

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD BOSA



2002 /2012

Wilson García Galindo
Bogotá 2013



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

“DINÁMICA DE LAS CONSTRUCCIONES POR USOS DE LA LOCALIDAD DE BOSA EN LOS AÑOS 2002 Y 2012.”

AUTOR

WILSON GARCÍA GALINDO

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUMANANA

ÍNDICE

- 1. Descripción general de la localidad**
- 2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad**
- 3. Estratificación socioeconómica de la localidad**
- 4. Unidades de uso construidas de la localidad**
- 5. Usos predominantes de la localidad**
- 6. Análisis por UPZ**
 - 6.1 UPZ 49 – Apogeo**
 - 6.2 UPZ 84 – Bosa Occidental**
 - 6.3 UPZ 85 – Bosa Central**
 - 6.4 UPZ 86 – El Porvenir**
 - 6.5 UPZ 87 – Tintal Sur**

INTRODUCCIÓN

En la última década, Bogotá ha registrado profundos procesos de transformación que han afectado a su base económica, a sus estructuras sociales, y a su organización espacial y funcional. El presente estudio permitirá identificar en el decenio, la tendencia en la localización de usos construidos, el cambio y participación en la localidad de Bosa y sus respectivas UPZ, a través del análisis de las unidades de usos construidos, registrados por cada predio que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital levantó en los años 2002 y 2012.

En una primera sección se hace una descripción general de la localidad como la localización, número de lotes, predios y usos que son construidos, la cantidad y área construida promedio de área de las unidades con usos de vivienda en altura y vivienda hasta de cuatro pisos según estrato socioeconómico.

En la segunda sección se aborda el tema central del estudio, que son la cantidad y área de unidades de usos construidas de la localidad y sus UPZ, se analizan los tres usos más predominantes en los años 2002 y 2012, los tres usos más construidos en el decenio y su ubicación en el territorio. Además, se enunciarán las acciones de planeación que generaron la dinámica de los usos en el decenio.

El estudio completo está conformado, por 22 documentos, que corresponden al marco teórico y metodológico del estudio, 19 localidades urbanas, uno de Bogotá y otro de las centralidades propuestas por el POT.

LOCALIDAD DE BOSA

1. Descripción general de la localidad

La localidad de Bosa (07) se ubica al sur occidente de la ciudad; limita al norte con la localidad de Kennedy (08), de por medio con CL 49 Sur, DG 49 Sur, KR 85, CL 52 A Sur, KR 82 B, CL 55 Sur, KR 81, DG 56 Sur, KR 84 C, CL 58 D Sur, río Tunjuelito; al oriente con la localidad de Ciudad Bolívar (19), de por medio con la Autopista Sur y DG 57 C Sur; al sur con el municipio de Soacha, de por medio con río Tunjuelito y Avenida Terreros – KR 77 G; por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con río Bogotá.

Cuadro No. 1. Área por UPZ de la localidad de Bosa.

UPZ	Superficie, ha	Superficie, %
49 - Apogeo	211	8,80%
84 - Bosa Occidental	430	17,98%
85 - Bosa Central	715	29,86%
86 - El Porvenir	461	19,26%
87 - Tintal Sur	577	24,10%
Total	2.394	100,00%

Fuente: SDP, 2012. Elaboración UAECD, Bogotá D.C., 2014.

2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que la UPZ Bosa Central contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 25.239 con el 43,12% de la localidad; la siguiente en mayor cantidad de unidades es la UPZ Bosa Occidental, con 19.968, correspondiente al 34,12%; en su orden le sigue la UPZ El Porvenir, con 7.076 unidades, representando un 12,09%; continúa la UPZ Apogeo, con 5.510 unidades de uso y 9,41%; y la UPZ con menor cantidad de unidades de uso es Tintal Sur, con 733 y un porcentaje de 1,25%. Para el año 2012, la UPZ Bosa Central continuó con la mayor cantidad de unidades, pasó a tener 26.565 con un 39,14%; de igual forma, continuó en segundo lugar para el año 2012 la UPZ Bosa Occidental, con 23.899 unidades, representando un 35,21%; a su vez, la UPZ El Porvenir permaneció en el tercer lugar, con 10.732 unidades y un 15,81%; el cuarto y quinto lugar se mantuvo igual que en el año 2012, pero con 5.535 unidades de uso para la UPZ Apogeo y un 8,16% y 1.139 unidades para la UPZ Tintal Sur, con 1,68%. Ver cuadro No. 2.

En cuanto a los predios construidos, las cifras indican que nuevamente la UPZ Bosa Central para el año 2002 tuvo la mayor participación dentro de la localidad, 29.098 unidades con el 43,24%; en su orden, la UPZ Bosa Occidental contó con 20.590 unidades que representó el 30,60%, ocupando el segundo lugar; el tercer lugar lo ocupó la UPZ Apogeo, con 7.196 unidades y un 10,69%; el cuarto lugar fue para la UPZ El Porvenir, con 7.079 unidades y 10,52%; y la UPZ con menor cantidad de predios construidos fue Tintal Sur, con 3.335 unidades y un 4,96%. Ya para el año 2012, las UPZ Bosa Central y Bosa Occidental continuaron ocupando su primer y segundo puesto respectivamente con 38.066 unidades y 29,95% para la primera y 32.055 unidades y 25,22% para la segunda; la UPZ El Porvenir pasó a ocupar el tercer lugar con 31.163 unidades, representando el 24,52%; entretanto, la UPZ Tintal Sur pasó a ocupar el cuarto lugar (ocupó en el 2002 el último lugar), con 18.532 unidades y un 14,58%; el último lugar en el año 2012 lo ocupó la UPZ Apogeo, con 7.267 unidades y un porcentaje de 5,72%. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye, que la UPZ Tintal Sur presenta mayor cantidad de predios en propiedad horizontal y en altura que las demás UPZ; sobre 733 lotes construidos se levantan 3.335 predios construidos (alrededor del 455% de los lotes construidos) para el año 2002. Y en el año 2012, la UPZ más densificada

sigue siendo Tintal Sur: sobre 1.139 lotes construidos se levantan 18.532 predios construidos (más de dieciséis veces los lotes construidos).

Las cifras también reflejan que tanto los lotes como los predios construidos tienen una tendencia de incremento en los dos años de estudio en todas las UPZ.

Cuadro No. 2. Distribución de lotes, predios y usos construidos por UPZ de la localidad de Bosa. Años 2002 - 2012.

UPZ	Lotes construidos		Predios construidos		Usos construidos		% Sobre total lotes construidos		% Sobre total predios construidos		% Sobre total usos construidos		Variación porcentual de usos construidos 2002 - 2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
49 - Apogeo	5.510	5.535	7.196	7.267	8.621	9.271	9,41%	8,16%	10,69%	5,72%	11,02%	5,96%	7,54%
84 - Bosa Occidental	19.968	23.899	20.590	32.055	23.939	42.813	34,12%	35,21%	30,60%	25,22%	30,61%	27,53%	78,84%
85 - Bosa Central	25.239	26.565	29.098	38.066	34.483	49.373	43,12%	39,14%	43,24%	29,95%	44,10%	31,75%	43,18%
86 - El Porvenir	7.076	10.732	7.079	31.163	7.736	35.003	12,09%	15,81%	10,52%	24,52%	9,89%	22,51%	352,47%
87 - Tintal Sur	733	1.139	3.335	18.532	3.420	19.057	1,25%	1,68%	4,96%	14,58%	4,37%	12,25%	457,22%
Total	58.526	67.870	67.298	127.083	78.199	155.517	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	98,87%

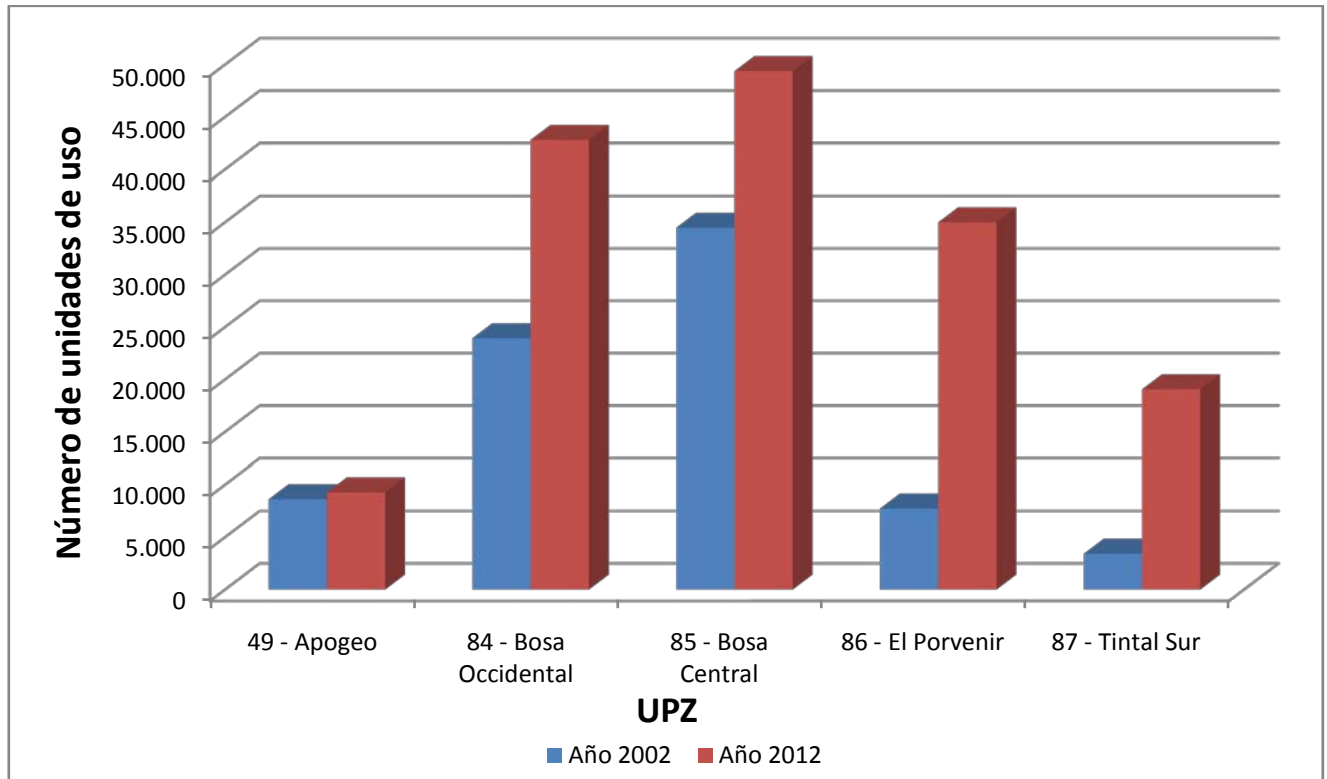
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Bosa Central contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 34.483 con el 44,10% de la localidad, le siguió la UPZ Bosa Occidental, con una cantidad de 23.939 y un porcentaje de 30,61%; en su orden continuó la UPZ Apogeo, con 8.621 unidades y un porcentaje de 11,02%; el cuarto lugar fue para la UPZ El Porvenir, con 7.736 unidades y 9,89%; y la UPZ con menor cantidad de usos construidos fue Tintal Sur, con 3.420 unidades y un 4,37%. Ya para el año 2012, las UPZ Bosa Central y Bosa Occidental continuaron ocupando su primer y segundo puesto respectivamente con 49.373 unidades y 31,75% para la primera y 42.813 unidades y 27,53% para la segunda; la UPZ El Porvenir pasó a ocupar el tercer lugar con 35.003 unidades, representando el 22,51%; entretanto, la UPZ Tintal Sur pasó a ocupar el cuarto lugar (ocupó en el 2002 el último lugar), con 19.057 unidades y un 12,25%; el último lugar en el año 2012 lo ocupó la UPZ Apogeo, con 9.271 unidades y un porcentaje de 5,96%. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En relación con la variación de los usos construidos, la UPZ Tintal Sur es la que presenta mayor variación (457,22%), le sigue la UPZ El Porvenir (352,47%); en tercer lugar se encuentra la UPZ Bosa Occidental (78,84%); en cuarto lugar está la UPZ Bosa Central (43,18%); y en último lugar se encuentra la UPZ Apogeo (7,54%).

En términos porcentuales la UPZ con mayor dinámica en usos es Tintal Sur y la de menor dinámica es Apogeo.

Gráfica No. 1. Comportamiento de la cantidad de usos construidos por UPZ de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Bosa presentó en el año 2002, predios con estratos 1, 2 y 3, con la misma distribución para el año 2012.

La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 2 con un 89,45% que representó 5.971.113 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje un poco menor (86,97%) y con 8.347.471 m² construidos. Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 2.

Cuadro No. 3. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Bosa. Año 2002.

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 1	5.961	440.927	6,61%	74					5.961	440.927	6,23%
Estrato 2	53.989	5.971.113	89,45%	111	7.292	338.775	84,62%	46	61.281	6.309.888	89,18%
Estrato 3	3.074	263.359	3,95%	86	666	61.593	15,38%	92	3.740	324.952	4,59%
Total general	63.024	6.675.399	100,00%		7.958	400.368	100,00%		70.982	7.075.767	100,00%

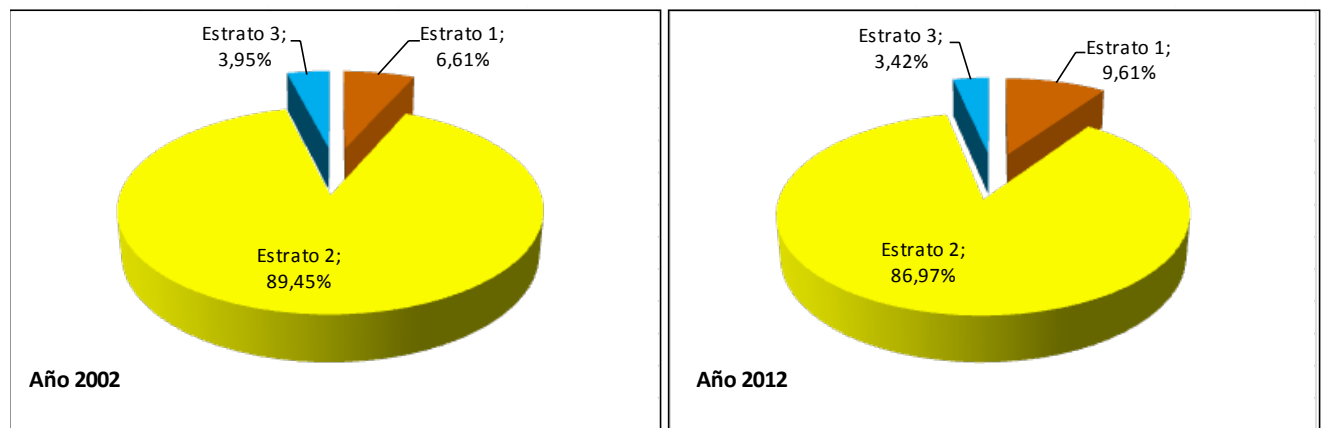
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

Cuadro No. 4. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Bosa. Año 2012.

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 1	10.200	922.833	9,61%	90	126	5.279	0,21%	42	10.326	928.112	7,63%
Estrato 2	71.162	8.347.471	86,97%	117	55.139	2.500.759	97,23%	45	126.301	10.848.230	89,14%
Estrato 3	3.133	327.799	3,42%	105	695	66.052	2,57%	95	3.828	393.851	3,24%
Total general	84.495	9.598.102	100,00%		55.960	2.572.090	100,00%		140.455	12.170.193	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.

