

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD CIUDAD BOLÍVAR



2002 /2012

Maria Isabel Cogua Moreno - Francia Helena Vargas Bolívar
Bogotá 2013

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

AUTORAS

MARIA ISABEL COGUA MORENO

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

INDICE

- 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 63 - El Mochuelo**
 - 6.2 UPZ 64 - Monte Blanco**
 - 6.3 UPZ 65 - Arborizadora**
 - 6.4 UPZ 66 - San Francisco**
 - 6.5 UPZ 67 - Lucero**
 - 6.6 UPZ 68 - El Tesoro**
 - 6.7 UPZ 69 - Ismael Perdomo**
 - 6.8 UPZ 70 - Jerusalem**

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 Ciudad Bolívar 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.

1. Descripción general de la localidad de Ciudad Bolívar

La localidad de Ciudad Bolívar se sitúa en el sector sur de Bogotá. Limita al norte con la localidad de Bosa, con la avenida del Sur y la avenida Ferrocarril del Sur de por medio; al oriente con las localidades Tunjuelito y Usme, con el río Tunjuelo de por medio; al sur con la localidad de Usme, con el río Chisacá de por medio; y al occidente con el municipio de Soacha.

Esta localidad tiene una extensión de 13.000,3 ha., de las cuales 3.392 hectáreas se ubican en suelo urbano, 152,1 ha corresponden a suelo de expansión urbana, y las restantes 9.608,4 ha, se ubican en suelo rural.

Se encuentra subdividida en 105 sectores catastrales y ocho UPZ; siendo la UPZ Monte Blanco la que tiene la mayor participación en suelo con un 20,5%, le sigue en extensión la UPZ Lucero que en extensión representa el 17,3%. La UPZ Ismael Perdomo participa con un 16,5% de la extensión total, seguida de la UPZ Jerusalem la cual representa un 15,8% del área total de la localidad. La UPZ El Mochuelo representa un 9,3% de la extensión de la localidad.

Las otras tres UPZ participan en menor proporción así: Arborizadora representa un 9%, El Tesoro con un 6,2% y San Francisco con un 5,3%¹. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

Cuadro No. 1. Área por UPZ de la localidad de Ciudad Bolívar

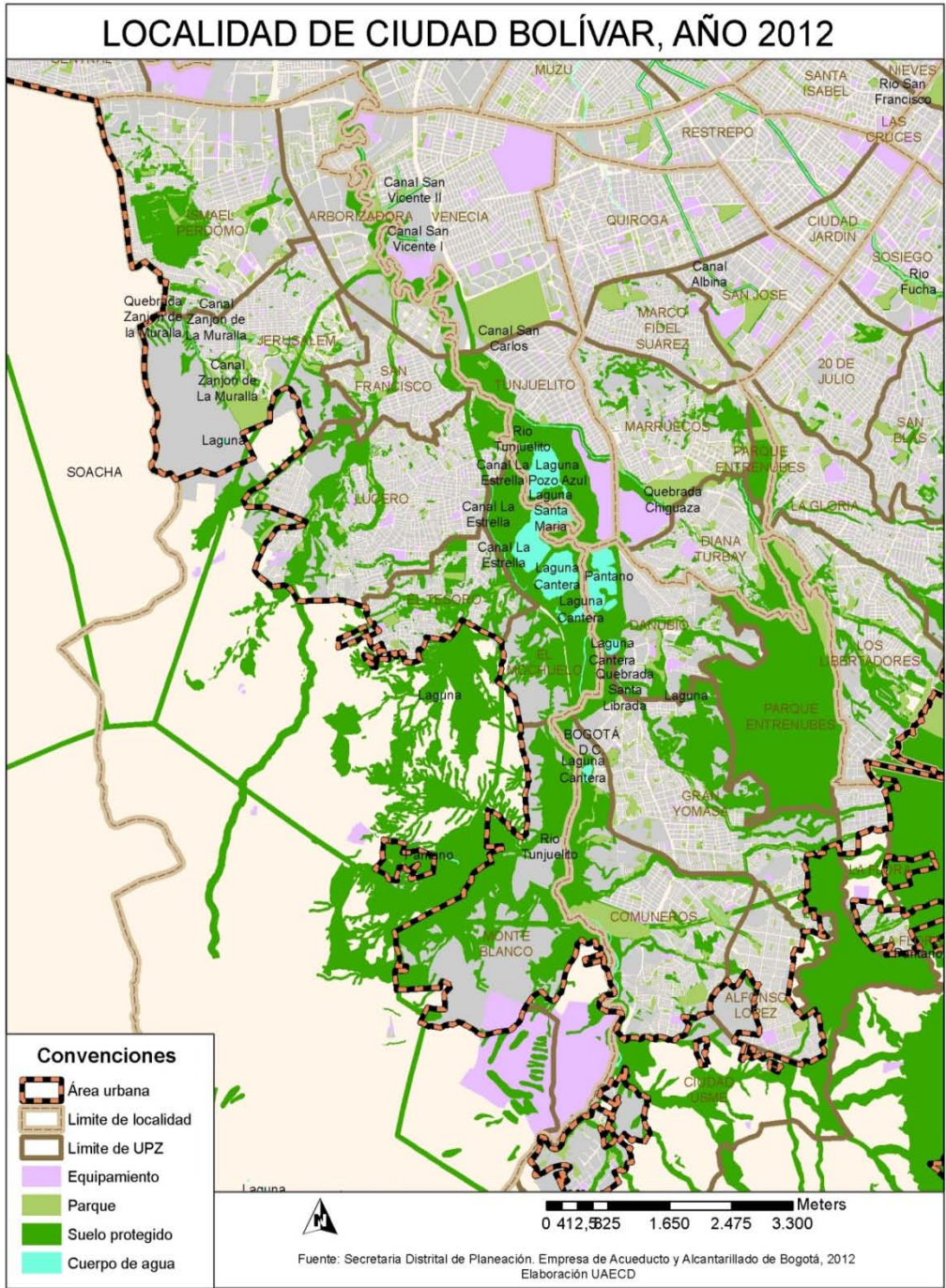
No. UPZ	Nombre UPZ	Superficie en Hás	Superficie en %
63	El Mochuelo	316,7	9,34%
64	Monte Blanco	695,7	20,51%
65	Arborizadora	306,3	9,03%
66	San Francisco	178,6	5,27%
67	Lucero	586,4	17,29%
68	El Tesoro	210,9	6,22%
69	Ismael Perdomo	559,9	16,51%
70	Jerusalem	537,5	15,85%
	Total	3393	100,03%

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

¹ Tomado de http://www.CIUDAD.BOLIVAR.gov.co/observatorio/?bloque=contenido&id=62&id_item=61&name=3.%20Aspectos%20Geogr%E1ficos%20de%20la%20Localidad%209. Consulta realizada el 18 de marzo de 2014

En esta localidad se encuentra parte de la centralidad de integración regional Delicias/Ensueño que se ubica sobre las UPZ Arborizadora e Ismael Perdomo, sin embargo, se la centralidad pertenece a la localidad de Bosa.

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



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

Al comparar el año 2002 frente al 2012 se registra un incremento del 9,3%, es decir, 7.366 nuevos lotes construidos. Del total de lotes en el año 2012 (86.761) el 29,08% se encuentran en la UPZ de Lucero, seguido por el 23,50% ubicado en Ismael Perdomo. En general todas las UPZ registran crecimiento en el número de lotes construidos. Las otras UPZ de la localidad, participaron en cantidad de lotes, en menor proporción, así: Jerusalem con un incremento del 17,1%, San Francisco con un 11% de incremento, El Tesoro con un 9,26%, Arborizadora con un 9,02% y, el Mochuelo y Monte Blanco, son las dos UPZ que menos tuvieron incremento, con un 1,05 y 0,01%, es decir, casi estáticas en cuanto a nuevos lotes construidos durante la década de estudio.

En cuanto al número de predios la localidad registra un incremento del 17,9%, es decir 16.468 predios; las UPZ que explican esta variación son: Ismael Perdomo con 5.079 unidades nuevas y Arborizadora con 3.592. En cuanto a la representatividad que tiene cada UPZ en el total de predios construidos, para el periodo de estudio la UPZ de Ismael Perdomo es la más representativa, para el año 2002 registra un 26,9% y en el 2012 paso a un 27,5%.

Esta localidad se caracteriza por tener más del 83% de los predios en propiedad no horizontal y se evidencia en tener una relación uno a uno al comparar el número de lotes frente al número de predios en el año 2002, para el año 2012 se registra un tímido crecimiento que solo en el caso de la UPZ Arborizadora logro pasar a una relación de dos predios por lote.

Las cifras mostradas anteriormente, presentan para el año 2012 un pequeño cambio, en razón al desarrollo urbanístico y las potencialidades de uso del suelo asignada por el POT, encontrando que para el año 2002 las dos UPZ que presentaban mayor participación en lotes construidos como fueron Lucero e Ismael Perdomo, la primera disminuyó levemente llegando a 15.334 y 4.899, lo que representó pasar al 55,15% y 17,62%, respectivamente.

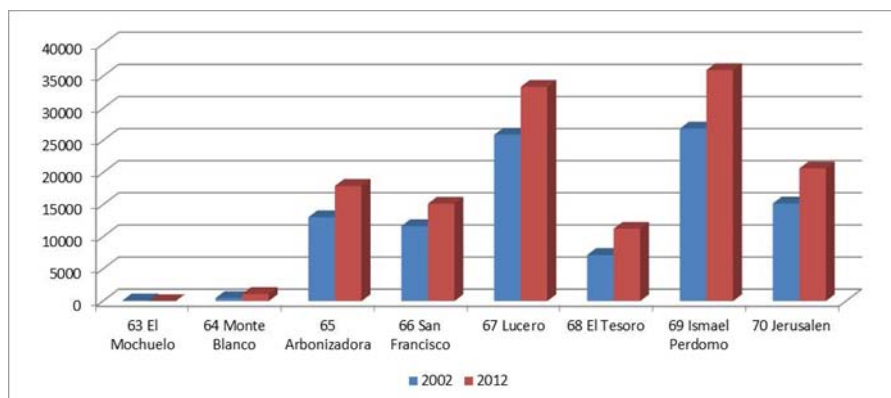
Cuadro No. 2. Distribución de lotes, predios y usos construidos por UPZ de la localidad de Ciudad Bolívar. Años 2002- 2012

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	
63 El Mochuelo	90	7	90	8	120	13	0,11%	0,01%	0,10%	0,01%	0,12%	0,01%	-89,17%
64 Monte Blanco	428	907	448	919	487	1.120	0,54%	1,05%	0,49%	0,85%	0,48%	0,83%	129,98%
65 Arbonizadora	7.646	7.825	12.171	15.763	13.086	17.942	9,63%	9,02%	13,23%	14,53%	13,01%	13,24%	37,11%
66 San Francisco	9.371	9.540	9.827	10.846	11.688	15.163	11,80%	11,00%	10,68%	10,00%	11,62%	11,19%	29,73%
67 Lucero	23.357	25.231	23.800	25.955	25.911	33.366	29,42%	29,08%	25,87%	23,93%	25,76%	24,62%	28,77%
68 El Tesoro	6.575	8.030	6.752	8.863	7.183	11.270	8,28%	9,26%	7,34%	8,17%	7,14%	8,32%	56,90%
69 Ismael Perdomo	18.306	20.386	24.722	29.801	26.879	35.988	23,06%	23,50%	26,87%	27,48%	26,73%	26,55%	33,89%
70 Jerusalem	13.622	14.835	14.186	16.309	15.214	20.661	17,16%	17,10%	15,42%	15,04%	15,13%	15,25%	35,80%
Total	79.395	86.761	91.996	108.464	100.568	135.523	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	34,76%

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

Respecto a los usos, la localidad registra un incremento del 34,76%, es decir 16,84 puntos más que el número de predios, lo cual da razón de un aprovechamiento de los inmuebles como fuente de financiación de los hogares bien sea para subarrendar para vivienda o locales comerciales, o para montar negocios propios, etc. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1

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



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

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Ciudad Bolívar en el año 2002 registra 7.802.106 m² construidos destinadas al uso residencial. Los predios residenciales, se caracterizan por estar conformada dentro de los estratos uno y dos con una participación del 49,7% y 46,5%, respectivamente, y una muy pequeña participación del estrato tres con un 3,8%. El 99,9% del total del área del estrato uno está clasificado como predios en No Propiedad Horizontal - NPH, en el estrato dos este porcentaje es del 86,7% y en el estrato tres el 49,3% del total del área destinada a vivienda es NPH, es decir, su mayor participación está en la vivienda en PH con un 50,7%.

Para el año 2012, se registra una mayor participación del estrato uno pasando a representar un 54,8% (6.044.278 m² construidos) del total del área construida para el uso de vivienda, mientras que el estrato dos representa en la localidad el 40,8% (4.504.356) que aunque disminuye en la participación porcentual, la cantidad de m² construidos se incrementa. El estrato tres participa con el 4,4% (483.066).

En cuanto a la clase de predio, el estrato uno y dos tienen un fuerte componente de predios en No Propiedad Horizontal, NPH, en donde el estrato uno representa el 99,8% y el estrato dos el 83,7%, mientras que el estrato tres incrementa su participación en Propiedad Horizontal, PH, representando un 60,3% del total de este tipo de inmuebles para este estrato socioeconómico. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 2.

La siguiente imagen muestra, un ejemplo del tipo de predios estrato 1, en este caso ubicados en el sector catastral Las Brisas, visto sobre la carrera 46 entre calle 76 sur y calle 76B sur. Al fondo se observa el sector catastral Potosí, también estrato 1.



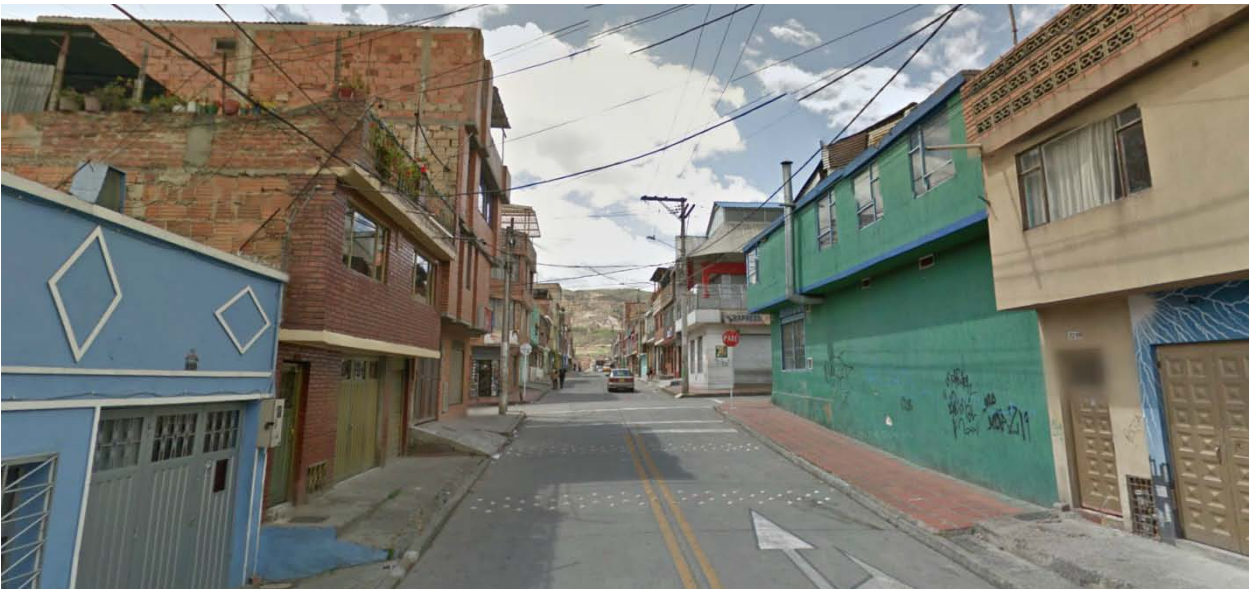
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 10/07/2014

Tipo de predios estrato 1, ubicados en el sector catastral Arborizadora Alta II, a la altura de la carrera 44 D con calle 69 D sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 10/07/2014

Tipo de predios vivienda NPH, estrato 2 ubicados en el sector Las Acacias la altura de la carrera 20 por calle 62 sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 10/07/2014

Tipo de predios vivienda NPH, estrato 3 ubicados en el sector catastral Nuevo Muzú a la carrera 61B con calle 51A sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 10/07/2014

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

Estrato Socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total Residencial		
	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%	Promedio Área de Uso M2	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%	Promedio Área de Uso M2	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%
Estrato 1	52.668	3.872.858	54,1%	73,53	60	2.669	0,42%	44,48	52.728	3.875.527	49,7%
Estrato 2	27.984	3.144.371	43,9%	112,36	9.784	483.896	75,85%	49,46	37.768	3.628.267	46,5%
Estrato 3	1.435	146.930	2,1%	102,39	2.364	151.381	23,73%	64,04	3.799	298.311	3,8%
Total general	82.087	7.164.159	100,0%	87,28	12.208	637.947	100,00%	52,26	94.295	7.802.106	100,0%

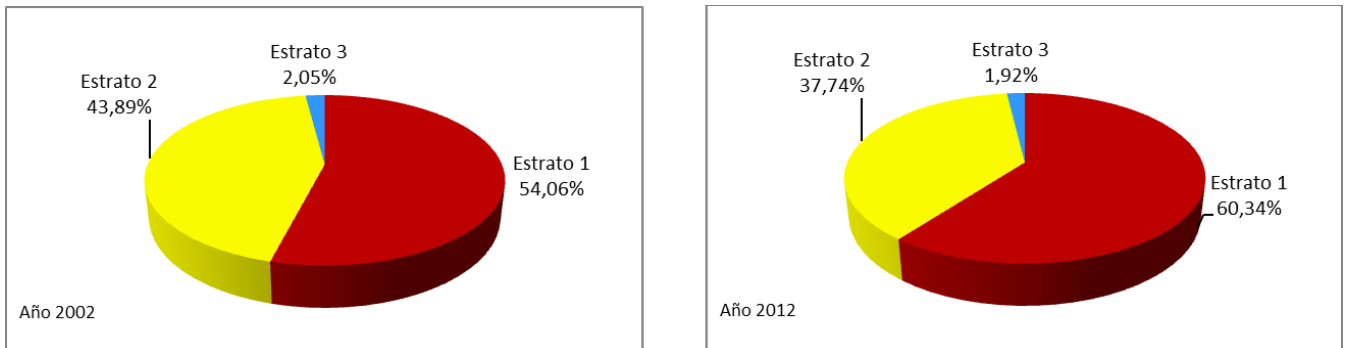
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002

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

Estrato Socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total Residencial		
	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%	Promedio Área de Uso M2	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%	Promedio Área de Uso M2	Cantidad de Unidades de Uso	Área Uso m ²	%
Estrato 1	68.852	6.031.648	60,3%	87,60	225	12.630	1,22%	56,13	69.077	6.044.278	54,8%
Estrato 2	32.065	3.772.069	37,7%	117,64	15233	732.287	70,66%	48,07	47.298	4.504.356	40,8%
Estrato 3	1.504	191.595	1,9%	127,39	4840	291.471	28,12%	60,22	6.344	483.066	4,4%
Total general	102.421	9.995.312	100,0%	97,59	20298	1.036.388	100,00%	51,06	122.719	11.031.700	100,0%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012

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

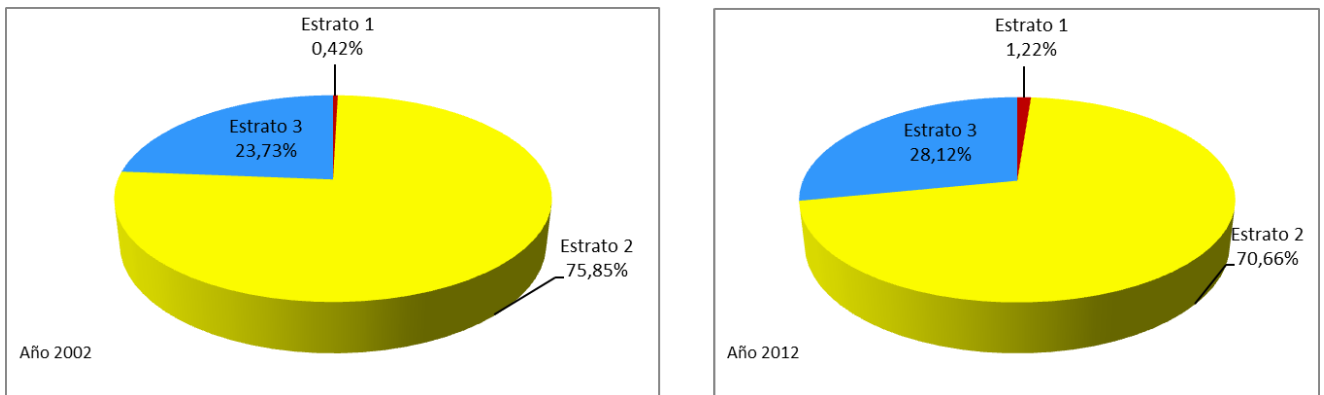


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

La participación de la vivienda en PH para el año 2002 dentro del total de este uso en la localidad de Ciudad Bolívar es del 8,2% que corresponden a 637.947 m² construidos, el 75,85% corresponde al estrato dos y el 23,73% al estrato tres. Al comparar con el año 2012 esta participación incrementa en 1,2 puntos, pasando a representar este tipo de vivienda un 9,4% explicado por un incremento de casi 400 mil metros cuadrados en PH. Cuadros No. 3 y 4, y gráfica No 2.

