

MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

SEGÚN LOCALIDADES AÑOS 2002/2012



Carmenza Orjuela Hernández- María Isabel Cogua Moreno
Bogotá 2013



MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO
DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS
SEGÚN LOCALIDADES, AÑOS 2002 – 2012

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ
MARÍA ISABEL COGUA MORENO



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

CONTENIDO

Introducción

1. Marco Teórico

1.1 Antecedentes

1.2 Modelo de ciudad

1.3 Centralidades propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial – POT-

1.4 Unidades de Planeación Zonal

2. Marco metodológico

2.1 Clasificación de usos según la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD –

INTRODUCCIÓN

Bogotá se ha transformado en las cuatro últimas décadas, de una ciudad mono céntrica a una ciudad compuesta por un centro expandido¹ y una periferia que se configuró con varios subcentros de menor jerarquía. El centro expandido presenta una gran intensidad de los usos del suelo², extremadamente concentrados respecto de la aglomeración de puestos de trabajo lo que genera largos desplazamientos entre los lugares de residencia y de trabajo, así como una elevada congestión en intersecciones de estas dos zonas urbanas.

El primer Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 619 en el año 2000³ y subsiguiente revisión adoptado mediante Decreto 469 del 2003⁴, pretenden consolidar un modelo espacial policéntrico, compuesto por un centro metropolitano y una serie de centralidades o subcentros identificados de escalas menores que estructuran los tejidos urbanos tanto contiguos al centro expandido como los periféricos.

Las centralidades identificadas por el POT son zonas que tienen una distribución de la actividad económica sobre el espacio urbano que corresponde a patrones de localización funcionalmente jerarquizada o especializada, similar al que presenta el centro urbano metropolitano. Las centralidades se configuran a partir de complementar y cualificar las aglomeraciones comerciales existentes en las zonas residenciales, por fuera del centro metropolitano, estructuran el tejido y acercan los servicios a los ciudadanos. Dicha propuesta busca disminuir el desequilibrio que presenta Bogotá en relación con las necesidades de interacción entre lugares de residencia y centros de abastecimiento de bienes y servicios.

Ahora bien, 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 verificar si el propósito del POT se está cumpliendo en la consolidación de otros núcleos de la ciudad de elevada intensidad de uso del suelo comercial y de servicios, 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, lo que permitirá identificar en el

¹ Sector central de la ciudad ubicado entre la Avenida calle 1ra y Avenida Pepe Sierra y entre la Avenida Circunvalar y carrera 30, resultado del desplazamiento hacia el norte de las actividades comerciales y residenciales debido a problemas de delincuencia y deterioro urbano que presenta el centro tradicional.

² El uso del suelo es definido como cualquier tipo de utilización humana que se da a un terreno ya sea urbano o rural, y su intensidad refiere a la concentración de un tipo o tipos de usos que se dan en una zona específica de la ciudad; en el caso específico del centro expandido este presenta una intensidad de usos comerciales de bienes y servicios, junto con usos dotacionales de todo tipo.

³ “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital”.

⁴ “Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

decenio, la tendencia en su localización, cambio y participación en cada localidad, sus respectivas UPZ y en las centralidades.

Los documentos desarrollados por localidades y por Bogotá, se estructuran así: en una primera sección se hace una descripción general de la localidad como la localización, área de UPZ, 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, sus UPZ y las centralidades, 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.

Es importante aclarar que este estudio consulta el POT anterior, el Decreto 190 del 2004 (que compiló el Decreto 619 2000 y Decreto 469 2003), por cuanto el análisis se hace de los años 2002 y 2012, y el POT actual Decreto 364 se adoptó el 26 de agosto de 2013.

1. MARCO TEÓRICO

1.1 ANTECEDENTES

La dinámica, el tamaño y especialmente la importancia que la ciudad de Bogotá tiene en la economía del país, han generado que diferentes entidades del orden público como privado realicen seguimiento e investigaciones a diferentes patrones de comportamiento de la ciudad, entre ellos la Bogotá construida. Entidades oficiales como el DANE, Banco de la República, Secretaría de Hábitat, de Planeación Distrital han adelantado investigaciones puntuales y creado índices que permitan determinar el comportamiento de la construcción, estudiando variables como precios, cantidades construidas, usos, etc. Y entidades privadas como Camacol, Galería Inmobiliaria y Bancos han realizado lo propio.

Adicionalmente, se ha despertado un interés en describir la Bogotá de hoy, en donde se mezclan con lo construido, variables sociales, económicas, de calidad de vida, ambientales, etc. La siguiente tabla resume algunas de las monografías escritas sobre el tema.

Cuadro No. 1
Estudios Puntuales

Entidad	Investigación	Descripción	Fuente de Información
Secretaría de Hábitat	Diagnosticos locale	información de los aspectos de localización, geográficos, demográficos, de las condiciones socioeconómicas, de vivienda, de servicios públicos y entorno, y de informalidad y legalización en cada una de las veinte localidades de la ciudad.	Secretaria de Hábitat, Secretaría Distrital de Planeación, Unidad Administrativa Especial de Catastro
Secretaría de Planeación Distrital	Población, vivienda y hogares	Información anual por UPZ, registrada para los años 2009, 2010 y 2011	DANE y SDP
	Monografias de las localidades	Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos de las localidades – 2011”,	Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011, la Encuesta Distrital de Demografía y Salud 2011, la Encuesta SISBEN, la Encuesta Bienal de Cultura 2009, las proyecciones de
	Monografias de las UPZ - 2007	Características de la UPZ desde el punto de vista del territorio, social, usos del suelo, edificaciones y socioeconomicos	Secretarías del Distrito

Como se mencionó, se han creado indicadores que miden la evolución de los precios, cantidades y unidades construidas en la ciudad, los cuales permiten determinar qué tan reactivado se encuentra el sector de construcción. La tabla 2 identifica varios de ellos.

Cuadro No. 2
Investigaciones seguimiento sector de la construcción

Entidad	Investigación	Periodicidad publicación	Descripción	Fuente de Información
Banco de la República	Índice de Precios de Vivienda Usada - IPVU	Mide la variación anual y trimestral	Mide la variación anual y trimestral de los precios de la vivienda usada	Información de avalúos de préstamos de vivienda reportados por entidades financieras
DANE	Cartera Hipotecaria de Vivienda	Trimestral	Conocer el comportamiento y evolución de la cartera hipotecaria de vivienda .	Entidades financiadoras de vivienda: Banca Hipotecaria y Comercial Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados, Cooperativas de Vivienda, Fondos de Vivienda, Entidades Colectoras de Cartera y Cajas de Compensación Familiar.
	Financiación de vivienda	Trimestral	Obtener estadísticas relacionados con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de créditos entregados por las entidades que financiación créditos hipotecarios a largo plazo.	Encuesta por censo a las entidades que financian vivienda, mediante créditos hipotecarios de largo plazo.
	Censo de Edificaciones	Trimestral	Dentro de las estadísticas que surgen del censo de edificaciones se encuentran: i)Comportamiento y estado de las obras a traves del tiempo. ii) cantidad de metros cuadrados y el número de unidades por destino económico de los inmuebles y en los casos de vivienda diferenciandolos entre VIS y No VIS. iii) valor del metro cuadrado a precio de venta y costo directo, según	Censo - DANE
	Estadísticas licencias de construcción	Mensual	Cuantificar el total de metros y unidades para construcción, por destino, tipo de solicitud, clase de construcción y estrato	Licencias aprobadas por autoridades competentes
	Índice de costos de la construcción de vivienda - ICCV	Mensual	Medir la evolución del costo medio de la demanda de insumos para la construcción de vivienda a través de las variaciones en los precios de dichos insumos a nivel nacional, en quince ciudades investigadas por clase y tipo de vivienda.	Encuesta por muestreo no probabilística. Los criterios para la inclusión de las fuentes fueron: representatividad (debe ser especializada en la venta de materiales de la construcción de vivienda), variabilidad de precios entre una fuente y otra para el mismo insumo con igualdad en especificaciones y unidad de medida y ponderación del insumo. DANE
	Índice de precios de vivienda nueva - IPVN	Trimestral	Establecer la variación promedio trimestral de los precios de las viviendas nuevas en proceso de construcción y culminadas hasta la última unidad vendida.	Censo de Edificaciones - DANE
	Índice de precios de edificaciones nuevas IPEN	Trimestral (suspendido resultados en 2009)	Establecer el comportamiento de los precios de las edificaciones nuevas en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida	Censo de Edificaciones - DANE
CAMACOL (Coordenada Urbana)	Indicadores de proyectos de vivienda	Mensual	Corresponde a proyectos con al menos una etapa en algún estado de oferta. Diferenciado por lanzamientos, ventas, incitaciones y ofertas	Coordenada Urbana
	Indicador de rotación	Trimestral	Rotación de los inmuebles diferenciado por rango de precios y etapas de la construcción.	Coordenada Urbana
	Indicadores de proyectos de otros destinos		Área lanzada y área vendida	Coordenada Urbana
	Índice de precios de vivienda nueva	Trimestral		Coordenada Urbana
Galería Inmobiliaria	Seguimiento a ventas y construcción	Trimestral	Seguimiento al comportamiento de las obras nuevas (vivienda y otros destinos) en volúmen, precio, ventas y rotacion	Censo

