

COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS DE USO HABITACIONAL EN BOGOTÁ

Boletín de la OTC



1970 - 2012

Bogotá 2014



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
DIRECTOR

OBSERVATORIO TÉCNICO DE CATASTRO

ESTUDIO CATASTRAL No. 1

**“COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS DE USO HABITACIONAL
BOGOTÁ, 1970 – 2012”**

FRANCIA HELENA VARGAS BOLIVAR

BOGOTÁ D.C., 2013

BOGOTÁ
HUANA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS 1970-2005

2.1 ZONA CENTRO

2.1.1 Estrato socioeconómico y localidades

2.1.1.1 Estrato Dos.

2.1.1.2 Estrato Tres

2.1.1.3 Estrato Cuatro

2.2 ZONA NORTE

2.2.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.2.1.1 Estrato Dos.

2.2.1.2 Estrato Tres.

2.2.1.3 Estrato Cuatro.

2.2.1.4 Estrato Cinco.

2.2.1.5 Estrato Seis

2.3 ZONA OCCIDENTE

2.3.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.3.1.1 Estrato Dos.

2.3.1.2 Estrato Tres

2.3.1.3 Estrato Cuatro

2.4 ZONA SUR

2.4.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.4.1.1 Estrato Dos.

2.4.1.2 Estrato Tres

2.5 CONCLUSIONES

3. COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS 2006 - 2012

3.1 Estrato Dos

3.2 Estrato Tres

3.3 Estrato Cuatro

3.4 Estrato Cinco

3.5 Estrato Seis

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente boletín se concentrará en medir cómo las áreas construidas habitables en propiedad horizontal -PH-, han cambiado durante los últimos 42 años. El estudio se divide en dos partes, los predios construidos en PH de 1960 a 2005 y los de 2006 a 2012. Lo anterior para poder mirar durante el último periodo el comportamiento de las áreas.

Consideraciones:

- La medida de tendencia central tomada para resumir el área de uso por estrato socioeconómico es la mediana.
- La información de unidades nuevas es una aproximación, el cual nos permite ver la tendencia de crecimiento de la oferta de vivienda nueva.
- Los estratos socioeconómicos corresponden a los vigentes.

Se dividió la ciudad en cuatro zonas:

Zona	Localidad	Nombre
NORTE	11	SUBA
	1	USAQUEN
	2	CHAPINERO
	12	BARRIOS UNIDOS
OCCIDENTE	10	ENGATIVA
	9	FONTIBÓN
	8	CIUDAD KENNEDY
	7	BOSA
CENTRO	13	TEUSAQUILLO
	16	PUENTE ARANDA
	14	LOS MÁRTIRES
	15	ANTONIO NARIÑO
	17	CANDELARIA
	3	SANTA FE
SUR	6	TUNJUELITO
	18	RAFAEL URIBE
	4	SAN CRISTÓBAL
	5	USME
	19	CIUDAD BOLIVAR

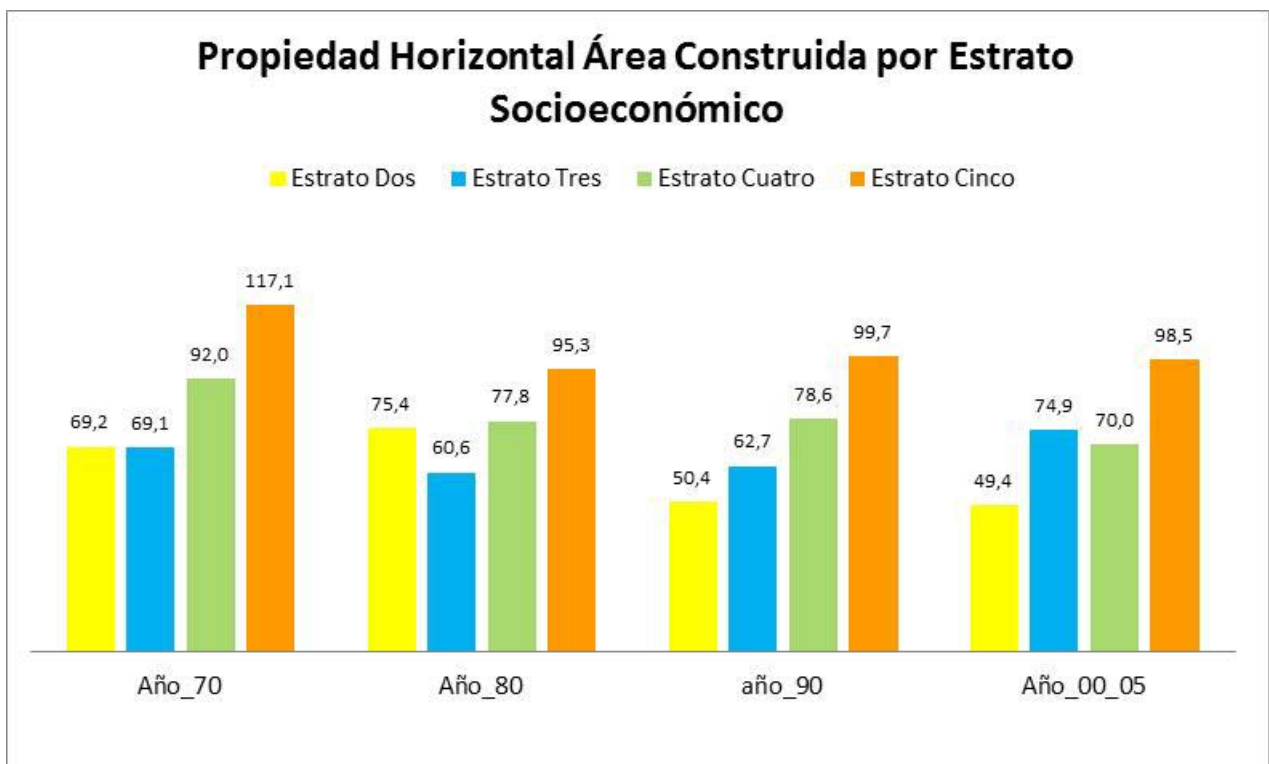
2. COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS 1970-2005

2.1 ZONA CENTRO

Conformado por las localidades de Teusaquillo, Puente Aranda, Los Mártires, Antonio Nariño, Candelaria y Santa Fe.

Como se puede apreciar en la gráfica No. 1, al comprar vivienda nueva en Bogotá, el área construida variaba de acuerdo al estrato socioeconómico y en la evolución de las cuatro décadas, los estratos 2, 3 y 4 han tenido reducciones significativas en el área construida, disminución que se refleja aún más en la década de los 80's y 90's.

Gráfica No. 1



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Nota: Incluye todos los PH (casas y apartamentos)

Al separar los predios de PH, de acuerdo al número de pisos de las unidades residenciales, tenemos que para los predios menores o iguales a 3 pisos, salvo el estrato tres, todos han registrado disminuciones en su área de uso, siendo el estrato dos, donde los cambios son más notorios. Ver cuadro No. 1.

Cuadro No. 1 Área de las unidades residenciales del uso habitacional menor o igual a 3 pisos en PH de la zona centro según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional menor o igual a 3 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos	102,9	,	30,4	60,8
Estrato Tres	99,2	85,3	93,2	100,4
Estrato Cuatro	116,7	121,0	114,3	112,2
Estrato Cinco	171,3	,	222,2	102,6

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En cuanto a los predios PH mayores o iguales a 4 pisos, los cambios se evidencian en todos los estratos, y al comparar la década de los 70's con el primer quinquenio del 2000, es el estrato cuatro y dos, quienes más se ha visto afectado, perdiendo 20 m² de uso.

Cuadro No. 2 Área de las unidades residenciales del uso habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de la zona centro según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional mayor o igual a 4 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos	69,2	75,4	51,7	49,4
Estrato Tres	67,1	58,7	59,2	61,8
Estrato Cuatro	89,4	77,8	77,8	70,0
Estrato Cinco	117,1	95,3	98,3	94,9

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

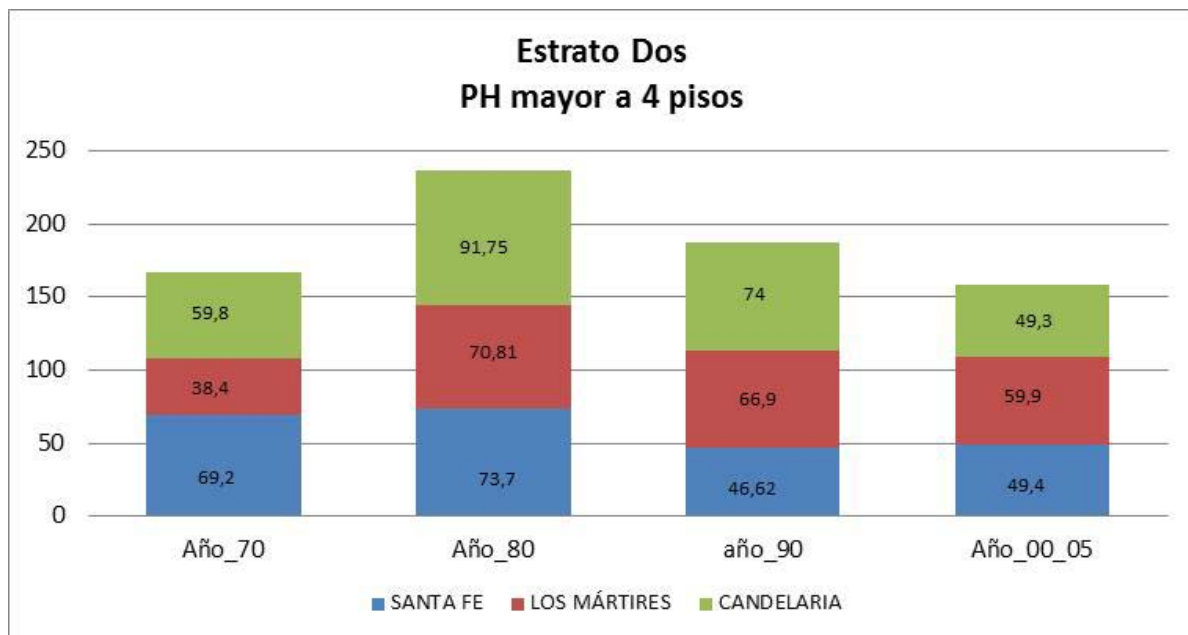
2.1.1 Estrato socioeconómico y localidades

2.1.1.1 Estrato Dos.

El estrato dos en la zona centro, se encuentra ubicado en las localidades de Santa Fe, Los Mártires, y la Candelaria. Los predios clasificados como PH y menores o iguales a 3 pisos (casas), no tienen registros suficientes que permitan ver un crecimiento a lo largo del periodo de estudio. La localidad de Santa Fe comenzó destinando 69,2 m² en los años 70's, generando una disminución del 28% de área para los predios construidos en los primeros cinco años del 2000. Con la localidad de Candelaria se registra un comportamiento atípico, ya que pasa de 38,4 m² en la década de los 70's, registrando un gran pico en los 80's de 91,75 m² y terminando en 49,4 m², en el primer quinquenio del 2000.

Sin embargo, en los predios mayores a 4 pisos, si es posible ver su evolución en áreas. Las localidades de Candelaria y Santa Fe coinciden en el área construida, 49.4 m² en el primer quinquenio del 2000.

Gráfica No. 2



Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En cuanto UPZ, sólo en los años 70's se conseguía predios en estrato dos con un área mayor a 100 m² en la Candelaria, adicionalmente en la década de los 90 y principios del 2000, las UPZ de Las Cruces, Lourdes y Candelaria ofrecen vivienda con áreas inferiores a 50 m².

Cuadro No. 3 Área de las unidades residenciales del uso habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona centro según estrato dos y décadas.

Estrato Dos				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	La Candelaria			
Área 99 y 80 m2			La Macarena	
			Ciudad Jardin	
Área 79 y 70 m2		Las Cruces	Las Nieves	
		La Sabana		
Área 69 y 60 m2	Las Cruces		La Candelaria	Las Cruces
			La Sabana	
Área 59 y 50 m2	La Macarena			
Área < a 49 m2	La Sabana		Lourdes	Lourdes
			Las Cruces	La Candelaria
Unidades Nuevas	223	35	2.730	314

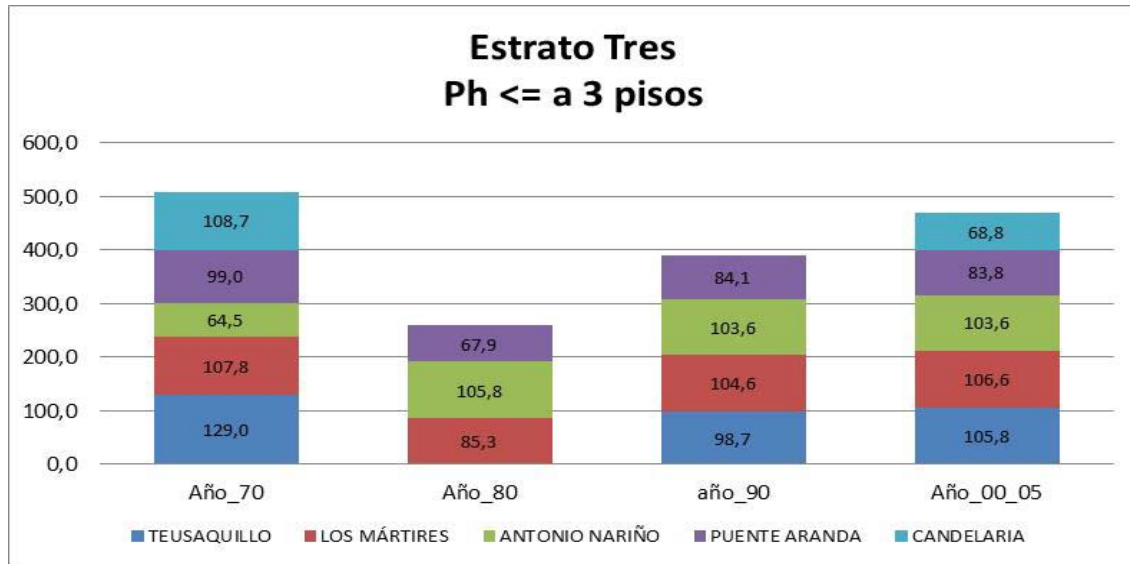
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Nota. Incluye todos los PH (casas y apartamentos)

2.1.1.2 Estrato Tres

Los predios de uso residencial menor o iguales a tres pisos ubicados en las localidades de Teusaquillo, Los Mártires y Antonio Nariño, han mantenido un área por encima de los 100 m² a través del tiempo. En los predios mayores a 4 pisos, las localidades que registran disminución en el área construida son Teusaquillo, Antonio Nariño, Puente Aranda y la Candelaria (pérdida cercana a los 20 m² en comparación con los años base). La localidad de los Mártires a diferencia de las otras, registra para el último periodo una recuperación de área en los predios registrados en el año 2000 al 2005.

