

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO



2002 /2012

Wilson García Galindo
Bogotá 2013



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

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

AUTOR

WILSON GARCÍA GALINDO



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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUANA

INDICE

Introducción

1. Marco metodológico
2. Descripción general de la localidad Antonio Nariño
3. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad
4. Estratificación socioeconómica de la localidad
5. Unidades de uso construidas de la localidad
6. Usos predominantes de la localidad
7. Análisis por UPZ
 - 7.1 UPZ 35 – Ciudad Jardín
 - 7.2 UPZ 38 – Restrepo

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO

1. Descripción general de la localidad

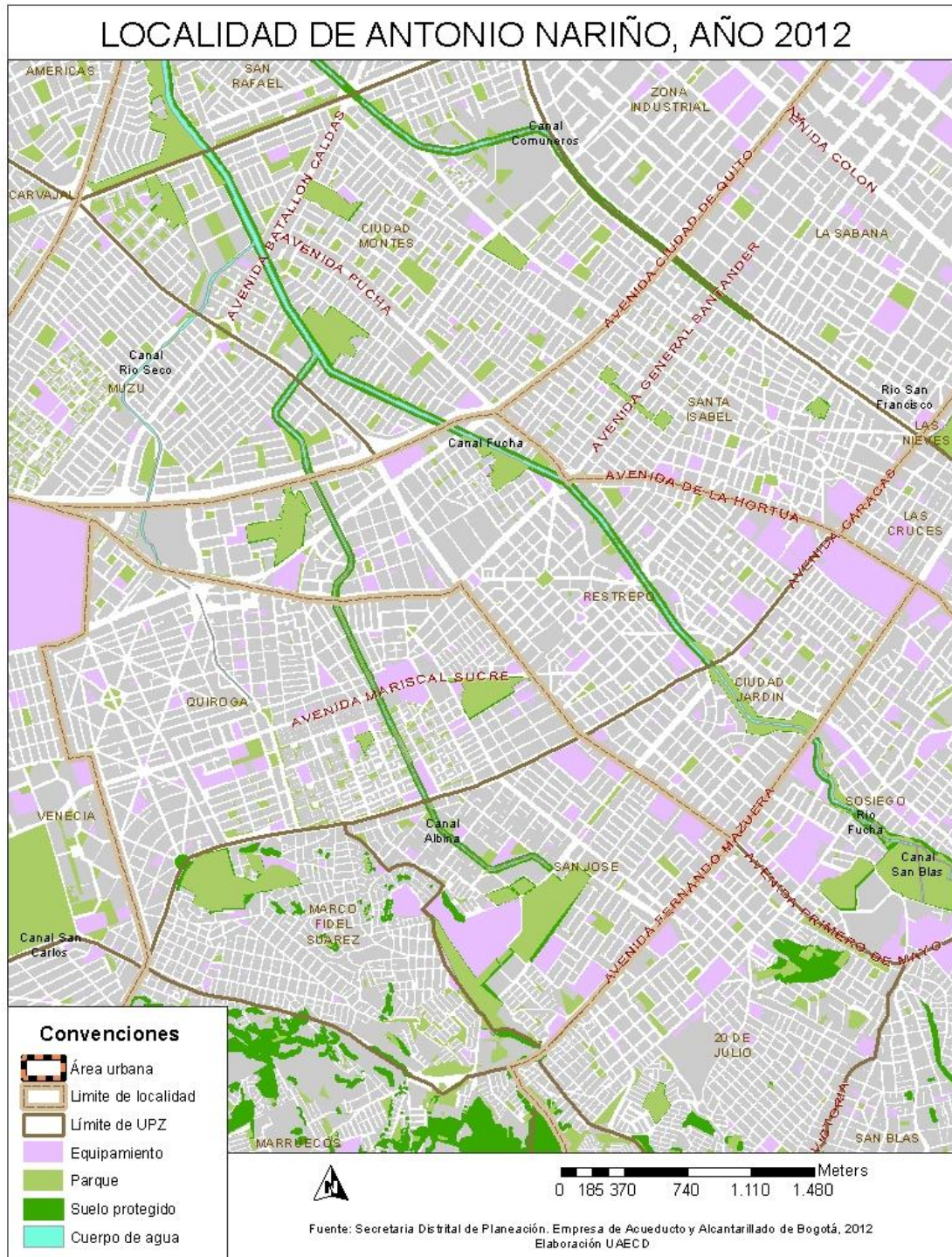
La localidad de Antonio Nariño (15) se ubica en el centro sur de la ciudad; limita al norte con las localidades de Puente Aranda (16), Mártires (14) y Santa Fe (03), a través de la Avenida Ciudad de Quito, AC 8 Sur y AC 1 (Avenida de la Hortúa); al oriente con la localidad de San Cristóbal (04), a través de la AK 10 (Avenida Fernando Mazuera); al sur con la localidad de Rafael Uribe Uribe (18), a través de la AC 22 Sur (Avenida Primero de Mayo), AK 27 (Avenida General Santander) y DG 39A Sur; por el occidente con la localidad de Tunjuelito (06), esquina norte de la Escuela General Santander. Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 488 ha, se encuentra subdividida en dos UPZ; siendo la UPZ de Restrepo la que contiene la mayor participación en suelo, 72,70% (355 ha); por su parte, la UPZ Ciudad Jardín representa el 27,30% (133 ha) del suelo restante de la localidad. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

Cuadro No. 1. Área por UPZ de la localidad de Antonio Nariño.

UPZ	Superficie, ha	Superficie, %
35 - Ciudad Jardín	133	27,30%
38 - Restrepo	355	72,70%
Total	488	100,00%

Fuente: SDP, 2012. Elaboración UAECD, Bogotá D.C., 2013.

Mapa No. 1. Distribución en área por UPZ de la localidad de Antonio Nariño.



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

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que la UPZ Restrepo contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 9.338 con el 73,12% de la localidad, mientras que la UPZ Ciudad Jardín presentó una cantidad de 3.433 con un 26,88%. Esta tendencia se mantiene para el año 2012, donde la UPZ Restrepo pasó a tener 9.324 con un 72,96% frente a 3.456 con un 27,04% de la UPZ Ciudad Jardín. La disminución o aumento de la cantidad de lotes construidos se debe a los englobes y desenglobes sucedidos al interior de la localidad. Ver cuadro No. 2.

En cuanto a los predios construidos, las cifras indican que nuevamente la UPZ Restrepo para el año 2002, tuvo la mayor participación dentro de la localidad, 14.344 unidades con el 75,21%. A su vez, la UPZ Ciudad Jardín contó con 4.729 unidades que representó el 24,79%. Ya para el año 2012, la UPZ Restrepo presentó 15.519 unidades, con el 75,14%, mientras la UPZ Ciudad Jardín tuvo 5.134 unidades con un 24,86%. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye que la UPZ Restrepo presenta mayor cantidad de predios en propiedad horizontal y en altura que la UPZ Ciudad Jardín, pues en la primera UPZ sobre 9.338 lotes construidos se levantan 14.344 predios construidos (más del 50%) para el año 2002, y en el año 2012 sobre 9.324 lotes construidos se levantan 15.519 (más del 50% también) predios construidos; mientras tanto, en la segunda UPZ, sobre 3.433 lotes construidos se levantaron tan solo 4.729 predios construidos (menos del 40% adicional) en el año 2002, y para el año 2012, sobre 3.456 lotes construidos se levantaron 5.134 (menos del 50% adicional también).

Las cifras también reflejan que tanto los lotes como los predios construidos tienen una tendencia de incremento en los dos años de estudio en la UPZ Ciudad Jardín, es decir, se generaron desenglobes en no propiedad horizontal; pero a su vez hubo un aumento en las propiedades horizontales. Por su lado, la UPZ Restrepo, disminuyó el número de lotes debido a englobes para generar mayor cantidad de propiedades horizontales, reflejadas en el aumento de predios construidos.

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

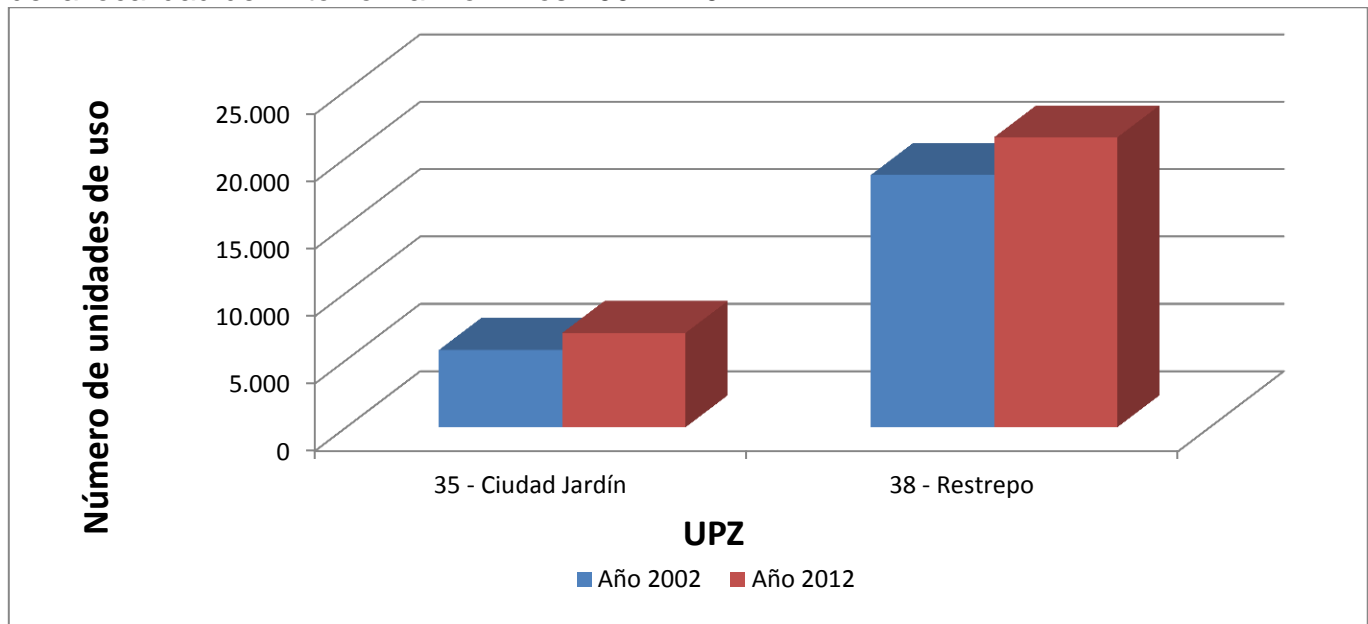
UPZ	Lotes construidos		Predios construidos		Usos construidos		% Sobre total lotes construidos		% Sobre total predios construidos		% Sobre total usos construidos		Variación porcentual de usos construidos 2002 - 2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
35 - Ciudad Jardín	3.433	3.456	4.729	5.134	5.731	6.997	26,88%	27,04%	24,79%	24,86%	23,45%	24,55%	22,09%
38 - Restrepo	9.338	9.324	14.344	15.519	18.706	21.509	73,12%	72,96%	75,21%	75,14%	76,55%	75,45%	14,98%
Total	12.771	12.780	19.073	20.653	24.437	28.506	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	16,65%

