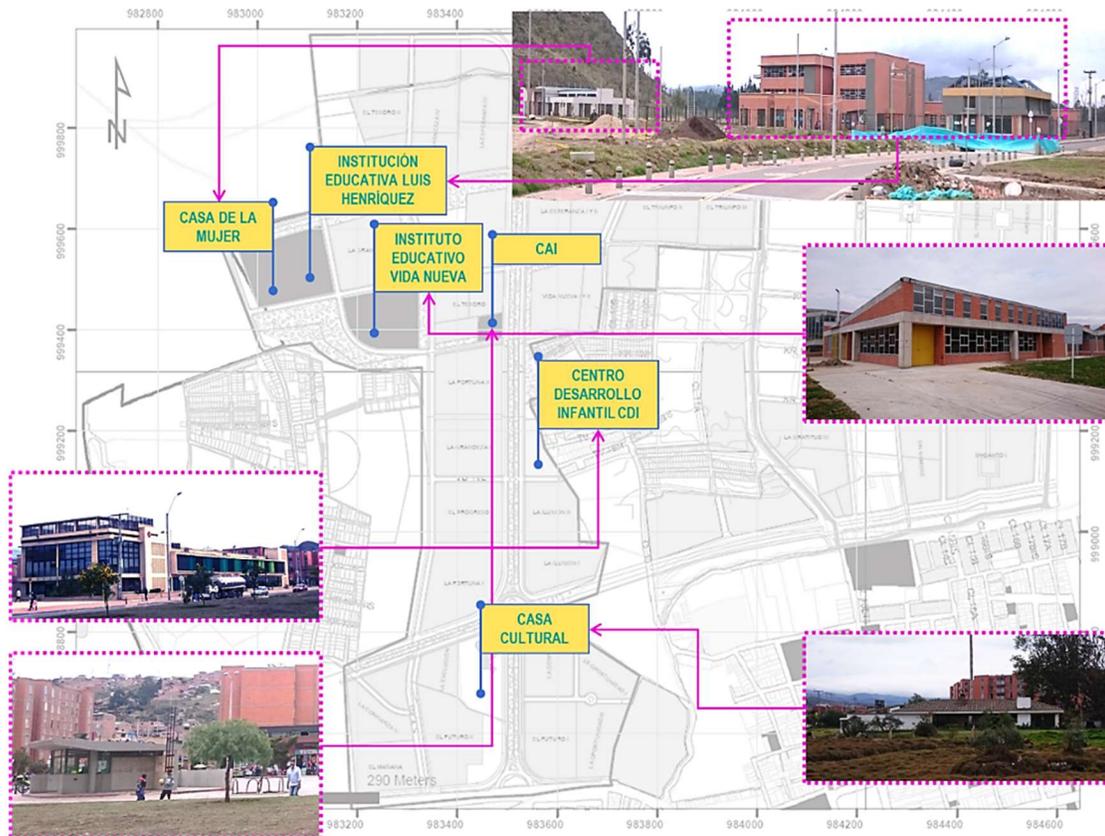


Ilustración 68. Localización equipamientos plan parcial Las Huertas.

Imágenes tomadas por el autor en visita campo 07.11.20.

Nueva); entre los equipamientos de desarrollo social está el Centro de Desarrollo Infantil (CDI) diseñado y construido por la caja de compensación Compensar y la Casa para la Mujer realizada por el municipio de Soacha.

En cuanto a dotacionales de seguridad, se ubica el Centro de Atención Inmediata (CAI) construido por la policía, el cual no es colectivo, aunque su atención si va dirigida a la población de Hogares Soacha y los barrios que le rodean, siendo deficitario en ese aspecto. Esta oferta de equipamientos puede ser ampliada, tomando en cuenta las cesiones del Plan Parcial Las Vegas donde pueden llegar a consolidarse nuevas infraestructuras para soportes urbanos. Los colegios construidos (Institución Educativa Luis Henríquez y la Institución educativa Vida Nueva), llevan en funcionamiento un (1) año de los ocho (8) años que lleva en desarrollo la urbanización Hogares Soacha, y su cobertura va desde primaria hasta bachillerato con una capacidad aproximada para 2.000 estudiantes<sup>61</sup>.



**Ilustración 69. Ampliación área cesiones para equipamientos lotes 07 y 06 Las Huertas. 2021.**

Imagen tomada de: <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2021-2/febrero/>

<sup>61</sup> A 2020, en el megaproyecto Hogares Soacha se han realizado 22.372 unidades de vivienda. La muestra realizada en la encuesta indica un 8% de población de niños de 6 a 10 años, para un total aproximado de 1.789 niños en esa edad en la urbanización. En cuanto a los jóvenes de 11 a 17 años, se encuentra un 14% de población en esta edad, de lo cual se calcula un total de 3.132 menores de 17 años en la urbanización, lo cual en sumatoria sobrepasa la oferta de cupos de las instituciones educativas construidas en Hogares Soacha a 2020 (Ver resultados encuesta).

## 5.1 GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

TIPO: CULTURA



**Casa Cultural:  
Casona  
Hacienda  
"CASA PARA  
TODOS "**

**OPERACIÓN: 2014-2021**

**GESTIÓN Y DESARROLLO:** correspondía a la antigua casona de la hacienda, la cual se ubica dentro del planteamiento urbanístico del plan parcial Las Huertas en el lote 05 de 13.464m<sup>2</sup> definido como zona de reserva patrimonial en el PP LAS HUERTAS. Fue adaptada con ese fin y hace parte de los inmuebles con valor patrimonial del municipio.

**ADMINISTRACIÓN:** PRIVADA – COMPENSAR hasta 2021.  
MUNICIPAL a partir de 2022.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Interesados cursos suministrados compensar hasta 2021.

**SERVICIOS:** proyectos y actividades culturales con alcance local.

TIPO: DESARROLLO SOCIAL



**Centro de  
desarrollo  
Infantil CDI  
Compensar**

**AÑO CONSTRUCCIÓN: 2016-2017**

**GESTIÓN Y DESARROLLO:** construido sobre el lote #16 (no cesión) en el PP LAS HUERTAS de extensión de 4.931.63m<sup>2</sup> y un área construida de 2.671m<sup>2</sup>: fue promovido y con recursos del Fondo para la Atención Integral de la Niñez-Fonñez de la caja de compensación Compensar.

**INVERSIÓN:** 8.037 millones de pesos COP (Fuente: Periodismo Público, 2017)

**ADMINISTRACIÓN:** PRIVADA – COMPENSAR.

**CAPACIDAD Y POBLACIÓN OBJETIVO:** Edificación con capacidad para 400 niños/niñas habitantes de Soacha entre 0 meses y 5 años de edad adscritos a la caja de compensación o con puntaje Sisbén 1, 2 o 3.

**SERVICIOS:** educación, alimentación, nutrición y recreación, prevención en salud.



Ilustración 71. Planteamiento urbanístico y avance de obra CDI Compensar.

Plano aportado por Alcaldía, foto tomada de: <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2016-2/enero/>



Ilustración 70. Avance de obra Institución Educativa Luis Henríquez.

Tomado de: <https://hogaressoacha.com/hogares-soacha/avances-de-obra/2017-2/octubre/>

TIPO: EDUCACIÓN



**AÑO CONSTRUCCIÓN: 2017-2018**

## Institución Educativa Luis Henríquez

**GESTIÓN Y DESARROLLO:** se localiza en la cesión para equipamiento N.º 03 del PP LAS HUERTAS, cuyo lote en total presenta una extensión superficial de 21.377,50 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.457,92 m<sup>2</sup> corresponden al emplazamiento del colegio. Se ejecuta con recursos del fondo financiero de proyectos de desarrollo (FONADE) y el Ministerio de Educación Nacional.

**INVERSIÓN:** \$8.293.003.260 COP convocatoria pública CPU 009-2016.

**ADMINISTRACIÓN:** PÚBLICO.

**CAPACIDAD Y POBLACIÓN OBJETIVO:** contiene 26 aulas de clase con una capacidad para 960 alumnos de primaria a bachillerato.

**SERVICIOS:** educación básica primaria media y bachillerato.

## TIPO: DESARROLLO SOCIAL



### Centro de Innovación y Emprendimiento Casa Social de la Mujer

**AÑO CONSTRUCCIÓN: 2018-2019**

**GESTIÓN Y DESARROLLO:** se localiza en la cesión para equipamiento N.º 03 del PP LAS HUERTAS, cuyo lote en total presenta una extensión superficial de 21.377,50 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.183,87m<sup>2</sup> ocupan el centro de la mujer; es un proyecto gestionado por parte de la Alcaldía de Soacha y la Asociación de primeras damas del País-Asodamas.

**INVERSIÓN:** \$1.230.000.000 COP

**ADMINISTRACIÓN:** PÚBLICO

**CAPACIDAD Y POBLACIÓN OBJETIVO:** Mujeres.

**SERVICIOS:** capacitación y formación, consultorio psicológico, jurídico y observatorio para la mujer, a través de los cuales se brindan “talleres, encuentros, capacitaciones y apoyar la generación de microempresas, además de luchar en contra de la violencia hacia la mujer en Soacha” (Soacha Ilustrada, 2019).

## TIPO: EDUCACIÓN



### Instituto Educativo y Centro de Desarrollo Infantil Vida Nueva

**AÑO CONSTRUCCIÓN: 2019-2021**

**GESTIÓN Y DESARROLLO:** Esta localizado sobre el lote de cesión para equipamiento N.º 04 cuya extensión superficial es de 16.405,14m<sup>2</sup>. El colegio ocupa un área de terreno de 6.858m<sup>2</sup>, con un total de área construida de 4.380m<sup>2</sup> y el CDI ocupa un área de lote de 2.723m<sup>2</sup> con un área construida de 1.634m<sup>2</sup>. La financiación para este colegio y CDI se efectuó por medio de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A-FINDETER y el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA.

**INVERSIÓN:** \$12.305.933.796.00 COP, en el marco del Contrato Interadministrativo No. 330 el 18 de febrero de 2015.

**ADMINISTRACIÓN:** PÚBLICO.

**CAPACIDAD Y POBLACIÓN OBJETIVO:** una capacidad para 940 alumnos de primaria a secundaria. En cuanto al CDI tiene capacidad para 300 niños 0-5 años.

**SERVICIOS:** Centro desarrollo infantil 0-5 años y Ed. Preescolar, Ed. Básica Primaria y en Ed. Secundaria



Ilustración 72. Instituto Educativo y Centro de Desarrollo Infantil Vida Nueva.  
 Implantación urbanística y registros fotográficos tomados en noviembre de 2020.

Ambos colegios son de escala zonal, lo que implica que no solo cubren la oferta del megaproyecto sino también la de los barrios aledaños al mismo tiempo, así como traslados de otras instituciones educativas de Soacha, por lo que su construcción más que hacerse para el megaproyecto, se hizo bajo la oportunidad de menguar el sobrecupo que venían cubriendo instituciones existentes en el municipio<sup>63</sup> lo cual permite entrever que la oferta no es suficiente para la alta demanda existente. En referencia a los servicios de salud, en el megaproyecto no se identifican centros de salud que se asocien a la atención primaria de sus habitantes, aunque, el Centro de Desarrollo Infantil-CDI construido por Compensar, cumple algunas funciones de prevención en salud, no se consolida como tal, sino como parte de sus funciones como entidad promotora de salud, cuya aplicación se da sobre la población infantil menor de 5 años de edad.

<sup>62</sup> Institución Educativa Vida Nueva. «Institución Educativa Vida Nueva». Accedido 25 de julio de 2021. <https://ievidanueva.com/instituci%C3%B3n>.

<sup>63</sup> Ver: Periodismo Público. (2019, diciembre 7). Acampando, padres de familia de Hogares Soacha esperan un cupo para sus hijos en el colegio Luis Henríquez. <https://periodismopublico.com/acampando-esperan-en-hogares-soacha-un-cupo-en-el-colegio-luis-henriquez> y Secretaría de Educación y Cultura Soacha. (2019, abril 2). Matrículas Institución Educativa Luis Henríquez (Hogares Soacha). <https://www.soachaeducativa.edu.co/index.php/component/k2/item/1004-matriculas-institucion-educativa-luis-henriquez-hogares-soacha>

**Lotes de cesiones para equipamientos no desarrolladas a 2020**

Las cesiones que aún están pendientes por ejecutarse corresponden, a una parte del lote EQ.03 donde está el IE Luis Henríquez y la Casa de la Mujer, y los predios para Eq. 01 y Eq.07 en el plan parcial Las Huertas; en el plan parcial Las Vegas las manzanas M12 a M16. Importante anotar que, la construcción de estas cesiones por ser cargas generales, corresponde en ambos planes parciales al municipio, motivo por el cual las administraciones se encargan de buscar los recursos para su desarrollo.



Mapa 2. lotes cesiones para equipamientos Hogares Soacha.

Elaboración propia. 2021, con base en capas cartográficas IGAC-DANE, digitalizadas en software de información geográfica.

## 5.2 ACCESIBILIDAD Y PROXIMIDAD

Identificados los equipamientos colectivos objeto de estudio en el megaproyecto Hogares Soacha, se procede a estudiar las relaciones de accesibilidad y proximidad geográfica desde los equipamientos a cada uno de los conjuntos residenciales. El análisis efectuado, se realiza con base en la accesibilidad peatonal a las dotaciones identificadas en el megaproyecto, medida en distancia y tiempo, tomando en cuenta los parámetros metodológicos que a continuación se explican.

### Metodología

Para a este estudio se empleó un software de sistema de información geográfica- SIG, en el cual se aplicaron herramientas de geoprocésamiento de tipo *proximidad: Buffer y tablas de cercanía* (López Murcia, 2012), así como herramientas de análisis de redes, utilizando el modelo *coste por distancia* (Ortega Montequín, 2019), efectuando *localización por medio de puntos para obtener las rutas cortas y eficientes*; el estudio se efectuó por cada tipo de servicio que prestan los equipamientos identificados construidos en la urbanización, midiendo áreas de influencia en radios y calculando los tiempos de recorrido a los puntos más retirados. El inventario de equipamientos utilizado, corresponde a las dotaciones construidas y en servicio a 2020 que se clasificaron para efectos del análisis con la siguiente descripción a continuación:

### EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

- INSTITUTO EDUCATIVO LUIS HENRIQUEZ
- INSTITUTO EDUCATIVO Y CDI VIDA NUEVA

### EQUIPAMIENTOS DESARROLLO SOCIAL

- CDI COMPENSAR
- CASA DE LA MUJER

### EQUIPAMIENTOS CULTURALES

- CASA PARA TODOS

Esta categorización, se realizó teniendo en cuenta las funciones que contiene cada una de las estructuras identificadas, considerando los equipamientos de desarrollo social como aquellos espacios destinados a proveer servicios sociales a los habitantes de un sector, en todas las etapas de su vida, incluyendo dentro de estos aquellos lugares cuya función corresponde a fortalecer las redes familiares y comunitarias. En el caso de los servicios

educativos, se señalan aquellas estructuras cuyo objetivo corresponde a la trasmisión de conocimiento y aprendizaje; en cuanto a los equipamientos culturales, son aquellos espacios para el desarrollo de las expresiones culturales, participación comunitaria y manifestaciones colectivas relacionadas con la música, la danza, la literatura y el arte.

Dado que el agente principal de estudio corresponde al peatón y su ubicación en referencia a los equipamientos, la preparación de los datos se determinó estableciendo los accesos de cada equipamiento y cada conjunto residencial, elaborando para ello un archivo base con puntos de localización y recorridos viales, descartando los diferentes obstáculos (vías en proceso de construcción, vías que no se utilizan, vías cerradas, etc.). También se digitalizaron los polígonos de zonas verdes y los polígonos de los conjuntos residenciales construidos por el promotor del megaproyecto “Hogares Soacha” (46 en total), con base en el plano urbanístico obtenido del megaproyecto, señalando a su vez los construidos por otras empresas constructoras, sin tenerlos en cuenta en el análisis, debido a que no se obtuvo información de número de unidades de vivienda, ni características internas de estos. Las bases cartográficas utilizadas del municipio se tomaron de datos abiertos del IGAC y el DANE descargadas en el primer semestre de 2020.

## **a. ACCESIBILIDAD**

El indicador para medir este aspecto se construyó tomando en cuenta diferentes referencias consultadas tales como (Buzai & Baxendale, 2015; Boccolini, 2020; Cáceres & Ahumada, 2020; López Murcia, 2012; Ortega Montequín, 2019), las cuales utilizan análisis espacial mediante herramientas cartográficas, para evaluar distancias de los equipamientos y/o zonas de espacio público a sectores residenciales y determinar los impactos de estas relaciones entre entidades. Con base en ello, se efectuaron mediciones lineales en un SIG, desde los equipamientos a los conjuntos de vivienda construidos por el promotor del Megaproyecto Hogares Soacha a 2020, estableciendo áreas de influencia de los equipamientos por tipo de servicio identificado, usando la herramienta *Buffer*. Los rangos utilizados, se tomaron y adaptaron del estudio de López Murcia (2012), el cual define alta accesibilidad para rangos entre 0-300m, accesibilidad media para rangos entre 300,1m-600m y accesibilidad baja mayores a 600,1m. Una vez adelantado el geoprocetamiento con estos rangos, se encontraron puntos por fuera de estas condiciones, resolviendo describir estas incidencias de manera textual, categorizándolos

como puntos con *accesibilidad nula*, para los casos que presentaron distancias mayores a 1.000m desde la posición analizada del dotacional. Todas las mediciones, se realizaron adoptando como punto central el equipamiento y su distancia a los accesos de cada conjunto residencial, cuyas porterías en todos los casos se georreferenciaron previamente; de la mano de este geoprocesamiento efectuado, se produjeron tablas de cercanía que se graficaron en mapas, por medio de las cuales se obtuvieron las distancias planas<sup>64</sup> desde el punto de localización del equipamiento a cada punto de cada conjunto residencial.

## RESULTADOS OBTENIDOS

**EQUIPAMIENTOS DE DESARROLLO SOCIAL:** En el área de estudio se identificaron dos equipamientos, la casa de la mujer y el CDI-Compensar.

**Centro de Desarrollo Infantil CDI Compensar:** el análisis espacial realizado en este equipamiento, presenta como resultado veintitrés (23) conjuntos residenciales en accesibilidad BAJA, es decir que sus accesos en referencia al equipamiento están localizados a partir del rango de 600,1m -1000m; dentro de estos 23 conjuntos residenciales, ocho multifamiliares presentan accesibilidad NULA, tomando en cuenta que sus porterías están por encima de los 1.000m de distancia desde el equipamiento. Los conjuntos residenciales en los rangos de baja y nula accesibilidad en su mayoría los conjuntos que se ubican en el plan parcial Las Vegas, equivaliendo al 50% del total de conjuntos residenciales inventariados para este estudio; quince (15) conjuntos residenciales (32%) están en el área de accesibilidad media 300m-600m, y ocho (8) conjuntos residenciales (17%) se hallan en rango de accesibilidad ALTA es decir entre 1 y 300m en el radio de influencia. En cuanto a la cobertura del equipamiento, si se toma en cuenta una población de niños de 1 menor de 0-5 años por unidad de vivienda, se obtendría un aproximado de 821 niños en el área de accesibilidad **ALTA** (incluyendo los barrios y conjuntos residenciales), lo que representaría un 49% de cobertura calculada con base en la capacidad de 400 niños que presenta el establecimiento, escenario contemplado tomando en cuenta la información secundaria obtenida (ver ilustración 74).

---

<sup>64</sup> Teniendo en cuenta que son radios de influencia, en este indicador no se tuvieron en cuenta las vías de acceso, ni aspectos de relieve.

**Casa Social de la Mujer:** La accesibilidad a este equipamiento presenta treinta y seis (36) conjuntos residenciales en accesibilidad BAJA (600,1m -1000m), equivaliendo al 78% del total de conjuntos residenciales inventariados para este estudio; dentro de los treinta y seis conjuntos residenciales en esta categoría, diecinueve multifamiliares están por fuera de los 1.000m de distancia desde el equipamiento los cuales se clasificarían en accesibilidad NULA. Nueve (9) conjuntos residenciales (19%), se ubican en el área de accesibilidad media 300m-600m, y tan solo uno (1) conjunto residencial (2%) (LA GRANDEZA II) se halla en rango de accesibilidad ALTA es decir entre 1 y 300m en el radio de influencia. Para establecer la cobertura de este equipamiento, se tomó en cuenta la población del único conjunto residencial ubicado en el área de accesibilidad **ALTA**, teniendo en cuenta una mujer por grupo familiar (estimación realizada con base en población de encuesta por unidad de vivienda, ver capítulo 5), encontrando que este equipamiento presenta un aproximado de un 38% de cobertura calculada con base en la capacidad de 300 mujeres que presenta el establecimiento (ver ilustración 74).

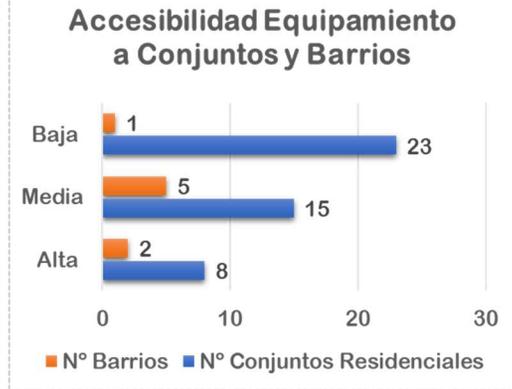
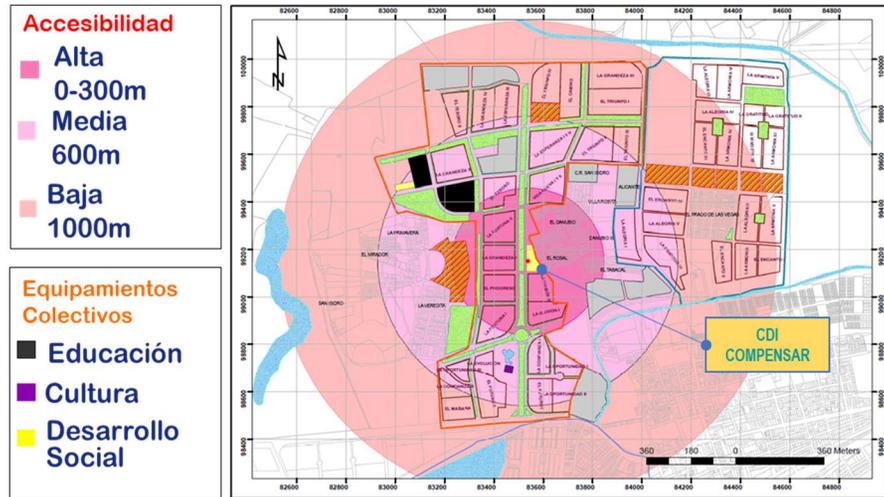
**EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN:** En el área de estudio se identificaron dos equipamientos el **Instituto Educativo Luis Henríquez y El Instituto Educativo y CDI Vida Nueva**. En este caso, como las entradas de los dos colegios son muy cercanas, se estableció un punto de convergencia entre las dos instituciones para obtener a partir de este los radios de influencia. Tomando en cuenta este centro, se encontró que treinta y tres (33) conjuntos residenciales (71%) se ubican en accesibilidad BAJA, es decir a partir del rango de 600,1m – 1.000m; quince conjuntos de los conjuntos contados en el rango anterior, se ubican por fuera de los 1.000m de distancia desde el punto determinado, considerando en ese sentido que presentan accesibilidad NULA. En accesibilidad MEDIA se ubicaron los accesos de 10 conjuntos residenciales (21%) en el rango de 300m-600m, y en accesibilidad ALTA tres (3) conjuntos residenciales (6%). En materia de cobertura de población, se encuentra que, en referencia a la población calculada de niños y jóvenes en edad escolar y menores de 5 años en el área de accesibilidad ALTA, los dos colegios presentan un aproximado de un 94% de cobertura, dato obtenido tomando en cuenta una relación de un niño por unidad de vivienda, generando un aproximado de 2.073 niños, en comparación con la capacidad de 2.200 estudiantes posibles que presentan en conjunto las dos instituciones (ver ilustración 75).

## Urbanización Hogares Soacha

**Centro de desarrollo Infantil Compensar**



### Indicador de Accesibilidad Geográfica



## Urbanización Hogares Soacha

**Casa Social de la Mujer**



### Indicador de Accesibilidad Geográfica

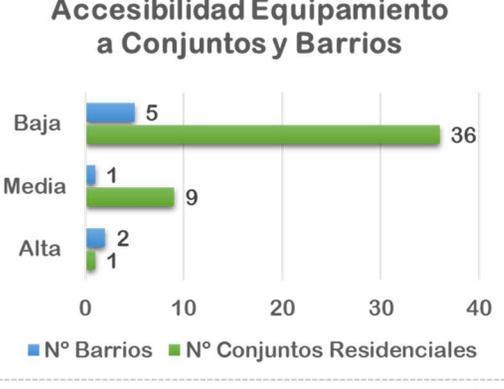


Ilustración 73. Indicador accesibilidad EQUIPAMIENTOS DESARROLLO SOCIAL. Elaboración propia. 2021.

No obstante, aunque en materia de cobertura puede llegar a presentar un porcentaje superior con referencia a los otros tipos de equipamientos, se debe considerar que corresponde a dos instituciones que dada la localización espacial de las cesiones entregadas en el plan parcial Las Huertas, tienen una ubicación muy cercana entre ellas y muy retirada de los conjuntos residenciales.