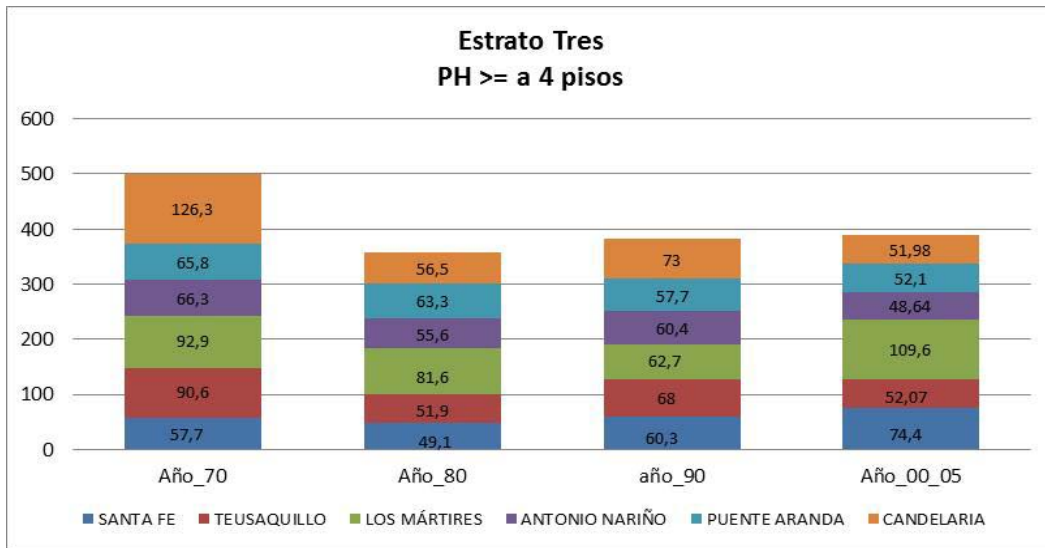
Gráfica No. 3



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Al verlo por UPZ, una familia que en la década de los 70's buscara vivir cerca al centro y ubicarse en el estrato tres, encontraba predios nuevos con un área superior a los 100 m², en las UPZ de Muzú, Ciudad Jardín, Santa Isabel y la Macarena. Por otro lado, la mínima área construida se encontraba alrededor de los 60 y 69 m²; a partir de los años 80's, nueve UPZ ofrecían área entre 60 y 50 m², proporción que cambia y registra un incremento en los 90's en donde se ofrecían predios con áreas entre los 99 y 60 m². Para los primeros años de la década del 2000, sólo la UPZ de Sabana ofrece predios con áreas mayores a 100 m² y entre 99 y 80 m² las UPZ Restrepo, Santa Isabel y Teusaquillo

Gráfica No. 4



Fuente: UAECB, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 4 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona centro según estrato tres y décadas.

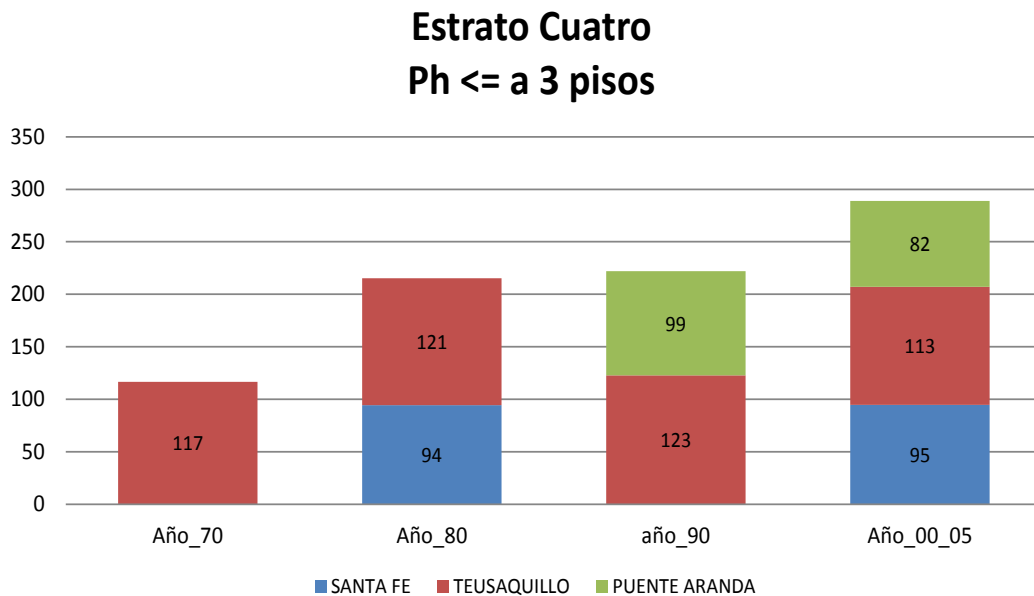
Estrato Tres				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	La Macarena	Ciudad Jardin		La Sabana
	Santa Isabel			
	Ciudad Jardin			
	Muzu			
Área 99 y 80 m2	Galerias	La Sabana	Quinta Paredes	Restrepo
	La Sabana		Puente Aranda	Santa Isabel
	San Rafael		La Sabana	Teusaquillo
	Teusaquillo			
	Sagrado Corazon			
Área 79 y 70 m2		Santa Isabel	Restrepo	Ciudad Jardin
			Ciudad Jardin	Quinta Paredes
			La Candelaria	Las Nieves
				Muzu
				Sagrado Corazon
Área 69 y 60 m2	La Candelaria	San Rafael	Galerias	Sagrado Corazon
	Restrepo	La Macarena	Las Nieves	
	Ciudad Montes	Sagrado Corazon	San Rafael	
		Galerias		
		Muzu		
		Ciudad Montes		
Área 59 y 50 m2	Las Nieves	Restrepo	Muzu	San Rafael
		La Candelaria	Ciudad Montes	Ciudad Montes
			Santa Isabel	La Candelaria
			Sagrado Corazon	Galerias
			Zona Industrial	Zona Industrial
			Teusaquillo	
Área < a 49 m2		Las Nieves	La Macarena	La Macarena
		Teusaquillo		
Unidades Nuevas	1.876	886	27.807	2.512

Fuente: UAECB, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.1.1.3 Estrato Cuatro

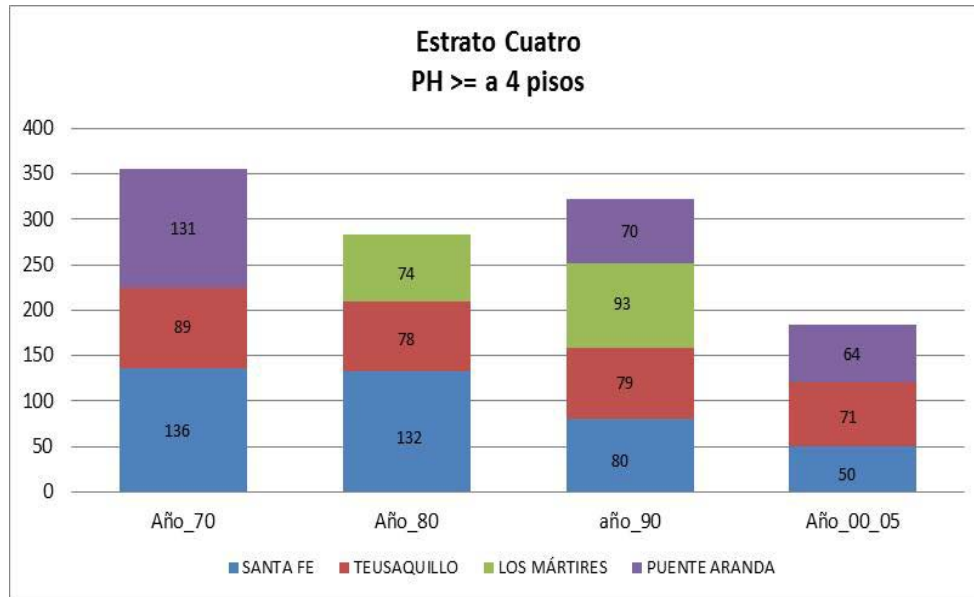
Durante el transcurso de los periodos de estudio, la localidad de Teusaquillo ha mantenido una oferta de inmuebles de estrato cuatro con áreas superiores a los 100 m² para predios en PH menores o iguales a 3 pisos. Las localidades de Santa Fe y Puente Aranda también han mantenido un área promedio estable. En cuanto a los predios en PH mayores o iguales a 4 pisos, si se registra una disminución significativa en las áreas en Puente Aranda, y Santa Fe, 51% y 63% respectivamente, mientras que la localidad de Teusaquillo registra una disminución moderada del 20%.

Gráfica No. 5



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 6



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Hasta la década de los 90's se encontraban proyectos con áreas mayores a los 100 m² en la zona centro, en el primer quinquenio de 2000 esta posibilidad disminuye, pasando la mayor parte de las UPZ a ofertar entre 79 y 70 m² y 59 y 50 m².

Cuadro No. 5 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona centro según estrato cuatro y décadas.

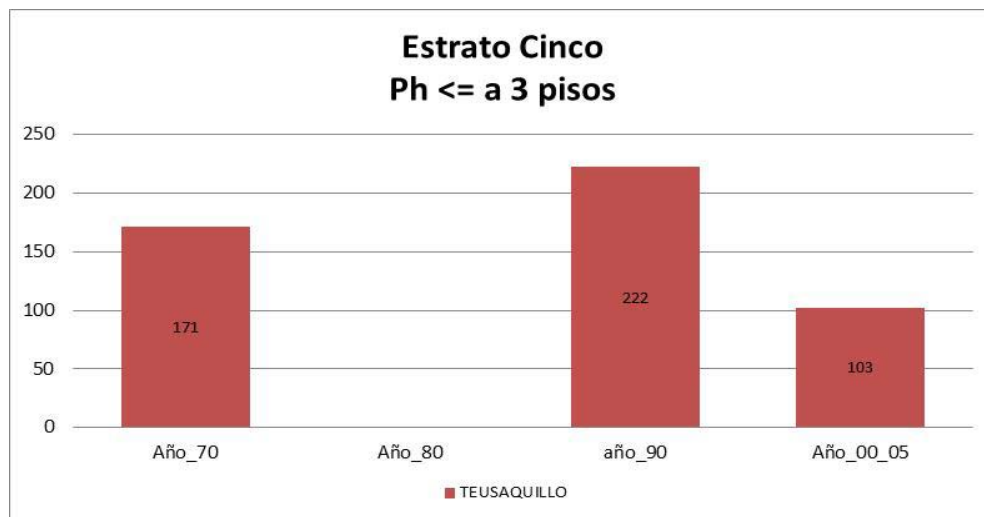
Estrato Cuatro				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	La Esmeralda	La Macarena	Sagrado Corazón	
	Galerías			
Área 99 y 80 m2	Teusaquillo	Galerías	La Sabana	Teusaquillo
	Quinta Paredes	Teusaquillo	Parque Simon Bolívar - Can	
			La Esmeralda Ciudad Salitre Oriental	
Área 79 y 70 m2		Quinta Paredes	Quinta Paredes	La Esmeralda
				Parque Simon Bolívar - Can
				Ciudad Salitre Oriental
Área 69 y 60 m2			Teusaquillo	
			Galerías	
Área 59 y 50 m2			La Macarena	Quinta Paredes
				La Macarena
				Sagrado Corazón
Área < a 49 m2				Galerías
Unidades Nuevas	621	460	25.512	4.297

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.1.1.4 Estrato Cinco

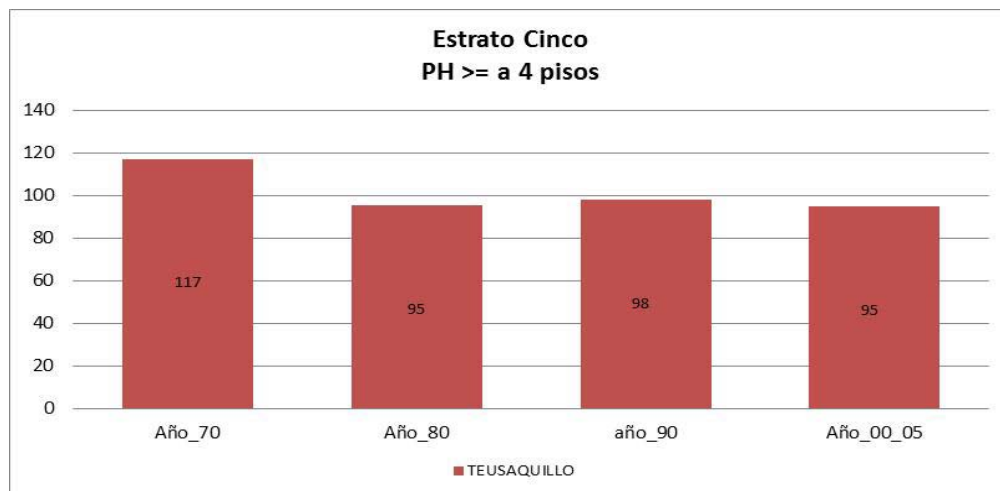
Para las viviendas menores o iguales a 3 pisos, se registra una disminución significativa en el área construida; sin embargo, para los mayores a 4 pisos pareciera haber un área destinada a este estrato estable de 96 m² en promedio. Para este estrato, sólo hay una UPZ que registra información y es la de Esmeralda.