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

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Restrepo contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 18.706 con el 76,55% de la localidad, mientras que la UPZ Ciudad Jardín presentó una cantidad de 5.731 con un 24,55%. Esta tendencia se mantiene para el año 2012, donde la UPZ Restrepo pasó a tener 21.509 con un 75,45% frente a 6.997 con un 24,55% de la UPZ Ciudad Jardín. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En relación con la variación de los usos construidos, la UPZ Restrepo presenta un porcentaje de alrededor del 15% frente a un 22,09% en la UPZ Ciudad Jardín, evidenciando una mayor dinámica en la segunda UPZ.

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



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

4. Estratificación socioeconómica de la localidad

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

La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 94,20% que representó 2.259.835 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje similar de 93,88% y con 2.315.531 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 2	802	139.054	5,80%	173					802	139.054	5,16%
Estrato 3	12.143	2.259.835	94,20%	186	4.216	296.532	100,00%	70	16.359	2.556.367	94,84%
Total general	12.945	2.398.889	100,00%		4.216	296.532	100,00%		17.161	2.695.421	100,00%

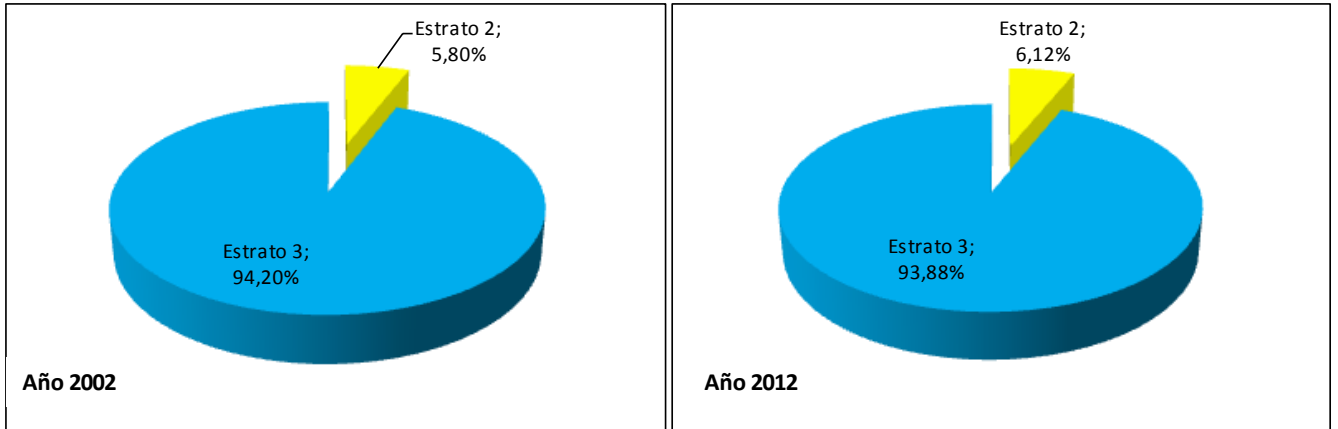
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

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

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 2	881	150.938	6,12%	171	19	984	0,28%	52	900	151.922	5,39%
Estrato 3	12.671	2.315.531	93,88%	183	4.987	353.061	99,72%	71	17.658	2.668.592	94,61%
Total general	13.552	2.466.469	100,00%		5.006	354.045	100,00%		18.558	2.820.514	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

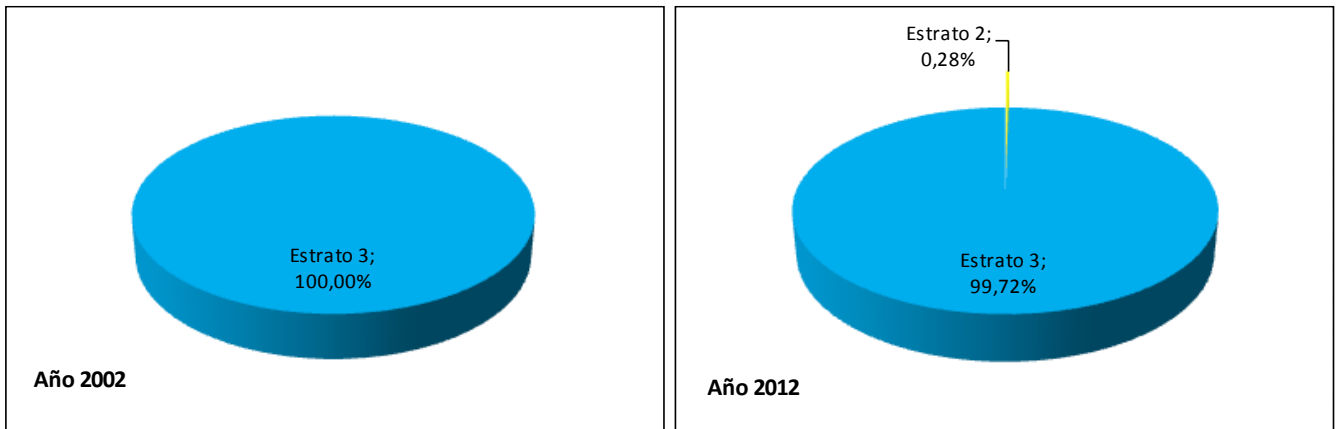
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Antonio Nariño. Años 2002 – 2012.



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

La vivienda en PH para el año 2002 correspondió al 100% en el estrato 3 y 296.532 m² construidos; para el año 2012 apareció la vivienda en PH en este estrato 2, con un porcentaje mínimo de 0,28% y 984 m² construidos; el estrato 3 predominó para este último año con un 99,72% representando 353.061 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 3.

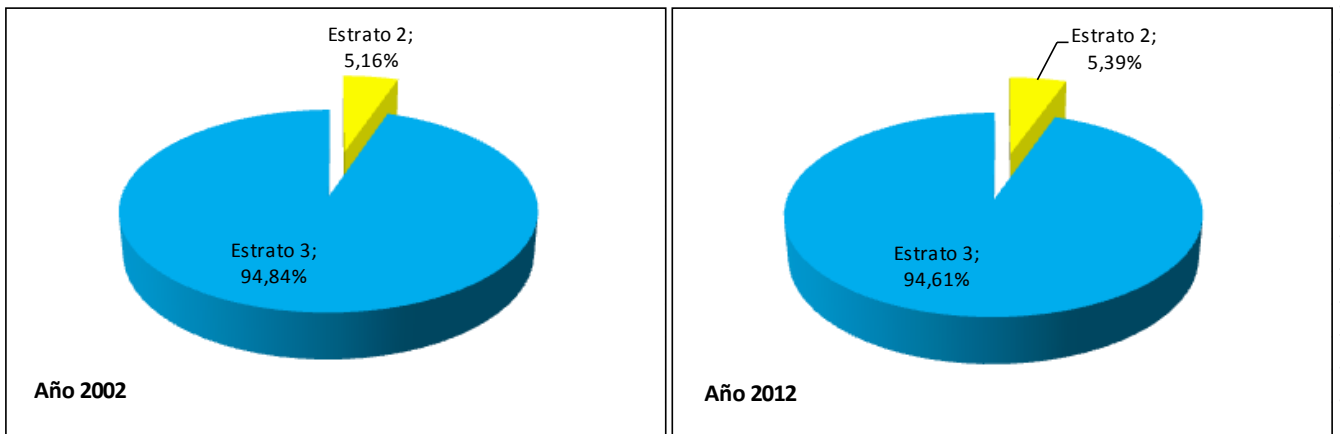
Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Antonio Nariño. Años 2002 – 2012.



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

La mayor concentración del uso residencial total de la localidad se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 94,84% que representó 2.556.367 m² construidos, seguido del estrato 2 con un 5,16% que representó 139.054 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando el estrato 3, con un porcentaje similar de 94,61%, pero con 2.668.592 m² construidos, seguido igualmente del estrato 2 con un 5,39% que representó 151.922 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 4.