El área total construida, en todos los estratos se incrementa para el año 2012 en 3.229.594 m². Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 3.

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

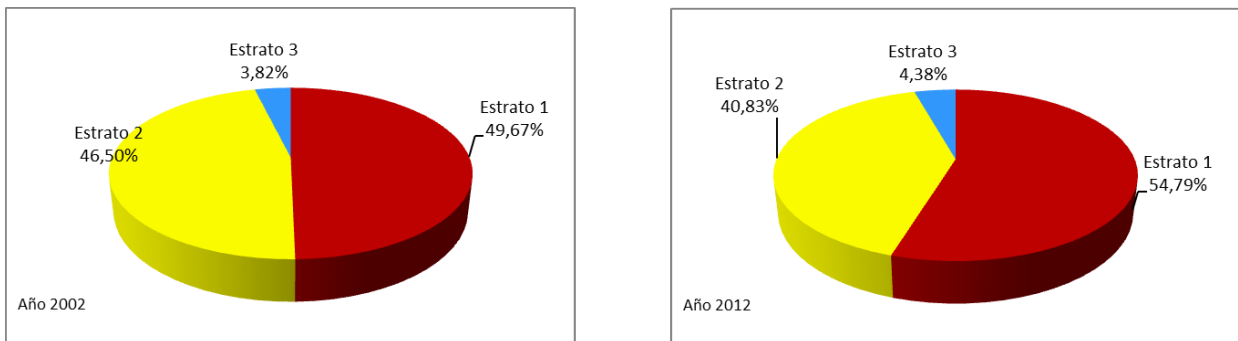


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Al comparar el año 2002 y 2012 el incremento en unidades construidas es del 30,14% pasando de 94.295 unidades a 122.719 en el 2012, lo que representa en área 3.229.594 m² construidos nuevos. En cuanto a la distribución por estrato al interior de la localidad, la participación del estrato tres pasa de 3,82% a 4,38% y el estrato uno de 49,67% a 54,79%, mientras que el estrato dos registra una disminución del 46,5% al 40,83% en el 2012.

Lo anterior explicado porque porcentualmente el estrato uno y tres crecieron un 56,0% y 61,9% respectivamente, mientras que el dos un 24,1%, tal como se muestra en los cuadros No. 4 y gráfica No. 3.

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



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

Ahora bien, de los 3.229.594 m² construidos nuevos, el 12,3% está clasificado como propiedad horizontal frente a un 87,7% de NPH y del total del área construida nueva el 67,2% fue destinada al estrato uno (2.168.751 m²), el estrato dos representa el 27,1% (876.089 m²) y el estrato tres el 5,7% (184.755 m²). Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

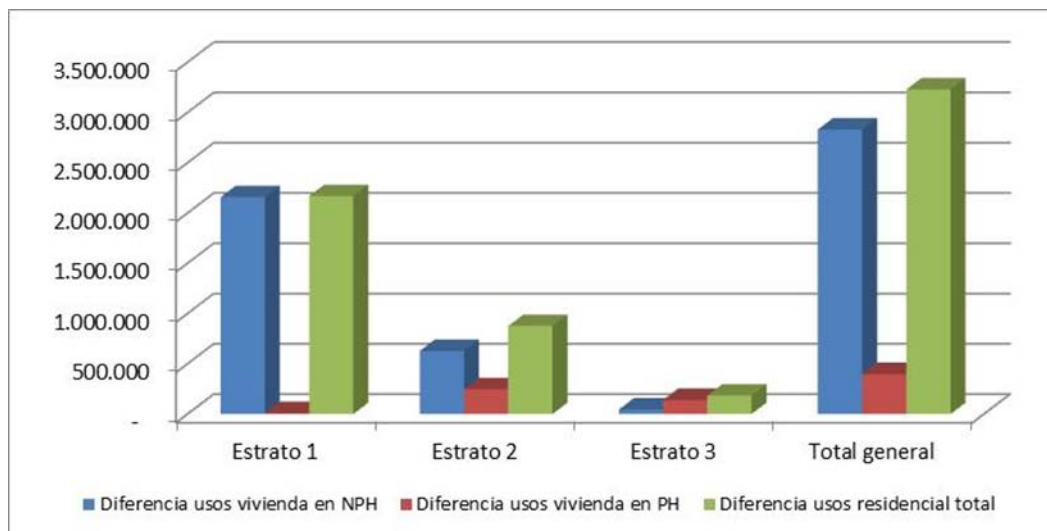
Lo anterior indica que aunque la localidad sigue predominando el uso en NPH, se ha transformado en cuanto al tipo de propiedad, por encontrar un incremento en la participación de los predios en propiedad horizontal, el estrato 3 para viviendas hasta de 4 pisos. Se encuentra también una alta representación de las viviendas unifamiliares para el estrato 1, producto de los desarrollos por autoconstrucción que se ha dado especialmente en la zona sur de la localidad.

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

Estrato Socioeconomico	Diferencia usos vivienda en NPH		Diferencia usos vivienda en PH		Diferencia usos residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²
Estrato 1	16.184	2.158.790	165	9.961	16.349	2.168.751
Estrato 2	4.081	627.698	5.449	248.390	9.530	876.089
Estrato 3	69	44.665	2.476	140.090	2.545	184.755
Total general	20.334	2.831.153	8.090	398.442	28.424	3.229.594

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

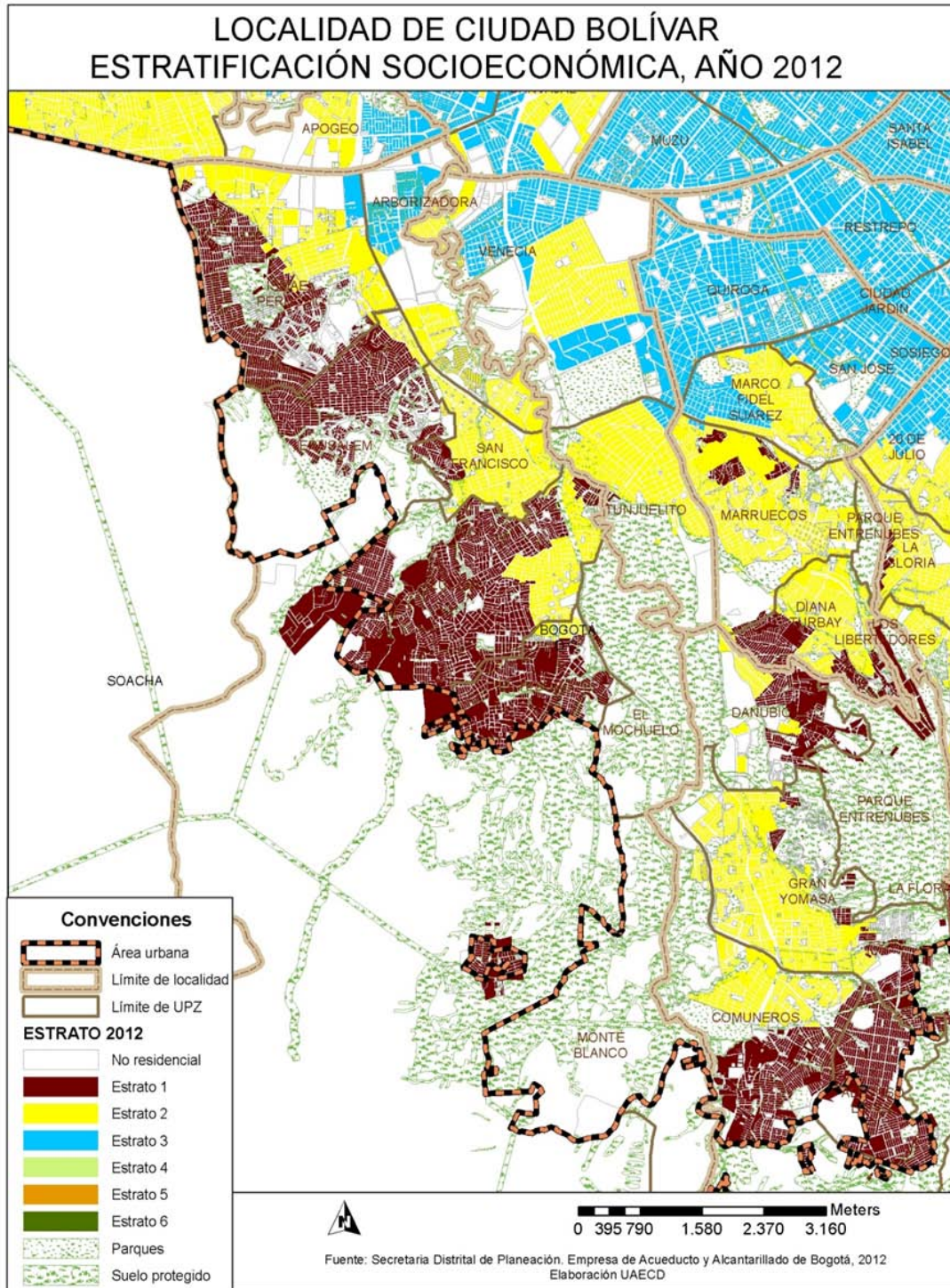
Gráfica No. 5 Variación en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Ciudad Bolívar. Años 2002 – 2012



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

El siguiente mapa muestra la ubicación de los diferentes estratos en la localidad. La UPZ Monte Blanco concentra en gran parte el estrato 1, con barrios característicos y representativos de este estrato, como son Monte Blanco, Yomasa, Marichuela, entre otros. La UPZ Lucero contiene la mayor parte de su territorio en estrato 1 en el cual se ubican sectores conocidos como Lucero Alto, Gibraltar sur, el mirador, Juan Pablo II, Millan, entre otros. Y parte con estrato 2, en el cual se clasifican barrios como San Benito, Meissen. La UPZ El Tesoro con la mayor parte de predios residenciales en estrato 1, al igual que la UPZ Jerusalem. En las UPZ Arborizadora e Ismael Perdomo, se localiza la mayor parte de los predios estrato 3.

Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Ciudad Bolívar. Año 2012

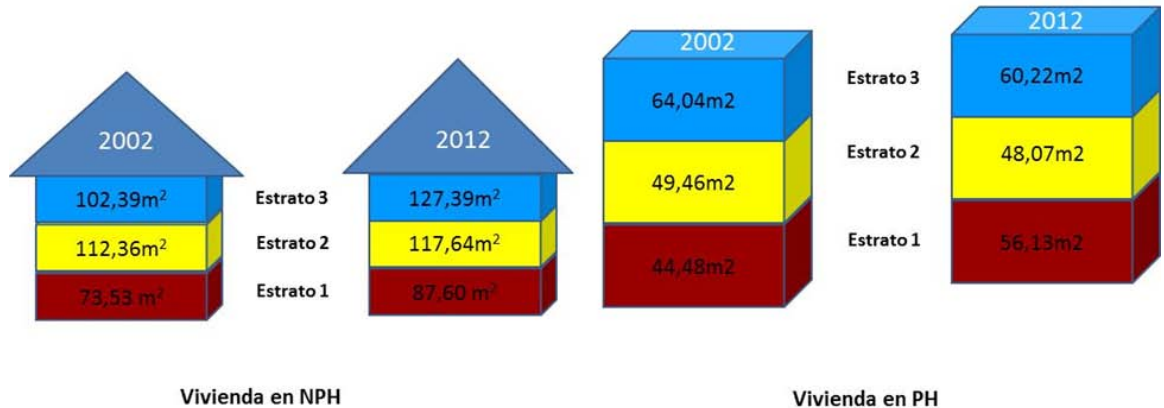


Al comparar el año 2002 y 2012 para la vivienda en NPH, se observa incrementos en el área construida para los diferentes estratos de esta localidad, siendo el estrato tres el que mayor área en promedio incrementó, pasando de 102,39 m² a 127,39 m², es decir 25 m² cuadrados más; seguido por el estrato uno el cual incremento 14,07 m² pasando de 73,53 m² a 87,60 m².

En el caso de los predios con uso residencial en PH, el área disminuye para el estrato dos 1,39 m² y para el estrato tres 3,81 m², mientras que el estrato uno registro un incremento 11,65 m².

En general se puede deducir como esta localidad no solo tiene una fuerte concentración de predios en NPH, sino que los mismos están sujetos a cambios en su área debido a un proceso de autoconstrucción. En el caso de los predios en PH, cumple los patrones de los del resto de la ciudad y es la limitación de construir mayor área e incluso se aprecian reducciones en las mismas. 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 Ciudad Bolívar. Años 2002 – 2012.



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

Del anterior gráfico y lo analizado en el cuadro No. 3 y 4, se puede concluir que en los años 2002 y 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en viviendas en NPH en estrato 2, es de 115 m² construidos, en estrato 3 es de 114,89 m² construidos y en estrato 1 es de 80,56 m² construidos.

De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales en PH estrato 2 es de 48,77 m², el estrato 3 es de 62,13 m², el estrato 1 es de 50,31 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 y con tendencia a disminuir las áreas, como se observa en los cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Ciudad Bolívar registró en el año 2002, 100.568 unidades de uso que sumaron un total de 8.895.724 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total 135.523 unidades de uso que corresponden a 12.849.045 m² construidos. Este incremento del 44,44% representa 3.953.321 m² construidos nuevos Ver cuadro No. 6.

Este incremento obedece a la construcción de proyectos urbanísticos generalmente por autoconstrucción, en su mayoría en NPH, que no solo suministran al mercado unidades de uso principal de vivienda, especialmente en los estratos 1 y 2, generan usos mixtos asociados con la vivienda, como son el comercio y/o bodegas de almacenamiento. I

5. Usos predominantes de la localidad

Esta localidad se caracteriza por ser una ciudad dormitorio ya que el 87,71% de sus predios tienen un uso residencial en el 2002 y en el 2012 este porcentaje representa el 85,9%.

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 83.735 unidades de uso con 7.276.752 m² construidos y una participación de 81,80%; el cual bajó a un 78,7% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso llegando a 104.086 e igualmente aumentó a 10.115.981 m² construidos.

En Ciudad Bolívar, el uso que le sigue en importancia es el de vivienda en PH, el cual representaba en el año 2002 el 5,91% y en el año 2012 paso a un 7,1%. Esto explicado por un incremento en el área construida del 1,19% es decir 390.365 m² construidos nuevos o destinados a este uso.

En Ciudad Bolívar el uso de comercio en corredor comercial ocupa el tercer puesto, su participación en el año 2002 es del 1,93% y en el 2012 pasa a un 2,6%, esto explicado por un incremento del 0,68% del área destinada a este uso, es decir 166.235 m² construidos nuevos.

En cuanto a los usos que porcentualmente crecieron más al comparar 2002 con 2012, se encuentran clínicas, hospitales y centros médicos con una variación positiva del 7,96% explicado porque paso de 1.908 m² construidos o destinados a este uso a 23.961 m²; el siguiente uso que mayor crecimiento reportó es el de colegios y Universidades, el cual paso de 168.798 m² construidos a 322.181, es decir un incremento del 47%.

Recordemos que los últimos gobiernos han enfocado los esfuerzos en construir los mega colegios públicos, de los cuales buena cantidad se ubicaron en esta localidad. El uso de bodegas y almacenamiento también presentaron un incremento significativo al pasar en el 2002 de representar el 2,51% al 3,1% pasando de tener 223.153 m² a 392.246 m² en el 2012. En estos usos se concentra el 94% del total de usos existentes en la localidad. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

Un incremento significativo en su área y participación dentro de la localidad, lo presentó el uso de clínicas, hospitales y centros médicos, cuyo incremento fue del 1,156% y en área fue de 22.053 m².

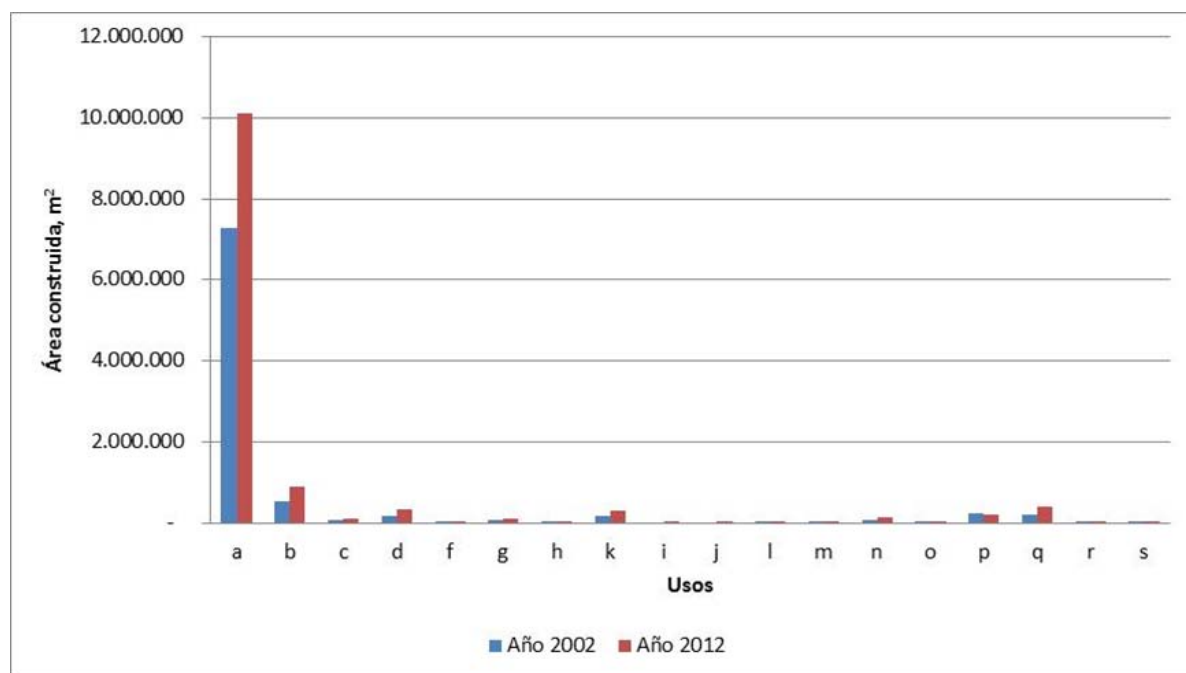
Otro uso que presentó una variación importante del 298,6% fue el de actividad artesanal, que en el año 2002 presentaba un número de unidades de uso de 113 y para el 2012 figura con 496 unidades y con un incremento en el área del 298,6%.