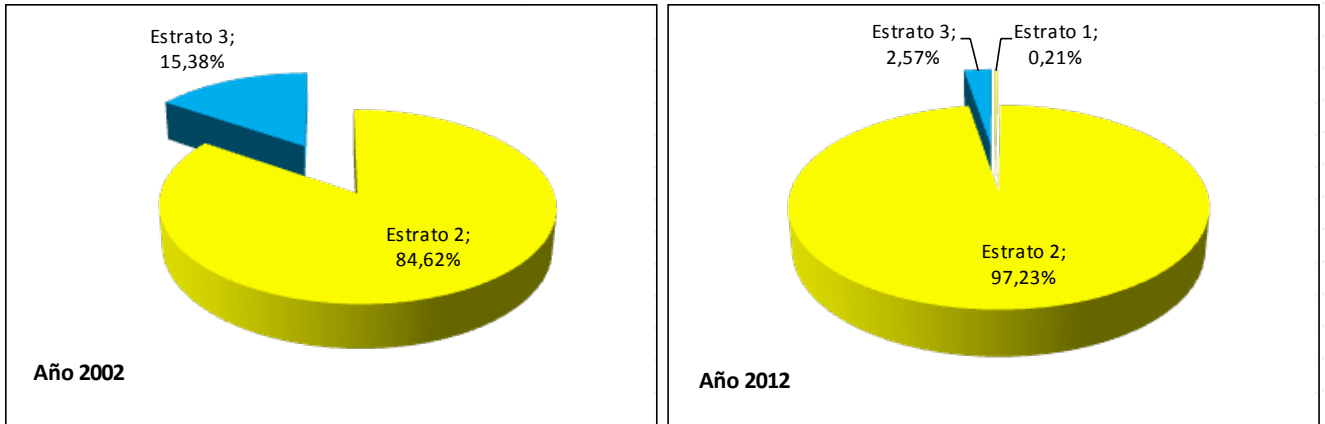


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

La mayor concentración de vivienda en PH se produce para el año 2002 en el estrato 2 con un 84,62% que representó 338.775 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje mayor (97,23%) y con

2.500.759 m² construidos; es importante anotar que para el año 2012, aunque en un porcentaje mínimo (0,21%) apareció la vivienda en PH en este estrato 1, con 5.279 m² construidos. Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 3.

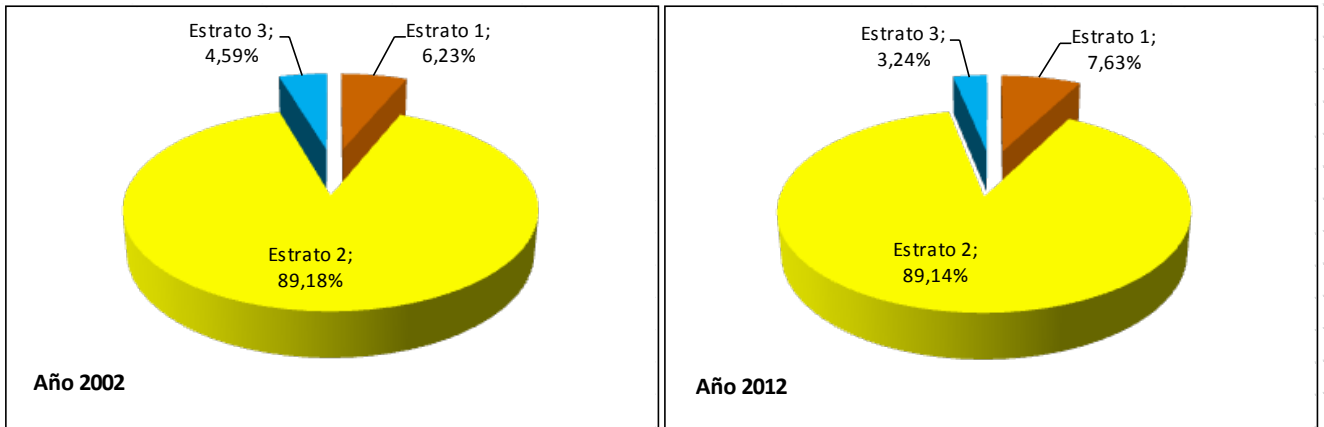
Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

La mayor concentración del uso residencial total de la localidad se produce para el año 2002, en el estrato 2 con un 89,18% que representó 6.309.888 m² construidos, seguido del estrato 1 con un 6,23% que representó 440.927 m² construidos, y en tercer lugar el estrato 3 con un 4,59% sumando 324.952 m² construidos; para el año 2012, continuó predominando el estrato 2, con un porcentaje casi igual de 89,14%, pero con 10.848.230 m² construidos, seguido igualmente del estrato 1 con un 7,63% que representó 928.112 m² construidos, e igualmente en tercer lugar el estrato 3 con un 3,24% y 393.851 m² construidos . Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002 – 2012 de la localidad, se observa que la máxima corresponde a los ubicados en estrato 2, con un aumento de 4.538.342 m² construidos, seguido del estrato 1, con un aumento de 487.185 m² construidos, y en tercer lugar, el estrato 3 con incremento de 68.899 m² construidos. El mayor incremento en área construida se observa en las viviendas en NPH de estrato 2, con 2.376.358 m², seguido de las viviendas en PH en estrato 2 con 2.161.984 m² construidos. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

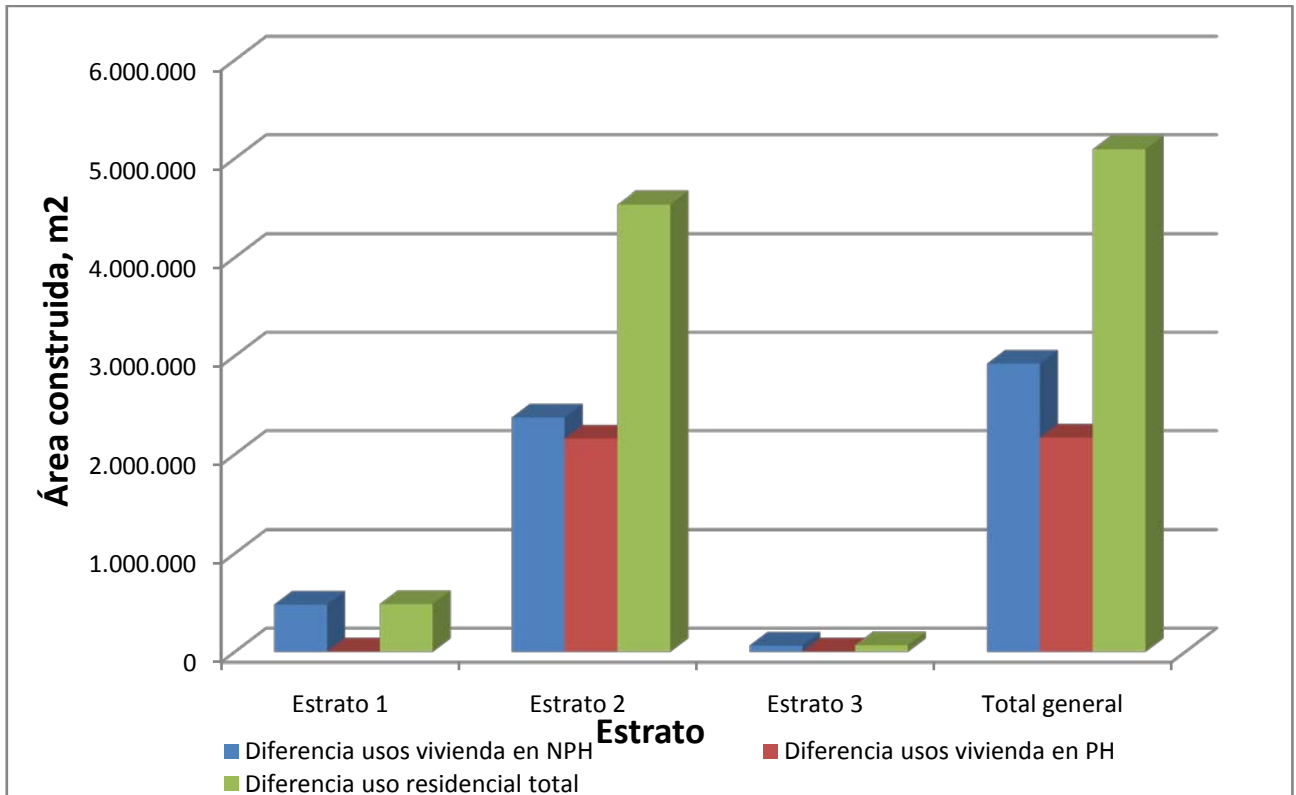
Lo anterior indica que aunque la localidad se está densificando en altura PH, la dinámica constructiva está representada en primer lugar por las viviendas de autoconstrucción.

Cuadro No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda en NPH		Diferencia usos vivienda en PH		Diferencia uso residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²
Estrato 1	4.239	481.906	126	5.279	4.365	487.185
Estrato 2	17.173	2.376.358	47.847	2.161.984	65.020	4.538.342
Estrato 3	59	64.440	29	4.459	88	68.899
Total general	21.471	2.922.703	48.002	2.171.722	69.473	5.094.426

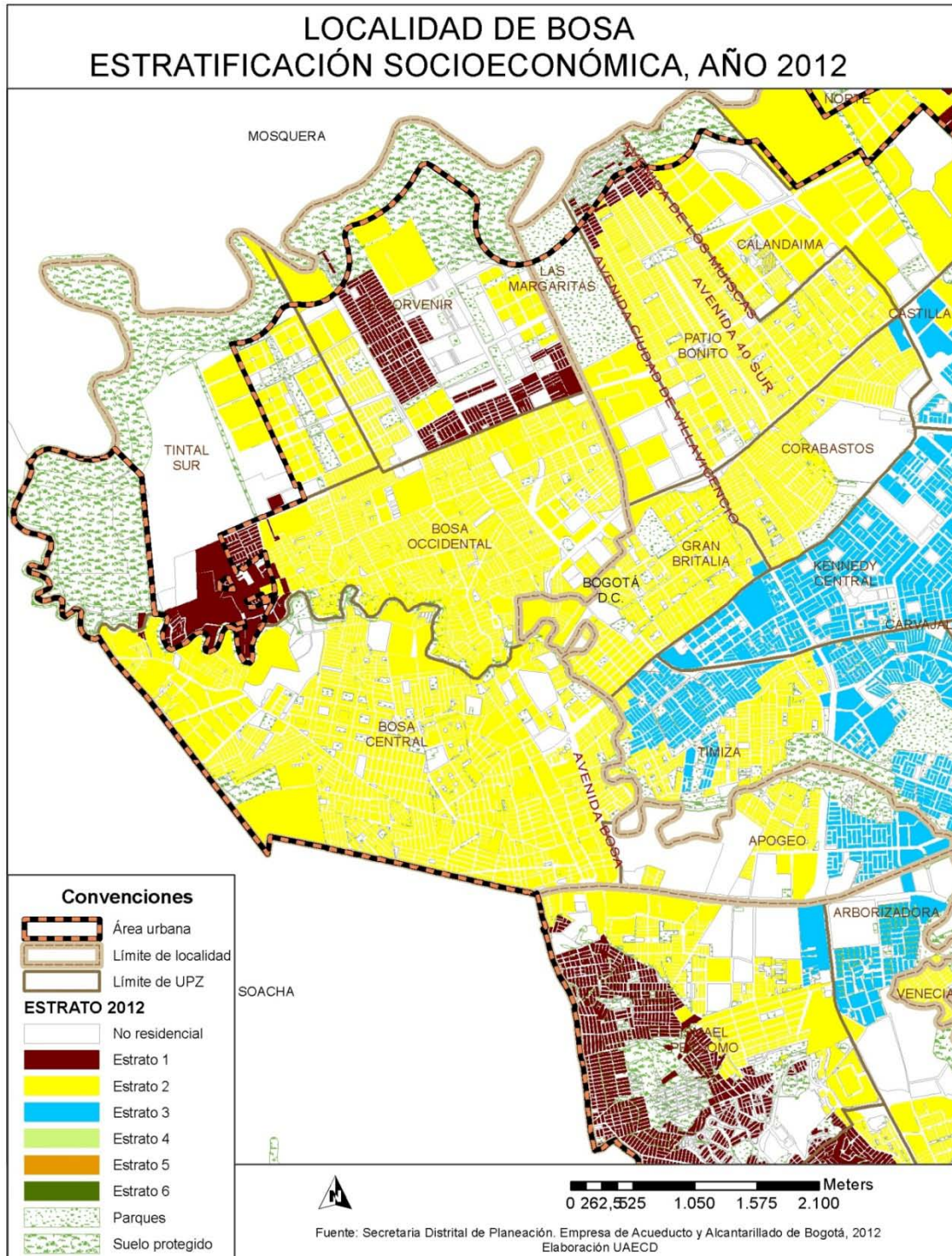
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Gráfica No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



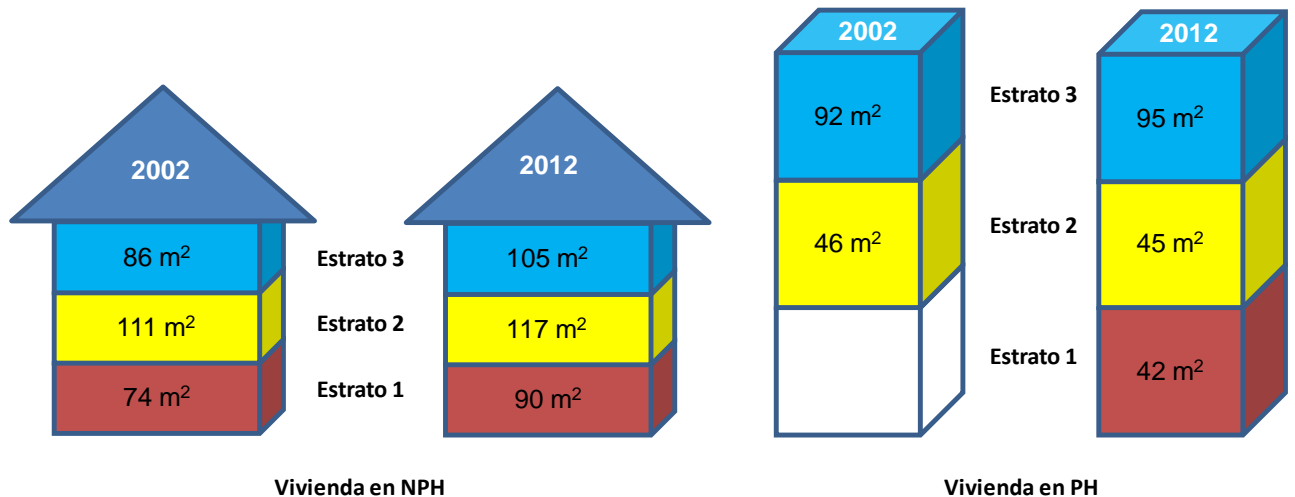
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Bosa. Año 2012



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Bosa entre los años 2002 y 2012, se observa en las viviendas en NPH de estrato 2, un aumento de apenas 5 m² construidos; en el estrato 1, un incremento de 16 m² construidos, y en el estrato 3, un aumento de 19 m². En relación con la vivienda en PH, en el año 2012 aparecen las viviendas en PH estrato 1 con un área promedio de 42 m², en el estrato 2 y 3 las viviendas en PH mantienen el promedio casi igual en su área construida (tan solo disminuyen 1 m²).

Gráfica No. 6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Se puede concluir que en los años 2002 – 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en NPH, está entre 75 – 120 m² construidos para los tres estratos encontrados en la localidad de Bosa. De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales de viviendas en PH estrato 1, es de 42 m², en estrato 2 es de alrededor de 45 m², y en estrato 3 de alrededor de 95 m². Esto refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad donde para los diferentes estratos que cubre la localidad, las viviendas en altura y propiedad horizontal presentan menores áreas frente a las unidades de vivienda en no altura. Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Bosa registró en el año 2002, 78.199 unidades de uso que sumaron un total de 7.990.241 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total de 155.517 unidades de uso que corresponden a 13.916.276 m² construidos. Este incremento, del 74,17%, representa 5.926.035 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

5. Usos predominantes de la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área construida dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 63.024 unidades de uso, 6.675.399 m² construidos y una participación de 83,54%; el cual bajó a un 68,97% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso a 84.495 e igualmente aumentó a 9.598.102 m² construidos, conservando el primer lugar en predominancia en el año 2012.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 7.958 unidades de uso con 400.368 m² construidos y una participación de 5,01%; el cual aumentó a un 18,48% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 55.960 e igualmente aumentó a 2.572.090 m² construidos, conservando el segundo lugar en predominancia en el año 2012.

En tercer lugar se ubica el uso de comercio en corredor comercial que figuró en el año 2002 con 3.665 unidades de uso con 226.375 m² construidos y una participación de 2,83%; el cual aumentó a un 3,12% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 6.899 e igualmente aumentó a 433.933 m² construidos, conservando el tercer lugar en predominancia en el año 2012. Ver cuadro No. 6.

Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en el decenio, fueron vivienda en NPH que registró 2.922.703 m² construidos; vivienda en PH con 2.171.722 m² construidos y comercio en corredor comercial con 207.558 m²

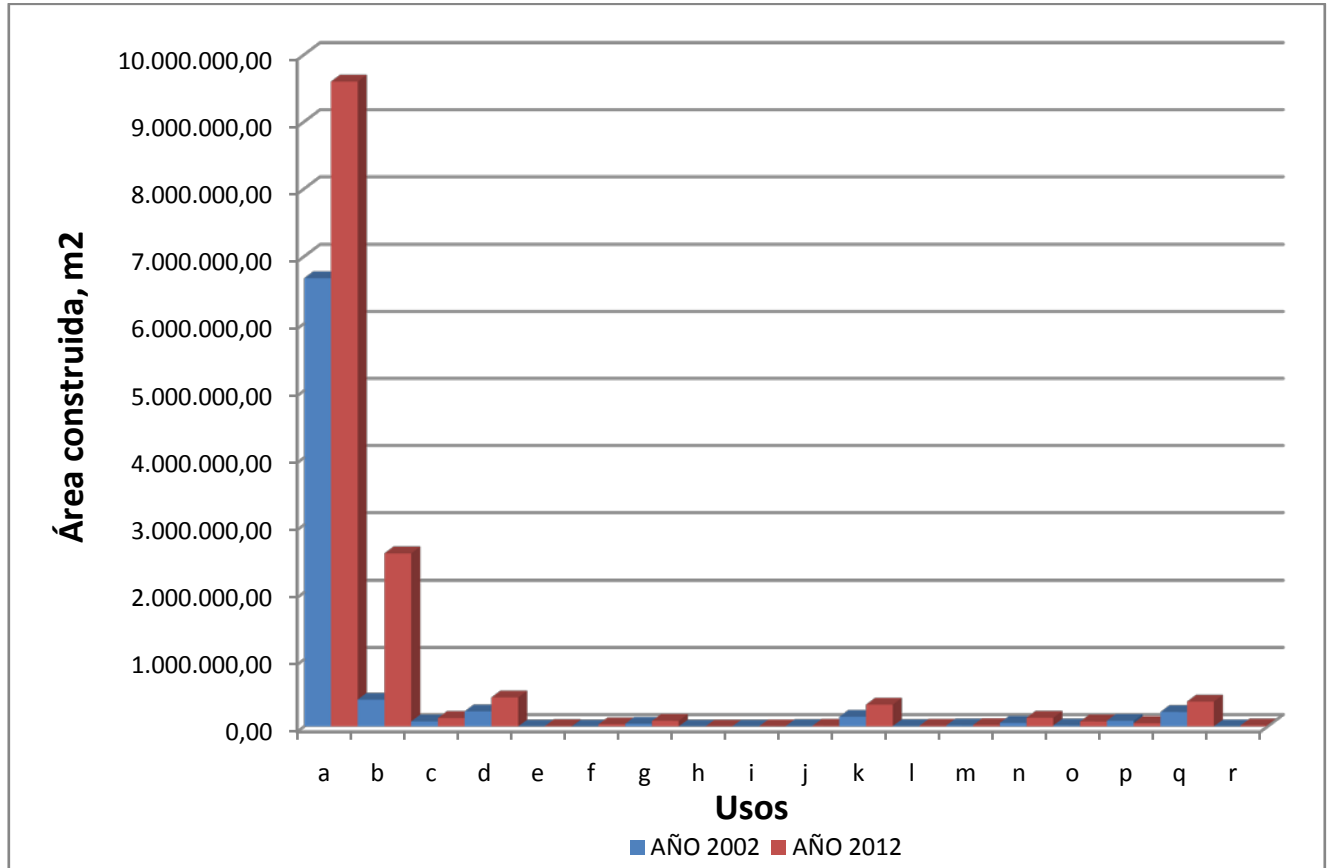
construidos. Porcentualmente, los usos con mayor variación fueron, parqueadero con 1.558,31%; vivienda en PH, con 542,43% y actividad artesanal, con 400,27%.

Cuadro No. 6. Cantidad y área de unidades de uso de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.

Localidad 7 - Bosa	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	63.024	6.675.399	83,54%	84.495	9.598.102	68,97%	21.471	2.922.703	43,78%
b. Vivienda en PH	7.958	400.368	5,01%	55.960	2.572.090	18,48%	48.002	2.171.722	542,43%
c. Comercio puntual	907	74.961	0,94%	1.788	126.575	0,91%	881	51.613	68,85%
d. Comercio en corredor comercial	3.665	226.375	2,83%	6.899	433.933	3,12%	3.234	207.558	91,69%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		1	5.701	0,04%	1	5.701	
f. Grandes almacenes	0	0		5	32.178	0,23%	5	32.178	
g. Oficinas NPH	191	40.714	0,51%	412	84.135	0,60%	221	43.421	106,65%
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		2	625	0,00%	2	625	
j. Moteles	9	5.028	0,06%	20	10.055	0,07%	11	5.027	99,97%
k. Colegios y universidades	200	144.882	1,81%	269	326.332	2,34%	69	181.450	125,24%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	5.144	0,06%	5	10.915	0,08%	3	5.771	112,19%
m. Iglesias	33	14.902	0,19%	74	21.251	0,15%	41	6.349	42,60%
n. Dotacional	226	53.328	0,67%	604	130.766	0,94%	378	77.438	145,21%
o. Actividad artesanal	129	14.887	0,19%	748	74.478	0,54%	619	59.590	400,27%
p. Industria	25	84.520	1,06%	17	48.603	0,35%	-8	-35.918	-42,50%
q. Bodega y almacenamiento	1.419	215.168	2,69%	3.498	371.931	2,67%	2.079	156.763	72,86%
r. Parqueadero	43	987	0,01%	230	16.370	0,12%	187	15.382	1558,31%
s. Otros usos	368	33.578	0,42%	490	52.238	0,38%	122	18.660	55,57%
Total general	78.199	7.990.241	100,00%	155.517	13.916.276	100,00%	77.318	5.926.035	74,17%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 7. Distribución del área construida de las unidades de uso de la localidad de Bosa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 49 – Apogeo

La UPZ Apogeo Jardín se ubica al costado suroriental de la localidad; limita al norte con la localidad de Kennedy (08), de por medio con el río Tunjuelito; al suroriente con la localidad de Ciudad Bolívar (19), de por medio con la Autopista Sur y DG 57 C Sur; al suroccidente con la UPZ Bosa Central (85), de por medio con la CL 58 Sur (Avenida Bosa).

La UPZ registró en el 2002, 8.621 unidades de uso con 915.421 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, figurando con 9.271 unidades de uso y 1.111.503 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un menor incremento tanto en unidades de uso, variación porcentual de unidades, como en área construida en m² y porcentualmente, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 7.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 6.218 unidades de uso con 682.082 m² construidos, lo que representó un 74,51% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 72,88%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 6.657 unidades, con 810.062 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubicó el uso de vivienda en PH en 2002 con 1.666 unidades de uso y 121.460 m² construidos y una participación de 13,27% del total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 11,33%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 1.695 unidades, con 125.914 m² construidos, y conservó el segundo lugar.

Así mismo, el uso de industria se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 9 unidades con 43.275 m² construidos y un 4,73% de participación frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso perdió su tercer lugar en el año 2012, ocupándolo el uso de bodega y almacenamiento con 117 unidades, 44.207 m² construidos y un porcentaje de participación del 3,98%.

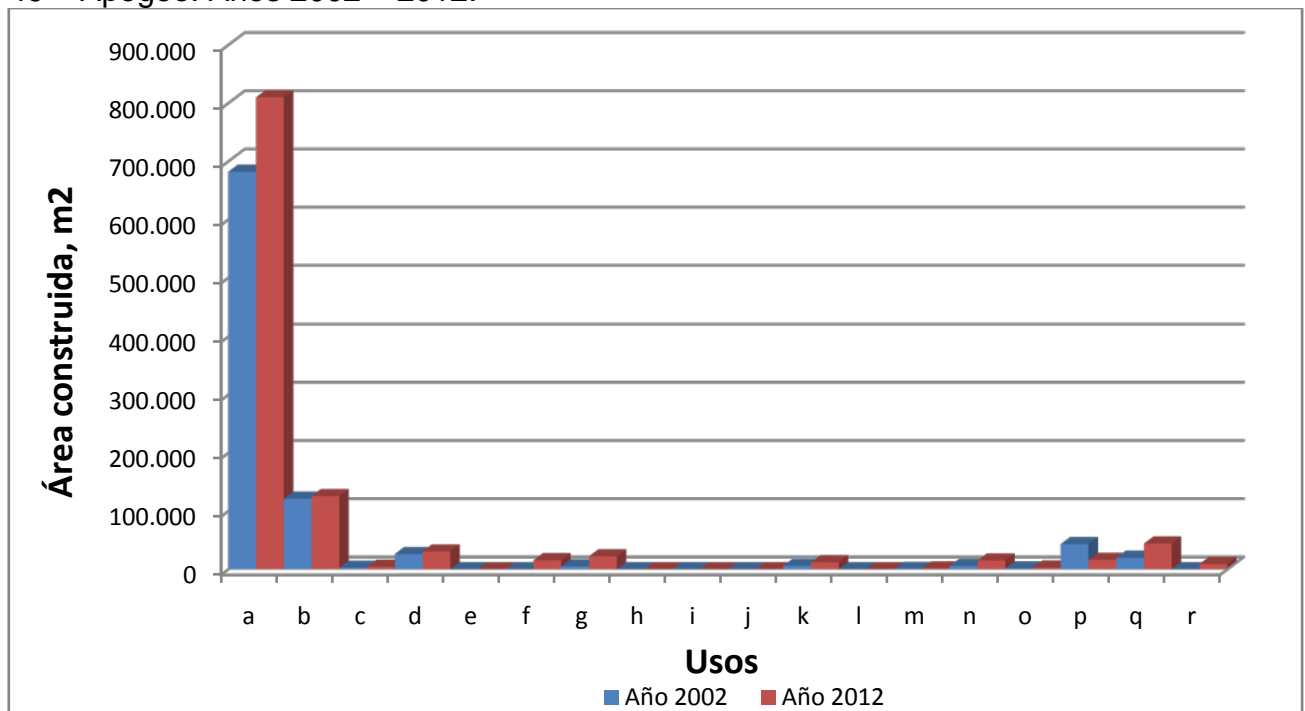
De otra parte, durante el decenio, los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: la vivienda en NPH, con un incremento de 127.980 m² construidos; seguido del uso de industria con una pérdida de 26.923 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento, con un aumento de 24.496 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de oficinas en PH, con un 325,06%, seguido del uso de iglesias, con 244,30% y en tercer lugar el uso dotacional, con 157,40%. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 49 – Apogeo. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 49 - Apogeo	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	6.218	682.082	74,51%	6.657	810.062	72,88%	439	127.980	18,76%
b. Vivienda en PH	1.666	121.460	13,27%	1.695	125.914	11,33%	29	4.454	3,67%
c. Comercio puntual	40	2.818	0,31%	77	4.371	0,39%	37	1.554	55,14%
d. Comercio en corredor comercial	524	26.214	2,86%	543	30.628	2,76%	19	4.414	16,84%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0				
f. Grandes almacenes	0	0		1	15.728	1,42%	1	15.728	
g. Oficinas NPH	13	5.263	0,57%	29	22.371	2,01%	16	17.108	325,06%
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		0	0				
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0				
k. Colegios y universidades	13	6.168	0,67%	26	12.196	1,10%	13	6.028	97,73%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		0	0				
m. Iglesias	2	454	0,05%	9	1.563	0,14%	7	1.109	244,30%
n. Dotacional	28	5.911	0,65%	73	15.216	1,37%	45	9.304	157,40%
o. Actividad artesanal	11	1.385	0,15%	33	2.938	0,26%	22	1.553	112,11%
p. Industria	9	43.275	4,73%	5	16.351	1,47%	-4	-26.923	-62,22%
q. Bodega y almacenamiento	90	19.712	2,15%	117	44.207	3,98%	27	24.496	124,27%
r. Parqueadero	0	0	0,00%	3	9.076	0,82%	3	9.076	
s. Otros usos	7	680	0,07%	3	882	0,08%	-4	202	29,71%
Total general	8.621	915.421	100,00%	9.271	1.111.503	100,00%	650	196.082	21,42%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 49 – Apogeo. Años 2002 – 2012.

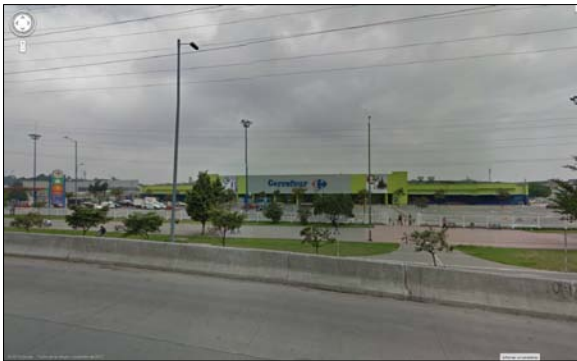


Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.1.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 3 y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Apogeo años 2002 y 2012, algunos predios en NPH de predominancia comercial, que han permanecido durante el decenio, sin tener una dinámica importante en la actividad edificadora; no se presentan corredores comerciales marcados, ni siquiera sobre las principales vías de la UPZ. La actividad comercial se concentra en el almacén de gran superficie Carrefour (hoy día Metro), construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la CL 45 Sur (Autopista Sur) con KR 72 D.

Grupo de Imágenes No. 1.



Almacén de gran superficie Metro (antes Carrefour). Autopista sur con KR 72



Brotos de comercio. Barrio Villa del Río. CL 57 B sur con KR 64

Fuente: <https://maps.google.es/>.

La reglamentación urbanística para la UPZ está normada en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004¹ y en el Decreto 180 de 2005². Específicamente para el almacén Carrefour, se determina un área de actividad industrial, zona industrial y tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales; sin embargo, mediante la Resolución No. 483 de 22 de noviembre de 2002, se le otorga el uso comercial al predio.

¹ Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

² Decreto 180 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 49, APOGEO, ubicada en la Localidad de BOSA".

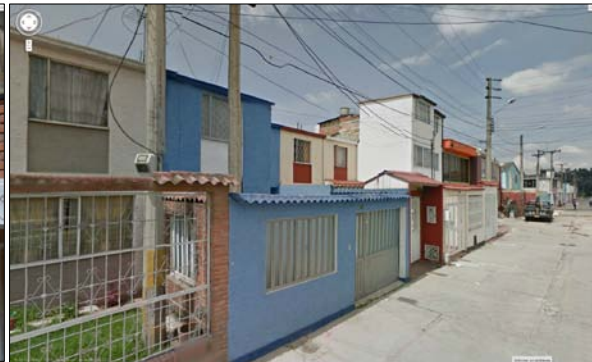
En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

La vivienda en NPH adopta como mínimo el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad³ encontrándose mayores alturas a las permitidas en reglamentación urbanística, lo cual se evidencia en el aumento de los usos construidos de la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 2.



Vivienda en NPH. Barrio Olarte. CL 56 C Sur con KR 72 D



Vivienda en NPH. Barrio Villa del Río. KR 69 con CL 56 Sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

La vivienda en PH se ubica sobre el sector suroriental de la UPZ, en la Agrupación No. 1 de la Urbanización Villa del Río, comprendida entre la KR 64 B y el río Tunjuelito, entre la DG 57 C Sur y el río Tunjuelito. Otro sector de vivienda en PH es el de Surbaná – Olarte, localizado entre la KR 71 D (Avenida Ciudad de Villavicencio) y KR 72, entre CL 45 Sur (Autopista Sur) y CL 57 B Sur.

³ Acuerdo 6 de 1990 "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones" y Decreto 190 de 2004.

Grupo de Imágenes No. 3.



Vivienda en PH. Agrupación Villa del Río. CL 57 B Sur con KR 62

Vivienda en PH. Parque Residencial Surbaná V Etapa. KR 72 con CL 57 B sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

La norma de estos sectores corresponde a áreas de actividad residencial, zona residencial con actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y servicios en tratamientos de consolidación urbanística y consolidación con densificación moderada (según Decreto 180 de 2005).

El uso de industria, bodegas y almacenamiento se ubica en el sector de Surbaná - Olarte, entre la CL 45 Sur (Autopista Sur) y la CL 57 B Sur, entre TV 68 C y los límites del cementerio Jardines del Apogeo, traspasando inclusive las fronteras del polígono de la centralidad Delicias/Ensueño⁴. Cabe mencionar que dentro de este polígono y durante el decenio 2002-2012 se construyó el Portal del Sur del sistema de transporte masivo de Transmilenio y el SuperCADE de Bosa.