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



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

En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002 – 2012 de la localidad, se observa que la máxima corresponde a los ubicados en estrato 3, con un aumento de 112.225 m² construidos, seguido del estrato 2, con un aumento de 12.868 m² construidos. El mayor incremento en área construida se observa en las viviendas en PH de estrato 3, con 56.529 m², seguido de las viviendas en NPH en estrato 3 con 55.696 m² construidos. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

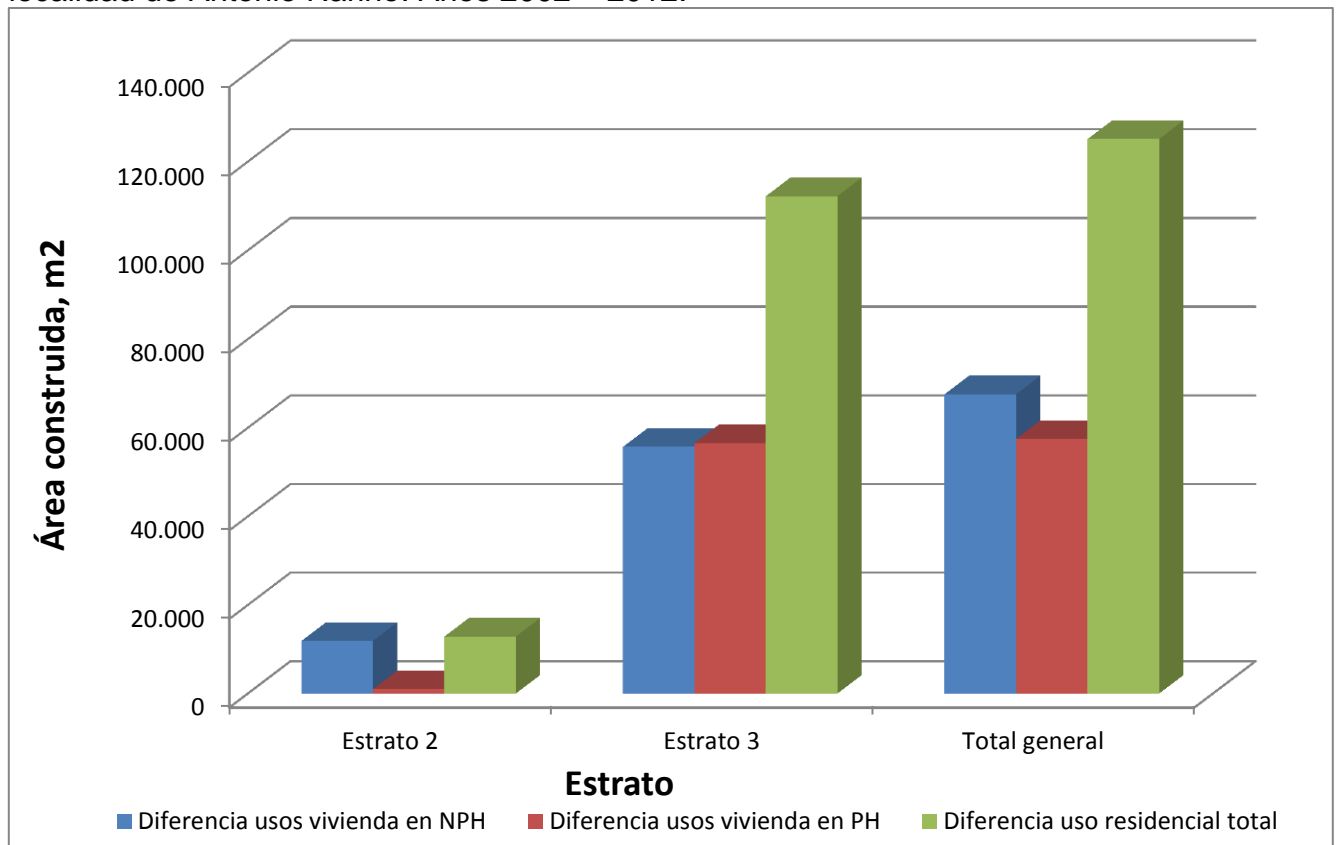
Lo anterior indica que aunque la localidad se está densificando en altura PH, continúa muy de cerca los procesos de autoconstrucción.

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

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda en NPH		Diferencia usos vivienda en PH		Diferencia uso residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²
Estrato 2	79	11.884	19	984	98	12.868
Estrato 3	528	55.696	771	56.529	1.299	112.225
Total general	607	67.580	790	57.513	1.397	125.093

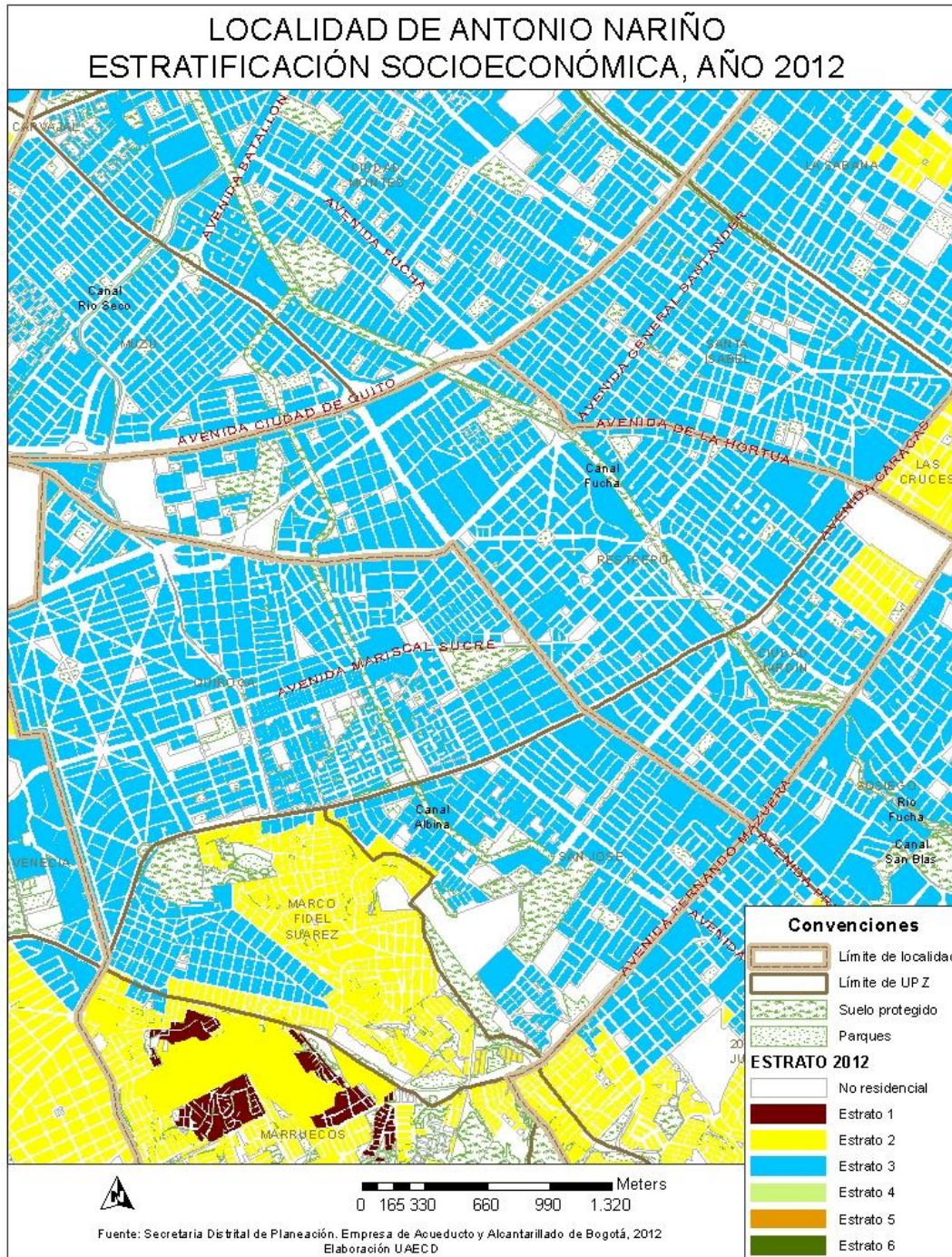
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

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



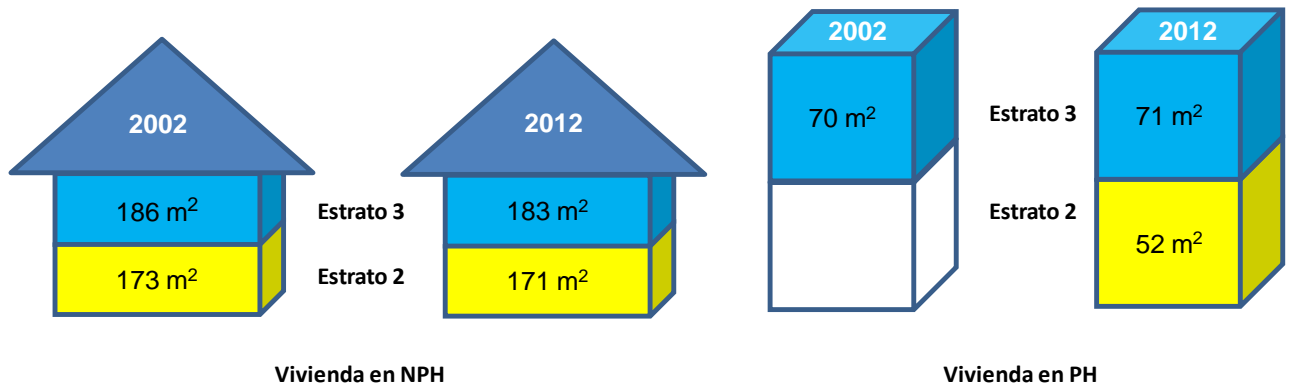
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Antonio Nariño. Año 2012.