**EQUIPAMIENTO CULTURAL:** En este tipo de dotacional se ubica la CASA PARA TODOS, casona bien de patrimonio arquitectónico que anteriormente era la casa de la hacienda Las Huertas. Por ser una estructura de esta índole, su cobertura es limitada dada la cantidad de personas que puede participar en los talleres que se realizan allí, los cuales son guiados en su mayoría por el momento por la caja de compensación familiar promotora del megaproyecto. En la accesibilidad de este equipamiento se encontró que treinta y dos (32) conjuntos residenciales se ubican en accesibilidad BAJA, es decir a partir del rango de 600,1-1000m; 23 conjuntos de estos multifamiliares se ubican por fuera de los 1.000m de distancia desde el punto determinado, presentando accesibilidad NULA. En accesibilidad MEDIA se ubicaron los accesos de tres (3) conjuntos residenciales en el rango de 300m-600m, y en accesibilidad ALTA, diez (10) conjuntos residenciales. Por ser un equipamiento de orden cultural, los eventos que se desarrollan allí tienen una cobertura al grupo familiar, población que, en anillo de accesibilidad alta, tiene un rango de 13.000 habitantes, dato calculado tomando en cuenta un promedio de tres habitantes por 4.336 unidades de vivienda inventariadas en esa área de influencia.

## Urbanización Hogares Soacha



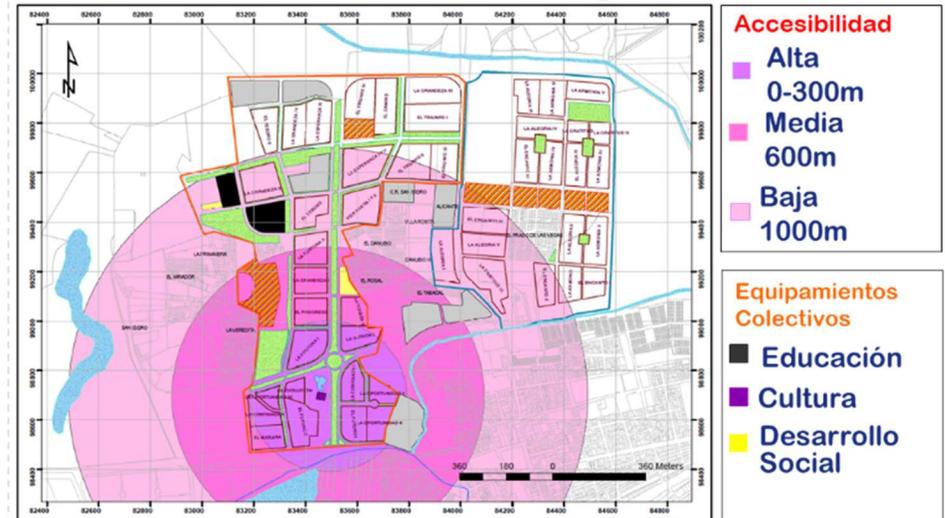
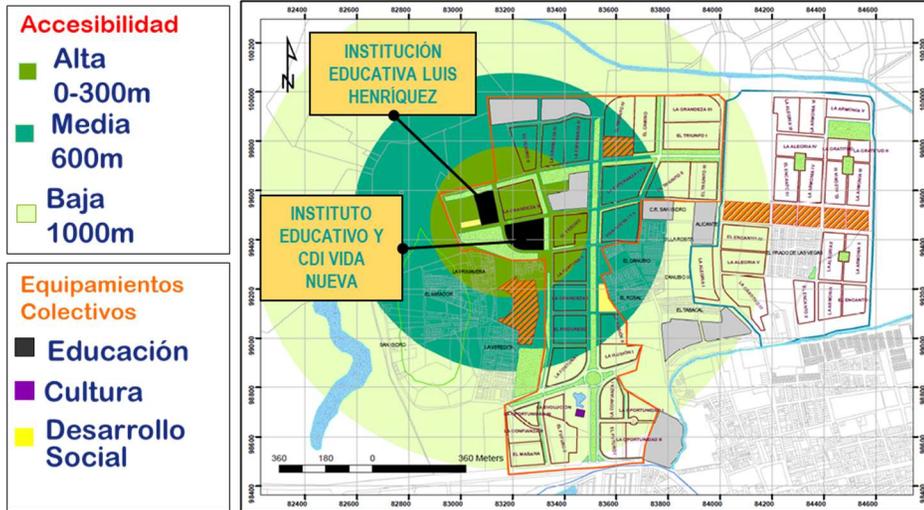
**Instituto Educativo Luis  
Henríquez**  
**Instituto Educativo y CDI  
Vida Nueva**

## Urbanización Hogares Soacha



**Casa Cultural  
"Casa Para todos"**

### Indicador de Accesibilidad Geográfica



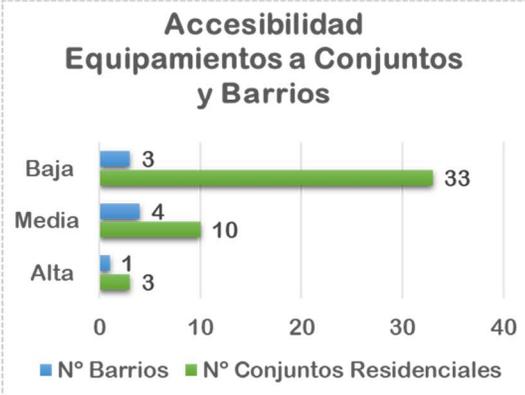
Mapa accesibilidad geográfica medida en áreas de influencia desde acceso en común de los dos colegios a los conjuntos residenciales y barrios aledaños. Elaboración propia.

Mapa accesibilidad geográfica medida en áreas de influencia desde acceso Casa Cultural a los conjuntos residenciales y barrios aledaños. Elaboración propia.

### Población vs Cobertura



Tomando en cuenta un total de 2.073 niños y jóvenes en el área de influencia ALTA versus cobertura de 2.200 niños y jóvenes.



### Población vs Cobertura



En el área de influencia ALTA, se localizan 4.336 unidades de vivienda que equivalen a una población aproximada de 13.000 personas.

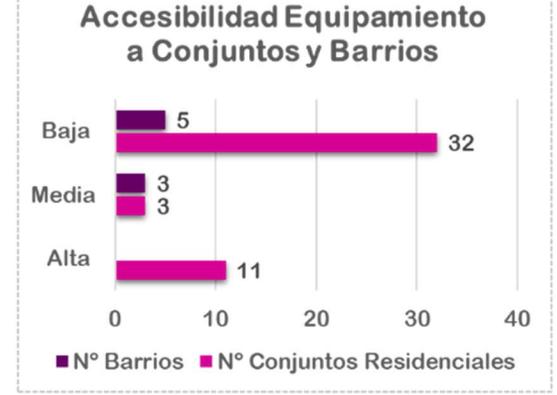
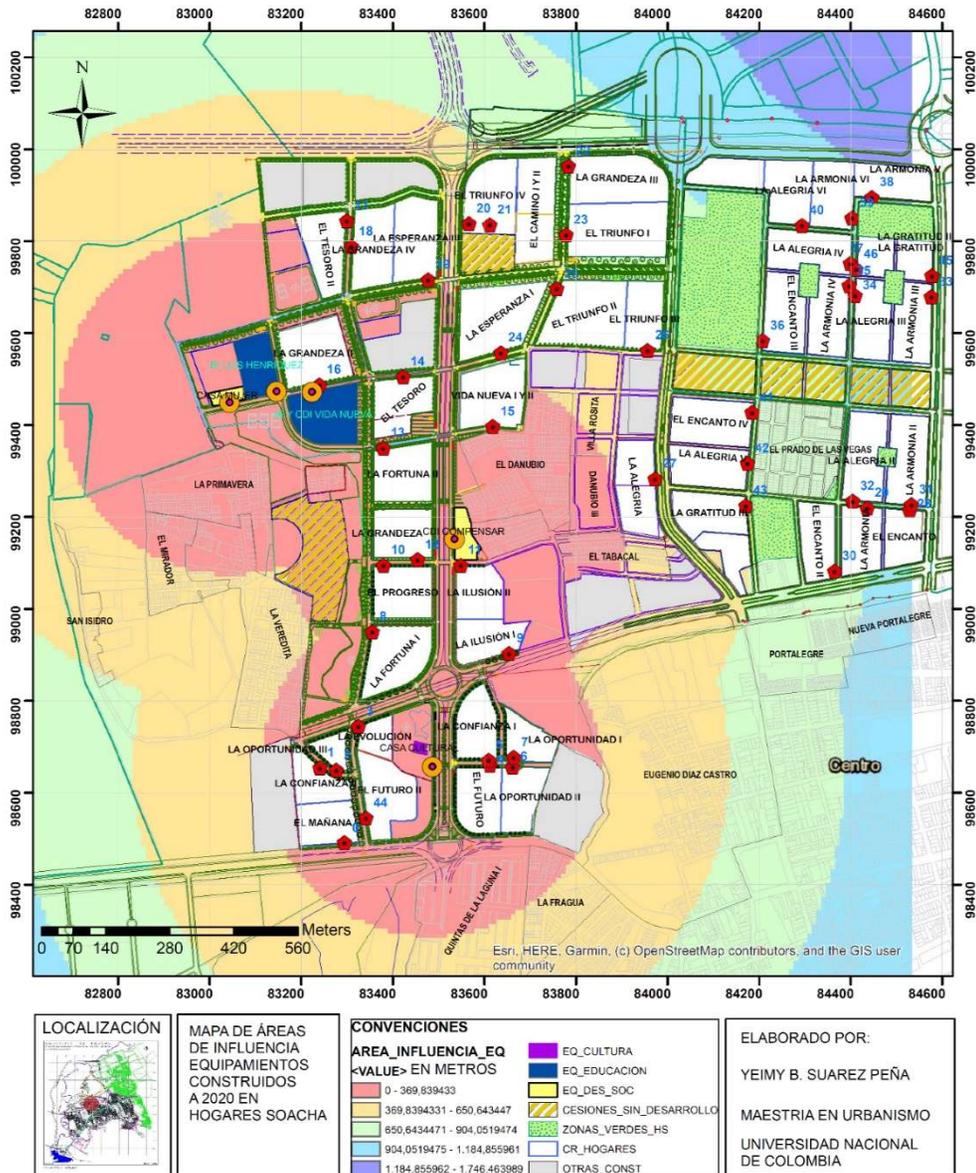


Ilustración 74. Resume indicador accesibilidad EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Y EQ. CULTURAL. Elaboración propia. 2021.

## ÁREAS DE INFLUENCIA EQUIPAMIENTOS HOGARES SOACHA



Mapa 3. Mapa áreas de influencia equipamientos Hogares Soacha.

Elaboración propia. 2021, con base en capas cartográficas IGAC-DANE, digitalizadas y geo-procesadas en software de información geográfica.

## CONCLUSIONES INDICADOR ACCESIBILIDAD

Las respectivas mediciones realizadas demuestran como más del 50% de los conjuntos residenciales de la urbanización se hallan en el rango de ACCESIBILIDAD BAJA Y NULA (más de 600m desde el equipamiento) aun cuando este indicador mide distancias planas, es decir sin tener en cuenta aspectos de relieve. Esto confirma que no existe adecuada relación distributiva entre los equipamientos y servicios urbanos con la vivienda, teniendo los habitantes de la urbanización que emplear altas distancias para acceder a los equipamientos construidos, lo que permite afirmar que la urbanización presenta baja equidad espacial, manifestada en un acceso desigual a los bienes dotacionales, con baja interacción entre los residentes y estas infraestructuras.

Aunado a lo anterior, las coberturas estimadas también confirman las mediciones efectuadas, observando como las poblaciones objeto con las que fueron diseñadas las instituciones no pueden surtir la demanda de **toda** la urbanización. Esto se evidencia especialmente en los colegios, si se tiene en cuenta una población de niños y jóvenes calculada según la muestra de la encuesta realizada en 1.789 niños de 6 a 10 años y de 3.132 jóvenes de 11 a 17 años, para un total de 4.921 menores de 18 años, que en comparación con la cobertura de las instituciones educativas establecida en 2.200 cupos, equivale a un 44% de cobertura de la población objetivo tan sólo de la urbanización, es decir sin tener en cuenta cupos para jóvenes y niños de sectores aledaños; todo lo anteriormente expuesto corrobora la afectación negativa que se genera en el Bienestar Social asociado a la falta de planeación adecuada en la gestión de cesiones, así como a la gestión de diseños, estudios y construcción de los equipamientos, que no va de la mano con la llegada de los nuevos habitantes.

## b. Proximidad

El indicador de proximidad geográfica establecido para este estudio, se construyó tomando como referencia el modelo *costo por distancia* (Ortega Montequín, 2019), el cual tiene en cuenta dos variables: a. Costo: Tiempo de desplazamiento peatonal por la red vial, calculado a partir de la velocidad promedio de desplazamiento a pie de una persona adulta (18 a 60 años) estimada en 5km/h (Stępnia et al., 2019) para determinar la impedancia real; b. localización población objeto de estudio, correspondiendo para el caso, a los equipamientos y conjuntos residenciales VIS/VIP del megaproyecto. Este indicador, se aplicó en los rangos de accesibilidad baja (600,1m -1000m) y *accesibilidad nula* (multifamiliares cuyos accesos presentaron distancias mayores a 1.000m al punto del equipamiento). El análisis espacial aplicado, se efectuó por medio de la herramienta de análisis de redes en un software SIG, cuyos resultados se dispusieron en mapas, en donde se señalan las rutas que presentan mayor tiempo (coste de viaje) y las relaciones de distancia-accesibilidad, desde las áreas donde están los conjuntos residenciales VIS y VIP construidos a los equipamientos. Las mediciones en tiempo que se alcanzaron aquí, se evaluaron con base en el fundamento de la “*ciudad del cuarto de hora*”, propuesta dada a conocer por Anne Hidalgo alcaldesa de París (Mayorga, 2021), cuya base conceptual se soporta en la “*geografía del tiempo*”(Cerde, 2010), teoría urbana en la que la centralidad y su posición en el espacio geográfico, “*es capaz de minimizar el esfuerzo para llegar a él desde el resto del territorio*” y las funciones que se requieren de éste (Ibid. 2010). Así, el tiempo estándar de desplazamiento considerado para que las comunidades por medio de múltiples centros, puedan satisfacer funciones básicas como “*habitar, trabajar, hacer las compras, cuidarse física y mentalmente, educarse y disfrutar*” (Mayorga, 2021, p. 170), considera un tiempo de 15 minutos, suficiente para que las personas puedan cubrir sus necesidades sociales con un gasto mínimo de energía. Los puntos identificados en los resultados de este indicador, que presentaron un tiempo igual mayor a 20 minutos de recorrido a pie, se consideraron para este estudio con proximidad NULA, aspecto que en la hipótesis de este trabajo se correlaciona con el uso de los espacios dotacionales y la calidad de vida de las personas. Por otra parte, los tiempos entre 1-10 minutos se clasificaron con proximidad ALTA, 10 -15 minutos proximidad MEDIA, 15-19 minutos proximidad BAJA.

## RESULTADOS OBTENIDOS

La relación entre tiempo y distancia de recorrido, se realizó por medio de las vías de acceso existentes para el acceso a los equipamientos en Hogares Soacha analizando los recorridos que puede realizar un adulto promedio sobre el espacio público para llegar de un punto origen a otro.

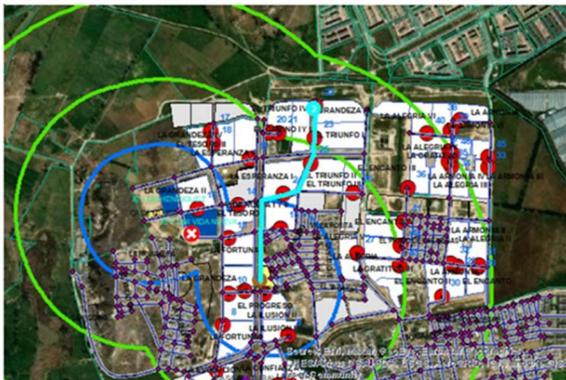
### EQUIPAMIENTOS DE DESARROLLO SOCIAL

**Centro de Desarrollo Infantil CDI Compensar:** Para este equipamiento se eligieron como puntos extremos de análisis, los accesos al conjunto residencial GRANDEZA III (ubicado en el norte de la urbanización), el conjunto EL MAÑANA (ubicado al sur del megaproyecto), y LA ARMONIA VI (localizado en el nororiente de la urbanización en el plan parcial LAS VEGAS). Esto permitió, observar la relación entre el área de influencia en el rango de 600m-1000m y la distancia de la ruta óptima entre el CDI COMPENSAR y el CR LA GRANDEZA III, tramo que indica un tiempo promedio de 11 minutos teniendo por tanto una proximidad MEDIA. Pasando al punto 2, se logra observar una diferencia sustancial entre el rango del área de influencia de 600m-1000m y la distancia de recorrido, debido a que el análisis por red establece en la ruta óptima, una distancia que supera los 1.000m, con un recorrido de 12 minutos estimado, presentando también proximidad MEDIA (ver mapa 3).

1

#### CDI COMPENSAR A GRANDEZA III

Route: Graphic Pick 8 - Graphic Pick 9 934,0 m 11 min



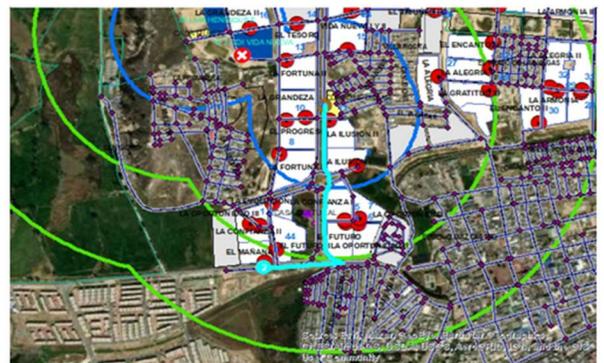
- 1: Start at Graphic Pick 8
- 2: Go north on AV. SAN MARON CL 6 S-N toward CARRERA 19A 367,9 m 4 min
- 3: Turn right on CARRERA 19A 171,5 m 2 min
- 4: Turn left on CALLE 10 394,5 m 5 min
- 5: Finish at Graphic Pick 9, on the left

Total time: 11 min  
Total distance: 934,0 m

2

#### CDI COMPENSAR A EL MAÑANA

Route: Graphic Pick 8 - Graphic Pick 11 1020,5 m 12 min



- 1: Start at Graphic Pick 8
- 2: Go south on AV. SAN MARON CL 6 S-N toward CRA 10 263,0 m 3 min
- 3: Bear left on ROTONDA 75,8 m < 1 min
- 4: Bear right on AV. SAN MARON CL 6 S-N 374,8 m 4 min
- 5: Make sharp right on TRANSVERSAL 7 306,9 m 4 min
- 6: Finish at Graphic Pick 11, on the right

Total time: 12 min  
Total distance: 1020,5 m

Mapa 4. Puntos análisis 1 y 2 indicador proximidad CDI COMPENSAR.

El punto de mayor atención con este equipamiento, responde al número 3, que presenta la ruta entre el CDI COMPENSAR y el CR LA ARMONIA VI (ver mapa 4). El acceso a este conjunto se ubica por fuera del área de influencia de los mil metros, y su proximidad geográfica al efectuar la ruta más eficiente, indica que el recorrido toma 2.893,1 metros, en un tiempo de 35 minutos, considerando este punto con proximidad NULA al equipamiento, debido a que está a una distancia cercana a los 3km y el tiempo empleado es mayor a 20 minutos.

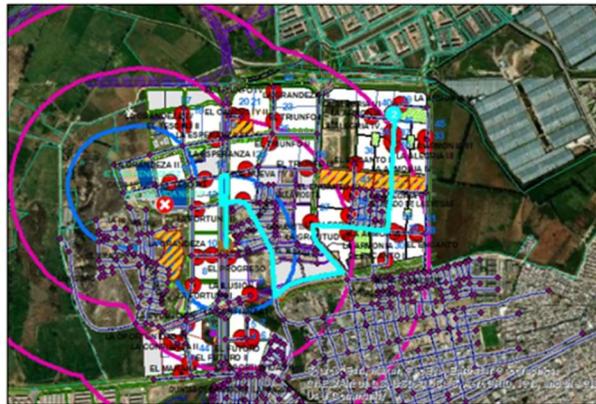
**3**

### CDI COMPENSAR A LA ARMONIA VI

Route: Graphic Pick 3 - Graphic Pick 4

2893,1 m

35 min



- 1: Start at Graphic Pick 3
- 2: Go north on AV. SAN MARON CL 6 S-N toward CARRERA 19A 369,1 m 4 min
- 3: Turn left on CARRERA 19A and immediately turn left on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 173,7 m 2 min
- 4: Turn left on CARRERA 18 128,4 m 2 min
- 5: Turn right on CALLE 10 529,5 m 6 min
- 6: Make sharp left on AV.CHUCUA TEJARES 383,7 m 5 min
- 7: Make sharp left on CALLE 13 306,0 m 4 min
- 8: Turn right on CARRERA 18G 391,4 m 5 min
- 9: Turn left on CALLE 15 611,2 m 7 min
- 10: Finish at Graphic Pick 4, on the left

Total time: 35 min  
Total distance: 2893,1 m

Mapa 5. Punto análisis 3 indicador proximidad CDI COMPENSAR.

Elaboración propia. 2021. Geoprocesamiento en software de información geográfica.

**Casa Social de la Mujer:** Este equipamiento es la estructura que presenta accesibilidad más baja de todos los dotacionales identificados en la urbanización, según datos obtenidos en el subcapítulo anterior. Al introducir las variables de distancia por medio de vías y tiempo correspondientes a la proximidad para este dotacional, se evidencia que las

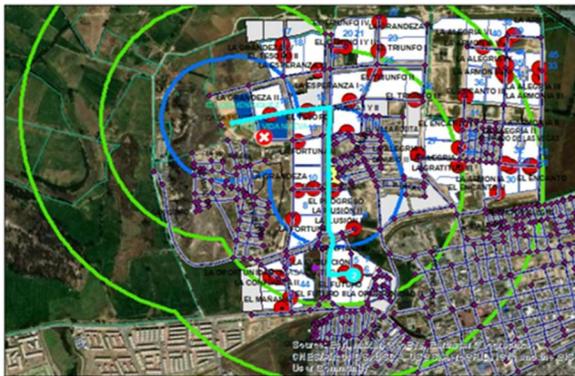
distancias son en efecto largas con relación a los puntos seleccionados, presentando mayor lejanía, con tiempos de recorrido relevantes.

En el punto uno, se toma como referencia el acceso al conjunto La Oportunidad II, localizado en un rango de influencia por fuera de los 1000m. Al efectuar el análisis de redes, la distancia por medio de vías corresponde a 1.471,1m que contempla un tiempo de 18 minutos, indicando una proximidad BAJA. En el segundo punto se localiza un conjunto residencial más retirado, correspondiente al conjunto ENCANTO IV. El indicador en este punto, estipula que este tiene una distancia en su ruta óptima de 2.308,3m entre punto y punto, con un tiempo de recorrido de 28 minutos, lo cual indica proximidad NULA (ver mapa 5).

1

### CASA MUJER A OPORTUNIDAD II

Route: Graphic Pick 12 - Graphic Pick 13 1471,1 m 18 min



- |    |  |         |         |
|----|--|---------|---------|
| 1: | Start at Graphic Pick 12                 |         |         |
| 2: | Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 | 494,3 m | 6 min   |
| 3: | Turn right on AV. SAN MARON CL 6 S-N     | 631,0 m | 8 min   |
| 4: | Bear left on ROTONDA                     | 75,8 m  | < 1 min |
| 5: | Bear right on AV. SAN MARON CL 6 S-N     | 159,1 m | 2 min   |
| 6: | Turn left on CRA 10                      | 110,9 m | 1 min   |
| 7: | Finish at Graphic Pick 13, on the right  |         |         |

Total time: 18 min  
Total distance: 1471,1 m

2

### CASA MUJER A ENCANTO IV

Route: Graphic Pick 12 - Graphic Pick 14 2308,3 m 28 min



- |     |  |         |       |
|-----|--|---------|-------|
| 1:  | Start at Graphic Pick 12                 |         |       |
| 2:  | Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 | 464,2 m | 6 min |
| 3:  | Turn right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S    | 143,6 m | 2 min |
| 4:  | Turn left on CARRERA 18                  | 128,4 m | 2 min |
| 5:  | Turn right on CALLE 10                   | 529,5 m | 6 min |
| 6:  | Make sharp left on AV. CHUCUA TEJARES    | 383,7 m | 5 min |
| 7:  | Make sharp left on CALLE 13              | 306,0 m | 4 min |
| 8:  | Turn right on CARRERA 18G                | 195,6 m | 2 min |
| 9:  | Turn left on CALLE 13A                   | 157,1 m | 2 min |
| 10: | Finish at Graphic Pick 14, on the left   |         |       |

Total time: 28 min  
Total distance: 2308,3 m

Mapa 6. Puntos análisis 1 y 2 indicador proximidad CASA DE LA MUJER.

Elaboración propia. 2021. Geoprocésamiento en software de información geográfica.