Los usos de estos sectores se encuentran articulados con la reglamentación urbanística, que establece áreas de actividad industrial, en zona industrial y tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales (según Decreto 180 de 2005).

Mediante la Resolución No. 0393 de 05 de agosto de 2002, se establece su reglamentación específica al Portal del Sur.

⁴ La centralidad Delicias / Ensueño ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 con un uso principal comercial e industrial, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración regional y con directrices principales para su desarrollo para promover la recualificación de las actividades económicas actuales y la localización de servicios vinculados con el sur oriente de la región (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

Grupo de Imágenes No. 4.



Portal de Transmilenio del Sur. Autopista Sur con KR 72 D



Portal de Transmilenio del Sur. CL 57 K Sur con KR 72 D



SuperCADE Bosa. Autopista Sur con KR 72 D. Vista frontal



SuperCADE Bosa. KR 72 D con Autopista Sur. Vista lateral

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Es importante mencionar, la construcción del Terminal de Transporte Satélite del Sur durante el periodo 2002 – 2012 y localizado en la CL 58 Sur (Avenida Bosa) con CL 45 Sur (Autopista Sur).

La norma de este predio corresponde a área de actividad urbana integral, zona múltiple, en tratamiento urbanístico de desarrollo (según Decreto 180 de 2005).

Grupo de Imágenes No. 5.



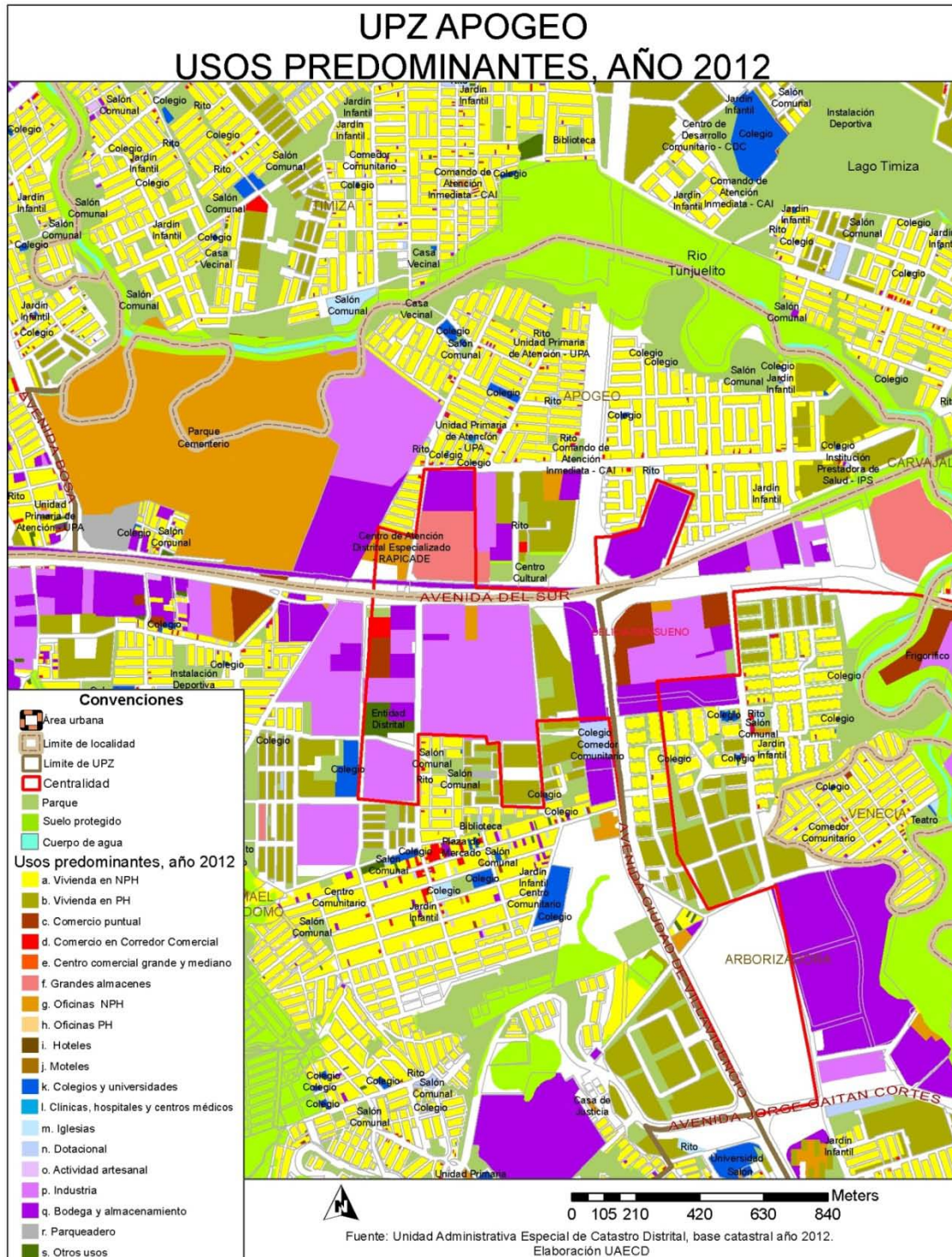
Terminal de Transporte del Sur. Autopista Sur con Avenida Bosa



Zona de industrias y bodegas. Autopista Sur con TV 68 C

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 49 – Apogeo. Año 2012.



6.2. UPZ 84 – Bosa Occidental

La UPZ Bosa Occidental se ubica en el centro de la localidad; limita al nororiente con la localidad de Kennedy (08), de por medio con CL 49 Sur, DG 49 Sur, KR 85, CL 52 A Sur, KR 82 B, CL 55 Sur, KR 81, DG 56 Sur, KR 84 C, CL 58 D Sur, río Tunjuelito; al suroccidente con la UPZ Bosa Central (85), de por medio río Tunjuelito y UPZ Tintal Sur (87), de por medio CL 80 Sur, TV 87 B, CL 78 sur, KR 88 I, TV 88 H, KR 88 G y KR 88 H; al occidente con las UPZ El Porvenir (86) y Tintal Sur (87), de por medio con la Avenida Tintal (AK 89 B).

La UPZ registró en el año 2002, 23.939 unidades de uso con 2.178.642 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012 con 42.813 unidades de uso y 4.109.876 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el segundo puesto dentro de las cinco UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el tercero en términos de variación porcentual de unidades, primero a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y tercero en términos de variación porcentual de m² construidos. Ver cuadro No. 8.

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 21.217 unidades de uso con 1.927.399 m² construidos, lo que representó un 88,47% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 80,18%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 30.594 unidades, con un aumento a 3.295.343 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de bodega y almacenamiento que contó en el año 2002 con 542 unidades de uso y 64.812 m² construidos y una participación de 2,97%, el cual permaneció con el mismo porcentaje en el año 2012, con un

incremento en unidades de uso a 1.754 e igualmente aumentó a 122.240 m² construidos; pasó a ocupar el cuarto lugar en el año 2012. El segundo lugar en el año 2012 lo ocupó el uso de vivienda en PH, con 6.622 unidades, 302.000 m² construidos y una participación de 7,35%.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 939 unidades con 62.023 m² construidos y un 2,85% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 3,78% para el año 2012, con 2.396 unidades y 155.512 m² construidos; conservó su tercer lugar en el año 2012.

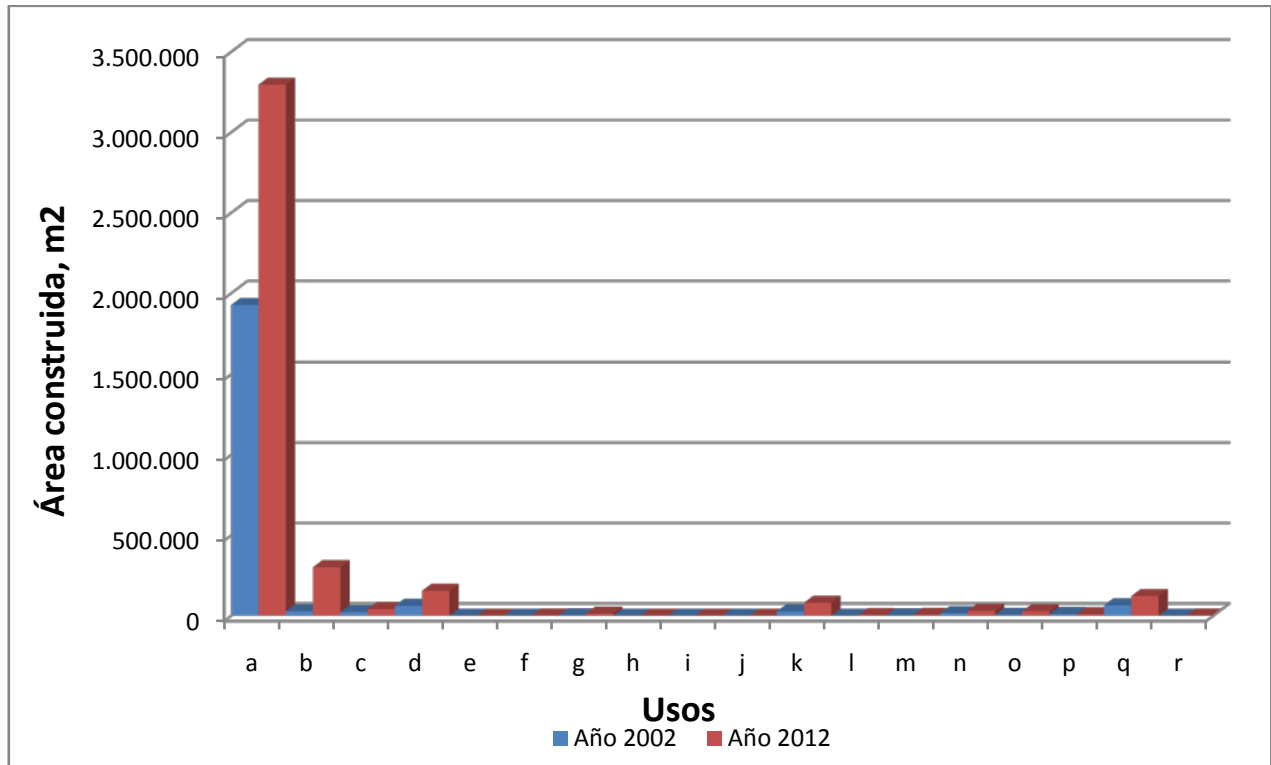
De otra parte, durante el decenio el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH con un incremento de 1.367.943 m² construidos; seguido del uso vivienda en PH con 273.999 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 93.489 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de vivienda en PH con un 978,52%, seguido del uso de actividad artesanal, con 458,97% y en tercer lugar el uso de oficinas en NPH, con 385,54%. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 84 – Bosa Occidental. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 84 - Bosa Occidental	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	21.217	1.927.399	88,47%	30.594	3.295.343	80,18%	9.377	1.367.943	70,97%
b. Vivienda en PH	588	28.001	1,29%	6.622	302.000	7,35%	6.034	273.999	978,52%
c. Comercio puntual	305	23.145	1,06%	544	42.049	1,02%	239	18.904	81,68%
d. Comercio en corredor comercial	939	62.023	2,85%	2.396	155.512	3,78%	1.457	93.489	150,73%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0				
f. Grandes almacenes	0	0		1	1.114	0,03%	1	1.114	
g. Oficinas NPH	23	2.764	0,13%	108	13.421	0,33%	85	10.657	385,54%
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		0	0				
j. Moteles	0	0		0	0				
k. Colegios y universidades	62	27.007	1,24%	70	80.768	1,97%	8	53.761	199,06%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		1	4.801	0,12%	1	4.801	
m. Iglesias	4	2.480	0,11%	27	5.315	0,13%	23	2.835	114,34%
n. Dotacional	92	15.982	0,73%	190	31.042	0,76%	98	15.060	94,23%
o. Actividad artesanal	34	5.002	0,23%	293	27.958	0,68%	259	22.957	458,97%
p. Industria	3	10.658	0,49%	3	9.618	0,23%	0	-1.040	-9,76%
q. Bodega y almacenamiento	542	64.812	2,97%	1.754	122.240	2,97%	1.212	57.427	88,61%
r. Parqueadero	0	0		19	955	0,02%	19	955	
s. Otros usos	130	9.368	0,43%	191	17.741	0,43%	61	8.372	89,37%
Total general	23.939	2.178.642	100,00%	42.813	4.109.876	100,00%	18.874	1.931.234	88,64%

Fuente: UAED, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 84 – Bosa Occidental. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Bosa Occidental años 2002 y 2012, una tendencia centralizada y cada vez más aglomerada del comercio en diferentes corredores: KR 88 C, desde calle 49 Sur a calle 59C Sur; calle 59C Sur, desde TV 87C hasta AK 89B (Avenida Tintal); calle 62 Sur, desde río Tunjuelito – KR 82 hasta KR 87 C; KR 87C, desde CL 59 C Sur hasta CL 69A Sur; CL 49 Sur, desde KR 86 (Avenida Ciudad de Cali) hasta AK 89 B (Avenida Tintal); AK 89B (Avenida Tintal), desde calle 49 Sur hasta CL 59 C Sur. Dentro del uso comercial es importante identificar el almacén de gran superficie Colsubsidio, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la CL 52 A Sur con avenida Ciudad de Cali.

Grupo de Imágenes No. 6.



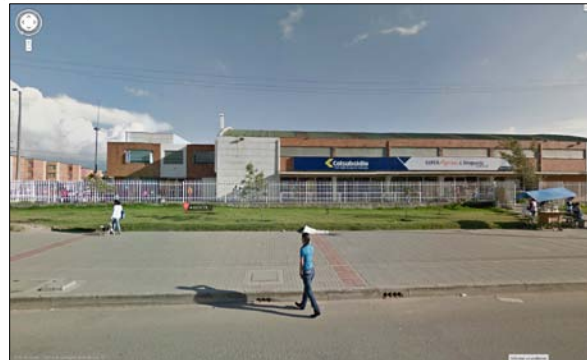
Comercio en corredor comercial. Barrio Escocia. KR 88 C con CL 57 Sur



Comercio en corredor comercial. Barrio Chicó Sur. CL 59 C Sur con KR 87 I



Comercio en corredor comercial. Barrio La Paz. CL 62 Sur con KR 83



Almacén de gran superficie Colsubsidio. AV Ciudad de Cali con CL 52 A Sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

En general los corredores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 408 de 2004⁵ que ubica estos corredores comerciales en sectores normativos residenciales con actividad económica en la vivienda, tratamiento urbanístico de mejoramiento integral modalidad complementaria.

⁵ Decreto 408 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 84, BOSA OCCIDENTAL, ubicada en la Localidad de BOSA".

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ; en su mayoría se encuentra en no propiedad horizontal (viviendas de autoconstrucción).

Las construcciones en su mayoría asumen el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad, aunque existen predios que sobrepasan la altura permitida, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 7.



Vivienda en NPH. Barrio Villas del Progreso. KR 88 I con CL 72 Sur

Vivienda en NPH. Barrio Betania. CL 50 Sur con KR 87 Bis

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Estas áreas según el Decreto 408 de 2004 estuvieron reglamentados en zonas residenciales con actividad económica en la vivienda, en tratamiento urbanístico de mejoramiento integral modalidad complementaria.

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal, donde durante el decenio se han construido las siguientes unidades de vivienda: Sector de Chicalá - Tayrona, con las agrupaciones residenciales Chicalá, Reserva Tayrona, Multifamiliares Tayrona, Tierra Tayrona y Bosque Tayrona; Sector de José Uribe Botero, con las agrupaciones de vivienda Madeiro I y II; Sector de Betania, con la agrupación Fuerte del Vigía I; Sector de La Libertad, con las agrupaciones residenciales Ciudadela La Libertad I y II.

Grupo de Imágenes No. 8.



Vivienda en PH. Ciudadela La Libertad. KR 88 C con CL 69 Sur



Vivienda en PH. Multifamiliares Tayrona. CL 52 A Sur con AV Ciudad de Cali

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Estos territorios de densificación residencial en la UPZ estuvieron reglamentados con áreas de actividad residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios, con tratamientos urbanísticos de consolidación urbanística (Conforme al Decreto 408 de 2004). Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, encontrándose diseminada por toda la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 9.