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Antonio Nariño entre los años 2002 y 2012, se observa en las viviendas en NPH de estrato 2 una disminución de apenas 2 m² construidos y en el estrato 3 una disminución de solamente 3 m² construidos. En relación con la vivienda en PH, en el año 2012 aparecen las viviendas en PH estrato 2 con un área promedio de 52 m², en el estrato 3 estas viviendas PH aumentan tan solo 1 m² del año 2002 al año 2012.

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



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

Se puede concluir que en los años 2002 – 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en NPH, está entre 170 – 190 m² construidos para los dos estratos encontrados en la localidad de Antonio Nariño. De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales de viviendas en PH estrato 2, está alrededor de 50 m² y en estrato 3 alrededor de 70 m². Esto refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad donde para los diferentes estratos que cubre la localidad, las viviendas en altura y propiedad horizontal presentan menores áreas frente a las unidades de vivienda en no altura. Ver cuadros No 3, No. 4 y gráfica No. 6.

5. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Antonio Nariño registró en el año 2002, 24.437 unidades de uso que sumaron un total de 3.885.760 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total de 28.506 unidades de uso que corresponden a 4.465.038 m² construidos. Este incremento, del 14,91%, representa 579.278 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

5. Usos predominantes de la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 12.945 unidades de uso, 2.398.889 m² construidos y una participación de 61,74%; el cual bajó a un 55,24% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso a 13.552 e igualmente aumentó a 2.466.469 m² construidos, conservando el primer lugar en predominancia en el año 2012.

En segundo lugar se ubica el uso de comercio en corredor comercial que figuró en el año 2002 con 3.255 unidades de uso con 324.519 m² construidos y una participación de 8,35%; el cual aumentó a un 9,10% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 4.108 e igualmente aumentó a 406.476 m² construidos, pero pasando al tercer lugar en predominancia en el año 2012.

El uso de bodega y almacenamiento, se ubicó en tercer lugar en el año 2002, que figuró con 1.390 unidades de uso con 305.308 m² construidos y una participación de 7,86%; el cual aumentó a un 9,30% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 1.939 e igualmente aumentó a 415.072 m² construidos, pasando al segundo lugar en predominancia en el año 2012. Ver cuadro No. 6.

Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en el decenio, fueron bodega y almacenamiento que registró 109.763 m² construidos; centro comercial grande y mediano con 107.356 m² construidos y comercio en corredor

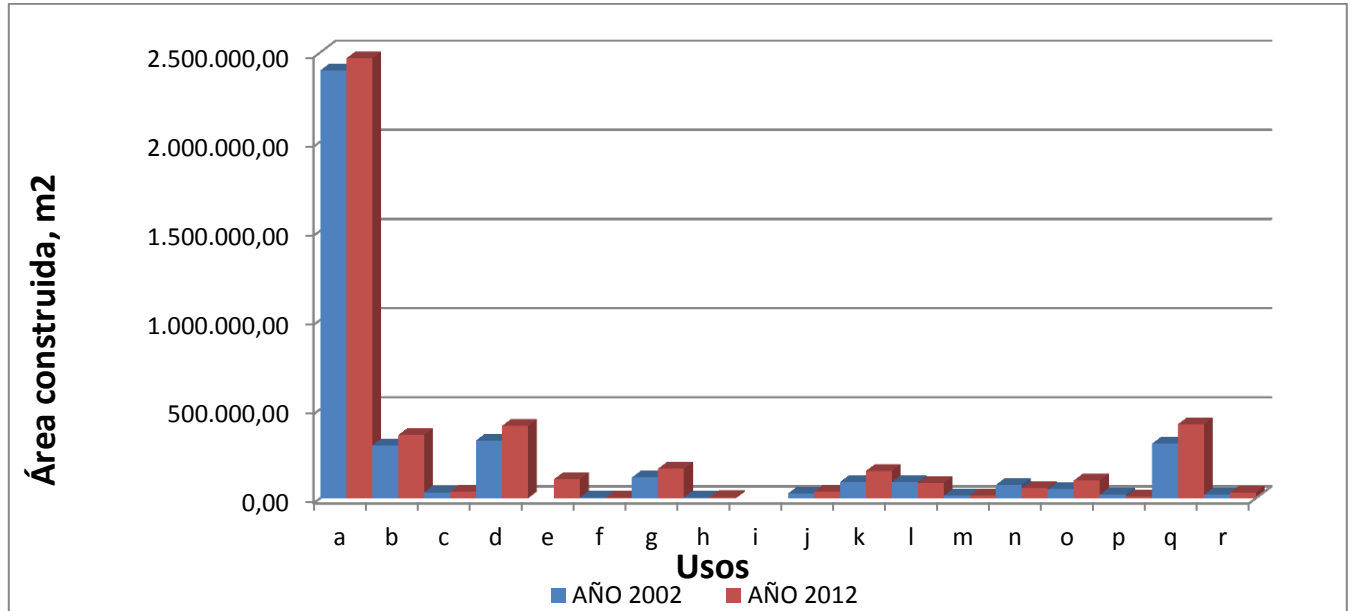
comercial con 81.957 m² construidos. Porcentualmente, los usos con mayor variación fueron actividad artesanal, con 69,21%; colegios y universidades, con 69,21% y parqueadero, con 61,32%.

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

Localidad 15 - Antonio Nariño	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	12.945	2.398.889	61,74%	13.552	2.466.469	55,24%	607	67.580	2,82%
b. Vivienda en PH	4.216	296.532	7,63%	5.006	354.046	7,93%	790	57.514	19,40%
c. Comercio puntual	316	33.337	0,86%	386	36.670	0,82%	70	3.333	10,00%
d. Comercio en corredor comercial	3.255	324.519	8,35%	4.108	406.476	9,10%	853	81.957	25,25%
e. Centro comercial grande y mediano	0			449	107.356	2,40%	449	107.356	
f. Grandes almacenes	3	4.118	0,11%	4	6.448	0,14%	1	2.330	56,58%
g. Oficinas NPH	568	117.006	3,01%	724	165.626	3,71%	156	48.620	41,55%
h. Oficinas PH	86	5.021	0,13%	105	7.193	0,16%	19	2.172	43,26%
i. Hoteles	0			0					
j. Moteles	36	26.133	0,67%	56	36.598	0,82%	20	10.465	40,05%
k. Colegios y universidades	67	90.435	2,33%	106	153.025	3,43%	39	62.590	69,21%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	7	90.825	2,34%	14	85.443	1,91%	7	-5.382	-5,93%
m. Iglesias	20	14.394	0,37%	29	15.480	0,35%	9	1.085	7,54%
n. Dotacional	110	75.143	1,93%	137	56.222	1,26%	27	-18.921	-25,18%
o. Actividad artesanal	329	50.841	1,31%	628	99.599	2,23%	299	48.758	95,90%
p. Industria	9	20.162	0,52%	7	11.284	0,25%	-2	-8.878	-44,04%
q. Bodega y almacenamiento	1.390	305.308	7,86%	1.939	415.072	9,30%	549	109.763	35,95%
r. Parqueadero	936	18.992	0,49%	1.151	30.638	0,69%	215	11.646	61,32%
s. Otros usos	144	14.104	0,36%	105	11.394	0,26%	-39	-2.710	-19,22%
Total general	24.437	3.885.760	100,00%	28.506	4.465.038	100,00%	4.069	579.278	14,91%

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

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



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

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 35 – Ciudad Jardín

La UPZ Ciudad Jardín se ubica al costado oriental de la localidad; limita al norte con la localidad de Santa Fe (03), a través de la AC 1 (Avenida de la Hortúa); al oriente con la localidad de San Cristóbal (04), a través de la AK 10 (Avenida Fernando Mazuera); al sur con la localidad Rafael Uribe Uribe (18), a través de la AC 22 Sur (Avenida Primero de Mayo); al occidente con la UPZ Restrepo (38) a través de la AK 14 (Avenida Caracas).

La UPZ registró en el año 2002, 5.731 unidades de uso con 1.005.697 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, figurando con 6.997 unidades de uso y 1.174.006 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un menor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 7.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 3.794 unidades de uso con 747.245 m² construidos, lo que representó un 74,30% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 69,70%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 4.171 unidades, con 818.232 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubicó el uso de clínicas, hospitales y centros médicos que figuró en el año 2002 con 4 unidades de uso y 81.142 m² construidos y una participación de 8,07%; este porcentaje disminuyó a 5,82% en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 6, pero con una disminución a 68.286 m² construidos, debida básicamente por la reclasificación de cierta área construida del Hospital San Juan de Dios, que pasó en el año 2002 a identificarse como oficinas y depósitos de almacenamiento; este uso pasó a ocupar el tercer lugar en predominancia en el año 2012.

Así mismo, el uso de vivienda en PH se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 921 unidades con 67.351 m² construidos y un 6,70% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve incremento a 6,99% para el año 2012; sin embargo, aumentó en el decenio a 1.125 unidades, con 82.115 m² construidos; pasó a ocupar el segundo lugar en el año 2012.

