

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD ENGATIVÁ



2002 /2012

Maria Isabel Cogua Moreno
Bogotá 2013



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

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

AUTORA

MARIA ISABEL COGUA MORENO



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUANA

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 105 - Jardín Botánico
 - 6.2 UPZ 116 - Álamos
 - 6.3 UPZ 26 - Las Ferias
 - 6.4 UPZ 29 - Minuto de Dios
 - 6.5 UPZ 30 - Boyacá Real
 - 6.6 UPZ 31 - Santa Cecilia
 - 6.7 UPZ 72 – Bolivia
 - 6.8 UPZ 73 - Garcés Navas
 - 6.9 UPZ 74 - Engativá

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 Engativá y su 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 su 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 ENGATIVA

1. Descripción general de la localidad

La localidad de Engativá (10) se sitúa en el sector noroccidental de Bogotá, la localidad de Engativá limita al norte con la localidad de Suba (11), con el río Juan Amarillo y el Humedal Jaboque de por medio; al oriente con las localidades de Barrios Unidos (12) y Teusaquillo (13), con la Avenida del Congreso Eucarístico (AK 68) de por medio; al sur con la localidad de Fontibón (09), con las Avenidas José Celestino Mutis y Jorge Eliécer Gaitán de por medio; y al occidente con los municipios de Cota y Funza, con el río Bogotá de por medio.

Esta localidad tiene una extensión total de 3.588,1 hectáreas (há), de las cuales 3.439,2 ha corresponden a suelo urbano y las restantes 148,9 ha constituyen suelo de expansión urbana, el cual se ubica en su totalidad junto a las riveras del río Bogotá. Engativá ocupa el décimo lugar en superficie entre las localidades del Distrito Capital.

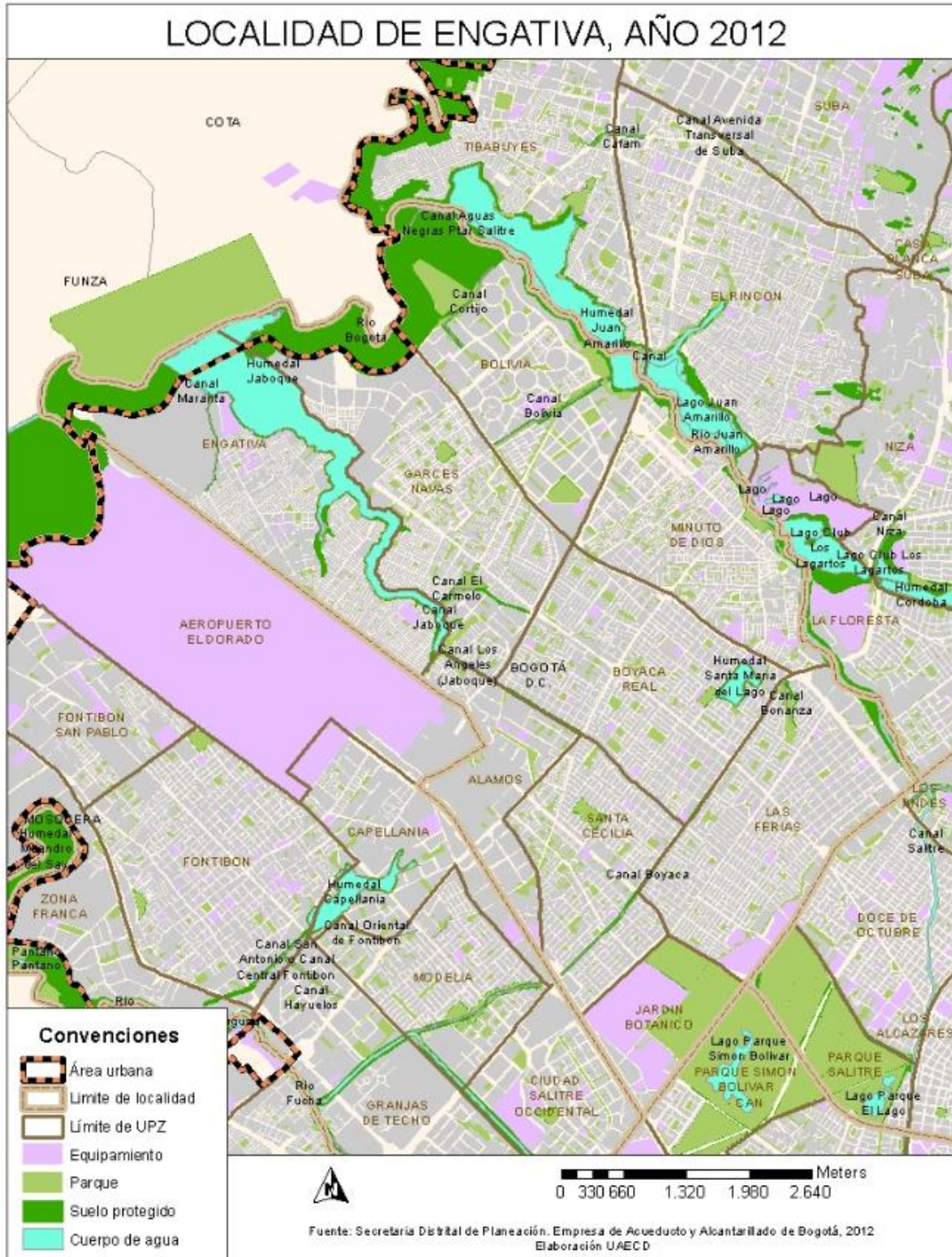
Se encuentra subdividida en nueve (9) UPZ; siendo la UPZ 74 Engativá la que contiene la mayor participación en suelo, 16,4% equivalentes a 587,6 has; por su parte, la UPZ Garcés Navas, representa el 15,47% (555 ha), la UPZ Bolivia representa el 13,22% del territorio de la localidad, equivalente a 474,5 has. El suelo restante, es decir 1970,9 ha, lo ocupan las restantes 6 UPZ de la localidad. Ver cuadro No. 1, mapa No. 1.