Como se evidenció, es muy poco lo escrito sobre los cambios que ha tenido la Bogotá construida y si bien las normas urbanas y el plan de ordenamiento territorial – POT- nos orienta sobre los cambios normativos entre lo que estaba y no permitido construir en la ciudad, otra puede ser la historia entre lo permitido y lo que realmente la dinámica social y económica ha representado en los usos que la ciudad realmente le da a los inmuebles. Por lo anterior, es el interés de este estudio, bajo los registros de usos de catastro, ver realmente los cambios que la ciudad registra en un lapso de diez años.

1.2 MODELO DE CIUDAD

Bogotá es una megaciudad que se caracteriza por presentar un modelo espacial compuesto por un centro expandido de baja densidad poblacional⁵, de mayor accesibilidad, concentración de usos y diversidad de actividades; y por una periferia creciente en superficie y población de menores recursos, de menor accesibilidad y alta densidad poblacional donde se concentran las zonas residenciales y se presentan algunas centralidades dispersas por el territorio, interconectadas entre sí y con el centro expandido. Esta periferia es físicamente discontinua pero funcionalmente integrada al espacio metropolitano, donde aumentan las desigualdades y se consolidan procesos de fragmentación propios de la ciudad difusa (Borja, 2003).

El modelo urbano espacial de la ciudad difusa versus el de la ciudad compacta, pone en discusión, la organización entorno a un centro tradicional o a múltiples centros periféricos. Cuál es el modelo que requiere la ciudad? La mono polaridad (espacio monocéntrico) o la multipolaridad (multiplicación de centros de distinto tipo); no obstante, es evidente que la organización del espacio urbano requiere de centros y periferias, y de redes que los articulen.

“La ciudad difusa no se planifica. La construcción de la ciudad difusa ocurre de manera casual, aleatoria y carente de centralidad. En muchos casos los centros comerciales juegan el papel de centralidad tanto económica, social y cultural. Las urbanizaciones, las estructuras o terrenos de usos especializados y el comercio fragmentan la ciudad, segregan el territorio, los usos, las personas, las culturas...” (Borja, 2003).

⁵ La densidad poblacional refiere al número de personas que habitan en un territorio urbano específico, por lo general se expone como número de habitantes por hectárea -hab/ha-. Según las 21 monografías de las localidades elaboradas por la Secretaria Distrital de Planeación en el año 2011, las localidades del centro expandido presentaron para este mismo año, densidades que oscilan entre 100 a 150 hab/ha, el promedio de la ciudad está en 192 hab/ha y la mayor densidad la presentó la localidad de Bosa con 302 hab/ha.

La ciudad difusa invade el territorio de forma extensiva con redes e infraestructura dispersa, consume más suelo y recursos naturales, y requiere de mayor movilidad, lo que demanda mayor gasto de energía.

Ante este contexto que caracteriza especialmente a las ciudades latinoamericanas, se presenta una alternativa viable que es la planeación de la ciudad hacia un modelo compacto y denso, que presenta una estructura y trama urbana concentrada en el territorio, y cohesionada en lo social, con espacios de sociabilidad y un territorio con cercanía a los servicios, que propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad; modelo sostenible que consume menos energía, porque las funciones urbanas están más concentradas, presenta áreas multifuncionales y su densidad poblacional es mayor. El plan de ordenamiento territorial de Bogotá instituyó este modelo como norma de superior jerarquía.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los objetivos del modelo de la ciudad densa y compacta son:

- Promover una ocupación intensa y racional del territorio.
- Consolidar los subcentros o centralidades de la ciudad que equilibran el territorio.
- Disminuir los costos de servicios públicos y de movilidad a través de una estructura urbana funcional que permite el acceso a bienes y servicios y da prioridad al transporte público sobre el automóvil privado.
- Implantar una renovación urbana de sectores centrales deprimidos que incluya el uso de vivienda, entre otros.
- Establecer límites claros al crecimiento urbano y suburbano.
- Establecer una expansión ordenada y racional y una densificación de vacíos urbanos.
- Evitar la conurbación y fortalecer la vocación rural en los territorios de borde.
- Evitar la ocupación de zonas agrícolas.

1.3 CENTRALIDADES IDENTIFICADAS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –POT-

El decreto 619 de 2000 definió las centralidades como núcleos urbanos configurados alrededor del centro metropolitano y en la periferia de la ciudad, que hacen parte de la Estructura Urbana y tienen como finalidad ordenar funcionalmente las áreas residenciales, permitiendo la descentralización de actividades y la generación de nuevos subcentros.

Así mismo, el artículo 23 del decreto 190 de 2004⁶ establece *“La red de centralidades contempla tanto aquellas existentes y que cuentan con alta concentración de actividades económicas, como nuevas centralidades cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento de los objetivos de equilibrio urbano y rural, e integración a diferentes escalas.”* Y en su artículo 24 establece: *“Las determinaciones de ordenamiento para las centralidades tienen como objetivo consolidar espacial y funcionalmente las áreas actuales de las mismas e incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementen las existentes, con el fin de garantizar el cumplimiento de su papel dentro de la estrategia general para el ordenamiento del Distrito Capital.”*

El POT identificó las siguientes zonas de la ciudad donde se presentan una concentración de actividades comerciales y de servicios, las clasificó en tres tipos de acuerdo a su magnitud de usos e importancia en la ciudad y planteo las directrices para el desarrollo de cada una, lo que se expone a continuación:

1.3.1 Centralidades de integración internacional y nacional

a) Usaquén - Santa Bárbara.

La centralidad Usaquén – Santa Bárbara se localiza en la UPZ Usaquén, su trazado va desde la calle 112 hasta la calle 127 entre las carreras 9 y 5. Ver plano No. 1.

⁶ Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

Las directrices para el desarrollo de esta centralidad son:

- Consolidar servicios globales.
- Integrar virtualmente la ciudad región con el mundo
- Atraer inversión extranjera y turismo
- Cualificar el espacio urbano

b) Calle 72 - Calle 100.

La centralidad calle 72 – calle 100 se localiza en su mayor parte en la UPZ Chico Lago, con una pequeña porción en la UPZ Los Alcázares. Su trazado va desde la calle 71 hasta la calle 100, entre las carreras 20 y 11. Ver plano No. 1.

Las directrices para el desarrollo de esta centralidad son:

- Consolidar servicios globales.
- Integrar virtualmente la ciudad región con el mundo
- Atraer inversión extranjera y turismo
- Cualificar el espacio urbano

c) Centro (Centro histórico - Centro internacional)

La centralidad centro histórico – centro internacional se única en el centro tradicional de Bogotá, tomando la mayor parte del territorio de la localidades La Candelaria, Santa Fe y Los Mártires y una parte de las localidades de Chapinero y Teusaquillo. Su trazado va desde la calle Avenida 1ra hasta la calle 45 entre la carreras 30 y avenida Patricio Samper Gnecco. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Proteger el Patrimonio cultural
- Promover la renovación urbana

d) Salitre - Zona Industrial.

La centralidad Salitre – Zona Industrial se localiza en parte de los territorios de las localidades Puente Aranda, Teusaquillo y Engativá y una pequeña porción de la localidad Kennedy. Su trazado va entre las Avenidas Los Comuneros y Américas hasta la calle 26 entre las carreras 30 y 72. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Promover el desarrollo del corredor férreo de occidente.
- Constituir el Anillo de Innovación.

e) Fontibón - Aeropuerto Eldorado - Engativá.