El punto tres al igual que el anterior, tiene una proximidad nula. El conjunto residencial escogido para análisis se ubica por fuera del rango de los 1.000m y corresponde al CR LA ARMONIA V. La distancia calculada en el análisis de red, sobrepasa los 3km, con un recorrido que se completa en 36 minutos NULA (ver mapa 6).

3

### CASA MUJER A LA ARMONIA V

Route: Graphic Pick 5 - Graphic Pick 6

3035,6 m

36 min



1:	Start at Graphic Pick 5		
2:	Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18	463,9 m	6 min
3:	Turn right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S	143,6 m	2 min
4:	Turn left on CARRERA 18	128,4 m	2 min
5:	Turn right on CALLE 10	529,5 m	6 min
6:	Make sharp left on AV.CHUCUA TEJARES	383,7 m	5 min
7:	Make sharp left on CALLE 13	306,0 m	4 min
8:	Turn right on CARRERA 18G	391,4 m	5 min
9:	Turn left on CALLE 15	656,8 m	8 min
10:	Turn right on CARRERA 19D	32,3 m	< 1 min
11:	Finish at Graphic Pick 6, on the left		
Total time: 36 min			
Total distance: 3035,6 m			

Mapa 7. Punto análisis 3 indicador proximidad CASA DE LA MUJER.

Elaboración propia. 2021. Geoprocesamiento en software de información geográfica.

**EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS:** Al igual que en el indicador de accesibilidad, para estos equipamientos se utilizó un punto intermedio entre los dos colegios existentes, ya que sus entradas están ubicadas muy cerca una de la otra; se eligió a su vez, dos puntos de multifamiliares ubicados entre el rango de 600m y 1.000m de distancia, para verificar tiempos de recorrido al punto localizado del acceso al equipamiento.

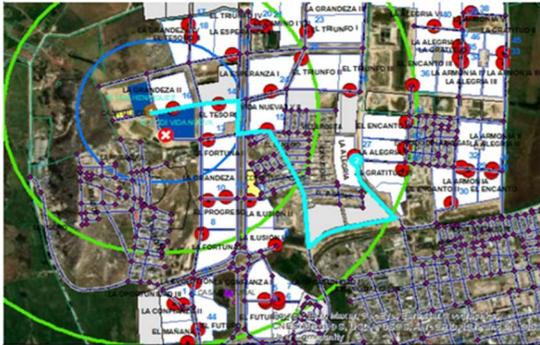
En los puntos uno y dos, el recorrido estima una distancia diferencial con relación al buffer de accesibilidad que los ubica en el área de influencia entre 600m-1000m. El punto uno (colegios a CR. LA ALEGRÍA), presenta una distancia de 1.848,4m y un recorrido en tiempo de 22 minutos (proximidad NULA); el punto dos (colegios a CR. EL FUTURO), presenta una distancia de 1.345,5m y un tiempo de 16 minutos (proximidad BAJA). El punto

tres (colegios a CR. LA ARMONÍA III), el tiempo de recorrido estimado correspondió a 35 minutos con una distancia de 2.897m, presentando proximidad NULA (ver mapa 7).

1

**EQ. EDUCACIÓN A CR LA ALEGRÍA**

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 5 1848,4 m 22 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
  - 2: Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 358,3 m 4 min
  - 3: Turn right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 143,6 m 2 min
  - 4: Turn left on CARRERA 18 128,4 m 2 min
  - 5: Turn right on CALLE 10 529,5 m 6 min
  - 6: Make sharp left on AV.CHUCUA TEJARES 383,7 m 5 min
  - 7: Make sharp left on CALLE 13 304,9 m 4 min
  - 8: Finish at Graphic Pick 5, on the left
- Total time: 22 min  
Total distance: 1848,4 m

2

**EQ. EDUCACIÓN A CR EL FUTURO**

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 2 1345,5 m 16 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
  - 2: Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 396,1 m 5 min
  - 3: Turn right on AV. SAN MARON CL 6 S-N 631,0 m 8 min
  - 4: Bear left on ROTONDA 75,8 m < 1 min
  - 5: Bear right on AV. SAN MARON CL 6 S-N 159,1 m 2 min
  - 6: Turn left on CRA 10 83,5 m 1 min
  - 7: Finish at Graphic Pick 2, on the right
- Total time: 16 min  
Total distance: 1345,5 m

3

**EQ. EDUCACIÓN A CR LA ARMONÍA III**

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 7 2897,0 m 35 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
  - 2: Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 358,3 m 4 min
  - 3: Turn right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 143,6 m 2 min
  - 4: Turn left on CARRERA 18 128,4 m 2 min
  - 5: Turn right on CALLE 10 529,5 m 6 min
  - 6: Make sharp left on AV.CHUCUA TEJARES 383,7 m 5 min
  - 7: Make sharp left on CALLE 13 306,0 m 4 min
  - 8: Turn right on CARRERA 18G 590,8 m 7 min
  - 9: Turn left on CALLE 16D 456,6 m 5 min
  - 10: Finish at Graphic Pick 7, on the left
- Total time: 35 min  
Total distance: 2897,0 m

Mapa 8. Puntos análisis 1, 2, 3. Indicador proximidad EQ. EDUCACIÓN.

Elaboración propia. 2021. Geoprocesamiento en software de información geográfica.

**EQUIPAMIENTO CULTURAL:** Se tomaron en cuenta los accesos correspondientes entre la Casa cultural y El Triunfo IV (punto 1), Casa cultural y El Tesoro II (punto 2), y Casa cultural y La Armonía V (punto 3). El punto uno, presenta una distancia de 1.207,1 m y un recorrido en tiempo de 14 minutos (proximidad MEDIA); el punto dos, presenta una distancia de 1.371,5m y un tiempo de 16 minutos (proximidad BAJA). El punto tres, calculó un tiempo de recorrido estimado de 38 minutos con una distancia de 3.153,5m, presentando proximidad NULA (ver mapa 8).

1

**EQ. CULTURA A CR TRIUNFO IV**

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 7 1207,1 m 14 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
  - 2: Go north on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S toward CARRERA 18 131,5 m 2 min
  - 3: Bear left on ROTONDA 81,0 m < 1 min
  - 4: Bear right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 852,0 m 10 min
  - 5: Turn right on CARRERA 19B and immediately turn left on AV. SAN MARON CL 6 S-N 142,5 m 2 min
  - 6: Finish at Graphic Pick 7, on the right
- Total time: 14 min  
Total distance: 1207,1 m

2

**EQ. CULTURA A CR TESORO II**

Route: Graphic Pick 16 - Graphic Pick 20 1371,5 m 16 min



- 1: Start at Graphic Pick 16
  - 2: Go north on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S toward CARRERA 18 134,3 m 2 min
  - 3: Bear left on ROTONDA 81,0 m < 1 min
  - 4: Bear right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 655,2 m 8 min
  - 5: Turn left on CARRERA 19A 154,0 m 2 min
  - 6: Turn right on CALLE 4C 346,9 m 4 min
  - 7: Finish at Graphic Pick 20, on the left
- Total time: 16 min  
Total distance: 1371,5 m

3

**EQ. CULTURA A CR ARMONÍA V**

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 2 3153,5 m 38 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
  - 2: Go north on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S toward CARRERA 18 131,5 m 2 min
  - 3: Bear left on ROTONDA 81,0 m < 1 min
  - 4: Bear right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 511,6 m 6 min
  - 5: Turn right on CARRERA 18 128,4 m 2 min
  - 6: Turn right on CALLE 10 529,5 m 6 min
  - 7: Make sharp left on AV. CHUCUA TEJARES 383,7 m 5 min
  - 8: Make sharp left on CALLE 13 306,0 m 4 min
  - 9: Turn right on CARRERA 18G 391,4 m 5 min
  - 10: Turn left on CALLE 15 656,8 m 8 min
  - 11: Turn right on CARRERA 19D 33,5 m < 1 min
  - 12: Finish at Graphic Pick 2, on the left
- Total time: 38 min  
Total distance: 3153,5 m

Mapa 9. Puntos análisis 1, 2, 3.  
Indicador proximidad EQ. CULTURA.

Elaboración propia. 2021. Geoprocesamiento en software de información geográfica.

## CONCLUSIONES INDICADOR PROXIMIDAD

Los datos registrados del procesamiento en este indicador, señalan la zona nororiental de la urbanización (plan parcial Las Vegas), cómo la que presenta mayores incidencias de proximidad NULA, con distancias que oscilan entre los 2.500m y 3.200m y tiempos de recorrido mayores a los 30 minutos, de los conjuntos residenciales de esta zona a los equipamientos construidos. Esto permite indicar que en más del 50% de los conjuntos del PP Las Huertas y en un 100% del PP Las Vegas del megaproyecto, existe baja potencialidad y equidad espacial para llegar en un cuarto de hora a los servicios que prestan los soportes urbanos. Cabe anotar que las estimaciones realizadas para este indicador, donde se utilizó una velocidad promedio de 5km/h de un adulto, pueden generar una diferencia relevante si se trata de niños o adultos mayores, dado que estos grupos etarios presentan velocidades de desplazamiento menores (Rojas et al., 2020). No obstante, con base en las estimaciones halladas, se puede apreciar que Hogares Soacha es un desarrollo inmobiliario cuyo diseño urbanístico, denota acceso desigual a los bienes colectivos y servicios urbanos, sobre todo a los conjuntos de vivienda ubicados en los límites del megaproyecto. Es importante precisar que, en los radios de influencia entre 1m-600m (50% plan parcial Las Huertas), los recorridos toman menos de 15 minutos de llegada a los equipamientos.

### c. Accesibilidad / Proximidad Barrios Aledaños

En este caso se seleccionó como muestra indicativa los equipamientos **educativos** y su relación de incidencia con respecto a los barrios LA VEREDITA, EL MIRADOR, PRIMAVERA y PRADO LAS VEGAS, determinando sobre estos, un punto para evaluar la relación de accesibilidad y proximidad, obteniendo radios de influencia y tiempos de recorrido; la categoría de equipamientos elegida en este caso, se debe a que son infraestructuras de escala ZONAL. En el indicador de accesibilidad, la medición obtenida establece que estos sectores se ubican en el rango de 600m-1.000m de distancia desde el acceso establecido para estos equipamientos. En cuanto a proximidad se trata, la distribución espacial se observó más irregular y desequilibrada en comparación con los resultados alcanzados en los conjuntos residenciales de los subcapítulos anteriores.

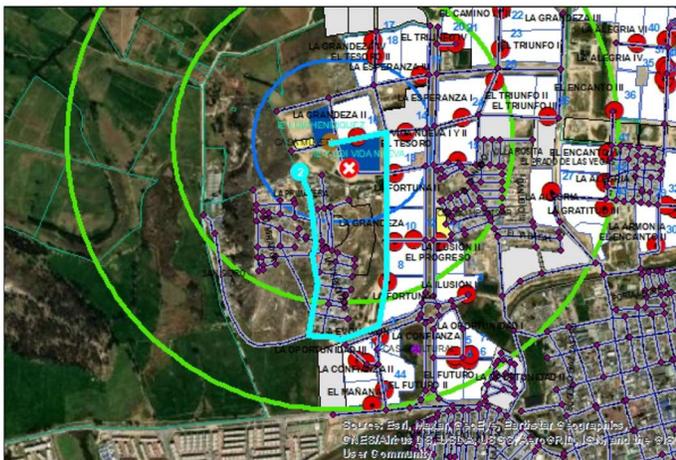
## RESULTADOS OBTENIDOS

Sobre la zona de influencia del plan parcial LAS HUERTAS, los puntos que se establecieron se ubicaron en la parte central de los barrios LA VEREDITA, EL MIRADOR y PRIMAVERA. En el indicador de accesibilidad, estos barrios presentan una cercanía al equipamiento en el rango entre los 0 y 300m, pero al estudiar el recorrido por medio de vías, el barrio tiene proximidad NULA al equipamiento como tal, dado que se ubica en la parte alta del cerro donde la ruta de entrada y salida implica bordear la montaña, dato que se puede observar en el mapa 9, en el que se encuentra que desplazarse desde un punto en el interior del barrio al equipamiento educativo, representa una distancia cercana a los dos kilómetros, tomando 22 minutos de recorrido a pie, traslados que, al no considerar las condiciones de topografía, accesos viales irregulares, sin pavimento y con baja oferta de servicios públicos, pueden generar inclusive que se involucre más tiempo.

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 7

1829,3 m

22 min



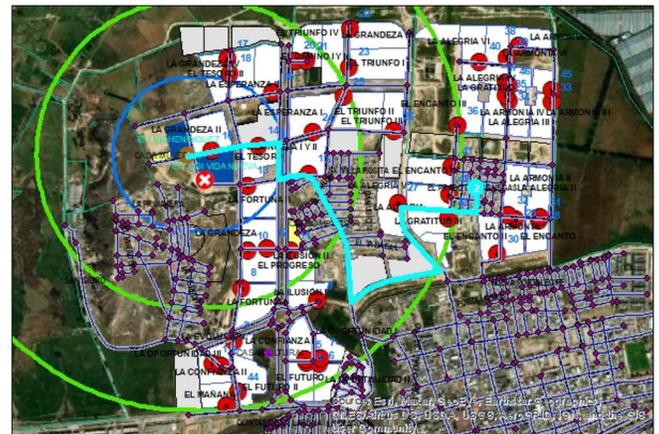
- 1: Start at Graphic Pick 1
- 2: Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 212,0 m 3 min
- 3: Turn right on CALLE 4C 723,9 m 9 min
- 4: Turn right on AV.CHUCUA OR-OCC 153,0 m 2 min
- 5: Bear right on CARRERA 12 121,7 m 1 min
- 6: Turn right on CALLE 3 191,6 m 2 min
- 7: Bear left on CALLE 2B 427,1 m 5 min
- 8: Finish at Graphic Pick 7, on the left

Total time: 22 min  
Total distance: 1829,3 m

Route: Graphic Pick 1 - Graphic Pick 10

2251,0 m

27 min



- 1: Start at Graphic Pick 1
- 2: Go east on CARRERA 19A toward CARRERA 18 366,0 m 4 min
- 3: Turn right on AV. SAN MARÓN (CL6) N-S 143,6 m 2 min
- 4: Turn left on CARRERA 18 128,4 m 2 min
- 5: Turn right on CALLE 10 529,5 m 6 min
- 6: Make sharp left on AV.CHUCUA TEJARES 383,7 m 5 min
- 7: Make sharp left on CALLE 13 306,0 m 4 min
- 8: Turn right on CARRERA 18G 295,2 m 4 min
- 9: Turn left on CALLE 14A 98,6 m 1 min
- 10: Finish at Graphic Pick 10, on the left

Total time: 27 min  
Total distance: 2251,0 m

Mapa 10. Puntos análisis proximidad Barrio El Mirador (imagen izquierda) y Barrio Prado Las Vegas (imagen derecha) a Eq. Educativos.

Elaboración propia. 2021. Geoprocresamiento en software de información geográfica.

Comparando los datos obtenidos de los puntos ubicados en la parte alta del cerro LA VEREDITA, EL MIRADOR y PRIMAVERA, en referencia al barrio PRADO LAS VEGAS manteniendo el punto de acceso al equipamiento educativo, nuevamente el registro presenta proximidad NULA, generando una distancia mayor a los dos kilómetros tomando 27 minutos de recorrido a pie (ver mapa 9).

## **CONCLUSIONES APLICACIÓN INDICADORES SOBRE BARRIOS**

Aunque la proximidad y la accesibilidad no necesariamente implican el uso de los equipamientos ya que la necesidad de consumo de los servicios prestados en los soportes urbanos es, en buena parte una decisión de cada hogar que depende también de la oferta que presenta el entorno y de otros factores relacionados con el estatus social y la condición pública o privada de los establecimientos, no se puede perder de vista que las interacciones materiales con los espacios dotacionales son fundamentales para la satisfacción de las necesidades sociales, sobre todo en sectores vulnerables como los barrios informales, donde el costo económico produce diferencias adicionales en el acceso, por una parte por el hecho de que se pueda ir caminando a los espacios, y por otra por las condiciones del recorrido (estado vía, tipo de vía, seguridad), aspectos que se relacionan con el tiempo que se emplea en llegar a los equipamientos, y los cuales no se midieron en este indicador.

Las modulaciones aquí realizadas, permiten establecer como la falta de adecuado diseño urbanístico y de ubicación estratégica de las cesiones para equipamientos en un proyecto, puede afectar la calidad de vida de las comunidades y no únicamente de los habitantes directos del proyecto. “Producir” urbanísticamente de forma coherente un territorio, debería tener en cuenta la adecuada mezcla de usos, con una visión de ciudad policéntrica que este acorde a la intensidad social de sus habitantes; sin duda, la ubicación concentrada de las cesiones para equipamientos en esta urbanización, es una demostración de la distribución inequitativa de los servicios urbanos y los habitantes, evidenciando relaciones asimétricas de cargas y beneficios en materia de dotaciones urbanas.

### **d. Zonas verdes por habitante y áreas recreativas**

En este subcapítulo se realizaron dos procesamientos de información. Para las zonas verdes, se estimó un indicador de metros cuadrados por habitante, obteniendo el área de

las zonas verdes (pasivas y activas) mediante la digitalización de los polígonos detallados en el plano urbanístico y construidos en el megaproyecto hasta 2020 (ver mapa 10), realizando su comparación con la población estimada de habitantes del megaproyecto. En este cómputo, no se tuvieron en cuenta las zonas que presentan cerramiento por parte de algunos conjuntos residenciales (ver ejemplo ilustración 76), las que no están adecuadas ni adaptadas para su uso y disfrute (en proceso de construcción), que en su mayoría corresponden a las que se localizan en el plan parcial Las Vegas, y la zona correspondiente al Cerro de la Veredita (ver ilustración 78), debido a que su configuración arquitectónica produce una barrera visual al peatón, lo que dificulta la identificación de la zona como parque o parte del paisajismo del megaproyecto, además de la sensación de inseguridad que produce su uso<sup>65</sup>.



VISTA MISMA ZONA 2019. GOOGLE STREET VIEW.



CERRAMIENTO ZONAS VERDES CONJUNTO LA CONFIANZA I. ABRIL 2021.

Ilustración 75. Cerramiento zonas verdes comparativo 2019-2021.

Imagen izquierda tomada de Street View 2019; Imagen derecha tomada en sitio.

En segundo lugar, se aplicaron indicadores de proximidad y accesibilidad sobre los espacios de recreación (parques infantiles y cancha de fútbol), georreferenciando su ubicación y aplicando sobre estos puntos la herramienta Buffer en el SIG. Como se encontraron diferencias en el plano urbanístico respecto a lo que se construyó, y algunos de estos espacios estaban aún en obra para 2020, las áreas de influencia se marcaron con base en el mobiliario identificado, estableciendo rangos de 0-100m con accesibilidad alta, 100,1m-300m accesibilidad media, mayores a 300,1m accesibilidad baja, y por fuera de

---

<sup>65</sup> En cuanto a la percepción de inseguridad, se indican los resultados obtenidos en la encuesta realizada en el megaproyecto.

rango de los 600m, accesibilidad nula, categorías consideradas tomando en cuenta manuales de uso de parques infantiles tipo y capacidad de uso<sup>66</sup>(IDRD-STC, 2021).

## RESULTADOS OBTENIDOS

De acuerdo a la definición del Acuerdo 046 POT Soacha, las zonas verdes presentan dos categorías:

### SECCIÓN 4: ZONAS VERDES (Z.V.)

#### Artículo 264 DEFINICIÓN.

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

- **Áreas de recreación pasiva:** tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.
- **Áreas de recreación activa:** su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, debiendo contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.

En el PP Las Huertas, las zonas verdes en un 90% son del tipo pasivo, es decir son áreas que tienen fines principalmente estéticos y ambientales, donde las actividades humanas que se desarrollan son para el descanso y la contemplación (Acuerdo 046, 2000, p. Art.164); se encuentran distribuidas principalmente en los contornos de los multifamiliares y en la parte central (separador) de vías arteriales como la Av. San Marón y la Av. Chucua (ver ilustración 78). El área total de metros cuadrados a 2020 de zonas verdes, de acuerdo con cuadro de áreas y medición de polígonos digitalizados se estima en 188.957m<sup>2</sup> en ambos planes parciales.



ZONAS VERDES PASOS PEATONALES  
ENTRE LA ARMONÍA Y EL ENCANTO



POLÍGONO ZONA VERDE PRADO LAS  
VEGAS

Ilustración 76. Zonas verdes aún sin ser acondicionadas para uso y disfrute de la comunidad plan parcial Las Vegas.

Fotos tomadas en sitio 2021 por la autora.

<sup>66</sup> En el caso de los juegos infantiles su capacidad es de 1 a 10 usuarios para niños entre 5 y 10 años, y en cuanto a los gimnasios es de un usuario por mobiliario.



La población estimada del megaproyecto se calcula tomando en cuenta la caracterización hallada en la encuesta elaborada en este trabajo, en la cual se encontró que los grupos familiares promedio, se integran mayoritariamente por tres personas; con base en la cantidad de viviendas del megaproyecto correspondiente a un total de 22.372 unidades (ver tablas 23 y 35 capítulo 3), se proyecta un total de 67.116 habitantes, obteniendo un cálculo aproximado de 2,81m<sup>2</sup> de zona verde por habitante. Sin embargo, como en estas áreas “verdes” estipuladas en esta urbanización, se incluyen los separadores viales, al retirar estos polígonos del cómputo estimado (quedan efectivos un aproximado de 80.000m<sup>2</sup>), es decir que la cantidad de zonas verdes por habitante, disminuye de manera importante a 1,1 m<sup>2</sup>/hab.<sup>67</sup>

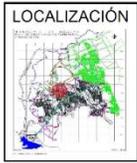
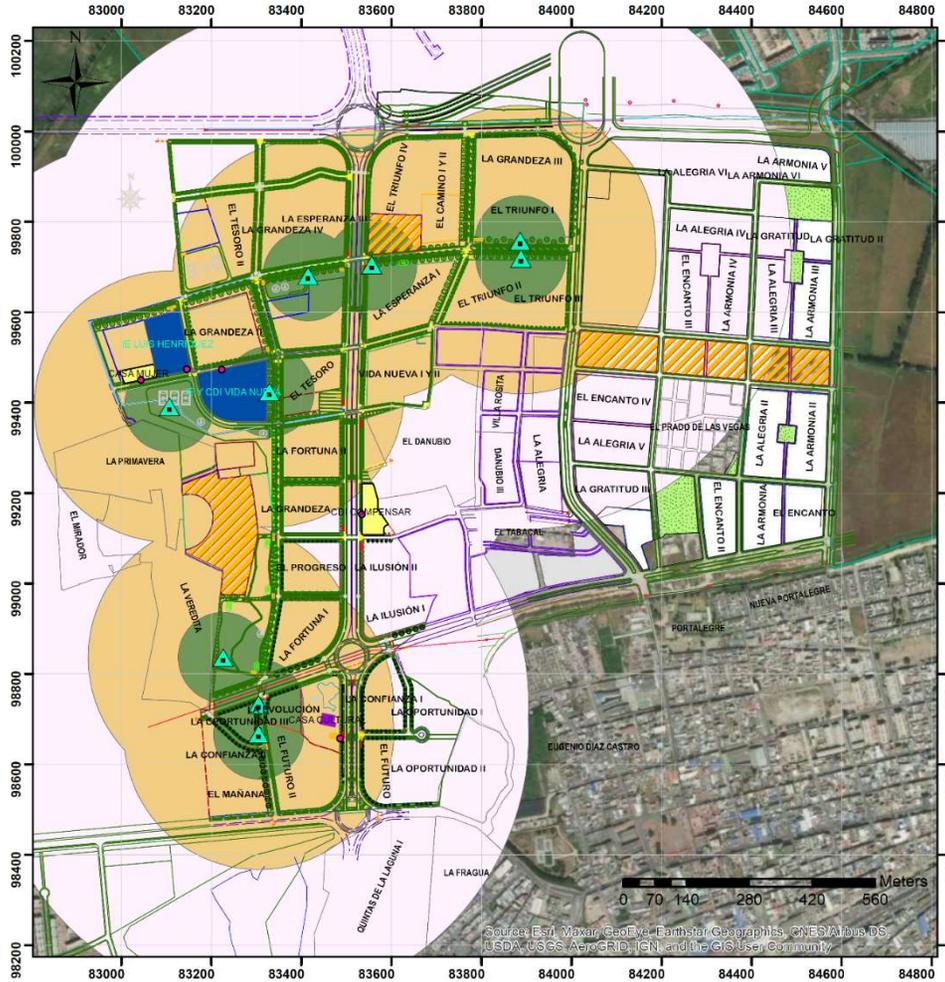


Ilustración 77. Separadores viales Av. San Marón, Av. La Chucua, Cerro La Veredita.

Planimetría Hogares Soacha. Imágenes tomadas en sitio 2020.

<sup>67</sup> Según el POT de Soacha, para el año 2.000, la cantidad de espacio público por habitante correspondía a 1,63m<sup>2</sup>. De acuerdo con el BID (2012), la cantidad de espacio público por habitante en Latinoamérica esta alrededor de los 4m<sup>2</sup> y los 6m<sup>2</sup> por habitante.