Gráfica No. 7



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 8



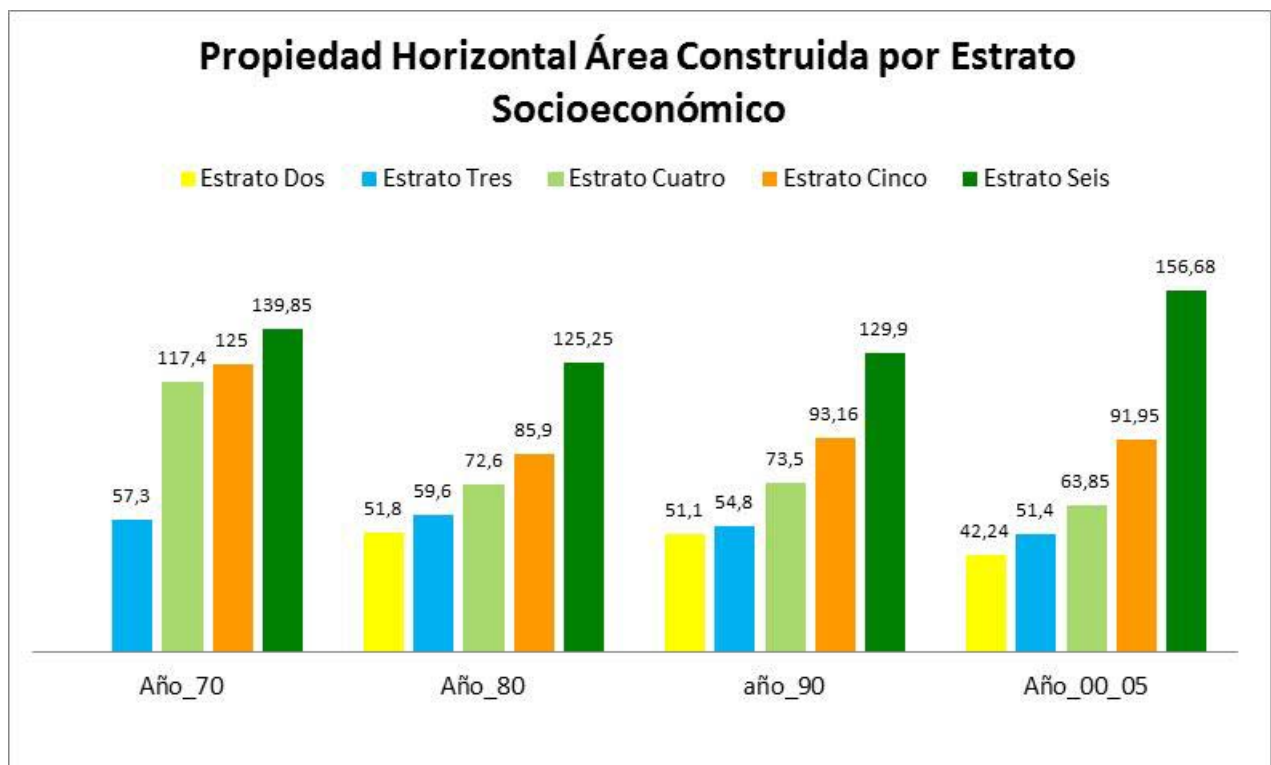
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.2 ZONA NORTE

Conformado por las localidades de Suba, Usaquén, Chapinero y Barrios Unidos.

Para la zona norte, las diferencias de áreas entre el estrato dos y tres no son tan significativas en los años 80 y 90; sin embargo, en los primeros cinco años del 2000, comienza a ser más marcada y diferencial, aproximadamente 9 m², que representan una diferencia del 21.6%. Algo similar sucede con el estrato cuatro y cinco, en donde las áreas en los años 70 no eran tan marcadas, pero la disminución en el área para el estrato cuatro a lo largo del tiempo incremento la brecha. El estrato cinco registro una disminución en el área, en los años 80 de aproximadamente 39 m², volviendo a incrementarse en los años 90 y manteniéndose en los primeros cinco años del 2000. Respecto al estrato seis, a partir de los 80 el comportamiento es inverso a los demás estratos, es decir, en vez de disminuir el área construida, la misma se incrementa.

Gráfica No. 9



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Nota: Incluye todos los PH (casas y apartamentos)

Al revisar el comportamiento de las áreas de acuerdo al número de pisos, se evidencia como el estrato tres en los predios menores o iguales a 3 pisos, han tenido una gran disminución, partiendo de un área de 98,2 m² y finalizando con 56 m². En los habitacionales mayores o iguales a 4 pisos las variaciones no son tan grandes, el estrato cuatro y cinco también perdió área en esta zona de la ciudad, especialmente en los predios mayores o iguales a 4 pisos, mientras que el estrato seis parece respetar e incluso mejorar las áreas con el paso del tiempo, independiente del número de pisos.

Cuadro No. 6 Área de las unidades residenciales del uso habitacional menor o igual a 3 pisos en PH de la zona norte según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional menor o igual a 3 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos		44,0	43,2	41,7
Estrato Tres	98,2	64,8	73,4	59,6
Estrato Cuatro	143,8	92,4	111,0	95,5
Estrato Cinco	179,6	168,0	175,2	127,7
Estrato Seis	233,9	219,9	231,38	238,4

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 7 Área de las unidades residenciales del uso habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de la zona norte según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional mayor o igual a 4 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos		51,8	51,3	42,2
Estrato Tres	46,5	59,4	54,6	49,3
Estrato Cuatro	105,7	71,7	71,5	56,5
Estrato Cinco	109,3	84,8	90	88,6
Estrato Seis	136,5	121,7	126,5	150,1

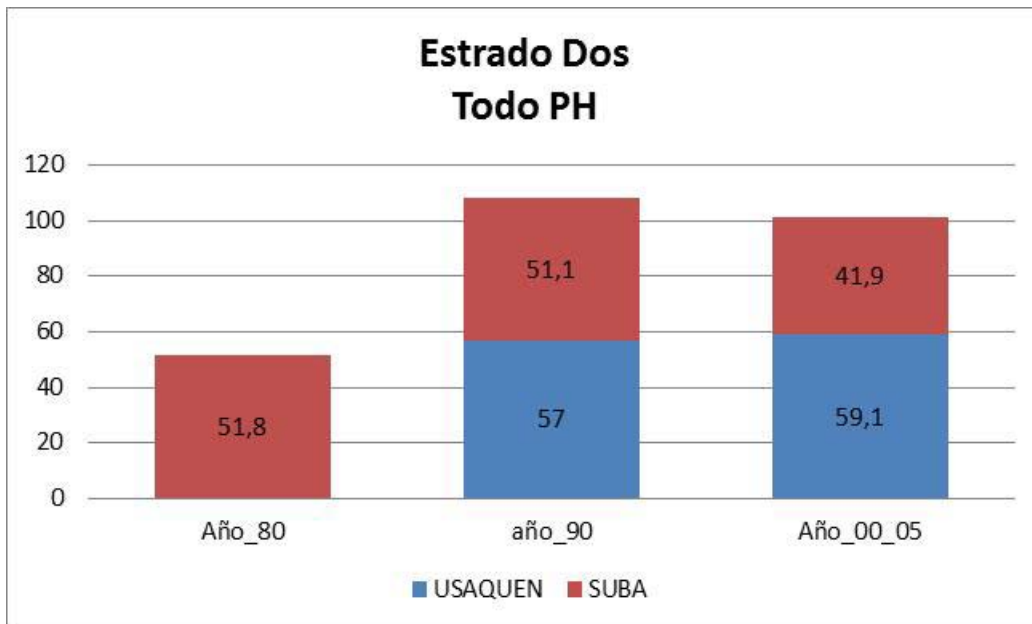
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.2.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.2.1.1 Estrato Dos.

El estrato dos se ubica en la zona norte en las localidades de Suba y Usaquén; los registros de la UAECD de los predios en PH comienzan en los años 80 con un área promedio en la localidad de Suba de 51,8 m², finalizando en el primer quinquenio de la década del 2000 con 41,9 m². La localidad de Usaquén registra un incremento de dos m² en el área destinada a este estrato.

Gráfica No. 10



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Como se observa en el cuadro No. 8, las UPZ que conforman la zona norte, han ofrecido para todos los predios en PH, áreas promedio de 59 y 50 m², siendo las UPZ de Casa Blanca, Suba y Tibabuyes en donde el área ofrecida a predios nuevos es menor a 49 m².

Cuadro No. 8 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona norte según estrato dos y décadas.

Estrato Dos				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2				
Área 99 y 80 m2				
Área 79 y 70 m2				
Área 69 y 60 m2				
Área 59 y 50 m2		Paseo De Los Libertadores		San Cristobal Norte
		El Rincon	El Rincon	El Rincon
		Tibabuyes	Tibabuyes	
Área < a 49 m2			Casa Blanca Suba	Suba
			Suba	Tibabuyes
Unidades Nuevas		1.299	7.351	3.860

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.2.1.2 Estrato Tres.

Los predios menores o iguales a 3 pisos en la zona norte han registrado disminuciones a lo largo del tiempo, al comparar los años 70 con los primeros cinco años del 2000, es la localidad de Suba la que más ha sacrificado área en proyectos nuevos registrando 41.38% menos, seguido por Usaquén con un 21.06%, Barrios Unidos paso en los años 70 de 114,85 m² a 95.3 m², es decir un 17% menos de área ofrecida para este estrato. Sólo se registra información para la localidad de Chapinero en los años 80.

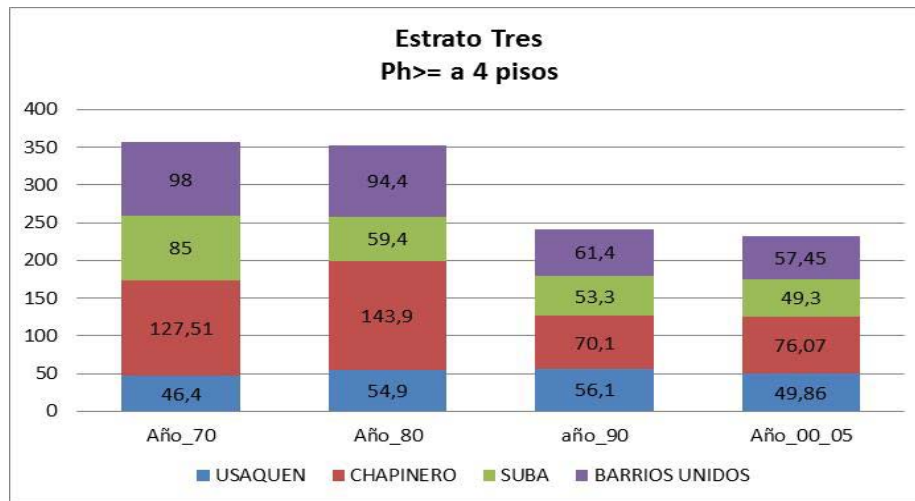
En cuanto a los predios mayores o iguales a 4 pisos, en términos porcentuales, al comparar la década inicial de estudio y la final, las localidades de Chapinero, Suba y Barrios Unidos disminuyeron en área ofrecida un 41,20% menos en promedio, mientras que la localidad de Usaquén si presentó incrementos en la década de los 80 y 90, volviendo en los primeros cinco años del 2000 a áreas ofrecidas en los 70. Ahora bien durante los 35 años de comparación, la proporción de las áreas entre las localidades no ha cambiado, es la localidad de Chapinero donde se ubica estrato 3 y donde se encuentran proyectos nuevos con un área mayor a las demás localidades.

Gráfica No. 11



Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 12



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Cuadro No. 8 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona norte según estrato tres y décadas.

Estrato Tres				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	Chapinero	Chico Lago		
	Niza			
Área 99 y 80 m2	Los Alcazares	Los Alcazares	Usaquen	
	El Prado	La Floresta	Parque Salitre	
	Toberin			
Área 79 y 70 m2		Chapinero	Chico Lago	Niza
		Verbenal	Los Andes	Chapinero
Área 69 y 60 m2		Britalia	Chapinero	Doce De Octubre
		El Prado	Los Alcazares	
		Suba	San Jose De Bavaria	
			Casa Blanca Suba	
			Britalia	
			Doce De Octubre	
Área 59 y 50 m2		El Rincon	La Uribe	Los Alcazares
			La Floresta	Britalia
			San Cristobal Norte	Los Andes
			Verbenal	La Uribe
			Niza	Casa Blanca Suba
			El Prado	El Prado
			El Rincon	Toberin
			Toberin	San Jose De Bavaria
			Suba	La Floresta
			Tibabuyes	
Área < a 49 m2	San Cristobal Norte	Toberin		San Cristobal Norte
	La Uribe	Usaquen		Suba
		San Cristobal Norte		Verbenal
				El Rincon
				Tibabuyes
Unidades Nuevas	388	4.089	52.253	19.786

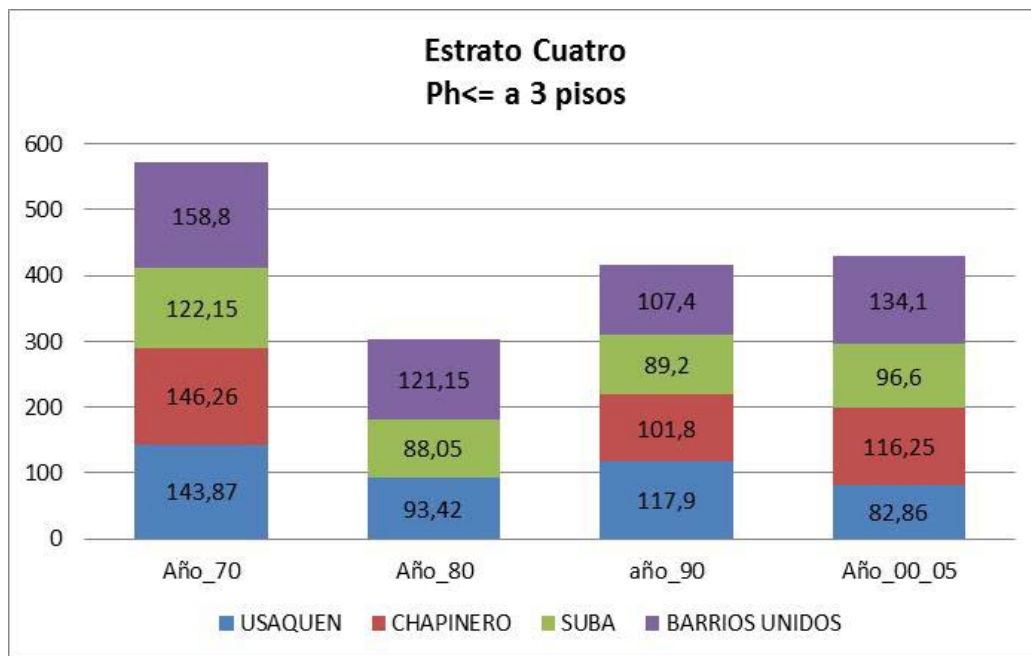
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En los años 70 se encontraba oferta de inmuebles nuevos en siete UPZ, de estas, cinco ofrecían áreas entre los 100 m² y los 80 m² y sólo dos, menos de 49 m². Cada década fueron incrementando las UPZ que ofrecían proyectos nuevos, pero fueron disminuyendo el área disponible. Para los primeros cinco años del 2000, son diez y siete UPZ las que ofrecen proyectos nuevos y de estas, catorce se concentran en áreas que oscilan entre menos de 49 m² y 59 m², la máxima oferta de área se encontró en las UPZ de Niza y Chapinero.

