

# DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

---

# LOCALIDAD CHAPINERO



**2002 /2012**

Francia Helena Vargas Bolívar  
**Bogotá 2013**



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

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

AUTORA

FRANCIA HELENA VARGAS BOLÍVAR



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

**OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL**

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## INDICE

### Introducción

1. Descripción general de la localidad
2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad
3. Estratificación socioeconómica de la localidad
4. Unidades de uso construidas de la localidad
5. Usos predominantes de la localidad
6. Análisis por UPZ
  - 6.1. UPZ 88 – El Refugio
  - 6.2. UPZ 89 – San Isidro Patios
  - 6.3. UPZ 90 – Pardo Rubio
  - 6.4. UPZ 97 – Chico Lago
  - 6.5. UPZ 99 – Chapinero

## 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 Chapinero 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 CHAPINERO

### 1. Descripción general de la localidad.

Ubicada en el sector nororiental de Bogotá, la localidad de Chapinero limita al norte con la localidad de Usaquén, con la Avenida Carlos Lleras Restrepo o Avenida Calle 100 y la Vía a La Calera de por medio; al oriente con los municipios de La Calera y Choachí; al sur con la Localidad de Santa Fe, con el Río Arzobispo de por medio; y al occidente con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, con la Avenida Caracas o Avenida Carrera 14 y la Avenida Paseo de los Libertadores (Avenida Carrera 20 y Avenida Carrera 45, también conocida como Autopista del Norte) de por medio.

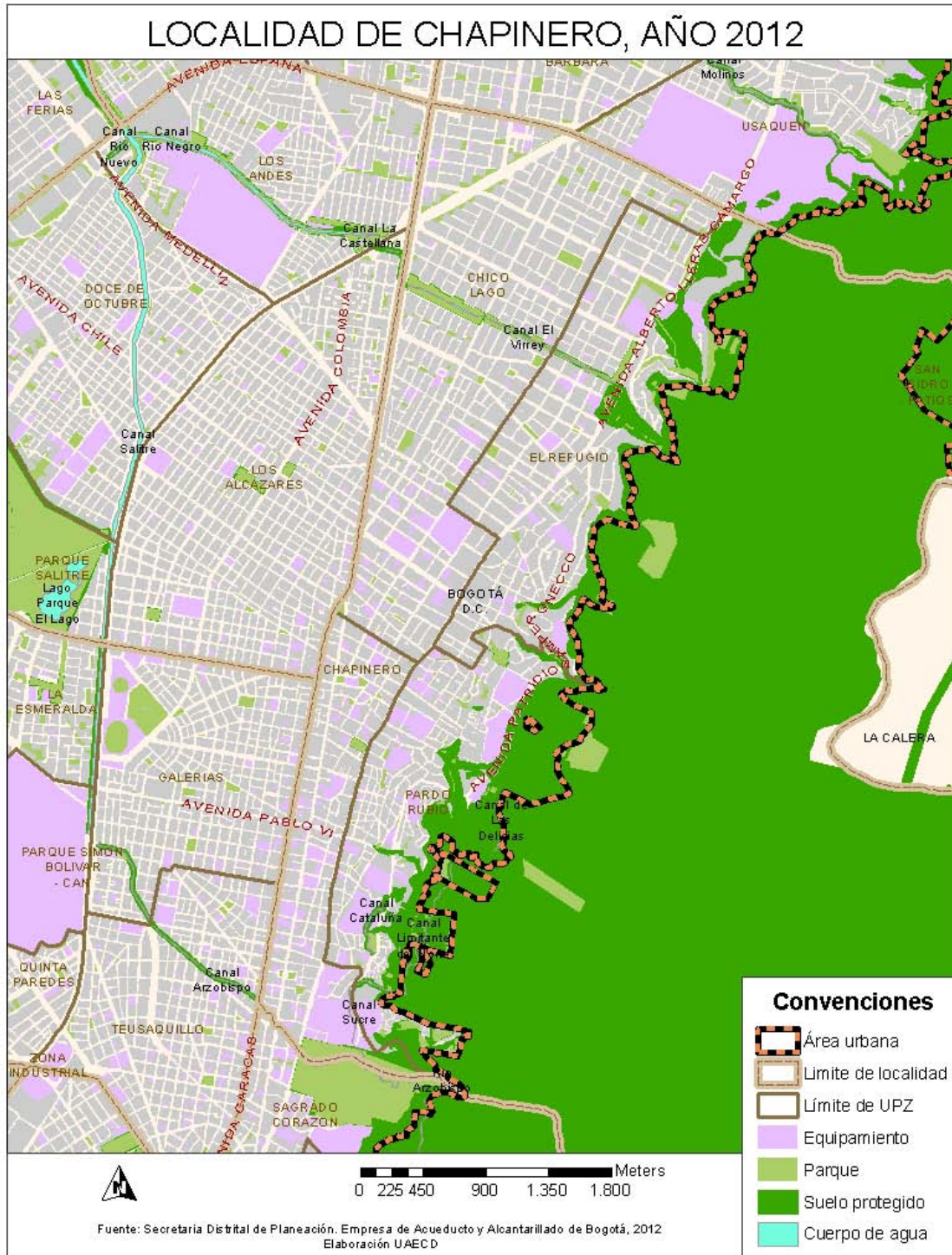
Esta localidad tiene una extensión de 1315,9 ha, se encuentra subdivida en cinco UPZ; siendo la UPZ de Chicó Lago la de mayor extensión, representando el 32,10% del total (422.4 ha), seguida por la UPZ de El Refugio 25.53% (336 ha).

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

UPZ	Superficie , Ha	Superficie, %
88 El Refugio	336,0	25,53%
89 San Isidro Patios	113,0	8,59%
90 Pardo Rubio	285,2	21,67%
97 Chicó Lago	422,4	32,10%
99 Chapinero	159,3	12,11%
Total	1315,9	100,00%

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

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



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

La localidad de Chapinero, registro una disminución en los lotes del 3.72%, explicado principalmente por deducciones en las UPZ de El Refugio y Chicó Lago del 7% respectivamente; lo que permite concluir que se presentaron durante esta década englobes o integraciones de varios lotes para ser construidos. Adicionalmente las UPZ que mayor número de lotes contiene al interior de la localidad son Chico Lago, que representa el 32,18%, seguida por Pardo Rubio con el 24,02%.

En cuanto al número de predios, la localidad incremento un 28,64% de unidades construidas, las UPZ que mayor variación porcentual registraron en número de predios construidos son Pardo Rubio con un crecimiento del 47,42%, el Refugio 27,53%. La proporción o participación de las UPZ en el total de la localidad, se ha mantenido porcentualmente en los dos periodos de estudio, siendo la UPZ de Chico Lago y el Refugio las que mayor participación tienen sobre el total, para el año 2013 es del 42,28% y 24,65% respectivamente.

Esta localidad se caracteriza por tener más del 90% de predios en propiedad horizontal, y se evidencia en el incremento de número de predios por lote, en donde la relación lote predio paso de 9 predios en el 2002 a 12 predios en el 2012 en el total de la localidad; al verlo por UPZ para el mismo periodo, El refugio paso de 15 a 20 predios por lote y Chico Lago de 12 a 16.

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

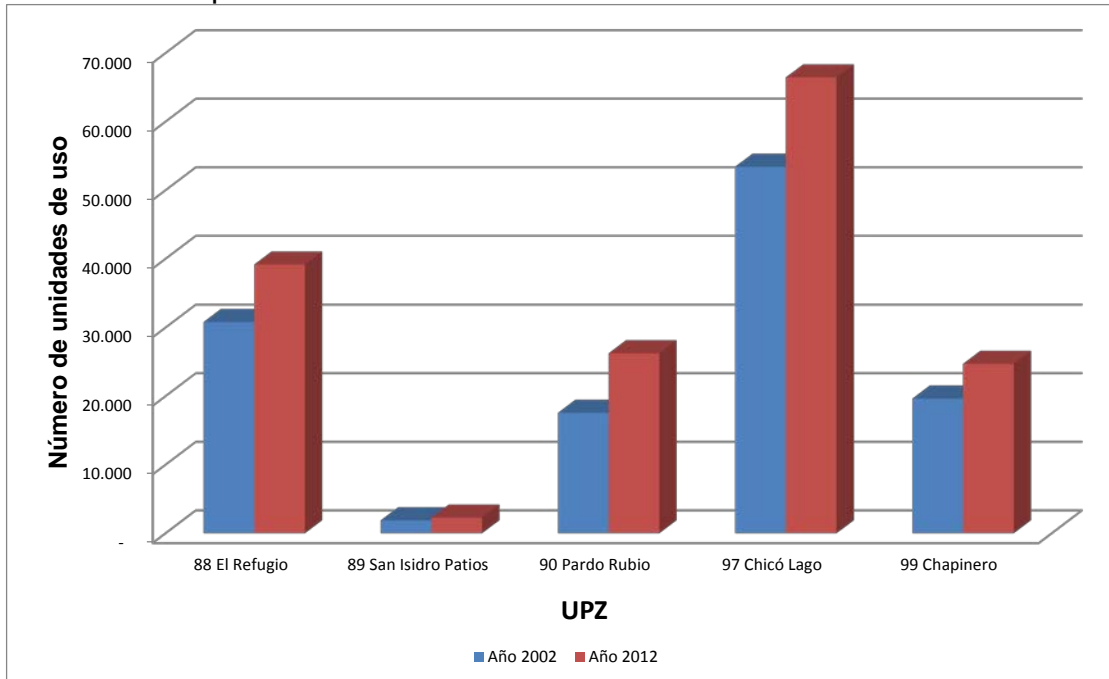
UPZ	Lotes Construidos		Predios Construidos		Usos Construidos		% Sobre total lotes construidos		% Sobre total predios construidos		% Sobre total usos construidos		Variación porcentual de usos construidos 2002 - 2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
	88 El Refugio	2.038	1.893	29.577	37.719	30.795	39.145	15,39%	14,85%	24,86%	24,65%	24,98%	
89 San Isidro Patios	1.391	1.565	1.483	1.692	1.871	2.275	10,50%	12,28%	1,25%	1,11%	1,52%	1,43%	21,59%
90 Pardo Rubio	3.170	3.062	17.067	25.160	17.553	26.230	23,94%	24,02%	14,34%	16,44%	14,24%	16,52%	49,43%
97 Chicó Lago	4.449	4.103	51.979	64.707	53.410	66.432	33,60%	32,18%	43,69%	42,28%	43,33%	41,84%	24,38%
99 Chapinero	2.194	2.126	18.870	23.768	19.626	24.692	16,57%	16,68%	15,86%	15,53%	15,92%	15,55%	25,81%
Total	13.242	12.749	118.976	153.046	123.255	158.774	100%	100%	100%	100%	100%	100%	28,82%

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



Respecto a los usos, la localidad registra un incremento del 28,82% el cual esta correlacionado con el incremento del número de predios, todas las UPZ registran variaciones por encima del 20%. Ver cuadro No. 2. y Gráfica No. 1.

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



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

### 3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Chapinero se caracteriza por reunir todos los estratos socioeconómicos, y tener una mayor participación de predios en propiedad horizontal la cual paso en el 2002 a representar el 85,64% del total de los predios a un 88,20% en el año 2012.

La distribución de los predios en NPH para el año 2002, registra una mayor concentración en el estrato 4 con un 31,97% (541.337m<sup>2</sup> construidos) y en el estrato 6 con un 30,36% (514.061m<sup>2</sup> construidos). Durante el año 2012, el estrato 4 y 6 siguen siendo los que mayor participación tienen, sin embargo las proporciones disminuyeron, pasando a un 27,04% (425.392m<sup>2</sup> construidos) y

29,66% (466.740m<sup>2</sup> construidos) respectivamente. Los únicos estratos que registran incrementos en su participación son el 1 y 2. 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 Chapinero Año 2002.