## ÁREAS INFLUENCIA MOBILIARIO RECREATIVO HOGARES SOACHA



ÁREAS DE INFLUENCIA MOBILIARIO RECREATIVO A 2020 EN HOGARES SOACHA

CONVENCIONES	
	ZONAS VERDES_HS
	CR_HOGARES
	OTRAS_CONST
	CESIONES_SIN_DESARROLLO
	BARRIOS_AL_HS
	JUEGOS INFANTILES
<b>BUF_PQ</b>	<b>distance EN METROS</b>
	100
	100.1 - 300
	300.1 - 600

ELABORADO POR:  
YEIMY B. SUAREZ PEÑA  
MAESTRIA EN URBANISMO  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



JUEGO INFANTIL FRENTE A LA EVOLUCIÓN.



JUEGO INFANTIL FRENTE A LA EVOLUCIÓN.



MOBILIARIO RECREATIVO FRENTE A COLEGIO VIDA NUEVA



GINNASIO AIRE LIBRE ENTRE LA ESPERANZA I Y PTAR HUERTAS



GINNASIO AIRE LIBRE FRENTE A LA GRANDEZA IV



MOBILIARIO RECREATIVO ENTRE LOS CONJUNTOS TRIUNFO I Y II

Mapa 12. Áreas de influencia mobiliario de juegos infantiles y gimnasios al aire libre.

Elaboración propia. 2021. Geoprocesamiento en software de información geográfica.

Ilustración 78. Suarez, Y (2020). Zonas verdes contorno multifamiliares PP Las Vegas Hogares Soacha (Fotografías). Tomadas in sitio.

Con respecto a los indicadores de proximidad y accesibilidad modulados para los juegos infantiles y la cancha de fútbol, en su mayoría se observa que el mobiliario para la recreación infantil y para la práctica deportiva, está instalado sobre las franjas de “parques lineales” que se hallan en el PP Las Huertas. El mapa de áreas de influencia (ver mapa 11), determina que el mobiliario instalado es suficiente y abarca con todos los conjuntos residenciales del PP Las Huertas en una escala de accesibilidad media. No obstante, físicamente la capacidad del mobiliario no tiene el mismo impacto que tiene su localización ya que en lo referente a juegos infantiles, solo tres de estos están bien equipados con dos escaladores, pasamanos angulado, rodadero en acero inoxidable y columpios, los cuales de acuerdo con capacidad máxima podría cubrir 90 niños. Es importante anotar que, cada conjunto residencial dentro de su equipamiento comunal (Cesiones tipo B) tipo tiene por lo menos un juego infantil, lo cual hace menos gravosa la situación, dado que si se mide solo el mobiliario instalado para uso público el megaproyecto presentaría un déficit importante en la materia. De todas formas, el estado de estos parques no es estándar en la urbanización, por ejemplo, se identificó que algunos juegos al interior de los conjuntos son en madera y fibra de vidrio, presentando vida útil inferior al mobiliario de uso público de tipo metálico, tal es el caso del conjunto VIDA NUEVA I Y II<sup>68</sup>, donde ya no existen los juegos infantiles (ver ilustración 81).



JUEGO INFANTIL CR LA GRANDEZA



JUEGO INFANTIL CR LA ESPERANZA I



JUEGO INFANTIL CR VIDA NUEVA I Y II



JUEGO INFANTIL CR VIDA NUEVA I Y II

Ilustración 79. Suarez, Y (2020). Mobiliario recreativo conjuntos residenciales. (Fotografías). Tomadas en sitio.

<sup>68</sup> El conjunto residencial VIDA NUEVA I Y II hace parte de los multifamiliares que fueron entregados en el programa de 100 mil viviendas gratis, lo que lo caracteriza como vivienda de interés prioritario. Además del estado de sus parques, al interior del conjunto existen problemáticas fuertes de convivencia por las características de los propietarios y su adaptación a la vida en conjunto residencial quienes culturalmente no estaban acostumbrados a la normativa de este tipo de agrupaciones de vivienda.

## CONCLUSIONES ANÁLISIS ÁREAS ESPARCIMIENTO

En el documento de diagnóstico que se elaboró por parte de la Secretaría de planeación y ordenamiento territorial de Soacha en 2018, se habla de la preocupación latente en torno a la cantidad de metros cuadrados de espacio público por habitante que para el año 2000 en el municipio no superaba los 1,7m<sup>2</sup> /hab incluyendo parques y plazoletas, zonas verdes y andenes (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 292).

descripción	M2	habitantes	M2/hab.
Zonas verdes	418.150	478.000	0.87
Parques y plazoletas	250.132	478.000	0.52
andenes	115.802	478.000	0.24
<b>TOTAL</b>			<b>1.63</b>

Tabla 34. Indicadores de cantidad de Espacio Público.POT Soacha 2000. Tomado de Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 292.

La preocupación no para ahí. El indicador en el 2000 en materia de zonas verdes se hallaba en 0.87m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, situación que no difiere mucho de los 1,1 m<sup>2</sup>/hab calculados en la urbanización con todo y el desarrollo presentado 20 años después, indicador que con máximos esfuerzos no alcanzará a llegar a los 3 m<sup>2</sup>/hab, cuando se habiliten los polígonos que están en proceso de adecuación, porque la construcción de los conjuntos residenciales aún no ha culminado y por ende estos no se hallan totalmente ocupados, lo que exige recalcular las áreas y el número de habitantes una vez se termine el desarrollo urbanístico, que si se observa detenidamente en el plan parcial Las Huertas, la adaptación de estas áreas se vino a terminar 6 años después de que se inició la construcción, factor que afecta el bienestar de las personas ya que los proyectos prácticamente se terminan de equipar cuando se termina la construcción de las viviendas y no desde el momento en que empiezan los nuevos moradores a habitar, que es prácticamente cuando les entregan las viviendas, afectando la calidad de vida y desconociendo la oferta de bienes y servicios sobre las cuales se instalaron allí los hogares que están a 2020.

Entre otros aspectos también se identifica un mal proceder que se ha vuelto común y se refiere al cerramiento de algunos de los corredores empedrados y arborizados en los contornos de los multifamiliares con la excusa de la inseguridad que presentan las unidades residenciales expuestas en esa franja, lo cual saca estas zonas de la cantidad

de áreas verdes públicas de la urbanización, disminuyendo aún más la cantidad por habitante. Esto representa una apropiación indebida del espacio público sobre el cual no se ejerce control público (Ver Ilustración 76).

Otro aspecto a considerar y del cual también se hace mención en el documento diagnóstico efectuado al POT en 2018 en Soacha, tiene que ver con la calidad de las zonas de esparcimiento y áreas verdes lineales, en donde se esboza que

*“En general los pocos parques y sitios de encuentro y esparcimiento apenas superan la consideración del área como espacio libre, aunque en algunas localizaciones se cuenta con un mínimo amoblamiento urbano”* (Secretaría Planeación Soacha, 2018, p. 293).

Esta situación se identifica plenamente en esta urbanización en donde las zonas verdes del planteamiento urbanístico y en especial las que quedan en los corredores de las vías arteriales AV.SAN MARON y AV. CHUCUA no se utilizan como un área pasiva porque no presentan mobiliario y porque su cercanía a los vehículos transitando no permite que las personas perciban su utilización como una zona de esparcimiento sino como un separador vial. En cuanto los parques lineales su distribución se muestra adecuada dada la configuración del territorio, sin embargo, su mínimo amoblamiento no las hace llamativas al peatón, quien por las mismas condiciones de seguridad prefiere dar uso a los mobiliarios que se hallen al interior de los conjuntos<sup>69</sup>(Ver Ilustración 79).

### 5.3 REFLEXIONES CAPÍTULO

Los hallazgos evidenciados con este análisis espacial efectuado, demuestran importantes deficiencias en la localización y desarrollo de las cesiones para equipamientos colectivos, lo cual propicia impactos negativos el Bienestar Social. Esto se conjuga con la eficiencia administrativa municipal, cuyos representantes no tienen proyectos de dotaciones urbanas planificados sobre estas cesiones una vez se reciben, aumentando los tiempos de construcción de las infraestructuras y afectando los habitantes de los multifamiliares para acceder a servicios de educación, salud, desarrollo social y esparcimiento<sup>70</sup>.

---

<sup>69</sup> Ampliación de este aspecto en análisis de encuesta efectuada en la urbanización.

<sup>70</sup> En el PP Las Huertas, se puede observar como la ubicación de las cesiones se determinó en una etapa de ejecución en la que el megaproyecto tenía un avance de construcción de los multifamiliares mayor al 70%. El tiempo transcurrido entre

Importante precisar que en lo referente las vías de acceso de la urbanización, el plan vial no está completo en el plan parcial LAS VEGAS, lo cual puede cambiar los cálculos de proximidad de manera importante, porque en el corte temporal establecido en el presente trabajo, se digitalizaron únicamente las vías existentes que utilizan los habitantes actualmente. Por esto resulta fundamental que en las determinantes de los proyectos de amplia construcción de unidades de vivienda se evite seguir dando prioridad a la vivienda como producto inmobiliario por encima de la garantía de los derechos sociales, ya que el espacio público es el elemento de conexión por excelencia, el cual permite la movilidad de las personas, y ello en conjunción con la construcción de los equipamientos, propicia una mayor percepción de bienestar en las personas.

En cuanto al modelamiento efectuado de accesibilidad y proximidad en los equipamientos de la urbanización, al establecer el tiempo de recorrido en las vías y las distancias con desplazamiento a pie de un punto origen a un punto destino, se observa como las áreas de influencia a pesar de que son un referente importante, no permiten determinar la accesibilidad total. No obstante, los buffers obtenidos si corresponden a un insumo básico para analizar la relación existente entre los rangos establecidos y los recorridos máximos hallados por medio de las vías que determinan finalmente la proximidad. Los resultados encontrados en el indicador de proximidad muestran que para 2021 existe un elevado número de personas que residen a más de 20 minutos de los equipamientos, un aproximado de 18.000 personas que habitan en las 6.216 unidades de vivienda hasta ahora construidas en el PP LAS VEGAS, zona que actualmente es la que refleja espacialmente nula accesibilidad y proximidad, dificultando el reconocimiento y uso de los equipamientos así como de las áreas de esparcimiento y recreación que existen en el costado del plan parcial LAS HUERTAS. Dentro de las áreas peor servidas también se ubican los barrios del cerro la Veredita y Prado Las Vegas, como los más afectados por la lejanía del servicio. Sin duda alguna en los megaproyectos de vivienda y en especial en las intervenciones de gran escala como este caso de estudio, la mejora de las condiciones de vida de la población debería ser objeto de acción política preferente. De acuerdo con los indicadores de proximidad y accesibilidad, los barrios localizados en el centro y en el

---

el inicio de la construcción de la urbanización y la entrega de las cesiones al municipio correspondió a 4 años, tiempo en el que se realizaron cerca de 11.000 viviendas. A su vez, la construcción de las infraestructuras tomo un tiempo adicional de cerca de 2 años, acumulando aún más la demanda de dotaciones colectivas.

rango de 0-300m son los que presentan mejor situación, esto en cuanto a accesibilidad y proximidad espacial a los equipamientos, porque estos se encuentran ubicados a corta distancia para desplazamientos a pie, lo que es distinto de su grado de uso ya que aunque se estimaron coberturas basadas en la población localizada en las zonas de accesibilidad ALTA, no significa que estos habitantes utilicen los servicios de los dotacionales.

La medición del aspecto “accesibilidad” permite entender y evaluar la equidad espacial. Ese aspecto que determina la distribución de los servicios en un lugar y que es determinante en el bienestar social. A través de este indicador aplicado en el caso de estudio, podemos observar las limitaciones que presentan las comunidades en cuanto a la relación entre el espacio urbano, las dotaciones colectivas y su conectividad, encontrando que la distribución de los equipamientos influye de una manera importante en la interacción que presentan las personas con estos espacios, así como la garantía de acceso a estos. En términos generales, se encuentra que la localización de las cesiones en la urbanización en las cuales se construyeron posteriormente los equipamientos presenta sin duda alguna, barreras de acceso a la población, observando en la generalidad que la urbanización está en el rango de 1.000m presentando NULA accesibilidad.

En cuanto a las áreas de esparcimiento y recreación, los hallazgos notados de su distribución y tipología, no corresponden a un aporte relevante para el Bienestar Social de la población de esta urbanización, ya que se computan dentro de estas zonas, corredores de tránsito peatonal y separadores viales que, aunque cumplen con los requerimientos de normativa del POT, en realidad son zonas que no desempeñan su función de descanso y distracción. Es por esto que en la planificación de megaproyectos de esta índole, se considera indispensable que se piense en las áreas verdes y los parques más que una exigencia normativa, en su calidad como zonas que permiten mejorar el ambiente de un lugar, reducir la contaminación por ruido y por CO<sub>2</sub>, promover la captación de agua y la ampliación de ecosistemas para la fauna silvestre y biodiversidad, y servir a las actividades humanas como sectores de descanso (Sorensen et al., 1998). La calidad de estos espacios, puede promover su cuidado por parte de las comunidades, coadyuvando a su uso y disfrute.

## 6. EL BIENESTAR SOCIAL EN HOGARES SOACHA

Para evaluar el bienestar social de los habitantes de “Hogares Soacha” y establecer su nivel de satisfacción hacia los equipamientos colectivos construidos en esta urbanización, se efectuó una encuesta a una muestra de la población, buscando obtener información sobre si los habitantes identifican los equipamientos colectivos construidos a 2020, definir su nivel de uso y establecer que tan próximos y accesibles los consideran. Los resultados obtenidos en este capítulo tienen estrecha relación con los obtenidos en los indicadores de proximidad y accesibilidad geográfica del capítulo anterior, en función del reconocimiento que se tienen de estos espacios dada la cercanía al conjunto donde residen los habitantes y su incidencia en la calidad de vida. También fue vital el desarrollo de los cuestionarios para conocer qué tan conformes y cómodos se encuentran las familias en el lugar donde viven y otros aspectos de movilidad y orden cultural que rodean la vida en las propiedades horizontales que conforman la urbanización.

### 6.1 FICHA TÉCNICA ENCUESTA

<b>Persona natural que la realizó:</b>	Yeimy Suarez Peña Estudiante Maestría en Urbanismo Universidad Nacional de Colombia Sede Bogotá
<b>Temáticas trabajadas:</b>	Bienestar social, Calidad de Vida, Equipamientos, Dotacionales, Cultura, Salud, Educación, Recreación y Deporte.
<b>Universo Poblacional:</b>	Personas mayores de 11 años residentes de conjuntos residenciales de la urbanización Hogares Soacha.
<b>Sistema de muestreo:</b>	Se implementó un muestreo aleatorio simple conglomerado, cuya unidad de muestreo corresponde al conjunto de manzanas que pertenecen a Hogares Soacha.

---

<b>Área/Cobertura:</b>	Urbanización Hogares Soacha (Soacha-Cundinamarca).
<b>Marco muestral:</b>	La selección de la muestra se determinó con base en el número de unidades residenciales construidas en el megaproyecto de vivienda hasta 2020. Para ello se obtuvieron los datos de unidades de vivienda por conjunto residencial y seguidamente se sumaron para obtener el número de unidades de vivienda, cálculo que arrojó un volumen de 22.372 viviendas, estableciendo la probabilidad de una persona por grupo familiar es decir 22.372 personas.
<b>Tamaño de la muestra obtenida:</b>	283 encuestas
<b>Tamaño de la muestra prevista:</b>	268 encuestas
<b>Margen de error observado:</b>	El margen de error observado correspondió al 4,87% con 90% de nivel de confianza.
<b>Fecha de realización:</b>	del 26 de marzo al 30 de junio de 2021.

## RESULTADOS OBTENIDOS

### 1. CARACTERÍSTICAS POBLACIÓN HOGARES SOACHA

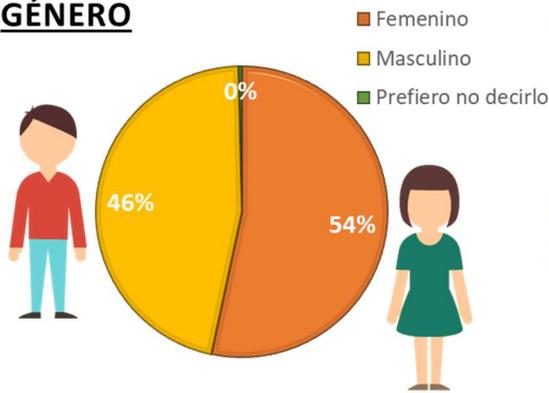
La encuesta en su primera fase tuvo difusión por medio de redes sociales a través de una página creada en la red social “Facebook”<sup>71</sup>, en la cual se creó contenido explicando su finalidad a los interesados. Posteriormente se realizaron tres sesiones en campo donde se localizaron transeúntes por cada conjunto que quisieran llenar el formulario en físico. La encuesta fue diligenciada por un total de 151 mujeres, 131 hombres y una persona que no indicó su género, para un total de 283 encuestas. Entre los encuestados los grupos de edad que llenaron el formulario se halla una participación importante de los grupos de edades entre 18 años y 59 años que equivale al 83% de los encuestados (236 personas), seguido de mayores de 62 años con un 9% de participación (25 personas) y participantes entre 11 años a 17 años con un 8% (22 personas).

---

<sup>71</sup> <https://www.facebook.com/Equipamientos.Hogares.Soacha>

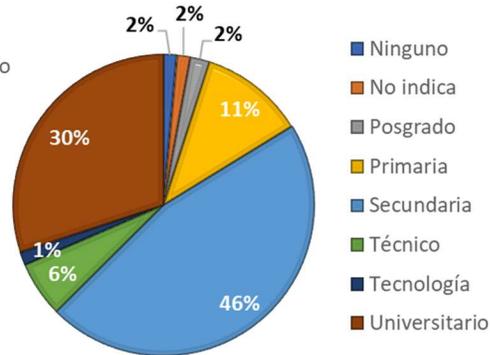
En cuanto al nivel educativo, el 46% de los encuestados cuentan con educación secundaria, el 30% con título universitario, el 11% con primaria, el 6% con nivel técnico y solo el 2% cuenta con posgrado.

**GÉNERO**



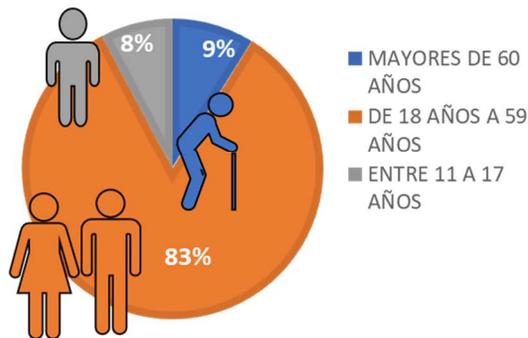
Número de encuestados por tipo de género. Elaboración propia, 2021.

**NIVEL ACADÉMICO**



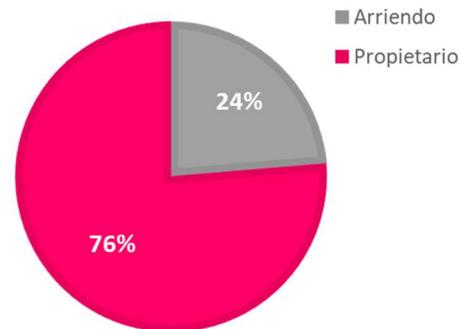
Nivel académico personas encuestadas. Elaboración propia, 2021

**PARTICIPACIÓN POR EDADES**



Rangos edades personas encuestadas. Elaboración propia, 2021.

**TIPO DOMICILIO**



Condición de domicilio. Elaboración propia, 2021

**INTEGRANTES HOGARES POR EDADES**

- Adulto mayor (62 años en adelante)
- Adultos (18 - 61 años)
- Jóvenes (11-17 años)
- Niños (6-10años)
- Primera Infancia (0-5 años)



Número de integrantes en los hogares por edades. Elaboración propia, 2021.

Gráfica 12. Caracterización Población Hogares Soacha. Elaboración propia. 2022.

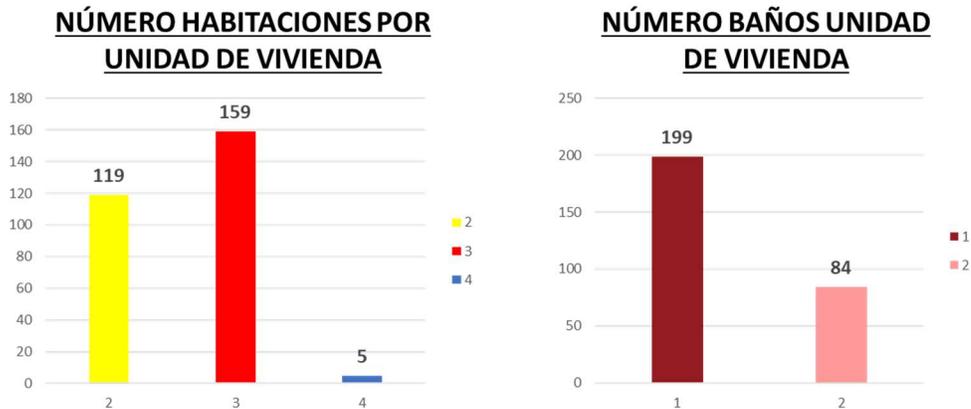
---

Por otro lado, el 76,3% de las personas encuestadas contestaron que son propietarios de su domicilio en la urbanización, en contrapartida al 23,7% que vive en arriendo, siendo un alto porcentaje de propietarios habitantes.

Respecto al número de integrantes en los grupos familiares, se observa que estos se conforman principalmente por personas entre los 18 años y 61 años (64%), seguidos de hogares conformados por dos adultos y un joven con rangos de edad entre los 11 y 17 años (14%), lo que indica que la mayoría de la población está en etapa laboral productiva (personas mayores de 18 años).

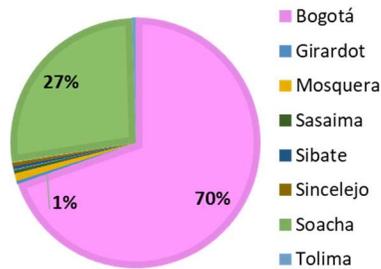
Dentro de los conjuntos residenciales, el 23% de los encuestados, contestó que se ubica entre el tercer y cuarto piso de las torres de vivienda que ocupan. En este punto se aclara que en lo que respecta al conjunto residencial de casas denominado “EL MAÑANA”, 10 respuestas se respondieron en el tercer piso debido a que son casas de tres niveles, lo que produce una leve distorsión en los resultados que presenta mayores respuestas esa categoría.

En cuanto a la distribución tipo de las unidades de vivienda, es importante indicar que dieciséis de los conjuntos residenciales construidos tenían como opción en los diseños de las viviendas, una zona disponible que se comercializó a las personas con la idea de poder adaptar ese espacio como una habitación. De las personas encuestadas, el 56,2% afirmó que la unidad en la que vive presenta tres habitaciones, dato que al contrastarlo con los conjuntos residenciales que permitían esa adaptación interna, dilucida una menor área habitacional. Las respuestas donde se indican más de dos habitaciones corresponden a los conjuntos EL TRIUNFO (I, II, III, IV) y LA ALEGRÍA (I, II, III, IV, VI), los cuales presentan áreas construidas entre 45m<sup>2</sup> y 46m<sup>2</sup>. También hay respuestas de conjuntos residenciales como LA ESPERANZA I, cuyas unidades residenciales presentan áreas de 40m<sup>2</sup> que afirmaron vivir en una unidad residencial con tres habitaciones, lo que permite corroborar el uso del espacio disponible como habitación. En materia de baños, el 80% de los multifamiliares se dejó con un área útil para ese uso en las habitaciones principales a excepción de los conjuntos LA OPORTUNIDAD I-II-II, LA ILUSIÓN I-II, y LA ESPERANZA I-II. En este sentido, los datos recolectados indican que esa opción de segundo baño no tuvo la misma acogida a diferencia de las habitaciones, manteniéndose en las viviendas un solo baño.



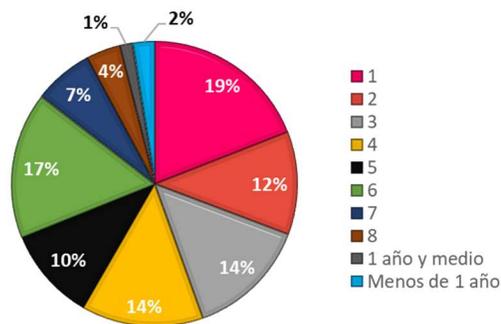
Número de habitaciones y baños que posee el inmueble en el que vive. Elaboración propia, 2021.

**CIUDAD ORIGEN**



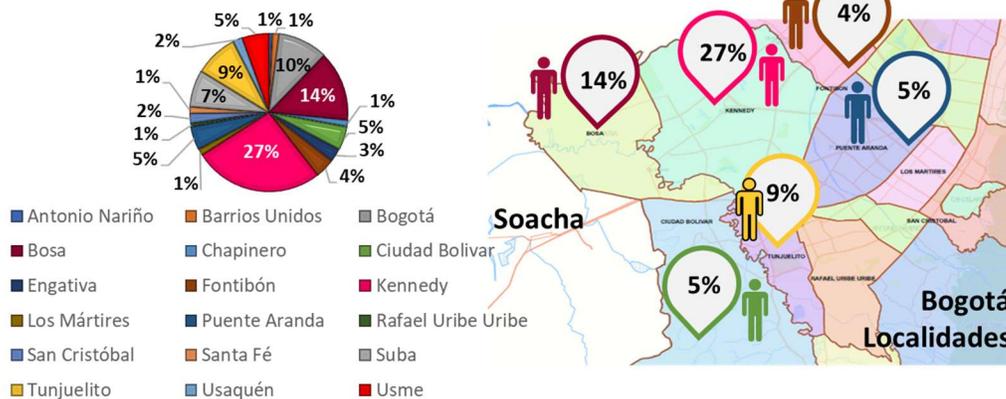
Ciudad origen. Elaboración propia, 2021.