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

UPZ	Superficie (Ha)	Superficie %
105 - Jardín Botánico	161,7	4,51%
116 - Álamos	200,2	5,58%
26 - Las Ferias	473,3	13,19%
29 - Minuto de Dios	373,3	10,40%
30 - Boyacá Real	453,8	12,65%
31 - Santa Cecilia	308,6	8,60%
72 - Bolivia	474,5	13,22%
73 - Garcés Navas	555,0	15,47%
74 - Engativá	587,6	16,38%
Total General	3588,1	100,00%

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

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



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

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que la UPZ 73 - Garcés Navas contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 19.168 con el 21,81% de la localidad, mientras que la UPZ 30 - Boyacá Real ocupó el segundo lugar, con una cantidad de 15.478 lotes, equivalentes al 17,61%. Le siguen en cantidad de ocupación, la UPZ 74 – Engativá con 14.526 lotes equivalentes al 16,53% y la UPZ 26 - Las Ferias con 14.079 lotes construidos equivalentes al 16,02% del área total de la localidad. La UPZ que menos participación en lotes construidos tiene es la 105 - Jardín Botánico con 99 lotes equivalentes al 0,11% del total del área de la localidad.

Para el año 2012, se presenta un cambio en la participación de los lotes construidos de las UPZ, ya que la UPZ 73 - Garcés Navas se mantiene en el primer lugar y crece moderadamente, pero en el segundo lugar de participación se ubica la 74 – Engativá pasando del 16,53% al 18,77%, desplazando a la UPZ 30 - Boyacá Real la cual presenta una disminución relativa de ocupación dentro de la localidad, pasando al tercer lugar ocupando un 16,55%. Otras UPZ que presentaron disminución en sus lotes fueron: las Ferias, Minuto de Dios, Santa Cecilia y se mantuvieron las UPZ Bolivia, Jardín Botánico y Santa Cecilia. La disminución en el número de lotes, puede obedecer a razones como el englobe de predios para construcción en PH. Ver cuadro No. 2.

En cuanto a los predios construidos para el año 2002, la UPZ 72 - Bolivia tuvo la mayor participación dentro de la localidad con 26.307 unidades de construcción lo que representó el 17,42% del total de la localidad. La siguiente UPZ que aportó mayor cantidad de predios construidos fue la 29 - Minuto de Dios con 24.142 predios correspondiente al 15,98% del total de la Localidad y muy cerca estuvo la UPZ 73 - Garcés Navas que contó con 24.033 predios construidos equivalentes al 15,91%. La UPZ 30 - Boyacá Real, contó con 22.902 predios construidos, que corresponde al 15,16% del total de la localidad.

Las 5 UPZ restantes: 116 – Álamos, 31 - Santa Cecilia, 74 – Engativá, 26 - Las Ferias y 105 - Jardín Botánico, participaron en menor proporción lo que suma entre todas 53.671 predios construidos equivalentes al 35,53% del total de la