2.2.1.3 Estrato Cuatro.

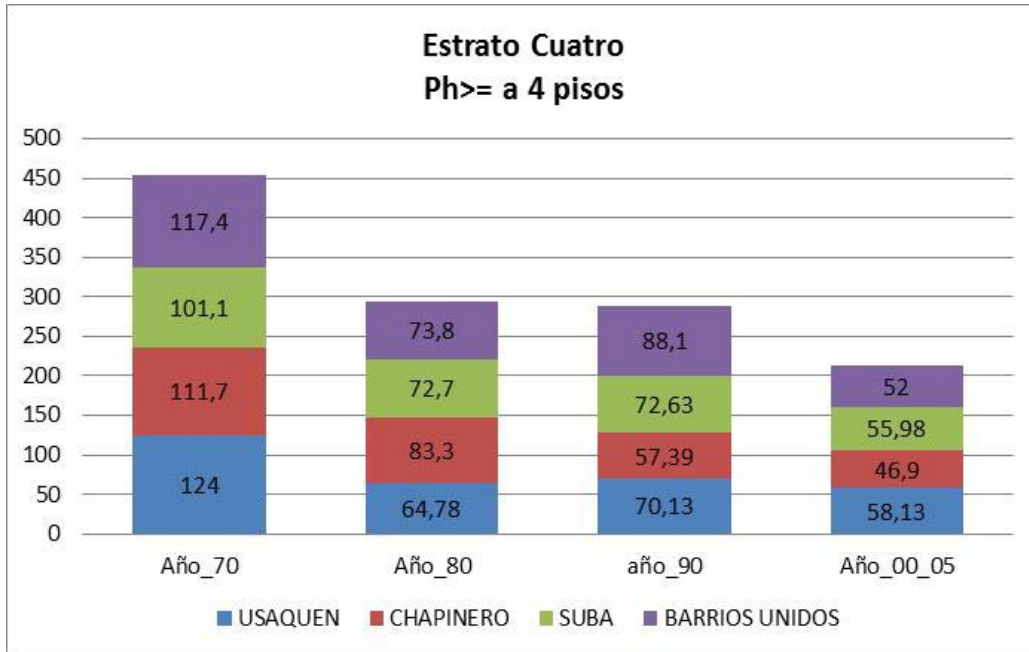
Para la década de los 70, los predios que se ofertaban en estrato cuatro en la zona norte tenían áreas en promedio mayores a 100 m², sin distinción del número de pisos. En los 80 comienza a disminuir significativamente el área, en promedio un 28% para los predios menores o iguales a 3 pisos y un 34% para los mayores o iguales a 4 pisos. Sin embargo, en los 90 se refleja una recuperación de área en los predios nuevos menores o iguales a 3 pisos, pero no sucede con la otra clasificación de PH. Para finalizar, se cierra los primeros 5 años del 2000 con una disminución de casi la mitad del área construida en los 70 para los PH mayores a 4 pisos y casi una cuarta parte menos de área para los menores o iguales de tres pisos.

Gráfica No. 13



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 14



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En cuanto a la oferta por UPZ, se observa una concentración de oferta de área en los 70, mayor a 100 m², representado en nueve UPZ, en la década de los 80, sólo dos UPZ ofrecen en promedio áreas mayores a 100 m², las demás se concentran en tener una mayor oferta entre 99 y 60 m² y en los primeros cinco años del 2000, catorce UPZ ofrecen proyectos y de estas, diez manejan en promedio, un área que oscila entre los 69 m² y 50 m².

Cuadro No. 9 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona norte según estrato cuatro y décadas.

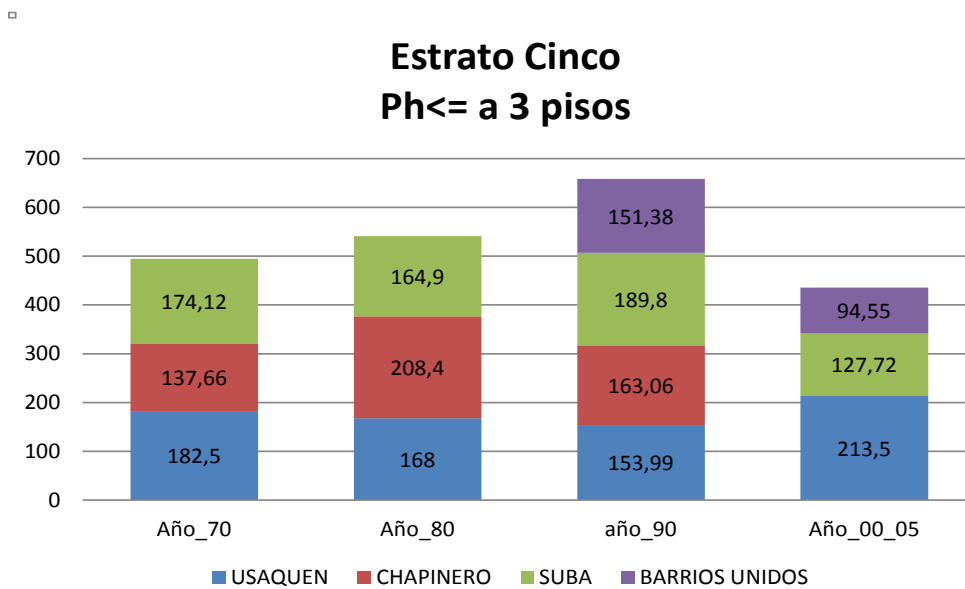
Estrato cuatro				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	Usaquen	Los Alcazares	Los Andes	La Floresta
	Pardo Rubio	Chapinero	La Alhambra	
	Los Cedros		Los Alcazares	
	Los Alcazares			
	Suba			
	Chico Lago			
	Chapinero			
	Niza			
La Alhambra				
Área 99 y 80 m2	La Floresta	Chico Lago	Doce De Octubre	San Jose De Bavaria
		Pardo Rubio	Britalia	
			Casa Blanca Suba La Floresta	
Área 79 y 70 m2		Suba	Chico Lago	Los Andes
		El Prado	Toberin	Suba
		La Floresta	San Jose De Bavaria	Los Cedros
		San Jose De Bavaria	Suba	
			La Uribe Los Cedros	
Área 69 y 60 m2		Los Cedros	El Prado	Casa Blanca Suba
		Niza	Usaquen	La Uribe
			Niza	El Prado
			Pardo Rubio	
Área 59 y 50 m2		Usaquen	Chapinero	Niza
				Los Alcazares
				Toberin
				Usaquen
				Doce De Octubre
				Pardo Rubio Chapinero
Área < a 49 m2				
Unidades Nuevas	1.140	9.380	59.582	12.594

Fuente: UAED, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.5.1.1 Estrato Cinco.

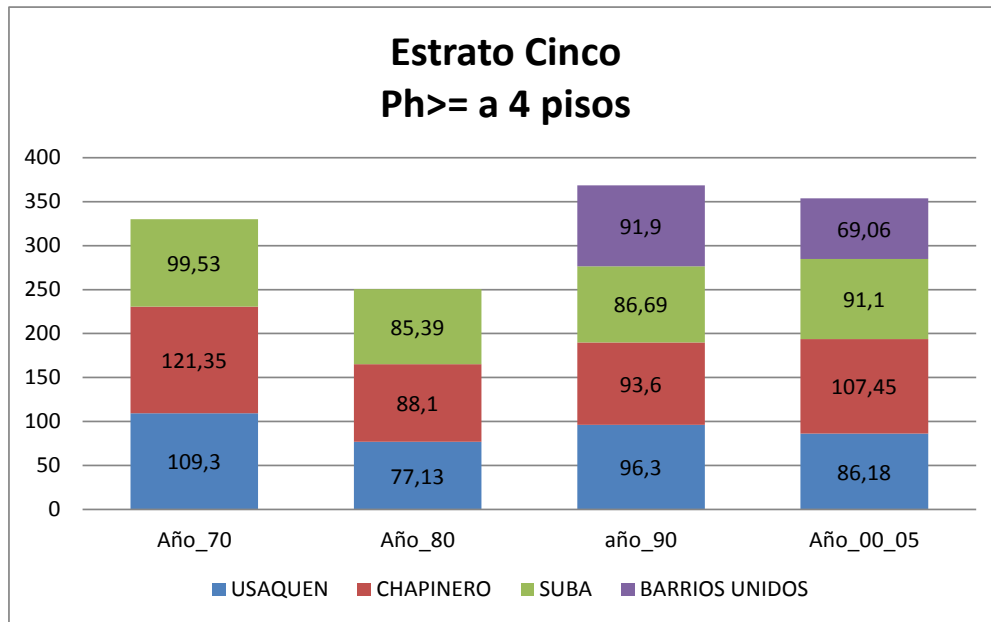
El estrato cinco comienza vinculando en la década de los 70 y 80 las localidades de Usaquén, Chapinero y Suba, a partir de los 90 se registran ofertas de estrato cinco en Barrios Unidos. Los predios menores o iguales a 3 pisos se han mantenido en el tiempo, ofertando áreas en promedio superiores a 150 m², siendo la localidad de Suba la que ha tenido una disminución del área ofrecida a través del tiempo. Respecto a los PH mayores o iguales a cuatro pisos, la disminución en área es en promedio de un 13% (sin incluir Barrios Unidos).

Gráfica No. 15



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 16



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En los 70, la oferta de vivienda se concentraba en un área mayor a 100 m² y la cubrían 8 UPZ, a diferencia del comportamiento del estrato cuatro, durante todo el periodo de estudios no desaparece los predios nuevos con áreas mayores a 100 m², pero si se amplía una concentración de ofertas que se mueven alrededor de los 99 y 80 m².

Cuadro No. 10 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona norte según estrato cinco y décadas.

Estrato cinco				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	Usaquen	La Floresta	San Jose De Bavaria	San Jose De Bavaria
	Los Cedros	Country Club	El Refugio	El Refugio
	La Floresta	El Refugio	Country Club	Casa Blanca Suba
	Country Club		Verbenal	Country Club
	Santa Barbara		Santa Barbara	Chico Lago
	Chico Lago			
	La Alhambra			
El Refugio				
Área 99 y 80 m2	Niza	Pardo Rubio	Niza	Pardo Rubio
		Santa Barbara	Los Cedros	Santa Barbara
		Niza	Chico Lago	La Alhambra
		Casa Blanca Suba	Los Andes	Niza
		Los Cedros	Usaquen	El Prado
		La Alhambra	La Floresta	Los Cedros
			Casa Blanca Suba	Usaquen
			Pardo Rubio	
	El Prado			
	La Alhambra			
Área 79 y 70 m2		Chico Lago		Los Andes
		El Prado		
Área 69 y 60 m2		Usaquen		
Unidades Nuevas	2.399	8.164	34.075	3.097

Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

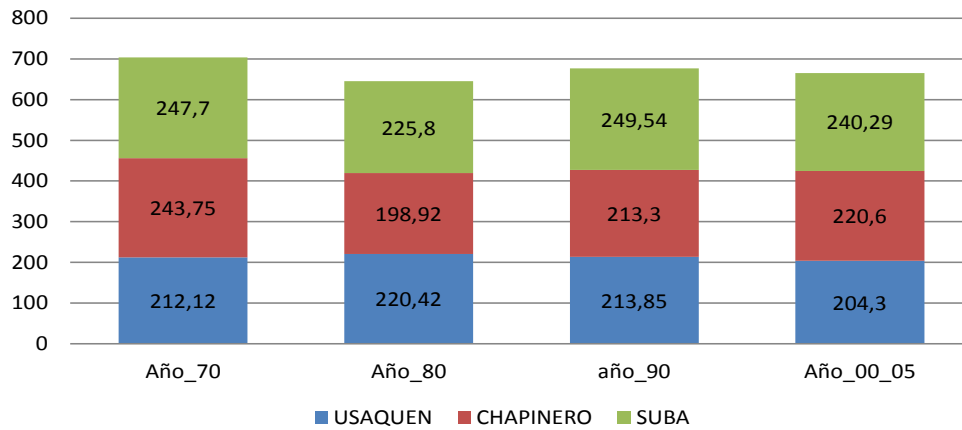
2.2.1.5 Estrato Seis

Los predios en PH menores a iguales a tres pisos, mantienen una oferta constante de más de 200 m², mientras que el PH, si bien ha registrado disminuciones en el área ofrecida, las mismas se recuperan en otro periodo de tiempo, como sucede en las localidades de Usaquén y Chapinero.