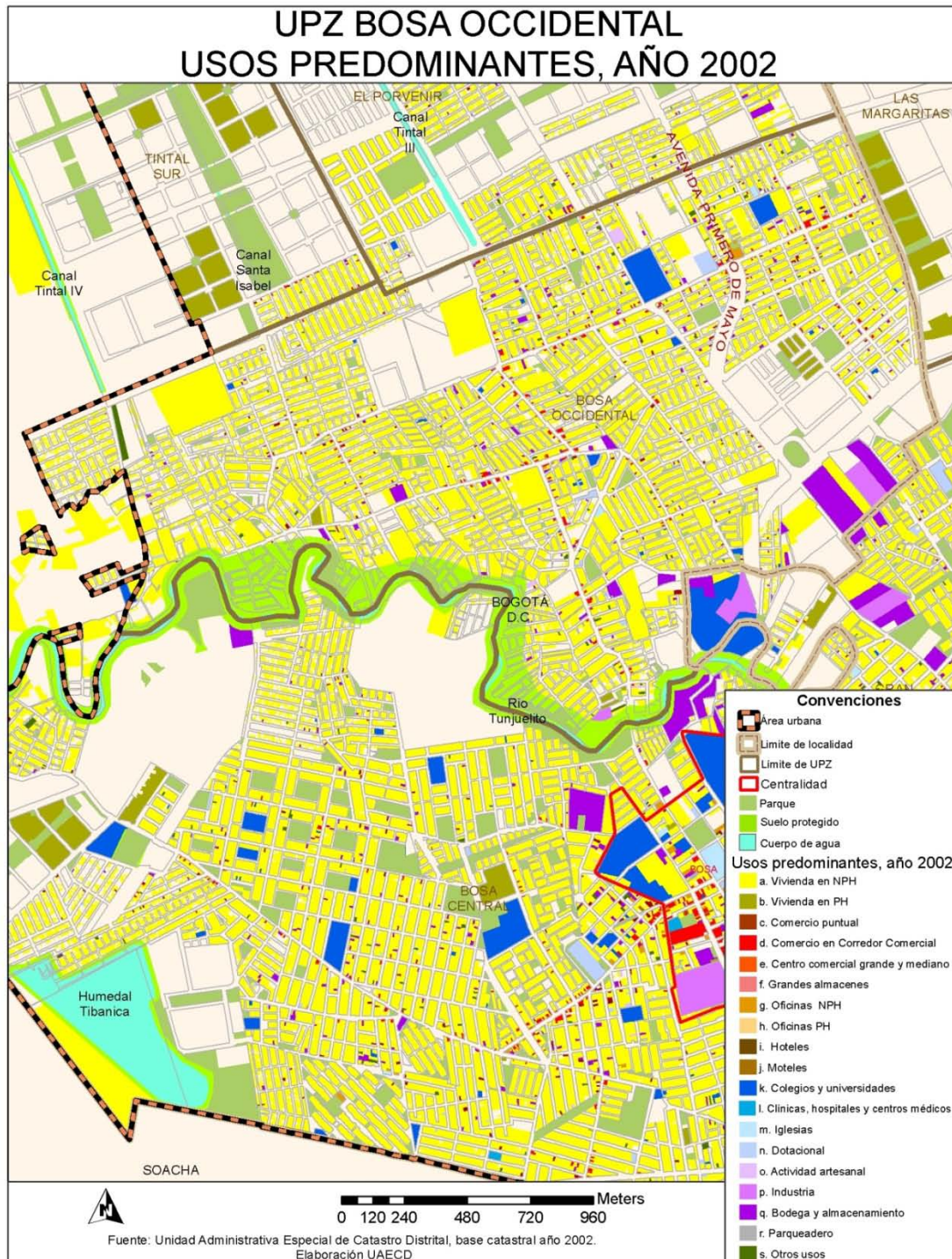
Industria, bodega y almacenamiento. KR 82 B con CL 54 Sur



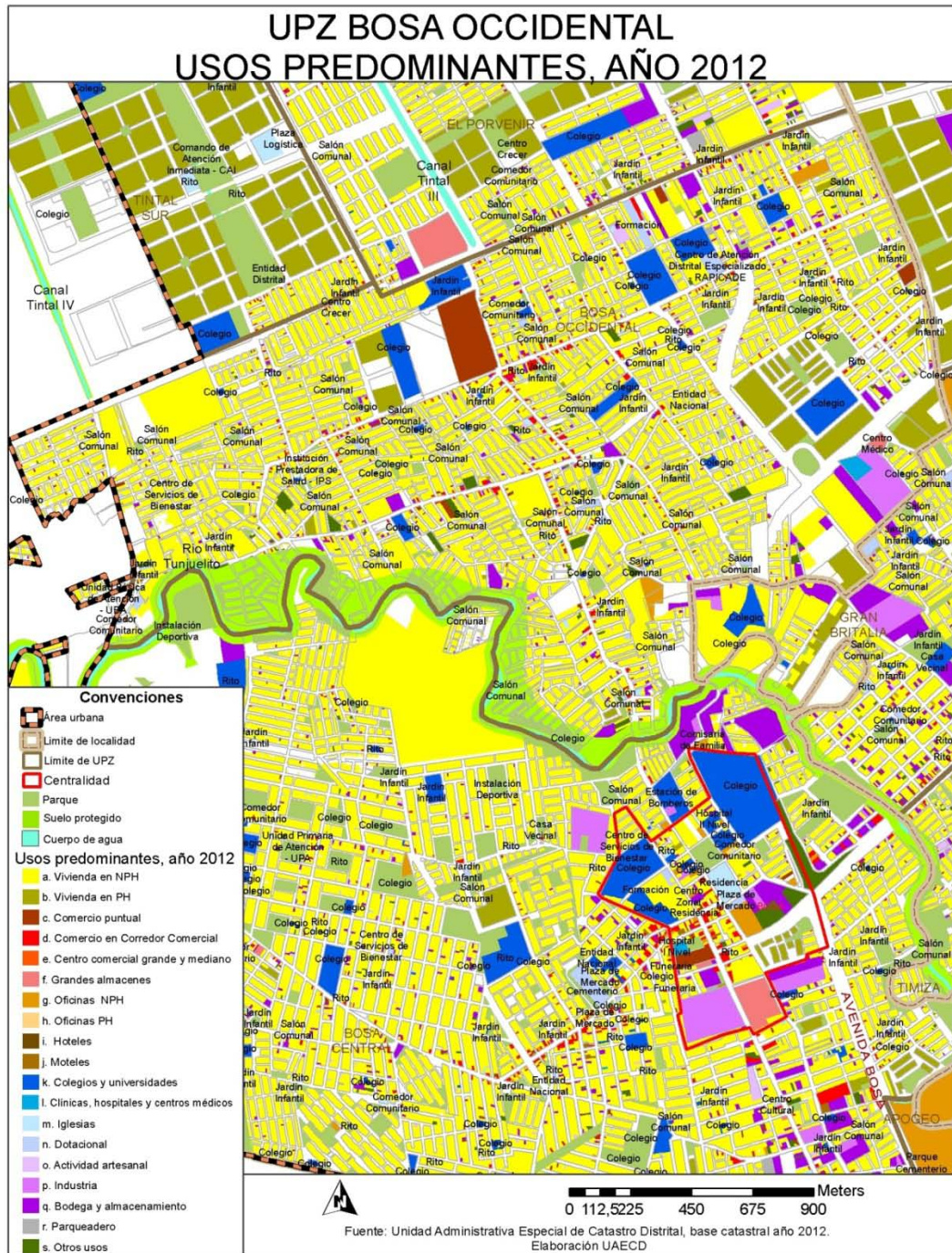
Bodega y almacenamiento. Barrio Brasil. CL 51 C Sur con KR 88 F Bis

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 84 – Bosa Occidental. Año 2002



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 84 – Bosa Occidental. Año 2012



6.3. UPZ 85 – Bosa Central

La UPZ Bosa Central se ubica en el centro de la localidad; limita al norte con la localidad de Kennedy (08), de por medio con el río Tunjuelito y la CL 58 Sur (Avenida Bosa); al oriente con el municipio de Soacha y con la localidad de Ciudad Bolívar (19), de por medio con la autopista Sur – KR 77G; al sur con el municipio de Soacha, de por medio con avenida Terreros – KR 77 G; al occidente con las UPZ Bosa Occidental (84) y Tintal Sur (87), de por medio el río Tunjuelito.

La UPZ registró en el año 2002, 34.483 unidades de uso con 4.178.396 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012 con 49.373 unidades de uso y 5.606.502 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el cuarto puesto dentro de las cinco UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el cuarto en términos de variación porcentual de unidades, tercero a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y cuarto en términos de variación porcentual de m² construidos. Ver cuadro No. 9.

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 27.488 unidades de uso con 3.497.036 m² construidos, lo que representó un 83,69% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 75,94%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 32.778 unidades y a 4.257.628 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubicó el uso de vivienda en PH que contó en el año 2002 con 3.096 unidades de uso y 145.525 m² construidos y una participación de 3,48%, el cual aumentó a 9,32% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 10.343 y a 522.575 m² construidos; y conservó su segundo lugar en el año 2012.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 2.066 unidades con 131.526 m² construidos y un 3,15% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve incremento a 3,96% para el año 2012, con 3.057 unidades y 203.196 m² construidos; y conservó su tercer lugar en el año 2012.

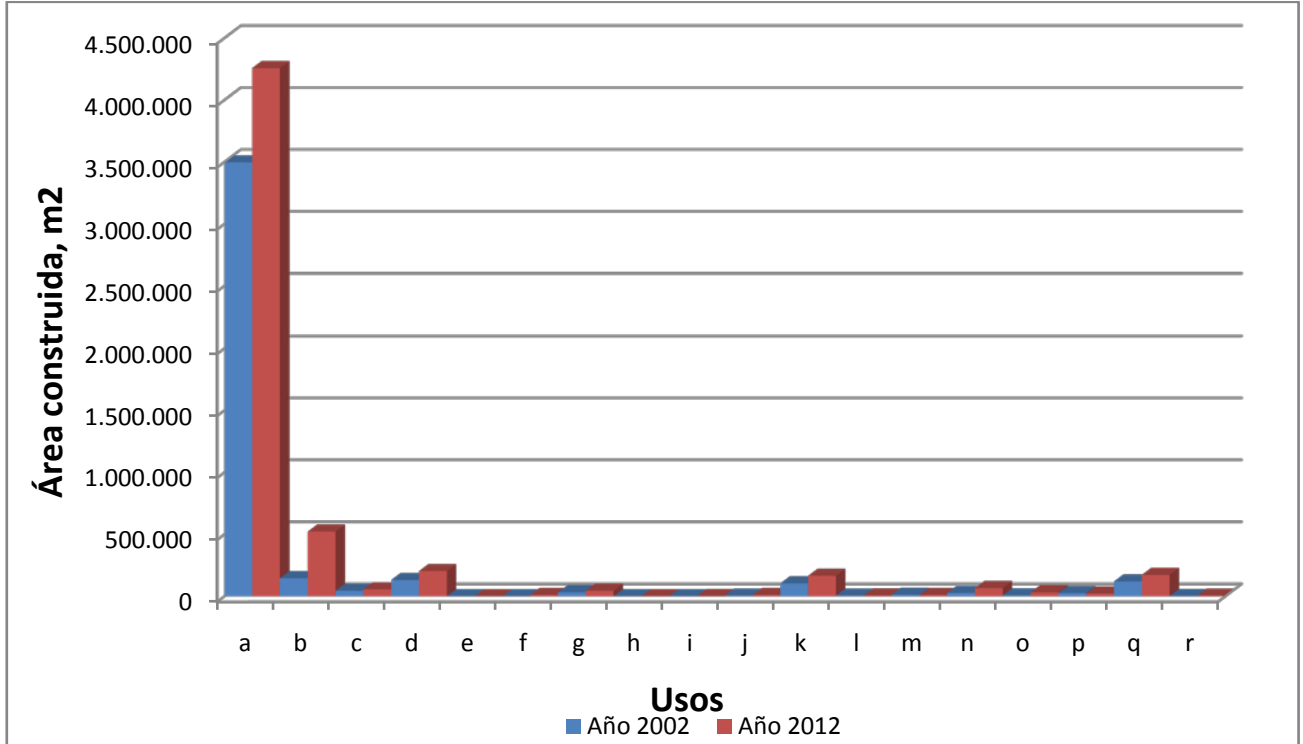
De otra parte, durante el decenio el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH con un incremento de 760.592 m² construidos; seguido del uso vivienda en PH con 377.050 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 71.670 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueaderos con un 353,10%, seguido del uso de actividad artesanal, con 339,12% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH, con 259,10%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 85 – Bosa Central. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 85 - Bosa Central	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	27.488	3.497.036	83,69%	32.778	4.257.628	75,94%	5.290	760.592	21,75%
b. Vivienda en PH	3.096	145.525	3,48%	10.343	522.575	9,32%	7.247	377.050	259,10%
c. Comercio puntual	492	44.244	1,06%	694	55.955	1,00%	202	11.712	26,47%
d. Comercio en corredor comercial	2.066	131.526	3,15%	3.057	203.196	3,62%	991	71.670	54,49%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0				
f. Grandes almacenes	0	0		2	10.136	0,18%	2	10.136	
g. Oficinas NPH	151	32.221	0,77%	242	44.540	0,79%	91	12.319	38,23%
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		2	625	0,01%	2	625	
j. Moteles	8	5.008	0,12%	20	10.055	0,18%	12	5.047	100,77%
k. Colegios y universidades	118	104.360	2,50%	147	165.681	2,96%	29	61.321	58,76%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	5.144	0,12%	4	6.114	0,11%	2	970	18,85%
m. Iglesias	27	11.968	0,29%	33	9.695	0,17%	6	-2.273	-18,99%
n. Dotacional	88	27.865	0,67%	256	66.598	1,19%	168	38.733	139,00%
o. Actividad artesanal	69	7.297	0,17%	272	32.043	0,57%	203	24.746	339,12%
p. Industria	11	26.576	0,64%	9	22.634	0,40%	-2	-3.942	-14,83%
q. Bodega y almacenamiento	656	119.654	2,86%	1.244	172.402	3,08%	588	52.748	44,08%
r. Parqueadero	43	987	0,02%	87	4.473	0,08%	44	3.486	353,10%
s. Otros usos	168	18.986	0,45%	183	22.151	0,40%	15	3.165	16,67%
Total general	34.483	4.178.396	100,00%	49.373	5.606.502	100,00%	14.890	1.428.105	34,18%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 85 – Bosa Central. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.3.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 7 y No. 8 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Restrepo años 2002 y 2012, una tendencia centralizada y cada vez más aglomerada del comercio en diferentes corredores: KR 80 C, entre calle 65 Sur y calle 65 D Sur; CL 65 D Sur, entre KR 80 A y KR 80 C; TV 80 A, entre calle 65 D Sur y calle 68 A Sur; TV 78 L, entre CL 68 A Sur y CL 69 D Sur; calle 65 Sur, entre Autopista Sur y KR 80 C; calle 63 Sur, entre TV 78 H y KR 80 C; AK 80 (Avenida Agoberto Mejía), entre calle 58 C Sur y calle 58 C Sur (Avenida Bosa); calle 58 Sur (Avenida Bosa), entre Autopista Sur y AK 80 (Avenida Agoberto Mejía). Dentro del uso comercial es importante identificar el almacén de gran superficie Éxito, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la calle 65 Sur con KR 78 H.

Grupo de Imágenes No. 10.



Corredor comercial. Bosa Centro. CL 65 Sur con con KR 80 C



Almacén de gran superficie Éxito Bosa. CL 65 Sur con KR 78 H

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Estos corredores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 313 de 2005⁶ actualizado mediante Decreto 466 de 2010⁷, identificándolos en sectores normativos residenciales con actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y servicios, en tratamientos de consolidación urbanística y de mejoramiento integral con intervención complementaria.

Cabe mencionar que el polígono conformado por la Centralidad Bosa⁸, ha presentado en el último decenio una dinámica de usos coherente con la función prevista para esta centralidad, según lo normado desde el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004 y los decretos reglamentarios de la UPZ Bosa Central. En esta área se localiza la mezcla de usos: comercio en corredor comercial y de gran superficie (Éxito), industria y bodega, el Hospital de Bosa, vivienda en NPH y PH.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ; en su mayoría se encuentra en no propiedad horizontal (viviendas de autoconstrucción).

⁶ Decreto 313 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 85, BOSA CENTRAL, ubicada en la Localidad de BOSA".

⁷ Decreto 466 de 2010 " Por el cual se modifican las Planchas Nos. 1, 2 Y 3 de 4, del Decreto Distrital 313 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 85 Bosa Central".

⁸ La centralidad Bosa existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 y con un uso principal comercial desde su definición, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración urbana y con directrices principales para promover la localización de equipamientos de escala urbana (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

Grupo de Imágenes No. 11.