**TIEMPO DE RESIDENCIA DOMICILIO EN AÑOS**



Número de años de residencia en Hogares Soacha y ciudad origen con detalle de localidad si la procedencia es de Bogotá. Elaboración propia, 2021.

**HABITANTES CON ORIGEN DE BOGOTÁ**



Ciudad origen con detalle de localidad si la procedencia es de Bogotá. Elaboración propia, 2021

Gráfica 13. Caracterización Población Hogares Soacha. Elaboración propia. 2022.

Por otra parte, el 19% de los encuestados llevan viviendo un año en el megaproyecto (desde la fecha en que se aplicó la encuesta), seguido de un 17% que lleva viviendo seis años y un 14% tres y cuatro años, manteniendo su tiempo de residencia porque gran parte de los encuestados son propietarios.

El 70% de la población encuestada, contestó que antes de vivir en la urbanización residían en Bogotá (70% respuestas); por otro lado, el 27% de las respuestas, indican que residían previamente en Soacha antes de cambiar de domicilio a la urbanización y el resto de las repuestas provienen de otras locaciones de Colombia (3%). De las personas que llegaron de Bogotá, la localidad que tiene el porcentaje más alto de encuestados corresponde a Kennedy (27%), seguido de Bosa (14%), Tunjuelito (9%), Suba (7%), Puente Aranda, Usme, San Cristóbal (5%) y Fontibón (4%). En este punto es importante anotar que 72 personas encuestadas no contestaron esta pregunta, presentándose 211 respuestas en estos resultados. Este dato permite inferir que el cambio de domicilio se relaciona en buena parte con la cercanía de las localidades de Bosa y Kennedy al municipio de Soacha.

Finalmente, en cuanto al nuevo modo de vida en propiedad horizontal, el 67,8% de los encuestados indicó que antes de llegar a la urbanización vivían en una casa de barrio (es decir no sometida a régimen de propiedad horizontal-PH), seguido de un 17,3% que proviene de un apartamento en PH y un 14,8% en casa en PH.

La población que se ubica en Hogares Soacha se encuentra en etapa productiva con edades entre los 18 y 61 años principalmente con un grado de educación secundaria; los hogares se conforman por un máximo de 3 personas, dos adultos y un menor de edad entre los 6 y 17 años; sus habitantes son propietarios en un gran porcentaje de sus viviendas. Antes de llegar a la urbanización el domicilio de los habitantes se ubicaba en las localidades de Kennedy o Bosa, quienes vivían en casas de barrios, no en propiedad horizontal. La población encuestada lleva viviendo en promedio entre 3 y 4 años en el megaproyecto.

## **2. SATISFACCIÓN EQUIPAMIENTOS EN HOGARES SOACHA**

A continuación, se exponen los resultados encontrados que tienen por objeto identificar los puntos que se relacionan con los indicadores de uso, proximidad y accesibilidad a los equipamientos. El análisis de la información obtenida se dividió en 5 aspectos: Identificación de equipamientos (aspecto 1); uso de los equipamientos y espacio público (aspecto 2); Aspecto 3: Definición de los equipamientos; Aspecto 4: Elementos del espacio público. Aspecto 5: ¿Que otro tipo de equipamientos considera usted como habitante que son necesarios para garantizar la calidad de vida de los habitantes del Megaproyecto Hogares Soacha?

**Aspecto 1: Identificación equipamientos:** Para establecer el nivel de reconocimiento de los habitantes del megaproyecto hacia los equipamientos colectivos construidos, se solicitó al encuestado identificar en una imagen los nombres de dos infraestructuras previamente seleccionadas (un equipamiento de educación y otro de desarrollo social que representan alta importancia para los hogares). La primera imagen colocada en el formulario correspondió al INSTITUTO EDUCATIVO- CDI VIDA NUEVA. El 39% de los encuestados respondió asertivamente seleccionando el IE-CDI VIDA NUEVA; no obstante, el 49% contestó que no lo conocía y el resto seleccionó otras opciones dispuestas en el formulario, datos que reflejan el desconocimiento del equipamiento educativo. La segunda imagen colocada en el formulario correspondió a la CASA DE LA MUJER, donde tan solo el 19% de los encuestados, respondió asertivamente seleccionando la CASA DE LA MUJER; entre las respuestas se hallaron varias selecciones incorrectas y un nivel importante de respuestas indicando no conocer el equipamiento.

De los datos obtenidos de la encuesta, se seleccionaron las respuestas de los conjuntos residenciales que se ubican sobre las áreas de accesibilidad ALTA del INSTITUTO EDUCATIVO- CDI VIDA NUEVA y la CASA DE LA MUJER. En el caso de la CASA DE LA MUJER, las respuestas obtenidas (41 participantes) permiten confirmar que la población no reconoce ni identifica este equipamiento (75,6%), aun cuando está cerca a los conjuntos residenciales (LA GRANDEZA II Y IV, EL TESORO I-II) ubicados en el área de influencia de 0-300m. En el caso del Instituto Educativo- CDI Vida Nueva, el 63,82% de los habitantes encuestados (47 respuestas), en los conjuntos en accesibilidad ALTA (LA GRANDEZA II Y IV, EL TESORO I-II, LA FORTUNA II), identifica correctamente el equipamiento, aunque se encontró que un 36,18% no lo reconoce, siendo un importante número de participantes que viviendo cerca a esta institución no distingue esta infraestructura (ver gráfica 14).

Conclusión parcial aspecto 1: La población no identifica los equipamientos construidos a 2020 en la urbanización.

### ASPECTO 1: IDENTIFICACIÓN EQUIPAMIENTOS

#### INSTITUTO EDUCATIVO Y CDI VIDA NUEVA

Reconocimiento EQ. IE Y CDI VIDA NUEVA. Elaboración propia, 2021.

De acuerdo con gráfica anterior el 49% de todos los encuestados **NO RECONOCE** este equipamiento.

El 63,82% de los encuestados ubicados en el área de **ACCESIBILIDAD ALTA (0-300m) SI LO IDENTIFICAN.**

Sin embargo el 36,18% restante en **ACCESIBILIDAD ALTA** no reconoce este equipamiento estando tan cerca de este físicamente.

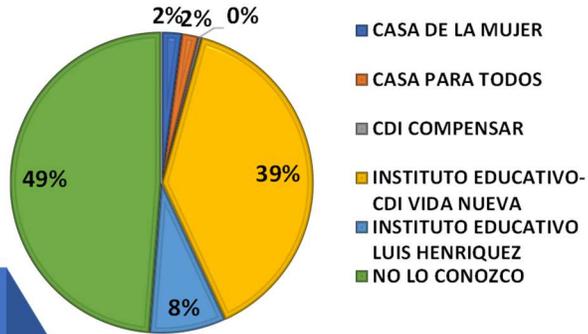
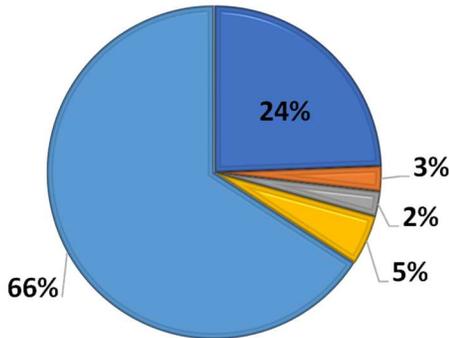


IMAGEN COLOCADA DE IE-CDI VIDA NUEVA EN FORMULARIO DE ENCUESTA



Reconocimiento EQ. CASA DE LA MUJER. Elaboración propia, 2021.



IMAGEN COLOCADA DE CASA DE LA MUJER EN FORMULARIO DE ENCUESTA

#### CASA SOCIAL DE LA MUJER

- CASA DE LA MUJER
- CASA PARA TODOS
- INSTITUTO EDUCATIVO- CDI VIDA NUEVA
- INSTITUTO EDUCATIVO LUIS HENRIQUEZ
- NO LO CONOZCO

Solo el 19% de todos los encuestados **RECONOCE** este equipamiento.

El 75,6% de los encuestados ubicados en el área de **ACCESIBILIDAD ALTA (0-300m) NO LO IDENTIFICAN.**

Este dato es compatible con las respuestas de todos los encuestados, ya que este EQ es orientado a una población específica.

Gráfica 14. Aspecto 1: Identificación Equipamientos Hogares Soacha. Elaboración propia 2021.

## **Aspecto 2: Utilización de los equipamientos y espacio público**

Para conocer el uso y frecuencia de uso de los equipamientos, áreas verdes, parques, juegos infantiles y ciclovías como elementos del espacio público que cumplen la función de esparcimiento, recreación y deporte, se preguntó a los encuestados si usaban estos espacios y a las respuestas afirmativas se les solicitó indicar su frecuencia de uso.

Los resultados obtenidos en este aspecto, muestran que los espacios recreativos públicos respecto de las instituciones de educación, cultura y desarrollo social, presentan mayor uso. En lo referente a parques infantiles, zonas verdes, cancha de fútbol y ciclo rutas, la mayor utilización se da a las zonas verdes y áreas de esparcimiento (70%), seguido de ciclo rutas (65%), luego parques infantiles (59%) y finalmente cancha de fútbol (39%). Esto se correlaciona con la localización de los conjuntos residenciales que más utilizan los parques-juegos infantiles y zonas verdes que presentan mayor cercanía física a estos como lo es EL TESORO I, EL TESORO II, LA GRANDEZA II, LA GRANDEZA III, LA GRANDEZA IV. En cuanto a las instituciones, los Eq. educativos presentan un 32% de frecuencia de uso según los encuestados. Referente a los equipamientos de desarrollo social (CDI Compensar y Casa de la Mujer) y el equipamiento de cultura, se presenta poca utilización de estos espacios, registrando un 15% de los encuestados para la casa de cultura, seguido de un 11% para jardines de primera infancia (CDI) y un 6% de uso para la casa de la mujer.

A quienes indicaron usar los espacios y equipamientos señalados, se les solicitó determinar la frecuencia de uso de estos. La mayor frecuencia de uso de los colegios y los jardines de primera infancia corresponde a *más de dos veces por semana*<sup>72</sup>. En cuanto a la Casa de la Mujer y la Casa de Cultura, la frecuencia de mayor selección es ocasional y en relación a los parques y juegos infantiles, zonas verdes y la cancha de fútbol su frecuencia de uso es de *una vez por semana*; finalmente las ciclovías presentan una selección de frecuencia de *dos o más veces por semana*, lo cual se puede relacionar con la movilización que hacen las personas preferentemente por medio de bicicleta. En cuanto a las razones por las que no se utilizan las infraestructuras dotacionales y los elementos enunciados del espacio público, se colocó un listado de opciones para que las personas pudieran hacer la selección de forma múltiple. Los encuestados adujeron

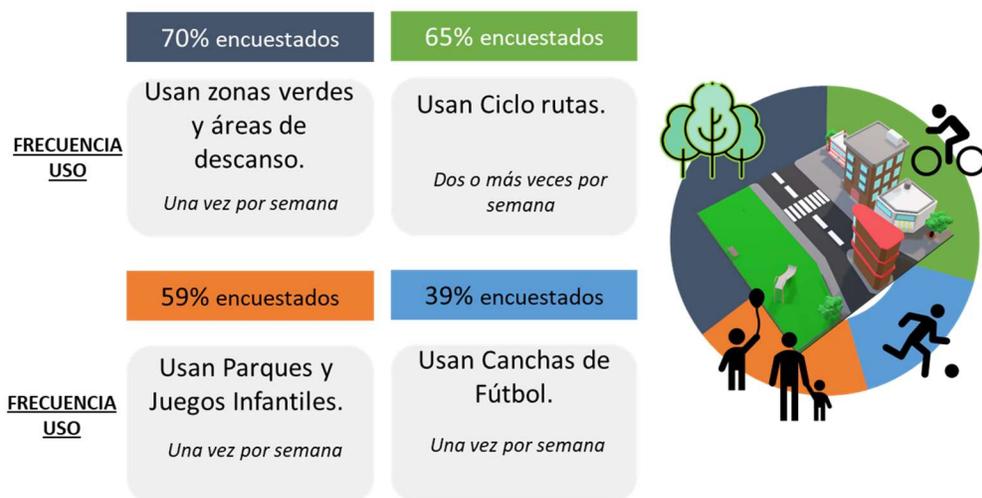
---

<sup>72</sup> Tomando en cuenta que la encuesta se realizó durante el periodo de pandemia por Covid-19, la frecuencia de uso de las instituciones educativas cambió en ese periodo, y por este motivo la respuesta en este ítem no necesariamente correspondió a utilización diaria de estas infraestructuras.

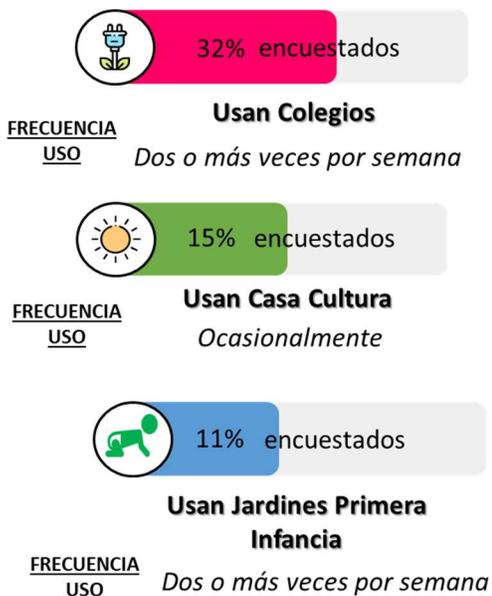
como principal razón la opción “No estoy interesado en tomar servicio alguno de los espacios enunciados, ni hacer uso de estos en el Megaproyecto” con un 29%, seguida de la opción, “inseguridad en la zona” (22%), luego la respuesta “No identifico los espacios enunciados en el Megaproyecto” (21%), el 20% de los encuestados indicó que “no hay información para acceder a los servicios de los equipamientos” y el restante 8% refirieron no conseguir cupos.

**ASPECTO 2: UTILIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO**

**ESPACIOS RECREATIVOS/DEPORTE**



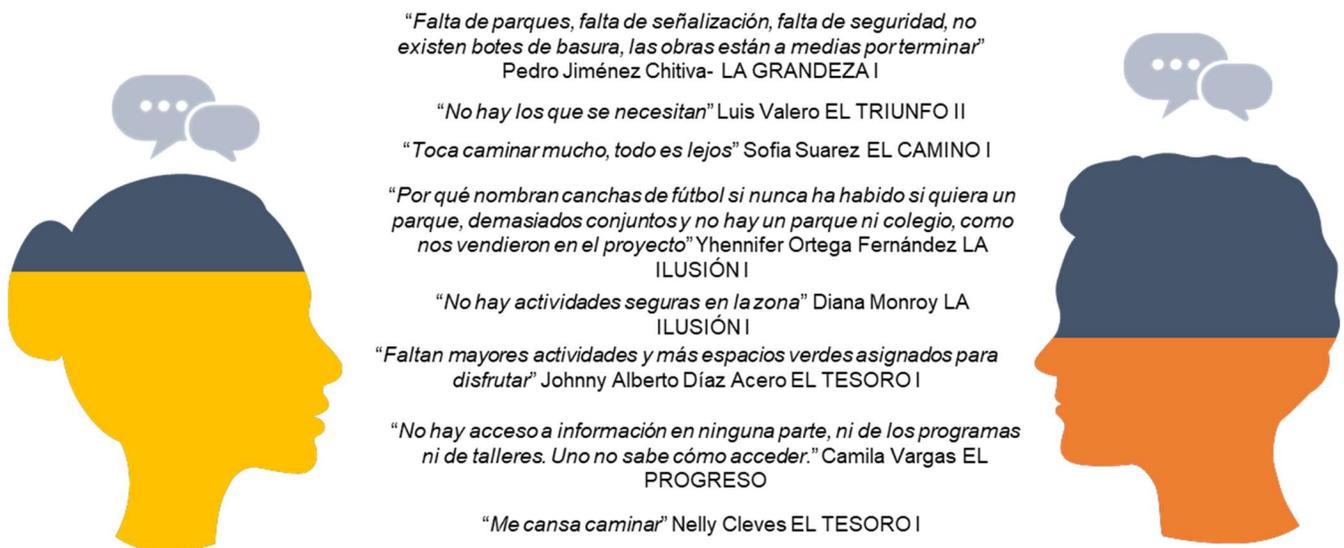
**EQUIPAMIENTOS**



Gráfica 15. Aspecto 2: Uso y frecuencia de uso Equipamientos/Espacio público. Elaboración propia 2021.

Con el ánimo de conocer otras razones por las que no se utilizan las infraestructuras dotacionales y los espacios de esparcimiento/recreación, se dejó un campo de respuesta abierto en el formulario de encuesta, el cual fue diligenciado por 27 participantes, quienes adujeron *falta de tiempo*, tanto para conocer como para recorrer los lugares; *no tener hijos o niños* para utilizar los servicios, y otras respuestas particulares que se citan a continuación exponen el sentir particular de algunos de los habitantes (ver gráfica 16).

### RESPUESTAS PARTICULARES RELACIONADAS CON LA NO UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y EQ. COLECTIVOS.



Gráfica 16. Respuestas particulares relacionadas con la no utilización de los espacios públicos y Eq. Colectivos. Elaboración propia 2021.

Conclusiones parciales aspecto 2: A). Más del 70% de la población encuestada no utiliza ni los espacios públicos ni los equipamientos colectivos. B). De la población de Hogares Soacha que sí utiliza estos lugares, lo hace principalmente y con importante frecuencia en las zonas verdes, las ciclo rutas y los equipamientos educativos construidos a 2020 en la urbanización. C). De acuerdo con los datos obtenidos de la encuesta, es posible afirmar que el megaproyecto presenta una población mayoritaria en etapa de producción (64% 18-61 años), aspecto por el cual se puede deber la falta de tiempo y el poco interés para usar los espacios, lo cual permite caracterizar a Hogares Soacha como una urbanización dormitorio.

### **Aspecto 3: Definición de los equipamientos**

Para conocer lo que los encuestados piensan en referencia a los equipamientos y los servicios que estos prestan en la urbanización, así como las áreas del espacio público, se entregó un

listado de palabras a través del cual las personas podían seleccionar o proponer una palabra para definir a su consideración cada uno de los espacios que se les cuestiono. En materia de espacio público, al preguntar a las personas sobre con que palabra definían los parques -juegos infantiles públicos y la Cancha de Fútbol, se seleccionó con mayor repetición la palabra Inseguridad, lo que puede referirse a una percepción de los habitantes sobre el uso restringido de estos lugares a cuenta de la percepción de intranquilidad que se tiene sobre usar o estar solos en estos lugares. No obstante, también se encuentra afinidad en las palabras diversión y entretenimiento permitiendo identificar que las personas guardan especial afecto por estos lugares y el grado de confort y esparcimiento que les permiten tener. Lo es de igual manera las palabras Futuro y Crecimiento Personal en lo que corresponde a Colegios y Jardines de Primera Infancia, y con mismo comportamiento en lo que corresponde a la Casa de la Mujer y la Casa de la Cultura que presentan Crecimiento Personal y Emprendimiento, cada grupo exponiendo lo que consideran las personas que estos espacios les brinda a sus grupos familiares.

### ASPECTO 3: DEFINICIÓN EQ. COLECTIVOS Y ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTES HOGARES SOACHA



#### Parques y juegos infantiles.

La palabra de mayor selección de los encuestados corresponde a Diversión seguida de Entretenimiento, luego Alegría, y finalmente Inseguridad.

#### Cancha de Fútbol.

En este ítem las personas respondieron mayoritariamente Diversión, seguido de Inseguridad, Alegría y Entretenimiento.

#### Colegios.

La palabra de mayor selección de los encuestados corresponde a Futuro, seguida de Oportunidades, luego Crecimiento, y finalmente Educación.



Gráfica 17. Nubes de palabras definiciones espacio público y equipamientos por encuestados. Elaboración propia, 2021.

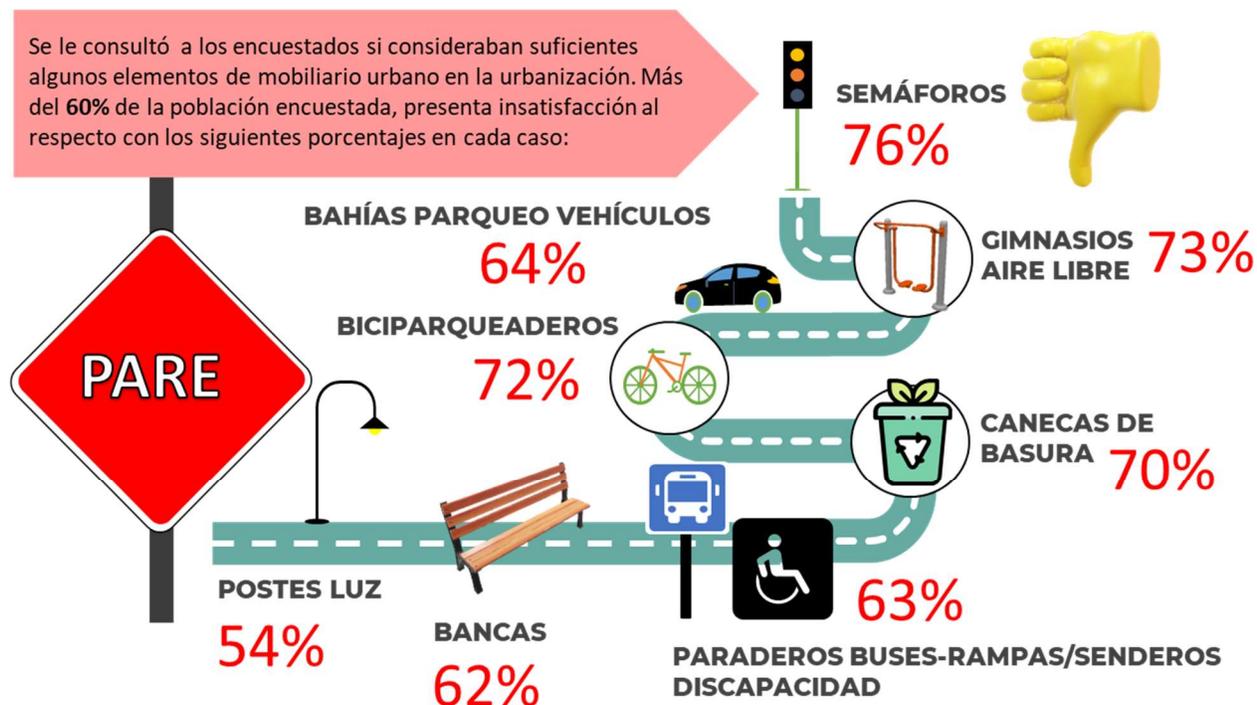
Conclusión parcial aspecto 3: La población define positivamente los espacios públicos cuestionados y los equipamientos colectivos construidos en la urbanización a 2020. No obstante, la variable inseguridad, la cual se asocia a uno de los argumentos para no utilizar los lugares según datos obtenidos, es un referente primordial que se conjuga con los largos desplazamientos a pie que se deben hacer para llegar a los espacios objeto de estudio, de acuerdo con las mediciones realizadas de proximidad y accesibilidad.

#### **Aspecto 4: Elementos del espacio público**

Para complementar la percepción de las personas con referencia a los elementos constituyentes del espacio público, se le consultó a los encuestados su opinión con respecto a si consideraban suficientes algunos elementos y mobiliarios urbanos. Los resultados obtenidos (ver gráfica 18), indican que los habitantes consideran muy pocos los semáforos, los gimnasios al aire libre, las bahías de estacionamiento tanto para carros como para bicicletas, las canecas de basura, senderos y rampas para discapacitados, paraderos de transporte y bancas para descanso (elementos que sin duda alguna facilitan el desplazamiento vehicular y peatonal). En cuanto a los andenes, rampas y accesos dispuestos como elementos de circulación, se presenta una importante inconformidad con su calidad y cantidad, siendo este un elemento que afecta con

mayor alcance la calidad de vida de la población en discapacidad. Las respuestas obtenidas por los encuestados, se correlacionan con lo observado en los recorridos efectuados en esta urbanización, donde se hallaron bolardos ubicados en varias rampas, pendientes que no pueden ser transitadas por personas en sillas de ruedas, postes que atraviesan los andenes y se colocan en la línea de movilidad de las tabletas que traen la guía tipo *topero*<sup>73</sup>, vendedores ambulantes que se ubican sobre los andenes, entre otros aspectos que afectan sin duda alguna el derecho a la circulación de personas y en mayor medida de aquellas en estado de discapacidad. Resultan inexcusables los desarrollos urbanos actuales como el caso de estudio en cuestión que, siendo tan nuevos, presentan importantes fallas en los elementos que componen los espacios públicos y la función que cumplen según el usuario. Todas las construcciones nuevas deberían contemplar parámetros de diseño urbano que contengan el lenguaje universal de movilidad para personas en condiciones de discapacidad<sup>74</sup>.