Grafica No. 17

□

Estrato Seis Ph <= a 3 pisos

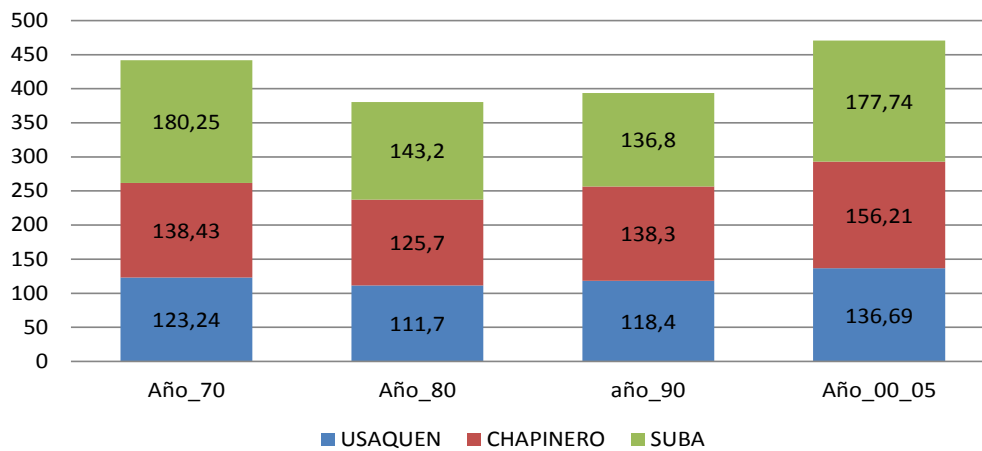


Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 18

□

Estrato Seis Ph >= a 4 pisos



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

El cuadro No. 11 por UPZ, corrobora lo expuesto en las gráficas de localidad y es que este estrato no se ve afectado por cambios significativos en sus áreas.

Cuadro No. 11 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en la zona norte según estrato seis y décadas.

Estrato Seis				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m ²	Niza	Los Cedros	Guaymaral	Guaymaral
	Country Club	Country Club	Casa Blanca Suba	Usaquen
	El Refugio	Usaquen	Los Cedros	Niza
	Santa Barbara	Niza	El Refugio	Los Cedros
	Chico Lago	El Refugio	Niza	El Refugio
	Pardo Rubio	Chico Lago	Country Club	Country Club
		Pardo Rubio	Usaquen	Casa Blanca Suba
		Santa Barbara	Santa Barbara	Santa Barbara
		Chico Lago	Chico Lago	
Unidades Nuevas	3.590	6.456	33.278	2.861

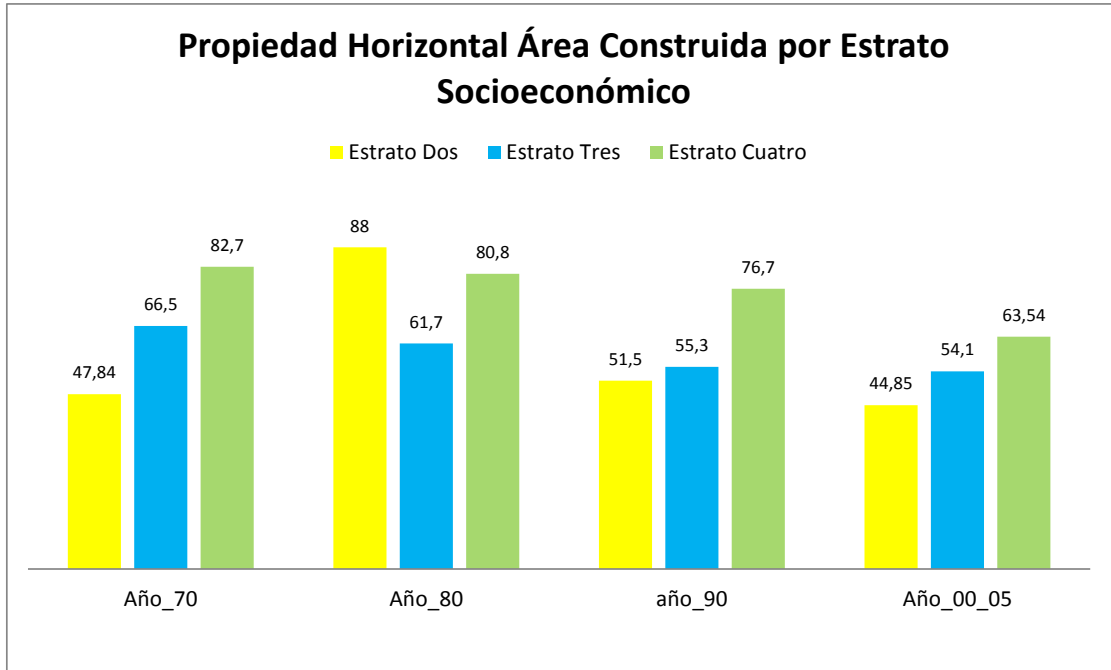
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

2.3 ZONA OCCIDENTE

Conformado por las localidades de Engativá, Fontibón, Ciudad Kennedy y Bosa.

Durante el transcurso del tiempo, todos los estratos socioeconómicos ubicados en esta zona han registrado disminuciones en el área ofrecida. En el caso del estrato dos, es en la década de los 80, en donde registra un crecimiento significativo en el área al ofrecerse proyectos con un área promedio de 88 m²; sin embargo, en los 90 y los primeros cinco años del 2000, se reduce casi en un 40% el área. El estrato tres mantuvo en los primeros decenios de estudio un área promedio de 64 m², pasando a una disminución aproximada de 10 m², en los últimos 15 años (años 90 y primeros cinco del 2000). Para finalizar, el estrato cuatro, registra su mayor disminución de área ofrecida en el último periodo de estudio, pasando de un promedio de área ofrecida de 80 m² durante 30 años a 63 m² en los primeros cinco años del 2000.

Gráfica No. 19



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Nota: Incluye todos los PH (casas y apartamentos)

Separando los predios PH por el número de pisos, podemos comprender que el incremento observado en los 80, para el estrato dos, se debe a áreas ofrecidas en predios menores o iguales a tres pisos, los cuales posiblemente son casas; sin embargo, es este estrato el que menos área ofrecida tiene, al compararlo con tres y cuatro.

Cuadro No. 12 Área de las unidades residenciales del uso habitacional menor o igual a 3 pisos en PH de la zona occidente según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional menor o igual a 3 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos	72,6	100,1	50,4	44,85
Estrato Tres	94,8	73,15	77,8	65,4
Estrato Cuatro	82,7	106,1	130,4	89,8

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

En cuanto a los predios mayores o iguales a cuatro pisos, se evidencia en todos una disminución del área ofrecida, siendo el estrato cuatro el que más porcentaje de área perdió 39%, al comparar el primer periodo de análisis con los primeros cinco años del 2000.

Cuadro No. 13 Área de las unidades residenciales del uso habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de la zona occidente según estratos y décadas

Estrato	Hábitacional mayor o igual a 4 pisos			
	Año_70	Año_80	año_90	Año_00_05
Estrato Dos	47,84	49,9	51,5	41,9
Estrato Tres	66,5	61,7	53,9	52,8
Estrato Cuatro	101,4	73,5	72,5	61,25

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

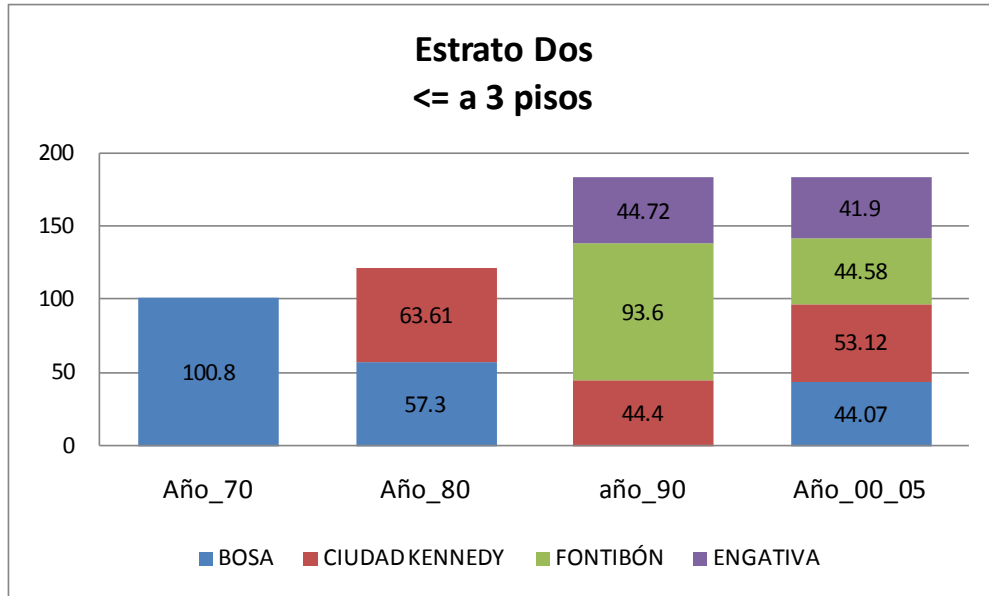
2.3.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.3.1.1 Estrato Dos.

Durante los años 70, se encontraban inmuebles en el estrato dos con áreas superiores a 100 m² en la localidad de Bosa, correspondiente a predios menores o iguales a 3 pisos. En los años 90, la localidad de Fontibón también ofrecía un área generosa en este estrato, con un área en promedio de 93.6 m² para el mismo tipo de inmuebles.

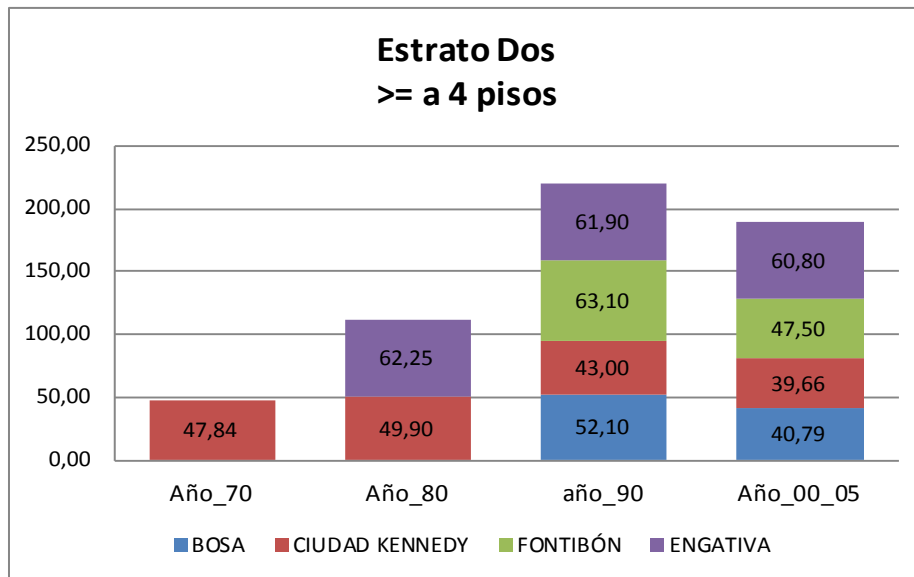
Si bien, los predios menores o iguales a 3 pisos presentaban un área superior a los mayores de 4 pisos, esta diferencia tiende a desaparecer en las localidades de Bosa y Engativá, en los primeros cinco años de la década del 2000.

Gráfica No. 20



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

Gráfica No. 21



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013.

A nivel de UPZ, durante los años 70 y 80, sólo cinco UPZ ofrecían vivienda en el estrato dos. Durante la década de los 90 y primeros cinco años del 2000, se incrementa considerablemente la oferta, concentrándose en su mayoría en áreas menores a 49 m².

Cuadro No. 14 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona occidente según estrato dos y décadas

Estrato Dos					
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05	
Área > a 100 m2		Bosa Central	Americas		
Área 99 y 80 m2			Fontibon		
Área 79 y 70 m2	Bosa Central			Americas	
Área 69 y 60 m2		Minuto De Dios	Kennedy Central	Engativa	
			Fontibon San Pablo	Minuto De Dios	
			Minuto De Dios		
Área 59 y 50 m2			Bosa Central	Tintal Norte	
			Apogeo	Calandaima	
			Bosa Occidental	Corabastos	
			Carvajal	Gran Britalia	
			Garces Navas	Patio Bonito	
				Carvajal	
Área < a 49 m2	Kennedy Central	Gran Britalia	Calandaima	Bosa Central	
				Bosa Occidental	
				Gran Britalia	El Porvenir
				Patio Bonito	Tintal Sur
				Las Margaritas	Las Margaritas
				Engativa	Zona Franca
				Castilla	Castilla
				Timiza	Timiza
					Fontibon
					Garces Navas
Unidades Nuevas	18	191	16868	22611	

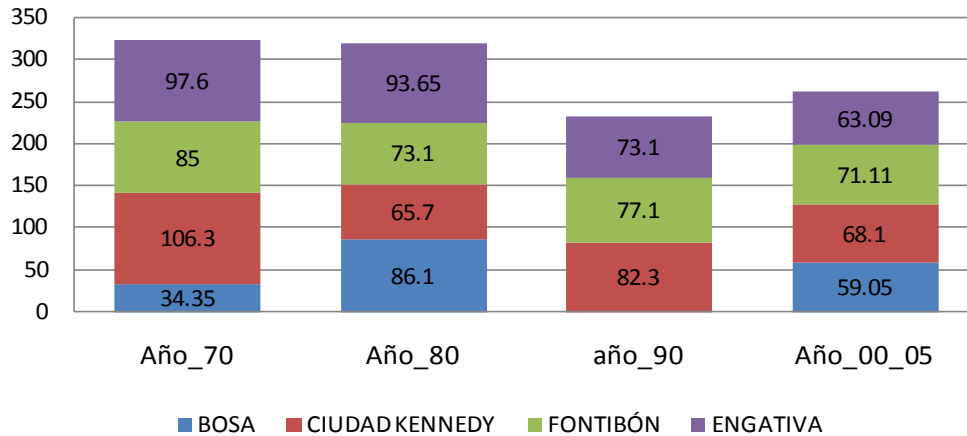
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

2.3.1.2 Estrato Tres

Tanto los predios menores a 3 pisos y los mayores o iguales a 4 pisos, reflejan una disminución en el área ofrecida para los primeros cinco años del 2000. En los predios menores o iguales a 3 pisos, la localidad de Fontibón es en donde se encuentra la mayor área ofrecida, pasando en los 70 de 85 m² a 71 m². Para los predios mayores o iguales a 4 pisos, las localidades mantienen un comportamiento similar en el área que ofrecen en proyectos nuevos durante los periodos de estudio.