La centralidad Fontibón – Aeropuerto Eldorado – Engativá, se traza alrededor del Aeropuerto Eldorado. Este trazado va desde los límites de la localidad de Fontibón al sur hasta el humedal Jaboque al norte, entre la carrera 73 en el oriente hasta el río Bogotá al occidente. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Conformar la gran plataforma para la exportación, y vincular para ello el Aeropuerto de Guaymaral.

f) Nueva centralidad Eje de integración Llanos / Nuevo Usme.

La nueva centralidad eje de integración Llanos/ Nuevo Usme se localiza en la localidad de Usme en parte de los territorios de las UPZ Alfonso López y Ciudad Usme. Su trazado entre la calle 117Bsur y carrera 6 este y entre las Avenidas al Llano y Del Uval. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Desarrollar una nueva área equilibrada de vivienda, servicios urbanos y actividades productivas ligadas a los productos del oriente del país, a lo largo de la Autopista al Llano.

1.3.2 Centralidades de integración regional

a) Delicias / Ensueño

La centralidad Delicias/Ensueño se ubica en la intersección de las localidades Bosa, Tunjuelito y Ciudad Bolívar. Su trazado va desde las Avenidas Jorge Gaitán Cortes y Ferrocarril del Sur entre las carreras 73 y 67. Ver plano No. 1.

Las directrices para su desarrollo son:

- Promover la recualificación de las actividades económicas actuales.
- Promover la localización de servicios vinculados con el sur oriente de la región.

b) Nueva Centralidad Quirigua – Bolivia

La nueva centralidad Quirigua – Bolivia se ubica en la localidad Engativá, en parte de los territorios de las UPZ Bolivia y Minuto de Dios. Su trazado va de la Avenida Medellín y Avenida Morisca y entre la Avenida Bolivia y transversal 89. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de servicios necesarios para integrar a la ciudad con el occidente de la región.

c) Toberín - La Paz

La centralidad Toberín – La Paz se ubica en su mayor parte en la localidad Usaquén y en menor proporción en la localidad Suba. Su trazado va desde la Avenida Tibabita hasta la Avenida el Polo, entre las carreras 55 y 18. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de servicios necesarios para integrar a la ciudad con el norte de la región.

1.3.3 Centralidades de integración urbana

De conformidad con el artículo 23 numeral 3 del Decreto 190 del 2004, *“la red de centralidades de integración urbana, se complementa funcionalmente con otras áreas de actividad económica y de localización de equipamientos, cuyas funciones principales corresponden a la escala zonal. Estas centralidades zonales se definen a través de las Unidades de planeamiento Zonal (UPZ).”*

a) Centralidad Suba

La centralidad Suba se ubica en la localidad Suba, en el límite de las UPZ Suba y el Rincón. Su trazado va desde la calle 137 hasta la calle 151C, entre carreras 107 y 85. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de equipamientos de escala urbana.

b) Centralidad Ferias – Rionegro

La centralidad Ferias – Rionegro se localiza en la localidad Engativá, en la UPZ Las Ferias su mayor territorio, y una pequeña porción en la UPZ Boyacá Real. Su trazado va desde la calle 69ª hasta la calle 75, entre Avenida carrera 68 y carrera 73A. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de equipamientos de escala urbana.

c) Centralidad Restrepo – Santander

La centralidad Restrepo – Santander se ubica en mayor proporción en la localidad Antonio Nariño y una pequeña porción en la localidad Rafael Uribe Uribe. Su trazado va desde la calle 31 sur hasta la Avenida Fucha. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de equipamientos de escala urbana.

d) Nueva Centralidad Danubio - Rio Tunjuelo

La nueva centralidad Danubio – Rio Tunjuelo se ubica en la UPZ Danubio de la localidad Usme. Su trazado va desde la calle 68A sur hasta la carrera 5C Bis A, entre la Avenida Caracas hasta la carrera 3F E. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Desarrollar el área integrando acciones para la zona de minería, la recuperación del río Tunjuelo, y la dotación de equipamientos de escala urbana.

e) Centralidad Chapinero

La centralidad Chapinero se localiza en la localidad que lleva su nombre. Su trazado va totalmente entre las calles 52ª y 67ª y entre la Avenida Caracas y carrera 7; por tanto no se va escalonando como las otras centralidades. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Equilibrar la vivienda con las actividades económicas.
- Mejorar la movilidad en la zona, con acciones en intersecciones y espacio público.

f) Centralidad Corabastos

La centralidad Corabastos se ubica en la localidad de Kennedy. Su trazado va entre la calle 40BBis Sur y Avenida Manuel Cepeda Vargas y entre las Avenidas Ciudad de Cali y Avenida Agoberto Mejía Cifuentes y Avenida de Las Américas. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual.
- Integrar el área a los sectores urbanos circundantes.

g) Centralidad Álamos

La centralidad Álamos se localiza en la UPZ Garcés Navas de la localidad Engativá. Su trazado va entre las calles 70 y 73 y entre las carreras 96 y 100. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Mejorar la movilidad de la zona, con acciones en el espacio público.
- Promover la localización de equipamientos de escala urbana.

h) Centralidad Prado Veraniego

La centralidad de Prado Veraniego se localiza en la UPZ El Prado de la localidad de Suba. Su trazado va entre las calles 127C y 134ª y entre la Avenida Paseo de Los Libertadores y carrera 54. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Mejorar la movilidad de la zona, con acciones en el espacio público.
- Promover la cualificación de las actividades económicas actuales.

i) Centralidad 7 de Agosto

La centralidad 7 de agosto se ubica en la UPZ Los Alcázares de la localidad de Barrios Unidos. Su trazado va entre la calle 63F y Avenida Gabriel Andrade y entre las carreras 24 y 30. Este trazado no es escalonado sino que el territorio total de la centralidad se define entre estas calles. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Promover la cualificación de las actividades económicas actuales.
- Mejorar intersecciones, espacio público y proteger áreas residenciales vinculadas.

j) Veinte de Julio

La centralidad Veinte de Julio se ubica en su mayor parte en la UPZ 20 de julio y otra pequeña parte en la UPZ Sosiego, ambas de la localidad de San Cristóbal. Su trazado se define entre las calles 19sur y 32 sur y entre Avenida Fernando Mazuera y carrera 3. Ver plano No. 1

Las directrices para su desarrollo son:

- Equilibrar la vivienda con actividades económicas.
- Mejorar la movilidad en la zona, con acciones en el espacio público.

k) Centralidad Bosa

La centralidad Bosa se localiza en la UPZ Bosa Central de la localidad Bosa. Su trazado se define entre la calle 65Gsur y Avenida Bosa y entre las carreras 78HBis y 81A. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Promover la localización de equipamientos de escala urbana.