#### ASPECTO 4: ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO



Gráfica 18. Satisfacción Elementos espacio público. Elaboración propia, 2021.

<sup>73</sup> El espacio público debe contar con diversos tipos de apoyos táctiles, auditivos, visuales y de lengua de señas, para su uso, tránsito y disfrute. Ejemplo, las losas podó táctiles guía y alerta, los semáforos peatonales sonoros, las señales gráficas en lengua de señas, etc

<sup>74</sup>

<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Programa%20Nacional%20del%20Servicio%20al%20Ciudadano/NORMATIVA%20ACCESIBILIDAD.pdf>

Conclusión parcial aspecto 4: Existe alta inconformidad e insatisfacción por falta de elementos de complemento al espacio público, lo cual incide en la percepción de confort y movilidad segura de los habitantes de la urbanización. La urbanización presenta irregularidades de diseño y construcción de rampas y guías peatonales para personas con discapacidad que afectan de manera relevante este grupo poblacional, excluyéndolos del derecho al usufructo del espacio público.

**Aspecto 5: ¿Que otro tipo de equipamientos considera usted como habitante que son necesarios para garantizar la calidad de vida de los habitantes del Megaproyecto Hogares Soacha?**

Esta pregunta se dejó abierta para que los encuestados indicaran que tipo de soportes urbanos consideran que hacen falta en la urbanización. Entre las respuestas obtenidas, la comunidad aduce la necesidad de establecimientos de salud tanto EPS como hospitales cercanos que les evite hacer recorridos muy largos para garantizar su acceso al servicio. Otros de los lugares que consideran los encuestados necesarios corresponde a más colegios y bibliotecas; las respuestas particulares que consideran faltantes los colegios, pueden tener relación con quienes no han podido matricular a sus hijos en esos establecimientos; se resaltan las respuestas que consideran faltantes las bibliotecas, tomando en cuenta que estos son equipamientos relevantes que a nivel municipal poca presencia de estos dotacionales tiene.

En términos de seguridad la comunidad en la mayoría de los formularios indica la necesidad de implementar más centros de atención inmediata-CAI y más presencia policial porque tienen una percepción muy arraigada de inseguridad en su urbanización; es una percepción que se acompaña con algunas experiencias negativas que se colocaron en la última pregunta donde refieren haber sido víctimas de hurto en las ciclorrutas y andenes del megaproyecto. Esto puede tener relación con los accesos de los conjuntos residenciales con las vías y andenes donde existen trayectos muy largos que en un recorrido a pie exponen al peatón a ambientes inseguros.

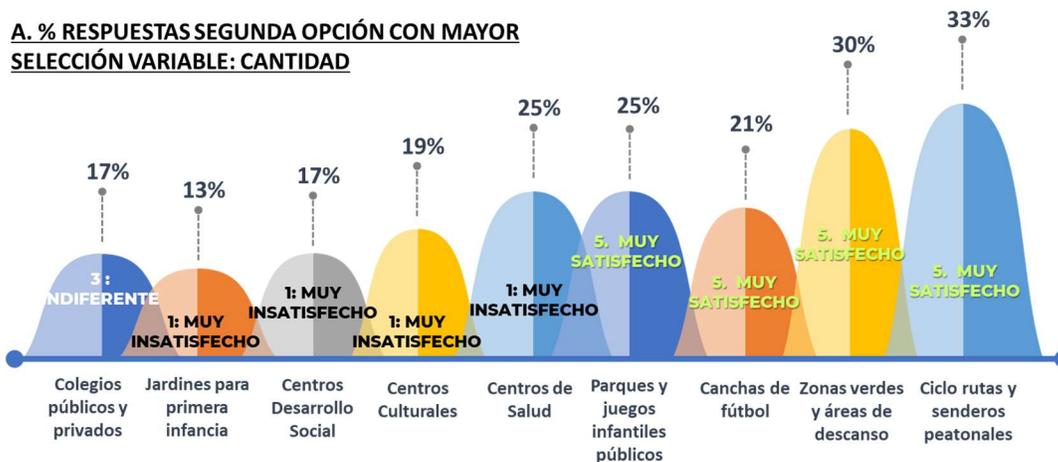
Otro de los lugares que la comunidad considera muy necesaria como parte de los servicios urbanos corresponde a los centros comerciales y supermercados. Ninguno de los conjuntos presenta una zona comercial debidamente pensada para atender la importante demanda que presentan los habitantes. Las zonas comerciales que brindan estos servicios están localizadas en los barrios de origen informal que con la llegada de los nuevos habitantes adaptaron sus inmuebles para ofrecer los servicios que la urbanización no busco proveer por ningún medio. Esas transformaciones no traen beneficio a los habitantes de los barrios aledaños dado que



En las preguntas aplicadas para evaluar este aspecto, se utilizaron escalas para medir las actitudes de las personas, tomando como referente el conocido Escalamiento de Likert, el cual busca medir la reacción del sujeto mediante rangos de valoración numérica que presentan un detalle; para ello se establecieron cinco categorías: 5=Muy satisfecho 4=Satisfecho 3=Indiferente 2=Insatisfecho 1=Muy insatisfecho 0= No lo usa (Hernández Sampieri et al. 2014. p. 238).

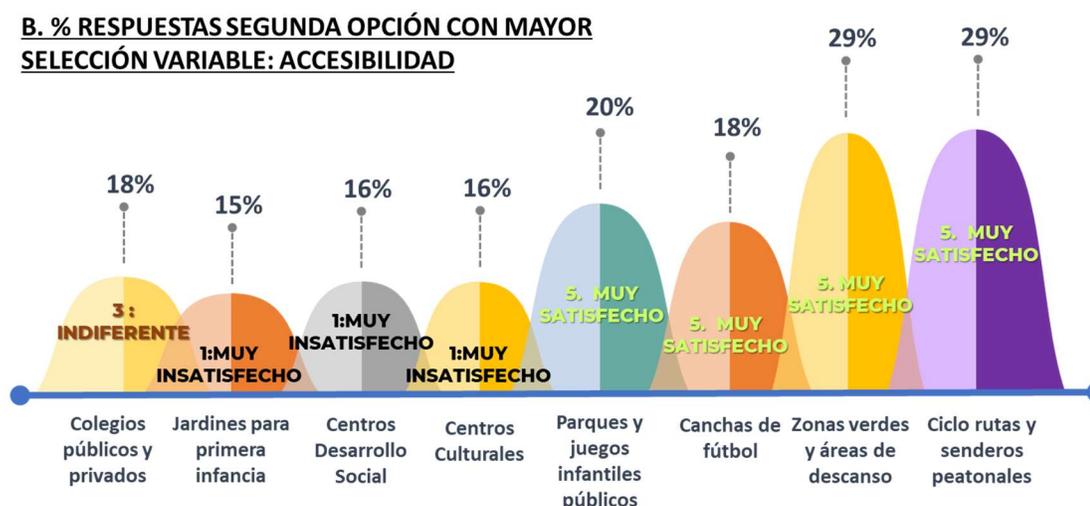
Este aspecto se separa de las respuestas obtenidas sobre el grado de uso, buscando determinar qué tan importante es para los habitantes la cantidad de equipamientos de salud, educación cultura, desarrollo social, espacios para recreación, esparcimiento y deporte, incluyendo en una de las preguntas la opción de medición las infraestructuras de salud, aun cuando en la urbanización no se hayan identificado equipamientos de esta índole. A continuación, los resultados:

**a. Satisfacción con la CANTIDAD de equipamientos colectivos y parques infantiles, zonas verdes, espacios de recreación y deporte:** Referente a la cantidad de equipamientos colectivos, las respuestas obtenidas por equipamiento o espacio público presentan un comportamiento similar en el grado de satisfacción, información que se complementa con la frecuencia de uso. Las respuestas en términos generales se sostienen con puntajes altos en la selección =0 que indica *no utilizar* los espacios; la segunda opción con mayor selección corresponde a “**5= Muy Satisfecho**” principalmente para los elementos de espacio público (parques, canchas de fútbol, zonas verdes, y ciclo rutas); “**1= Muy Insatisfecho**” especialmente para las instituciones de Jardines de niños, Centros desarrollo, Centros culturales y Centros de salud; y “**3= Indiferente**” para instituciones educativas.



Gráfica 19. Respuestas de segunda mayor selección variable Cantidad. Elaboración propia. 2022.

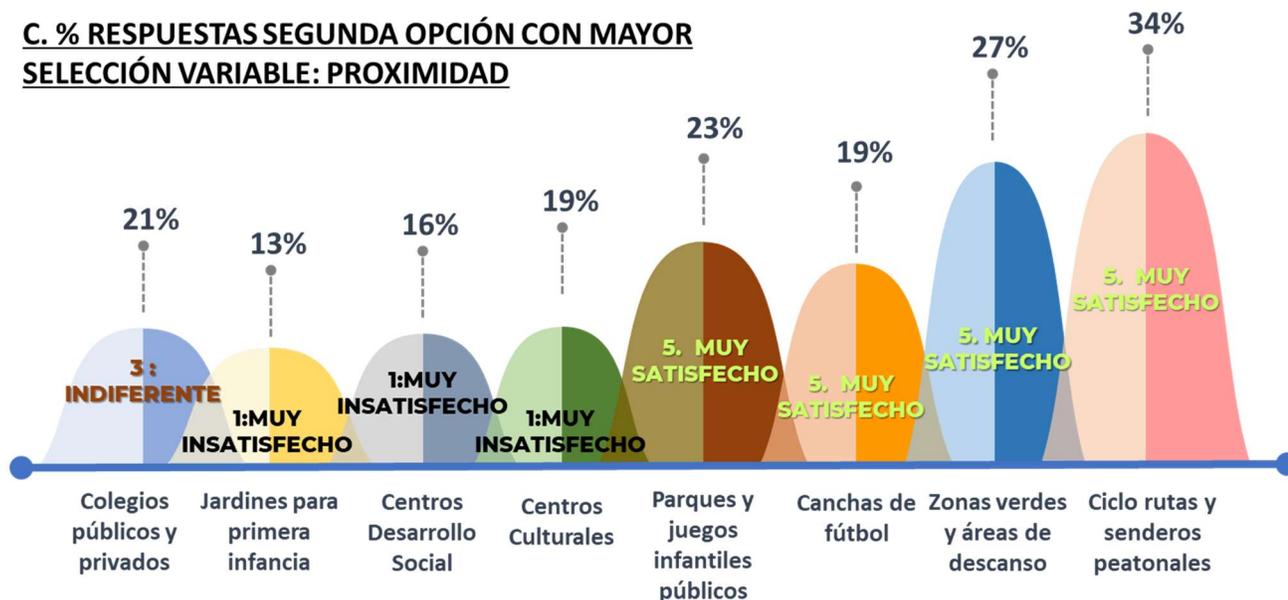
**b. Satisfacción con la ACCESIBILIDAD (facilidad de llegar, permanecer en el lugar, recibir atención, usar los servicios del sitio) a los equipamientos colectivos y parques infantiles, zonas verdes, espacios de recreación y deporte:** Al igual que la cantidad de equipamientos colectivos y elementos del espacio público, las respuestas recolectadas presentan un comportamiento que se relaciona con la frecuencia de uso, así como su reconocimiento; la opción que presenta la mayor selección es la escala “0=No lo usa” en todos los ítems cuestionados. Los segundos porcentajes de respuesta, sostienen en segundo nivel la opción “1= Muy insatisfecho” para los jardines, centros de desarrollo social, centros de cultura; “3 = Indiferente” con el segundo mayor conteo para los equipamientos educativos; “5= Muy satisfecho” para los parques y juegos infantiles, las zonas verdes y las ciclovías.



Gráfica 20. Respuestas de segunda mayor selección variable Accesibilidad. Elaboración propia. 2022.

**c. satisfacción con la PROXIMIDAD (Cercanía) a equipamientos colectivos y parques infantiles, zonas verdes, espacios de recreación y deporte:** La proximidad presenta el mismo comportamiento que los datos obtenidos en ACCESIBILIDAD, presentando un leve incremento en lo que corresponde a ciclo rutas y senderos peatonales, parques y juegos infantiles y canchas de fútbol.

**C. % RESPUESTAS SEGUNDA OPCIÓN CON MAYOR SELECCIÓN VARIABLE: PROXIMIDAD**



Gráfica 21. Respuestas de segunda mayor selección variable Proximidad. Elaboración propia. 2022.

Conclusión parcial cantidad, accesibilidad y proximidad a equipamientos: Una vez evaluados los resultados en estas variables, se puede afirmar que la población de Hogares Soacha no utiliza los equipamientos colectivos en un porcentaje mayor al 35% de los encuestados. En cuanto a los bienes de espacio público la no utilización se reduce entre un 15% y un 30%. En lo que respecta a la población que sí utiliza los espacios, los encuestados califican muy importantes, las ciclo rutas, los senderos peatonales, las zonas verdes, parques y juegos infantiles, considerando estos elementos adecuados en cantidad, accesibles y próximos. En lo relativo a las instituciones educativas no se encuentran datos concluyentes. Para los habitantes que son relevantes los centros de salud, estos presentan alta insatisfacción en la variable cantidad. Finalmente, en referencia a los jardines de primera infancia, centros de desarrollo social y centros culturales, la insatisfacción es marcada en las variables de cantidad, accesibilidad y proximidad.

## 6.2 REFLEXIONES CAPÍTULO

Al comparar esta información obtenida con los indicadores de accesibilidad y proximidad medidos en el capítulo anterior, se puede determinar que existe relación proporcional entre las opiniones y calificación de satisfacción de las variables de cercanía y acceso de los equipamientos por parte de los habitantes con las variables geográficas medidas, especialmente en lo que corresponde a los centros de desarrollo social (Casa de la Mujer), Jardines de primera Infancia (CDI Compensar

---

y CDI Vida Nueva) y la Casa Cultural. En lo referente a los equipamientos educativos, aunque espacialmente marcan baja accesibilidad y nula proximidad en más del 60% de la urbanización según los indicadores, al observar que los habitantes consultados les es indiferente, no fue posible establecer su incidencia ni fijar una posición de impacto en los habitantes relacionado.

En lo concerniente al espacio público y los elementos que le componen hay sin duda una marcada preferencia de uso y frecuencia de utilización por estos lugares, no obstante hay una posición de insatisfacción en cuanto a cantidad y calidad del mobiliario urbano (canecas de basura, bancas, gimnasios aire libre), bahías para parqueo de bicicletas/vehículos e insatisfacción con aspectos que tienen que ver con la seguridad física en la movilidad, tanto por vías vehiculares como senderos peatonales, donde es importante la cantidad y calidad de las rampas, los semáforos, los pasos peatonales y los paraderos de buses; aunado a esto, se resalta en este punto la perspectiva de *inseguridad social* como uno de los elementos de mayor énfasis problemático hallado en las respuestas de las encuestas, donde la percepción de tranquilidad que tienen las personas en desplazamientos a pie y en espacios recreativos muy solos, producen poco confort.

Lo resultados obtenidos permiten afirmar que los espacios de ocio y esparcimiento son relevantes en la percepción de Bienestar. Para ejemplificar, en este megaproyecto se tienen afectaciones de rondas de río y servidumbres que el promotor dejó como zonas verdes en el planteamiento pero que en la realidad no corresponden porque no están adecuadas urbanísticamente; este aspecto se puede observar en partes como la Av. Ciudad de Cali al norte en Las Huertas, en la Av. Chucua y Av. San Marón que tienen unos senderos “verdes” que, aunque las personas pueden considerar como áreas de esparcimiento, no las reconocen como parques. Un punto a favor de las zonas verdes en este megaproyecto, es que estas tienen en su gran mayoría una conexión con los bordes de los multifamiliares que evitan de forma importante el uso de *la reja*. No obstante, estas zonas en lo que respecta especialmente al PP Las Vegas, están inclinadas en los contornos debido a que las terrazas de los multifamiliares son más altas para garantizar una mayor independencia de los primeros niveles con respecto al espacio público, lo que deja a la discusión si se deben considerar realmente estas áreas como zonas verdes, ya que su uso es aún más limitado con esas condiciones.

## 7. CONCLUSIONES

En búsqueda de la interrelación entre los conceptos de Bienestar Social, Equipamientos Colectivos y Megaproyectos de Vivienda, se encontró que esta confluye en un aspecto que se corresponde con las denominadas *necesidades sociales*, las cuales se satisfacen, entre otros modos, a través de infraestructuras dotacionales que, además de servir como soportes urbanos, son referentes de equidad espacial que contribuyen en la generación de Bienestar Social en las dimensiones de Salud, Educación, Desarrollo Social, Ocio y Recreación, cuya localización en la ciudad contribuye a la igualdad social y a forjar territorios funcionales.

Lo anterior se puede observar en la investigación aquí realizada, donde a partir de las transformaciones urbanas en el municipio de Soacha, se determinó que, no hay coherencia entre la construcción de los grandes proyectos de vivienda de interés social y prioritario, y el desarrollo de equipamientos colectivos, en la temporalidad del 2000-2020. En este periodo, se edificó una importante cantidad de unidades habitacionales<sup>75</sup> por parte de promotores y constructores privados, en contraste con la gestión municipal realizada en materia de equipamientos colectivos/espacio público, según lo señalado en el POT vigente desde el 2000 y lo realizado a través de los programas y proyectos de los diferentes Planes de Desarrollo Municipal -PMD-y el inventario de estos espacios a 2018<sup>76</sup>, reflejando altos déficit en las coberturas que ofrecen estos espacios dotacionales para satisfacer las necesidades sociales de los habitantes del municipio. Ello se suma a la deuda histórica en la materia en esta ciudad, agudizando así la segregación socio-espacial y evidenciando la

---

<sup>75</sup> 105.111 unidades de vivienda calculadas según informes de gestión de la alcaldía a 2018, que han venido ocupando territorio en Soacha en un aproximado de 675,08 ha entre el 2000-2020 medido por imágenes satelitales.

<sup>76</sup> 682 equipamientos colectivos de los cuales 478 son privados y 204 de administración pública. Tomado de presentación diagnóstico POT Soacha 2018.

falta de acciones para mejorar la cantidad y calidad de estas infraestructuras que prestan servicios esenciales para garantizar el Bienestar Social.

Lo advertido en el punto anterior se demuestra en el análisis realizado en el proyecto de VIS “Hogares Soacha”, caso de estudio del presente trabajo, donde la implantación urbanística del megaproyecto de vivienda versus las cargas generales correspondientes al sistema de movilidad, áreas de cesión para espacio público y equipamientos edificados a 2020<sup>77</sup>, demuestra que lo construido en materia de espacios colectivos no es correspondiente con la demanda de servicios urbanos de los habitantes de este territorio, quienes probablemente deben suplir sus requerimientos en otras localizaciones dada la falta de oferta en la materia en la urbanización.

Aunado a lo indicado, la estimación aquí realizada del análisis de proximidad y accesibilidad geográfica desde los equipamientos colectivos y puntos de ocio/recreación a los conjuntos residenciales construidos y habitados hasta 2020 en “Hogares Soacha”, permitió apreciar que en más del 60% de los conjuntos residenciales del megaproyecto, los equipamientos y espacios colectivos no son próximos ni accesibles espacialmente. Es por esto que se considera que el modelo de vivienda de interés social que se desarrolló en esta urbanización, que es en suma muy similar al que efectúan en otros desarrollos inmobiliarios de este tipo, genera importantes desequilibrios funcionales para el municipio, debido a que no se producen beneficios para los habitantes de Soacha, ni de las urbanizaciones, dado que su concepción normativa y arquitectónica se basa en altas densidades que no se corresponden, en la misma medida con las cesiones dejadas para equipamientos, ni con el espacio público por habitante, ni con los servicios urbanos mínimos que deberían tener agrupaciones multifamiliares de más de 400 unidades de vivienda, siendo insuficientes los medios presentes para satisfacer las necesidades sociales.

---

<sup>77</sup> Instituciones de educación (2), cultura (1), desarrollo social (2), salud (0), parques de juegos (9), canchas de fútbol (1) y las áreas verdes (188.957m<sup>2</sup> que da lugar a un índice cercano a los 2m<sup>2</sup>/hab), en comparación con la cantidad de unidades de vivienda construidas a 2020 estimadas en (22.372un) de las cuales se calcula una población de 89.488 Hab.

De la misma manera, lo señalado en términos de accesibilidad y proximidad espacial se coliga con el grado de satisfacción de los habitantes de Hogares Soacha para con los equipamientos y el espacio público construido a 2020, donde por medio de la aplicación de una encuesta se pudo capturar la opinión que tiene la comunidad frente al grado y frecuencia de uso, calidad y cantidad de equipamientos y bienes de uso público, encontrando de forma determinante que la población ocupante del megaproyecto no puede valorar significativamente los espacios consultados, ya que en su mayoría no realizan uso de estos, principalmente en lo que corresponde a las instituciones educativas, de desarrollo social y cultura, situación que hace que la comunidad no tenga un reconocimiento de estos equipamientos y los servicios que allí se prestan, aspectos que van ligados a la construcción del sentido de pertenencia e identidad con su hábitat. Caso contrario se observó en los espacios con los cuales tienen interacción más frecuente y que en general corresponden a áreas verdes, senderos y ciclo rutas, en donde se halló una mejor valoración de los ítems consultados.

Con base en lo anteriormente expresado, esta investigación permite confirmar la hipótesis planteada, donde se señalaba que la construcción masiva de vivienda de bajo costo, sin un adecuado proceso de planeación en la construcción de los equipamientos colectivos como soportes de las unidades habitacionales realizadas, impacta negativamente los niveles de satisfacción de las necesidades sociales, afectando consecuentemente el estado de bienestar social y la calidad de vida; de esta forma, se pudo comprobar que la construcción masiva de vivienda de bajo costo efectuada entre el 2000 a 2020 en Soacha, máximamente por promotores y constructores privados, ha generado proyectos de vivienda con altos déficit en construcción de equipamientos colectivos, incidiendo negativamente en el Bienestar Social de sus habitantes, permitiendo evidenciar que la oferta existente de dotacionales tanto en la urbanización como en todo el municipio, no alcanza para la población estimada en 914.166 habitantes a 2018<sup>78</sup>. Este estudio, adicionalmente permitió demostrar otros impactos negativos en los habitantes, relacionados por un lado con la poca identificación/reconocimiento de los espacios dotacionales y de los elementos urbanos del megaproyecto de los cuales pueden disfrutar, así como las incidencias que la accesibilidad a los equipamientos tienen en la movilidad

---

<sup>78</sup> Según ejercicio de auto conteo liderado en la alcaldía de Eleazar González Casas (2016-2019).

peatonal, donde los habitantes deben emplear amplios tiempos de desplazamiento entre las infraestructuras dotacionales y la localización de los multifamiliares presentando percepción de inseguridad.

Aunque los hallazgos aquí esbozados en resumen no llevan a las causas/consecuencias del *problema de la vivienda social en términos de las condiciones de habitabilidad*, un punto altamente diagnosticado en diferentes investigaciones urbanas, es importante partir de lo aquí expuesto, repensar iniciativas que permitan desde la disciplina del urbanismo exhortar procesos sociales donde la producción de asentamientos VIS/VIP sea más que un ejercicio puramente técnico y financiero. En el marco de esto, se consideró relevante plantear aquí propuestas con base en las funciones de los actores que participan en el desarrollo de la vivienda social, las cuales se presentan a continuación.

En primera medida es ineludible mencionar al Estado como actor y los funcionarios públicos que lo integran, quienes desde la rama legislativa han desarrollado en los últimos veinte años, regulaciones asociadas a las políticas de vivienda social, que han llevado a que este se convierta en un instrumento y/o tramitador de los requerimientos de los actores principales del proceso que corresponden a los que controlan, promueven, financian y construyen esta llamada vivienda formal; así las cosas, es procedente afirmar que el Estado actualmente funge como un actor cuya función principal es la de garantizar la oferta por medio de los productores<sup>79</sup>, así como los recursos de los subsidios<sup>80</sup>; de este modo se puede apreciar en los últimos veinte años, el desarrollo de una simbiosis activa entre en el Estado y los productores, donde a la par del cumplimiento de la agenda programática de

---

<sup>79</sup> Para garantizar la oferta, el Estado se ha encargado de generar importantes beneficios tributarios en materia de impuestos de orden nacional concedidos al sector de la construcción, considerándolos necesarios *“por cuanto la política de vivienda del país adolece de fallas”* (DIAN, 2007) entre los cuales se encuentran las rentas exentas para ingresos de créditos VIS, ingresos provenientes de arrendamientos de proyectos nuevos VIS e ingresos de leasing habitacional y las devoluciones en cuestión del IVA en materiales de construcción, beneficios que en contraprestación a los relacionados para la demanda no son equilibrados, en especial en los casos de créditos hipotecarios aprobados en UVR, cuyas tasas de interés se modulan en relación a la inflación, generando créditos que se incrementan nominalmente en el tiempo.