Gráfica No. 22

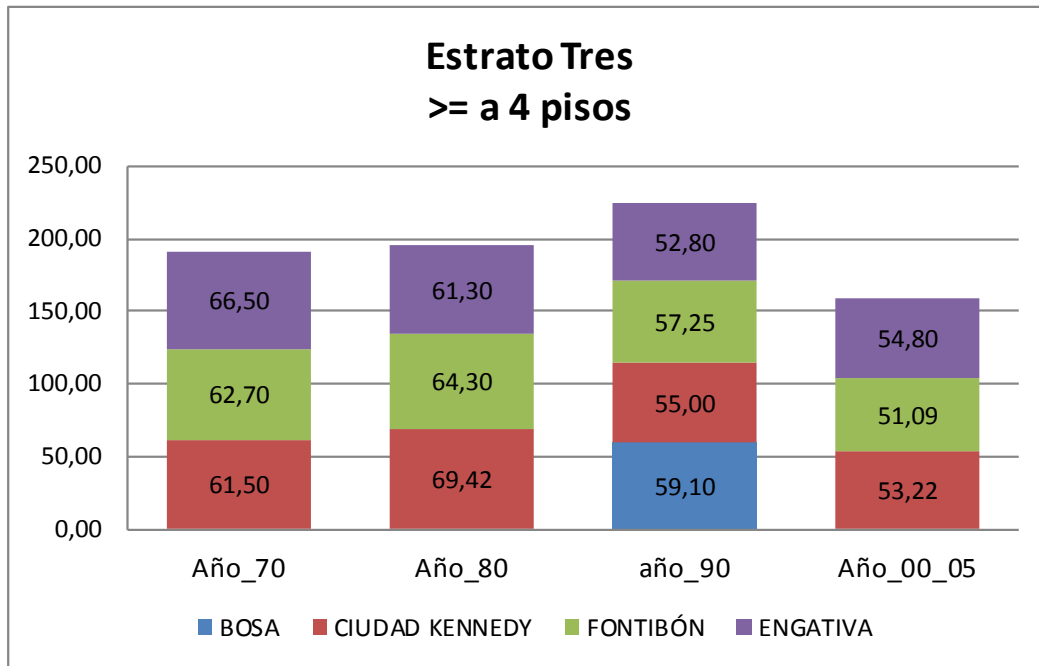
Estrato Tres <= a 3 pisos



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Gráfica No. 23

Estrato Tres >= a 4 pisos



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

En cuadro No. 15 de UPZ, podemos observar como durante los años 70 la oferta se encontraba en viviendas que se movían entre los 100 y 69 metros finalizando con una concentración de ofertas entre los 69 m² y menores a 49 m².

Cuadro No. 15 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona occidente según estrato tres y décadas

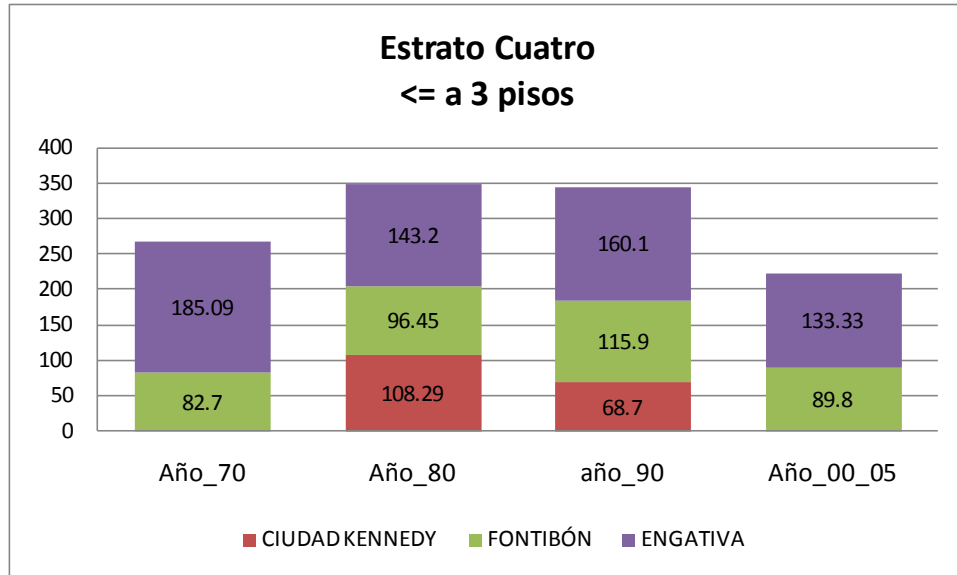
Estrato Tres				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	Fontibon San Pablo	Bavaria		
	Carvajal			
Área 99 y 80 m2	Garces Navas	Las Ferias	Apogeo	
	Fontibon			
Área 79 y 70 m2	Americas	Carvajal	Capellania	
	Minuto De Dios	Americas		
		Minuto De Dios		
Área 69 y 60 m2	Timiza	Garces Navas	Americas	Minuto De Dios
	Kennedy Central	Fontibon	Las Ferias	Timiza
	Las Ferias	Timiza	Santa Cecilia	Las Ferias
	Santa Cecilia	Santa Cecilia	Castilla	Santa Cecilia
	Castilla	Castilla	Boyaca Real	Boyaca Real
	Boyaca Real	Bolivia	Bavaria	Alamos
		Modelia	Ciudad Salitre Occidental	Apogeo
			Modelia	Capellania
				Modelia
Área 59 y 50 m2	Alamos	Boyaca Real	Garces Navas	Carvajal
			Fontibon	Americas
			Timiza	Castilla
			Kennedy Central	Bavaria
			Bolivia	Granjas De Techo
			Bolivia	Bolivia
Área < a 49 m2		Fontibon San Pablo	Carvajal	Garces Navas
		Kennedy Central	Minuto De Dios	Fontibon
		Apogeo	Alamos	Kennedy Central
			Engativa	
Unidades Nuevas	1519	2209	92502	15337

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

2.3.1.3 Estrato Cuatro

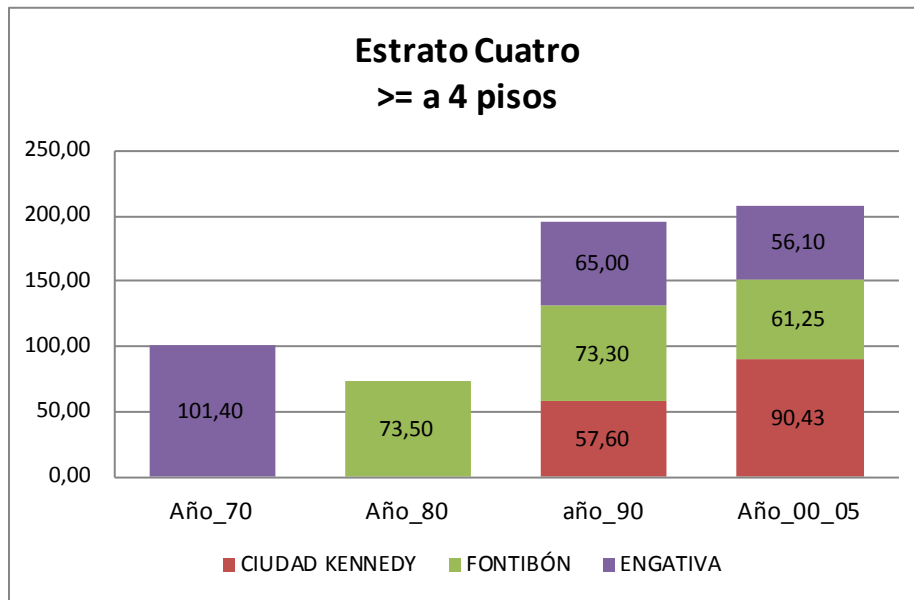
Al igual que los demás estratos en la zona occidente, el cuatro también registra una disminución en las áreas construidas en los predios que son menores o iguales a 3 pisos, disminución que es más significativa en la localidad de Engativá la cual paso de ofrecer en promedio 185 m² a 133 m². En cuanto a los predios mayores o iguales a 4 pisos, de nuevo es la localidad de Engativá la que registra la mayor disminución de área, mientras que en Ciudad Kennedy se registra un crecimiento significativa en el área al comparar los años 90 con los primeros cinco del 2000.

Gráfica No. 24



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

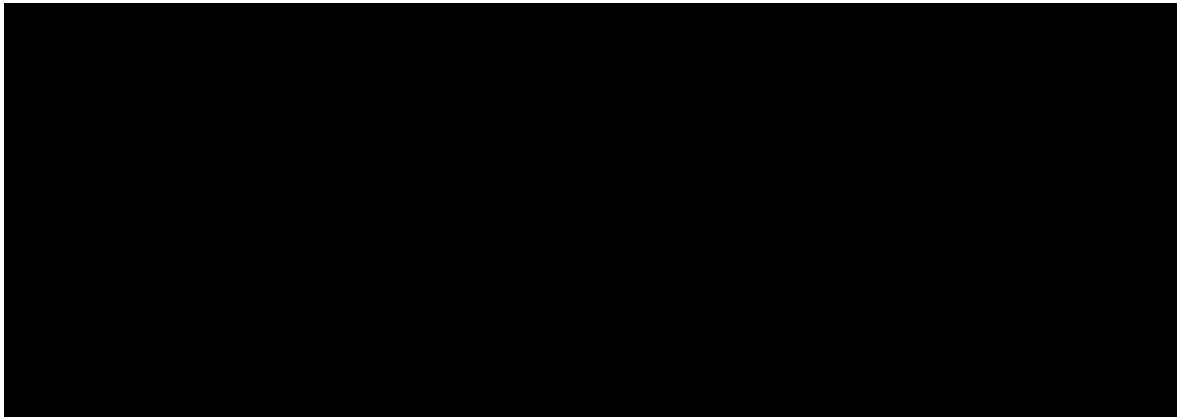
Gráfica No. 25



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Durante la década de los 70, sólo dos UPZ ofrecen proyectos, incrementando la oferta durante cada década y disminuyendo de igual forma la oferta de área superior a 100 m², concentrándose en áreas entre 79 y 70 m² en los años 90, y 69 y 50 m² en los primeros cinco años del 2000.

Cuadro No. 16 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona occidente según estrato cuatro y décadas



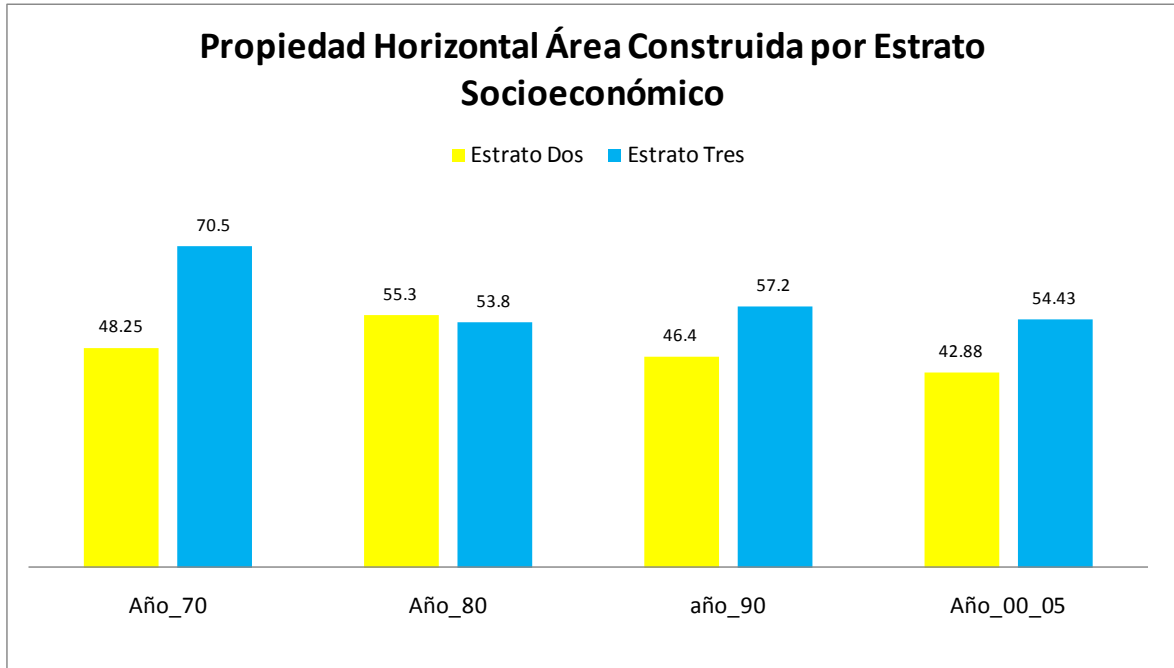
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

2.4 ZONA SUR

Conformado por las localidades de San Cristóbal, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe y Ciudad Bolívar.

Conformado principalmente por predios de estrato uno, dos y tres (el primer estrato no se incluye en el análisis) Se observa que si bien, si se registran disminuciones en el área ofrecida, las mismas no son tan significativas en el estrato dos (11% menos al comparar el primer y último periodo de estudio), mientras que en el estrato tres, la pérdida de área significativa se presenta en la década de los 80, pasando de 70.5 m² a 53.8 m², área que se mantiene en promedio durante los siguientes años.

Gráfica No. 26

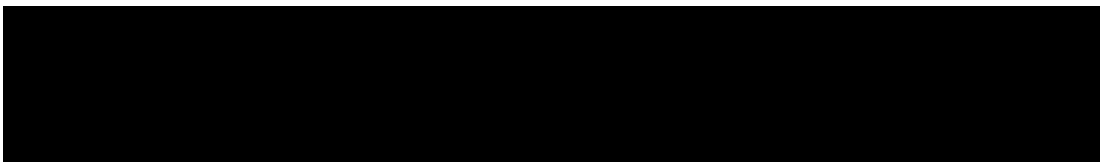


Nota: Incluye todos los PH (casas y apartamentos)

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Separando los predios PH por el número de pisos, podemos observar que para los menores o iguales a 3 pisos, si se registra una disminución significativa en el estrato tres, pasando de ofrecerse un área de 115.6 m² a 56.6 m²

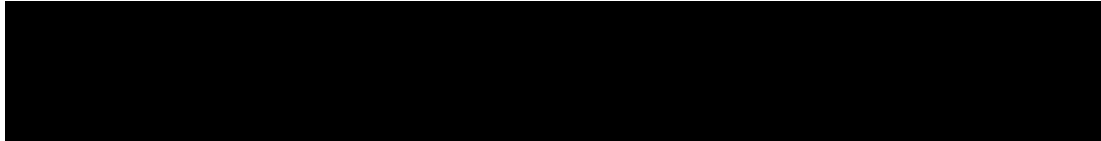
Cuadro No. 17 Área de las unidades residenciales del uso habitacional menor o igual a 3 pisos en PH de la zona sur según estratos y décadas



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

En cuanto a los predios mayores o iguales a cuatro pisos, se evidencia en todos una disminución (al comparar el primer y último periodo) del área ofrecida del 8.6% para el estrato dos y del 24% en el estrato tres.