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

Localidad 14- Ciudad Bolívar	Año 2002			Año 2012		
	Cantidad unidades de usos	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de usos	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	83.735	7.276.752	81,80%	104.086	10.115.981	78,7%
b. Vivienda en PH	10.560	525.354	5,91%	18.633	915.719	7,1%
c. Comercio puntual	958	68.821	0,77%	1.524	115.948	0,9%
d. Comercio en corredor comercial	2.808	171.770	1,93%	5.934	338.005	2,6%
f. Grandes almacenes	1	13.753	0,15%	2	14.941	0,1%
g. Oficinas NPH	188	67.963	0,76%	347	102.024	0,8%
h. Oficinas PH	1	69	0,00%	1	66	0,0%
k. Colegios y universidades	223	168.798	1,90%	408	322.181	2,5%
i. Hoteles			0,00%	1	292	0,0%
j. Moteles			0,00%	2	307	0,0%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.908	0,02%	32	23.961	0,2%
m. Iglesias	33	10.290	0,12%	130	28.261	0,2%
n. Dotacional	387	77.150	0,87%	775	155.153	1,2%
o. Actividad artesanal	113	11.533	0,13%	496	45.967	0,4%
p. Industria	52	250.435	2,82%	44	221.188	1,7%
q. Bodega y almacenamiento	845	223.153	2,51%	1.974	392.246	3,1%
r. Parqueadero	415	4.393	0,05%	739	16.815	0,1%
s. Otros usos	248	23.582	0,27%	395	39.991	0,3%
Total general	100.568	8.895.724	100,00%	135.523	12.849.045	100,0%

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

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



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

Panorámica de la localidad de Ciudad Bolívar



Fuente: UAECD

6. Análisis por UPZ

6.1 UPZ 63 – El Mochuelo

La UPZ El Mochuelo se ubica en la parte sur del área urbana de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 316,7 hectáreas, equivalentes al 9,3% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte y el oriente con el río Tunjuelo y las UPZ Tunjuelito y Danubio de las localidades Tunjuelito y Usme, respectivamente; por el sur, con el río Tunjuelo y las UPZ Monte Blanco y Comuneros; y por el occidente, con las UPZ Lucero y El Tesoro y suelo rural de Ciudad Bolívar.

Esta UPZ, registró en el año 2002, un total de 120 unidades de uso con 12.033.1 m² construidos, y presenta una importante disminución para el año 2012, figurando con 13 unidades de uso y 2.617.11 m² construidos. Se evidencia una significativa disminución tanto en unidades de uso y área construida, dentro de la localidad, debido especialmente a los procesos de recuperación de las áreas protegidas y la reubicación de estas familias en zonas residenciales. Ver Cuadro No. 7.

6.1.1 Usos predominantes

La UPZ El Mochuelo, se clasifica según el POT, como área de unidades tipo 4, desarrollo, que corresponde a sectores poco desarrollados, con grandes predios sin construir. Los predios construidos en su mayoría de vivienda NPH y el uso bodegas y almacenamiento. En el cuadro 7 se observa la composición de usos para los años de estudio, donde se muestra que el uso vivienda en NPH participo con 84 unidades para el 2002 cifra que disminuye a 6 unidades en el 2012, lo que representa una disminución del 86% en unidades, y en cuadrados construidos una disminución del 30,8%.

El uso de bodegas y almacenamiento pasó de tener 15 unidades de uso en el 2002, a tener 4 unidades en el 2012 lo que equivale a una disminución del 48,6%, por la recuperación que se ha producido, de zonas de alto riesgo y zonas de reserva, generando una reubicación de las familias que allí habitaban.

Los usos de comercio en corredor comercial, comercio puntual, y actividad artesanal que para el año 2002 tenían una representación de 1, 9 y 2 unidades respectivamente para el año 2012 no registraron unidades, desaparecieron.

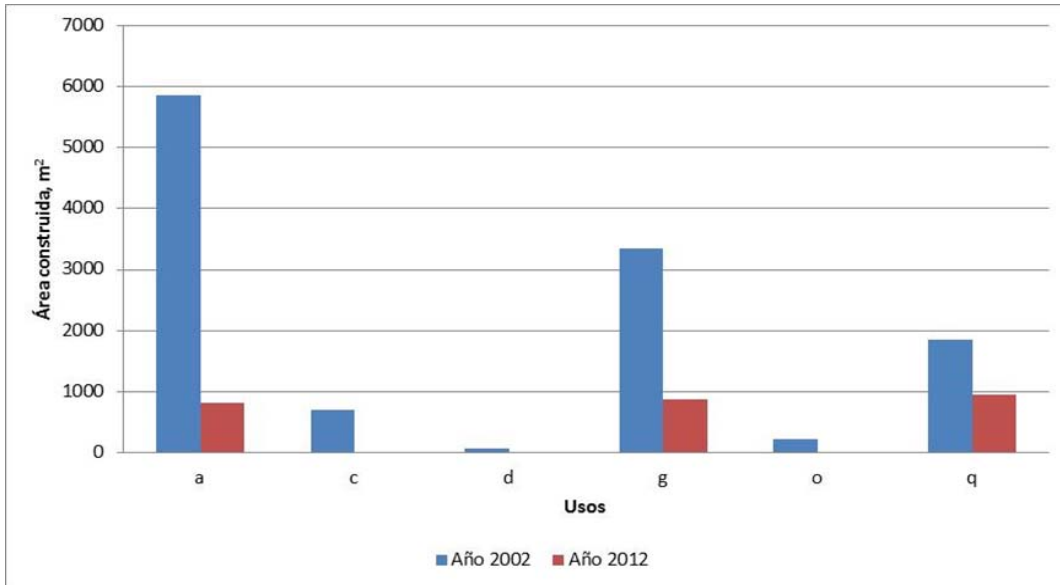
De otra parte, y con excepción de los usos que desaparecieron, durante el decenio los usos que representaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH con una disminución de 5.057.13 m² construidos equivalentes al -86,2%, seguido del uso de oficinas NPH, con una disminución del 74,1%, y en tercer lugar, el uso de Bodega y almacenamiento, con una disminución de 895.95 m² construidos.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 63 – El Mochuelo Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 63 - el Mochuelo	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	84	5863,7	48,7%	6	806,57	30,8%	-78	-5057,13	-86,2%
c. Comercio puntual	9	703,3	5,8%			0,0%	-9	-703,3	-100,0%
d. Comercio en corredor comercial	1	60,5	0,5%			0,0%	-1	-60,5	-100,0%
g. Oficinas NPH	9	3340,8	27,8%	3	863,99	33,0%	-6	-2476,81	-74,1%
o. Actividad artesanal	2	222,3	1,8%			0,0%	-2	-222,3	-100,0%
q. Bodega y almacenamiento	15	1842,5	15,3%	4	946,55	36,2%	-11	-895,95	-48,6%
Total general	120	12033,1	100,0%	13	2617,11	100,0%	-107	-9415,99	-78,3%

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 63 – El Mochuelo. Años 2002 – 2012



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

6.1.2 Ubicación de los usos

Como se mencionó en el ítem anterior, esta UPZ El Mochuelo de Ciudad Bolívar, se caracteriza por ser básicamente de predios residenciales, y con presencia de zonas de reserva y grandes predios sin construcción.

Las siguientes imágenes muestran un panorama de algunos predios de la UPZ
 Avenida calle 71BS 16A
 Central de Mezclas
 Avenida calle 71 S 4 01
 Suelo no urbanizable



Fuente: UAEC

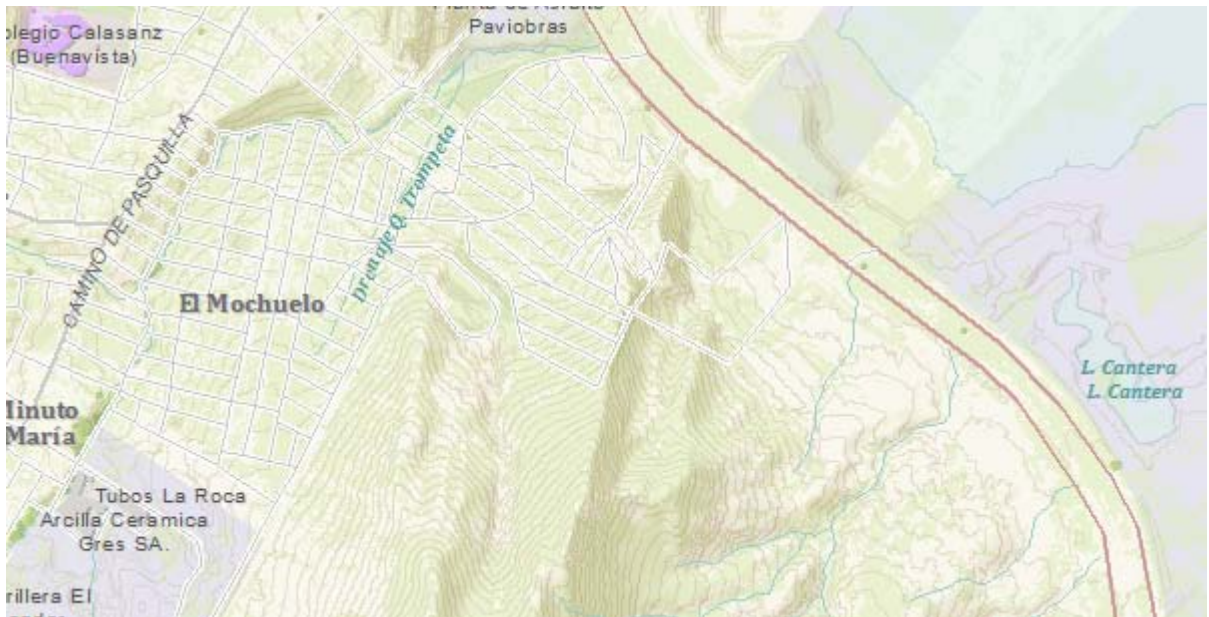
Avenida calle 71S 10 81

Suelo no urbanizable

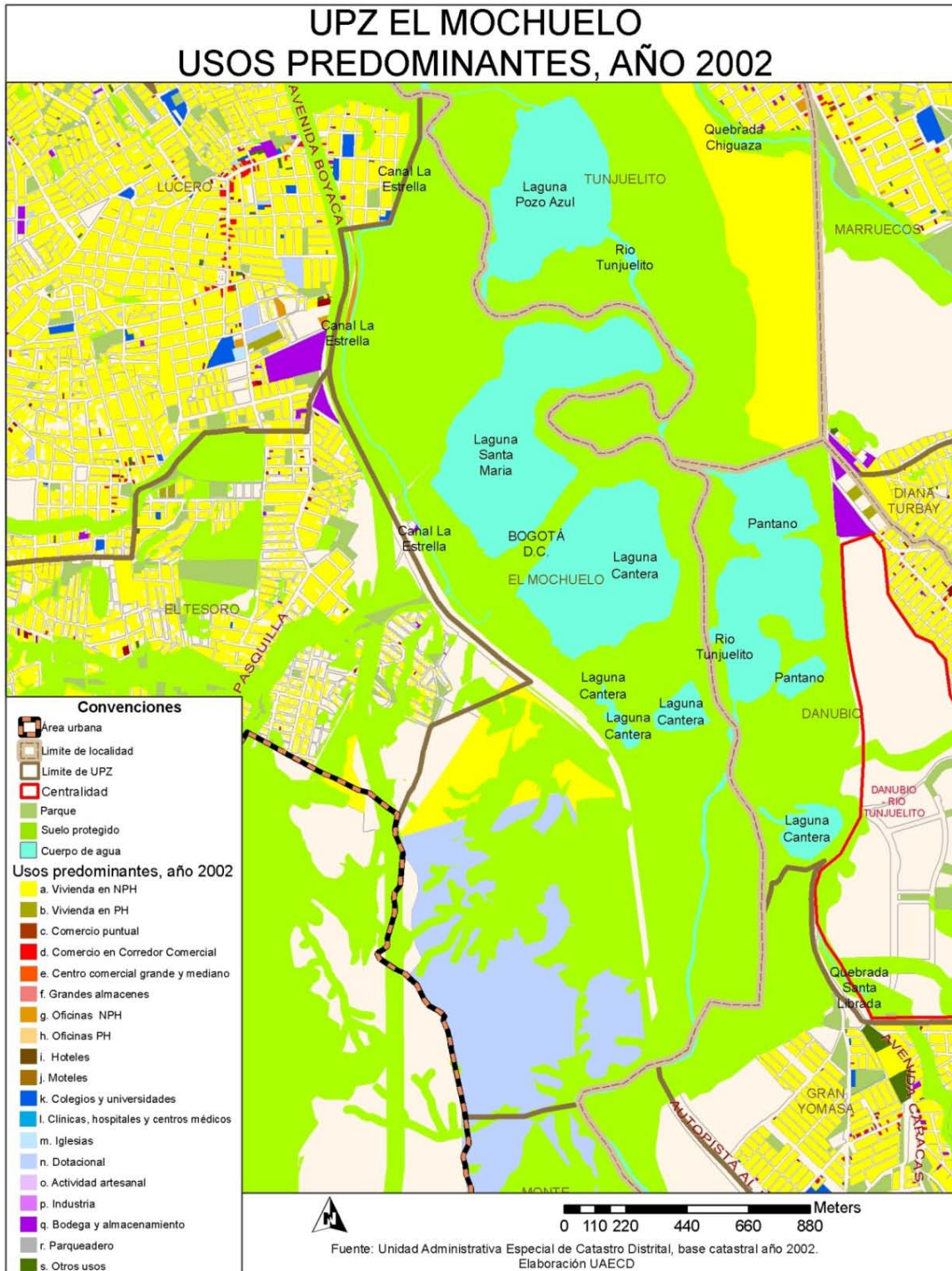


Fuente: UAEC

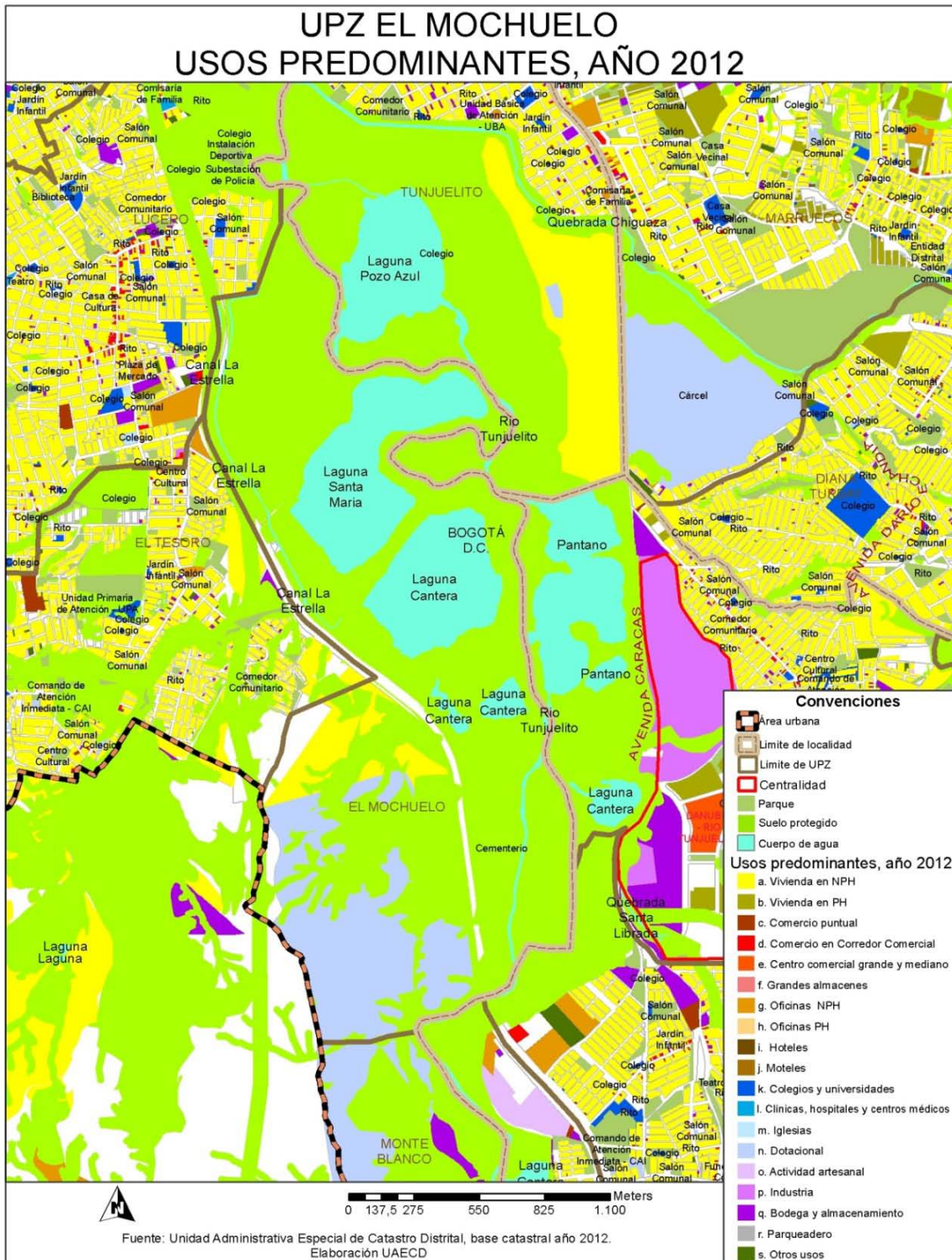
Se observa en los mapas No. 3 y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 63 – El Mochuelo para los años 2002 y 2012, el uso que más hizo presencia, correspondió al uso de vivienda en NPH, que se ubica al sur de la avenida Boyacá, detrás de la planta de asfaltos Paviobras, tal como se muestra en la siguiente imagen tomada del visor cartográfico de la UAEC



Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ El Mochuelo. Año 2002.



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ El Mochuelo. Año 2012



6.2 UPZ 64 – Monte Blanco

La UPZ Monte Blanco es de clasificación predominantemente dotacional, se localiza al sur del área urbana de Ciudad Bolívar. Tiene una extensión de 695,7 hectáreas. Esta UPZ limita, por el norte con la UPZ El Mochuelo; por el oriente con el río Tunjuelo y las UPZ Comuneros y Ciudad Usme de la localidad de Usme; por el sur con la UPZ Ciudad Usme; y por el occidente, con suelo rural de Ciudad Bolívar. Esta UPZ contiene el relleno sanitario Doña Juana.