Estrato Socioeconomico 2002	Vivienda en NPH			Vivienda en PH			Total Residencial		
	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%
Estrato 1	1304	122.508	7,24%	3	270	0,01%	1.307	122.778	1,94%
Estrato 2	2256	200.832	11,86%	55	5.248	0,11%	2.311	206.080	3,26%
Estrato 3	290	110.990	6,56%	2.804	219.443	4,74%	3.094	330.433	5,22%
Estrato 4	1599	541.337	31,97%	14.922	1.051.889	22,71%	16.521	1.593.225	25,19%
Estrato 5	518	203.449	12,02%	5.578	628.015	13,56%	6.096	831.464	13,14%
Estrato 6	944	514.061	30,36%	17.851	2.727.401	58,88%	18.795	3.241.462	51,24%
Total general	6911	1.693.177	100,00%	41.213	4.632.266	100,00%	48.124	6.325.442	100,00%

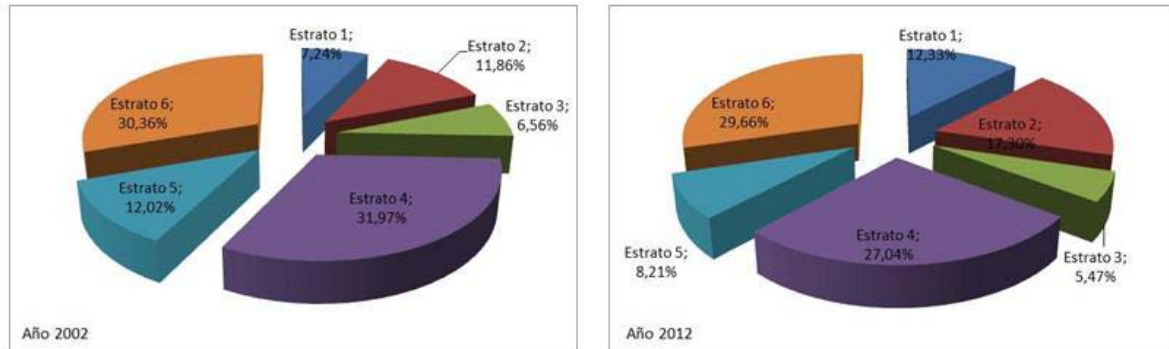
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

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

Estrato Socioeconomico 2012	Vivienda en NPH			Vivienda en PH			Total Residencial		
	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m <sup>2</sup>	%
Estrato 1	1.896	193.968	12,33%	3	270	0,004%	1.899	194.237	2,55%
Estrato 2	3.025	272.167	17,30%				3.025	272.167	3,58%
Estrato 3	280	85.992	5,47%	3.415	247.132	4,09%	3.695	333.124	4,38%
Estrato 4	1.293	425.382	27,04%	18.897	1.224.983	20,28%	20.190	1.650.365	21,68%
Estrato 5	314	129.169	8,21%	6.918	733.319	12,14%	7.232	862.488	11,33%
Estrato 6	570	466.740	29,66%	25.893	3.833.611	63,48%	26.463	4.300.351	56,49%
Total general	7.378	1.573.419	100,00%	55.126	6.039.314	100,00%	62.504	7.612.733	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

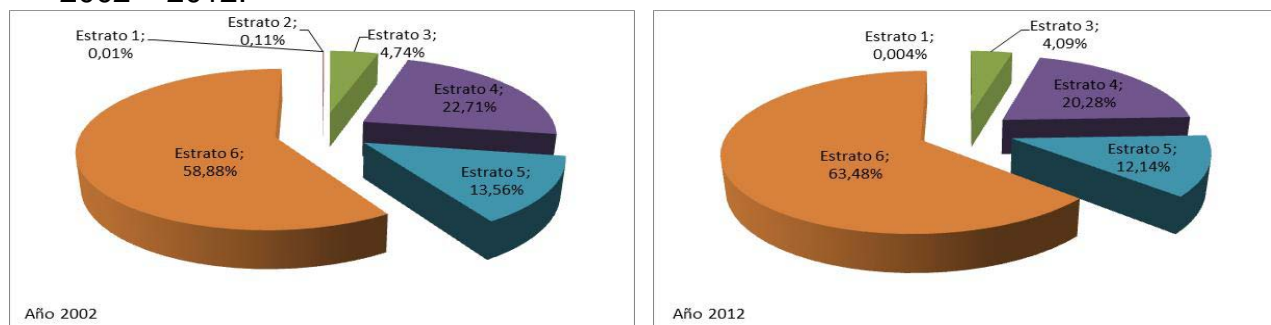
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Chapinero. Años 2002 – 2012.



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

En cuanto a la vivienda en PH para el año 2002 se encuentra la mayor concentración de metros cuadrados construidos en el estrato 6, con un 58,88% (2.727.401m<sup>2</sup>), seguida por el estrato 4 con un 22,71% (1.051.889m<sup>2</sup>); para el año 2012 la participación del estrato 6 paso a ser un 63,48% de metros cuadrados construidos (3.833.611m<sup>2</sup>); es decir casi cinco puntos más que el año 2002, mientras que los demás estratos, mantienen similares participaciones al año inicial de estudio. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 3.

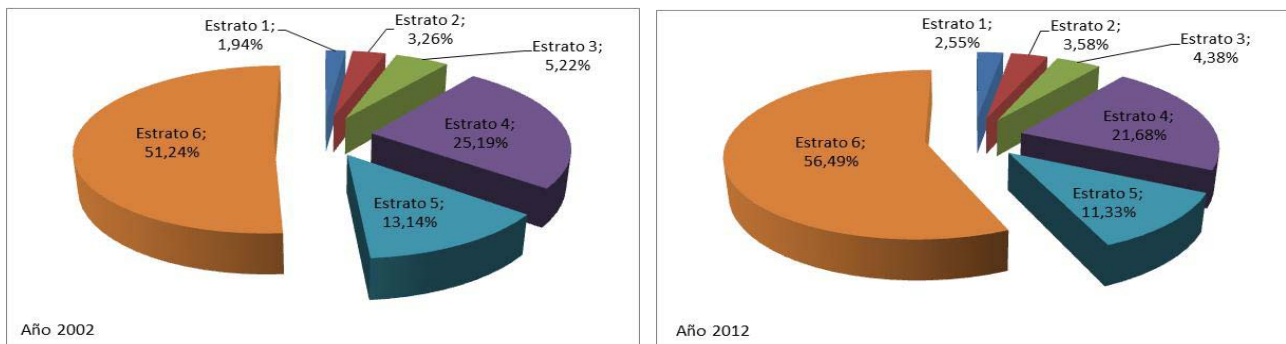
Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Chapinero. Años 2002 – 2012.



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

En general esta localidad se caracteriza por tener un fuerte componente de estrato 6 y 4, el cual en el año 2002 represento el 51,24% (3.241.462m<sup>2</sup>) y 25,19% (1.593.225m<sup>2</sup>); la participación de cada uno de los estratos no es muy distinta en el año 2012, en donde paso a representar para el estrato 6 el 56,49% (4.300.351m<sup>2</sup>) y para el estrato 4 (1.650.365m<sup>2</sup>) 21,68%. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 4.

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



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

Al comparar los dos años se evidencia que los predios en NPH registran una disminución del 7,07% (-119.758m<sup>2</sup>), explicado principalmente por reducciones en el estrato 4 y 5. En cuanto a los predios en PH se registra un incremento del 20,4% (1.407.049m<sup>2</sup>), en donde el crecimiento en área construida del estrato 6 explica en gran parte este comportamiento al registrar 1.106.210 m<sup>2</sup> construidos nuevos reflejados 8.042 unidades. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

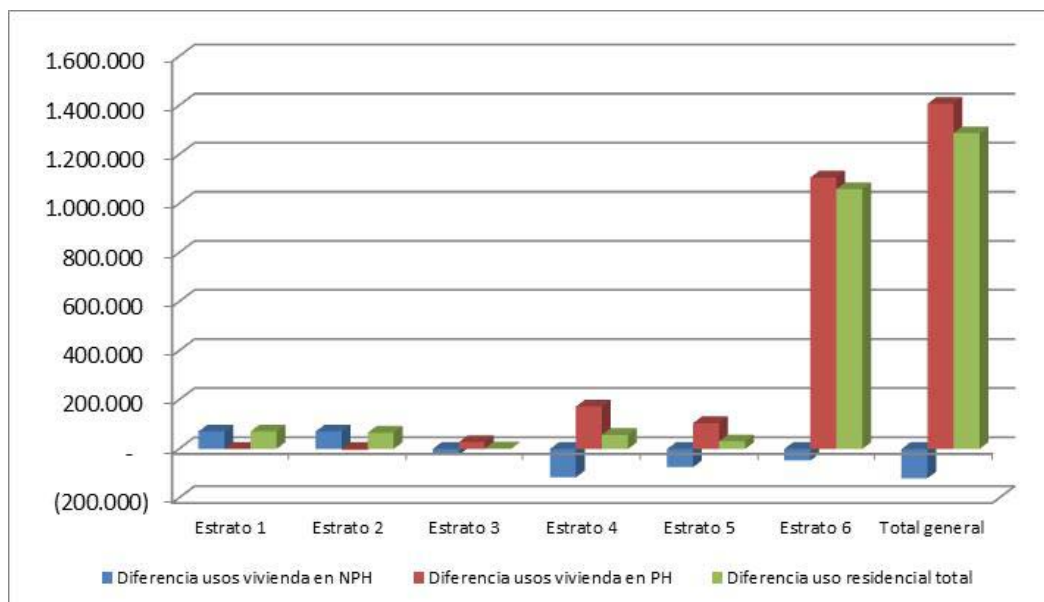
Lo anterior refleja como la disminución de área en predios en NPH para casi todos los estratos socioeconómicos significa el fortalecimiento del PH en construcciones en altura y en donde el estrato 6 es el más beneficiado.

Cuadro No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Chapinero. 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 <sup>2</sup>	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>
Estrato 1	592	71.459	-	-	592	71.459
Estrato 2	769	71.335	(55)	(5.248)	714	66.087
Estrato 3	(10)	(24.998)	611	27.689	601	2.691
Estrato 4	(306)	(115.955)	3.975	173.094	3.669	57.139
Estrato 5	(204)	(74.280)	1.340	105.304	1.136	31.024
Estrato 6	(374)	(47.320)	8.042	1.106.210	7.668	1.058.890
Total general	467	(119.758)	13.913	1.407.049	14.380	1.287.291

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

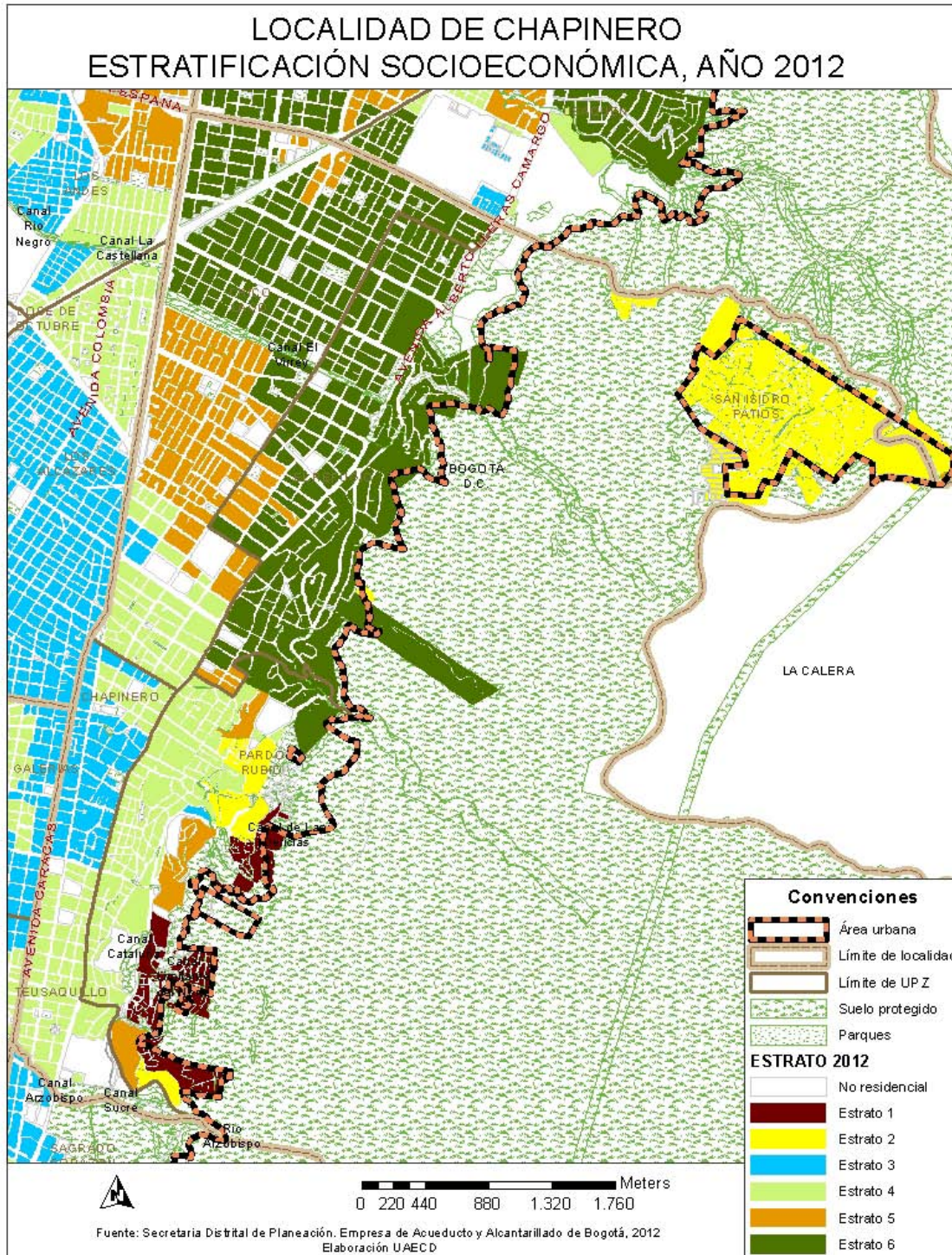
Gráfica No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Chapinero. Años 2002 – 2012.