Vivienda en NPH. Barrio José Antonio Galán. CL 58 I Bis Sur con KR 79 F

Vivienda en NPH. Barrio La Estación. TV 77 J con CL 68 Sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Las construcciones en su mayoría asumen el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad, aunque existen predios que sobrepasan la altura permitida, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ, con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal, donde durante el decenio se han construido las siguientes unidades habitacionales: Sector de San Diego, con las agrupaciones residenciales San Diego y Camino de San Diego 1, 2, 3, 4, 5, 6; Sector de La Esperanza, con las agrupaciones residenciales La Esperanza MZ 1 A, 1 D, 1 E, 2 A, 2 C, Camino de La Esperanza Etapa I y II ; Sector de San José, con la agrupación Portales de San José de Bosa; Sector de Villa Anny, con las agrupaciones La Tingua y Alamedas del Parque; Sector de Clarelandia, con la agrupación La Riviera II; Multicentro La Estación PH y conjunto residencial Los Andes en sectores aislados de Andalucía y La Estación.

Grupo de Imágenes No. 12.



Vivienda en PH. Caminos de San Diego II. KR 78 A con CL 84 B Sur

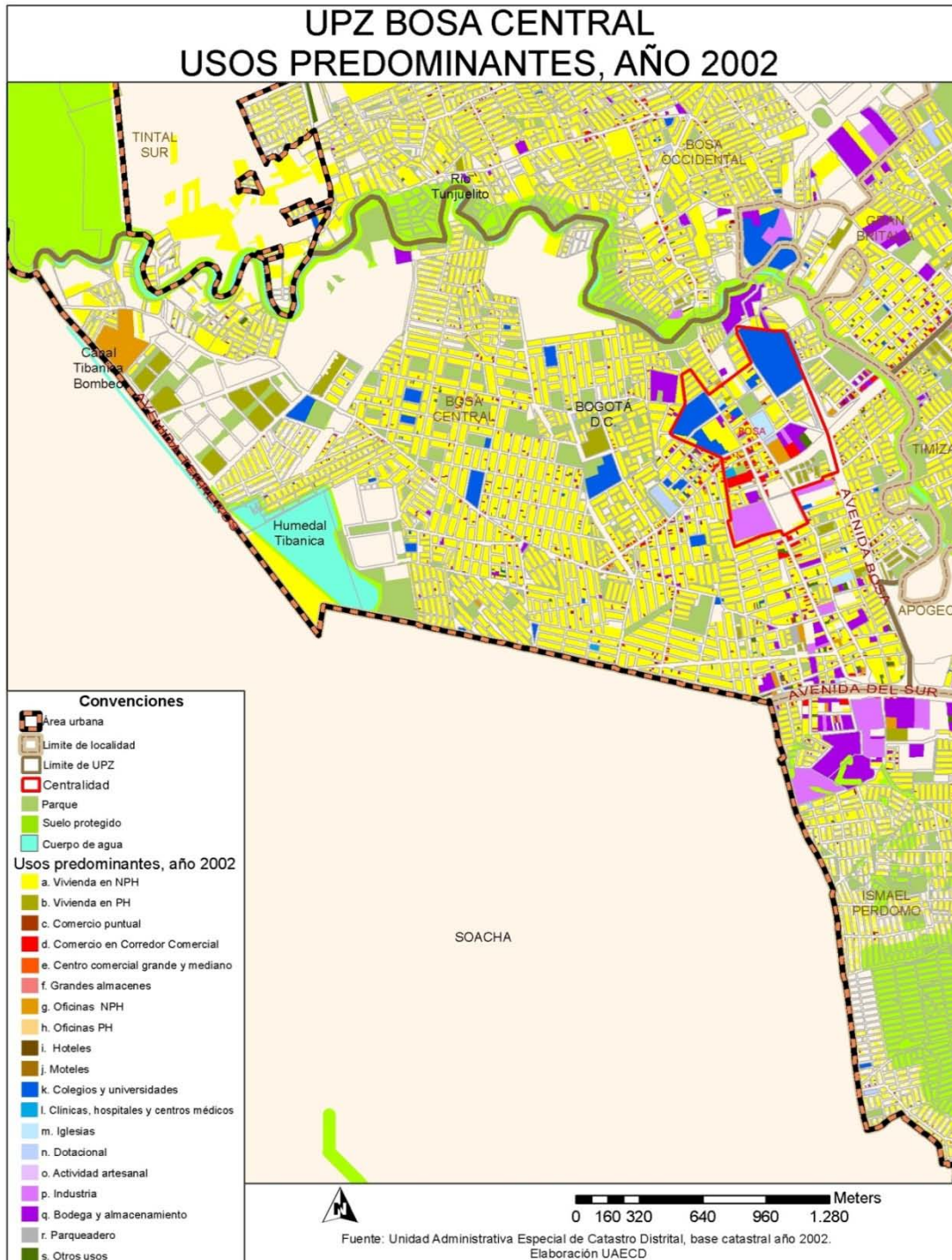


Vivienda y comercio en PH. Multifamiliares La Estación. KR 77 G con CL 60 Sur

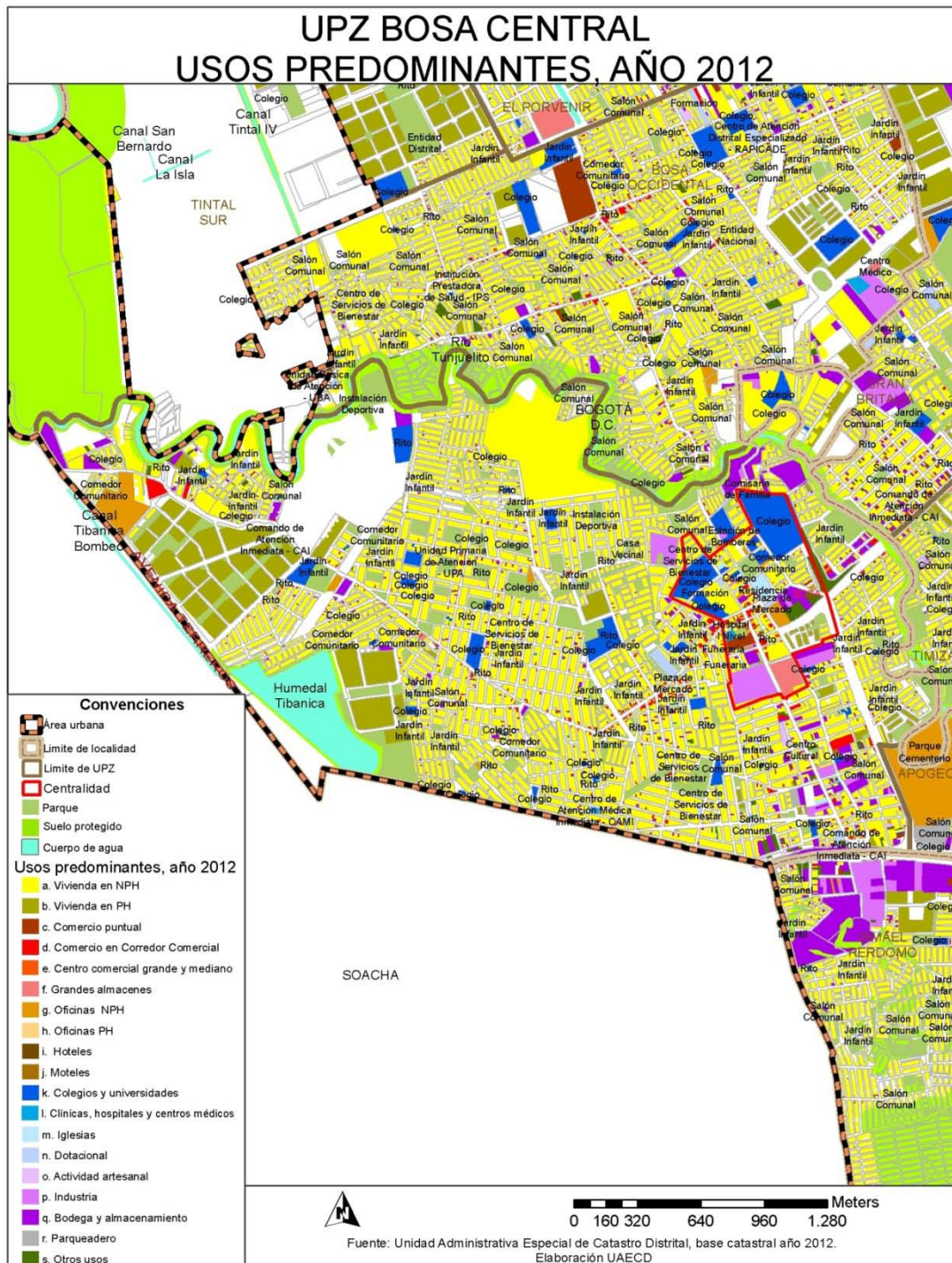
Fuente: [Unidad](#) Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Estos territorios de densificación residencial en la UPZ estuvieron reglamentadas con áreas de actividad residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios, con tratamientos urbanísticos de consolidación urbanística (conforme a los Decretos 313 de 2005 y 466 de 2010. Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 85 – Bosa Central. Año 2002.



Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 85 – Bosa Central. Año 2012.



6.4. UPZ 86 – El Porvenir

La UPZ El Porvenir se ubica al costado noroccidental de la localidad; limita al norte la localidad de Kennedy (08), de por medio con CL 49 Sur; al oriente con la UPZ Bosa Occidental (84), de por medio con la Avenida Tintal (AK 89); al sur con la UPZ Tintal Sur (87), de por medio la CL 63 Sur; al occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 78.199 unidades de uso con 7.990.241 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012 con 155.517 unidades de uso y 13.916.276 m² construidos

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el primer puesto dentro de las cinco UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el segundo en términos de variación porcentual de unidades, segundo a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y segundo en términos de variación porcentual de m² construidos. Ver cuadro No. 10.

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó en el año 2002 casi la totalidad del área construida de la UPZ, registrando 7.333 unidades de uso con 518.443 m² construidos, lo que representó un 93,25% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó considerablemente al 52,36%; no obstante, durante el decenio se duplicó el área construido a 1.112.147 m² con 13.042 unidades, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de bodega y almacenamiento, con apenas 1,86% de participación, con 122 unidades de uso y 10.355 m² construidos para el año 2002; para el año 2012, este uso aumentó en unidades y área construida a 342 y 29.188 m² construidos, respectivamente, pero con una participación del 1,37% pasó a ocupar el quinto puesto en el año 2012.

En el año 2012 el segundo puesto lo ocupó la vivienda en PH, con 19.952 unidades, 837.010 m² construidos y una participación del 39,41%; este uso en el año 2002 no existía.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 117 unidades con 5.739 m² construidos y apenas un 1,03% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 1,75% para el año 2012, con 807 unidades y 37.201 m² construidos; pasó a ocupar el cuarto lugar en el año 2012.

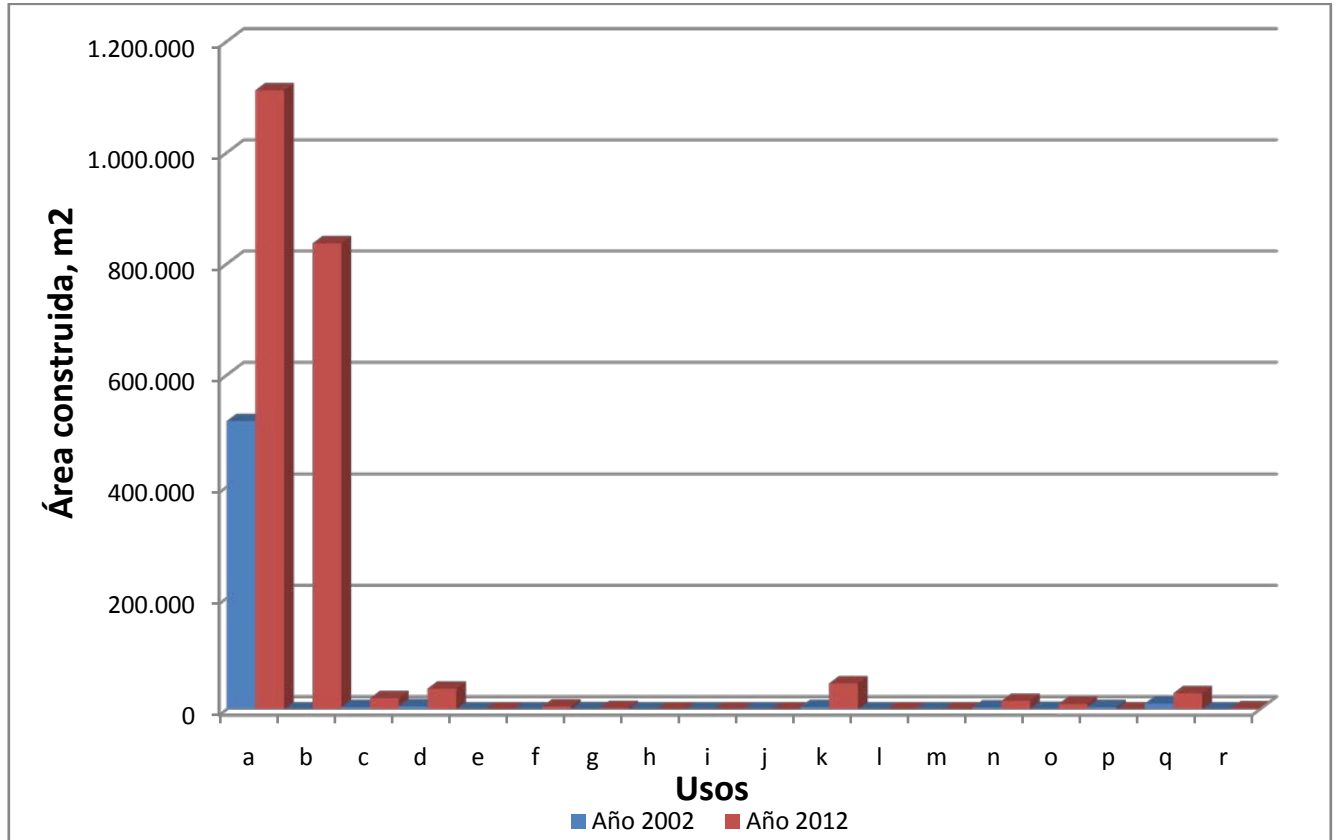
De otra parte, durante el decenio el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH con un incremento de 837.010 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 593.704 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 42.425 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de actividad artesanal con un 1.029,23%, seguido del uso de colegios y universidades, con 967,25% y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial, con 548,22%. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 86 – El Porvenir. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 86 - El Porvenir	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	7.333	518.443	93,25%	13.042	1.112.147	52,36%	5.709	593.704	114,52%
b. Vivienda en PH	0	0		19.952	837.010	39,41%	19.952	837.010	
c. Comercio puntual	65	4.351	0,78%	397	20.203	0,95%	332	15.852	364,34%
d. Comercio en corredor comercial	117	5.739	1,03%	807	37.201	1,75%	690	31.462	548,22%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0				
f. Grandes almacenes	0	0		1	5.200	0,24%	1	5.200	
g. Oficinas NPH	4	466	0,08%	27	2.353	0,11%	23	1.887	405,27%
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		0	0				
j. Moteles	0	0		0	0				
k. Colegios y universidades	6	4.386	0,79%	21	46.811	2,20%	15	42.425	967,25%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		0	0				
m. Iglesias	0	0		2	151	0,01%	2	151	
n. Dotacional	17	3.456	0,62%	71	15.302	0,72%	54	11.845	342,72%
o. Actividad artesanal	14	883	0,16%	131	9.969	0,47%	117	9.086	1029,23%
p. Industria	2	4.012	0,72%	0	0		-2	-4.012	-100,00%
q. Bodega y almacenamiento	122	10.355	1,86%	342	29.188	1,37%	220	18.833	181,87%
r. Parquadero	0	0		121	1.866	0,09%	121	1.866	
s. Otros usos	56	3.871	0,70%	89	6.454	0,30%	33	2.583	66,72%
Total general	7.736	555.963	100,00%	35.003	2.123.854	100,00%	27.267	1.567.891	282,01%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 86 – El Porvenir. Años 2002 – 2012.