Cuadro No. 18 Área de las unidades residenciales del uso habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de la zona sur según estratos y décadas



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

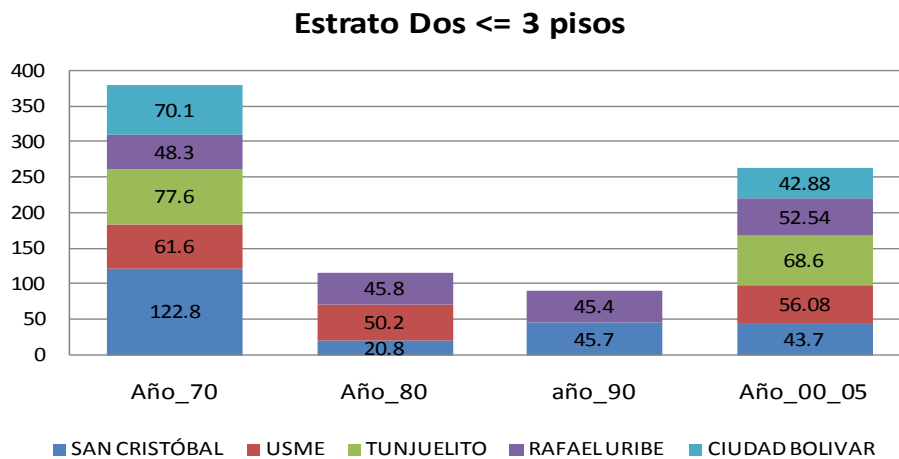
2.4.1 Estrato Socioeconómico y localidades

2.4.1.1 Estrato Dos.

Si bien todas las localidades disminuyen el área ofrecida, es la localidad de San Cristóbal la que más castiga o disminuye el área, pasando para los predios menores o iguales de 3 pisos de ofrecer 122.8 m² a 43.7 m², mientras que la localidad de Rafael Uribe mantiene en cierta forma constante a través del tiempo el área disponible para este estrato con 48 m².

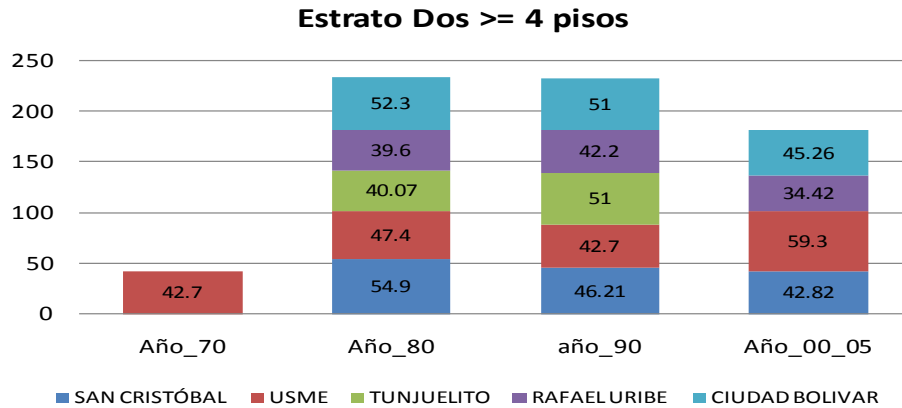
En cuanto a los predios mayores o iguales a 4 pisos, sigue siendo la localidad de San Cristóbal la que más disminuyó la oferta de área, pasando de 54 m² a 42 m², mientras que la localidad de Usme es la única que incrementó el área para este estrato pasando de ofrecer 42.7 m² a 59.3 m².

Gráfica No. 27



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Gráfica No. 28



Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Al revisar por UPZ, desde la década de los 70 se registran áreas inferiores a 49 m², metraje que se consolida en el 70% de las UPZ que conforman la zona sur, la mayor área ofrecida se encuentra entre 69 y 60 m².

Cuadro No. 19 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona sur según estrato dos y décadas

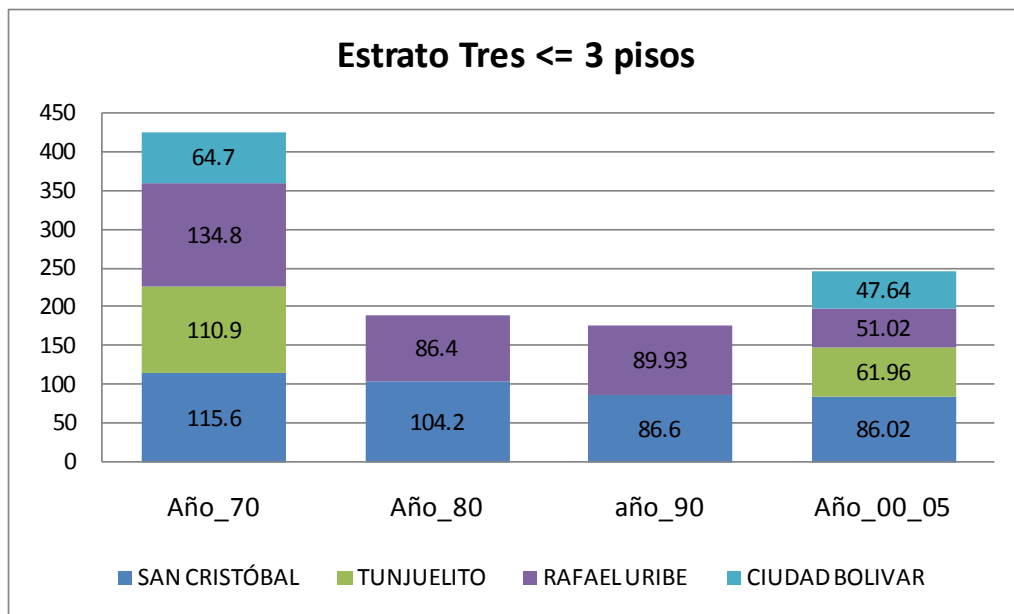
Estrato Dos				
Área	Años 70	Años 80	Años 90	Año_00_05
Área > a 100 m2	Tunjuelito Sosiego			
Área 99 y 80 m2				
Área 79 y 70 m2			Tunjuelito	
Área 69 y 60 m2		Gran Yomasa Comuneros		Danubio Venecia
Área 59 y 50 m2		El Tesoro	Sosiego	Comuneros
		Sosiego	El Tesoro	20 De Julio
			Venecia	Ciudad Usme
			Gran Yomasa	
			Danubio	
			Arborizadora Jerusalem	
Área < a 49 m2	Gran Yomasa	20 De Julio	20 De Julio	Los Libertadores
	Marruecos	Venecia	Marco Fidel Suarez	Marco Fidel Suarez
		Marruecos	Diana Turbay	Diana Turbay
		Los Libertadores	Lucero	Sosiego
			Comuneros	El Tesoro
			La Gloria	Tunjuelito
			Marruecos	Marruecos
			El Tesoro	La Gloria
			Los Libertadores	San Francisco
			San Blas	San Blas
				Gran Yomasa Arborizadora Jerusalem
Unidades Nuevas		48	4772	22826
				6874

Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

2.4.1.2 Estrato Tres

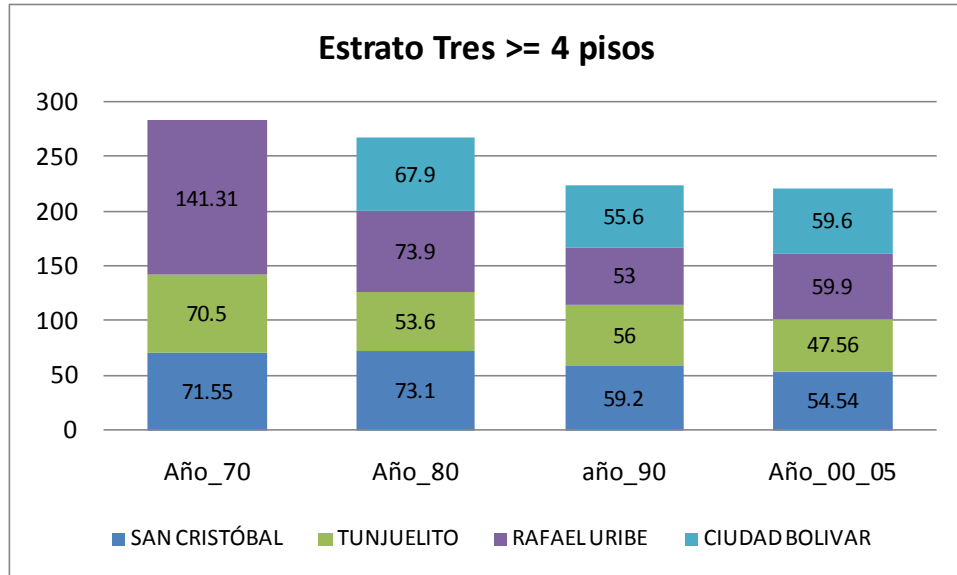
En los predios menores o iguales a tres pisos, el estrato tres ha tenido disminuciones en las áreas construidas, siendo las localidades de Rafael Uribe y Tunjuelito las que porcentualmente más han disminuido 62% y 44%, respectivamente. En cuanto a los predios mayores a 4 pisos, vuelve a ser la localidad de Rafael Uribe la que más disminuye el área ofrecida pasando de 141 m² a 59.9 m²; todas las localidades mantienen en promedio la misma área ofrecida.

Gráfica No. 29



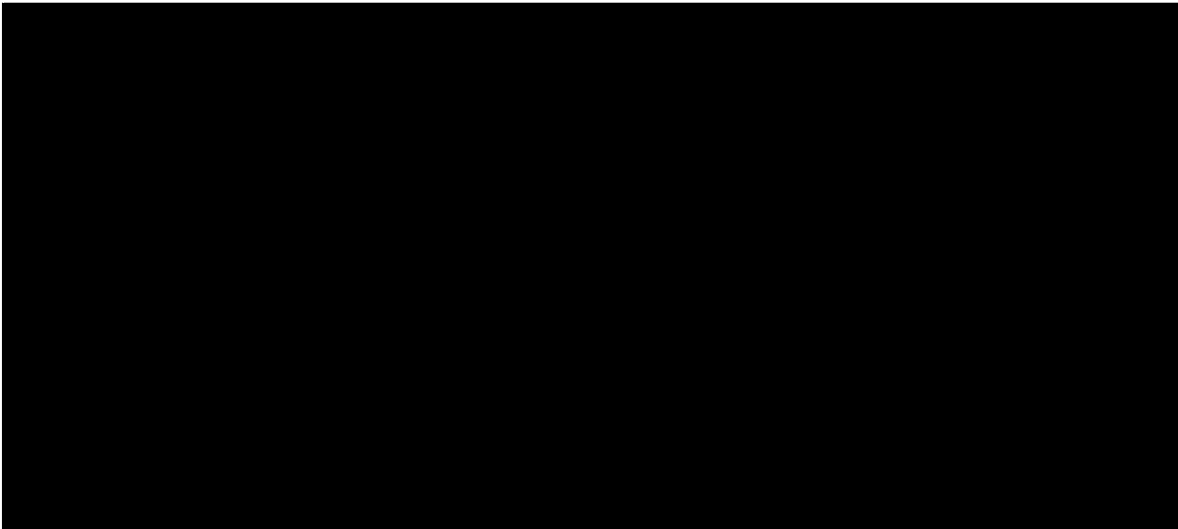
Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Gráfica No. 30



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Cuadro No. 20 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las UPZ de la zona sur según estrato tres y décadas

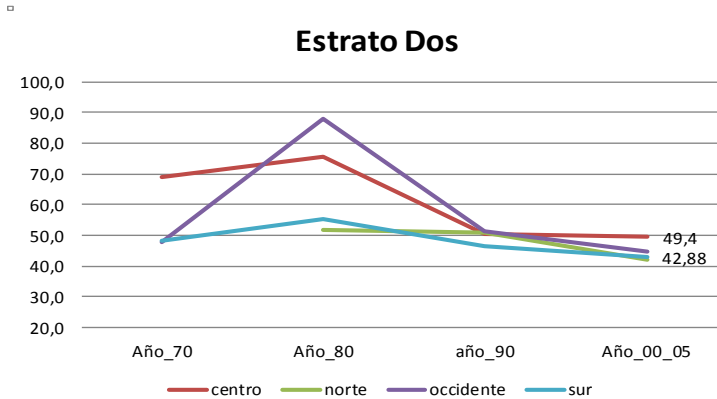


Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

2.5 CONCLUSIONES

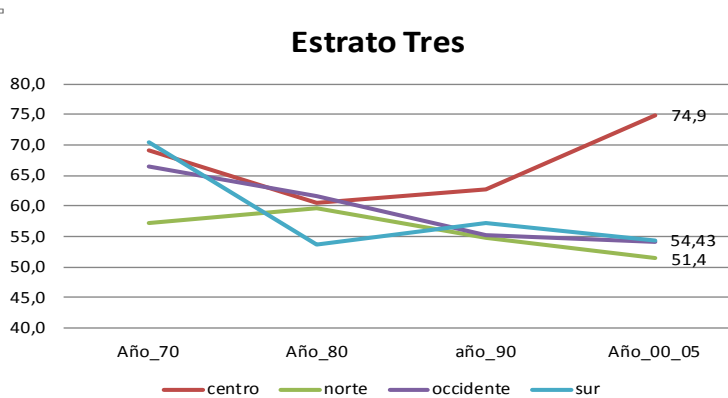
Los estratos dos, tres y cuatro han desarrollado a través del tiempo, disminuciones en el área, en donde en general, dependiendo de la zona se ofrecía más o menos área. Sin embargo, para el último periodo de estudio, las áreas, independiente de la zona en que se encuentren, tienden a ser las mismas.