Fuente:

UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

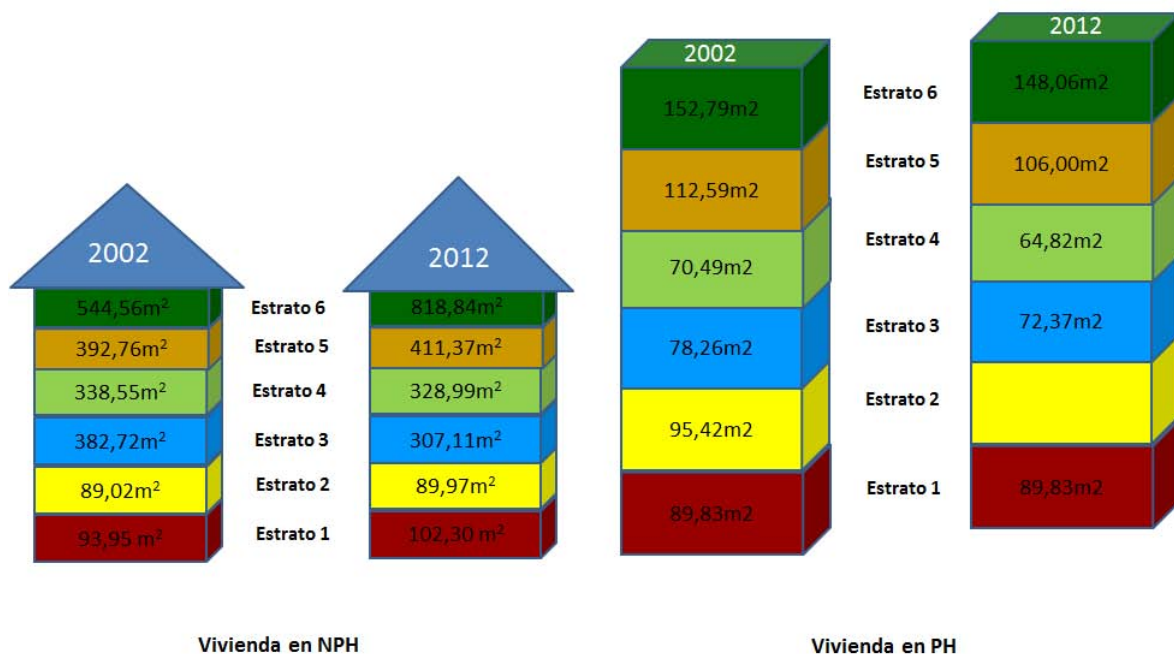
Mapa No. 2. Estratificación de la localidad de Chapinero. Año 2012.



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Chapinero, se observa que en los predios NPH y salvo el estrato 3, el promedio del área construida es mayor en el año 2012 que en el 2002. Sin embargo esto no significa que las nuevas construcciones en esta localidad tengan una mayor área, más cuando lo que se registra es una disminución en el número de unidades prediales. En relación con la vivienda en PH, el estrato 1 y 2 prácticamente desaparece, los estratos 3, 4, 5 y 6 registran disminuciones en el área promedio construida de aproximadamente 5,72 m<sup>2</sup>.

El comportamiento del área de uso por tipo de inmueble PH o NPH no es distinto al del resto de la ciudad, en donde los inmuebles ubicados en altura disfrutan de un área inferior a los NPH, adicionalmente y al comparar las tablas se evidencia como esta localidad está orientándose a la construcción de PH (altura), registrando disminución de número de predios en NPH. Ver cuadros No 3 y No. 4 y gráfica No. 6.

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



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

#### **4. Unidades de uso construidas de la localidad**

La localidad de Chapinero registró en el año 2002, 123.255 unidades de uso que sumaron un total de 11.789.958 m<sup>2</sup> construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total de 158.772 unidades de uso que corresponden a 14.358.541 m<sup>2</sup> construidos. Este incremento del 21,79% representa 2.568.582 m<sup>2</sup> construidos. Ver cuadro No 6.

#### **5. Usos predominantes de la localidad**

En el año 2002 el uso predominante es la vivienda en PH con una participación del 38,48%, representado en 40.735 unidades de vivienda y 4.537.275 m<sup>2</sup> construidos; para el año 2012 la participación de este uso incremento a un 41,55%, registrando un incremento en las unidades construidas del 34%, (54.763 unidades) y de los metros cuadrados 31% (5.965.692 m<sup>2</sup>).

En el 2002 la vivienda en NPH ocupa la segunda mayor participación del total de los usos, 15,17%, en el año 2012 esta participación disminuyo a un 10,88%, en donde las unidades de uso del 2012 al compararlas con 2002 disminuyeron un 8% y el área construida un 13% menos.

Oficinas en NPH y PH representaban en el año 2002 el 10,66% y 10,58% respectivamente, durante el 2012 esta participación no es muy distinta y al igual que la vivienda en NPH se registra una disminución de las oficinas en NPH, pasando a registrar una participación del 9,97% y oficinas en PH del 10,98%, explicado en 2.774 unidades de oficinas nuevas.

En cuanto a los usos que porcentualmente crecieron más al comparar los dos periodos de estudio son grandes almacenes el cual presenta una variación positiva en unidades de uso del 83% y en área construida del 211%, seguido por clínicas, hospitales y centros médicos con un incremento del 106% en unidades de uso y 82% en área construida, para finalizar hoteles es el tercer uso que presenta un interesante incremento 21% en unidades de uso y 79% en área construida. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

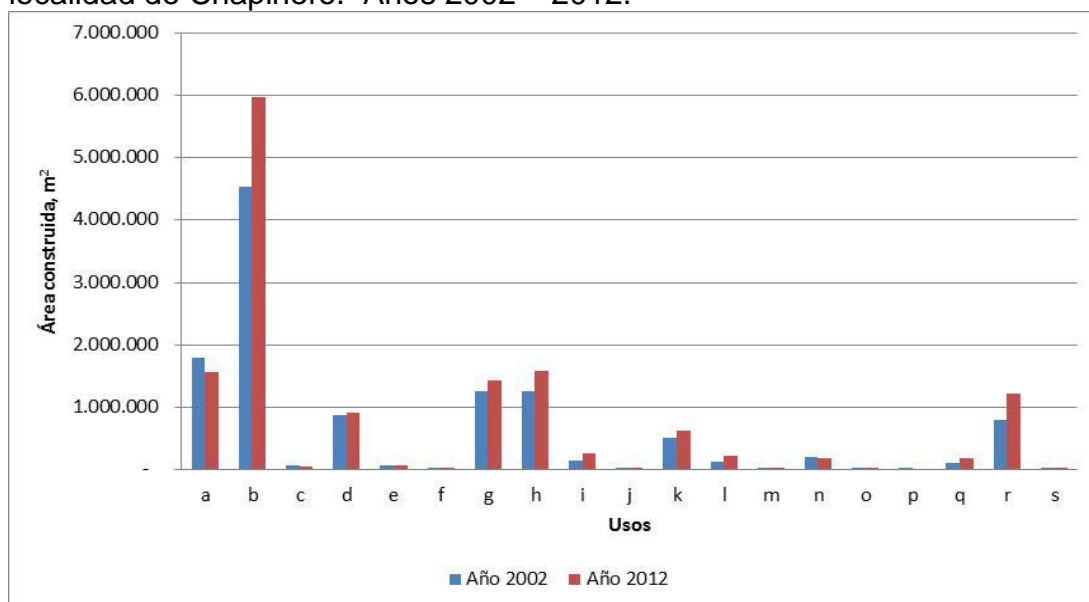


Cuadro No. 6. Cantidad y área de unidades de uso de la localidad de Chapinero. Años 2002 – 2012.

Localidad 2 - Chapinero	Año 2002			Año 2012		
	Cantidad unidades de usos	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de usos	Área uso m <sup>2</sup>	%
a. Vivienda en NPH	7.392	1.788.525	15,17%	6.770	1.561.623	10,88%
b. Vivienda en PH	40.735	4.537.275	38,48%	54.763	5.965.692	41,55%
c. Comercio puntual	443	68.239	0,58%	485	52.963	0,37%
d. Comercio en corredor comercial	6.911	879.621	7,46%	7.404	918.185	6,39%
e. Centro comercial grande y mediano	1.088	72.516	0,62%	1.454	65.485	0,46%
f. Grandes almacenes	6	8.097	0,07%	11	25.174	0,18%
g. Oficinas NPH	2.515	1.257.306	10,66%	2.419	1.432.106	9,97%
h. Oficinas PH	14.848	1.247.773	10,58%	17.622	1.577.268	10,98%
i. Hoteles	1.573	141.452	1,20%	1.909	252.789	1,76%
j. Moteles	77	34.226	0,29%	72	32.429	0,23%
k. Colegios y universidades	200	500.796	4,25%	289	630.063	4,39%
l. Clínicas, hospitales y centros medicos	18	120.943	1,03%	37	220.155	1,53%
m. Iglesias	33	26.628	0,23%	42	25.676	0,18%
n. Dotacional	218	193.278	1,64%	226	187.968	1,31%
o. Actividad artesanal	52	11.430	0,10%	46	8.894	0,06%
p. Industria	1	2.622	0,02%			0,00%
q. Bodega y almacenamiento	4.960	103.480	0,88%	8.194	189.402	1,32%
r. Parquadero	42.145	789.560	6,70%	56.989	1.209.072	8,42%
s. Otros usos	40	6.189	0,05%	40	3.595	0,03%
Total general	123.255	11.789.958	100,00%	158.772	14.358.541	100,00%

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

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



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

## 6. Análisis por UPZ

### 6.1. UPZ 88 – El Refugio

La UPZ El Refugio se localiza en el extremo norte de localidad y tiene una extensión de 336 hectáreas; limita al norte a través de la calle 100 con la localidad de Usaquén (01) y la UPZ de Chicó Lago; al oriente con los cerros orientales; al sur con la UPZ Pardo Rubio y Chicó Lago, y al occidente con la UPZ Chicó Lago.

En el año 2002 esta UPZ registró 30.795 unidades de uso los cuales representan 3.212.752 m<sup>2</sup> construidos, en el año 2012 registro un incremento del 23,42%, es decir 8.350 unidades de uso nuevas.

#### 6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

Dentro de los usos que componen esta UPZ, el de vivienda en PH es el que mayor participación registra para los años de estudio, en el año 2002 representaba el 61,14% es decir 1.964.147 m<sup>2</sup> y 11.955 unidades y en el 2012 incremento a 66,38%, explicado por un incremento en las unidades de 4.038 (667.945 m<sup>2</sup>); las viviendas en NPH representaban el segundo uso con mayor participación del total de la UPZ, en el 2002 su participación fue del 12,75% de los predios y en el 2012 disminuye a un 9,59%, explicado por una disminución de 273 unidades que representan 29.492m<sup>2</sup> construidos menos. Es importante mencionar que el 93% de los predios pertenecen al estrato 6 y el restante al 5.

El uso de oficinas es el tercer uso con mayor participación en esta UPZ, en donde en el 2002 las oficinas en NPH representaban el 6,60% y las PH el 5,77%, al igual que la vivienda en NPH, las oficinas con esta clasificación también registran una disminución en el 2012, ya que cae un 15,04% explicado por una disminución de 138 unidades las cuales representan 31.884m<sup>2</sup> construidos menos; las oficinas en PH mantienen una participación similar en la distribución de los usos en el total de la UPZ 5,77% pero registra un crecimiento del 22,20%.