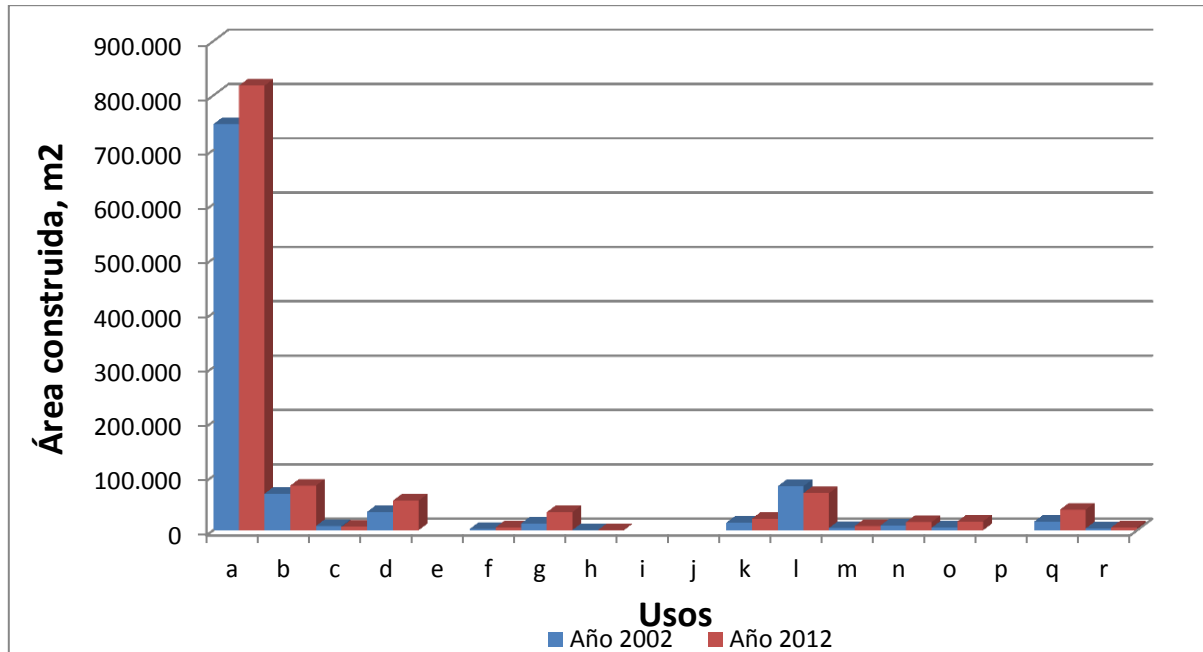
De otra parte, durante el decenio, los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: la vivienda en NPH, con un incremento de 70.988 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 21.780 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de oficinas en NPH, con 20.710 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 239,78%, seguido de otros usos, con 193,02% y en tercer lugar el uso de oficinas en NPH, con 162,93%. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 35 – Ciudad Jardín. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 35 - Ciudad Jardín	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	3.794	747.245	74,30%	4.171	818.232	69,70%	377	70.988	9,50%
b. Vivienda en PH	921	67.351	6,70%	1.125	82.115	6,99%	204	14.764	21,92%
c. Comercio puntual	93	7.858	0,78%	77	6.403	0,55%	-16	-1.456	-18,52%
d. Comercio en corredor comercial	474	34.052	3,39%	724	54.455	4,64%	250	20.403	59,92%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0					
f. Grandes almacenes	2	2.597	0,26%	3	5.027	0,43%	1	2.430	93,54%
g. Oficinas NPH	46	12.711	1,26%	81	33.420	2,85%	35	20.710	162,93%
h. Oficinas PH	15	608	0,06%	17	612	0,05%	2	4	0,62%
i. Hoteles	0			0					
j. Moteles	0			0					
k. Colegios y universidades	10	14.188	1,41%	27	21.638	1,84%	17	7.450	52,51%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	4	81.142	8,07%	6	68.286	5,82%	2	-12.857	-15,84%
m. Iglesias	9	4.317	0,43%	11	7.818	0,67%	2	3.501	81,09%
n. Dotacional	28	8.715	0,87%	56	15.071	1,28%	28	6.356	72,93%
o. Actividad artesanal	32	4.806	0,48%	104	16.332	1,39%	72	11.525	239,78%
p. Industria	0			0					
q. Bodega y almacenamiento	93	16.213	1,61%	241	37.993	3,24%	148	21.780	134,33%
r. Parqueadero	201	3.410	0,34%	335	5.189	0,44%	134	1.779	52,15%
s. Otros usos	9	483	0,05%	19	1.416	0,12%	10	933	193,02%
Total general	5.731	1.005.697	100,00%	6.997	1.174.006	100,00%	1.266	168.308	16,74%

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 35 – Ciudad Jardín. Años 2002 – 2012.



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

6.1.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 3 y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Ciudad Jardín años 2002 y 2012, una tendencia no muy fuerte del comercio en corredor comercial sobre los ejes viales de la AK 14 (Avenida Caracas) y de la AK 10 (Avenida Fernando Mazuera). Cabe mencionar que estos corredores no han presentado en el último decenio una dinámica importante en la intensidad comercial prevista desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004¹ y en el Decreto 116 de 2005².

Grupo de Imágenes No. 1.



Comercio en corredor comercial sobre Avenida Caracas con CL 18 A Sur



Comercio en corredor comercial sobre AK 10 con CL 3 Sur

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

Estos corredores comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 116 de 2005, que enmarca estos ejes en áreas de actividad residencial, zona con actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y vivienda en tratamiento de consolidación urbanística.

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

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

² Decreto 116 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 35, CIUDAD JARDÍN, ubicada en la Localidad de ANTONIO NARIÑO".

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

Grupo de Imágenes No. 2.



Vivienda en NPH. Barrio Sevilla. KR 13 con CL 4 Sur

Vivienda en NPH. Barrio Ciudad Jardín Sur. CL 18 A Sur con KR 11

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

El segundo uso consolidado correspondiente a clínicas, hospitales y centros médicos, está representado en mayor porcentaje por el Hospital San Juan de Dios que junto con Cancerológico Federico Lleras hoy Centro Dermatológico Federico Lleras Acosta, conforman un conglomerado hospitalario de referente metropolitano. La reglamentación urbanística lo enmarca dentro de un área de actividad dotacional, en una zona de equipamiento colectivo y un tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales.

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

Grupo de Imágenes No. 3.



Centro Dermatológico Federico Lleras Acosta. AV Caracas con CL 1



Hospital San Juan de Dios. AK 10 con CL 1

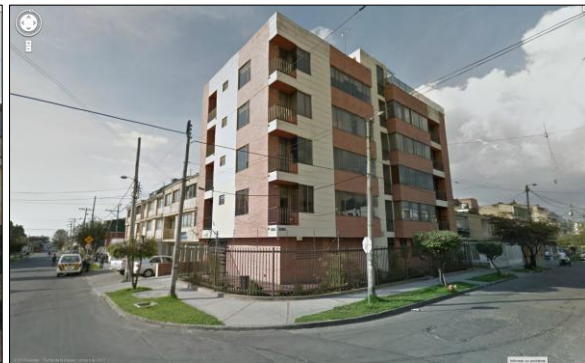
Fuente: <https://maps.google.es/>.

La vivienda en PH, aunque se constituye en el tercer uso predominante en la UPZ, no ha tenido un impacto importante en el territorio. Durante el decenio se han construido algunas viviendas en PH de manera aislada y sin mucha influencia en el entorno urbanístico. Ver mapas No. 3 y No. 4.

Grupo de Imágenes No. 4.



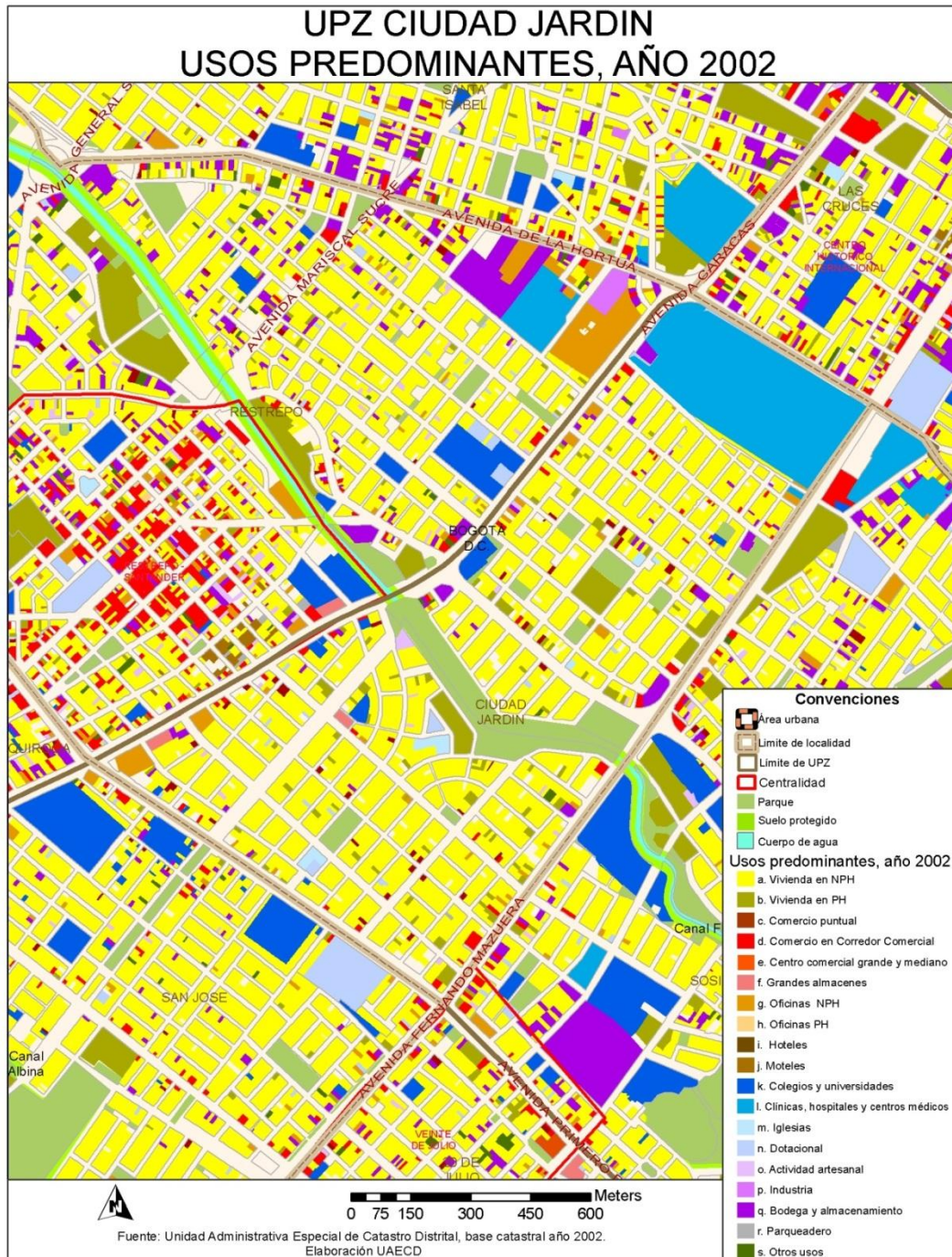
Vivienda en PH. Edificio Berna II. CL 10 Sur con KR 10 A