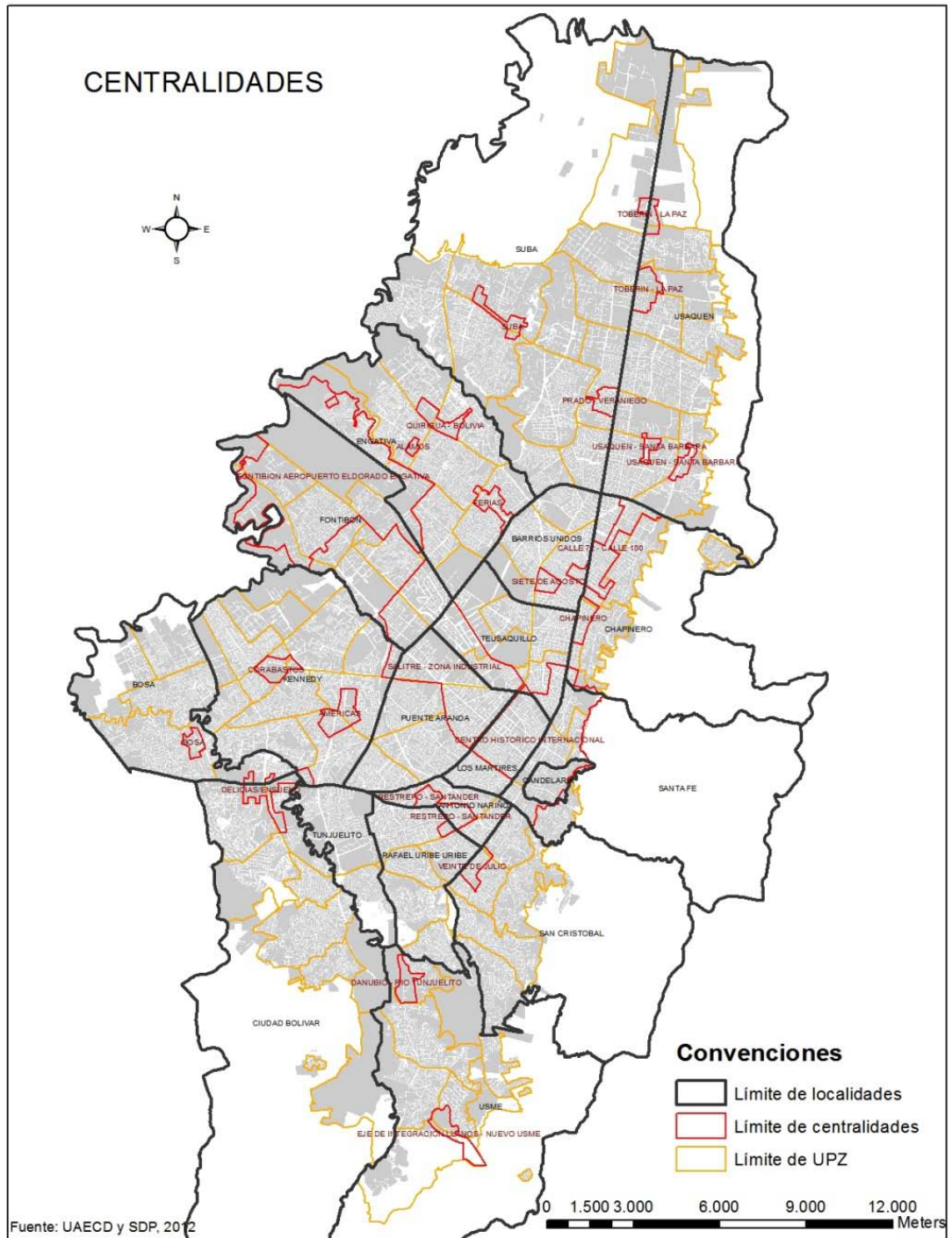
l) Centralidad Américas

La centralidad Américas se ubica en la localidad de Kennedy, entre las calles 38sur y Avenida calle 3 y entre la carrera 69A, y Avenida carrera 72 y trasversal 72N. Ver plano No. 1

La directriz para su desarrollo es:

- Definir las nuevas áreas de actividad económica, y equilibrar los efectos sobre la vivienda existente.

Mapa No. 1 Centralidades propuestas por el POT, 2003.



1.4 UNIDADES DE PLANEACIÓN ZONAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 del Decreto 190 del 2004 “*La Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ-, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.*”

Los procesos pedagógicos y de presentación en las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), referidos al diseño de políticas y estrategias, contenidos normativos y diseño de instrumentos de gestión, buscarán cualificar la participación ciudadana, de tal manera que les permita a las comunidades involucradas discernir y valorar las diferentes opciones que se propongan.

Se promueven las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones para mejorar las condiciones de vida de la población.

Las Unidades de Planeamiento Zonal deben determinar como mínimo, los siguientes aspectos:

- 1. Los lineamientos de estructura urbana básica de cada unidad, que permitan articular la norma urbanística con el planeamiento zonal.*
- 2. La regulación de la intensidad y mezcla de usos.*
- 3. Las condiciones de edificabilidad.*
- 4. Lineamientos sobre el manejo de ruido acorde con la política ambiental que sobre el tema expida el DAMA con base en el Decreto Nacional 948 de 1995.”*

En el artículo 50 del decreto citado se establecen los criterios para la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal que son:

“Las Unidades de planeamiento zonal se reglamentarán con base en lo establecido en esta revisión y los resultados de los análisis de las siguientes variables:

- 1. Proyecciones de crecimiento de la población en la respectiva zona.*

2. *Estratificación socio-económica.*

3. *Tendencias del mercado.*

4. *Requerimientos de infraestructura vial y de servicios públicos adicional, de acuerdo con la población adicional prevista.*

5. *Requerimientos de espacio público y equipamientos colectivos adicionales, de acuerdo con la población adicional prevista.*

6. *Los cálculos resultantes de la distribución equitativa de las cargas y beneficios.”*

En el documento técnico soporte del primer POT adoptado mediante Decreto 619 del 200, se establece la caracterización de las UPZ mediante un conjunto de variables físicas y socioeconómicas con el fin de proponer una tipificación para orientar la planeación y la gestión urbanas, de lo que resultó la agrupación de las UPZ en 8 tipos:

“Unidades tipo 1 – Residencial de Urbanización Incompleta: Sectores periféricos no consolidados, con uso residencial predominante, de estratos 1 y 2, que presenta deficiencias en infraestructura, accesibilidad, equipamientos y Espacio Público.

Unidades tipo 2 – Residencial Consolidado: Sectores consolidados, de estratos medios, con uso residencial predominante, su dinámica actual presenta una densificación no planificada y cambio de usos.

Unidades tipo 3 – Residencial Cualificado: Sectores consolidados con uso residencial predominante, de estratos medios y altos, que cuentan con infraestructura, espacio público, equipamientos comunales y condiciones ambientales y de habitabilidad buenos.

Unidades tipo 4 - Desarrollo: Sectores periféricos poco desarrollados, con grandes lotes libres.

Unidades tipo 5 – Con Centralidad Urbana: Sectores consolidados, donde existió uso residencial importante, en donde se localizan centralidades urbanas, y cuya actividad residencial ha sido desplazada por la expansión de actividades económicas.

Unidades tipo 6 - Comerciales: Sectores con usos terciarios predominantes (comercio, servicios, oficinas), localizados en el Centro Metropolitano.



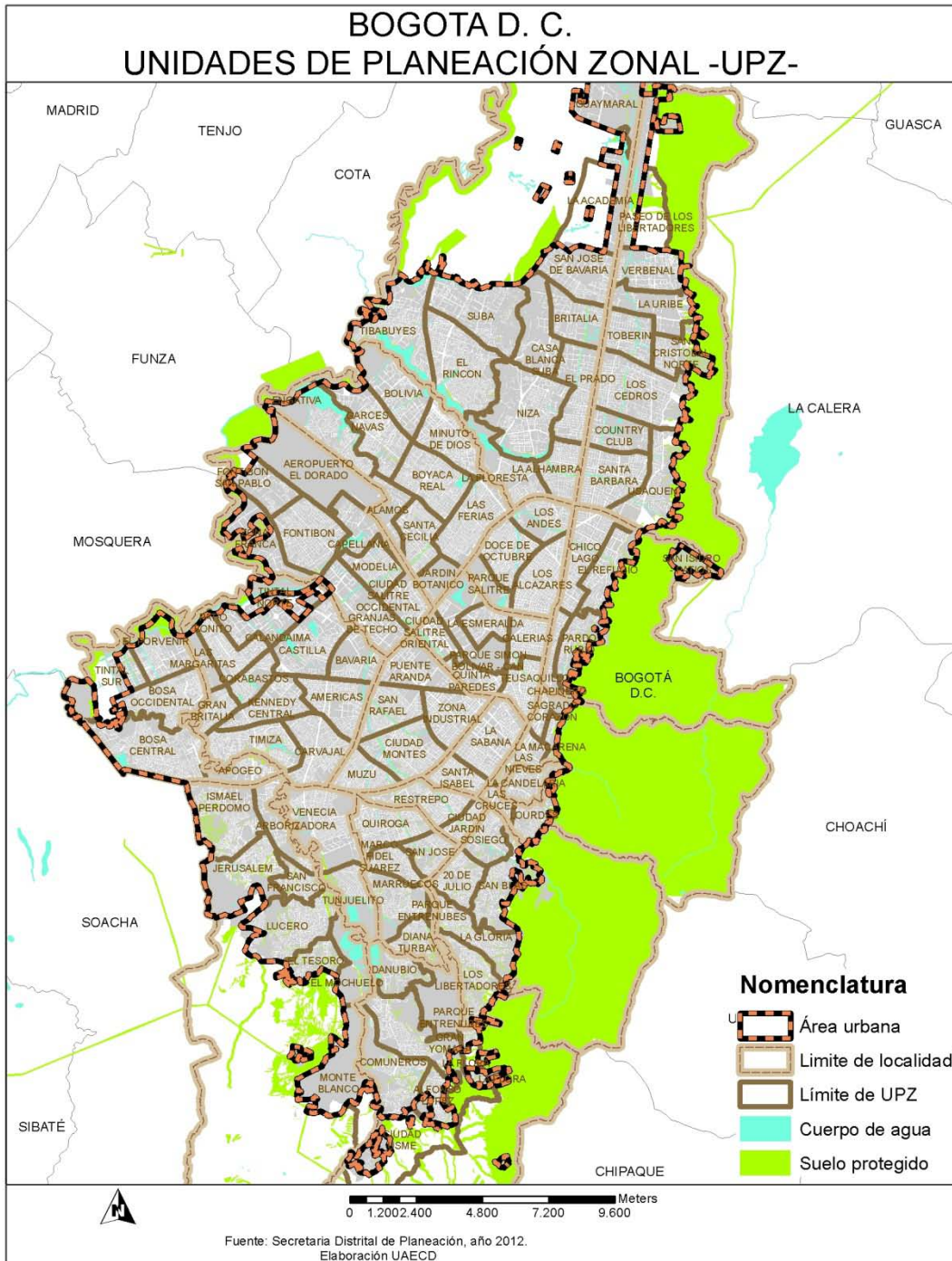
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Unidades tipo 7 – Predominantemente Industrial: Sectores con uso predominante industrial, algunas veces mezclado con actividades comerciales y dotacionales.