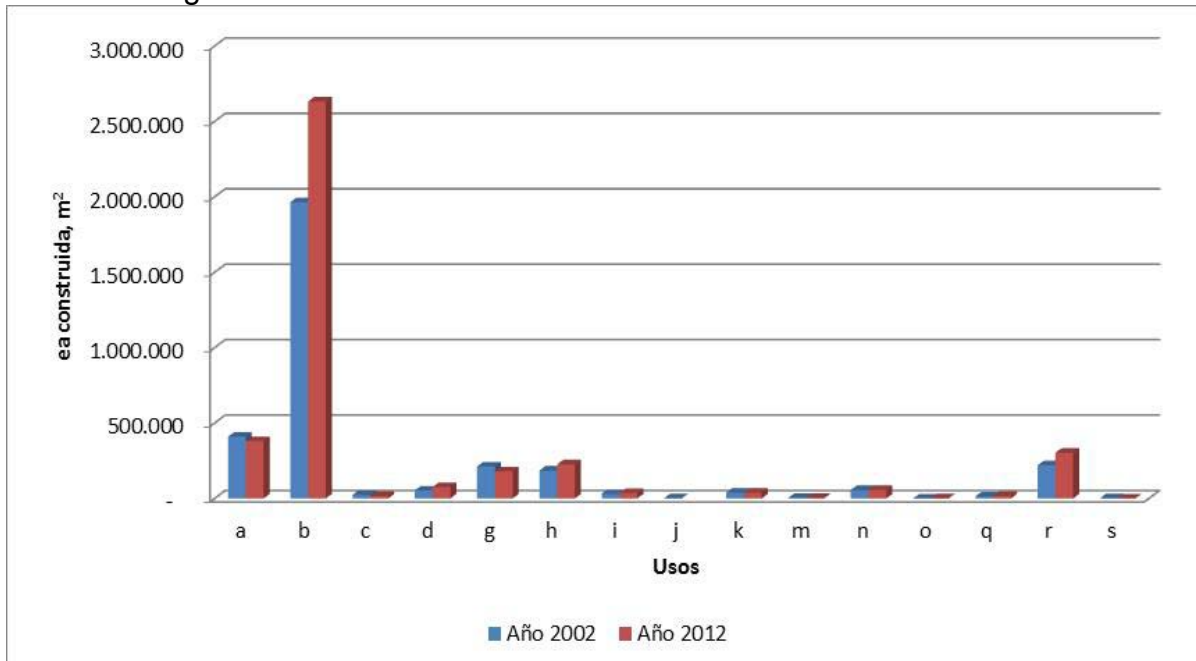
De otra parte, la oferta hotelera también ha registrado un importante crecimiento pasando de 7 hoteles en el 2002 a 11 en el 2012; al comparar los dos periodos estos representan 140 nuevas unidades (habitaciones) y 5.510m<sup>2</sup> construidos. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 88 – El Refugio. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 88 -Refugio	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	
a. Vivienda en NPH	808	409.703	12,75%	535	380.210	9,59%	-273	-29.492	-7,20%
b. Vivienda en PH	11.955	1.964.147	61,14%	15.993	2.632.092	66,38%	4.038	667.945	34,01%
c. Comercio puntual	99	23.424	0,73%	101	16.196	0,41%	2	-7.228	-30,86%
d. Comercio en corredor comercial	359	52.997	1,65%	402	75.423	1,90%	43	22.426	42,32%
g. Oficinas NPH	386	211.989	6,60%	248	180.104	4,54%	-138	-31.884	-15,04%
h. Oficinas PH	1.200	185.439	5,77%	1.529	226.610	5,71%	329	41.171	22,20%
i. Hoteles	254	30.233	0,94%	394	35.742	0,90%	140	5.510	18,22%
j. Moteles	1	858	0,03%			0,00%	-1	-858	-100,00%
k. Colegios y universidades	18	38.049	1,18%	16	38.223	0,96%	-2	173	0,46%
m. Iglesias	9	4.808	0,15%	10	4.112	0,10%	1	-696	-14,48%
n. Dotacional	31	56.308	1,75%	29	57.886	1,46%	-2	1.579	2,80%
o. Actividad artesanal	1	323	0,01%	2	530	0,01%	1	207	64,06%
q. Bodega y almacenamiento	2.171	13.479	0,42%	2.948	15.146	0,38%	777	1.668	12,37%
r. Parquadero	13.501	220.298	6,86%	16.937	302.875	7,64%	3.436	82.577	37,48%
s. Otros usos	2	697	0,02%	1	54	0,00%	-1	-644	-92,30%
<b>Total general</b>	<b>30.795</b>	<b>3.212.752</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.145</b>	<b>3.965.205</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.350</b>	<b>752.453</b>	<b>23,42%</b>

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 88 – El Refugio. Años 2002 – 2012.



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

## 6.1.2 Ubicación de los usos

Como se mencionó en los anteriores ítems el uso predominante de esta UPZ es la vivienda, en especial la del estrato seis, los sectores catastrales que más concentran este tipo de vivienda son los Rosales y Bellavista los cuales representan cada uno el 18,6% del total y se ubican entre la avenida carrera 7 con calle 70 hasta los inmuebles ubicados en los cerros orientales.

Si bien esta UPZ tiene un poco impacto comercial, los sectores en donde se presenta un mayor comercio son Emaus 26,84% y El Nogal 24,65%, el primero se caracteriza por tener una exclusiva zona de restaurantes llamada la Zona G y el segundo por contar con algunos corredores comerciales en donde prima los almacenes de diseño, especialmente vestuario y mobiliario, dentro de los principales corredores se encuentran los de la Carrera 9 con calle 80 y calle 79B con 7 y 8ª.

Para finalizar, esta UPZ se caracteriza por tener dentro de su inventario de inmuebles, el Club el Nogal ubicado en el sector de los Rosales, el hotel casa Medina ubicado en la carrera 7 con calle 69 en el sector Emaús, el Seminario Mayor Arquidiocesano ubicado en la avenida carreta 7 con calle 93ª. Los anteriores reconocidos como inmuebles de interés cultural

Seminario Mayor Arquidiocesano



Fuente: <http://es.gaudiumpress.org/resource/view>

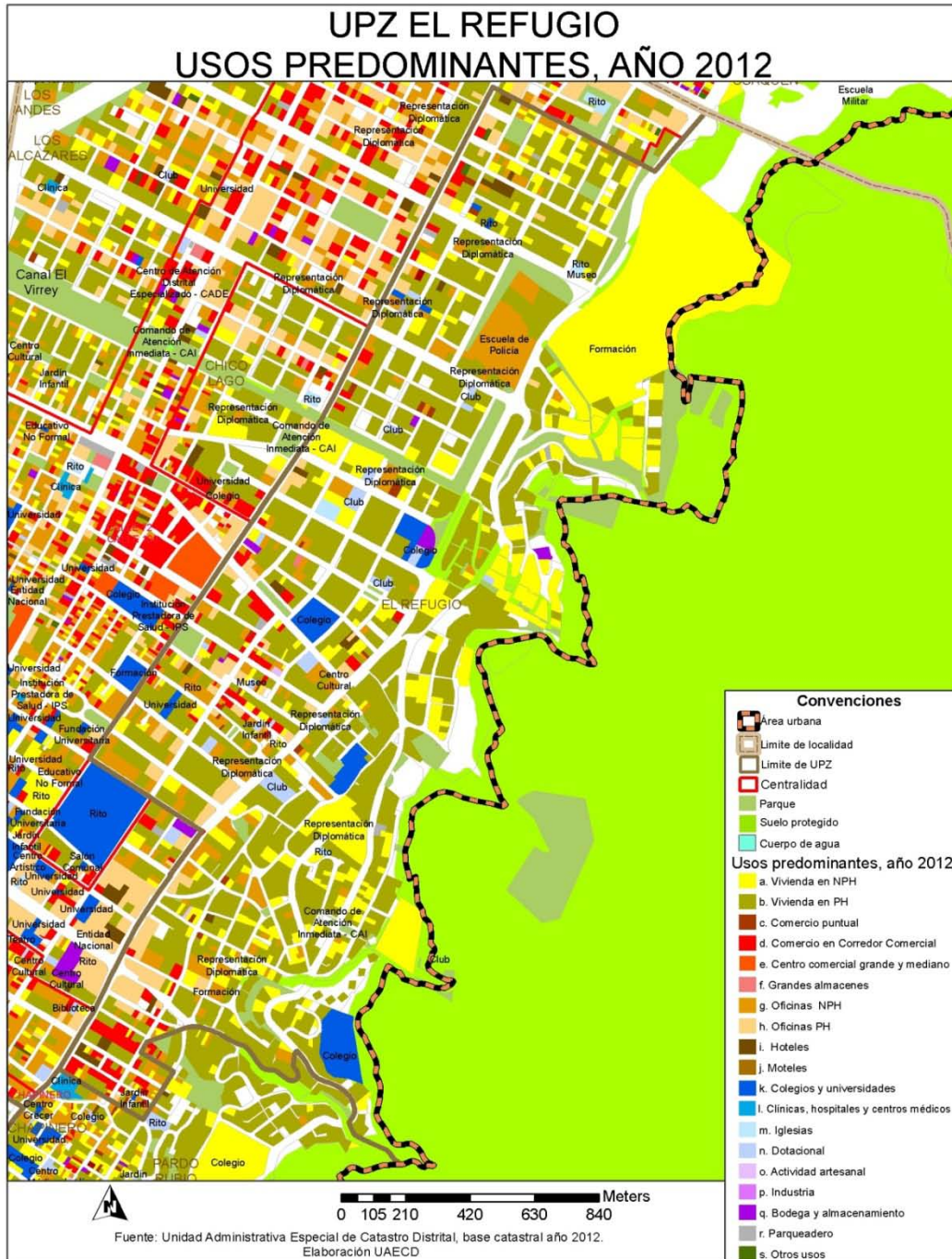
Hotel Casa Medina



Fuente: UAECD



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 88 –El Refugio. Año 2012.



## 6.2. UPZ 89 – San Isidro Patios

La UPZ San Isidro Patios se localiza en el extremo nororiental de la localidad de Chapinero y cuenta con una extensión de 113 hectáreas, actualmente no se encuentra reglamentada por estar ubicada en una zona de reserva forestal; limita al norte con la zona rural de la localidad de Chapinero (02) y Usaquén (01); por el oriente y sur con el municipio de La Calera y al occidente con la zona rural de Chapinero.

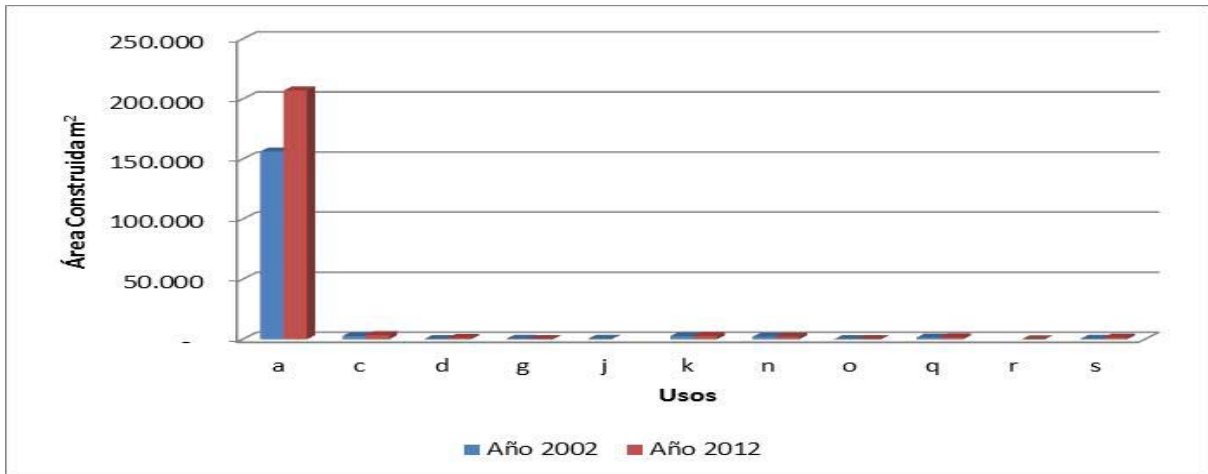
En el año 2002 esta UPZ registró 1.871 unidades de uso los cuales representan 166.068m<sup>2</sup> construidos, para el año 2012 se registra un incremento del 32,38% es decir 404 unidades nuevas, 53.777 m<sup>2</sup> construidos.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 89 – San Isidro Patios. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 89 -San Isidro Patios	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	
a. Vivienda en NPH	1.813	156.329	94,14%	2.180	207.071	94,19%	367	50.742	32,46%
c. Comercio puntual	20	2.477	1,49%	31	3.558	1,62%	11	1.082	43,68%
d. Comercio en corredor comercial	2	185	0,11%	12	1.119	0,51%	10	934	505,47%
g. Oficinas NPH	2	383	0,23%	4	233	0,11%	2	-149	-39,08%
j. Moteles	4	425	0,26%			0,00%	-4		
k. Colegios y universidades	1	2.575	1,55%	2	2.841	1,29%	1	266	10,35%
n. Dotacional	10	1.944	1,17%	11	2.014	0,92%	1	70	3,61%
o. Actividad artesanal	3	119	0,07%	1	104	0,05%	-2	-15	-12,36%
q. Bodega y almacenamiento	12	1.306	0,79%	17	1.546	0,70%	5	240	18,40%
r. Parqueadero			0,00%	1	17	0,01%	1	17	
s. Otros usos	4	326	0,20%	15	1.341	0,61%	11	1.015	311,49%
Total general	1.871	166.068	100,00%	2.275	219.845	100,00%	404	53.777	32,38%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 89 – San Isidro Patios. Años 2002 – 2012.