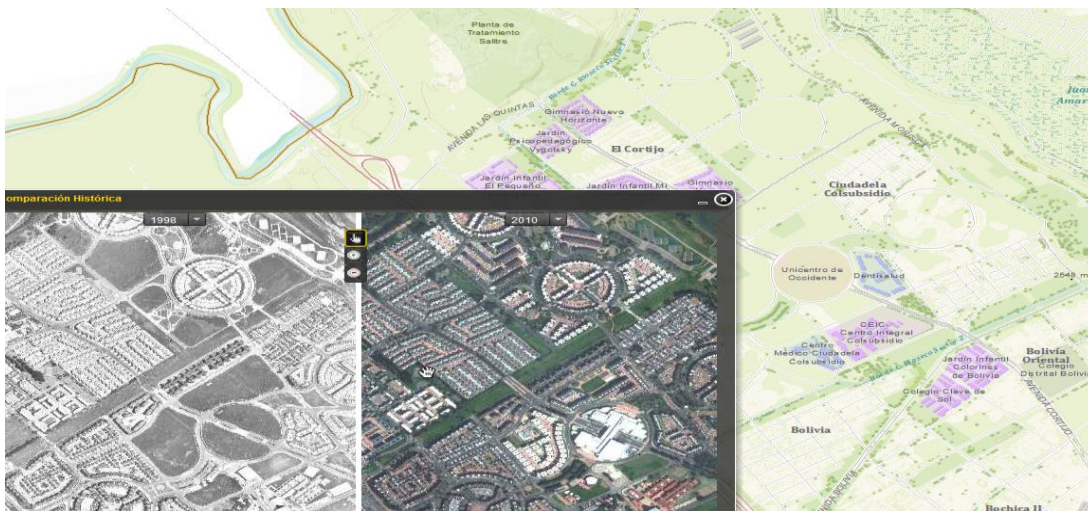
localidad. Esto indica que la mayor concentración de predios construidos se encuentra en 4 UPZ mencionadas inicialmente. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye que la UPZ 73 – Garcés Navas presenta mayor cantidad de predios construidos y presentó una dinámica significativa en la década de estudio, al pasar de 24.033 predios en el 2002 a 39.178 en el 2012, es decir un incremento del 5% en la década, dinámica que también se refleja la cantidad de usos ya que pasa de tener 27.713 en el 2002 a tener 45.863 en el 2012, lo que representa una variación porcentual de usos del 65,49%.

Sin embargo, si analizamos desde el punto de vista de predios construidos sobre lotes, la mayor participación la tiene la UPZ Bolivia, que en el 2002 tenía una relación de 1:18, es decir por cada lote existían 18 predios construidos. Para el 2012, esta relación se incrementa pasando a ser de 1:23, lo que refleja sin duda la alta construcción de propiedades horizontales, que para el caso podemos citar la Ciudadela Colsubsidio, urbanización Bolivia, Urbanización el Cortijo, entre otros. En las siguientes imágenes de fotografías aéreas de los años 1998 Vs 2010, tomadas del portal de mapas de Bogotá, podemos observar esta dinámica

En la imagen No. 1 se puede observar el proceso constructivo de la ciudadela Colsubsidio en el año 1998 y 2010.

Imagen No. 1 Comparación fotografías áreas de 1998 a 2010, ciudadela Colsubsidio.



Fuente: UAED, Bogotá D.C., fotografías aéreas años 1998 – 2010.

O dicho de otra manera, en esta UPZ Bolivia, en solo 1450 lotes se construyeron 26.307 predios en el 2002, cifra que para el 2012 tiene construidos 34.122 predios en solo 1.472 lotes.

La UPZ 105 - Jardín Botánico, se mantiene casi estática en su dinámica, en razón a que la mayor parte de los predios que se ubican allí, corresponde a predios dotacionales como el coliseo y Unidad Deportiva El salitre, el jardín Botánico de Bogotá (predio del cual toma el nombre la UPZ), la Universidad Libre de Colombia. Grandes oficinas ubicadas a lo largo de la AC 26 (Conocida también como Av. Jorge Eliecer Gaitán) como las de El Tiempo, Edificio de CAPRECOM, entre otros. Clubes como el Centro Urbano Recreativo Compensar o el Club de suboficiales de la policía nacional. Todos estos predios mantienen su densidad y uso.

Las cifras también reflejan que tanto los lotes como los predios construidos tienen una tendencia de incremento en los dos años de estudio en cuatro de las nueve UPZ.