Unidades tipo 8 – Predominantemente Dotacional: Grandes áreas dotacionales de nivel urbano o metropolitano que por su extensión e importancia dentro de la estructura urbana requieren un manejo especial.” Ver plano No. 2

Mapa No. 2 Unidades de planeación zonal –UPZ- POT, 2003.



2. MARCO METODOLÓGICO

La UAECD realiza anualmente la Actualización Catastral para la ciudad de Bogotá D.C., proceso en el cual se obtiene la información correspondiente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles localizados en el Distrito Capital, a través del reconocimiento en campo e investigaciones de mercado, utilizando la cartografía base digital de precisión y siguiendo una metodología práctica y sencilla, acorde con las disposiciones emanadas en la Resolución 70 de 2011 del IGAC⁷ y demás normas pertinentes.

La información física registra información gráfica y alfanumérica que corresponde, entre otros, al uso predial, el área construida total y por usos, si se encuentra en propiedad horizontal –PH- o no propiedad horizontal –NPH-, destino económico. Estos datos se relacionan a través de los identificadores catastrales como son: Chip, código de sector, dirección, y se cruza con la información económica con el fin de obtener los aspectos mencionados anteriormente para conformar la información completa a nivel predio.

La información jurídica comprende la identificación del propietario o poseedor del predio, al igual que la identificación de los documentos del predio como son escrituras y folio de matrícula inmobiliaria.

La información económica hace referencia a los valores unitarios del terreno y la construcción al igual que el avalúo total del predio.

Al contar la ciudad con un banco de datos tan completo como lo es la información catastral, ésta debe ser aprovechada en la realización de estudios y análisis que permitan no solo a la UAECD inferir sobre diferentes situaciones, sino que sirva a otras entidades tomar datos de referencia para sus decisiones.

Bogotá, como las grandes urbes del mundo, presenta una gran dinámica inmobiliaria que se refleja en el incremento permanente en el número de predios, en el área construida, expansión de la ciudad hacia los bordes, cambio de uso de las construcciones, cambios que deben ser estudiados y analizados desde diferentes aspectos. Esta es una de las razones por la cual abordaremos en el presente estudio, un análisis de la dinámica que ha tenido la construcción en

⁷ La resolución 70 de 2012, reemplaza a la resolución 2555 de 1988 del IGAC, la cual sirvió de referente para la realización de los procesos catastrales en Bogotá.

Bogotá, tomando como referencia la base predial catastral existente en la UAECD para el año 2002 y el año 2012.

2.1 Glosario de Términos

Para mayor facilidad de la lectura del presente documento, a continuación se definen los términos más usados y referidos a la temática catastral.

Pedio:

Inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad, situado en un municipio y no separado por otro predio público o privado. Sus partes no constituyen unidades independientes, salvo que estén reglamentadas por el régimen de PH.

Lote:

Es el polígono que delimita cada uno de los predios en extensión territorial. En el caso de los PH corresponde al área de terreno sobre la cual se levantó la construcción total.

Uso:

Hace referencia a la actividad económica que se le está dando a la construcción en un predio al momento de su reconocimiento.

Código de uso:

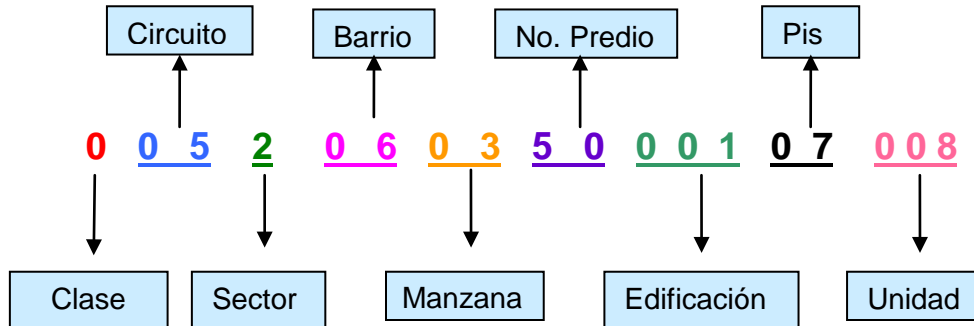
Son números asignados a grupos de construcciones con características constructivas similares y usadas con los mismos fines.

Destino Económico:

Es el tipo de actividad para la cual fue proyectado el predio, por ejemplo: Residencial, comercial, industrial, etc.

Código de sector:

Es un identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital. La estructura del código de sector de 18 posiciones es:



Sector Catastral o Barrio Catastral:

Es una unidad territorial creada por la UAECD y está conformada por máximo 99 manzanas no correspondiendo necesariamente a los barrios o desarrollos contemplados por la Secretaría de Planeación Distrital que determina físicamente en el área urbana.

Barrio:

Se denomina a la unidad geográfica urbana conformada por un número determinado de predios pertenecientes a una o varias manzanas, y que se oficializa a través de un Decreto y un plano urbanístico.

UPZ:

Unidades de Planeamiento Zonal son aquellas zonas urbanas más pequeñas que una localidad pero de mayor tamaño que un barrio. Su función principal es servir como sectores para planificar el desarrollo urbano en el nivel zonal que son usadas como herramienta de planeación para el desarrollo de las normas urbanísticas en el nivel de detalle que requiere Bogotá, debido a las grandes diferencias que existen entre unos sectores y otros. Son la escala intermedia de planificación entre los barrios y las localidades

Estrato:

La estratificación socioeconómica es un estudio que capta, pondera, jerarquiza y clasifica las viviendas en uno de seis estratos. La estratificación si bien es utilizada como una variable dentro del cálculo de las tarifas de cada uno de los servicios públicos, para establecer tarifas diferenciales de los servicios públicos para cada estrato, no determina por si misma las tarifas.

Según el Dirección Nacional de Planeación la estratificación es una herramienta que hace posible identificar los sectores de la población que deben contribuir con mayores pagos por los servicios públicos domiciliarios, y los sectores más vulnerables que deben recibir subsidios en dicho pago.

Puntaje:

Es la sumatoria de los valores asignados a las características que presenta la construcción al momento de la visita. Estas se consignan en el formulario de calificación.

Chip:

Es un identificador único para cada predio. Significa Código Homologado de información predial.

Área de Terreno:

Corresponde al polígono de terreno determinado para un predio de acuerdo con lo encontrado en campo y confrontado contra los documentos jurídicos como escrituras y folio de Matricula Inmobiliaria.

Área de Construcción:

Corresponde a la determinada en el momento de la visita para cada uso contenido en un mismo predio.

Propiedad Horizontal -PH-:

Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y, de propiedad común, ciertas áreas del mismo destinadas a uso o servicio común de todos los copropietarios

No Propiedad Horizontal -NPH-:

Son aquellos predios que no se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal ni condominio. Los códigos NPH aplican para los predios bifamiliares y trifamiliares.