La UPZ Monte Blanco, registró en el año 2002, un total de 487 unidades de uso con 31.553 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 633 unidades de uso y 57.612 m² construidos. Se evidencia un incremento tanto en unidades de uso y área construida, dentro de la UPZ, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente en el uso de viviendas NPH. 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 462 unidades de uso con 24.064 m², lo que representó un 76,26% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación presentó un muy pequeño incremento al 76,6%; concordante con que este uso tuvo un pequeño incremento en el decenio a 564 unidades, y un aumento a 44.228 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de bodega y almacenamiento que figuró en el año 2002 con 8 unidades de uso con 2.556 m² construidos y una participación de 8,1%, el cual, disminuyó a un 5% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 24 e igualmente aumentó a 4.496 m² construidos.

Así mismo, el uso de colegios y universidades, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 2 unidades con 2.316 m² construidos y un 7,34% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un decremento llegando al 2,8% para el año 2012, con el mismo número de unidades y 2.481 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida, fueron en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 44.228 m²

construidos, en segundo lugar el uso de dotacional, con un incremento de 6.876 m² construidos, y tercer lugar el uso de Bodega y Almacenamiento con un incremento de 1.939 m² construidos.

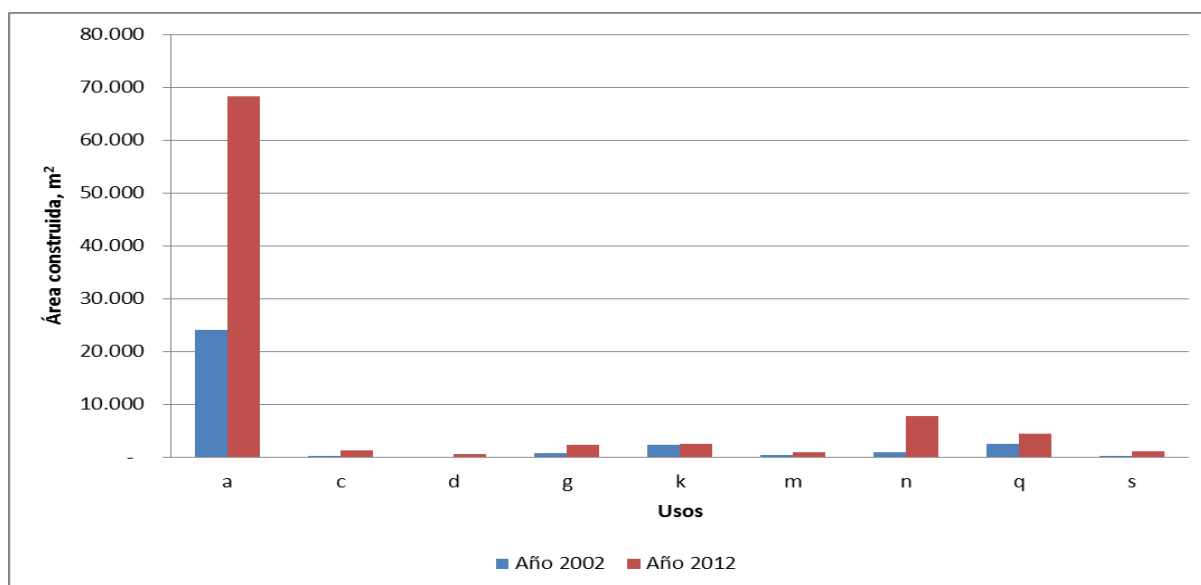
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de dotacional con un incremento del 793%; seguido del uso de comercio puntual con 394%; y en tercer lugar, se ubican dos usos: Vivienda en NPH, oficinas en NPH. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 64 – Monte Blanco Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 64 - Monte Blanco	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	462	24.064	76,26%	1026	68.291	76,6%	564	44.228	184%
c. Comercio puntual	3	263	0,83%	19	1.299	1,5%	16	1.037	394%
d. Comercio en corredor comercial			0,00%	15	571	0,6%			
g. Oficinas NPH	2	814	2,58%	8	2.248	2,5%	6	1.435	176%
k. Colegios y universidades	2	2.316	7,34%	2	2.481	2,8%	0	165	7%
m. Iglesias	2	441	1,40%	5	911	1,0%	3	470	106%
n. Dotacional	3	867	2,75%	12	7.743	8,7%	9	6.876	793%
q. Bodega y almacenamiento	8	2.556	8,10%	24	4.496	5,0%	16	1.939	76%
s. Otros usos	5	233	0,74%	9	1.125	1,3%	4	892	384%
Total general	487	31.553	100,00%	1120	89.166	100,0%	633	57.612	183%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 64 – Monte Blanco 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 64 Monte Blanco, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada de vivienda NPH, ubicada en su mayoría al sur de la intersección de la avenida Caracas con Autopista al Llano, tal como se muestra en esta imagen, de predios destinados a vivienda y ubicados sobre la calle 94 A sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

Estos usos se intensifican para el año 2012, tal como lo muestra el mapa No. 6, en el polígono citado.

La siguiente imagen muestra el tipo de uso colegios y universidades, de los cuales se construyeron varios colegios en el decenio de análisis, este ubicado en la calle 91 A sur con carrera 14, sector catastral Monte Blanco.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

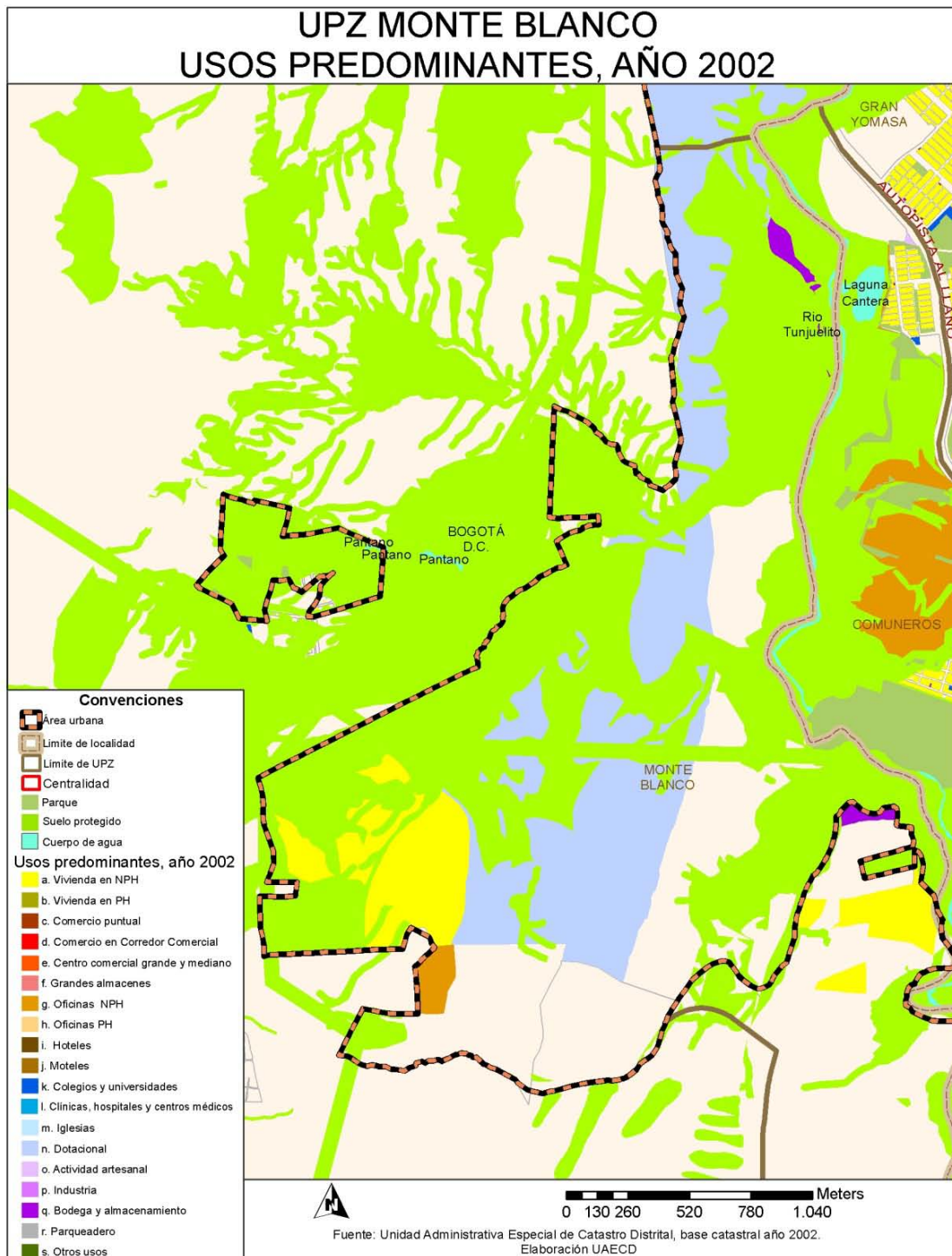
Otro colegio se ubica en la calle 95 sur con carrera 14B.



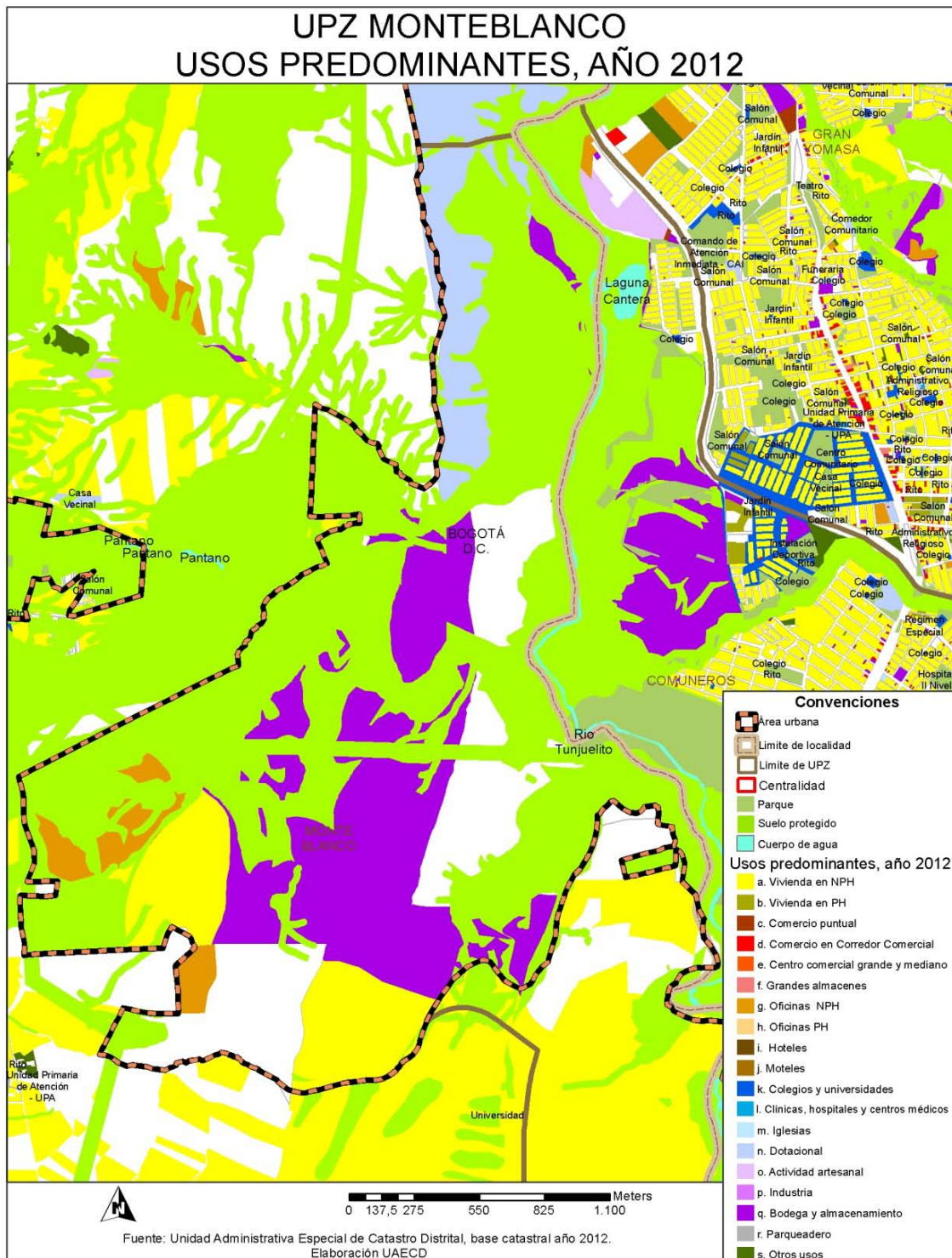
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

Estas zonas residenciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida para esta UPZ.

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 64 – Monte Blanco. Año 2002



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 64 – Monte Blanco. Año 2012



6.3 UPZ 65 - Arborizadora

La UPZ Arborizadora, es de clasificación residencial consolidado, se ubica en la parte nororiental de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 306,3 hectáreas, equivalentes al 9,0% del total de área de las UPZ de esta localidad. Arborizadora limita, por el norte, con la avenida Ferrocarril del Sur y la UPZ Apogeo de la localidad Bosa; por el oriente, con el río Tunjuelo y la UPZ Venecia de la localidad Tunjuelito; por el sur, con la avenida Ciudad de Villavicencio y la UPZ San Francisco; y por el occidente con la avenida Ciudad de Villavicencio y las UPZ Ismael Perdomo y Jerusalén.

La UPZ registró en el año 2002, un total de 13.086 unidades de uso con 1.095.876 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 17.942 unidades de uso y 1.515.552 m² construidos. Se evidencia un incremento significativo tanto en unidades y área construida, dentro de la UPZ, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente en el uso de vivienda en PH y NPH. Ver cuadro No. 9.

En esta UPZ se ubican importantes y conocidos barrios como Arborizadora Baja, Madelena, Rafael Escamilla, El Chircal Sur, La Coruña y las urbanizaciones Pro-techo, Casa Linda, La Coruña y Atlanta, entre otros.

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 8.894 unidades de uso con 700.168 m², lo que representó un 63,9% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, aunque el porcentaje de participación disminuyó al 59,1%; sin embargo, el número de unidades subió a 9.763, y un aumento a 895.101 m² construidos, y manteniéndose en el primer lugar de participación.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH, que figuró en el año 2002 con 3.561 unidades de uso con 199.466 m² construidos y una participación de 18,2%, el cual aumento a un 23,8% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 6.669 e igualmente aumentó a 360.360 m² construidos, con lo que se mantiene en el segundo lugar de participación en el año 2012.

Así mismo, los usos de industria, bodega y almacenamiento, se ubicaron en tercer lugar en el año 2002; los cuales registraron 13 y 56 unidades con 62.877 m² y 58.328 m² construidos y un 5,7% y 5,3% de participación respectivamente, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. El uso de Industria presentó un decremento llegando al 3,7%% para el año 2012, con un decremento a 11 unidades y 55.568 m² construidos. El uso de bodega y almacenamiento aunque se mantuvo en términos de porcentaje de participación, presentó un incremento en unidades llegando a 152 y en m² de construcción llegando a 80.741

Durante el decenio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH con un incremento de 194.933 m² construidos, en segundo lugar el uso de vivienda en PH con un incremento de 160.894 m² construidos, y tercer lugar el uso de bodega y almacenamiento con un incremento de 22.413 m² construidos.

Recordemos que en esta UPZ se ubica la fábrica de vehículos, Col motores, representativa de los predios industriales, donde se ha presentado un incremento en el área construida y ayuda a explicar el incremento de área del uso de bodega y almacenamiento.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero con un incremento del 1.506%; seguido del uso de colegios y universidades con un incremento del 170,4%, en tercer lugar, se ubica el uso de comercio puntual con un incremento del 132,8%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Imágenes predios en PH Madelena



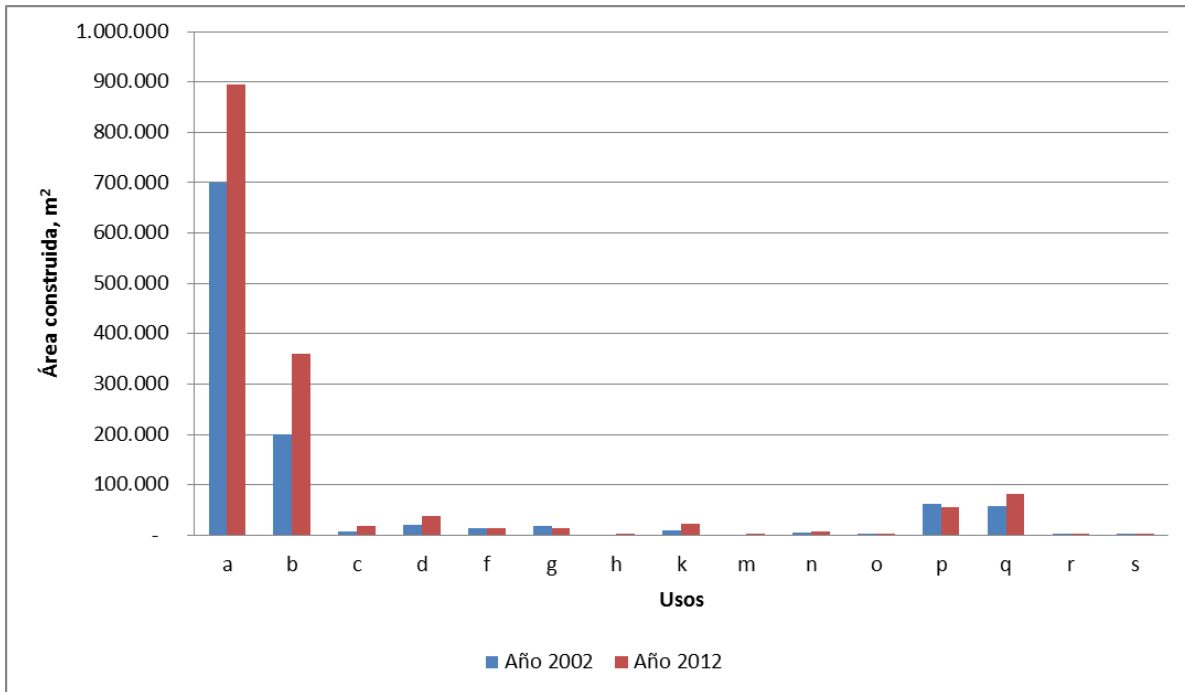
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 65 – Arborizadora Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 65 - Arborizadora	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	8.894	700.168	63,9%	9.763	895.101	59,1%	869	194.933	27,8%
b. Vivienda en PH	3.561	199.466	18,2%	6.669	360.360	23,8%	3.108	160.894	80,7%
c. Comercio puntual	130	8.165	0,7%	161	19.008	1,3%	31	10.842	132,8%
d. Comercio en corredor comercial	313	20.059	1,8%	689	38.035	2,5%	376	17.976	89,6%
f. Grandes almacenes	1	13.753	1,3%	1	13.753	0,9%	0	0	0,0%
g. Oficinas NPH	22	17.392	1,6%	42	13.536	0,9%	20	-3.856	-22,2%
h. Oficinas PH			0,0%	1	66	0,0%	1	66	
k. Colegios y universidades	16	8.506	0,8%	44	22.997	1,5%	28	14.491	170,4%
m. Iglesias			0,0%	6	1.281	0,1%	6	1.281	
n. Dotacional	29	4.173	0,4%	58	7.272	0,5%	29	3.099	74,2%
o. Actividad artesanal	16	1.107	0,1%	30	2.380	0,2%	14	1.273	115,0%
p. Industria	13	62.877	5,7%	11	55.568	3,7%	-2	-7.310	-11,6%
q. Bodega y almacenamiento	56	58.328	5,3%	152	80.741	5,3%	96	22.413	38,4%
r. Parqueadero	20	232	0,0%	304	3.721	0,2%	284	3.489	1506,4%
s. Otros usos	15	1.651	0,2%	11	1.734	0,1%	-4	84	5,1%
Total general	13.086	1.095.876	100,0%	17.942	1.515.552	100,0%	4.856	419.676	38,3%

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

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 65 – Arborizadora. Años 2002 – 2012



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

6.3.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 7 y No. 8 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 65 Arborizadora, en los años 2002 y 2012, una tendencia centralizada al uso de vivienda en NPH, en diferentes partes de la UPZ

En la siguiente imagen muestra predios residenciales ubicados en la parte nororiental de la UPZ, adyacente a la avenida Boyacá, sector Nuevo Muzú, como lo muestra la siguiente gráfica.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

Adjunto al anterior sector se encuentra el barrio Nuevo Muzú, en su mayoría de uso residencial NPH, como lo muestra la siguiente imagen, ubicado sobre la carrera 59B



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

En la parte sur de la UPZ, a la altura del parque el tunal, se ubican los sectores Protecho y Casalinda, predominantemente residenciales, como se muestra en esta imagen de predios ubicados sobre la carrera 22G de este sector.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

La siguiente imagen muestra el tipo de inmuebles ubicados en el sector catastral Arborizadora Baja, de predios ubicados sobre la transversal 34 con calle 59 A sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 14/07/2014

Las siguientes imágenes muestran, el tipo de construcciones desarrolladas en años recientes con desarrollos de vivienda estrato 3 en la zona sur occidental de la UPZ, con desarrollos importantes en cuanto número de unidades y áreas en m².