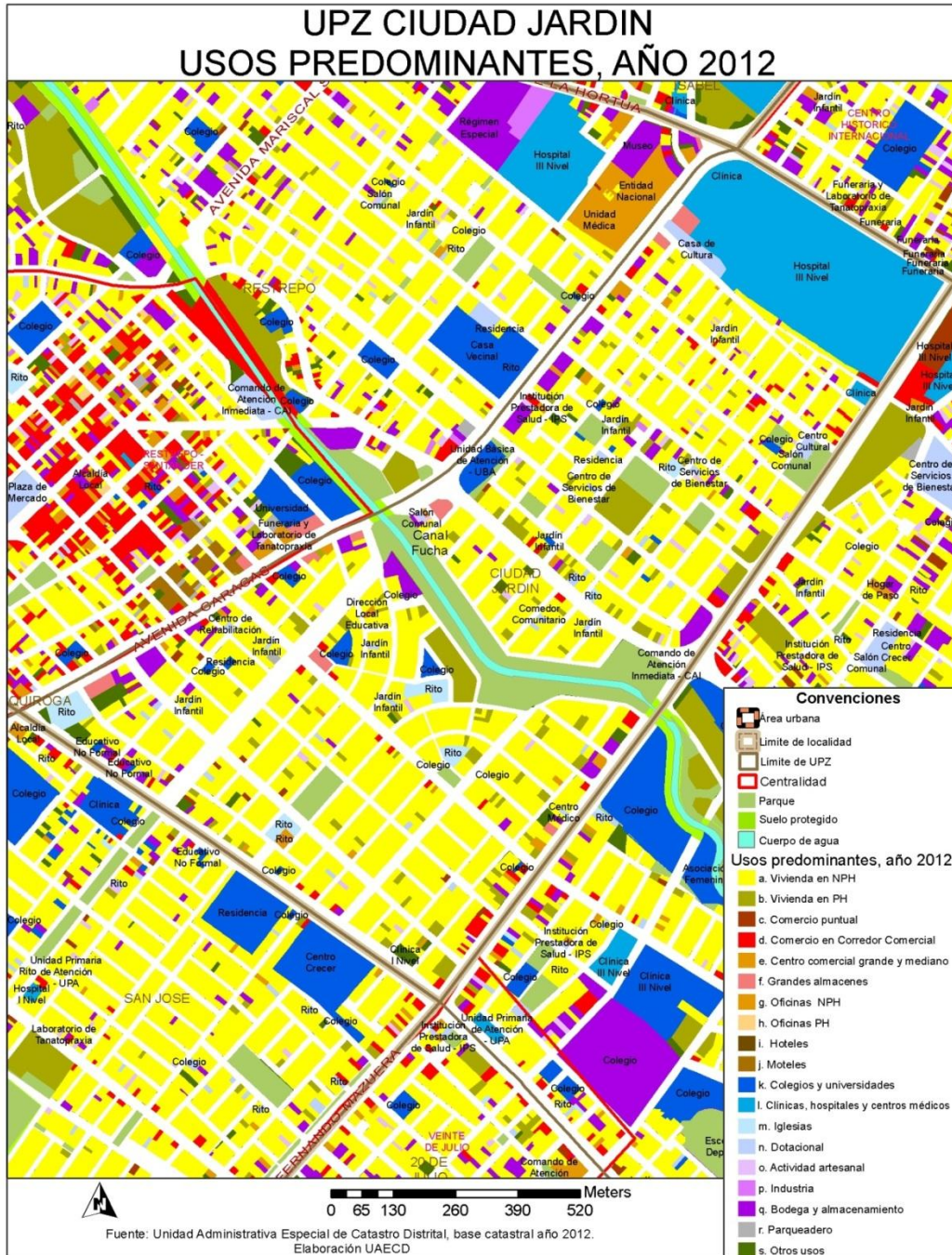
Vivienda en PH. Edificio Berna I. CL 10 Sur con KR 11

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

Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ 35 – Ciudad Jardín.
Año 2002.



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 35 – Ciudad Jardín.
Año 2012.



6.2. UPZ 38 – Restrepo

La UPZ Ciudad Jardín se ubica al costado occidental de la localidad; limita al norte con las localidades de Puente Aranda (16) y Los Mártires (14), a través de la Avenida Ciudad de Quito, AC 8 Sur y AC 1 (Avenida de la Hortúa); al oriente con la UPZ Ciudad Jardín, a través de la AK 14 (Avenida Caracas); al sur con la localidad Rafael Uribe Uribe (18), a través de la AC 22 Sur (Avenida Primero de Mayo), AK 27 (Avenida General Santander) y DG 39A Sur; al occidente con la esquina de la Avenida Ciudad de Quito con DG 39A sur, vértice de la Escuela General Santander.

La UPZ registró en el año 2002, 18.706 unidades de uso con 2.880.062 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012 con 21.509 unidades de uso y 3.291.032 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un mayor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 8.

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.151 unidades de uso con 1.651.645 m² construidos, lo que representó un 57,35% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 50,08%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 9.381 unidades, pero con una leve disminución a 1.648.237 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de comercio en corredor comercial que contó en el año 2002 con 2.781 unidades de uso y 290.467 m² construidos y una participación de 10,09%, el cual aumentó a 10,70% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 3.384 e igualmente aumentó a 352.020 m² construidos; pasó a ocupar el tercer lugar en el año 2012.

Así mismo, el uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.297 unidades con 289.095 m² construidos y un 10,04% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 11,46% para el año 2012, con 1.698 unidades y 377.079 m² construidos; pasó a ocupar el segundo lugar en el año 2012.