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

UPZ	Lotes Construidos		Predios Construidos		Usos Construidos		% Sobre Total de Lotes Construidos		% Sobre Total de Predios Construidos		% Sobre Total de Usos Construidos		Variación Porcentual de Usos Construidos 2002-2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
116 - Álamos	867	1.415	2.986	4.437	3.344	5.066	0,99%	1,52%	1,98%	2,27%	1,91%	2,14%	51,50%
72 - Bolivia	1.450	1.472	26.307	34.122	26.706	34.667	1,65%	1,59%	17,42%	17,43%	15,26%	14,62%	29,81%
30 - Boyacá Real	15.478	15.361	22.902	26.088	28.848	34.037	17,61%	16,55%	15,16%	13,33%	16,49%	14,35%	17,99%
74 - Engativá	14.526	17.421	15.675	22.036	19.006	31.252	16,53%	18,77%	10,38%	11,26%	10,86%	13,18%	64,43%
73 - Garcés Navas	19.168	20.443	24.033	39.178	27.713	45.863	21,81%	22,03%	15,91%	20,01%	15,84%	19,34%	65,49%
105 - Jardín Botánico	99	105	109	154	230	324	0,11%	0,11%	0,07%	0,08%	0,13%	0,14%	40,87%
26 - Las Ferias	14.079	14.039	19.891	24.585	24.767	32.232	16,02%	15,13%	13,17%	12,56%	14,16%	13,59%	30,14%
29 - Minuto de Dios	13.706	13.794	24.142	25.290	26.700	30.174	15,60%	14,86%	15,98%	12,92%	15,26%	12,72%	13,01%
31 - Santa Cecilia	8.505	8.753	15.010	19.889	17.655	23.519	9,68%	9,43%	9,94%	10,16%	10,09%	9,92%	33,21%
Total	87.878	92.803	151.055	195.779	174.969	237.134	100%	100%	100,00%	100,00%	100%	100,00%	35,53%

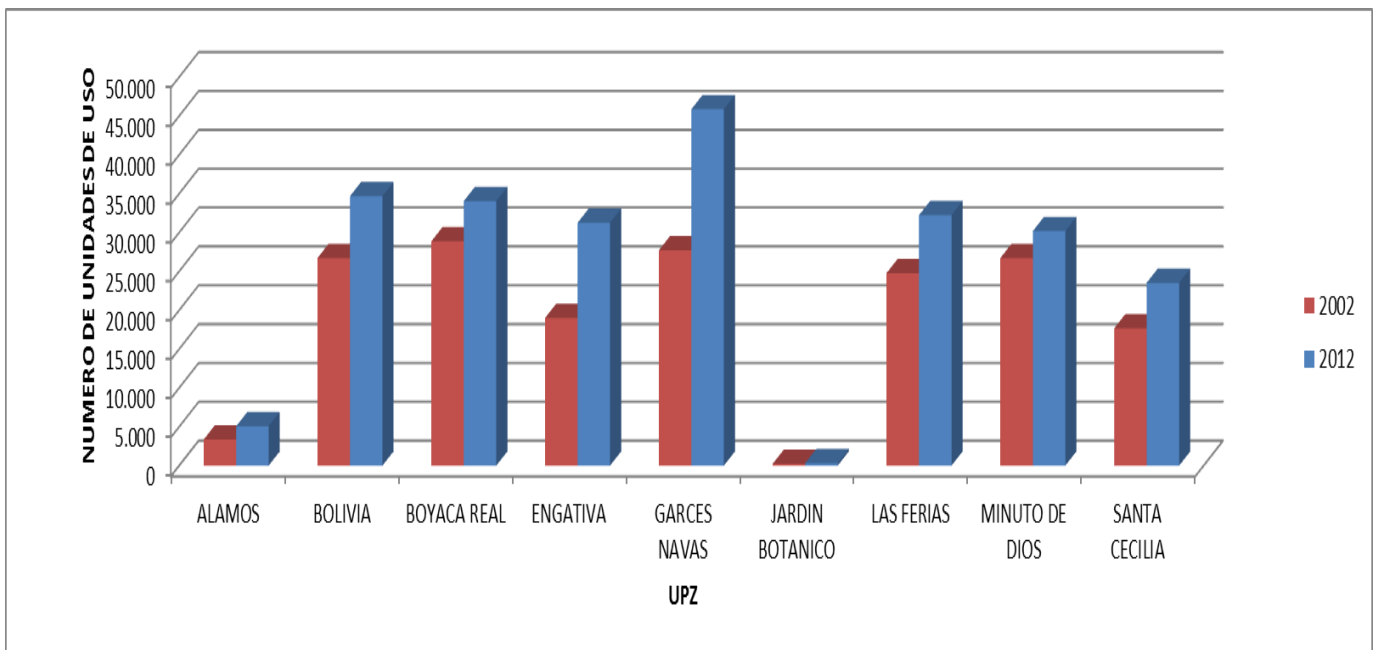
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Boyacá Real contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 28.848 que representan el 16,49% del total la localidad, mientras que la UPZ 73 - Garcés Navas presentó una cantidad de 27.713 usos, lo que representa un 15,84%. Le siguen en participación la UPZ 72 – Bolivia que para el 2002 tenía 26.706 equivalentes al 15,26% del total y la UPZ 29 - Minuto de Dios con 15,26% que corresponden a 26.700 usos.