Las torres de apartamentos, estrato 3 del sector catastral Atlanta, ubicados hacia la carrera 67 con calle 65 sur, construidos hacia el 2010. Obsérvese el mapa No. 8, donde se evidencia el poblamiento con predios de usos vivienda PH.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

En el sector ubicado sobre la autopista Sur con la avenida Boyacá, se intensificó y/o cambio el uso de industria y bodega de almacenamiento, como lo muestra la siguiente imagen ubicada sobre la carrera 61 A.

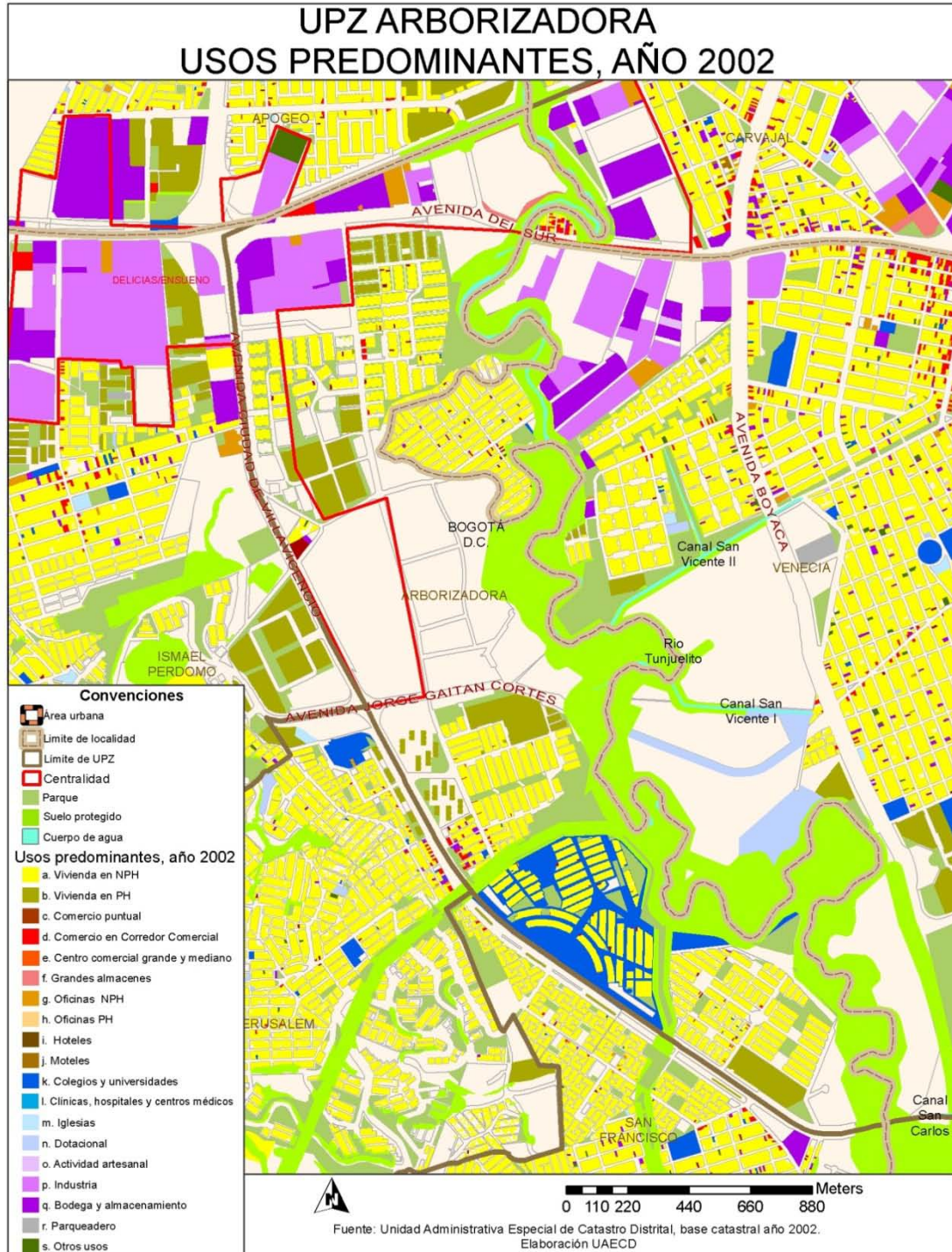


<http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>, consulta realizada el 30/06/2014

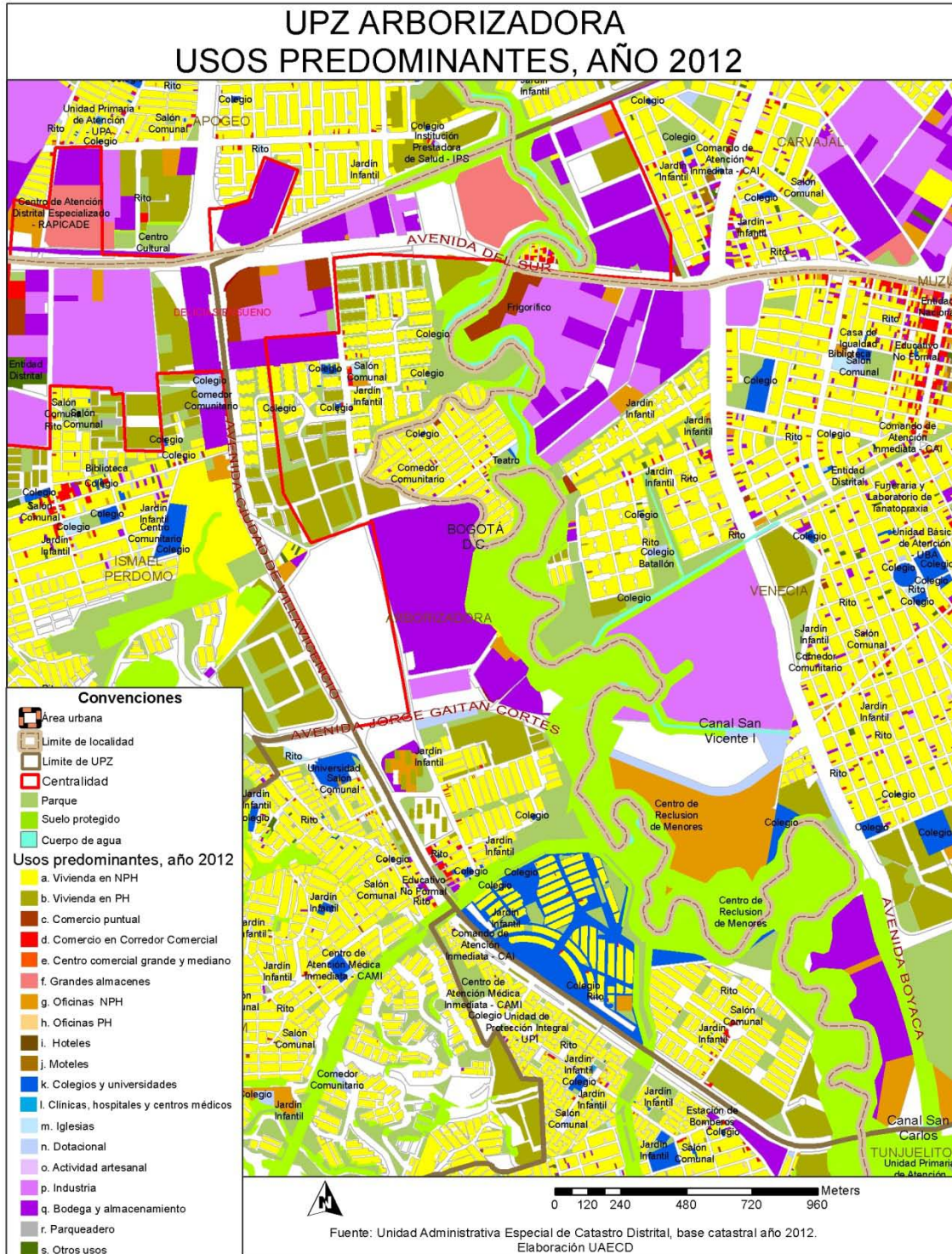
Predios industriales sobre la carrera 61 con calle 45 A sur, en el sector catastral conocido como Isla del Sol.



Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 65 – Arborizadora. Año 2002.



Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 65 – Arborizadora. Años 2012



6.4 UPZ 66 – San Francisco

La UPZ 66 – San Francisco se clasifica según el POT como de clasificación unidades tipo 1, residencial de urbanización incompleta, es decir: son sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público.

Esta UPZ se localiza en el costado oriental de la zona urbana de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 178,6 hectáreas, equivalentes al 5,3% del total de área de las UPZ de esta localidad. San Francisco limita al norte, con la avenida Ciudad de Villavicencio y la UPZ Arborizadora; por el oriente, con el río Tunjuelo y la UPZ Tunjuelito de la localidad que lleva el mismo nombre; por el sur, con la UPZ Lucero; y por el occidente, con la UPZ Jerusalén.

La UPZ registró en el año 2002, 11.688 unidades de uso con 1.427.849 m² construidos, y presenta un incremento para el año 2012, figurando con 15.163 unidades de uso y 1.787.748 m² construidos. Esta UPZ registró en el periodo de estudio, un incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó jalonada por la densidad de predios NPH en toda la UPZ. Ver cuadro No. 10.

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.954 unidades de uso con 1.269.368 m², lo que representó un 88,90% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 84,72%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio alcanzando la cifra de 11.809 unidades y un aumento a 1.514.590 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

La siguiente imagen muestra el tipo de predios residenciales NPH, ubicados en el sector catastral Las Acacias, sobre la carrera 20F con calle 64 sur.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

Predios ubicados en la calle 64 sur con carrera 21. Parte de este sector denominado San Francisco.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

En segundo lugar se ubica el uso de comercio en corredor comercial, que figuró en el año 2002 con 853 unidades de uso con 43.918 m² construidos y una participación de 3,08%, el cual aumentó a un 3,80% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 1.209 e igualmente aumentó a 67.851 m² construidos. Este incremento se debe en parte a que los dueños de predios, generan una actividad económica adiciones, y destinan parte del área de sus viviendas a un uso donde puedan comercializar productos o servicios.

Así mismo, el uso de colegios y universidades, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 33 unidades con 36.407 m² construidos y un 2,55% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento en los m² de construcción llegando a 47.708 y con 57 unidades, y así mismo se incrementa la participación dentro del total de la localidad pasando al 2,67% para el año 2012. La siguiente imagen muestra uno de los colegios distrital (José Celestino Mutis) construido hacia el año 2005, ubicado en el sector catastral Candelaria La Nueva, en la calle 64C sur 29 02.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

Y el colegio distrital Rodrigo Lara Bonilla, ubicado en el sector catastral Candelaria la Nueva, en la diagonal 64A sur 41 51.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 245.222 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 37.623 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 23.933 m² construidos.

En términos porcentuales, el uso que más creció fue el de actividad artesanal con un 1.229%, el cual para el año 2002 registraba 4 unidades con 704 m² y pasó a tener para el año 2012, 91 unidades de uso, representadas en 9.360 m².

Le siguió del uso vivienda PH, con un incremento del 180,8% y en tercer lugar el uso de dotacional, con 119,1%. La siguiente imagen muestra el tipo de dotacional (Clínicas) construidas en la década en esta UPZ, ubicado en el sector catastral Satélite en la calle 63 sur 29 91.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

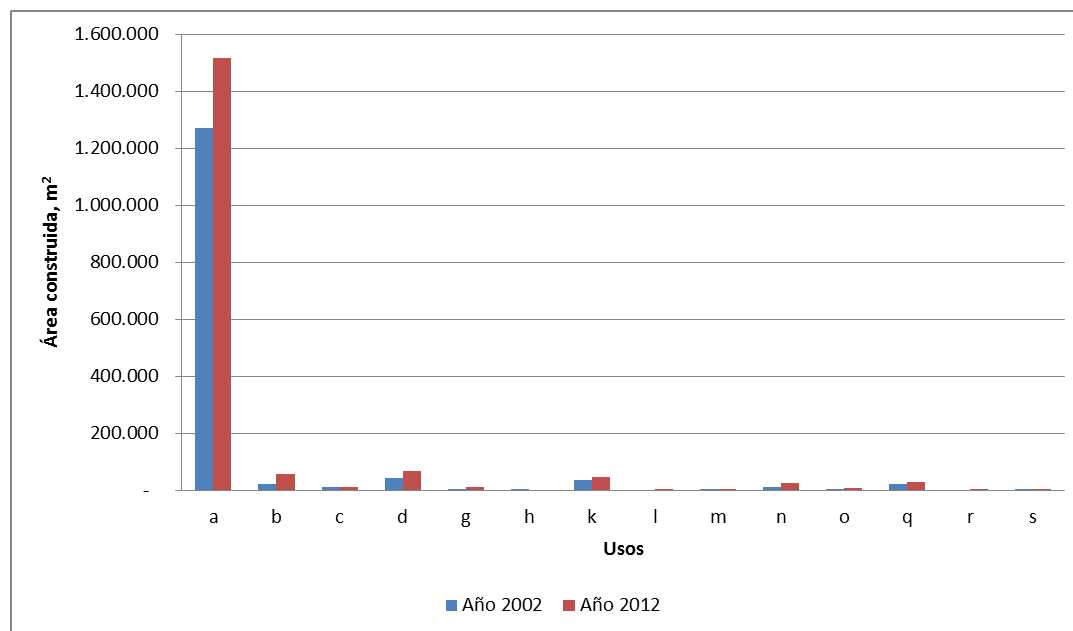
En el siguiente cuadro se observa el comportamiento de todos los usos existentes en la UPZ.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 66 – San Francisco Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 66 - San Francisco	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	9.954	1.269.368	88,90%	11.809	1.514.590	84,72%	1.855	245.222	19,3%
b. Vivienda en PH	382	20.810	1,46%	1.252	58.434	3,27%	870	37.623	180,8%
c. Comercio puntual	157	10.059	0,70%	188	12.546	0,70%	31	2.487	24,7%
d. Comercio en corredor comercial	853	43.918	3,08%	1.209	67.851	3,80%	356	23.933	54,5%
g. Oficinas NPH	39	5.760	0,40%	81	11.579	0,65%	42	5.818	101,0%
h. Oficinas PH	1	69	0,00%			0,00%	-1	-69	-100,0%
k. Colegios y universidades	33	36.407	2,55%	57	47.708	2,67%	24	11.301	31,0%
l. Clínicas, hospitales y centros			0,00%	11	1.628	0,09%	11	1.628	
m. Iglesias	10	2.235	0,16%	16	3.096	0,17%	6	862	38,6%
n. Dotacional	37	11.004	0,77%	94	24.108	1,35%	57	13.104	119,1%
o. Actividad artesanal	4	704	0,05%	91	9.360	0,52%	87	8.656	1229,0%
q. Bodega y almacenamiento	164	22.666	1,59%	293	30.462	1,70%	129	7.796	34,4%
r. Parquadero			0,00%	10	970	0,05%	10	970	
s. Otros usos	54	4.848	0,34%	52	5.416	0,30%	-2	568	11,7%
Total general	11.688	1.427.849	100,00%	15.163	1.787.748	100,00%	3.475	359.899	25,2%

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

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 66 – San Francisco. Años 2002 – 2012



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

6.4.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 9 y No. 10 de los usos predominantes de los predios de la 66 San Francisco, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso residencial en NPH, las cuales se encuentran presentes en toda la UPZ.

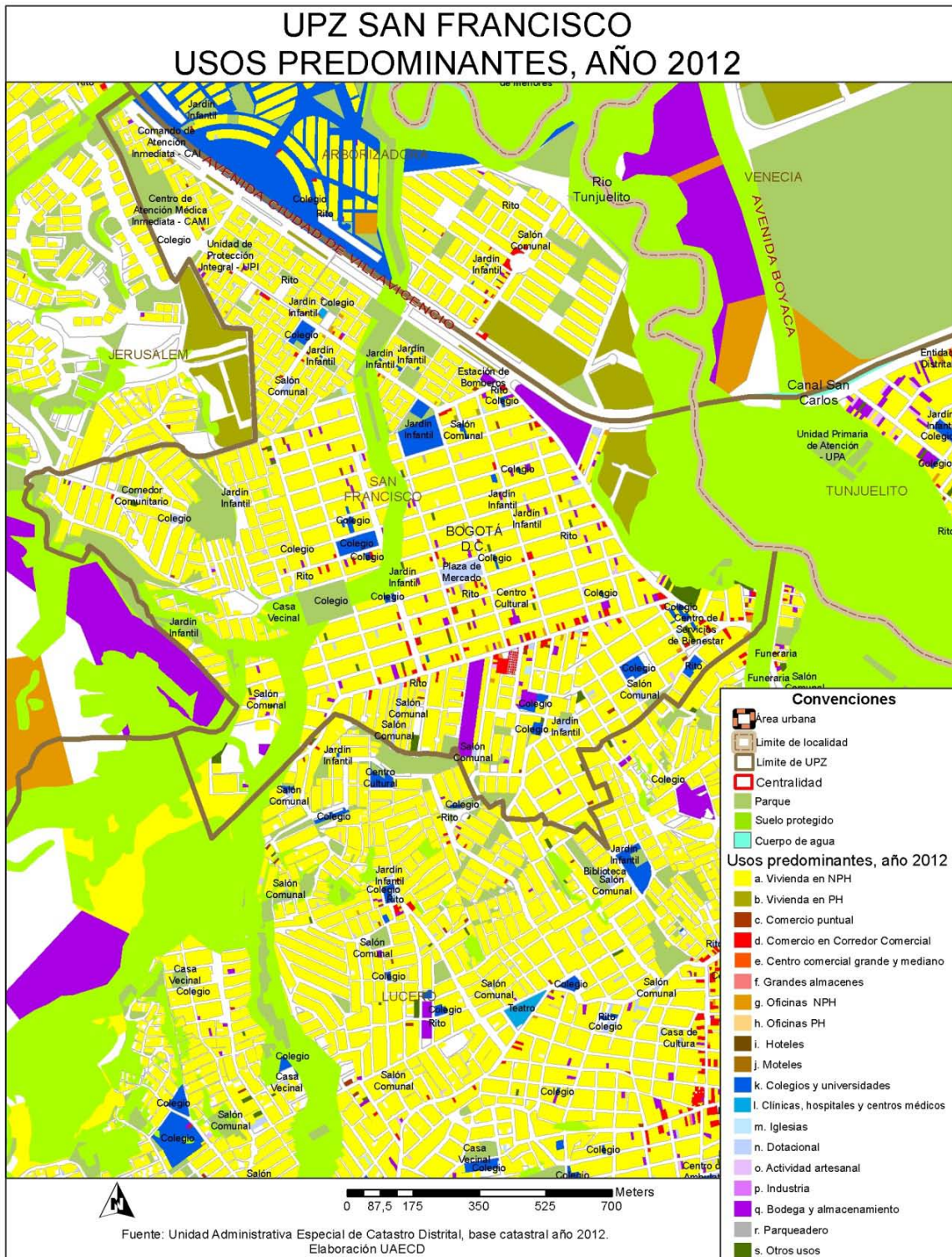
Nótese el incremento de usos comercio en corredor comercial, ubicados sobre la diagonal 64 B sur con carrera 19 B, como se muestra en la siguiente imagen.



Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 66 – San Francisco. Años 2002



Mapa No. 10. Usos predominantes de los predios de la UPZ 66 – San Francisco
Año 2012



6.5 UPZ 67 - Lucero

La UPZ 67 - Lucero es de clasificación residencial incompleta, es decir, unidades tipo 1 que corresponde a sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público.

Se localiza en la zona centro-oriental de la parte urbana de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 586,4 hectáreas, que equivalen al 17,3% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con las UPZ San Francisco y Jerusalén; al oriente, con el río Tunjuelo y la UPZ Tunjuelito de la localidad del mismo nombre; al sur, con la UPZ El Tesoro; y al occidente, con suelo rural de Ciudad Bolívar. Se localiza en la zona centro-oriental de la parte urbana de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 586,4 hectáreas, que equivalen al 17,3% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con las UPZ San Francisco y Jerusalén; al oriente, con el río Tunjuelo y la UPZ Tunjuelito de la localidad del mismo nombre; al sur, con la UPZ El Tesoro; y al occidente, con suelo rural de Ciudad Bolívar.

La UPZ presentó en el año 2002, 25.911 unidades de uso con 2.329.490 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 33.366 unidades de uso, representados en 3.281.177 m² construidos. Esta UPZ, registró en el periodo de estudio, una variación en el área construida del 40,9% debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó, especialmente de vivienda en NPH. Ver cuadro No. 9.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

En primer lugar se ubica el uso de vivienda en NPH que figuró en el año 2002 con 24.363 unidades de uso con 2.136.559 m² construidos y una participación del 91,7%, que aunque presentó, para el año 2012, una disminución en la participación dentro del total de usos de la UPZ con un 87,6%, se incrementó en unidades de uso llegando a 30.028 e igualmente aumentó a 2.873.186 m² construidos.

En segundo lugar se ubica el uso de colegios y universidades, que figuró en el año 2002 con 89 unidades de uso, en 50.097 m² construidos y una participación del 2,2%, Para el año 2012, presenta un incremento en la participación dentro del total de usos

de la UPZ con un 3,1%, con un incremento en unidades de uso llegando a 152 representados en 101.530 m² construidos.

En tercer lugar se ubica en el año 2002, el uso de comercio en corredor comercial, que registró 574 unidades con 38.486 m² construidos y un 1,7% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento para el año 2012, en el porcentaje de participación llegando al 2,8% aunque con un incremento en las unidades construidas con 1.553 y alcanzó un total de 91.905 m² de construcción.

De otra parte, en los años de estudio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 736.627 m² construidos; seguido del uso de comercio en corredor comercial con 53.419 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 51.433 m² construidos.

En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de clínicas, hospitales y centros médicos con un 1.070,6% el cual para el año 2002 registraba solo 1 unidad con 1.908 m² y pasó a tener para el año 2012, 21 unidades de uso, representadas en 22.332 m². Esto obedece a los planes de desarrollo de las Alcaldías que estuvieron presentes durante la década de estudio, que reforzaron el componente social de sus planes y programas.

Le sigue el uso de iglesias, con un crecimiento del 234,7%, el cual para el año 2002 registraba 8 unidades en 3.009 m² cuadrados, y pasó en el 2012 a tener 44 unidades de construcción, en 10.070 m² de construcción.

En tercer lugar se ubica el uso de actividad artesanal con un crecimiento de 216,6%, que para el año 2002 tenía 37 unidades, representados en 4.271 m² de construcción y para el 2012 incremento la cantidad de unidades a 139, el área de construcción aumentó a 13.523 m² de construcción.

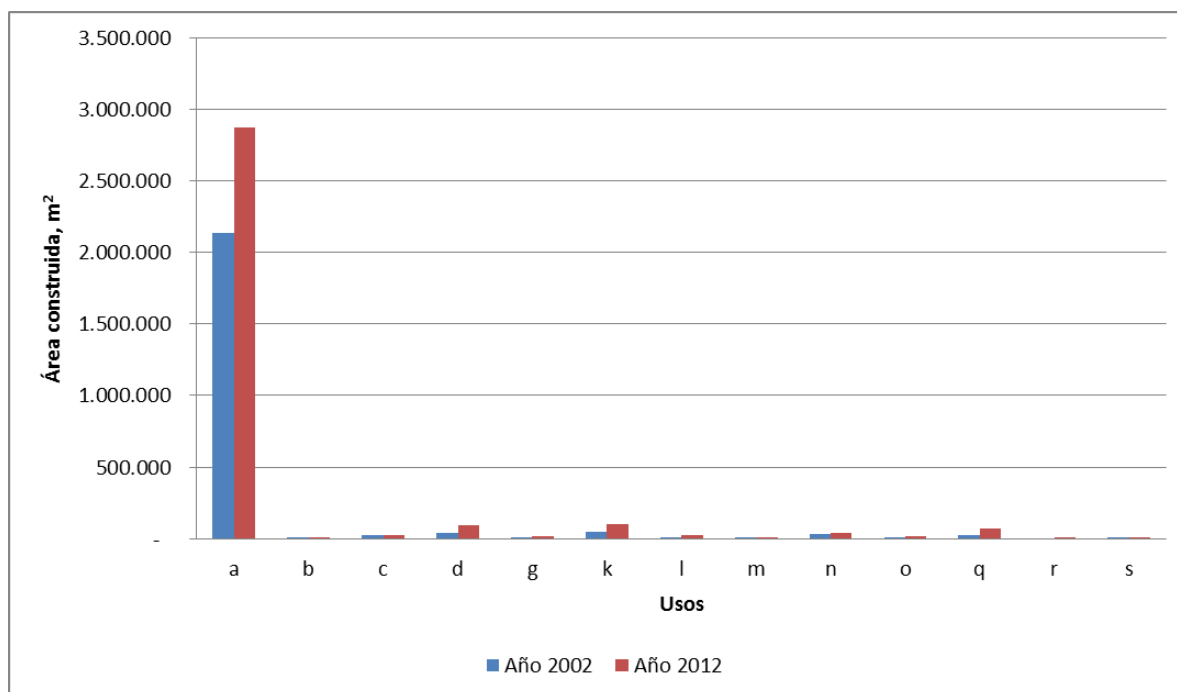
En el siguiente cuadro y gráfica se muestra la totalidad de usos, áreas para los años de estudio.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 67 - Lucero Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 67 - Lucero	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	24.363	2.136.559	91,7%	30.028	2.873.186	87,6%	5.665	736.627	34,5%
b. Vivienda en PH	114	4.942	0,2%	63	2.800	0,1%	-51	-2.143	-43,4%
c. Comercio puntual	263	21.218	0,9%	314	21.612	0,7%	51	394	1,9%
d. Comercio en corredor comercial	574	38.486	1,7%	1.553	91.905	2,8%	979	53.419	138,8%
g. Oficinas NPH	39	5.972	0,3%	81	17.765	0,5%	42	11.793	197,5%
k. Colegios y universidades	89	50.097	2,2%	152	101.530	3,1%	63	51.433	102,7%
l. Clínicas, hospitales y centros medico	1	1.908	0,1%	21	22.332	0,7%	20	20.424	1070,6%
m. Iglesias	8	3.009	0,1%	44	10.070	0,3%	36	7.062	234,7%
n. Dotacional	169	29.260	1,3%	251	39.764	1,2%	82	10.505	35,9%
o. Actividad artesanal	37	4.271	0,2%	139	13.523	0,4%	102	9.251	216,6%
q. Bodega y almacenamiento	153	24.624	1,1%	567	69.452	2,1%	414	44.827	182,0%
r. Parqueadero			0,0%	9	5.315	0,2%	9	5.315	
s. Otros usos	101	9.145	0,4%	144	11.924	0,4%	43	2.779	30,4%
Total general	25.911	2.329.490	100,0%	33.366	3.281.177	100,0%	7.455	951.687	40,9%

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

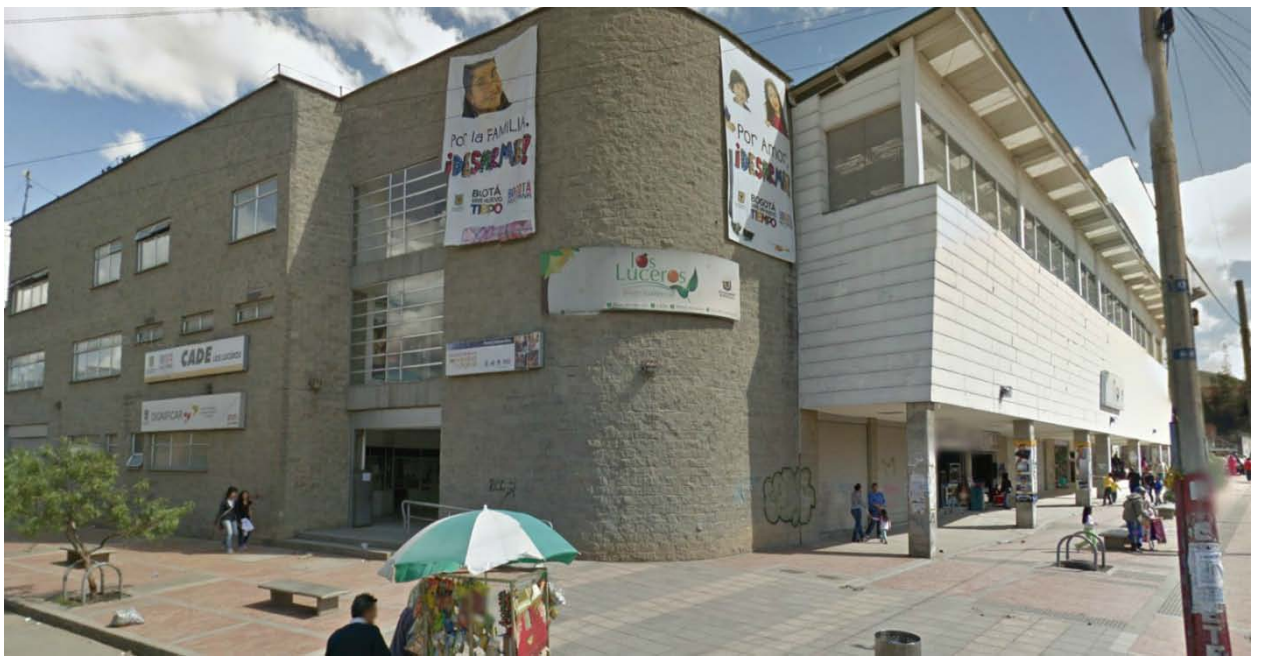
Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 67 - Lucero. Años 2002 – 2012



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

6.5.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 11 y No. 12 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 67 - Lucero, años 2002 y 2012, la mayor participación es vivienda en NPH y el uso de colegios y universidades. El primero se ubica en toda la UPZ y el segundo disperso en diferentes predios. El uso dotacional se ubica en tercer lugar, representada en construcciones como la que muestra la siguiente imagen del Cade Luceros, construida en el año 2010 y se ubica en la carrera 17 F con calle 69 A sur, en el sector catastral la Alameda.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/06/2014

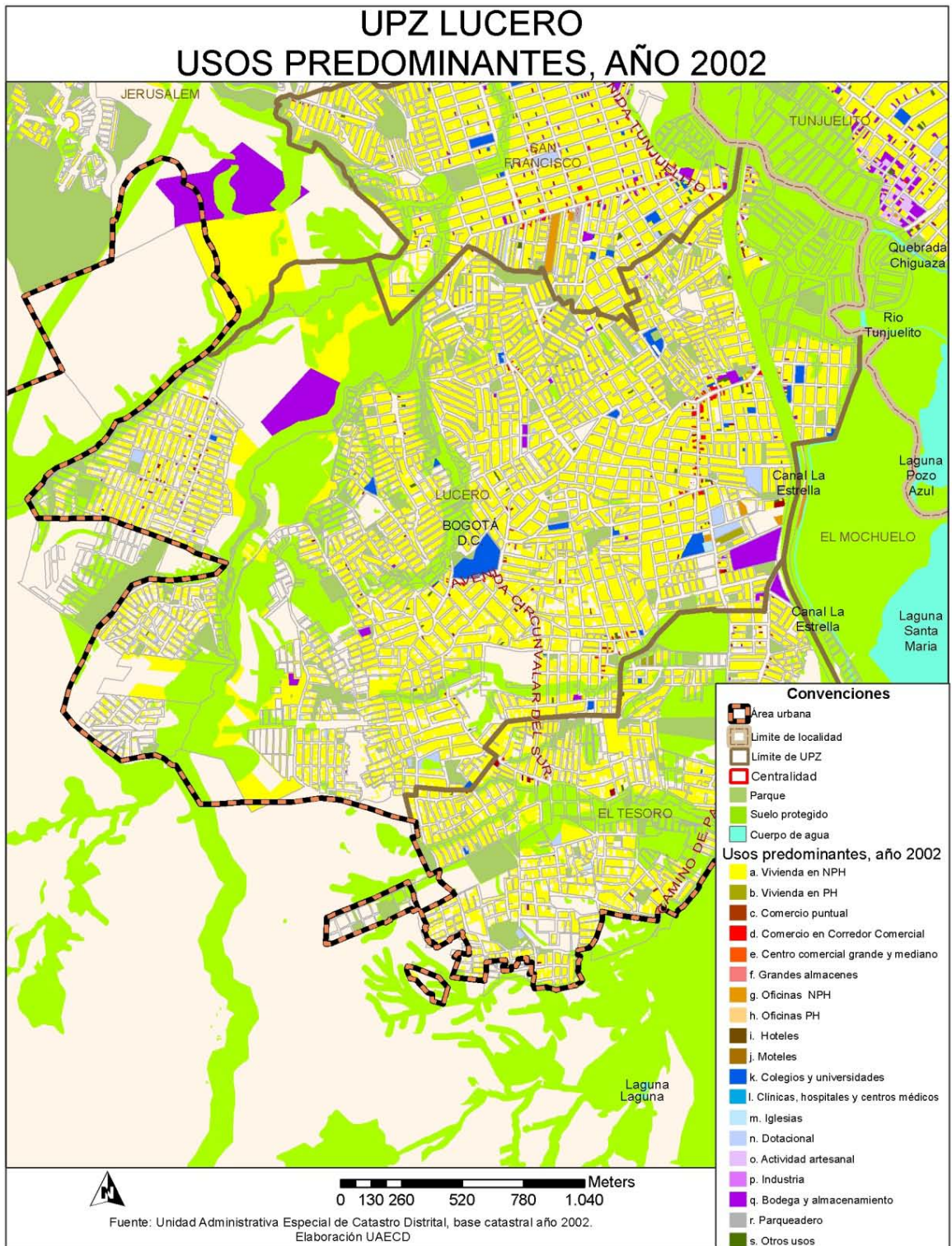
El incremento del uso de comercio en corredor comercial especialmente sobre la carrera 17 G entre diagonal 69 y calle 65 sur, como se muestra en la siguiente imagen:



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/06/2014

Los siguientes mapas, muestra los cambios y la dinámica constructiva que presentó esta UPZ.

Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 67 - Lucero. Año 2002



Mapa No. 12. Usos predominantes de los predios de la UPZ 67 - Lucero. Año 2012



6.6 UPZ 68 – El Tesoro

La UPZ 68 – El Tesoro, es de clasificación Unidades tipo 1, residencial de urbanización incompleta, es decir, son sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público.

La UPZ El Tesoro se ubica en la parte sur del área urbana de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 210,9 hectáreas, equivalentes al 6,2% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte con la UPZ Lucero; por el oriente con la UPZ El Mochuelo; por el sur y el occidente, con suelo rural de Ciudad Bolívar.

La UPZ registró en el año 2002, 25.911 unidades de uso con 2.329.490 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 33.366 unidades de uso y 3.281.177 m² construidos. Esta UPZ registró en el periodo de estudio, un incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 12.

6.6.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 6.848 unidades de uso con 505.200 m², lo que representó un 94,5% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 88,06%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 10.051 unidades y un aumento a 849.375 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de dotacional, que figuró en el año 2002 con 32 unidades de uso con 7.501 m² construidos y una participación de 1,4%, el cual presentó una leve disminución en términos porcentuales con un 1,391% de participación en el año 2012, y con un incremento en unidades de uso a 64 e representados en 13.396 m² construidos.

Así mismo, el uso de uso de comercio en vivienda en PH, se ubicó en tercer lugar en el año 2002 con 147 unidades de uso representadas en 6.645 m² construidos y una participación de 1,2%, el cual aumentó a un 2,33% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 405 e igualmente aumentó a 22.447 m² construidos.

En los años de estudio, el uso que presentó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 344.175 m² construidos; seguido del uso de colegios y universidades con 23.892 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 15.802 m² construidos.