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

### 6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

Esta UPZ para los dos periodos de estudio se caracteriza por tener un uso residencial en NPH, el cual represento para el año 2002 el 94,14% y para el 2012 el 94,19%. Se registró un incremento en el uso residencial del 32,46%; es decir 367 unidades, 50.742m2 construidos nuevos.

El segundo uso más representativo es el comercio puntual el cual paso de 20 unidades y 2.477m2 construidos en el 2002 a 31 unidades y 3.558m2 construidos, es decir creció un 43,68%.

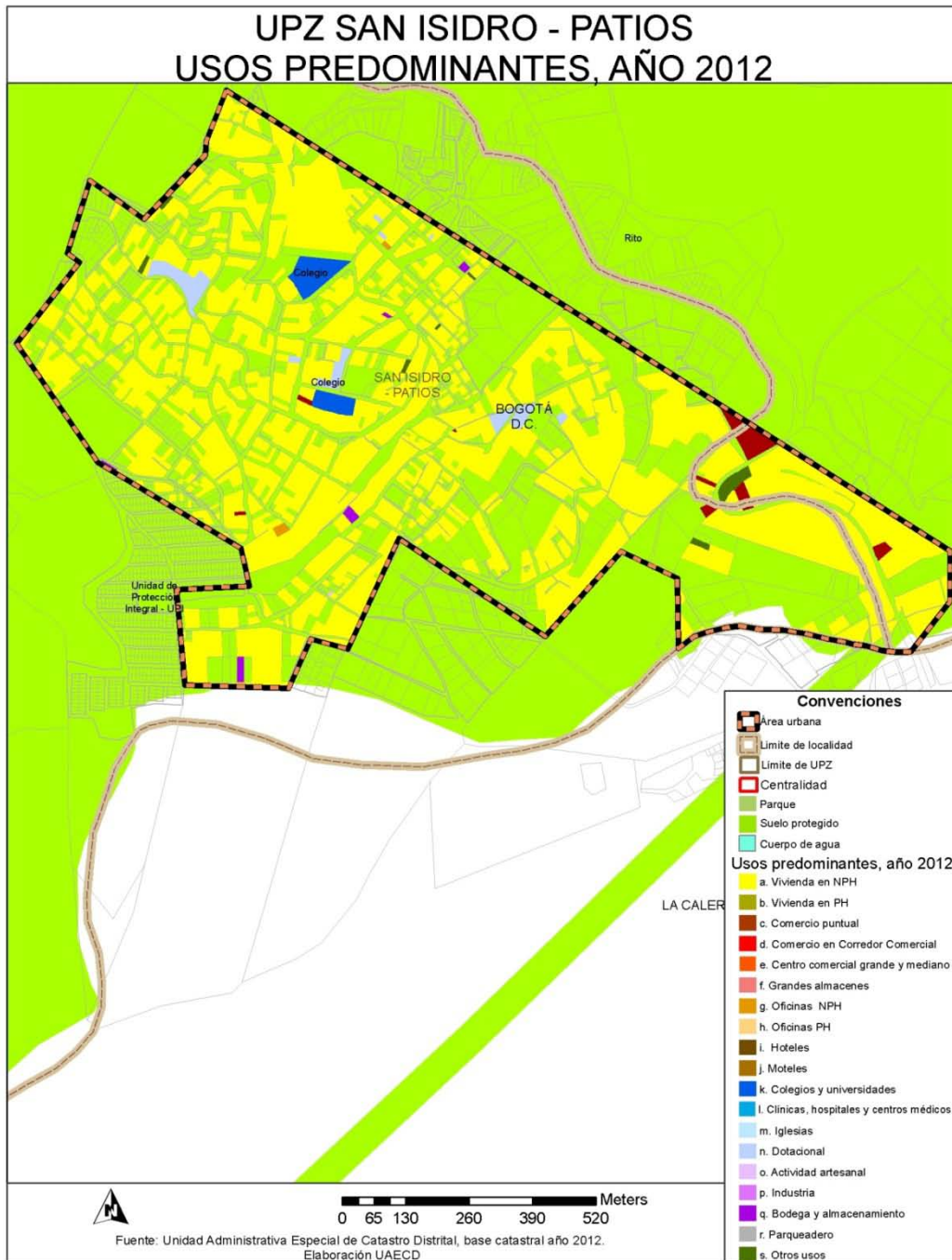
Por su característica de reserva forestal, la dinámica de esta UPZ durante la década fue moderada y con muy pocos cambios. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

### 6.1.2 Ubicación de los usos

Esta UPZ no tiene una predominancia particular de ningún uso diferente al de vivienda, los dotacionales existentes pertenecen a la junta de acción comunal e iglesias.



Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 89 – San Isidro Patios. Año 2012.



### 6.3. UPZ 90 – Pardo Rubio

La UPZ Pardo Rubio se localiza en la parte sur oriental de la localidad de Chapinero, tiene una extensión de 285,2 hectáreas; limita al norte con la UPZ El Refugio; por el oriente, con el perímetro urbano; por el sur con la UPZ de Chapinero y la UPZ Sagrado Corazón de la localidad de Santa Fé; y por el occidente con las UPZ Chapinero y Chicó Lago.

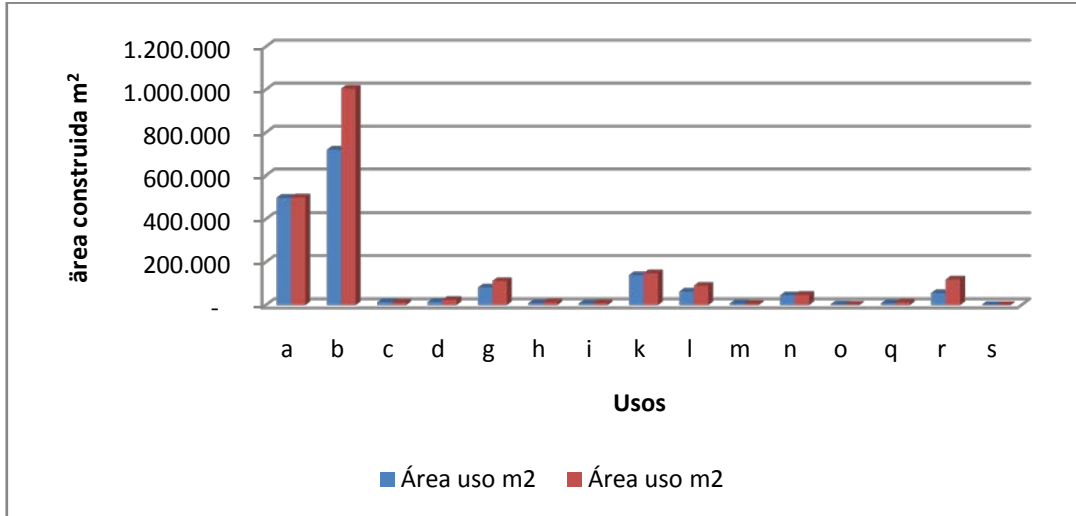
En el año 2002, esta UPZ registró 17.553 unidades de uso que representaban 1.667.068m<sup>2</sup> construidos, para el año 2013 el área construida incremento un 25,92%, representado en 8.677 unidades de uso nuevas y 432.171m<sup>2</sup> construidos.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 90 – Pardo Rubio. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 90 - Pardo Rubio	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	
a. Vivienda en NPH	2.870	499.250	29,95%	2.875	501.397	23,88%	5	2.148	0,43%
b. Vivienda en PH	9.191	719.806	43,18%	13.142	1.004.573	47,85%	3.951	284.767	39,56%
c. Comercio puntual	113	13.803	0,83%	118	11.608	0,55%	5	-2.195	-15,90%
d. Comercio en corredor comercial	96	14.747	0,88%	178	23.712	1,13%	82	8.965	60,79%
g. Oficinas NPH	207	81.599	4,89%	220	111.517	5,31%	13	29.918	36,67%
h. Oficinas PH	106	8.705	0,52%	150	13.051	0,62%	44	4.346	49,92%
i. Hoteles	108	7.117	0,43%	113	8.754	0,42%	5	1.638	23,01%
k. Colegios y universidades	40	139.345	8,36%	43	147.606	7,03%	3	8.260	5,93%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	62.814	3,77%	10	89.794	4,28%	7	26.980	42,95%
m. Iglesias	6	7.327	0,44%	10	5.632	0,27%	4	-1.695	-23,13%
n. Dotacional	60	45.186	2,71%	73	47.256	2,25%	13	2.070	4,58%
o. Actividad artesanal	14	2.809	0,17%	18	2.449	0,12%	4	-360	-12,80%
q. Bodega y almacenamiento	606	8.178	0,49%	1.617	12.766	0,61%	1.011	4.588	56,11%
r. Parquadero	4.126	56.024	3,36%	7.655	118.714	5,66%	3.529	62.689	111,90%
s. Otros usos	7	359	0,02%	8	410	0,02%	1	51	14,12%
Total general	17.553	1.667.068	100,00%	26.230	2.099.239	100,00%	8.677	432.171	25,92%

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

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 90 – Pardo Rubio. Años 2002 – 2012.



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

### 6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El 43,18% de los usos en el año 2002 corresponden a la vivienda en PH, representado en 9.191 unidades y 719.806 m<sup>2</sup> construidos; para el año 2012 la participación de este tipo de uso incrementa a un 47,85%, explicado por un incremento de 3.951 unidades (284.767m<sup>2</sup> construidos). Las viviendas en NPH representaban en el 2002 el 29,95% del total de los usos, para el año 2012 esta participación se redujo al 23,88% explicado principalmente por el crecimiento de la vivienda en PH y un muy leve crecimiento del 0,43% de las NPH de 5 unidades de uso que representan 2.148m<sup>2</sup> construidos nuevos. En cuanto a los estratos socioeconómicos que conforman la UPZ de Pardo Rubio, el 72% lo conforman el estrato 4 y el 16% se encuentra distribuido entre el estrato 5 y 6, el 12% restante pertenece a población en estrato 1 y 2.

El segundo uso que mayor participación tiene dentro de la UPZ es colegios y universidades, en el año 2002 representaba el 8,36% del total del área 139.345m<sup>2</sup> y 40 unidades construidas; para el año 2012 si bien el peso dentro de la UPZ disminuye a un 7,03% si se registra un incremento del 5,93% de este uso, explicado en la construcción de 5 unidades nuevas (1.638m<sup>2</sup> construidos).

Oficinas es el tercer uso con mayor participación, en el 2002 representaban el 5,42%, representado en 90.304m<sup>2</sup> construidos y 313 unidades de uso, para el año 2012 esta participación incremento a un 5,93% y registro un crecimiento del área construida de 34.264m<sup>2</sup> nuevos. Ver Cuadro No. 9. y Gráfica No. 10.

### 6.3.2 Ubicación de los usos

En cuanto a la distribución de los estratos socioeconómicos, los sectores catastrales de Maria Cristina y Siberia Central, ubicados ambos sobre los cerros orientales mantienen una concentración del estrato 1 y 2 para los dos periodos de estudio, para el año 2012 esta participación es del 21% y 38% respectivamente; el estrato 4 en el año 2002 registraba la mayor participación en el sector de Granada 23% y en el 2012 es el sector de Pardo Rubio 28% quien ocupa este puesto. En cuanto a los estratos altos, en el año 2002 solo se registra el estrato 5 ubicados en los sectores de las Acacias 57% e Ingemar 43%, ubicados arriba de la avenida Patricio Samper Gnecco, más conocida como la avenida circunvalar; para el año 2012 esta distribución cambia y se incorpora el estrato 6 a esta UPZ; en donde el sector de Las Acacias representa el 48%, seguido por Ingemar 25% y Granada 24%.

Los colegios y universidades más representativos de esta UPZ son el Colegio Nueva Granada y la Universidad Manuela Beltrán ubicado sobre la avenida circunvalar, la Universidad de la Salle ubicada en la 59 con 4<sup>a</sup>, el Colegio Jordan de Sajonia ubicado en la Kr 1 con 68.

Gran parte de las oficinas se encuentran concentradas en el sector catastral de Granada 24% entre la carrera 7<sup>a</sup> con calles 67 y 65 hasta la carrera 4<sup>a</sup>, y el sector Bosque Calderón 25% entre la carrera 7<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> y las calles 59 y 53 .

Dentro de los inmuebles que caracterizan esta UPZ, se encuentran las universidades y colegios previamente señalados, el Hospital Militar, el Club de Comercio.