Sistema Integrado de Información Catastral -SIIC-:

Base de datos que contiene la información de los predios de la ciudad, a la cual se accede por alguno de los identificadores de los predios como el código de sector, la dirección del inmueble, la matrícula inmobiliaria, el chip, entre otros.

Dentro de la metodología para determinar las características de los inmuebles, se tiene la actividad de identificar los usos de las construcciones, de acuerdo con su condición jurídica de ser propiedad horizontal o no y desagregadas en las grandes actividades económica: residencial, comercial, industrial, etc. En total se tienen 81, de los cuales 48 son para usos en NPH y 33 para usos en PH

El siguiente cuadro No. 3, muestra los usos y su definición:

Cuadro No. 3

Códigos de las Unidades de construcción según sus usos específicos-		
Usos de la Construcción	NN	PH
Parqueo libre		48
Deposito Lockers		51
Habitacional menor o igual a 3 pisos	01	37
Habitacional mayor o igual a 4 pisos	02	38
Comercio Puntual	03	39
Comercio en Corredor Comercial	04	40
Oficinas operativas (antes estaciones de servicio) (oficinas en talleres.)	05	82
Centro Comercial Mediano	06	41
Centro Comercial Grande	07	42
Grandes almacenes (antes bodega comercial)	08	91
Actividad artesanal (antes industria artesanal)	09	19
Industria Mediana	10	28
Industria Grande	11	34
Institucional Puntual	12	44
Colegios. y Universidades de 1 a 3 pisos	13	35
Iglesias	14	53
Oficinas y Consultorios - dotacional oficial	15	92
Colegios y Universidades de 4 pisos o más	16	
Clínicas Hospitales. Centro Médicos Grand.	17	43

Códigos de las Unidades de construcción según sus usos específicos-		
Usos de la Construcción	NN	PH
Instalaciones Militares	18	
Oficinas y Consultorios (de propiedad particular)	20	45
Hoteles	21	46
Depósitos de Almacenamiento	22	98
Teatros y Cinemas	23	47
Edificio de Parqueo	24	50
Bodega de Almacenamiento	25	93
Moteles Amoblado y Residencias	26	27
Parques de Diversión	29	36
Clubes de Mayor Extensión (sede administrativa)	30	
Piscinas	31	52
Coliseos	32	
Bodega Económica	33	97
Cementerios	55	
Restaurantes	56	60
Aulas de Clases	64	
Clubes Pequeños	65	
Plazas de Mercado	66	
Museos	67	
Enramadas, Cobertizos, Cayenes	70	
Galpones Gallineros	71	
Establos Pesebreras Caballerizas	72	
Cocheras Marraneras Porquerizas	73	
Beneficiadores	74	
Secadores	75	
Kioscos	76	
Silos	77	
Oficinas en Bodegas y/o Industrias	80	81
Centro Comercial Pequeño	94	95
Parqueadero Cubierto	96	49
Predios sin construir en PH (Lote)		90
TOTAL	48	33

Fuente: UAECD Bogotá D.C. 2012

Para el presente estudio se incluyó el total de las unidades de usos construidos existentes en todos los predios urbanos y de expansión, independientemente que sean propiedad horizontal o no.

2.2 Clasificación de los usos en la UAECD

Para analizar la información, se clasificaron los usos (con área construida) agrupando algunos por actividad económica y mostrando otros, los de mayor impacto o los más representativos en la ciudad, en forma independiente. A esta información se le cruzó la del destino económico -DE-, lo que nos permitió identificar aquellos predios con DE, que aunque son construidos, su destinación es de no construido, como por ejemplo los de espacio público, parques, etc. La clasificación de los DE utilizada por la UAECD se muestra en el cuadro 4.

Cuadro 4. Destinos económicos y sus respectivos códigos

DESTINOS ECONOMICOS	
Residencial (Vivienda)	01
Industrial	03
Dotacional público (antes institucional)	04
Dotacional privado	06
Recreacional público (antes parques mayor Ext, club)	05
Recreacional privado	08
Mineros (Canteras)	07
Comercio en Corredor Comercial	21
Comercio en Centros Comerciales	22
Comercio puntual (comercio en zonas residenciales)	23
Parqueaderos	24
Urbanizado no Edificado (con Servicios)	61
Urbanizable no urbanizado	62
No Urbanizables y suelo protegido	63
Lotes del Estado (es el equivalente al destino 61)	64
Vías (vehiculares o peatonales)	65
Espacio público	66
Predios con mejoras ajenas	67
Agropecuarios	81
No Clasificados dentro de los Anteriores	82
Agrícola	83
Pecuario	84
Forestal (protector-productor)	85
Agroindustrial	86
Agroforestal	87
Tierras improductivas	88

Fuente: UAECD Bogotá D.C.2012

Una vez analizada la información de usos y DE, se relaciona en el cuadro No 5, aquellos predios con DE que no se tienen en cuenta en el análisis de las bases, independientemente del uso que tenga la construcción contenida en los mismos.

Cuadro No. 5

Destino Económico	Definición y condición
05	Recreacional público. Solamente se borran aquellos registros que no tengan área construcción o no presenten uso.
99	Se refieren a los conservados indefinidos los cuales se definen como aquellos predios que tienen un registro en la base alfanumérica pero no tienen asociado su correspondiente en la base cartográfica.
61	Corresponden a predio urbanizado no edificado.

Destino Económico	Definición y condición
62	Corresponden a predio a urbanizable no urbanizado.
63	Corresponden a predios no urbanizables y suelo protegido.
64	Lotes del estado.
65	Se trata de predios que son vías.
66	Referidos a espacio público (de estos solamente se tienen en cuenta los que tienen uso y área de construcción asociada).
67	Predios con mejoras ajenas, que no tengan construcción ni uso.
81	Predios Agropecuarios: de estos solamente se excluyen los que no tienen construcción.
82	Predios no Clasificados dentro de los Anteriores: de estos solamente se excluyen los que no tienen construcción.
83	Predios Agrícolas: Se consideran aquellos ubicados en el sector rural.
84	Predios con DE Pecuario: Se consideran aquellos ubicados en el sector rural
85	Predios con DE forestal (protector – productor): se consideran aquellos ubicados en el sector rural.
86	Predios con DE Agroindustrial: se consideran aquellos ubicados en el sector rural.
87	Predios con DE Agroforestal: se consideran aquellos ubicados en el sector rural.
USO 90	Con cualquier D.E., se eliminan de las bases objeto de estudio.

Se eliminan igualmente todos los registros NPH que no tienen asociado ni uso ni construcción.

También los predios con código de sector incompleto, el cual se presenta generalmente solo hasta el nivel barrio, y es lo que se denomina CUENTAS CORRIDAS.

Como mencionamos anteriormente, mostraremos en el cuadro No. 6 la respectiva agrupación que se hizo para el presente estudio y la denominación corta que se le dará en el análisis.

Cuadro 6. Usos catastrales, agrupación y denominación corta para el estudio.