Para el año 2012, la UPZ 73 - Garcés Navas pasó a tener 45.863 usos con un 19.34% de participación frente a 34.037 usos que corresponden al 14.35% de la UPZ 30 - Boyacá Real que para el 2002 se ubicaba en primer lugar y para el 2012 paso a representar el tercer lugar de participación. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En relación con la variación de los usos construidos, la UPZ 73 - Garcés Navas presenta un porcentaje de 65.49%, seguido muy de cerca por la UPZ 74 - Engativá con un 64,43%, evidenciando una mayor dinámica en la primera UPZ.

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



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

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Engativá presentó en el año 2002, predios con estratos 1, 2, 3 y 4, con la misma distribución para el año 2012.

La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 75,93% que representó 9.709.792 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje aunque inferior fue de 71,36%, y con 9.617.450,87 m² construidos. Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato Socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total Residencial		
	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio área uso m2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio área uso m2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%
Estrato 1	705	61.990	0,48%	87,9					705	61.990	0,39%
Estrato 2	22.639	2.443.834	19,11%	107,9	6.058	388.935	12,48%	64,2	28.697	2.832.768	17,81%
Estrato 3	69.396	9.709.792	75,93%	139,9	43.055	2.466.438	79,17%	57,3	112.451	12.176.231	76,56%
Estrato 4	3.047	572.707	4,48%	188,0	3.482	259.989	8,35%	74,7	6.529	832.695	5,24%
Total General	95.787	12.788.323	100,00%		52.595	3.115.362	100%		148.382	15.903.685	100,00%

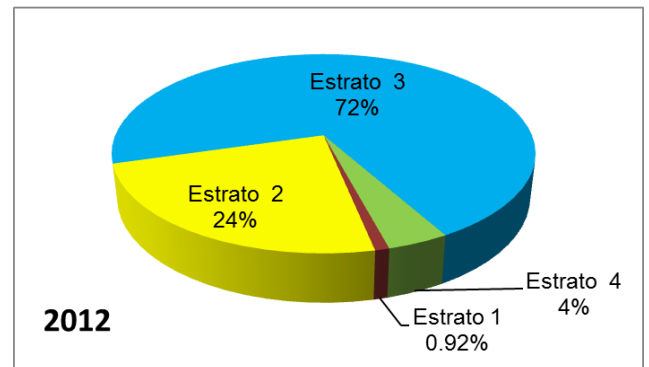
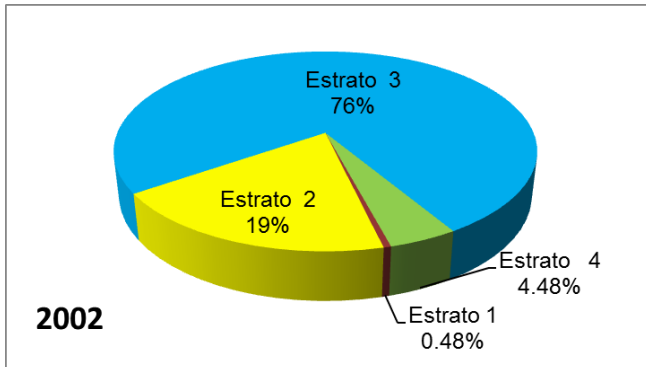
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

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

Estrato Socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total Residencial		
	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio área uso m2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio área uso m2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%
Estrato 1	1.352	124.193,24	0,92%	91,9					1.352	124.193	0,69%
Estrato 2	28.249	3.198.211,72	23,73%	113,2	9.961	599.145,75	13,00%	60,1	38.210	3.797.357	21,00%
Estrato 3	66.797	9.617.450,87	71,36%	144,0	62.856	3.618.121,17	78,51%	57,6	129.653	13.235.572	73,18%
Estrato 4	2.724	537.801,42	3,99%	197,4	5.331	391.167,96	8,49%	73,4	8.055	928.969	5,14%
Total General	99.122	13.477.657	100%		78.148	4.608.435	100%		177.270	18.086.092	100%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

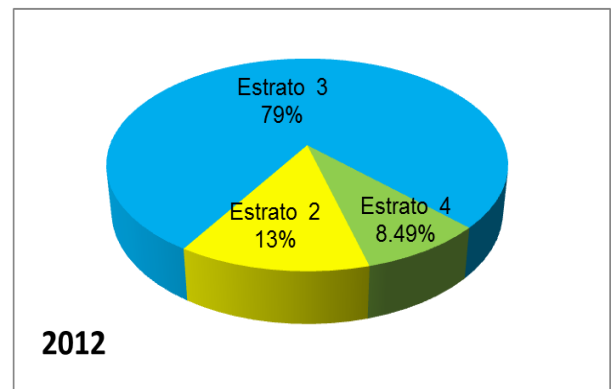
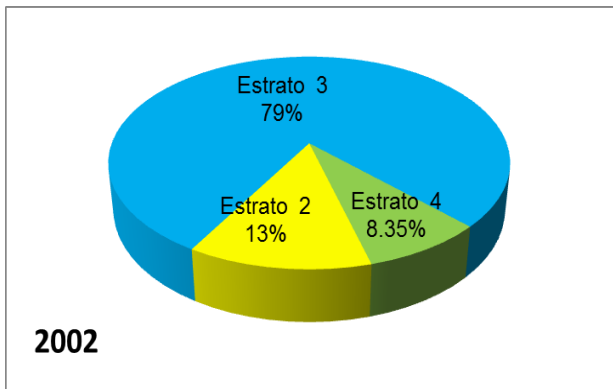
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Engativá. Años 2002 – 2012.