Universidad Manuela Beltrán



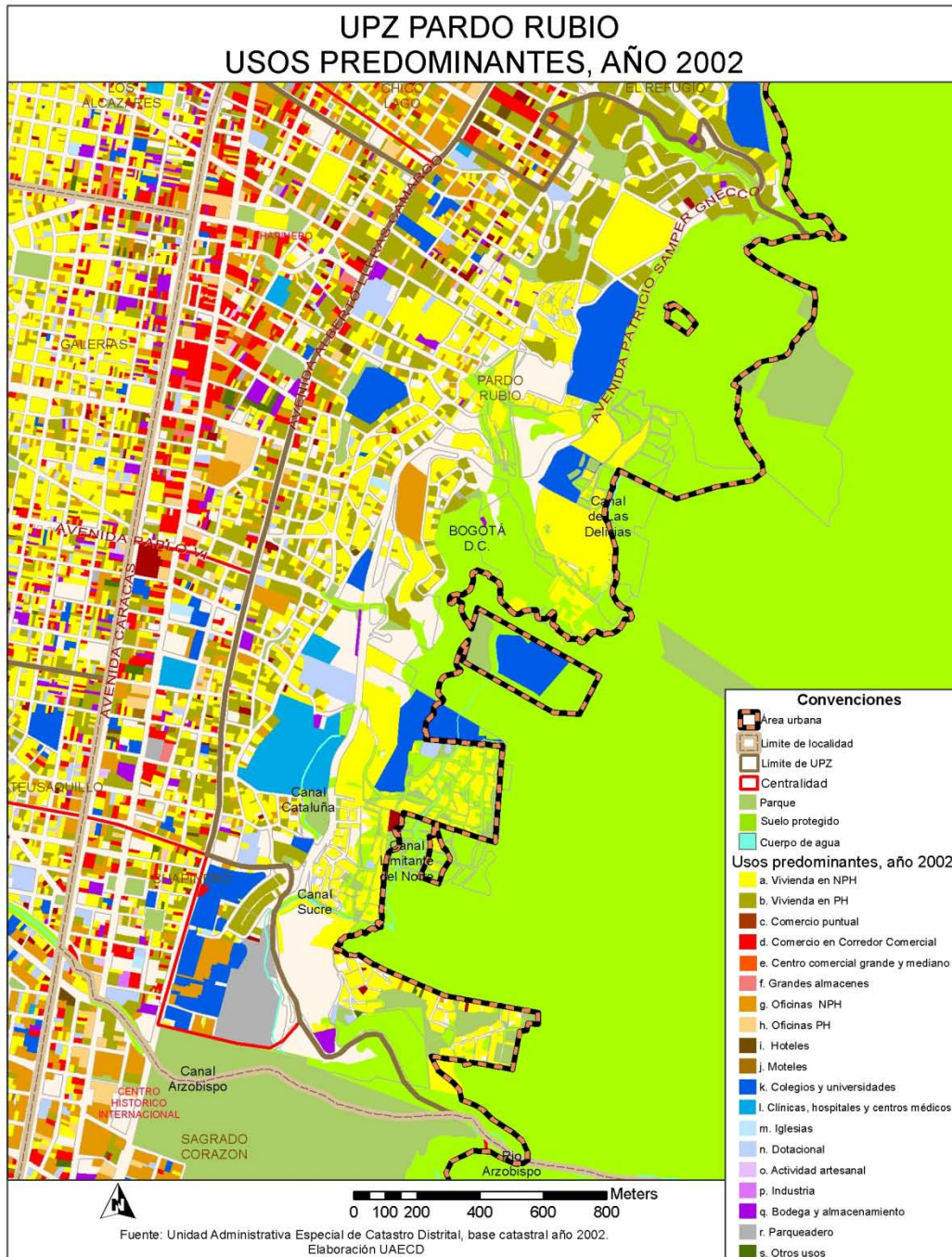
Fuente: <http://static5.educaedu-colombia.com>

Hospital Militar



Fuente: <http://zebrastudio.co/ingestructuras>

Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 90 – Pardo Rubio. Año 2012.



Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 90 – Pardo Rubio. Año 2012.



## 6.4. UPZ 97 – Chico Lago

La UPZ Chicó Lago se localiza en el extremo noroccidental de la localidad de Chapinero, tiene una extensión de 422,4 hectáreas. Chicó Lago limita al norte, con las UPZ Usaquén y Santa Bárbara (con la Avenida Calle 100 o Avenida Carlos Lleras Restrepo de por medio); por el oriente, con las UPZ El Refugio y Pardo Rubio; por el sur, con la UPZ Chapinero; y por el occidente, con las UPZ Los Andes y Los Alcázares.

En el año 2002 esta UPZ registro 53.410 usos que representan 4.703.166m<sup>2</sup> construidos, para el año 2012 el área construida incremento un 22,65% explicado por 1.065.129m<sup>2</sup> construidos nuevos.

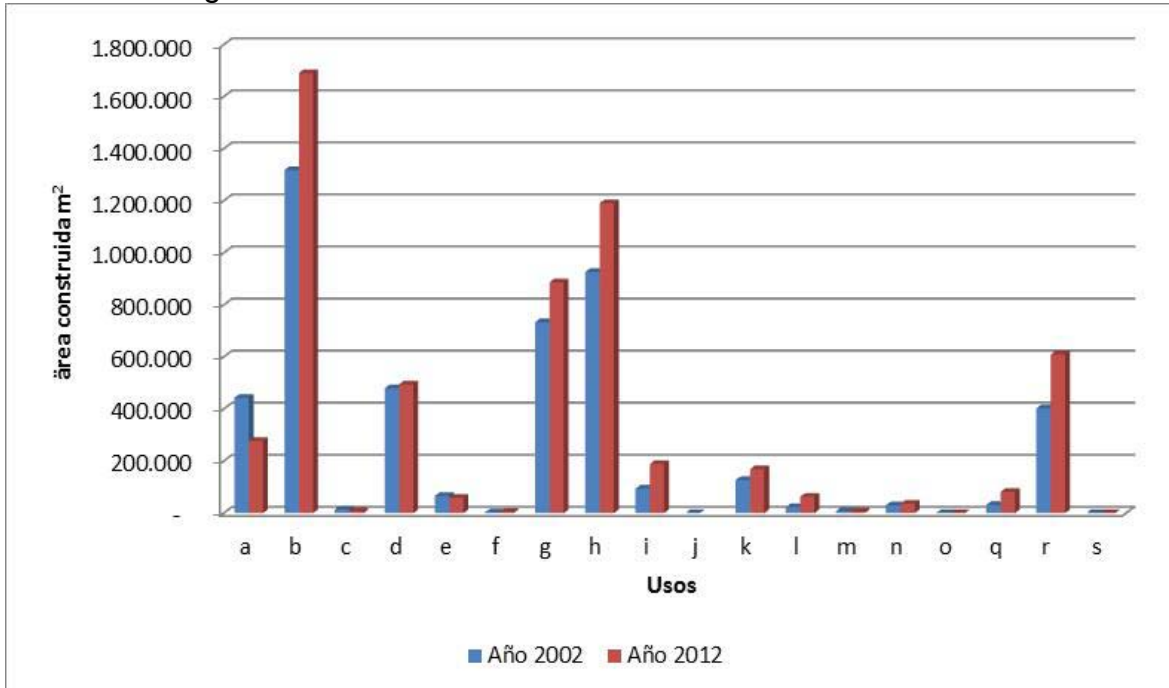
Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 97 – Chico Lago. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 97 -Chico Lago	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	
a. Vivienda en NPH	1.158	443.517	9,4%	611	277.982	4,8%	-547	-165.535	-37,32%
b. Vivienda en PH	11.509	1.318.090	28,0%	15.400	1.690.836	29,3%	3.891	372.747	28,28%
c. Comercio puntual	68	12.827	0,3%	105	8.111	0,1%	37	-4.715	-36,76%
d. Comercio en corredor comercial	3.211	479.888	10,2%	3.366	495.064	8,6%	155	15.175	3,16%
e. Centro comercial grande y mediano	869	66.258	1,4%	1.186	59.015	1,0%	317	-7.243	-10,93%
f. Grandes almacenes	2	3.062	0,1%	3	4.526	0,1%	1	1.464	47,82%
g. Oficinas NPH	1.549	734.011	15,6%	1.533	886.877	15,4%	-16	152.866	20,83%
h. Oficinas PH	11.466	926.459	19,7%	13.759	1.191.074	20,6%	2.293	264.616	28,56%
i. Hoteles	1.151	94.019	2,0%	1.367	188.434	3,3%	216	94.415	100,42%
j. Moteles	1	223	0,0%			0,0%	-1	-223	-100,00%
k. Colegios y universidades	77	127.369	2,7%	124	168.967	2,9%	47	41.598	32,66%
l. Clínicas, hospitales y centros medicos	3	22.950	0,5%	13	62.633	1,1%	10	39.683	172,91%
m. Iglesias	12	7.223	0,2%	10	6.867	0,1%	-2	-356	-4,93%
n. Dotacional	45	30.734	0,7%	49	36.219	0,6%	4	5.485	17,85%
o. Actividad artesanal	8	1.031	0,0%	4	322	0,0%	-4	-709	-68,79%
q. Bodega y almacenamiento	1.751	31.821	0,7%	2.535	81.508	1,4%	784	49.688	156,15%
r. Parqueadero	20.525	403.247	8,6%	26.362	609.319	10,6%	5.837	206.073	51,10%
s. Otros usos	5	439	0,0%	5	540	0,0%	0	100	22,84%
<b>Total general</b>	<b>53.410</b>	<b>4.703.166</b>	<b>100,0%</b>	<b>66.432</b>	<b>5.768.294</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.022</b>	<b>1.065.129</b>	<b>22,65%</b>

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



Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 97 – Chico Lago. Años 2002 – 2012.



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

### 6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

La UPZ Chico Lago durante el año 2002 registra una mayor participación del uso vivienda en PH 28% (1.318.090m<sup>2</sup> construidos), al comparar con el año 2012 se registra un incremento en este uso del 28,28% explicado en 372.747m<sup>2</sup> construidos nuevos que representan 3.891 unidades nuevas. En cuanto a las viviendas en NPH estas representaban en el 2002 el 9,4% (443.517 m<sup>2</sup> construidos), pero en el 2012 esta participación disminuye a un 4,8% explicado por una disminución de este uso del 37,32% (-165.535m<sup>2</sup>). Lo anterior refleja como este tipo de uso dio pie al crecimiento vertical de nuevas edificaciones. En esta UPZ el 61,01% de los predios son de estrato 6, el estrato 5 representa el 29,44%, el estrato 4 el 8,35% y el estrato 3 el 1,19%.

El segundo uso más significativo en esta UPZ son oficinas en PH, en donde en el 2002 representaban el 19,7% (926.458m<sup>2</sup> construidos) y oficinas en NPH 15,6% (734.011m<sup>2</sup> construidos). Para el año 2012, las participaciones no tienen un mayor cambio ya que al comparar los dos periodos oficinas en PH creció un 28,56% (264.616 m<sup>2</sup> construidos nuevos) y oficinas en NPH un 20,83%, aunque este uso registra una disminución de 16 unidades, el incremento en área construida (152.866 m<sup>2</sup> construidos nuevos), se explica por integraciones a englobes de inmuebles para poder aprovechar mayor edificabilidad y por ende una disminución en las unidades.

El tercer uso más representativo es el comercio en corredor comercial, en el año 2002 este representaba el 10,2% (479.888 m<sup>2</sup> construidos), en el año 2012 este uso crece un 3,16% explicado en 155 unidades de uso nuevas y 15.175m<sup>2</sup> construidos.

Para finalizar, llama la atención como el uso de parqueaderos, crece al comparar los dos periodos un 51,10%, es decir pasó de tener en el año 2002 un área de 2.0525m<sup>2</sup> construidos a 26.362m<sup>2</sup>. Ver Cuadro No. 10. y Gráfica No. 11.

#### **6.4.2 Ubicación de los usos**

La vivienda en los sectores de Chico, Chico Norte, Chico Norte II y III sector, concentraban en el 2002 el 54,2% de este uso, para el año 2012 paso al 60% explicado por un incremento de 2.659 usos nuevos. Esta concentración de predios en la mayoría de estrato 6 se ubica desde la autopista norte hasta la carrera 11, entre las calles 100 y 88.

Esta UPZ se caracteriza por formar parte de la centralidad Calle 72- calle 100, la cual busca: i) consolidar servicios globales, ii) integrar virtualmente la ciudad región con el mundo, iii) atraer inversión extranjero y turismo y iv) cualificar el espacio público. Lo anterior explica como las oficinas y los hoteles se convierten en usos de gran importancia en esta UPZ y por ende explica el crecimiento que durante los dos periodos de estudio han tenido (en el caso de los hoteles se pasó de 94.019m<sup>2</sup> construidos a 188.434m<sup>2</sup>).