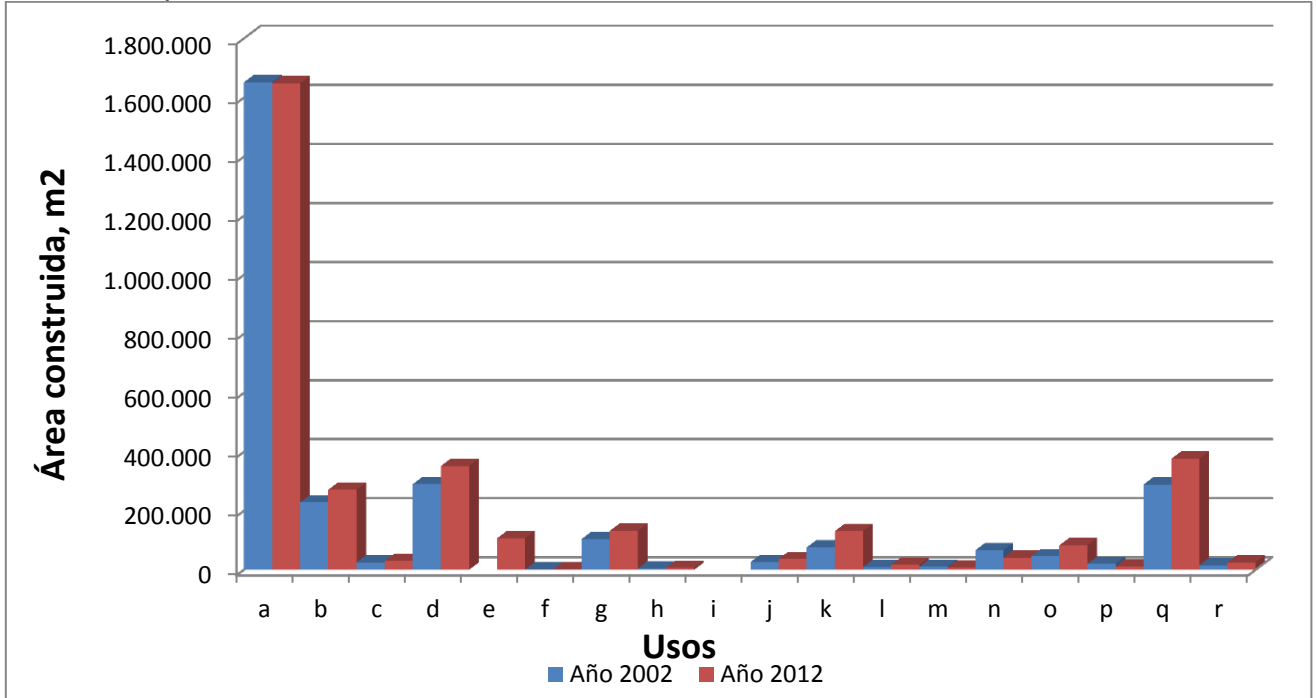
De otra parte, durante el decenio el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: bodega de almacenamiento con un incremento de 87.984 m² construidos; seguido del uso comercio en corredor comercial con 61.553 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 55.140 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de actividad artesanal con un 80,88%, seguido del uso de clínicas, hospitales y centros médicos, con 77,19% y en tercer lugar el uso de colegios y universidades, con 72,32%. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 38 - Restrepo. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 38 - Restrepo	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	9.151	1.651.645	57,35%	9.381	1.648.237	50,08%	230	-3.408	-0,21%
b. Vivienda en PH	3.295	229.181	7,96%	3.881	271.930	8,26%	586	42.750	18,65%
c. Comercio puntual	223	25.479	0,88%	309	30.267	0,92%	86	4.789	18,79%
d. Comercio en corredor comercial	2.781	290.467	10,09%	3.384	352.020	10,70%	603	61.553	21,19%
e. Centro comercial grande y mediano	0			449	107.356	3,26%			
f. Grandes almacenes	1	1.521	0,05%	1	1.422	0,04%	0	-100	-6,54%
g. Oficinas NPH	522	104.296	3,62%	643	132.206	4,02%	121	27.910	26,76%
h. Oficinas PH	71	4.413	0,15%	88	6.582	0,20%	17	2.168	49,13%
i. Hoteles	0			0					
j. Moteles	36	26.133	0,91%	56	36.598	1,11%	20	10.465	
k. Colegios y universidades	57	76.247	2,65%	79	131.387	3,99%	22	55.140	72,32%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	9.683	0,34%	8	17.157	0,52%	5	7.474	77,19%
m. Iglesias	11	10.077	0,35%	18	7.661	0,23%	7	-2.416	-23,97%
n. Dotacional	82	66.428	2,31%	81	41.151	1,25%	-1	-25.277	-38,05%
o. Actividad artesanal	297	46.034	1,60%	524	83.268	2,53%	227	37.233	80,88%
p. Industria	9	20.162	0,70%	7	11.284	0,34%	-2	-8.878	-44,04%
q. Bodega y almacenamiento	1.297	289.095	10,04%	1.698	377.079	11,46%	401	87.984	30,43%
r. Parqueadero	735	15.582	0,54%	816	25.449	0,77%	81	9.868	63,33%
s. Otros usos	135	13.621	0,47%	86	9.978	0,30%	-49	-3.643	-26,74%
Total general	18.706	2.880.062	100,00%	21.509	3.291.032	100,00%	2.803	410.970	14,27%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 38 - Restrepo. Años 2002 – 2012.



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

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Restrepo años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en el reconocido sector de Restrepo, especialmente en el cuadrante conformado entre KR 16 y AK 21, entre AC 22 (Avenida Primero de Mayo) y CL 12B Sur. Cabe mencionar que la zona ha presentado en el último decenio una dinámica de usos coherente con la función prevista para la centralidad Restrepo - Santander⁴ a la cual pertenece el sector comercial descrito, desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004.

⁴ La centralidad Restrepo – Santander ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 y con un uso principal comercial desde su definición, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración urbana y con directrices principales para su desarrollo para promover la localización de equipamientos de escala urbana (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

Grupo de Imágenes No. 5.



Comercio en corredor comercial: Barrio Restrepo. KR 18 con CL 18



Comercio en corredor comercial: Barrio Restrepo. KR 17 con CL 18

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

La porción de la centralidad ubicada en la localidad Antonio Nariño, presenta territorialmente dos unidades diferenciadas en su actividad económica. La parte de la centralidad localizada al occidente, barrios Santander y Santander Sur, presenta una actividad económica con vocación industrial, de almacenamiento y actividad artesanal; mientras la parte oriental de la centralidad, conformada por el barrio Restrepo presenta predominantemente una actividad económica comercial y de servicios, con presencia de algunas industrias especialmente de calzado.

Grupo de Imágenes No. 6.



Sector de confección y venta de calzado. CL 19 Sur con KR 24 B



Sector de confección y venta de calzado. CL 19 Sur con KR 24 C

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

Es importante destacar dentro de la actividad comercial el Centro Comercial Centro Mayor, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado entre la CL 38A Sur y Canal del río Seco, entre AK 27 (Avenida General Santander) y Avenida Ciudad de Quito. También la zona consolidada de moteles en el sector de Restrepo, entre AK 14 (Avenida Caracas) y KR 16, entre AC 22 (Avenida Primero de Mayo) y CL 15 Sur.

Grupo de Imágenes No. 7.



Centro Comercial Centro Mayor. CL 38 A Sur con Avenida Ciudad de Quito
Fuente: <https://maps.google.es/>.



Moteles sector Restrepo. CL 17 A Sur con KR 15

Estos sectores asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 298 de 2002⁵ actualizado mediante Decreto 224 de 2011⁶, los cuales se identifican así: el Centro Comercial Centro Mayor en área de actividad de comercio y servicios, zona de grandes superficies comerciales y tratamiento de consolidación urbanística; la centralidad en el sector de Santander en área de actividad de comercio y servicios, zona comercio aglomerado y tratamiento de consolidación con cambio de patrón; y la centralidad en el sector de Restrepo en área de actividad de comercio y servicios, zona de comercio cualificado en tratamiento de consolidación con cambio de patrón.

⁵ Decreto 298 de 2002 "Por medio del cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la localidad de ANTONIO NARIÑO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los planes Parciales de Renovación Urbana".

⁶ Decreto 224 de 2011 " Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño".

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

La vivienda en PH, no ha tenido un impacto importante en el territorio. Durante el decenio se han construido algunas viviendas en PH de manera aislada y sin mucha influencia en el entorno urbanístico. Ver mapas No. 5 y No. 6.

Grupo de Imágenes No. 8.



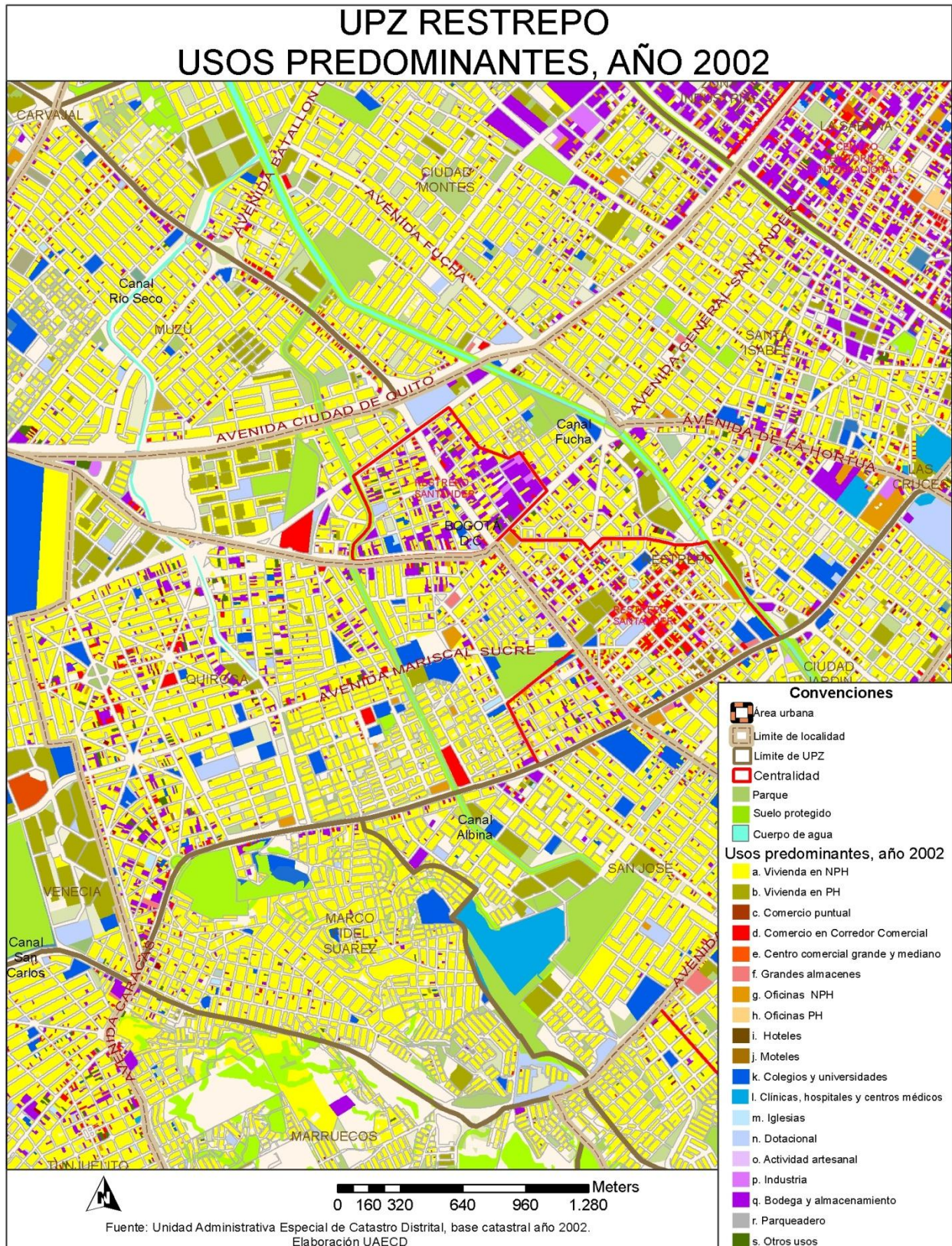
Sector de vivienda. Barrio Villa Mayor. KR 34 D con CL 36 Sur