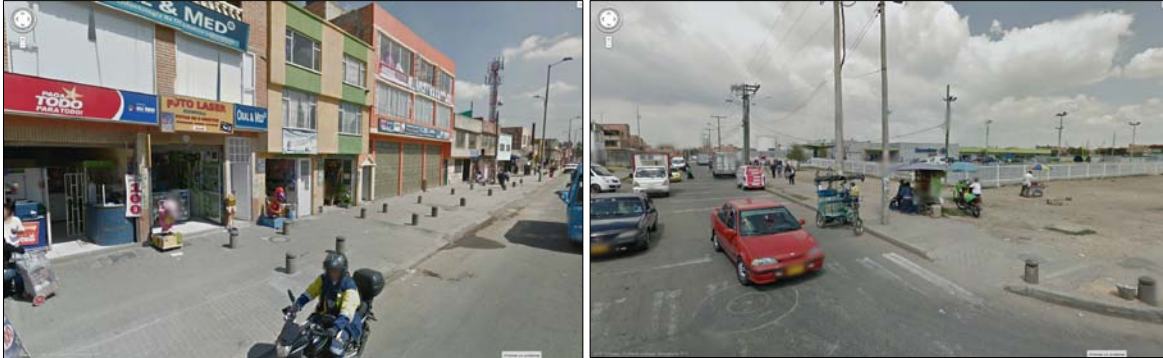


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.4.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 9 y No. 10 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Restrepo años 2002 y 2012, una consolidación de dos corredores comerciales: Sobre la avenida Tintal (AK 89 B), desde la calle 49 Sur y la calle 63 Sur; y sobre la calle 56 F Sur, desde la avenida Tintal (AK 89 B) y la KR 100. Dentro del uso comercial es importante identificar el almacén de gran superficie Metro (antes Carrefour), construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la avenida Tintal (AK 89 B) con calle 61 Sur.

Grupo de Imágenes No. 13.



Comercio en corredor comercial. Barrio La Cabaña. AV Tintal con CL 59 Sur Almacén de gran superficie Metro (antes Carrefour). AV Tintal con CL 61 Sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Estos sectores asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 410 de 2004⁹, los cuales se identifican en áreas de actividad de residencial, zonas de comercio y servicios y actividad económica en la vivienda, en tratamientos de consolidación urbanística y mejoramiento integral modalidad complementaria.

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con una alta dinámica constructiva habitacional en propiedad horizontal durante el decenio 2002 – 2012. Tales sectores son:

El Porvenir, con los siguientes conjuntos residenciales en propiedad horizontal, construidos en el decenio: Portal del Porvenir Etapa I, II, III; Puerta del Porvenir; Ciudadela El Porvenir; Casa Bella; Puerta de La Alameda; Alameda 43 y 45; Alameda del Sur; Porvenir Reservado I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X; Condados del Porvenir; Senderos del Porvenir I, II, III, IV; El Bicentenario Etapa I, II, III, IV; Caminos de Porvenir I, II, III, V, VII; Caminos del Porvenir IV, VII; Parques del Porvenir; Alameda del Porvenir Etapa I, II; Edificio Emmmental – Apartamentos; Mirador del Parque; Los Condominios del Porvenir I, II, III; Alameda del Portal I; Alameda del Portal 2 MZ 15, MZ 16; Alameda del Portal III MZ 14; Tekoa Etapa IV, VII, VIII; Porvenir Reservado Casas I, II, III; Los Girasoles; Torres del Parque Etapa I.

⁹ Decreto 410 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 86, EL PORVENIR, ubicada en la Localidad de BOSA".

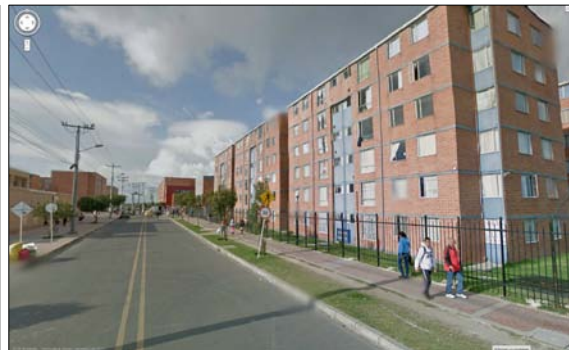
Este sector de densificación residencial en la UPZ está reglamentado bajo los parámetros del plan parcial Ciudadela El Porvenir aprobado mediante el Decreto 395 de 2002¹⁰ y modificado mediante los Decretos 366 de 2006¹¹ y 604 de 2007¹². Los usos normados en estos decretos son concordantes con los definidos en el decreto que reglamenta la UPZ El Porvenir y con los construidos (vivienda, dotacional y comercial).

Santiago de las Atalayas III, con los conjuntos residenciales en propiedad horizontal Alameda del Río I, II, III, IV, V, VI, VII, construidos en el decenio.

Grupo de Imágenes No. 14.



Vivienda en PH. Santiago de las Atalayas III. Corj. Alameda del Río. CL 61A Sur con KR 100A



Vivienda en PH. Conjunto Porvenir Reservado I. CL 52 Sur con KR 100

Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, <https://maps.google.es/>.

Este sector de densificación residencial en la UPZ está reglamentado bajo los parámetros del Decreto 589 de 1999¹³, modificado mediante el Decreto 525 de 2000¹⁴. Los usos normados en estos decretos son concordantes con los definidos en el decreto que reglamenta la UPZ El Porvenir y con los construidos (vivienda, especialmente).

¹⁰ Decreto 395 de 2002 “Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado Ciudadela El Porvenir, ubicado en la localidad de Bosa”.

¹¹ Decreto 366 de 2006 “Por el cual se modifica el decreto 395 de 2002, (Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir”).

¹² Decreto 604 de 2007 “Por el cual se modifica el decreto 395 de 2002, mediante el cual se aprobó el Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir”, ubicado en la localidad de Bosa”.

¹³ Decreto 589 de 1999 “Por el cual se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación a los predios Rústicos denominados Santiago de las Atalayas y Ciudad Colón ubicados en Área Suburbana de Expansión de la Localidad No. 07 de Bosa”.

¹⁴ Decreto 525 de 2000 “Por el cual se modifican los Artículos 7o., 19o. y 23o. del Decreto 589 de 1999”.

La vivienda en NPH ha tenido también una dinámica importante en la actividad edificadora durante el decenio 2002 – 2012, especialmente por la construcción de la Ciudadela Santiago de las atalayas I y II, que corresponde a viviendas tipo urbanización en no propiedad horizontal; sin dejar a un lado la vivienda en autoconstrucción.

Grupo de Imágenes No. 15.



Vivienda en NPH tipo urbanización. Santiago de las Atalayas II. KR 99C con CL 62B Sur



Vivienda en NPH tipo autoconstrucción. Santafé de Bosa. CL 58 Sur con KR 95 A

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Es de destacar que durante la década 2002 - 2012 en la UPZ, se construyeron varios colegios, entre los más importantes se destacan: Centro Educativo Distrital (CED) Porvenir, localizado en la calle 49 D sur con KR 92; CED Ciudadela Educativa de Bosa, ubicado en la calle 52 Sur con KR 97 C; Institución Educativa Distrital (IED) Fe y Alegría San Ignacio, encontrado en la calle 556 F sur con KR 91 D; Gimnasio Enrique Dussel, ubicado en la KR 102 A con calle 56 F Sur; IED El Regalo, hallado en la CL 58 Sur con KR 104 A.

Grupo de Imágenes No. 16.



Ciudadela Educativa de Bosa. CL 52 Sur con KR 97 C



Centro Educativo Distrital El Porvenir. CL 49 D sur con KR 92 A

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 86 – El Porvenir. Año 2002.



Mapa No. 10. Usos predominantes de los predios de la UPZ 86 – El Porvenir. Año 2012.



6.5. UPZ 87 – Tintal Sur

La UPZ Tintal Sur se ubica al costado suroccidental de la localidad; limita al norte la UPZ El Porvenir (86), de por medio con CL 63 Sur y con la UPZ Bosa Occidental (84), de por medio con CL 80 Sur, TV 87 B, CL 78 sur, KR 88 I, TV 88 H, KR 88 G y KR 88 H; al oriente con la UPZ Bosa Occidental (84), de por medio con la Avenida Tintal (AK 89) y con la UPZ Bosa Central (85), de por medio con el río Tunjuelito; al sur con el Municipio de Soacha, de por medio con el río Tunjuelito; al occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 3.420 unidades de uso con 161.819 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012 con 19.057 unidades de uso y 964.542 m² construidos

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el tercer puesto dentro de las cinco UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el primero en términos de variación porcentual de unidades, cuarto a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y primero en términos de variación porcentual de m² construidos. Ver cuadro No. 11.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en PH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 2.608 unidades de uso con 105.382 m² construidos, lo que representó un 65,12% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación subió al 81,34%, con un incremento en el decenio a 17.348 unidades y 784.592 m² construidos, conservando su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubicó el uso de vivienda en NPH, con el 31,17% de participación, 768 unidades de uso y 50.439 m² construidos en año 2002; para el año 2012, este uso aumentó en unidades y área construida a 1.424 y 122.923 m²

construidos, respectivamente, pero con una participación del 12,74%, conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de colegios y universidades se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1 unidad con 2.960 m² construidos y apenas un 1,83% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 2,16% para el año 2012, con 5 unidades y 20.876 m² construidos, conservando el tercer lugar.

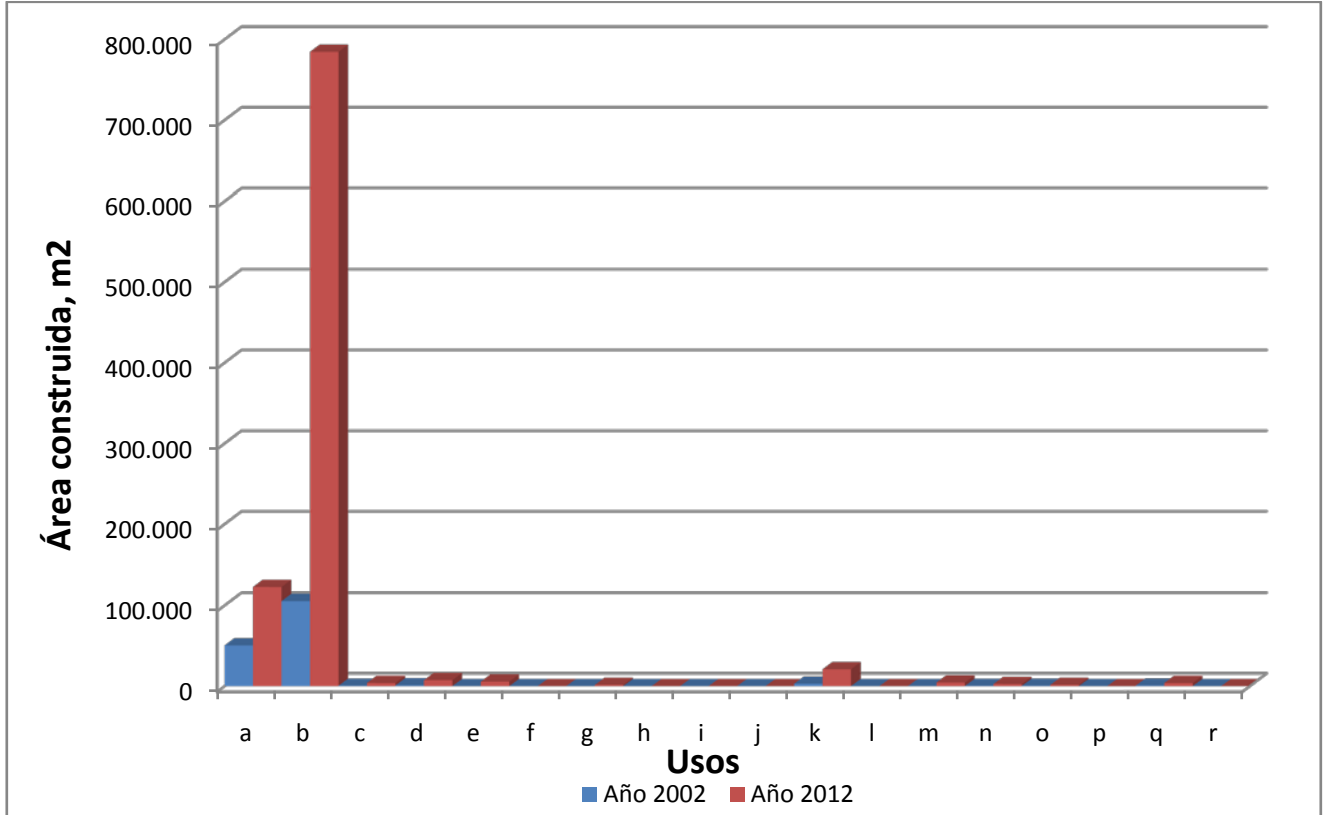
De otra parte, durante el decenio el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH con un incremento de 679.210 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 72.484 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 17.916 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso dotacional con un 2.202,59%, seguido del uso de comercio puntual, con 841,48% y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial, con 747,53%. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 87 – Tintal Sur. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 87 - Tintal Sur	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	768	50.439	31,17%	1.424	122.923	12,74%	656	72.484	143,71%
b. Vivienda en PH	2.608	105.382	65,12%	17.348	784.592	81,34%	14.740	679.210	644,52%
c. Comercio puntual	6	424	0,26%	76	3.996	0,41%	70	3.571	841,48%
d. Comercio en corredor comercial	19	873	0,54%	96	7.396	0,77%	77	6.524	747,53%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		1	5.701	0,59%	1	5.701	
f. Grandes almacenes	0	0		0	0				
g. Oficinas NPH	0	0		6	1.450	0,15%	6	1.450	
h. Oficinas PH	0	0		0	0				
i. Hoteles	0	0		0	0				
j. Moteles	0	0		0	0				
k. Colegios y universidades	1	2.960	1,83%	5	20.876	2,16%	4	17.916	605,26%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		0	0				
m. Iglesias	0	0		3	4.527	0,47%	3	4.527	
n. Dotacional	1	113	0,07%	14	2.609	0,27%	13	2.496	2202,59%
o. Actividad artesanal	1	321	0,20%	19	1.569	0,16%	18	1.249	389,47%
p. Industria	0	0		0	0				
q. Bodega y almacenamiento	9	635	0,39%	41	3.894	0,40%	32	3.259	513,23%
r. Parqueadero	0	0		0	0				
s. Otros usos	7	673	0,42%	24	5.010	0,52%	17	4.338	645,01%
Total general	3.420	161.819	100,00%	19.057	964.542	100,00%	15.637	802.723	496,06%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 87 – Tintal Sur. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.5.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 11 y No. 12 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Tintal Sur, algunos predios de predominancia comercial, que han permanecido durante el decenio sin tener una dinámica en la actividad edificadora importante; se presentan solamente dos corredores comerciales de carácter local ubicados en la KR 92, entre calle 63 sur y calle 71 sur y en la calle 71 sur, desde la KR 91 a la KR 92. La actividad comercial se concentra en el Centro Comercial Metro Recreo, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado entre calles 69 A sur y 69 B Sur, entre Carreras 97 B y 97 C.

Grupo de Imágenes No. 17.



Comercio en corredor comercial. KR 92 con CL 69 Bis A Sur



Centro Comercial Metro Recreo. Ciudadela El Recreo. CL 69A Sur con KR 97B

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con una alta dinámica constructiva habitacional en propiedad horizontal durante el decenio 2002 – 2012.

Tales sectores son:

Ciudadela el Recreo¹⁵, con los siguientes conjuntos residenciales construidos en el decenio 2002 - 2012: Agrupación El Recreo, Quintas del Recreo Etapas II, III A, B, Agrupación Casa Grande El Recreo III, Kasay de los Venados I, II, Condados de la Sabana I, II, III, Agrupación Andalucía, Tekoa Etapa I, II, III, IV, Alameda de Santa Mónica II, III, IV, V, Condominios del Recreo I, II, Senderos del Recreo I, II, Condados del Recreo, Compartir El Recreo, Recreo Reservado I, II, III, IV, Recreo de San Ignacio, Alameda El Recreo, Valparaíso, Edificio Miranda, Ciudadela El Recreo, Nueva Ciudad I, II, III, Alicante I, II, III, Renacer.

Este sector de densificación residencial en la UPZ está reglamentado bajo los parámetros del Decreto 694 de 1999¹⁶ y de las resoluciones de las licencias de urbanismo Nos. 40661, 40899, 40967 de 2000 de la Curaduría Urbana No. 4. Los usos normados en estos decretos según las anteriores reglamentaciones

¹⁵ La Ciudadela El Recreo surgió como un proyecto específico enmarcado en las políticas urbanas sobre hábitat de la administración Distrital, que consistió en habilitar suelo de expansión urbana a suelo urbano, a través de la empresa industrial y comercial de Bogotá, METROVIVIENDA, que actúa como el operador inmobiliario distrital, para ofrecer principalmente soluciones de vivienda social con espacios y equipamientos integrados.