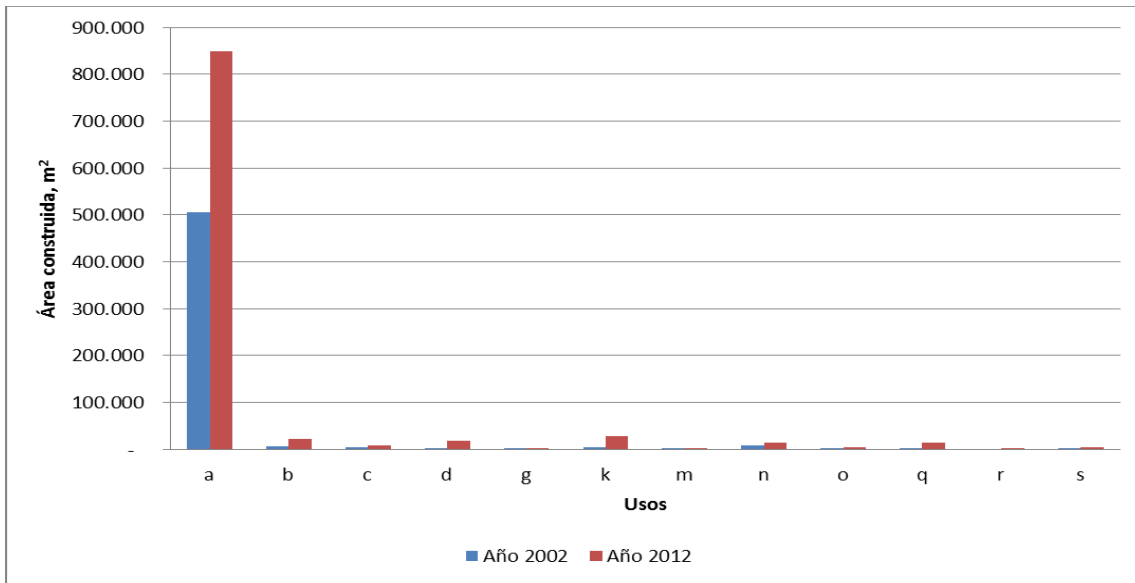
En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de comercio en corredor comercial con un 648,16 % el cual para el año 2002. En tercer lugar le sigue los usos de colegios y universidades, y, bodegas y almacenamiento que presentaron unos incrementos similares, el primero de 583,58% y el segundo con un incremento de 583,93%

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 68 – El Tesoro. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 68 - El Tesoro	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en uso
	Cantidad Unidades de Uso	Área uso m ²	%	Cantidad Unidades de Uso	Área uso m ²	%	Cantidad Unidades de Uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	6.848	505.200	94,5%	10.051	849.375	88,06%	3.203	344.175	68,13%
b. Vivienda en PH	147	6.645	1,2%	405	22.447	2,33%	258	15.802	237,81%
c. Comercio puntual	55	4.011	0,8%	114	7.803	0,81%	59	3.792	94,55%
d. Comercio en corredor comercial	41	2.307	0,4%	325	17.262	1,79%	284	14.954	648,16%
g. Oficinas NPH	3	411	0,1%	9	1.599	0,17%	6	1.188	289,01%
k. Colegios y universidades	8	4.094	0,8%	23	27.986	2,90%	15	23.892	583,58%
m. Iglesias	3	440	0,1%	12	1.124	0,12%	9	684	155,33%
n. Dotacional	32	7.501	1,4%	64	13.396	1,39%	32	5.895	78,59%
o. Actividad artesanal	12	810	0,2%	40	3.757	0,39%	28	2.947	363,80%
q. Bodega y almacenamiento	24	2.073	0,4%	157	14.181	1,47%	133	12.108	583,93%
r. Parqueadero			0,0%	7	388	0,04%	7	388	
s. Otros usos	10	982	0,2%	63	5.245	0,54%	53	4.263	434,11%
Total general	7.183	534.475	100,0%	11.270	964.565	100,00%	4.087	430.090	80,47%

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

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 68 – El Tesoro. Años 2002 – 2012



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

6.6.2 Ubicación de los usos

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 67 - Lucero para los años 2002 y 2012, muestra una presencia concentrada de la vivienda en NPH a lo largo y ancho de todo el territorio de esta UPZ.

La siguiente imagen muestra las viviendas NPH representativas y que se mantienen durante los años de estudio. Corresponden a predios ubicados en la diagonal 73 Sur por carrera 18 G.



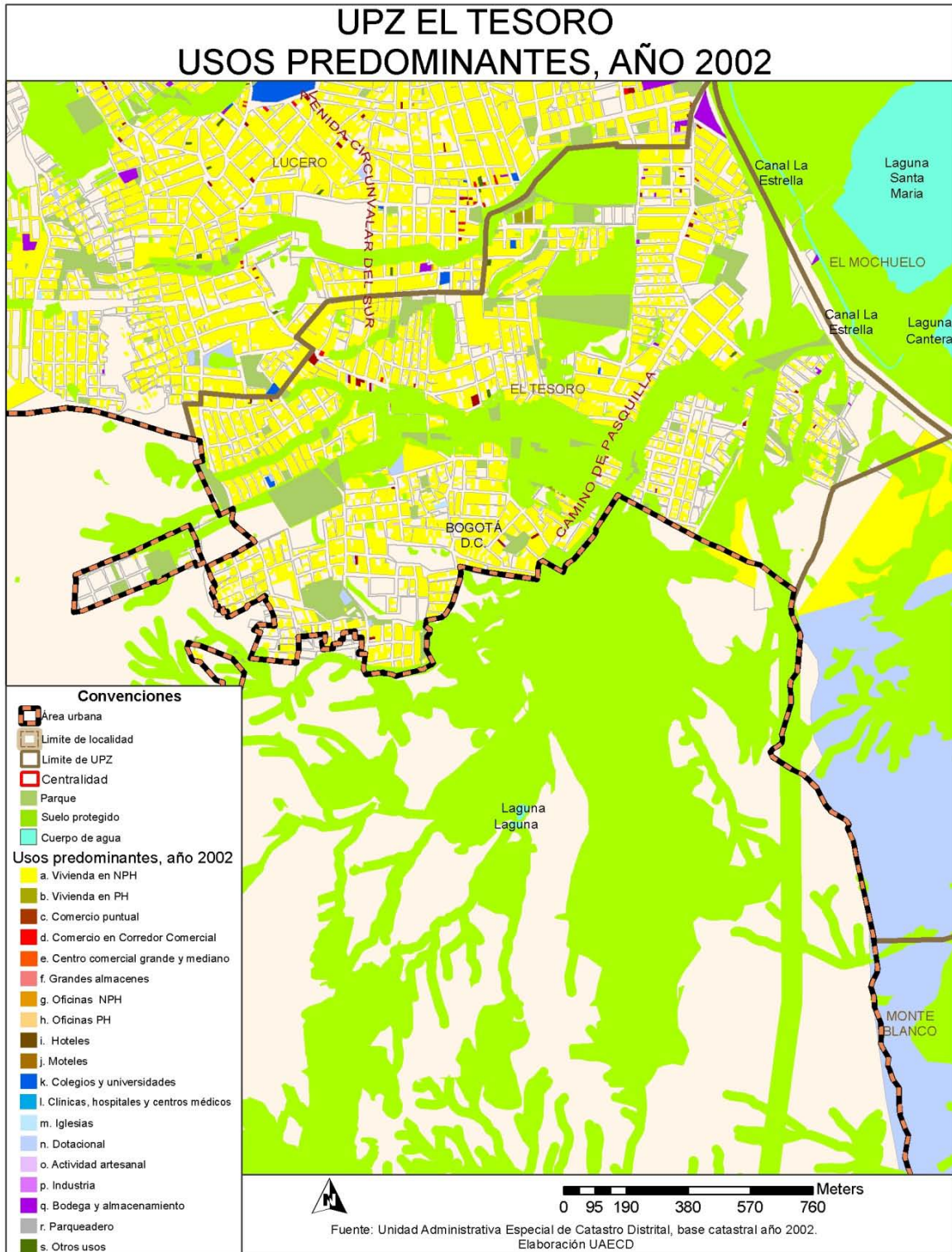
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/06/2014

Para el 2012, se evidencia importante del uso de colegios y universidades, ubicadas en diferentes partes de la UPZ tal como se observa en los mapas No 13 y 14. La siguiente imagen presenta un colegio o centro de educación, desarrollado para el año 2012, calle 74 A sur por carrera 18 G.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Mapa No. 13. Usos predominantes de los predios de la UPZ 68 El Tesoro. Año 2002.



Mapa No. 14. Usos predominantes de los predios de la UPZ 68 – El Tesoro. Años 2012



6.7 UPZ 69 – Ismael Perdomo

La UPZ 69 – Ismael Perdomo es de clasificación unidades tipo 1, residencial de urbanización incompleta, es decir, son sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público.

La UPZ Ismael Perdomo se localiza en el extremo noroccidental de Ciudad Bolívar. Tiene una extensión de 559,9 hectáreas. Esta UPZ limita, por el norte con la avenida del Sur y las UPZ Apogeo y Bosa Central de la localidad Bosa; por el oriente con la avenida Ciudad de Villavicencio y la UPZ Arborizadora; por el sur con la UPZ Jerusalén; y por el occidente, con el municipio de Soacha.

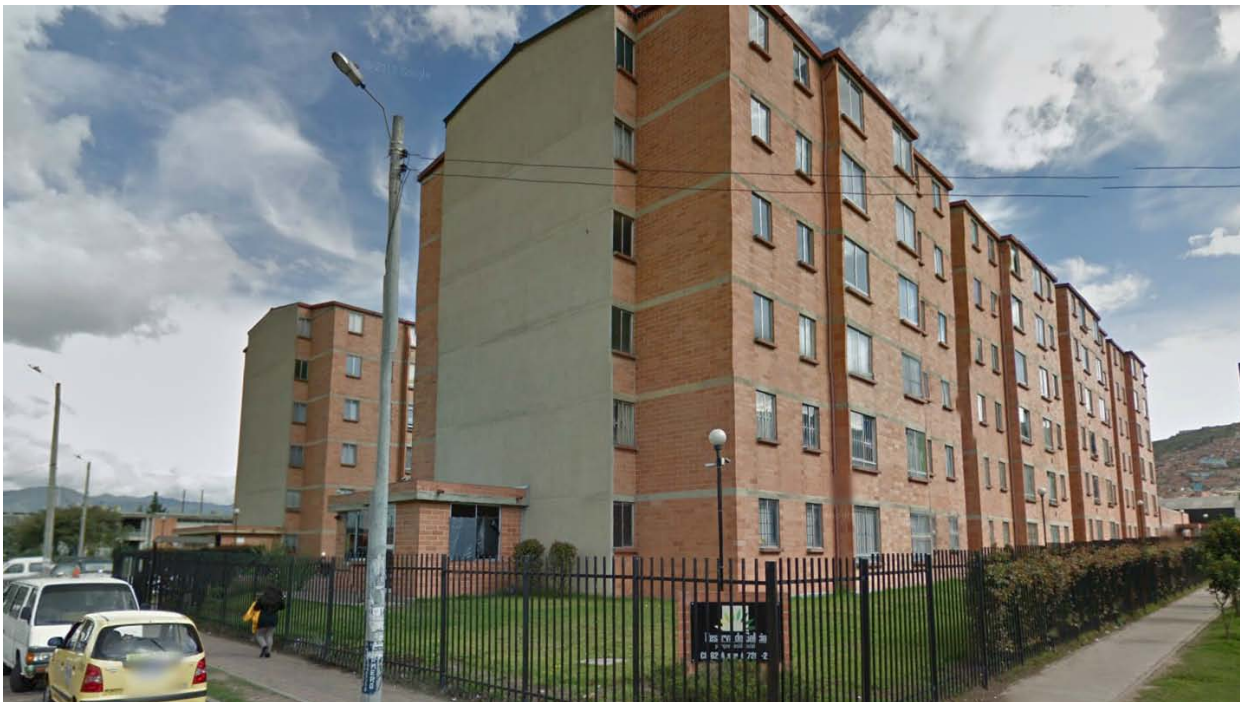
La UPZ Ismael Perdomo, registró en el año 2002, un total de 26.879 unidades de uso con 2.230.474 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 35.988 unidades de uso y 3.261.397 m² construidos. Se evidencia un incremento significativo tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente por la disminución de usos representativos de esta UPZ como son la industria, dio paso al incremento de usos como la Vivienda en NPH y PH. Ver cuadro No. 8.

6.7.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso vivienda en NPH, representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 19.016 unidades de uso con 1.509.537 m² construidos, lo que representó un 67,68% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación presentó una leve, disminución, bajó al 67,50%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 23.477 unidades, y un aumento a 2.201.344 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 5.834 unidades de uso con 267.649 m² construidos y una participación de 12%, el cual se incrementó en para el año 2012, registrando 8.899 unidades de uso unidades de uso, y con 408.172 m², y con una participación del 12,52% dentro del total del área construida de la localidad.

Imágenes de las viviendas ubicadas sobre la calle 62 A Sur, por carrera 73 F, conjunto reservas de Galicia en el sector catastral conocido como Galicia



Tomado de: <https://maps.google.es/>, Consulta realizada el 23/06/2014

El uso de industria se ubicó en tercer lugar en el año 2002; con 39 unidades de uso representados en 187.558 m² construidos y una participación de 8,41%, el cual disminuyó a un 5,08% de participación en el año 2012, pasando a ocupar el uno de los últimos lugares en participación dentro de la UPZ, con una disminución a 33 unidades de uso e igualmente disminuyendo a 165.620 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH, con un incremento de 691.807 m² construidos; seguido del uso de Vivienda en NPH con 140.523 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento con 73.046 m² construidos.

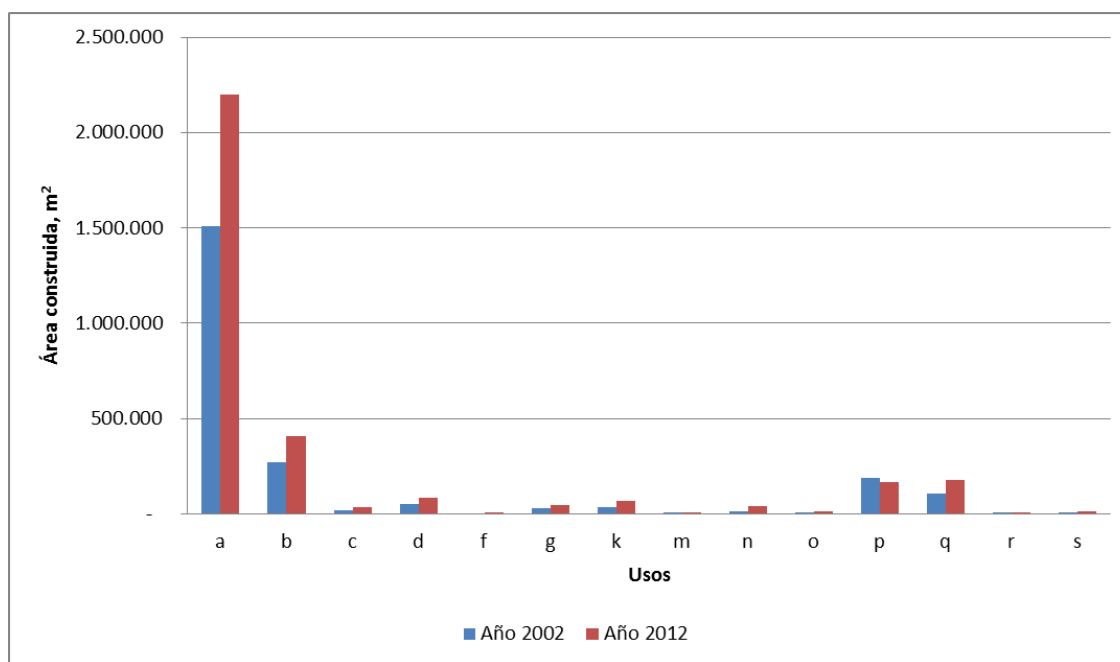
En términos porcentuales, el uso que más creció fue el de actividad artesanal con un 390,5%, seguido del uso de Iglesias con 336% y en tercer lugar el uso de dotacional, con 148,2%. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13.

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 69 – Ismael Perdomo. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 69 - Ismael Perdomo	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	19.016	1.509.537	67,68%	23.477	2.201.344	67,50%	4.461	691.807	45,8%
b. Vivienda en PH	5.834	267.649	12,00%	8.899	408.172	12,52%	3.065	140.523	52,5%
c. Comercio puntual	201	15.292	0,69%	447	33.631	1,03%	246	18.339	119,9%
d. Comercio en corredor comercial	774	51.172	2,29%	1.470	85.016	2,61%	696	33.845	66,1%
f. Grandes almacenes			0,00%	1	1.188	0,04%	1	1.188	
g. Oficinas NPH	65	30.171	1,35%	97	44.152	1,35%	32	13.981	46,3%
k. Colegios y universidades	36	35.684	1,60%	77	68.956	2,11%	41	33.272	93,2%
m. Iglesias	2	1.599	0,07%	27	6.971	0,21%	25	5.372	336,0%
n. Dotacional	77	14.950	0,67%	180	37.111	1,14%	103	22.161	148,2%
o. Actividad artesanal	24	2.532	0,11%	137	12.422	0,38%	113	9.890	390,5%
p. Industria	39	187.558	8,41%	33	165.620	5,08%	-6	-21.938	-11,7%
q. Bodega y almacenamiento	375	105.418	4,73%	649	178.464	5,47%	274	73.046	69,3%
r. Parqueadero	395	4.161	0,19%	404	5.822	0,18%	9	1.661	39,9%
s. Otros usos	41	4.752	0,21%	90	12.528	0,38%	49	7.777	163,7%
Total general	26.879	2.230.474	100,00%	35.988	3.261.397	100,00%	9.109	1.030.923	46,2%

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

Gráfica No. 14. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 69 – Ismael Perdomo. Años 2002 – 2012



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

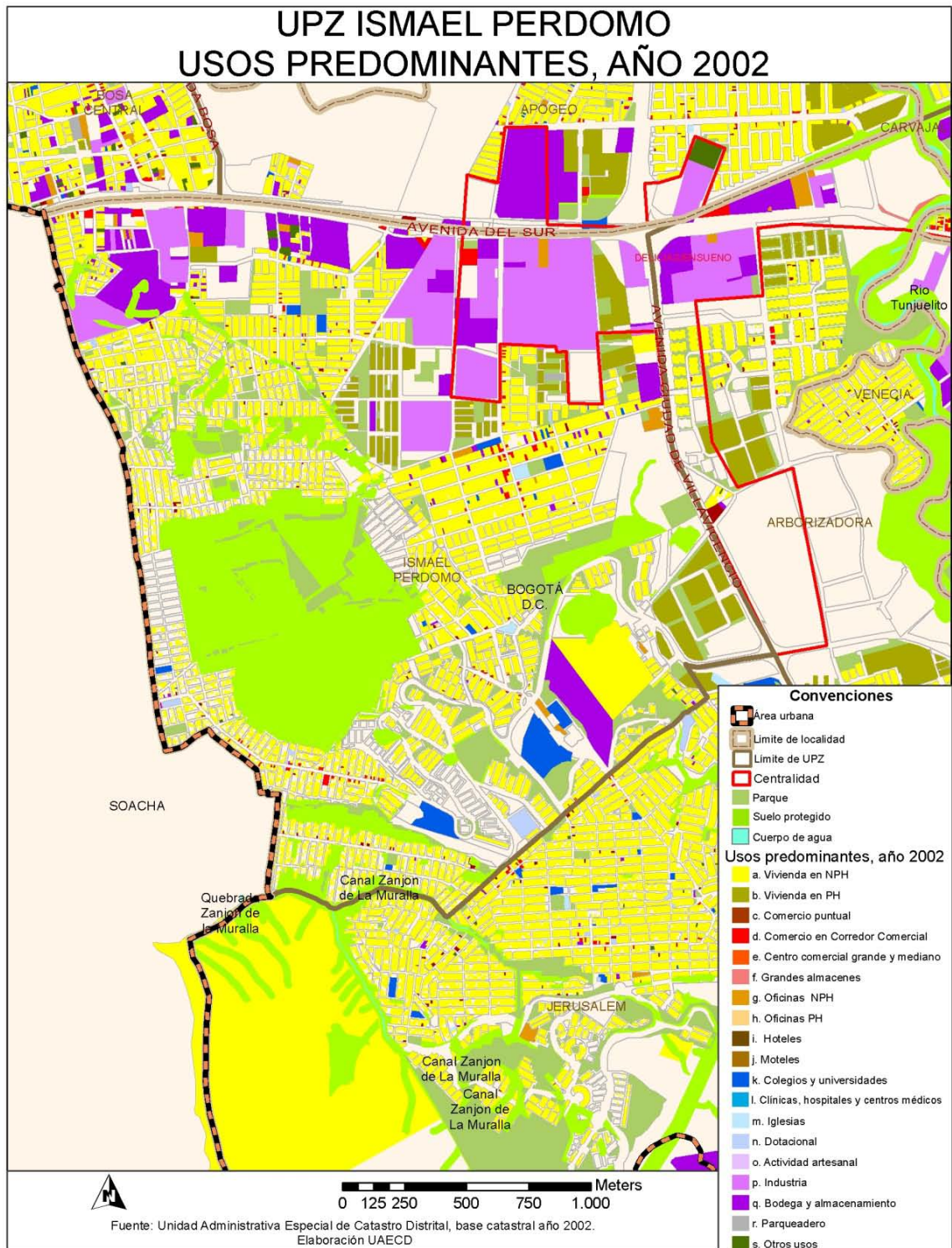
6.7.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 15 y No. 16 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 69 – Ismael Perdomo, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada de vivienda en NPH, el cual se ubica en toda la UPZ. Existe una zona definida donde se ubica el uso de Industria y el uso de bodega y almacenamiento, y es sobre la autopista Sur, tal como se muestra en esta imagen, de algunas bodegas, a la altura de la carrera 71.