COD	USOS	AGRUPACIÓN	DENOMINACION CORTA
001	Residencial menor o igual a 3 pisos NPH	a. Vivienda en NPH	Vivienda en NPH
002	Residencial mayor o igual a 4 pisos, NPH	a. Vivienda en NPH	Vivienda en NPH
037	Residencial menor o igual a 3 pisos PH	b. Vivienda en PH	Vivienda en PH
038	Residencial mayor o igual a 4 pisos, PH	b. Vivienda en PH	Vivienda en PH
003	Comercio puntual NPH	c. Comercio puntual	Comercio puntual
039	Comercio puntual PH	c. Comercio puntual	Comercio puntual
004	Comercio en Corredor Comercial NPH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
040	Comercio en Corredor Comercial PH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
056	Restaurantes NPH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
060	Restaurantes PH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
094	Centro comercial pequeño NPH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
095	Centro comercial pequeño PH	d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	Comercio en corredor comercial
006	Centro comercial mediano NPH	e. Centro comercial grande y mediano	Centro comercial grande y mediano
041	Centro comercial mediano PH	e. Centro comercial grande y mediano	Centro comercial grande y mediano
007	Centro comercial grande NPH	e. Centro comercial grande y mediano	Centro comercial grande y mediano
042	Centro comercial grande PH	e. Centro comercial grande y mediano	Centro comercial grande y mediano
008	Grandes almacenes (antes bodega comercial) NPH	f. Grandes almacenes	Grandes almacenes
091	Grandes almacenes (antes bodega comercial) PH	f. Grandes almacenes	Grandes almacenes
015	Oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH	g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH	Oficinas NPH
020	Oficinas y consultorios (de propiedad particular) NPH	g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH	Oficinas NPH
080	Oficinas en Bodegas y/o Industrias NPH	g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH	Oficinas NPH
005	Oficinas operativas (antes estaciones de servicio) (oficinas en talleres..) NPH	g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH	Oficinas NPH
092	Oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH	h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH	Oficinas PH
045	Oficinas y consultorios (de propiedad particular) PH	h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH	Oficinas PH
081	Oficinas en Bodegas y/o Industrias PH	h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH	Oficinas PH
082	Oficinas operativas (antes estaciones de servicio) (oficinas en talleres..) PH	h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH	Oficinas PH
021	Hoteles NPH	i. Hoteles	Hoteles
046	Hoteles PH	i. Hoteles	Hoteles
026	Moteles, amoblados, residencias NPH	j. Moteles, amoblados, residencias	Moteles
027	Moteles, amoblados, residencias PH	j. Moteles, amoblados, residencias	Moteles
013	Colegios y universidades de 1 a 3 pisos NPH	k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	Colegios y universidades
035	Colegios y universidades de 1 a 3 pisos PH	k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	Colegios y universidades
016	Colegios y universidades de 4 pisos o más	k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	Colegios y universidades
064	Aulas de clase NPH	k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	Colegios y universidades
017	Clinicas, hospitales. Centros médicos grandes NPH	l. Clínicas, hospitales. Centros médicos grandes	Clinicas, hospitales y centros medicos
043	Clinicas, hospitales. Centros médicos grandes PH	l. Clínicas, hospitales. Centros médicos grandes	Clinicas, hospitales y centros medicos
014	Iglesias NPH	m. Iglesias	Iglesias
053	Iglesias PH	m. Iglesias	Iglesias
012	Institucional puntual NPH	n. Dotacional	Dotacional
044	Institucional puntual PH	n. Dotacional	Dotacional
018	Instalaciones militares NPH	n. Dotacional	Dotacional
023	Teatros y cinemas PH	n. Dotacional	Dotacional
047	Teatros y cinemas NPH	n. Dotacional	Dotacional
030	Clubes de Mayor Extensión (sede activa.) NPH	n. Dotacional	Dotacional
031	Piscinas NPH	n. Dotacional	Dotacional
052	Piscinas PH	n. Dotacional	Dotacional
032	Coliseos NPH	n. Dotacional	Dotacional
055	Cementerios NPH	n. Dotacional	Dotacional
065	Clubes pequeños	n. Dotacional	Dotacional
066	Plazas de mercado NPH	n. Dotacional	Dotacional
067	Museos NPH	n. Dotacional	Dotacional
009	Actividad artesanal (antes industria artesanal) NPH	o. Actividad artesanal	Industria
019	Actividad artesanal (antes industria artesanal) PH	o. Actividad artesanal	Industria
010	Industria mediana NPH	p. Industria	Industria
028	Industria mediana PH	p. Industria	Industria
011	Industria grande NPH	p. Industria	Industria
034	Industria grande PH	p. Industria	Industria
022	Depósitos de almacenamiento NPH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
098	Depósitos de almacenamiento PH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
025	Bodega de almacenamiento NPH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
093	Bodega de almacenamiento PH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
033	Bodega económica NPH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
097	Bodega económica PH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
051	Deposito de lockers en PH	q. Bodega y almacenamiento	Bodega y almacenamiento
024	Edificio parqueo NPH	r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	Parqueadero
050	Edificio parqueo PH	r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	Parqueadero
096	Parqueadero cubierto NPH	r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	Parqueadero
049	Parqueadero cubierto PH	r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	Parqueadero
048	Parqueo libre PH	r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	Parqueadero
070	Enramadas cobertizos cayenes NPH	s. Otros usos	Otros usos
071	Galpones gallineros NPH	s. Otros usos	Otros usos
072	Establos Pesebreras Caballerizas NPH	s. Otros usos	Otros usos
073	Cocheras Marraneras Porquerizas NPH	s. Otros usos	Otros usos
074	Beneficiadores NPH	s. Otros usos	Otros usos
075	Secadores NPH	s. Otros usos	Otros usos
076	Kioscos NPH	s. Otros usos	Otros usos
077	Silos NPH	s. Otros usos	Otros usos

De acuerdo con la metodología para la recolección de la información predial, el Catastro visita los predios e identifica directamente en terreno las características de las construcciones, identificando variables como área, usos, edad de las construcciones, calificación de las características constructivas las cuales se consignan en el formulario implementado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-, ubicación exacta dentro de un determinado predio, entre otras. Esta información es procesada y cargada al predio que le corresponde, predio que está identificado con el chip, la matrícula inmobiliaria, y el código de sector para conocer su ubicación geográfica.

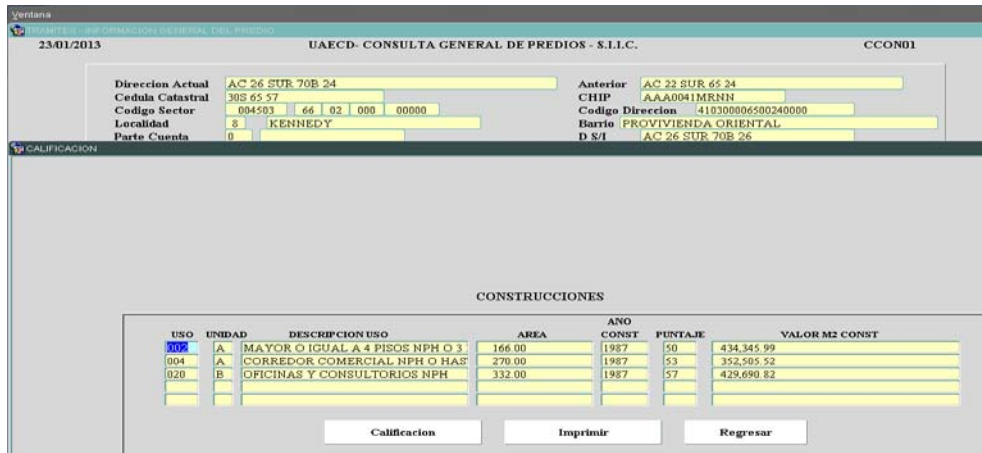
Cuando en un predio se presenten construcciones con usos diferentes, o con características de construcción diferentes, o con edades diferentes, éstas se deben identificar en forma independiente, asignando el uso que le corresponda y calculando el área que presenta esta unidad constructiva. Por esta razón, en un mismo predio podemos encontrar varias unidades de construcción, para las cuales por supuesto se les asocia un código de uso.

La siguiente fotografía de un predio, muestra que la construcción presenta diferentes usos.



Fuente: www.catastrobogota.gov.co/imagenes fotográficas. Fecha de consulta Enero 4 de 2013

Las construcciones son identificadas con el uso que le corresponde y se le asocian las otras variables. De esta manera, se incorporan en el SIIC, los usos de las construcciones encontradas en la visita, medidos en forma independiente. Para el predio de la fotografía se identificaron 3 usos, tal como se muestra en la siguiente imagen tomada de la consulta al SIIC:



Ventana
 INFORMES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO
 23/01/2013 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.L.L.C. CCON01