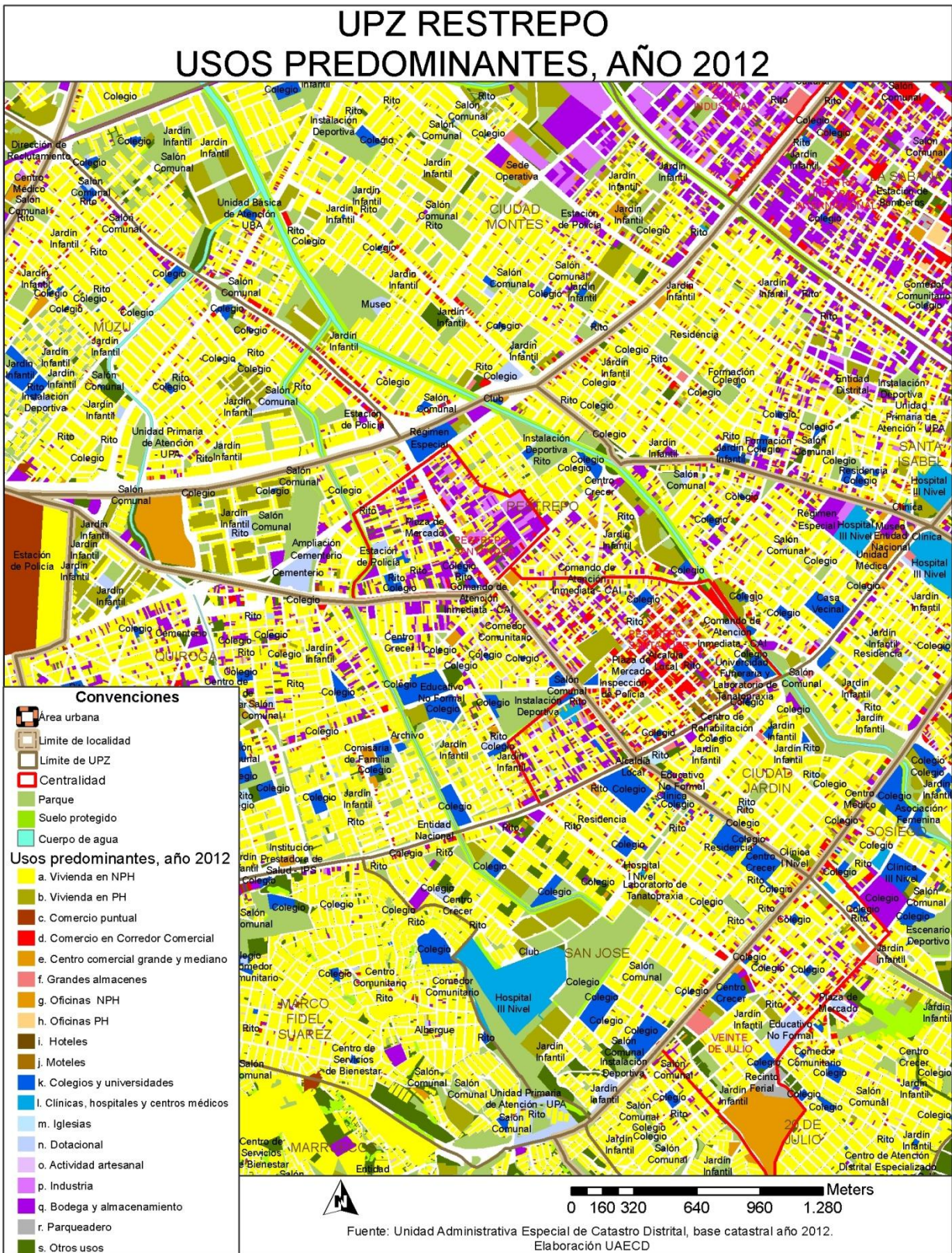
Sector de vivienda. Barrio Santander Sur. KR 32 con CL 28 Sur

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

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 38 – Restrepo. Año 2002



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 38 – Restrepo. Año 2012



Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Antonio Nariño. Año 2002.

Usos año 2002	35 - Ciudad Jardín			38 - Restrepo			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	3.794	747.245	74,30%	9.151	1.651.645	57,35%	12.945	2.398.889	61,74%
		31,15%			68,85%			100,00%	
b. Vivienda en PH	921	67.351	6,70%	3.295	229.181	7,96%	4.216	296.532	7,63%
		22,71%			77,29%			100,00%	
c. Comercio puntual	93	7.858	0,78%	223	25.479	0,88%	316	33.337	0,86%
		23,57%			76,43%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	474	34.052	3,39%	2.781	290.467	10,09%	3.255	324.519	8,35%
		10,49%			89,51%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	2	2.597	0,26%	1	1.521	0,05%	3	4.118	0,11%
		63,07%			36,93%			100,00%	
g. Oficinas NPH	46	12.711	1,26%	522	104.296	3,62%	568	117.006	3,01%
		10,86%			89,14%			100,00%	
h. Oficinas PH	15	608	0,06%	71	4.413	0,15%	86	5.021	0,13%
		12,11%			87,89%			100,00%	
i. Hoteles	0			0			0		
j. Moteles	0			36	26.133	0,91%	36	26.133	0,67%
					100,00%			100,00%	
k. Colegios y universidades	10	14.188	1,41%	57	76.247	2,65%	67	90.435	2,33%
		15,69%			84,31%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	4	81.142	8,07%	3	9.683	0,34%	7	90.825	2,34%
		89,34%			10,66%			100,00%	
m. Iglesias	9	4.317	0,43%	11	10.077	0,35%	20	14.394	0,37%
		29,99%			70,01%			100,00%	
n. Dotacional	28	8.715	0,87%	82	66.428	2,31%	110	75.143	1,93%
		11,60%			88,40%			100,00%	
o. Actividad artesanal	32	4.806	0,48%	297	46.034	1,60%	329	50.841	1,31%
		9,45%			90,55%			100,00%	
p. Industria	0	0	0,00%	9	20.162	0,70%	9	20.162	0,52%
					100,00%			100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	93	16.213	1,61%	1.297	289.095	10,04%	1.390	305.308	7,86%
		5,31%			94,69%			100,00%	
r. Parqueadero	201	3.410	0,34%	735	15.582	0,54%	936	18.992	0,49%
		17,96%			82,04%			100,00%	
s. Otros usos	9	483	0,05%	135	13.621	0,47%	144	14.104	0,36%
		3,43%			96,57%			100,00%	
Total general	5.731	1.005.697	100,00%	18.706	2.880.062	100,00%	24.437	3.885.760	100,00%
		25,88%			74,12%			100,00%	

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2002.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Antonio Nariño. Año 2012.

Usos año 2012	35 - Ciudad Jardín			38 - Restrepo			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	4.171	818.232	69,70%	9.381	1.648.237	50,08%	13.552	2.466.469	55,24%
		33,17%			66,83%			100,00%	
b. Vivienda en PH	1.125	82.115	6,99%	3.881	271.930	8,26%	5.006	354.046	7,93%
		23,19%			76,81%			100,00%	
c. Comercio puntual	77	6.403	0,55%	309	30.267	0,92%	386	36.670	0,82%
		17,46%			82,54%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	724	54.455	4,64%	3.384	352.020	10,70%	4.108	406.476	9,10%
		13,40%			86,60%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	0			449	107.356	3,26%	449	107.356	2,40%
					100,00%			100,00%	
f. Grandes almacenes	3	5.027	0,43%	1	1.422	0,04%	4	6.448	0,14%
		77,96%			22,04%			100,00%	
g. Oficinas NPH	81	33.420	2,85%	643	132.206	4,02%	724	165.626	3,71%
		20,18%			79,82%			100,00%	
h. Oficinas PH	17	612	0,05%	88	6.582	0,20%	105	7.193	0,16%
		8,50%			91,50%			100,00%	
i. Hoteles	0			0	0		0		
j. Moteles	0			56	36.598	1,11%	56	36.598	0,82%
					100,00%			100,00%	
k. Colegios y universidades	27	21.638	1,84%	79	131.387	3,99%	106	153.025	3,43%
		14,14%			85,86%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	6	68.286	5,82%	8	17.157	0,52%	14	85.443	1,91%
		79,92%			20,08%			100,00%	
m. Iglesias	11	7.818	0,67%	18	7.661	0,23%	29	15.480	0,35%
		50,51%			49,49%			100,00%	
n. Dotacional	56	15.071	1,28%	81	41.151	1,25%	137	56.222	1,26%
		26,81%			73,19%			100,00%	
o. Actividad artesanal	104	16.332	1,39%	524	83.268	2,53%	628	99.599	2,23%
		16,40%			83,60%			100,00%	
p. Industria	0			7	11.284	0,34%	7	11.284	0,25%
					100,00%			100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	241	37.993	3,24%	1.698	377.079	11,46%	1.939	415.072	9,30%
		9,15%			90,85%			100,00%	
r. Parqueadero	335	5.189	0,44%	816	25.449	0,77%	1.151	30.638	0,69%
		16,94%			83,06%			100,00%	
s. Otros usos	19	1.416	0,12%	86	9.978	0,30%	105	11.394	0,26%
		12,42%			87,58%			100,00%	
Total general	6.997	1.174.006	100,00%	21.509	3.291.032	100,00%	28.506	4.465.038	100,00%
		26,29%			73,71%			100,00%	

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014