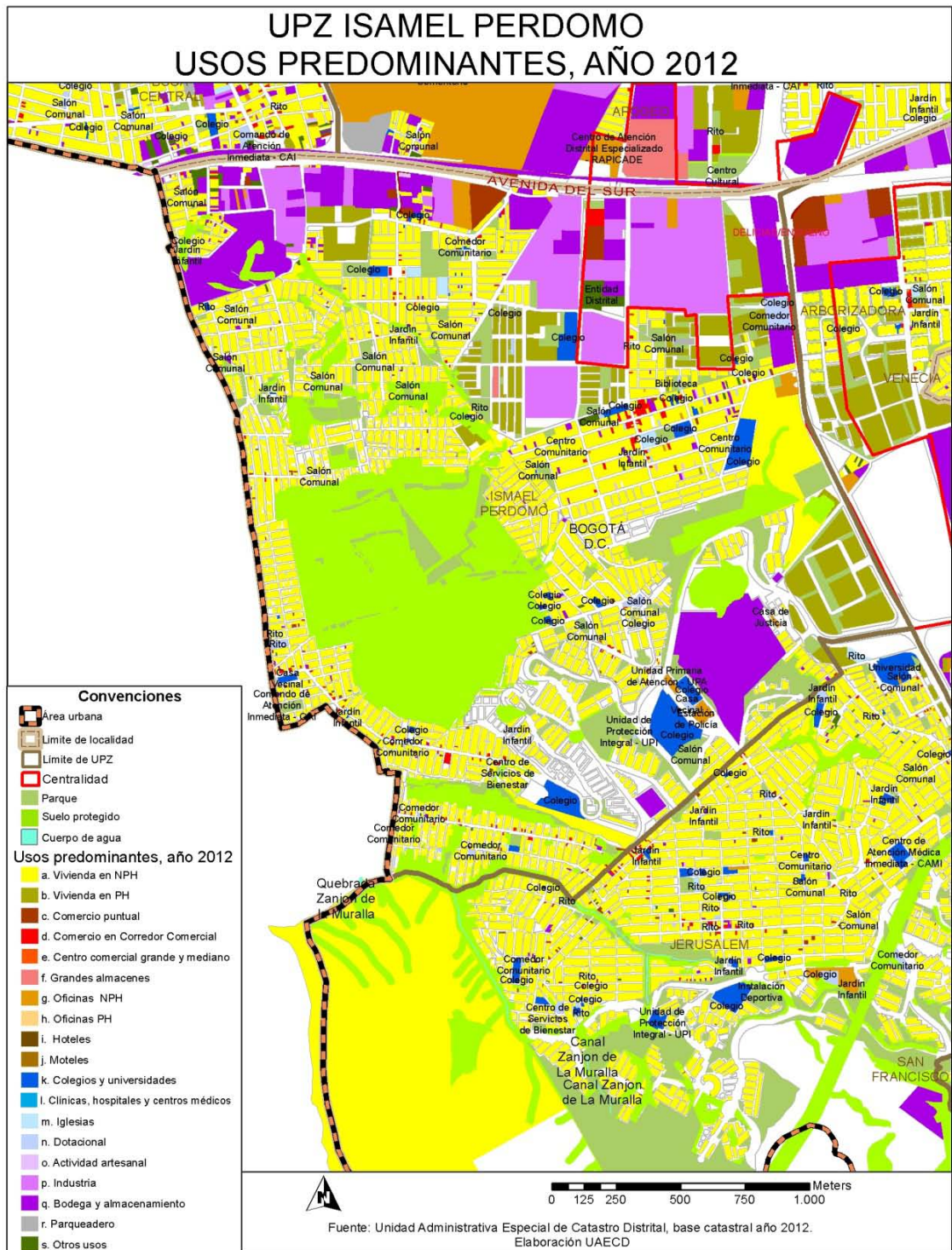


Tomado de: <https://maps.google.es/>, Consulta realizada el 23/06/2014

Mapa No. 15. Usos predominantes de los predios de la UPZ 69 – Ismael Perdomo. Año 2002.



Mapa No. 16. Usos predominantes de los predios de la UPZ 69 – Ismael Perdomo.
Año 2012



6.8 UPZ 70 - Jerusalem

La UPZ 70 – Jerusalem, se clasifica según el POT como unidades tipo 1, residencial de urbanización incompleta, es decir, son sectores periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público

La UPZ Jerusalén se ubica en la parte occidental de Ciudad Bolívar, tiene una extensión de 537,5 hectáreas, equivalentes al 15,8% del total de área de las UPZ de esta localidad. Jerusalén limita, por el norte, con la UPZ Ismael Perdomo; por el oriente, con la avenida Ciudad de Villavicencio y las UPZ Arborizadora y San Francisco; por el sur, con la UPZ Lucero y suelo rural de Ciudad Bolívar; y por el occidente con el municipio de Soacha.

La UPZ registró en el año 2002, un total de 15.214 unidades de uso con 1.233.947 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 20.661 unidades de uso y así mismo un incremento significativo en los m² de construcción, llegando a 1.946.823 m² construidos. El incremento de área de construcción se debe a la dinámica inmobiliaria de la ciudad, a la expansión de sectores informales donde permanentemente se consolidan nuevas construcciones. Ver cuadro No. 8.

6.8.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda NPH, presentó la mayor proporción en el año 2002, la cual registra 14.114 unidades de uso, con un área con 1.125.993 m² equivalente al 91,2% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación aunque bajo relativamente al 88%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 17.926 unidades, con 1.713.287 m² construidos.

En segundo lugar se ubica el uso de colegios y universidades, que registro para el año 2002, 39 unidades representadas en 31.694 m² de construcción, participando en un 2.6%. Para el año 2012, este uso se mantiene estable en un 2,6% pero con un incremento en el área construida con 50.522 m² en el años 2002 y 53 unidades.

El uso de viviendas en PH, se ubica en el tercer lugar de participación, registrando para el año 2002, 522 unidades representadas en 25.842 m² de construcción,

participando en un 2,1%. Para el año 2012, este uso se incrementó a 3,2% con 63.507 m² en el año 2002 y 1.345 unidades.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda NPH, con un incremento de 587.294 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 37.665 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 21.597 m² construidos.

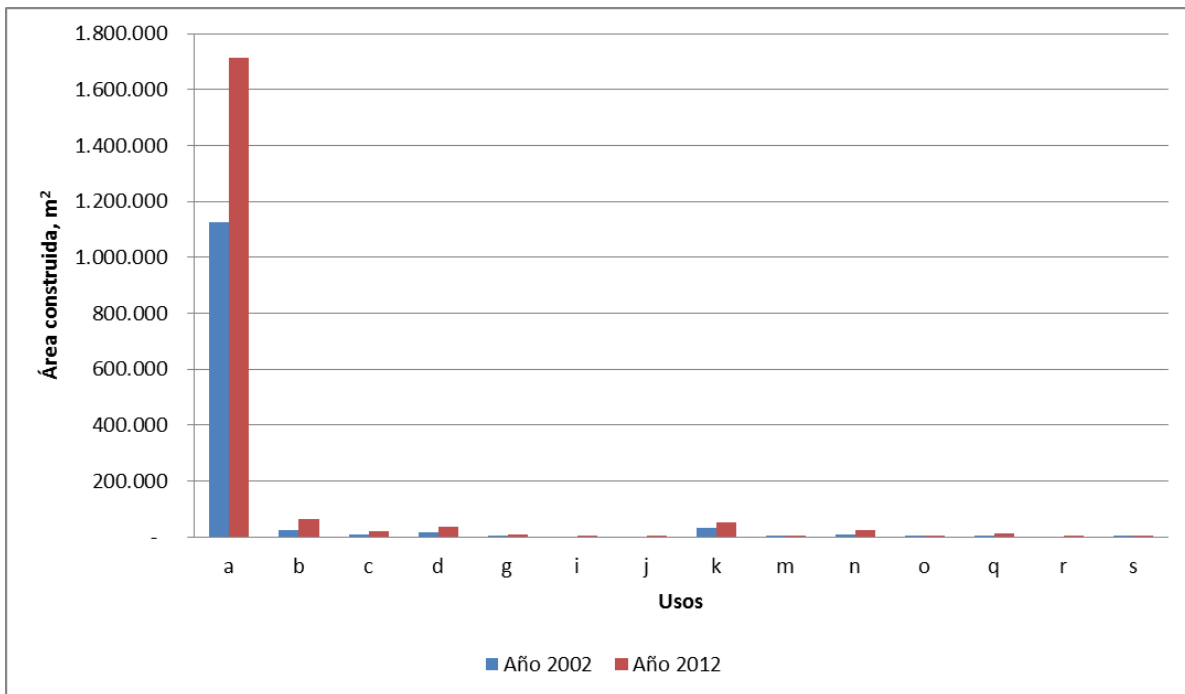
En términos porcentuales, el uso que más creció fue el de dotacional, con un 174,2%, seguido del uso de Oficinas en NPH, con 150,6% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH con un incremento de 145,7%.

Cuadro No. 14. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 70 - Jerusalem. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 70 - Jerusalem	Año 2002			Año 2012			Diferencia		Variación del área en 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	14.114	1.125.993	91,2%	17.926	1.713.287	88,00%	3.812	587.294	52,2%
b. Vivienda en PH	522	25.842	2,1%	1.345	63.507	3,26%	823	37.665	145,7%
c. Comercio puntual	140	9.110	0,7%	281	20.049	1,03%	141	10.939	120,1%
d. Comercio en corredor comercial	252	15.767	1,3%	673	37.365	1,92%	421	21.597	137,0%
g. Oficinas NPH	9	4.103	0,3%	26	10.281	0,53%	17	6.178	150,6%
i. Hoteles			0,0%	1	291,8	0,01%	1	292	
j. Moteles			0,0%	2	307,31	0,02%	2	307	
k. Colegios y universidades	39	31.694	2,6%	53	50.522	2,60%	14	18.828	59,4%
m. Iglesias	8	2.567	0,2%	20	4.807	0,25%	12	2.241	87,3%
n. Dotacional	40	9.395	0,8%	116	25.759	1,32%	76	16.364	174,2%
o. Actividad artesanal	18	1.886	0,2%	59	4.525	0,23%	41	2.639	139,9%
q. Bodega y almacenamiento	50	5.644	0,5%	128	13.505	0,69%	78	7.860	139,3%
r. Parqueadero			0,0%	5	598,68	0,03%	5	599	
s. Otros usos	22	1.972	0,2%	26	2.019	0,10%	4	46	2,4%
Total general	15.214	1.233.974	100,0%	20.661	1.946.823	100,00%	5.447	712.849	57,8%

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

Gráfica No. 15. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 70 Jerusalem. Años 2002 – 2012



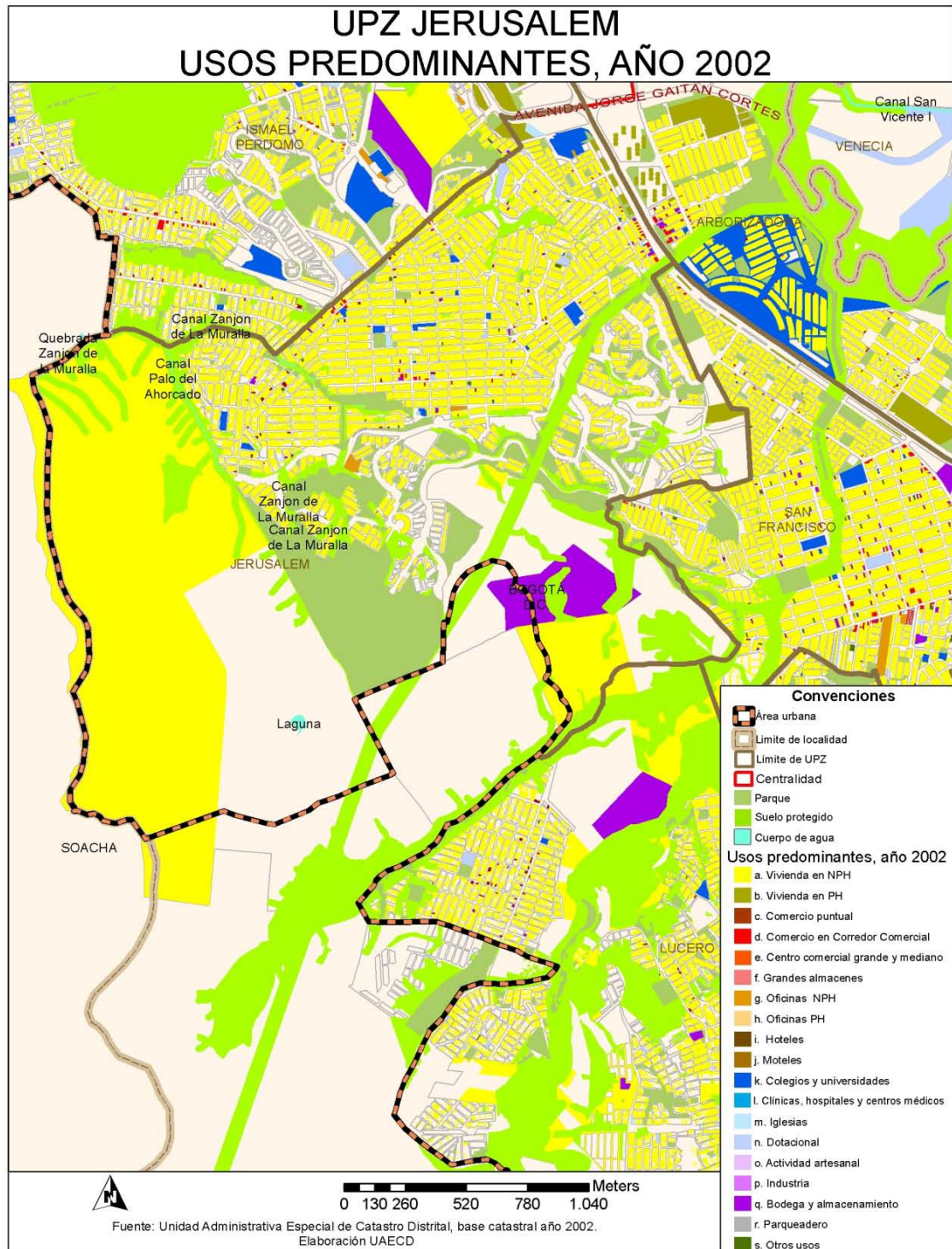
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

6.8.2 Ubicación de los usos

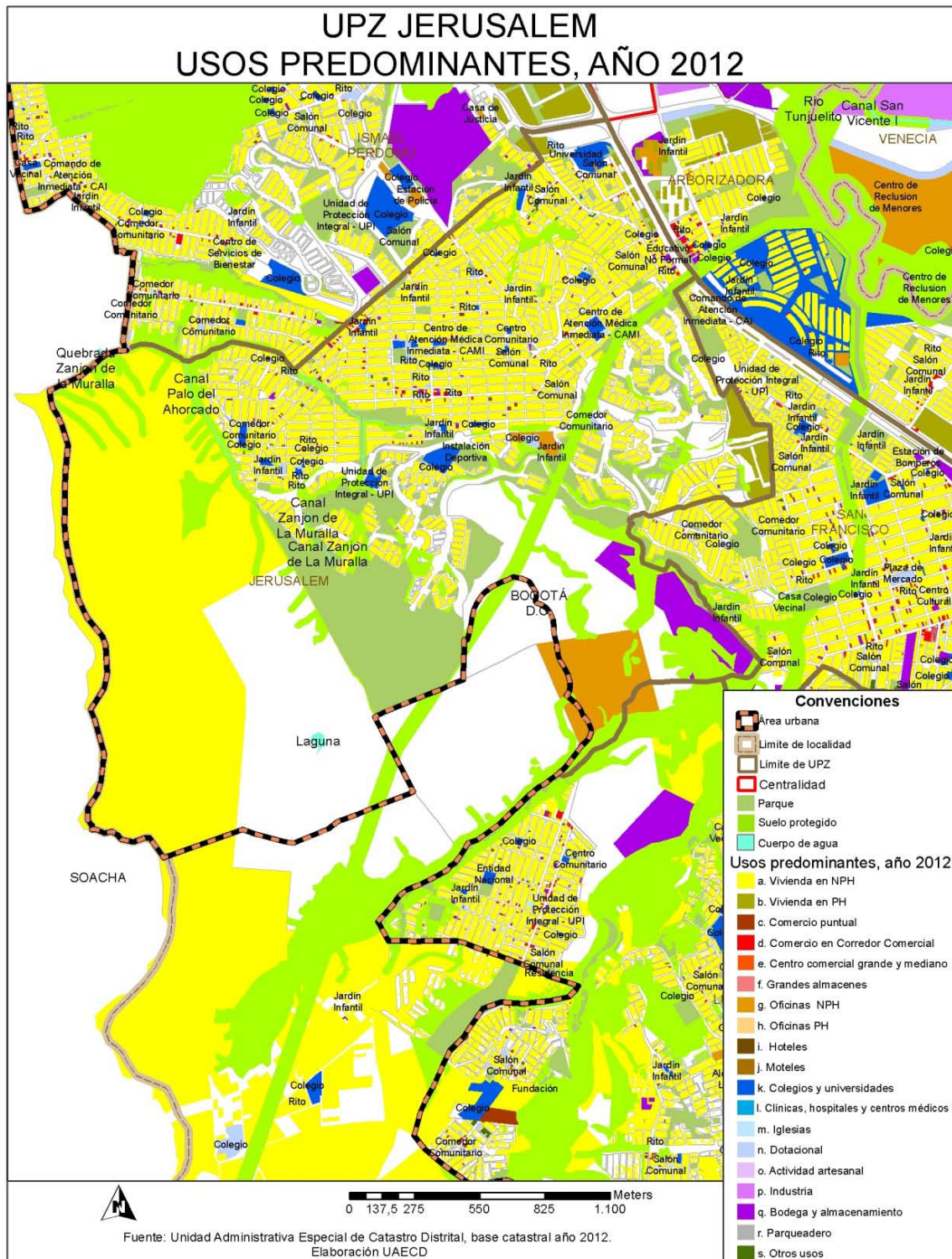
Se observa en los mapas No. 17 y No. 18 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 70 – Jerusalem, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso de vivienda NPH, además que la mayor parte de estas viviendas están en estrato 1, que se ubica en todo el territorio de la UPZ y se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012.

Se evidencia la construcción de algunos colegios, dotacionales, los cuales se ubican especialmente en la zona central y norte de la UPZ.

Mapa No. 17. Usos predominantes de los predios de la UPZ 70 - Jerusalem. Año 2002.



Mapa No. 18. Usos predominantes de los predios de la UPZ 70 - Jerusalem. Años 2012



DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014