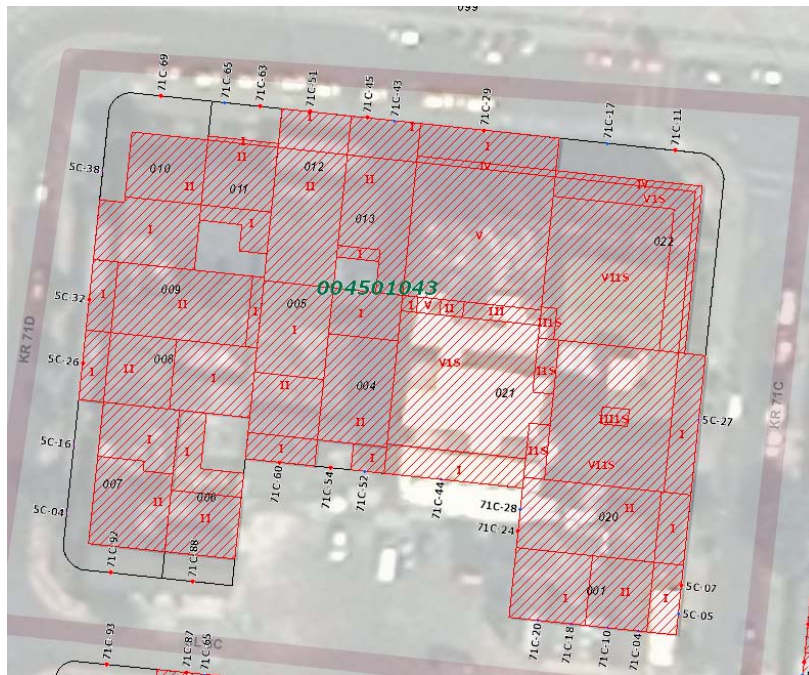
Direccion Actual: AC 26 SUR 70B 24 Anterior: AC 22 SUR 65 24
 Cedula Catastral: 30S 65 57 CHIP: AAA0041MRNN
 Codigo Sector: 004503 66 02 000 00000 Codigo Direccion: 410300006500240000
 Localidad: 8 KENNEDY Barrio: PROVIENDA ORIENTAL
 Parte Cuenta: 0 D S/I: AC 26 SUR 70B 26

CONSTRUCCIONES

USO	UNIDAD	DESCRIPCION USO	AREA	ANO CONST	PUNTAJE	VALOR M2 CONST
000	A	MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH O 3	166.00	1987	50	434.345.99
004	A	CORREDOR COMERCIAL NPH O HAS	270.00	1987	53	352.505.52
020	B	OFICINAS Y CONSULTORIOS NPH	332.00	1987	57	429.690.82

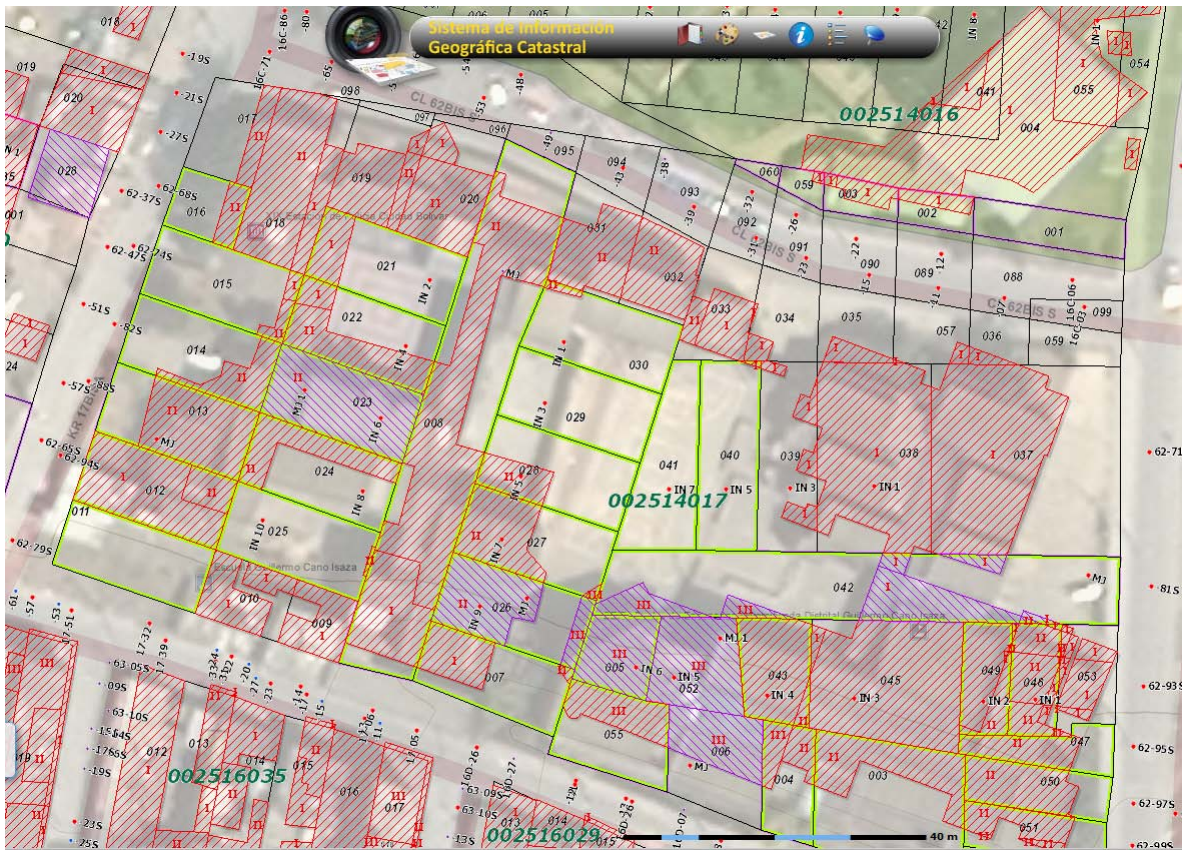
Fuente: Consulta SIIC, UAECD Bogotá D.C. Fecha de consulta Enero 14 de 2013

El caso contrario también lo podemos encontrar, es decir se presentan construcciones que se ubican sobre varios predios jurídicos pero conforman una sola unidad arquitectónica. Un ejemplo de esto pueden ser las clínicas que inician ocupando un predio y con el tiempo se empiezan a expandir adquiriendo los predios aledaños. Al final se encuentra una sola unidad arquitectónica de construcción, sobre diferentes predios jurídicos (los que antes eran vecinos y fueron adquiridos posteriormente). Sin embargo, como el Catastro registra predios definidos sobre la base jurídica, es decir MI independientes, a cada uno de estos se le asigna la correspondiente área que se ubique sobre él. En el siguiente mapa observamos que sobre los predios identificados con el 21 y 22 se encuentra una misma unidad arquitectónica.



Fuente: Consulta Sistema de Información Cartográfica, UAECD Bogotá D.C. Fecha de consulta Enero 14 de 2013.

O el caso de un colegio ubicado en el sector de Meissen, se observa como una misma unidad arquitectónica ocupa diferentes predios. El achurado en rojo corresponde al área construida y las líneas en negro corresponden a la demarcación de los lotes (ó predios), entonces sobre los predios con código de sector 002514 017 - 37, 38, 39, 42, 43, 45, 47, 48, 50, 51, y otros, encontramos una sola unidad arquitectónica que conforman el Colegio Guillermo Cano Isaza, pero ubicada en diferentes predios jurídicos. Como el catastro registra los predios jurídicos en forma independiente, para este caso se le asocia la proporción de área construida que se encuentre sobre cada uno de ellos, identificando las características comentadas en líneas anteriores.



Fuente: Consulta Sistema de Información Cartográfica, UAECD Bogotá D.C. Fecha de consulta Enero 14 de 2013

Otro caso de análisis, corresponde a la identificación de predios como el centro comercial. Imaginemos Unicentro, Gran Estación por citar algunos. Estos predios se encuentran sometidos al régimen de PH y cuando se habla de unidades en el centro comercial, se habla no de la unidad arquitectónica completa sino de los locales ubicados allí y que se dedican a la actividad comercial, estos son identificados con el código de uso 42 que corresponde a locales en centro comercial grande.

También podemos encontrar en un centro comercial, otro tipo de construcciones como por ejemplo teatros que se identifican con el código de uso asignado para estas construcciones (47 por estar en PH), o depósitos que se identifican con el código 98 por estar en PH.

De esta manera, debemos entender la identificación de los usos en un mismo predio, o los diferentes predios con un mismo uso, o unidades arquitectónicas que por su condición jurídica debe identificar en forma independiente el uso de las unidades allí presentes.

Adicional a la información alfanumérica, se requirió para el estudio presentar la información geo referenciada como ayuda para el análisis espacial de los usos en el territorio, cuyo resultado es obtener planos por UPZ de cada localidad para los años 2002 y 2012; con la localización del uso predominante en el predio, que es el que registra mayor área construida con respecto al total de área construida de las unidades de uso que presenta el predio.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014