<sup>80</sup> La rama legislativa se ha encargado de garantizar desde el 2002 la demanda de vivienda. En el caso de las viviendas gratis, compra agrupaciones completas de vivienda para brindarlas a personas afectadas principalmente por desplazamientos forzados a cuenta de conflictos sociales y/o tragedias ambientales. En lo que corresponde a compradores, el Estado ha brindado para compra de VIS subsidios a grupos familiares con ingresos iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes y afiliados a cajas de compensación (excluyendo así hogares con economías informales que no pueden demostrar ingresos ni pagar una CCF); de igual forma, con ocasión a la pandemia amplió la entrega de subsidios, e incluyó el modelo de vivienda de “segmento medio”, o “No VIS” (antes no subsidiado), cuyo valor no exceda 500 SMMMLV, cuyos hogares podrán recibir hasta \$500.000 pesos mensuales para el pago del crédito hipotecario durante los primeros siete años. Esto permite inferir su papel como actor tramitador de leyes para beneficio de los promotores y constructores de vivienda.

los PND y el incremento del producto interno bruto por medio de la industria de la construcción (DANE, 2022), se mantienen los dividendos y el patrimonio de los principales productores de unidades habitacionales de bajo costo, lo cual limita la vivienda a un simple producto inmobiliario que tiene como principal objetivo contribuir al desarrollo económico.

Otro actor que es importante mencionar en este proceso de producción de vivienda social se refiere a las instituciones que se ubican en el orden municipal, las cuales han coadyuvado a que las condiciones de habitabilidad de las VIS/VIP, se impacten negativamente por cuenta de falta de equipos de trabajo idóneos en las administraciones para comprender y diagnosticar adecuadamente los fenómenos urbanos, así como capacidad para entender las dinámicas de crecimiento demográfico y actuar en consecuencia; producto de esto se hallan los diferentes planes y esquemas de ordenamiento municipales que no se implementan de manera adecuada en los territorios.

Finalmente, se considera determinante un último actor que comprende a *los usuarios o moradores* de las viviendas y su relación directa con el *entorno* donde se localizan. Si bien la investigación aquí realizada permitió determinar que existe una afectación en el Bienestar Social de forma importante en los habitantes de las urbanizaciones VIS/VIP, y las comunidades adyacentes producto de la falta de espacios dotacionales, es necesario recalcar que la población es y seguirá siendo el primer ente afectado por la implementación de regulaciones por parte del Estado, el modelo de vivienda que se construye y los planes que se abordan por parte de las instituciones de planeación, que componen las administraciones municipales. En cuanto al entorno, un elemento sin voz ni voto, sobre el cual se observan ejecutadas las políticas de vivienda, los productos inmobiliarios desarrollados, los planes y proyectos abordados por las instituciones, y sobre el cual el ser humano se asienta y forma su hábitat, se puede decir que este también se observa afectado por cuenta de los actores enunciados (Estado, productores e instituciones), ya que el territorio de emplazamiento de las VIS/VIP se caracteriza por presentar poco o nulo desarrollo de infraestructuras dotacionales y de servicios, así como por estar ubicados en zonas de muy bajo acceso, proporción y distribución de servicios sociales.

En consecuencia, lo anteriormente argumentado permite afirmar que *la calidad de la vivienda social* se basa en primera medida en las metas programáticas de los gobiernos para “*reducir el déficit cuantitativo*” con las cuales sostienen la oferta/demanda de VIS/VIP (**Estado**); en segundo lugar en función de las motivaciones económicas, procesos

constructivos industrializados, costo materiales y cantidad de unidades habitacionales construidas (**Productores**); consecutivamente en función de las capacidades técnicas en especial de quienes conforman las entidades de planeación y ordenamiento territorial (**instituciones**); en función de la capacidad de pago y el acceso al subsidio de sus **usuarios** potenciales (aspecto que es contradictorio ya que es un modelo de vivienda orientado a personas de bajos recursos), y finalmente en función del **territorio** donde se localizan las viviendas, en el cual se observa impactada la sustentabilidad de la vida humana y ambiental debido a que el suelo es un recurso limitado, cuya oferta se distingue por un valor de mercado sobre el cual se diseñan los proyectos, costo que va en función justamente del grado de equipamiento y acceso a servicios, donde las áreas con mayor conexión presentan un costo superior a los predios que se ubican infradotados en las periferias.

### **Propuestas para una planeación social dinámica en los territorios**

De acuerdo con el contexto expuesto y a partir de la investigación aquí efectuada, se formulan algunos planteamientos para una intervención adaptada a los procesos de producción de hábitat en especial los relacionados con las VIS/VIP, que, aunque se abordan desde un enfoque teórico, representan acciones viables para intervenir la forma en que actualmente se forjan los proyectos inmobiliarios y su relación con el lugar donde se implantan. Las propuestas que se esbozan a continuación se organizan de lo general a lo particular; en primera medida se presentan las disposiciones para una participación activa de las comunidades en el proceso de desarrollo de sus territorios, acto seguido se establecen las estrategias orientadas a las instituciones con énfasis en aspectos relacionados con la norma urbana en los POT, la gestión de equipamientos y la mejora de la planeación de los desarrollos inmobiliarios de VIS/VIP. Finalmente, se establecen algunas recomendaciones en torno a las funciones del Estado y los productores de la vivienda, esto último, mirando en una balanza los beneficios actuales que estos dos actores presentan en la producción de hábitats de bajo costo, ya que lo encontrado en este análisis y lo abordado por otros estudios relacionados, indican que no hay principio de igualdad para con los ciudadanos, quienes buscan adquirir una vivienda de este tipo y no pueden por la cantidad de requisitos a seguir para ese efecto; sobre estos últimos aspectos se considera que hay oportunidad de seguir abordando estrategias y propuestas para

nivelar esos beneficios en posteriores investigaciones que recojan el estado del arte en la materia y sobre las que se puedan abrir diferentes discusiones relacionadas.

En la línea del Bienestar Social y tomando como punto de partida a los usuarios de las viviendas y las comunidades que se forjan en las agrupaciones de vivienda y alrededor de estas, se presenta a continuación una propuesta denominada “*empoderamiento comunitario*”; es una iniciativa con la cual se pretende forjar una gestión coherente de la construcción de equipamientos colectivos y procesos de urbanización mancomunada con las comunidades. Con esto se pretende que sean los habitantes de los territorios quienes actúen en mayor medida en el control del crecimiento ordenado y sostenible de sus territorios, abriendo espacios de participación en todos los niveles y no solo como parte de un requisito para fijar programas y proyectos en los PMD, obtener una licencia o generar un acto administrativo para un proyecto de urbanización. Lo que se pretende con esta propuesta es que se incluya de manera fáctica a las comunidades como entes activos en la producción de su hábitat, para articular acciones, gestionar soluciones y realizar controles de ejecución a los programas/proyectos en los PMD. En representación a lo indicado, se presenta en la figura 15, en primera medida la *cohesión social* como un espacio de partida donde se efectúan las capacitaciones a las comunidades para su participación activa en la revisión de proyectos; seguidamente, se busca abrir *canales de comunicación* continuos entre las administraciones y los habitantes; posteriormente se establece el paso *vecinos en la institución*, donde las comunidades no solo sean notificadas de los nuevos desarrollos sino que se involucren en mesas de participación, y finalmente esta la variable *redes de responsabilidad social* que busca un proceso permanente de comunicación abierto, especialmente mediante redes sociales (ver gráfica 22).

En lo que respecta a las instituciones, a continuación, se plantean cuatro estrategias para que los equipos que componen las administraciones municipales, en especial las relacionadas con la planeación y ordenamiento del territorio, realicen una mejor evaluación de los fenómenos urbanos y sus dinámicas. En primera medida se propone realizar una reestructuración de la clásica pirámide de las necesidades con enfoque en el urbanismo, donde mediante un diagrama denominado en este estudio como “*radar de necesidades sociales básicas para la proyección de hábitats dignos*”, se haga una identificación de las

## EMPODERAMIENTO COMUNITARIO

### “Urbanismo con participación ciudadana”

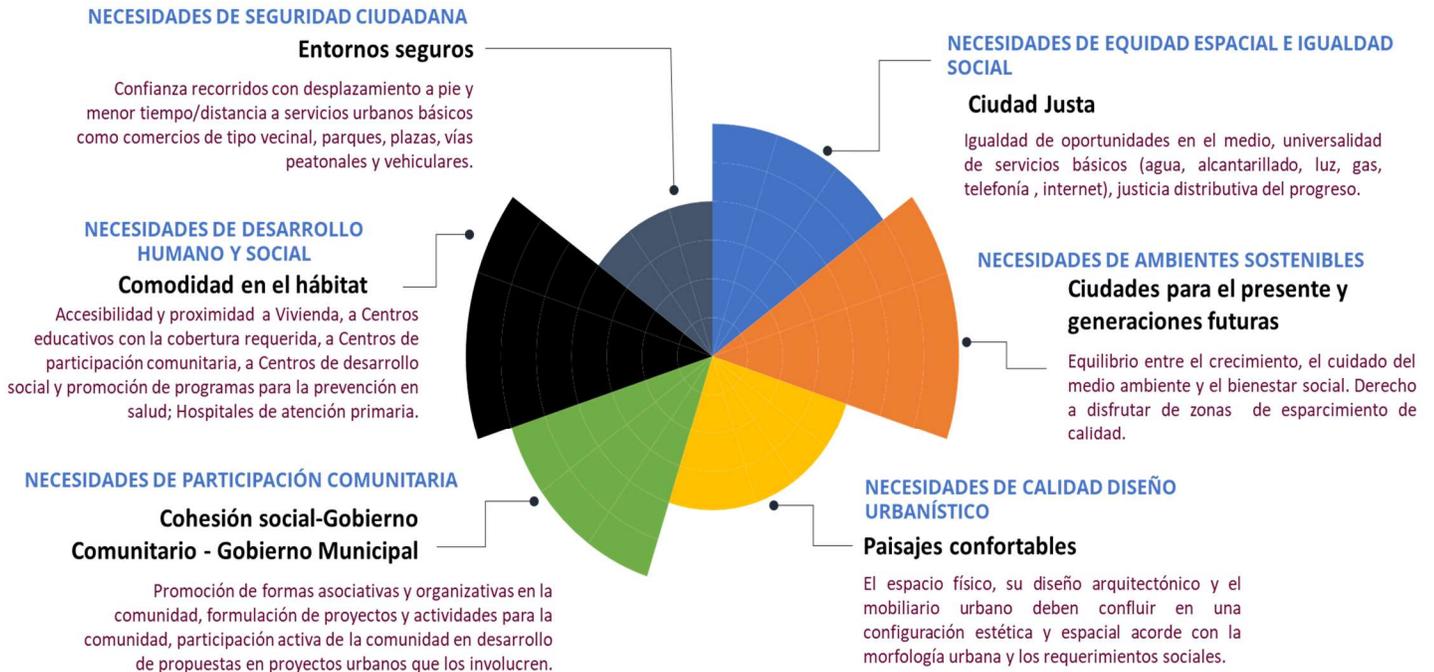


Gráfica 22. Empoderamiento comunitario. Elaboración propia. 2022.

necesidades sociales básicas de las comunidades; el objetivo, es que este modelo se utilice como una guía en las administraciones municipales para estructurar los planes de desarrollo en concordancia con los POT. La propuesta se dispone en un esquema cíclico, diferente al clásico esquema piramidal, teniendo en cuenta que las necesidades dependen del momento temporal de requisiciones del ser humano, incluyendo la vivienda (ver gráfica 16).

A su vez, teniendo en cuenta que las necesidades sociales se satisfacen esencialmente por medio de infraestructuras dotacionales y de espacio público, se considera necesario que las instituciones, modifiquen el modo en que se calculan las cargas generales y locales de las nuevas urbanizaciones, presentando para ese efecto un modelo de *indicador de cesiones y espacio público por habitante* para la aprobación los megaproyectos de vivienda (MISN y Planes Parciales), donde las cargas en las que se establecen las condiciones de

## RADAR DE NECESIDADES SOCIALES BÁSICAS PARA LA PROYECCIÓN DE HÁBITATS DIGNOS



Gráfica 23. Radar de necesidades Sociales. Elaboración propia. 2022.

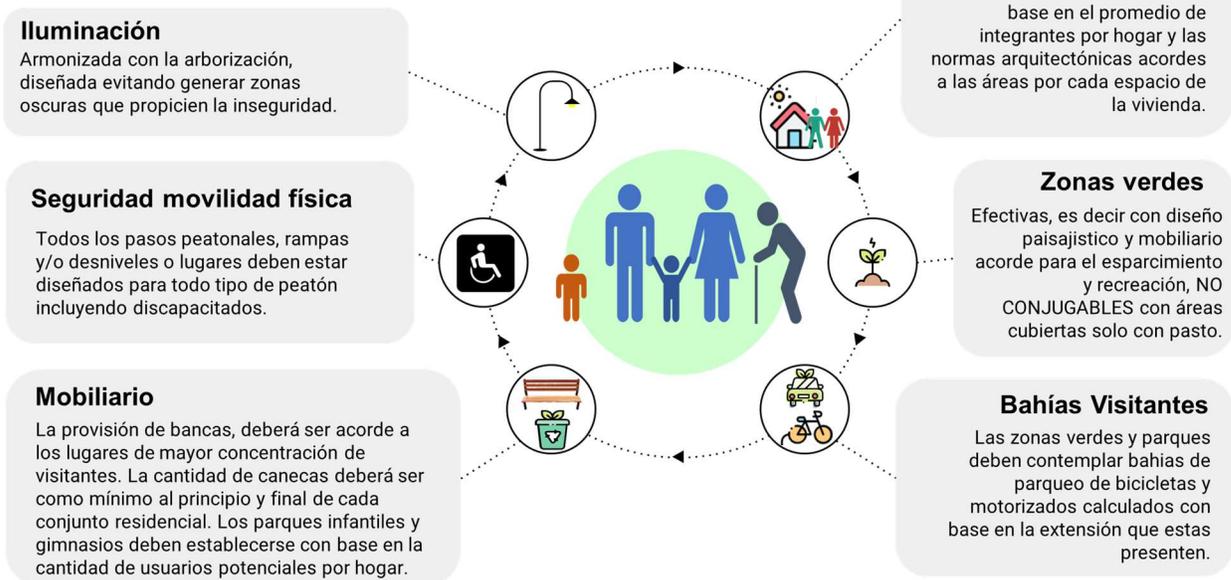
las cesiones para equipamientos y espacio público<sup>81</sup>, no se construyan más por medio de porcentajes en términos de área neta útil del proyecto, sino que se midan de acuerdo a la cantidad de habitantes proyectados que tendrá la urbanización (3 a 4 hab por vivienda en promedio) con un cantidad de mínimo 6m<sup>2</sup>/hab de espacio colectivo efectivo<sup>82</sup> (BID, 2012), primando así la calidad/cantidad de los espacios dotacionales sobre las densidades instauradas por los promotores privados, lineamiento que por considerarse una norma estructurante debe fundarse en los planes de ordenamiento o los instrumentos que los desarrollen o complementen; en síntesis, para que los equipamientos y espacios colectivos sean acordes al lugar de emplazamiento, como mínimo deben ser acordes a la cantidad de población que habitara en el/los proyecto(s) de vivienda, ser accesibles y próximos por medio de vías peatonales/vehiculares en distancias no mayores a 600m con desplazamiento a pie o bicicleta para acceder a los equipamientos, y no más de 300m para

<sup>81</sup> Decreto 1077 de 2015. ARTÍCULO 2.2.4.1.5.1 Cargas locales de la urbanización.

<sup>82</sup> Es decir, sin tomar en cuenta las áreas de afectación que no presenten paisajismo ni desarrollo urbanístico para evitar que estas sean contabilizadas como espacio público utilizable por los residentes, cuando son áreas que ni siquiera se adecuan para tal fin.

las áreas verdes y espacios de recreación (esto porque se demuestra que en distancias mayores, el tiempo empleado corresponde a más de 30min, lo cual es considerable); las cesiones para equipamientos deben ser entregadas en las primeras etapas del proyecto y no al final cuando ya este por finalizar el proyecto, y sus especificaciones de proporción y dotación deben conformarse en términos de las *áreas mínimas de vivienda “habitables”* (es decir áreas privadas, no cálculos sobre áreas construidas, para que exista equilibrio entre los espacios colectivos y la cantidad de habitantes), *tener espacio público efectivo* (disfrutable por visitantes y habitantes del proyecto), *parques infantiles según proyecciones de habitantes menores de edad en la urbanización y alrededores*, *zonas verdes* (no áreas cubiertas de pasto sin urbanismo, ni paisajismo) y *mobiliario urbano acorde al volumen potencial de usuarios y visitantes*.

## Componentes indicador por habitante Cesiones Proyectos VIS/VIP



Gráfica 24. Componentes indicador cesiones por habitante. Elaboración propia. 2022.

En línea con lo indicado, se considera importante establecer alternamente, un modelo de revisión de proyectos urbanísticos tipo plan parcial-PP o macroproyecto para las oficinas de planeación y curadurías urbanas en los municipios, como guía de análisis de los posibles impactos que se pueden generar durante el desarrollo de la urbanización; este se pretende sea efectuado antes de la aprobación del anteproyecto, y su aplicación de forma

paralela al que siguen comúnmente en la revisión de este tipo de urbanizaciones de gran envergadura. El modelo que se presenta a continuación, se construyó con base en una revisión de referentes de indicadores de medición de la calidad de vida urbana en relación con la vivienda<sup>83</sup>, razón por la que se considera una herramienta que puede ser tenida en cuenta para evaluación de proyectos desde la perspectiva del urbanismo, la cual se fundamenta en los elementos sociales, ambientales y físicos que pueden rodear un proyecto, cuyos factores una vez evaluados por medio de preguntas orientadoras y verificación de parámetros, se prevé que permitan dilucidar los impactos positivos/negativos que tendrá el planteamiento del proyecto para así entablar soluciones en la etapa de viabilidad al promotor y tomar las respectivas acciones en lo que le concierne a la administración gubernamental y los requerimientos de las comunidades (Ver figuras 18 y 19).

Para cerrar lo referente a las instituciones, se propone una estrategia relacionada con la gestión y cuidado de las zonas verdes. Debido a que actualmente gran parte de los municipios no cuenta con capacidad administrativa suficiente para establecer las características técnicas de las áreas verdes según la población local, y hacer adecuado seguimiento y vigilancia para evitar la apropiación indebida de estos espacios, se propone que las administraciones desarrollen programas de áreas verdes urbanas con la comunidad<sup>84</sup>, en los cuales a las juntas y asociaciones se les otorgue un rol administrativo, técnico y financiero, a través del cual el gobierno y los particulares, aporten presupuestalmente a las JAC/JAL o quien haga sus veces, para cuidar las zonas verdes en su sector, de tal manera que la comunidad funja como veedor de estas áreas, no permita su invasión, haga un mantenimiento continuo de siembra y poda de las especies e implementen huertas urbanas y otros programas como adopción de árboles y/o plantas, en donde los habitantes pueden desarrollar un sentido de pertenencia por su hábitat y su cuidado, propiciando así actividades inclusivas .

---

<sup>83</sup> Observatorio de Vivienda Universidad de Los Andes. (2020). Evaluación de la calidad en proyectos de vivienda urbana. <https://observatoriodevivienda.uniandes.edu.co/>; Saldarriaga Roa, A., & Carrascal, R. (2006). Vivienda Social en Colombia. Premio Corona Pro Hábitat. Editorial Bochica; Leva, G. (2005). Indicadores de Calidad de Vida Urbana. Teoría y Metodología. Universidad Nacional de Quilmes; Secretaría Distrital de Planeación. (2014). Índice de Calidad de la Vivienda Urbana en Bogotá 2013. En Índices de Ciudad (César Mackenzie). Alcaldía Mayor de Bogotá. <http://planeacionbogota.gov.co/transparencia/informacion-interes/otras-publicaciones/indices-de-ciudad>

<sup>84</sup> Ver iniciativas relacionadas en: <https://escuela.dadep.gov.co/>

### **Oportunidades para todos**

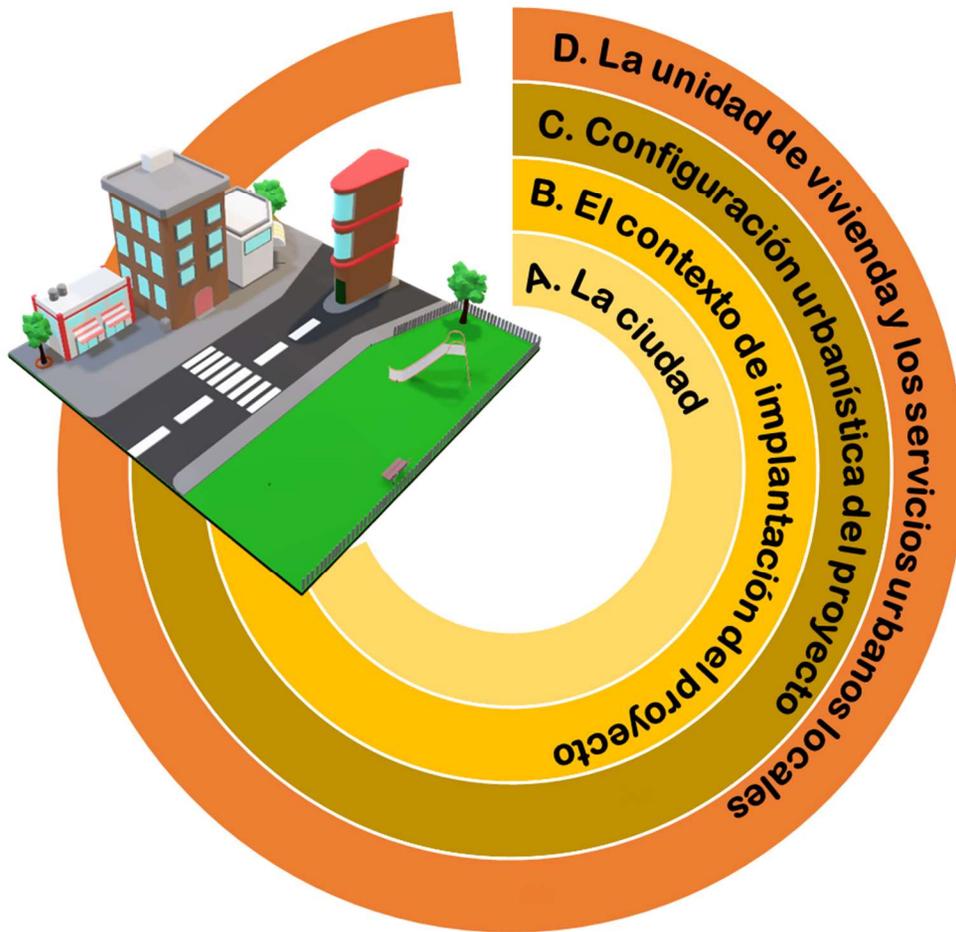
Una vez acotadas las propuestas en la línea de lo general a lo particular, partiendo de los habitantes y pasando por las instituciones, se puntualiza esta disertación con el Estado como actor y los productores como entes que actualmente encabezan la manufactura de vivienda. Así las cosas, en primera medida se considera importante revisar la normativa asociada a la responsabilidad de construcción de las infraestructuras públicas por parte de los municipios<sup>85</sup> ampliándola a los productores de vivienda, esto debido a que, en ocasiones, se entregan las cesiones para equipamientos por parte de los constructores y estas quedan vacías sin desarrollo por un importante periodo de tiempo. Aunque la norma en el caso de grandes urbanizaciones, permite su contraprestación con la plusvalía, entra en este punto la capacidad técnica y operativa de las instituciones para calcular lo correspondiente y hacer lo pertinente en el momento de licenciar los proyectos y no después como ocurre normalmente, lo cual demuestra que esta estrategia no está siendo utilizada consecuentemente.

Otra oportunidad de revisión en este punto se halla en las exenciones que se dan por parte del Estado a los promotores y financiadores de vivienda social, ya que tributariamente son empresas que tienen descuentos significativos. Este punto tal vez suena un poco utópico, pero revisar no implica necesariamente reducir, sino más bien lo que se busca es que la construcción de equipamientos se incluya dentro de las exenciones y devoluciones del IVA que ya existen para proyectos con topes menores a VIS, es decir, la norma expresa que la devolución del IVA (Decreto 1243, 2001), solo se realizará por cada centro de costos de cada proyecto VIS que se desarrolle, lo cual hace factible, al menos en términos teóricos, que se pueda revisar una devolución del IVA aplicada para la construcción de equipamientos, solicitud que puede funcionar en los mismos términos de las unidades habitacionales, que solo surte cuando cada unidad esté terminada y enajenada, lo que para el caso de las cesiones, aplicaría cuando las construcciones de los equipamientos sean debidamente entregadas al municipio, permitiendo abrir una ventana en la que el constructor pueda construir los equipamientos y a su vez entregarlos al tiempo que las unidades de vivienda, ya que las devoluciones del IVA tienen unos tiempos establecidos

---

<sup>85</sup> Ley 1537 de 2012.

# Criterios de evaluación de proyectos urbanísticos de vivienda con enfoque en las necesidades sociales



## CRITERIOS A EVALUAR

### A. La ciudad

**Objetivo:** Identificar acciones de prevención para el abasto de infraestructura requerida durante y posterior a la construcción del proyecto.

#### FACTORES

- Capacidad instalada de la ciudad para atender las demandas del proyecto.** La ciudad la puede proveer? Las redes de servicios existentes soportan lo que producirá el proyecto?
- Demanda de oferta de vivienda VIS/VIP .** La ciudad la requiere? Cual es el porcentaje del déficit de vivienda que se atenderá? Sumado a los proyectos en curso es necesario este tipo de vivienda?
- Infraestructuras viales existentes para el desarrollo del proyecto.** Existen vías vehiculares de orden local y zonal que puedan atender la implantación? Su estado es transitable? Soportan el trafico que empezara a llegar?