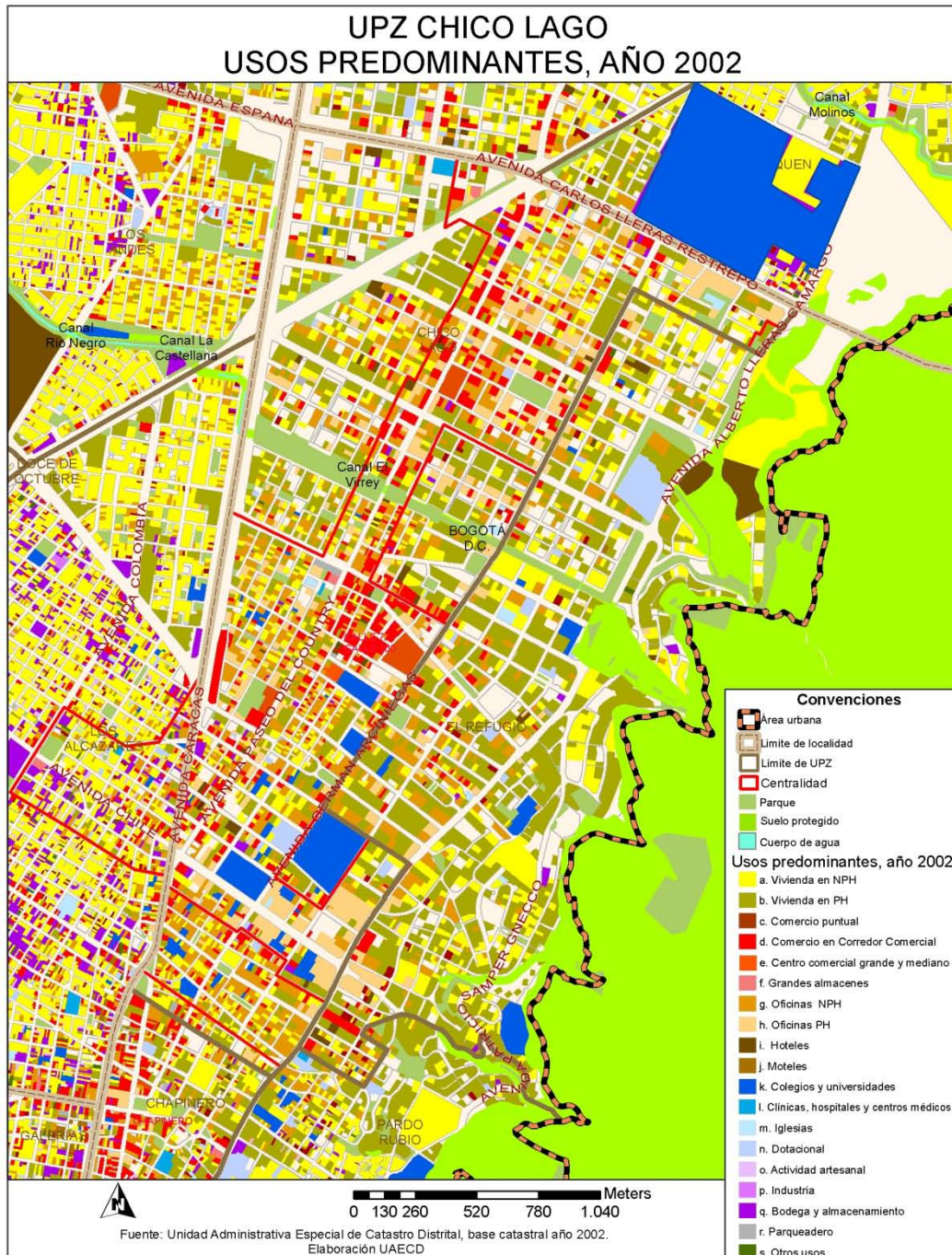
Al igual que la vivienda, los sectores de Chico concentran la mayor cantidad de oficinas 46% en el 2002, 53% en el 2012, adicionalmente sectores catastrales como Lago Gaitán y Porciúncula registran un 11% y 10% respectivamente de concentración de este uso para toda la UPZ. En la zona del Chico la mayor parte de oficinas PH y NPH se ubican entre la Carrera 11 y 15, entre las calles 100 y 93; en el sector de Lago Gaitán se concentran entre la carrera 15 y la 19 entre las calles 82 y la 79 y en la porciúncula en la carrera 7 y 16 y la calle 75 y 72.

El comercio en la UPZ Chico Lago es una de las más reconocidas de la ciudad, el sector de Lago Gaitán, Chico Norte y Porciúncula son los que mayor participación registran en el año 2002 y 2012, este último año con un 13%, 12% y 11% respectivamente. Adicionalmente esta UPZ tiene varios de los centros comerciales más reconocidos de la ciudad como son:

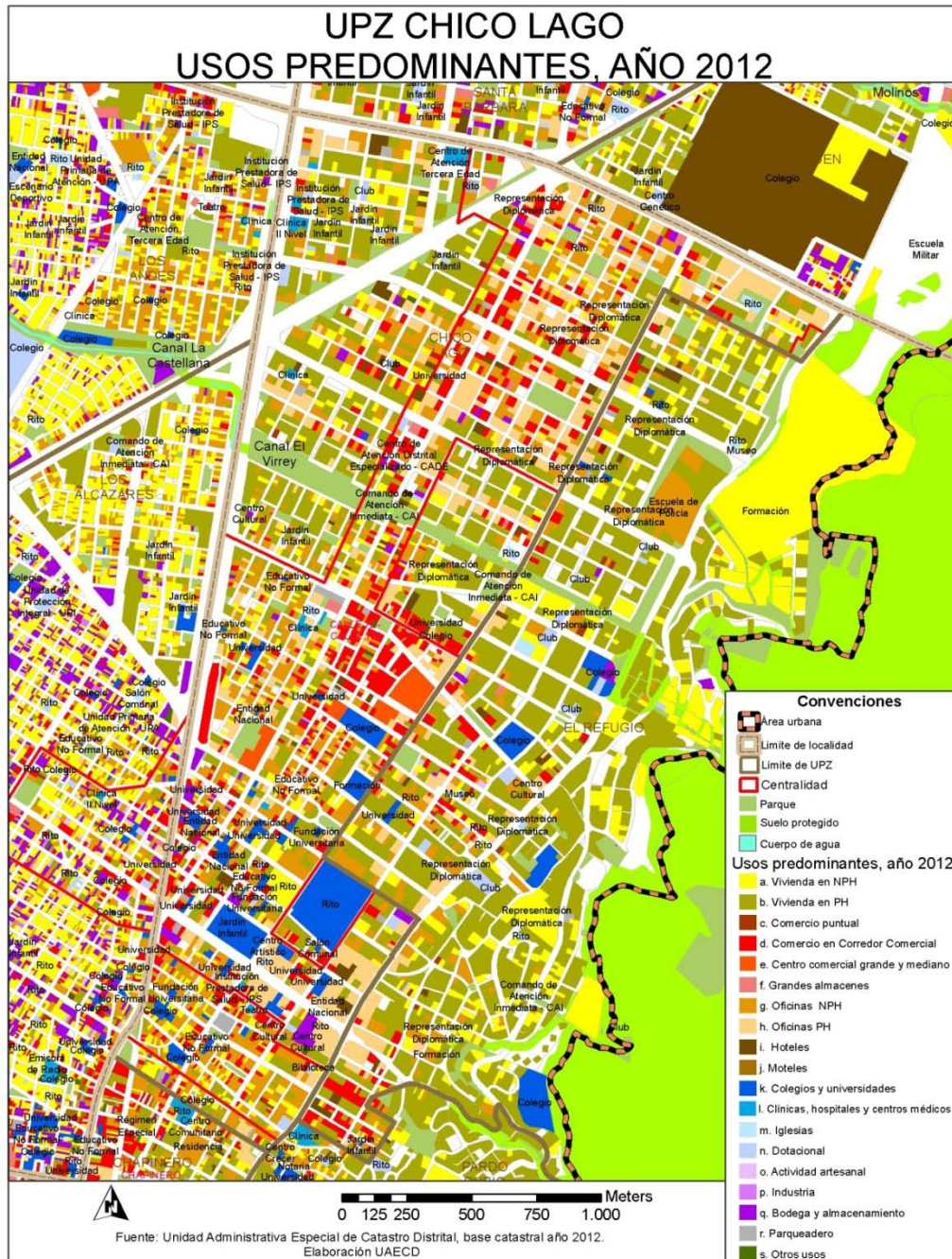
- Centro comercial el Lago, ubicado en el sector de Lago Gaitán
- Centro 93, ubicado en el sector de Chico Norte.
- Centro Comercial El Retiro (Calle 82 con carrera 12) en el sector en el sector Espartillal.
- Centro Comercial Atlantis (calle 81 con carrera 13) en el sector de la Espartillal.
- Centro Comercial Andino 8 (calle 82 con carrera 12) en el sector el Retiro.

En general esta UPZ tiene un fuerte componente empresarial, financiero y comercial y es reconocido como tal en la ciudad.

Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 97 – Chico Lago. Año 2002.



Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 97 – Chico Lago. Año 2012.



## 6.5. UPZ 99 – Chapinero

La UPZ Chapinero se localiza en la zona suroccidental de la localidad de Chapinero, tiene una extensión de 159,3 hectáreas. Limita, al norte, con la UPZ Chicó Lago; al oriente, con la UPZ Pardo Rubio; al sur, con UPZ Sagrado Corazón; y al occidente, con las UPZ Los Alcázares, Galerías y Teusaquillo (con la Avenida Caracas de por medio).

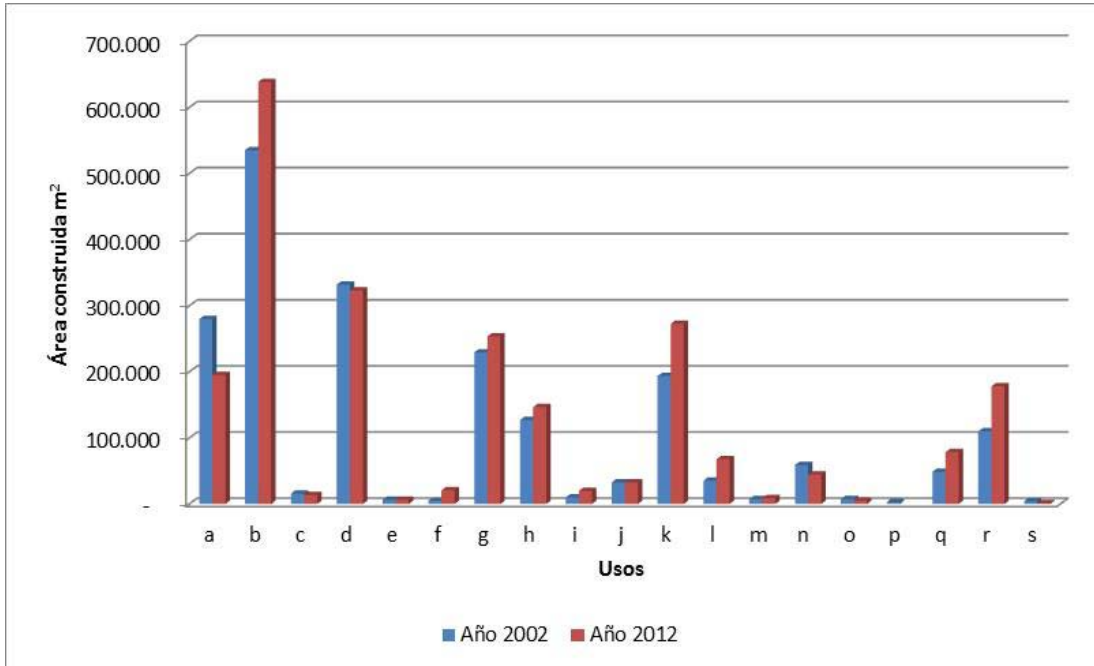
En el año 2002 esta UPZ registró 19.626 usos que representan 2.040.905m<sup>2</sup> construidos, para el año 2013 el área construida incremento un 12,99% explicado por 1540054 m<sup>2</sup> construidos nuevos.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 99 – Chapinero. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 99 -Chapinero	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m <sup>2</sup>	
a. Vivienda en NPH	743	279.728	13,71%	569	194.963	8,45%	-174	-84.765	-30,30%
b. Vivienda en PH	8.080	535.232	26,23%	10.228	638.191	27,68%	2.148	102.958	19,24%
c. Comercio puntual	143	15.710	0,77%	130	13.490	0,59%	-13	-2.220	-14,13%
d. Comercio en corredor comercial	3.243	331.804	16,26%	3.446	322.867	14,00%	203	-8.937	-2,69%
e. Centro comercial grande y mediano	219	6.258	0,31%	268	6.470	0,28%	49	212	3,39%
f. Grandes almacenes	4	5.035	0,25%	8	20.648	0,90%	4	15.613	310,07%
g. Oficinas NPH	371	229.326	11,24%	414	253.375	10,99%	43	24.049	10,49%
h. Oficinas PH	2.076	127.170	6,23%	2.184	146.533	6,35%	108	19.362	15,23%
i. Hoteles	60	10.084	0,49%	35	19.858	0,86%	-25	9.775	96,94%
j. Moteles	71	32.719	1,60%	72	32.429	1,41%	1	-290	-0,89%
k. Colegios y universidades	64	193.457	9,48%	104	272.426	11,81%	40	78.969	40,82%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	12	35.179	1,72%	14	67.728	2,94%	2	32.549	92,52%
m. Iglesias	6	7.270	0,36%	12	9.065	0,39%	6	1.795	24,69%
n. Dotacional	72	59.106	2,90%	64	44.593	1,93%	-8	-14.513	-24,55%
o. Actividad artesanal	26	7.148	0,35%	21	5.488	0,24%	-5	-1.660	-23,23%
p. Industria	1	2.622	0,13%			0,00%	-1	-2.622	-100,00%
q. Bodega y almacenamiento	420	48.696	2,39%	1.077	78.434	3,40%	657	29.738	61,07%
r. Parqueadero	3.993	109.991	5,39%	6.034	178.148	7,73%	2.041	68.157	61,97%
s. Otros usos	22	4.368	0,21%	11	1.251	0,05%	-11	-3.116	-71,35%
<b>Total general</b>	<b>19.626</b>	<b>2.040.905</b>	<b>100%</b>	<b>24.691</b>	<b>2.305.958</b>	<b>100%</b>	<b>5.065</b>	<b>265.054</b>	<b>12,99%</b>