Gráfica No. 31



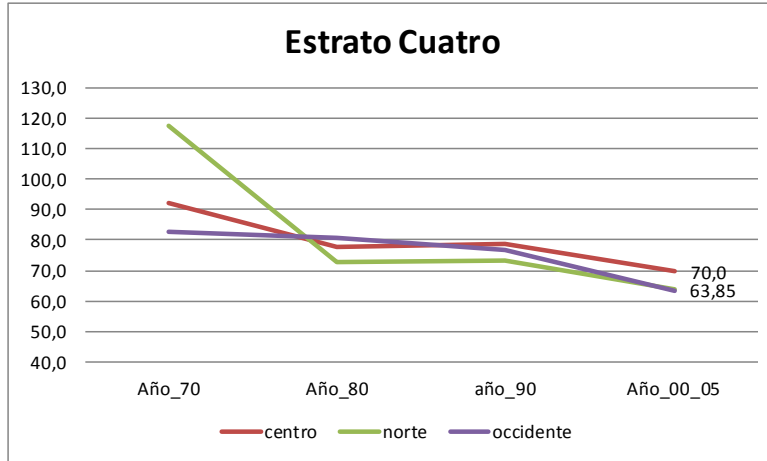
Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Gráfica No. 32



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

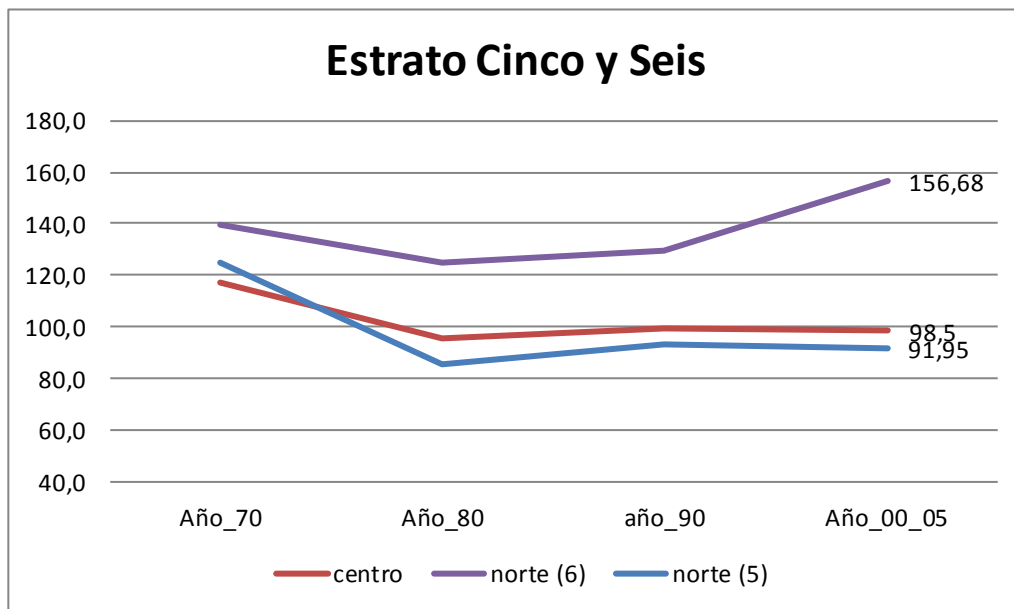
Gráfica No. 33



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

En cuanto al estrato cinco y seis, no se refleja una disminución tan sostenida como los demás estratos y en el caso del seis, se observa un crecimiento, incluso del área ofrecida.

Gráfica No. 34



Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

3. COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS 2006 - 2012

Mucho se ha hablado del crecimiento del sector inmobiliario y como durante los últimos años los precios de los inmuebles nuevos y usados se han incrementado considerablemente, incluso por encima de la inflación y de los mismos costos de construcción. La siguiente tabla resume las variaciones porcentuales del IPC, del Índice de Precios de Vivienda Nueva para Bogotá –IPVN- y del Índice de Costos de Construcción de Vivienda – ICCV y el PIB de edificaciones.

Cuadro No. 21 Variaciones porcentuales del IPC, del Índice de Precios de Vivienda Nueva para Bogotá –IPVN- y del Índice de Costos de Construcción de Vivienda – ICCV y el PIB de edificaciones

Año	PIB Edificaciones	IPC	IPVN Bogotá	ICCV Bogotá
2000		8,75	-1,34	9,60
2001	6,22	7,65	8,73	8,26
2002	19,76	7,00	0,61	6,59
2003	11,05	6,48	8,57	8,71
2004	23,07	5,50	12,18	7,88
2005	2,53	4,85	6,47	2,70
2006	12,12	4,48	8,73	6,64
2007	1,59	5,69	18,43	4,23
2008	13,34	7,68	16,48	5,29
2009	-1,63	2,00	5,13	-1,12
2010	-2,13	3,18	10,51	1,76
2011	4,77	3,72	11,21	6,87
2012		2,44	11,96	2,51

Fuente: DANE

Ante un buen escenario económico para construir, y teniendo como base las áreas establecidas en los primeros cinco años del 2000 (Teniendo en cuenta de que a partir del 2006 comienza el crecimiento del sector), las áreas construidas se han vuelto a ver afectadas, han disminuido o aumentado? Especialmente en los estratos 2, 3 y 4, son los que históricamente más área de uso disponible han perdido, tal como se mostró en la primera parte de este boletín.

3.1 Estrato Dos

Tomando el primer y último año en el que la localidad registra información de áreas, de las 15 localidades que contienen el estrato dos, seis tienen variaciones negativas, es decir, han disminuido el área ofrecida.

Cuadro No. 22 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH en las zonas centro, norte, occidente y sur según estrato dos

Localidad	Zona	Estrato	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SANTA FE	CENTRO	2	52				49,46	40,52	58,33
LOS MÁRTIRES	CENTRO	2	115,6	67,16			103,65	65,7	
ANTONIO NARIÑO	CENTRO	2					71,6	45,45	69,72
CANDELARIA	CENTRO	2		49,82	106,98		69,07	63,54	
USAQUEN	NORTE	2	60				51,27	52,23	97,74
SUBA	NORTE	2	55,53	50,92	40,2	47,11	52,05	51,05	51,46
BOSA	OCCIDENTE	2	36,15	39,75	43,4	41,51	42,57	41,3	45,45
CIUDAD KENNEDY	OCCIDENTE	2	51,6	42,16	43	42,55	47,1	44,29	44,79
FONTIBÓN	OCCIDENTE	2	54,25	43,28	43,28	42,1	44,07	42,55	44,07
ENGATIVA	OCCIDENTE	2	39,47	45,87	44,36	49,45	75,6	53	56,1
SAN CRISTÓBAL	SUR	2	34,37	50,35	81,02	57,62	44,6	46,2	46,23
USME	SUR	2	43,29	68	46,83	50,79	46,89	44,84	43,72
TUNJUELITO	SUR	2	47	48,51	74,95	71,69	87,95	64,72	113,5
RAFAEL URIBE	SUR	2	50,2	43,63	46,33	67,21	49,8	44,17	55,85
CIUDAD BOLIVAR	SUR	2	70,7	42,37	47,24	43,83	42,88	36,01	66,76

Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Tomando sólo las localidades que han mantenido una oferta constante en los últimos años (Zona occidente, sur y parte del norte), se realizan viviendas en PH las cuales se mueven en un rango de 46 m² a 57 m², en el periodo 2006 – 2012, siendo las localidades conformadas en la zona sur en donde mayor área ofrecida se encuentra y la de occidente en la que menos.

3.2 Estrato Tres

De las 18 localidades que contienen estrato tres, diez registran disminuciones en el área, al comparar el primer y último año de registro. Al revisar el promedio de cada año, el área para el estrato tres fluctúa entre 56 y 73 m², siendo el año 2009 el que marco uno de los mejores promedios. A nivel de localidades, Los Mártires, Antonio Nariño, Chapinero, Bosa y Rafael Uribe es donde se encuentran las mayores áreas ofertadas para este estrato (89 y 75 m²), mientras si una familia quiere vivir en las localidades de Candelaria, Teusaquillo, Kennedy y Fontibón, deben sacrificar área, ya que es allí en donde la misma es menor que el promedio (38 y 58 m²).

Cuadro No. 23 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de las zonas centro, norte, occidente y sur según estrato tres

Localidad	Zona	Estrato	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
SANTA FE	CENTRO	3		59,1	44,1	47,7	76,4	81,4	49,55
TEUSAQUILLO	CENTRO	3	41,06	38,95	66,85	63,8	51,9	70,69	59,19
LOS MÁRTIRES	CENTRO	3	84,5	56,89	59,99	74,23	96,7	109,6	99,85
ANTONIO NARIÑO	CENTRO	3	78,97	71,61	76,32	48,44	102,45	80,4	64,97
PUENTE ARANDA	CENTRO	3	75,2	62,31	52,55	70,17	76,2	59,09	69,14
CANDELARIA	CENTRO	3	54,98	42,97		39,6	37,4	51,1	0
USAQUEN	NORTE	3	48,36	58,98	60,04	59,15	46,58	61	66,26
CHAPINERO	NORTE	3	42,53	47,49		149	50,52	126,1	
SUBA	NORTE	3	60,62	59,57	49,91	62,03	51,44	55,52	54,61
BARRIOS UNIDOS	NORTE	3	52,48	81,78	59,35	76,24	69	57,14	61,11
BOSA	OCCIDENTE	3					86,1	86,1	95,61
CIUDAD KENNEDY	OCCIDENTE	3	36,78	50,05	42,32	50,55	55,64	57,4	51,93
FONTIBÓN	OCCIDENTE	3	62,39	57,93	71,06	50,62	53,98	54,7	53,98
ENGATIVA	OCCIDENTE	3	65,57	58,13	77,69	49,78	56,4	51,3	59,77
SAN CRISTÓBAL	SUR	3	69	54,63	86,3	58,75	63,01	59,2	54,6
TUNJUELITO	SUR	3	64		55	100,75	61,96	53,8	70,8
RAFAEL URIBE	SUR	3	82,8	36,11	91,57	135,92	62,1	97,88	43,99
CIUDAD BOLIVAR	SUR	3			107,14	103,1	50,62	44,25	57,6

Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

3.3 Estrato Cuatro

Del total de localidades que contienen estrato cuatro, 8 de 11 registran variaciones negativas, al comparar el primer y último año de registro (Para el caso de Puente Aranda, se considera como aparte estudios el año 2012, así que se compara frente al 2011), las localidades de Engativá y Suba, son las que registran variaciones positivas y Mártires registro información tan sólo en el año 2010.

Cuadro No. 24 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de las zonas centro, norte, occidente y sur según estrato cuatro

Localidad	Zona	Estrato	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
USAQUEN	NORTE	4	89,2	77,67	89,87	87,92	64,54	79,82	73,81
CHAPINERO	NORTE	4	70,38	50,42	41,31	52,18	61,35	55,6	69,2
SANTA FE	CENTRO	4	70,92	80,63	45,99	65,33	60,98	58,8	69,11
CIUDAD KENNEDY	OCCIDENTE	4	79,92	55,28	65,01	64,56	53,29	63,11	
FONTIBÓN	OCCIDENTE	4	76,48	56,75	68,71	70,45	65,1	65,43	71,25
ENGATIVA	OCCIDENTE	4	72,11	77,8	81,49	67,1	93,1	81,03	159,81
SUBA	NORTE	4	70,76	79,56	70,36	69,98	64,23	74,35	76,36
BARRIOS UNIDOS	NORTE	4		73,19	55,35	73,06	65,74	71,58	54,5
TEUSAQUILLO	CENTRO	4	82,69	87,11	85,98	61,03	84,08	85,85	63,29
LOS MÁRTIRES	CENTRO	4					96,4		
PUENTE ARANDA	CENTRO	4	100,84		142,67	62	60,36	72,09	22,31

Fuente: UAEDC, Bogotá, base catastral vigencia 2013

Durante el periodo 2006 – 2012, el área construida osciló entre 79 y 70 m² en promedio, a nivel de localidades las de Usaquén, Engativá y Teusaquillo son las que mayor área ofertada registran.

3.4 Estrato Cinco

Al comparar el primer y último periodo con información, de las seis localidades, cinco presentan una variación negativa, siendo sólo la localidad de Fontibón la que presenta un comportamiento positivo. Durante el periodo 2006 – 2012 las áreas ofertadas para este estrato oscilan entre 74 y 113 m². A la hora de buscar vivienda, una familia encuentra mayor área de uso en la localidad de Fontibón y Teusaquillo.

Cuadro No. 25 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de las zonas centro, norte, occidente y sur según estrato cinco

Localidad	Zona	Estrato	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
USAQUEN	NORTE	5	128,4	106,81	88,91	79,18	98,18	90,2	70,99
CHAPINERO	NORTE	5	84,9	71,77	97,04	86,5	96,2	104,63	68,89
FONTIBÓN	OCCIDENTE	5	121,67	184,7		79,53		94,6	157,31
SUBA	NORTE	5	98,03	92,58	94,46	85,76	96,21	80,3	59,6
BARRIOS UNIDOS	NORTE	5		128,16	63,88	40,9	93,2		
TEUSAQUILLO	CENTRO	5	131,34	98,5	89,86		91,2	100,14	118,6

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013

3.5 Estrato Seis

A diferencia del comportamiento de este estrato en el periodo 1970 – 2005, en donde no se observaba mayor disminución en el área de uso, no sucede lo mismo al revisar el periodo 2006 – 2012, ya que si se observa una disminución en las áreas para todas las localidades.

Durante este periodo las áreas se encuentran en un rango de 111 y 151 m², siendo la localidad de Suba en donde se registra la mayor cantidad de área ofrecida.

Cuadro No. 26 Área de las unidades residenciales de los usos habitacional menor o igual a 3 pisos en PH y habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH de las zonas centro, norte, occidente y sur según estrato seis

Localidad	Zona	Estrato	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
USAQUEN	NORTE	6	124,51	105,79	100,28	96,86	99,81	98,12	81,34
CHAPINERO	NORTE	6	161,88	170,62	90,5	79,62	137,4	104,54	94,38
SUBA	NORTE	6	166,72	166,72	167,17	181,73	199,38	204,77	158,1

Fuente: UAECD, Bogotá, base catastral vigencia 2013



COMPORTAMIENTO DE LAS ÁREAS
DE USO HABITACIONAL EN BOGOTÁ