### B. El contexto de implantación del proyecto

**Objetivo:** Establecer requerimientos y prioridades de infraestructuras dotacionales y servicios.

#### FACTORES

- Barrios consolidados:** tienen vías locales en buen estado? Que tratamiento urbanístico presentan en la actualidad? Están legalizados?
- Accesibilidad y proximidad, coberturas Eq. existentes:** Centros educativos, Centros de participación comunitaria, Centros de desarrollo social, Centros de salud, centros de atención inmediata CAI, parques y zonas de esparcimiento.

### C. Configuración urbanística del proyecto

**Objetivo: determinar la eficiencia del diseño urbanístico del plan o macroproyecto y su articulación con la infraestructura y dotacionales existentes.**

#### FACTORES

a. Densidad neta habitacional e índice de ocupación de la propuesta de urbanización.

d. Calidad infraestructura vial y peatonal planteada. Eficiencia recorridos con énfasis desplazamientos peatonales.

b. Relación de ocupación del planteamiento con la infraestructura, los equipamientos y soportes urbanos propuestos,

e. Implantación: conexión entre los conjuntos residenciales y elementos del entorno

c. Áreas libres, zonas verdes distribución y disposición, relación con el entorno. Articulación con los ejes viales y espacio público existentes.

f. Sostenibilidad: manejo y transporte de residuos hasta disposición final. Valoración de esquemas de aprovechamiento de recursos o utilización de fuentes de energía renovables.

### D. La unidad de vivienda y los servicios urbanos locales

**Objetivo: Analizar la calidad de las viviendas diseñadas con base en su concepto espacial, conexión con los servicios urbanos internos, el equipamiento comunal privado y las zonas comunes .**

#### FACTORES

a. Área total construida del conjunto residencial, áreas útiles y de circulación.

b. Dimensión de los espacios en las unidades habitacionales.

c. Accesibilidad peatonal en general y elementos de diseño del conjunto residencial con enfoque en la tercera edad y discapacitados.

d. Condiciones de ventilación e iluminación natural de los espacios.

e. Dotación comunal

f. Calidad de los acabados en las unidades de vivienda y en las zonas comunes.

g. Calidad y cantidad de espacios recreativos internos.

Gráfica 25. Criterios evaluación proyectos urbanísticos vivienda. Elaboración propia. 2022.

para tal fin (Decreto 1243, 2001 Art. 4). En la misma línea de lo expresado, se hace importante revisar la proporción de deducciones con respecto a la demanda, ya que las familias de menores ingresos, en especial las que se emplean en mercados informales, no presentan acceso al financiamiento de Viviendas de Interés Social y son consideradas de alto riesgo financiero, por lo que no es posible que les aprueben normalmente créditos hipotecarios, motivación suficiente para indicar que la política de vivienda no necesariamente está atendiendo poblaciones de bajos recursos. Esto conlleva a su vez a la necesidad de tener bases de datos actualizadas de los hogares colombianos asociadas a los déficits habitacionales, siendo necesario construir indicadores con base en los censos poblacionales que permitan una mejor focalización de las políticas de vivienda con un diseño acorde con las necesidades sociales.

Estas últimas proposiciones esbozadas sobre estos dos actores, podrán ampliarse en nuevos trabajos de investigación, donde se aborden temáticas relacionadas, entre ellas, las exenciones indicadas en el punto anterior; cómo devolver al Estado el papel de precursor de las políticas de vivienda para dejar su papel de tramitador de leyes; cómo determinar los impactos generados en los asentamientos de vivienda existentes producto de los nuevos desarrollos inmobiliarios después de estar terminados; cómo garantizar la asociación de las juntas comunitarias existentes con los representantes de los conjuntos residenciales (aspecto que desprende temáticas relacionadas con la vida en propiedad horizontal); cómo abrir un espacio en las políticas de vivienda para la regularización de asentamientos informales o cómo devolver el equilibrio en los procesos colectivos de producción de vivienda social entre el Estado, los promotores/constructores, las instituciones, los habitantes y el entorno, de tal forma que sea conveniente para todos y vuelva a recuperarse el vínculo del desarrollo económico con el social y cultural.

Aunque puede que lo señalado en este último capítulo en materia de proposiciones, corresponda solo a disposiciones teóricas, la investigación aquí efectuada presenta un avance importante en la evaluación del papel de los actores y el encauzamiento de las políticas hacia la consecución de vivienda de calidad; la aplicación de los planteamientos realizados, puede impactar positivamente la vida de las personas desde la planeación adecuada y focalizada de los nuevos proyectos, el entendimiento de los procesos de conformación del hábitat, la relación de los habitantes como usuarios de las viviendas, las instituciones como precursores de la norma urbana con la cual se aprueban y ejecutan los

desarrollos inmobiliarios, así como la regulación del papel del productor de vivienda y el Estado como líder del proceso.

*Este trabajo de investigación fue elaborado como requisito parcial para optar al título de Magister en Urbanismo en la Universidad Nacional de Colombia-Sede Bogotá, bajo el cuidado del autor, y se terminó el día 15 de mayo de 2022. Se elaboró un ejemplar.*

**8. Anexo A: Jischana Fanaia- Territorios de  
Futuro Soacha POT 2000-2020.**

## 9. BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo 046, Pub. L. No. Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha (2000).
- Adelantado, J. (2000). *Cambios en el Estado de Bienestar* (Icaria, p. 27).
- Alcaldía de Soacha. (2000). *Documento Técnico de Soporte-Formulación*.  
<https://mapasyestadisticas-cundinamarca-map.opendata.arcgis.com/datasets/0fc2bb4652b14f178a7f1d9d57439998>
- Anderson, J., Ruggeri, K., Steemers, K., & Huppert, F. (2017). Lively Social Space, Well-Being Activity, and Urban Design: Findings From a Low-Cost Community-Led Public Space Intervention. *Environment and Behavior*, 49(6), 685-716.  
<https://doi.org/10.1177/0013916516659108>
- BID, C. S. (2012, junio 28). ¿Las ciudades latinoamericanas poseen suficiente espacio verde público? ¿Qué es suficiente, existe un mínimo? *Ciudades Sostenibles*.  
<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/la-ciudades-latinoamericanas-poseen-suficiente-espacio-verde-publico-que-es-suficiente-existe-un-minimo/>
- Blanco, A., & Diaz, D. (2005). El bienestar social: su concepto y medición. *Psicothema*.  
<http://www.psycothema.com/psycothema.asp?id=3149>
- Boccolini, S. M. (2020). Evaluación multicriterio de calidad de vida y calidad urbana en la región metropolitana de Córdoba, Argentina. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol. LII(Nº 205), Art. Nº 205.
- Bogotá Como Vamos. (2019, agosto 2). Vigésimo Primer Informe de Calidad de Vida en Bogotá, 2018. *Bogotá Como Vamos*. <https://bogotacomovamos.org/vigesimo-primer-informe-de-calidad-de-vida-en-bogota/>
- Buzai, G., & Baxendale, C. (2015). Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica. Marco conceptual basado en la teoría de la geografía. *Ciencias Espaciales*, 8, 391.  
<https://doi.org/10.5377/ce.v8i2.2089>
- Cabello, J. J., Orozco, M., Ayala, C., & Hernández, H. (2016). *Evaluación de la Calidad de Vida Urbana en las Principales Ciudades Colombianas*.  
[https://www.researchgate.net/publication/313774396\\_EVALUACION\\_DE\\_LA\\_CALIDAD\\_DE\\_VIDA\\_URBANA\\_EN\\_LAS\\_PRINCIPALES\\_CIUDADES\\_COLOMBIANAS](https://www.researchgate.net/publication/313774396_EVALUACION_DE_LA_CALIDAD_DE_VIDA_URBANA_EN_LAS_PRINCIPALES_CIUDADES_COLOMBIANAS)
- Cáceres, C., & Ahumada, G. (2020). Acceso a equipamiento urbano y calidad de vida. Quilpué y Villa Alemana, Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), Art. 3.  
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86844>
- Cámara de Comercio de Bogotá. (1997). *Programa en altos de Cazucá Soacha*.  
<https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/24433>
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2005). *Plan económico para la competitividad de Soacha*. Cámara de Comercio de Bogotá.
- CCB. (2010). *PLAN ECONÓMICO PARA LA COMPETITIVIDAD DEL MUNICIPIO DE SOACHA 2009-2019*.
- Cerda, J. (2010). *Análisis crítico de la geografía del tiempo como base conceptual para el entendimiento de la funcionalidad espacio-temporal de las ciudades*.

- Chávez Plazas, Y., & Romero Picón, Y. (2010). Entre el despojo y el destierro: Una aproximación al problema de la tierra en familias desplazadas por la violencia en Colombia. *Tabula Rasa*, 12, 159-173.
- Chiappe de Villa, M. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa* (Santiago CEPAL 1999-06). CEPAL.  
<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5287>
- Ley 388, (1997) (Congreso de la República).  
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>
- Constitución Política de Colombia, (1991).  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion%20politica%20de%20Colombia%20-%202015.pdf>
- Contreras Ortiz, Y. (2017). *Estado de la vivienda y del espacio público en el municipio de Chía* - (Primera Edición). Instituto de Estudios Urbanos.  
<https://www.institutodeestudiosurbanos.info/ultimas-publicaciones/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el-municipio-de-chia>
- DANE. (2018). *Boletín Técnico Déficit Habitacional CNPV 2018*.
- DANE. (2022, marzo). *Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC) históricos*.  
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion/historicos-indicadores-economicos-alrededor-de-construccion>
- Dávila, J., & Gilbert, A. (2006). *Colombia: Suelo urbano y vivienda para la población de ingresos bajos. Estudios de caso: Bogotá-Soacha-Mosquera; Medellín y Área Metropolitana* (Cities Alliance Budget Account # P094822; p. 274). Development Planning Unit - DPU University College London.  
[https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/1328432/1/Davila\\_DPU\\_2006\\_Suelo\\_Urbano\\_y\\_Vivien da\\_Cities\\_Alliance-DNP\\_Minvivienda.pdf](https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/1328432/1/Davila_DPU_2006_Suelo_Urbano_y_Vivien da_Cities_Alliance-DNP_Minvivienda.pdf)
- Decreto 1243, (2001).  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6093#1>
- DIAN. (2007). *Beneficios Tributarios del Sector de la Construcción*.  
<https://www.dian.gov.co/dian/cifras/Cuadernos%20de%20Trabajo/Beneficios%20Tributarios%20del%20Sector%20de%20la%20Construccion%20C3%B3n.pdf>
- Discoli, C., Juan, G., Martini, I., Barbero, D., Dicrocce, L., Ferreyro, C., Viegas, G., & Esparza, J. (2013). *Calidad de vida en el sistema urbano. Una aproximación teórica y metodológica*.
- Dureau, F., Hoyos, M. C., & Florez, C. E. (1994). Soacha: Un barrio de Bogotá. Movilidad y Acceso a la vivienda de la población de los sectores orientales del Municipio. *Desarrollo y Sociedad*, 34, 95-147.
- Escobar, R., & Alfonso, L. (2018). *Soacha 1973-2012: Descripción de políticas públicas locales* [Trabajo de grado - Maestría, Bogotá : Universidad Externado de Colombia, 2018.].  
<https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1457>
- Farge Collazos, C. (2007). El estado de bienestar. *Enfoques (La Plata)*, 1-2, Art. 1-2.
- Fique Pinto, L. F. (2005). La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque en los procesos y las decisiones. *Revista INVI*, 20(55), Art. 55.  
<https://doi.org/10.4067/invi.v20i55.317>
- Franco, Á. M., & Zabala, S. K. (2017). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía. *Dearq*. <https://doi.org/10.18389/dearq11.2012.03>
- Garza, G. (1980). La concentración económico-espacial en el capitalismo: Análisis teórico. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 14(03), Art. 03.  
[https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:YHPT1yzX\\_QJ:https://estudio sdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/download/536/529+&cd=1&hl=es &ct=clnk&gl=co](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:YHPT1yzX_QJ:https://estudio sdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/download/536/529+&cd=1&hl=es &ct=clnk&gl=co)
- Haramoto, E. (1998). *Conceptos básicos sobre vivienda y calidad: Qué significa apreciar o valorar la calidad de la vivienda. Qué aspectos de la vivienda se pueden y se deben medir o valorar*.
- Henao Velandia, G. E. (2016). *El estándar urbanístico en la vivienda social, los proyectos de vivienda gratuita en Cundinamarca* [Maestría, Pontificia Universidad Javeriana].  
<http://repositorio.javeriana.edu.co/handle/10554/20884>

- Hernández Aja, A. (2000). Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad. *Documentación Social*, 119, 17.
- Hernández Aja, A. (2009). Calidad de vida y medio ambiente urbano. Indicadores locales de sostenibilidad y calidad de vida urbana. *Revista INVVI*, 24(65), Art. 65.  
<https://doi.org/10.4067/invi.v24i65.70>
- Hernández, L. G., & Bernal, F. (2003). HABITACIONES EN UN PAISAJE DE HÁBITOS: fragmentos de un enfoque de formación e investigación en proyectos de arquitectura residencial. En *Vivienda Social: Miradas Actuales a Retos Recientes*. (Tarchópulos Sierra Doris, pp. 53-65). Pontificia Universidad Javeriana.
- Herrera Zaira. (2016, junio 2). *Haciendas en Soacha, reflejo de olvido y deterioro*.  
[https://www.youtube.com/watch?v=KV9ZRyn-Fd4&ab\\_channel=ZairaHerrera](https://www.youtube.com/watch?v=KV9ZRyn-Fd4&ab_channel=ZairaHerrera)
- IDRD-STC. (2021). *MOBILIARIO Y DOTACIONES*.  
<https://www.idrd.gov.co/sites/default/files/documentos/Construcciones/2019-dotaciones-stc-idrd-solo-juegos.pdf>
- Jiménez, B. M., & Gómez, C. X. (1996). EVALUACION DE LA CALIDAD DE VIDA. *Gualberto Buela Casal, y col (Eds), Manual de evaluación en Psicología Clínica y de la Salud*, 1045-1070.
- Las Heras, P. (1979). *Introducción al bienestar social*. Madrid : Federación Española de Asociaciones de Asistentes Sociales. <http://archive.org/details/introduccionbi0000lash>
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad* (Editions Anthropos).
- Lefebvre, H. (1978). *De lo rural a lo urbano* (Cuarta Edición). Ediciones Península. Traducción de Javier González Pueyo.
- Leva, G. (2005). *Indicadores de Calidad de Vida Urbana. Teoría y Metodología*. Universidad Nacional de Quilmes.
- Ley 9, Pub. L. No. Ley 9 de 1989 (1989).  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>
- Ley 99, (1993).  
[https://www.cvc.gov.co/sites/default/files/Sistema\\_Gestion\\_de\\_Calidad/Procesos%20y%20Oprocedimientos%20Vigente/Normatividad\\_Gnl/Ley%2099%20DE%201993-Dic-22.pdf](https://www.cvc.gov.co/sites/default/files/Sistema_Gestion_de_Calidad/Procesos%20y%20Oprocedimientos%20Vigente/Normatividad_Gnl/Ley%2099%20DE%201993-Dic-22.pdf)
- Ley 152, (1994).  
[https://www.apccolombia.gov.co/sites/default/files/normograma\\_files/Juridica/LEY-152-94.pdf](https://www.apccolombia.gov.co/sites/default/files/normograma_files/Juridica/LEY-152-94.pdf)
- Ley 388, (1997). <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>
- Libertun de Duren, N. R. (2017). *¿Por qué allí?: Los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina*. BID.  
<https://publications.iadb.org/es/por-que-alli-los-motivos-por-los-que-promotores-privados-de-vivienda-social-construyen-en-las>
- López Murcia, N. F. (2012). El derecho a una vivienda adecuada I: una propuesta sobre cómo medir el cumplimiento del aspecto "lugar". *Revista Colombiana de Derecho Internacional*, 393-413.
- Maldonado, J. L. (1979). Fundamentos para un análisis de los equipamientos. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 9-14.
- Margarit, D. (2003). El sentido del bienestar en una política social de vivienda: El caso de la fase piloto del Chile Barrio. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII(146). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(089\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(089).htm)
- Martínez Cruz, G. (2017). *Produciendo bienestar. Una mirada desde las comunidades marginadas en Puerto Rico*. [http://archive.org/details/produciendo\\_bienestar](http://archive.org/details/produciendo_bienestar)
- Mayorga Henao, J. M. (2017). Capital social, segregación y equipamientos colectivos. *Dearq*.  
<https://doi.org/10.18389/dearq11.2012.04>
- Mayorga, M. (2015). *Realidades Territoriales de Soacha*. Corporación Universitaria Minuto De Dios Regional Soacha.  
[https://repository.uniminuto.edu/bitstream/handle/10656/7587/Documento\\_Realidades%20territoriales%20de%20Soacha%202015.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repository.uniminuto.edu/bitstream/handle/10656/7587/Documento_Realidades%20territoriales%20de%20Soacha%202015.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Mayorga, M. (2021). París: La Ciudad de los 15 Minutos. En Universidad de Castilla-La Mancha, B. Ruiz-Apilánez, & E. Solis (Eds.), *A pie o en bici. Perspectivas y experiencias en torno a la movilidad activa*. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.  
[https://doi.org/10.18239/atenea\\_2021.25.00](https://doi.org/10.18239/atenea_2021.25.00)
- Mehta, V. (2007). Lively Streets: Determining Environmental Characteristics to Support Social Behavior. *Journal of Planning Education and Research*, 27(2), 165-187.  
<https://doi.org/10.1177/0739456X07307947>
- Montenegro Lizarralde & Cía. Ltda. Arquitectos. (2007). *Documento Tecnico de Revisión y ajuste del POT 2006-2007*. Alcaldía Municipal de Soacha.
- Moreno, C. (2017). *Pobreza y movilidad cotidiana. Realidades en Bogotá y Soacha, Colombia* [Doctorado, Universitat Autònoma de Barcelona (UAB)].  
[https://ddd.uab.cat/pub/tesis/2017/hdl\\_10803\\_458686/caml1de1.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/tesis/2017/hdl_10803_458686/caml1de1.pdf)
- Murcia, J., & Cantillo, D. (2015). *Determinar el índice de crecimiento urbanístico del municipio de Soacha en las últimas dos décadas* [Tecnología, Universidad Distrital Francisco José de Caldas].  
<http://repository.udistrital.edu.co/bitstream/11349/4275/3/CantilloRomeroDavidFernando2016.pdf#%5B%7B%22num%22%3A79%2C%22gen%22%3A0%7D%2C%7B%22name%22%3A%22XYZ%22%7D%2C69%2C550%2C0%5D>
- Observatorio de Vivienda Universidad de Los Andes. (2020). *Evaluación de la calidad en proyectos de vivienda urbana*. Observatorio de Vivienda.  
<https://observatoriodevivienda.uniandes.edu.co/>
- Ocampo, J. A. (2015). *Una historia del sistema financiero colombiano: 1951-2014* (Primera edición). Portafolio: Asobancaria.
- Ortega Montequín, M. (2019). La accesibilidad peatonal a dotaciones de proximidad como pauta para la ordenación urbana. Oviedo como ejemplo metodológico. *GeoFocus Revista Internacional de Ciencia y Tecnología de la Información Geográfica*, 23, 3-18.  
<https://doi.org/10.21138/GF.629>
- Pérez, A. (2011). La calidad del hábitat para la vivienda de interés social: Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá. *Revista INVI*, 26(72), 95-126.  
<https://doi.org/10.4067/S0718-83582011000200004>
- Pérez, G., Ayala, J., & Chiriví, E. (2015). Urbanización y compromiso comunitario: Cinco estudios de caso sobre infraestructura en educación y salud. *Documentos de Trabajo Sobre Economía Regional*, 223, 43.
- Periodismo Público. (2010, febrero 8). *Espacio público perdido, en Soacha para vivir mejor*.  
<https://periodismopublico.com/espacio-publico-perdido-en-soacha>
- Pineda, S., Reyes, C., & Witthinghan, C. (2014). *Revitalización del hábitat periurbano enfocado a la movilidad en Cazucá, Soacha*. [Pregrado, Universidad Piloto de Colombia].  
<http://polux.unipiloto.edu.co:8080/00001309.pdf>
- Pinzón Rueda, J. A. (2012). *Reflexiones sobre la urbanización periférica del tercer mundo. Aproximaciones teóricas para la comprensión del crecimiento de Soacha en la conurbación sur de Bogotá* [Maestría, Universidad Nacional de Colombia].  
<http://bdigital.unal.edu.co/11485/>
- Plan municipal de Desarrollo Soacha 2005-2007 ACUERDO N° 21 «Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo 2005-2007» Soacha Unida Construye Confianza del Municipio de Soacha., Pub. L. No. 21 (2005).
- Red-DESC. (1991). *Observación general N° 4*. Red-DESC. <https://www.escribnet.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adeuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>
- Restrepo, C. (2019). *Determinantes del déficit habitacional urbano, cuantitativo y cualitativo, para Bogotá: Una comparación entre 2010 y 2015*.  
[https://intellectum.unisabana.edu.co/bitstream/handle/10818/36744/Restrepo%20Camilo%20%282019-1%29\\_Deficit%20Habitacional%20Bogot%C3%A1%20VF.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://intellectum.unisabana.edu.co/bitstream/handle/10818/36744/Restrepo%20Camilo%20%282019-1%29_Deficit%20Habitacional%20Bogot%C3%A1%20VF.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Restrepo Ruiz, A. (2019). Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica. *Estudios demográficos y urbanos*, 34(3), 665-690.  
<https://doi.org/10.24201/edu.v34i3.1879>

- Reyes Guarnizo, A. B. (2020). Comprensión del territorio para la construcción de apropiación e identidad en el municipio de Soacha. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 22(1), Art. 1. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2651>
- Rodríguez, J. L. (2016). *Soacha emergente, alternativa desde el desarrollo urbano sostenible* [Pregrado, Universidad de la Salle]. <https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1012&context=urbanismo>
- Rodríguez Silva, F. A. (2017). Del poblamiento prehispánico al modelo territorial colonial en el Municipio de Soacha Cundinamarca: Reflexión geo-histórica de su configuración socio-espacial. *Perspectiva Geográfica*, 22(1), Art. 1. <https://doi.org/10.19053/01233769.6112>
- Rojas, C., Fuente-Contreras, H. D. la, Díaz-Muñoz, S., Rueda-Seguel, I., Olguín-Carrillo, N., & Gallardo, M. (2020). Caminando a los Parques Urbanos: Calidad y Acceso Público. *AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad]*, 28, Art. 28. <https://doi.org/10.4206/aus.2020.n28-09>
- Rozo Escobar, L. A. (2018). *Soacha 1973-2012. Descripción Histórica de Políticas Públicas Locales* [Maestría, Universidad Externado De Colombia]. [https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/1457/JIA-spa-2018-Soacha\\_1973\\_2012\\_descripcion\\_de\\_politicas\\_publicas\\_locales?sequence=1&isAllowed=y](https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/1457/JIA-spa-2018-Soacha_1973_2012_descripcion_de_politicas_publicas_locales?sequence=1&isAllowed=y)
- Secretaría Planeación Soacha. (2018). *Diagnóstico final POT 2018* [Www.alcaldiasoacha.gov.co/tramites-y-servicios/secretaria-de-planeacion-y-ordenamiento-territorial.html]. <https://www.alcaldiasoacha.gov.co/secretaria/secretaria-de-planeacion-y-ordenamiento-territorial/pot>
- Sepúlveda Mellado, O. (1986). El espacio en la vivienda social y calidad de vida. *Revista invi*, 26. <https://revistadematemáticas.uchile.cl/index.php/INVI/article/download/8389/8191>
- Sorensen, M., Barzetti, V., Keipi, K., & Williams, J. (1998). *Manejo de las áreas verdes urbanas*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Manejo-de-las-areas-verdes-urbanas.pdf>
- Stępnia, M., Pritchard, J. P., Geurs, K. T., & Goliszek, S. (2019). The impact of temporal resolution on public transport accessibility measurement: Review and case study in Poland. *Journal of Transport Geography*, 75, 8-24. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2019.01.007>
- Szalachman, R. (1999). *Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994*. Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Proyecto CEPAL/Gobierno de Holanda «Políticas financieras para incrementar el ahorro y promover la equidad».
- Tarchópulos Sierra, D. (2003). *Vivienda Social: Miradas Actuales a Retos Recientes*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Torres Arzayús, P., & Caicedo Cuervo, C. arlos J. (2015). *Las ciudades intermedias con mayor potencial en Colombia: Un sistema de identificación: Vol. NOTA TÉCNICA # IDB-TN-758* (Departamento de Países del Grupo Andino). Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Las-ciudades-intermedias-con-mayor-potencial-en-Colombia-Un-sistema-de-identificaci%C3%B3n.pdf>
- Turner, J. (1977). *VIVIENDA todo el poder para los usuarios* (Primera Edición). H. Blume Ediciones. <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/turner-vivienda-todo-el-poder-para-los-usuarios.-hacia-la-economc3ada-en-la-construccic3b3n-del-entorno.pdf>
- United Nations Organization. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU)*. <http://archive.org/details/DeclaracionUniversalDeLosDerechosHumanosonu>
- Universidad Externado de Colombia, & United Nations Population Fund (Eds.). (2007). *Ciudad, espacio y población: El proceso de urbanización en Colombia*. Fondo de Población de las Naciones Unidas.