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

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 99 – Chapinero. Años 2002 – 2012.



### 6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

La UPZ Chapinero durante el año 2002 registra una mayor participación del uso vivienda en PH 26,23% (535.232 m<sup>2</sup> construidos), al comparar con el año 2012 se registra un incremento en este uso del 19.24% explicado en 102.958m<sup>2</sup> construidos nuevos que representan 2.148 unidades nuevas. En cuanto a las viviendas en NPH estas representaban en el 2002 el 13,71% (279.728 m<sup>2</sup> construidos), pero en el 2012 esta participación disminuye a un 8,45%, el cual se explica por una disminución del área del 30.30% (-84.765 m<sup>2</sup>). El 32% de los predios pertenecen al estrato 3 y el 68% al estrato 4, proporción que se mantiene desde el año 2002.

El segundo uso más significativo en esta UPZ es comercio en corredor comercial, en donde en el 2002 representaba el 16,26%(331.804 m<sup>2</sup> construidos), en el 2012 se registra una disminución de su participación en el total de los usos pasando a un 14%, explicado por una disminución en el área construida de -8.937m<sup>2</sup>.

Oficinas es el tercer uso con mayor participación en esta UPZ, en el año 2002 representaba 356.496 m<sup>2</sup> construidos y en el 2012 incremento a 399.908 m<sup>2</sup> construidos.

Es importante mencionar que si bien las unidades de hoteles han disminuido, pasando de 60 en el 2002 a 35 en el 2012, no sucede lo mismo con el área construida, la cual ha incrementado en 9.775 m<sup>2</sup> construidos nuevos, es decir un 96,94% de más área destinada a este uso. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12.

### **6.5.2 Ubicación de los usos**

Esta UPZ comparte dos centralidades, en mayor proporción la centralidad de Chapinero, la cual está catalogada como de integración urbana y se localiza entre las calles 52<sup>a</sup> y 67<sup>a</sup> y entre la Avenida Caracas y la Carrera 7<sup>a</sup>; las directrices para su desarrollo son la de equilibrar la vivienda con la actividad económica y mejorar la movilidad en la zona. La otra centralidad que comparte esta UPZ es la de Centro Histórico Internacional, la cual tiene como fin proteger el patrimonio cultural y la renovación urbana, el sector catastral que se encuentran dentro de esta centralidad es Sucre (ubicado entre la avenida caracas y la carrera 7<sup>a</sup> y las calles 45 y 40) y una pequeña franja del Parque Nacional. Por lo anterior esta UPZ se caracteriza por tener mezcla de usos, aunque el predominante es la vivienda.

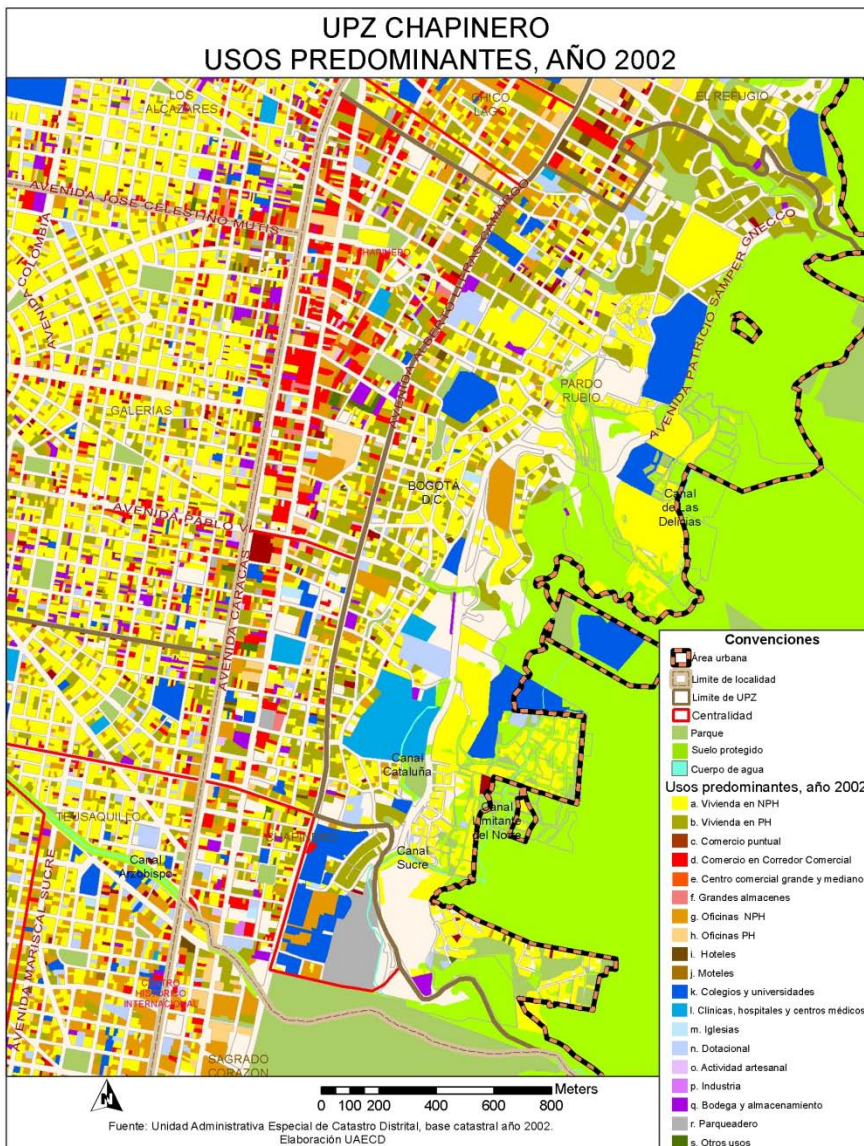
Los sectores catastrales de Marly ubicado entre la Avenida Caracas y la carrera 7<sup>a</sup> entre las calles 53 y 45 y Chapinero Central ubicado ente la avenida Caracas y la carrera 7<sup>a</sup> entre las calles 54 y 62, durante los dos años de estudio son los que mayor concentración de vivienda registran, para el año 2012 su participación fue de 25% y 26% respectivamente. El sector que mayor crecimiento registró al comparar los dos periodos fue el de Sucre 69%, el cual representa 1.052 unidades de uso nuevas.

Esta UPZ se caracteriza por tener un reconocido corredor comercial que corresponde al de la carrera 13 entre las calles 64 y 40; sin embargo es el sector de Chapinero Central el que mayor concentración de este uso registra 60% que corresponde a 2.064 usos, además también la mayor concentración de oficinas 36% que corresponde a 943 usos, 145.799 m<sup>2</sup> construidos.



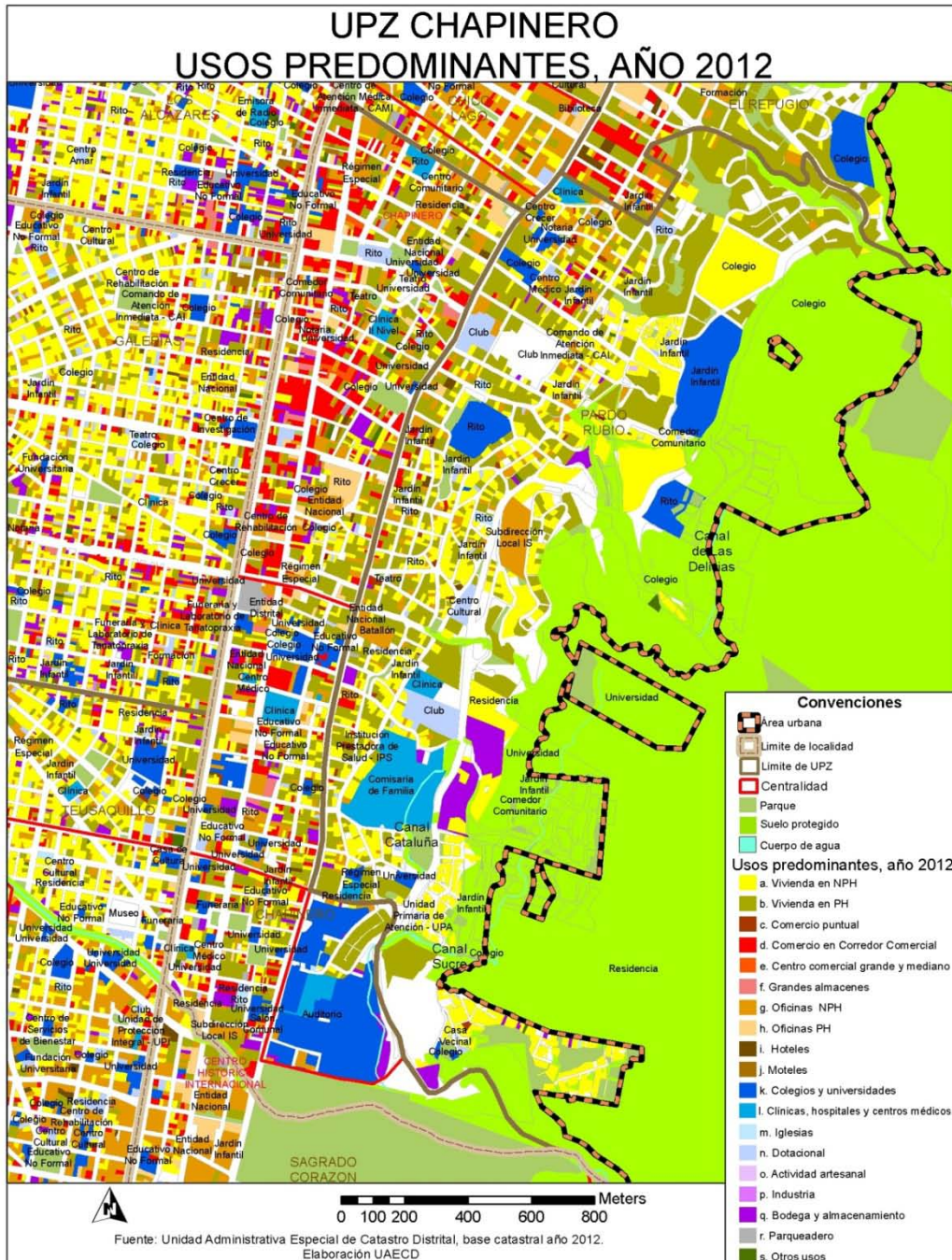
Para finalizar, en esta UPZ se encuentra la Universidad Javeriana, Santo Tomas, Central, el Hospital San Ignacio, La Clínica Marly y las Iglesias de Chiquinquirá y Lourdes. Los anteriores, reconocidos por la ciudad como puntos de referencia.

Mapa No. 10. Usos predominantes de los predios de la UPZ 99 – Chapinero. Año 2002.





Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 99 – Chapinero. Año 2012



# DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

## **2002/2012**



## **2014**