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

La mayor concentración de vivienda en PH se presenta para el año 2002 en el estrato 3 con un 79.17% representado en 2.466.438 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando la vivienda en PH en este estrato, con un porcentaje similar de 78.51%, pero con 3.618.121 m² construidos. El área total construida, en todos los estratos se incrementa en 1.493.073 m². Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 3.

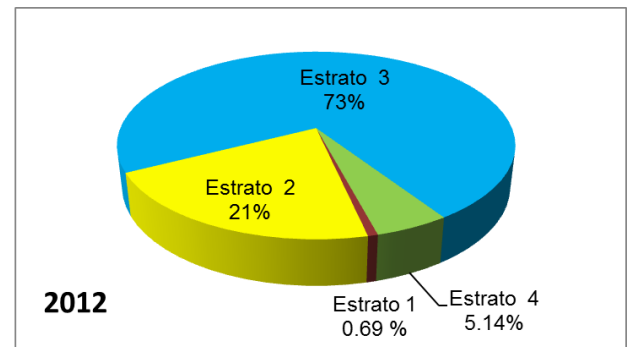
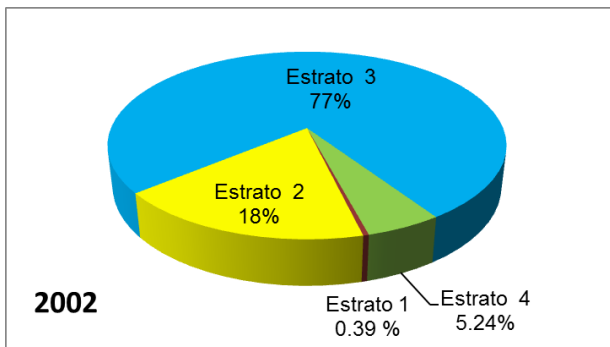
Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Engativá. Años 2002 – 2012.



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

La mayor concentración del uso residencial total de la localidad se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 76.56% que representó 12.176.231 m² construidos, seguido del estrato 2 con un 17.81% que representó 2.832.768 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando el estrato 3, con un porcentaje de 73,18%, pero con 13.235.572 m² construidos, seguido del estrato 4 con un 5,14% que representó 928.969 m² construidos. Ver cuadros No. 3, No. 4 y gráfica No. 4.

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



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

En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002 – 2012 de la localidad, se observa que la máxima corresponde a los ubicados en estrato 3, con un aumento de 1.244.024 m² construidos, seguido del estrato 2, con un aumento de 964.589 m² construidos.

El mayor incremento en área construida se observa en las viviendas en PH de estrato 3, con 1.151.683 m², seguido de las viviendas en NPH en estrato 2 con 754.378 m² construidos. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