¹⁶ Decreto 694 de 1999 "Por el cual se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación impositiva al sector rústico denominado El Recreo, ubicado en Área Suburbana de Expansión de la Localidad No. 7 de Bosa".

corresponde principalmente a vivienda, dotacional y comercial, concordantes con los construido.

Es importante aclarar que la UPZ 87 – Tintal Sur fue una de las pocas que no alcanzó a ser reglamentada.

Grupo de Imágenes No. 18.



Vivienda en PH. Conj. Residencial Alameda El Recreo. CL 69 Sur con KR 95 A

Vivienda en PH. Agrupación de Viv. Tekoa Etapa II. CL 73 Sur con KR 94 A

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Villas de Vizcaya, con los conjuntos residenciales Villas de Vizcaya I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX construidos en el decenio 2002 – 2012. Este sector está reglamentado bajo los parámetros del plan parcial Finca El Recreo Lote 3 y Villas de Vizcaya aprobado mediante el Decreto 021 de 2004¹⁷. Los usos normados en este decreto corresponden principalmente a vivienda, concordante con lo construido.

La Pradera, con los conjuntos residenciales Parque Residencial Nuevo Recreo Etapa I, II, III y Okapi I, II construidos en el decenio 2002 – 2012. Este sector está reglamentado bajo los parámetros del plan parcial La Pradera aprobado mediante el Decreto 597 de 2009¹⁸. Los usos normados en este decreto corresponden principalmente a vivienda, concordante con lo construido.

La vivienda en NPH adopta como mínimo el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad encontrándose mayores

¹⁷ Decreto 021 de 2004 "Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado Finca El Recreo Lote 3 y Villas de Vizcaya", ubicado en la Localidad de Bosa".

¹⁸ Decreto 597 de 2009 "Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado "La Pradera", ubicado en la Localidad de Bosa".

alturas a las permitidas en reglamentación urbanística, lo cual se evidencia en el aumento de los usos construidos de la UPZ. Los sectores con vivienda en NPH corresponden especialmente a los desarrollos Santa Inés, Villa Natalia y El Portal del Sol.

Grupo de Imágenes No. 19.



Vivienda en NPH. Barrio El Portal del Sol. KR 95 A con CL 74 A Sur



Vivienda en NPH. CL 69 B Sur entre KR 91 y KR 92

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Es de destacar que durante la década 2002 - 2012 en la UPZ, se construyeron varios colegios, entre los más importantes se destacan: Colegio Leonardo Posada Pedraza, localizado en la KR 92 con CL 72 Sur y el Colegio Carlos Pizarro León Gómez, ubicado en la CL 73 Sur con KR 102.

Grupo de Imágenes No. 20.



Colegio Leonardo Posada Pedraza. KR 92 con CL 72 Sur



Colegio Carlos Pizarro León Gómez. Vista sobre CL 73 Sur con KR 102

Fuente: <https://maps.google.es/>.

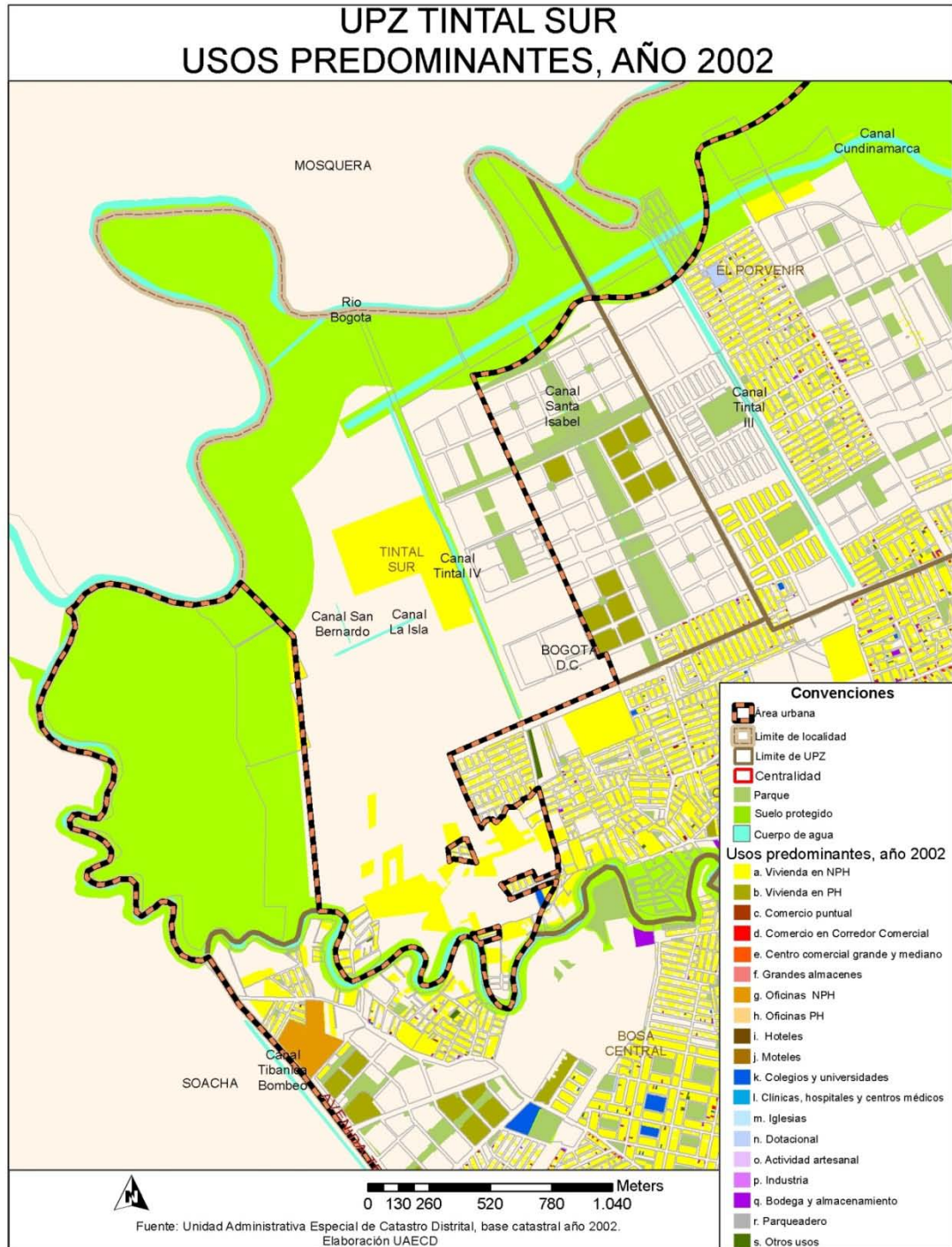
Es importante aclarar que la UPZ 87 – Tintal Sur fue una de las pocas que no alcanzó a ser reglamentada. Sin embargo, parte de ella, como se mencionó anteriormente, cuenta con normatividades establecidas en los planes parciales mencionados; otras zonas en área de expansión urbana contemplan los planes parciales, aún sin iniciar obras de urbanismo, denominados Portal de San Bernardino, adoptado mediante el Decreto 194 de 2006¹⁹; Campo Verde, adoptado mediante Decreto 113 de 2011²⁰; Edén – El Descanso, adoptado mediante el Decreto 521 de 2006²¹; y sin aprobación aún el plan parcial Bosa 37.

¹⁹ Decreto 194 de 2006 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial Portal de San Bernardino*”.

²⁰ Decreto 113 de 2011 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial "Campo Verde", ubicado en la Localidad de Bosa*”.

²¹ Decreto 521 de 2006 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial "Edén - El Descanso" ubicado en la localidad de Bosa*”.

Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 87 – Tintal Sur. Año 2002.



Mapa No. 12. Usos predominantes de los predios de la UPZ 87 – Tintal Sur. Año 2012.



Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Bosa. Año 2002.

Usos año 2002	49 - Apogeo			84 - Bosa Occidental			85 - Bosa Central			86 - El Povenir			87 - Tintal Sur			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	6.218	682.082	74,51%	21.217	1.927.399	88,47%	27.488	3.497.036	83,69%	7.333	518.443	93,25%	768	50.439	31,17%	63.024	6.675.399	83,54%
		10,22%			28,87%			52,39%			7,77%			0,76%			100,00%	
b. Vivienda en PH	1.666	121.460	13,27%	588	28.001	1,29%	3.096	145.525	3,48%	0	0		2.608	105.382	65,12%	7.958	400.368	5,01%
		30,34%			6,99%			36,35%						26,32%			100,00%	
c. Comercio puntual	40	2.818	0,31%	305	23.145	1,06%	492	44.244	1,06%	65	4.351	0,78%	6	424	0,26%	908	74.981	0,94%
		3,76%			30,87%			59,01%			5,80%			0,57%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	524	26.214	2,86%	939	62.023	2,85%	2.066	131.526	3,15%	117	5.739	1,03%	19	873	0,54%	3.665	226.375	2,83%
		11,58%			27,40%			58,10%			2,54%			0,39%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
f. Grandes almacenes	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
g. Oficinas NPH	13	5.263	0,57%	23	2.764	0,13%	151	32.221	0,77%	4	466	0,08%	0	0		191	40.714	0,51%
		12,93%			6,79%			79,14%			1,14%						100,00%	
h. Oficinas PH	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
i. Hoteles	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
j. Moteles	0	0		0	0		8	5.008	0,12%	0	0		0	0		8	5.008	0,06%
								100,00%									100,00%	
k. Colegios y universidades	13	6.168	0,67%	62	27.007	1,24%	118	104.360	2,50%	6	4.386	0,79%	1	2.960	1,83%	200	144.882	1,81%
		4,26%			18,64%			72,03%			3,03%			2,04%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		0	0		2	5.144	0,12%	0	0		0	0		2	5.144	0,06%
								100,00%									100,00%	
m. Iglesias	2	454	0,05%	4	2.480	0,11%	27	11.968	0,29%	0	0		0	0		33	14.902	0,19%
		3,05%			16,64%			80,31%									100,00%	
n. Dotacional	28	5.911	0,65%	92	15.982	0,73%	88	27.865	0,67%	17	3.456	0,62%	1	113	0,07%	226	53.328	0,67%
		11,08%			29,97%			52,25%			6,48%			0,21%			100,00%	
o. Actividad artesanal	11	1.385	0,15%	34	5.002	0,23%	69	7.297	0,17%	14	883	0,16%	1	321	0,20%	129	14.887	0,19%
		9,30%			33,60%			49,02%			5,93%			2,15%			100,00%	
p. Industria	9	43.275	4,73%	3	10.658	0,49%	11	26.576	0,64%	2	4.012	0,72%	0	0		25	84.520	1,06%
		51,20%			12,61%			31,44%			4,75%						100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	90	19.712	2,15%	542	64.812	2,97%	656	119.654	2,86%	122	10.355	1,86%	9	635	0,39%	1.419	215.168	2,69%
		9,16%			30,12%			55,61%			4,81%			0,30%			100,00%	
r. Parqueadero	0	0		0	0		43	987	0,02%	0	0		0	0		43	987	0,01%
								100,00%									100,00%	
s. Otros usos	7	680	0,07%	130	9.368	0,43%	168	18.986	0,45%	56	3.871	0,70%	7	673	0,42%	368	33.578	0,42%
		2,02%			27,90%			56,54%			11,53%			2,00%			100,00%	
Total general	8.621	915.421	100,00%	23.939	2.178.642	100,00%	34.483	4.178.396	100,00%	7.736	555.963	100,00%	3.420	161.819	100,00%	78.199	7.990.241	100,00%
		11,46%			27,27%			52,29%			6,96%			2,03%			100,00%	

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Bosa. Año 2012.

Usos año 2012	49 - Apogeo			84 - Bosa Occidental			85 - Bosa Central			86 - El Porvenir			87 - Tintal Sur			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	6.657	810.062	72,88%	30.594	3.295.343	80,18%	32.778	4.257.628	75,94%	13.042	1.112.147	52,36%	1.424	122.923	12,74%	84.495	9.598.102	68,97%
		8,44%			34,33%			44,36%			11,59%			1,28%			100,00%	
b. Vivienda en PH	1.695	125.914	11,33%	6.622	302.000	7,35%	10.343	522.575	9,32%	19.952	837.010	39,41%	17.348	784.592	81,34%	55.960	2.572.090	18,48%
		4,90%			11,74%			20,32%			30,50%			30,50%			100,00%	
c. Comercio puntual	77	4.371	0,39%	544	42.049	1,02%	694	55.955	1,00%	397	20.203	0,95%	76	3.996	0,41%	1.788	126.575	0,91%
		3,45%			33,22%			44,21%			15,96%			3,16%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	543	30.628	2,76%	2.396	155.512	3,78%	3.057	203.196	3,62%	807	37.201	1,75%	96	7.396	0,77%	6.899	433.933	3,12%
		7,06%			35,84%			46,83%			8,57%			1,70%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	0	0		0	0		0	0		0	0		1	5.701	0,59%	1	5.701	0,04%
														100,00%			100,00%	
f. Grandes almacenes	1	15.728	1,42%	1	1.114	0,03%	2	10.136	0,18%	1	5.200	0,24%	0	0		5	32.178	0,23%
		48,88%			3,46%			31,50%			16,16%						100,00%	
g. Oficinas NPH	29	22.371	2,01%	108	13.421	0,33%	242	44.540	0,79%	27	2.353	0,11%	6	1.450	0,15%	412	84.135	0,60%
		26,59%			15,95%			52,94%			2,80%			1,72%			100,00%	
h. Oficinas PH	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	
i. Hoteles	0	0		0	0		2	625	0,01%	0	0		0	0		2	625	0,00%
								100,00%									100,00%	
j. Moteles	0	0		0	0		20	10.055	0,18%	0	0		0	0		20	10.055	0,07%
								100,00%									100,00%	
k. Colegios y universidades	26	12.196	1,10%	70	80.768	1,97%	147	165.681	2,96%	21	46.811	2,20%	5	20.876	2,16%	269	326.332	2,34%
		3,74%			24,75%			50,77%			14,34%			6,40%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		1	4.801	0,12%	4	6.114	0,11%	0	0		0	0		5	10.915	0,08%
					43,99%			56,01%									100,00%	
m. Iglesias	9	1.563	0,14%	27	5.315	0,13%	33	9.695	0,17%	2	151	0,01%	3	4.527	0,47%	74	21.251	0,15%
		7,35%			25,01%			45,62%			0,71%			21,30%			100,00%	
n. Dotacional	73	15.216	1,37%	190	31.042	0,76%	256	66.598	1,19%	71	15.302	0,72%	14	2.609	0,27%	604	130.766	0,94%
		11,64%			23,74%			50,93%			11,70%			2,00%			100,00%	
o. Actividad artesanal	33	2.938	0,26%	293	27.958	0,68%	272	32.043	0,57%	131	9.969	0,47%	19	1.569	0,16%	748	74.478	0,54%
		3,94%			37,54%			43,02%			13,39%			2,11%			100,00%	
p. Industria	5	16.351	1,47%	3	9.618	0,23%	9	22.634	0,40%	0	0		0	0		17	48.603	0,35%
		33,64%			19,79%			46,57%									100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	117	44.207	3,98%	1.754	122.240	2,97%	1.244	172.402	3,08%	342	29.188	1,37%	41	3.894	0,40%	3.498	371.931	2,67%
		11,89%			32,87%			46,35%			7,85%			1,05%			100,00%	
r. Parqueadero	3	9.076	0,82%	19	955	0,02%	87	4.473	0,08%	121	1.866	0,09%	0	0		230	16.370	0,12%
		55,44%			5,83%			27,32%			11,40%						100,00%	
s. Otros usos	3	882	0,08%	191	17.741	0,43%	183	22.151	0,40%	89	6.454	0,30%	24	5.010	0,52%	490	52.238	0,38%
		1,69%			33,96%			42,40%			12,36%			9,59%			100,00%	
Total general	9.271	1.111.503	100,00%	42.813	4.109.876	100,00%	49.373	5.606.502	100,00%	35.003	2.123.854	100,00%	19.057	964.542	100,00%	155.517	13.916.276	100,00%
		7,99%			29,53%			40,29%			15,26%			6,93%			100,00%	

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014