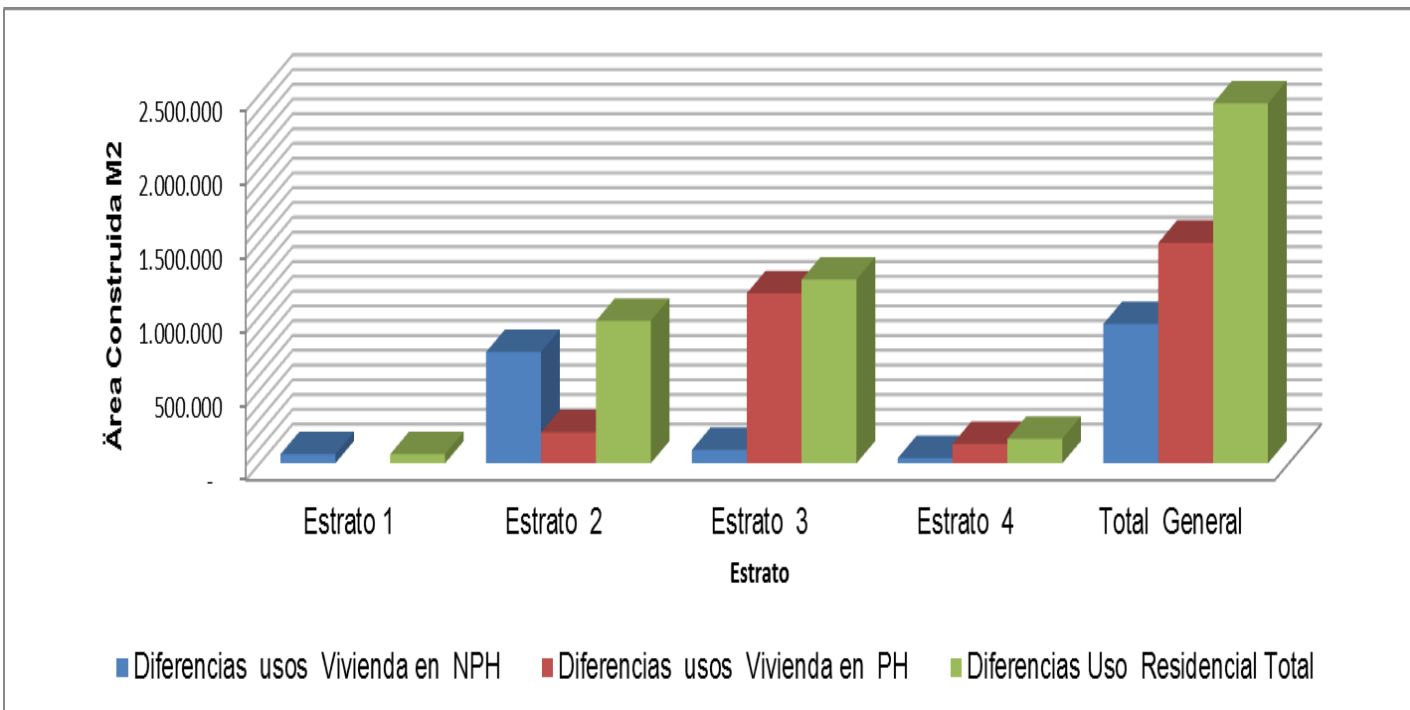
Lo anterior indica que la localidad se está densificando en altura, PH; sin embargo, aún predominan los procesos de autoconstrucción, especialmente en UPZ como Engativá.

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

Estrato Socioeconómico 2002	Diferencias usos Vivienda en NPH		Diferencias usos Vivienda en PH		Diferencias Uso Residencial Total	
	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2
Estrato 1	647	62.203			647	62.203
Estrato 2	5.610	754.378	3.903	210.211	9.513	964.589
Estrato 3	2.599	92.341	19.801	1.151.683	22.400	1.244.024
Estrato 4	323	34.905	1.849	131.179	2.172	166.084
Total General	9.179	943.828	25.553	1.493.073	34.732	2.436.901

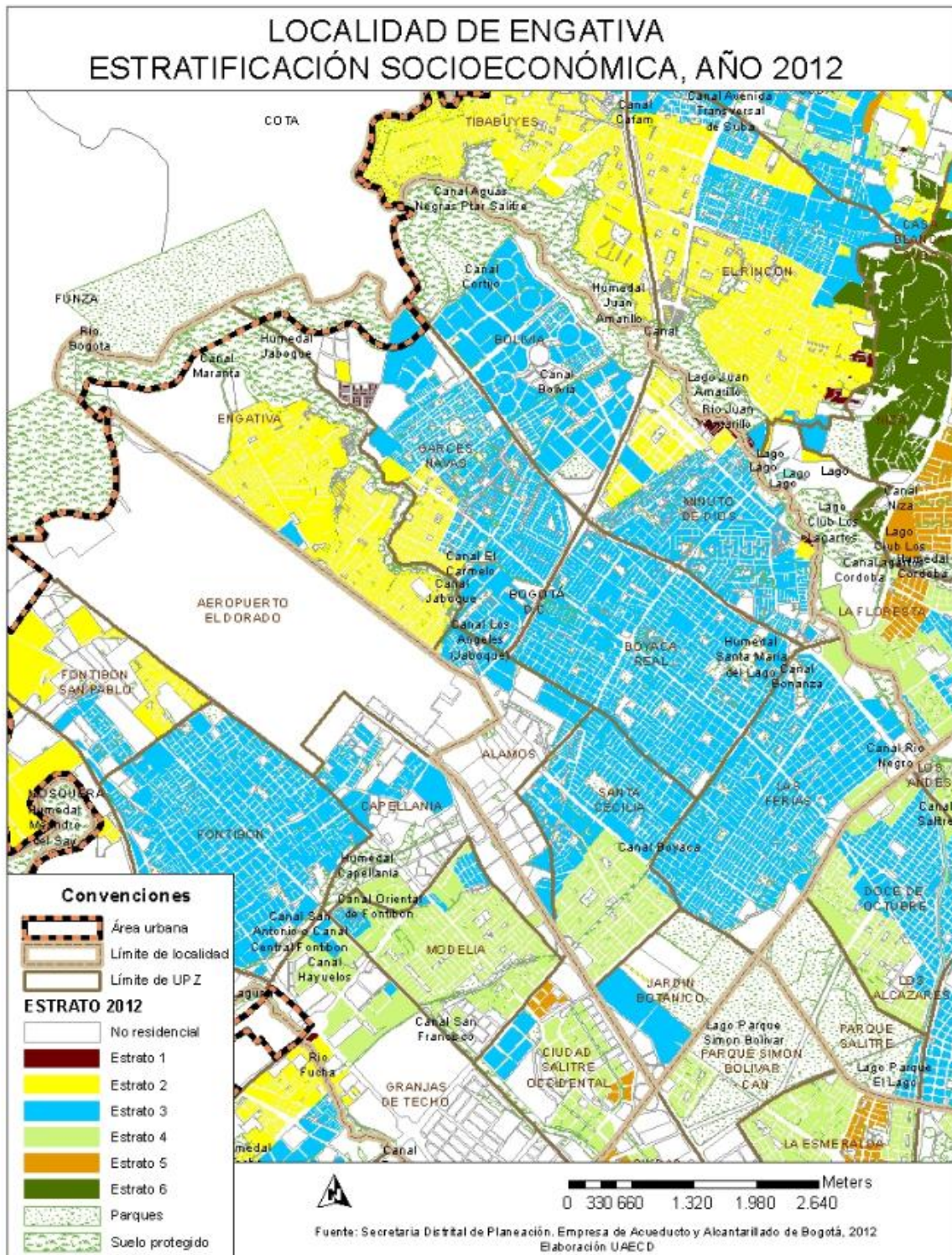
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

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



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

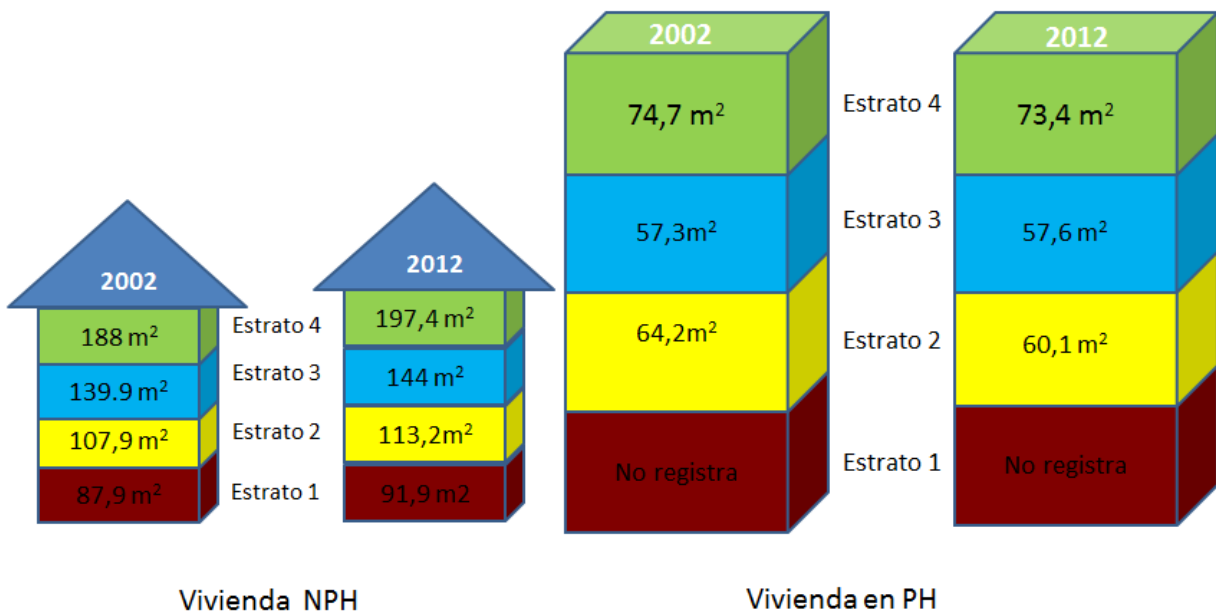
Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Engativá. Año 2012.



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Engativá entre los años 2002 y 2012, se observa en las viviendas en NPH de los diferentes estratos, un incremento general en promedio, en el área de construcción de las unidades, así: El estrato 1 aumentó 3.9 m², el estrato 2 incremento 5.3 m², el estrato 3 aumentó 4.1 m² y el estrato 4 incremento en 9.5 m².

Con relación a la vivienda en PH, en el estrato 1 no se presenta este tipo de construcción. En tanto en el estrato 2 el área promedio de construcción, disminuye en 4.1 m², mientras que en el estrato 3 se observa un leve incremento de 0.3 m². En el estrato 4 la disminución es de 1.3 m².

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



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

Se puede concluir que en los años 2002 – 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en NPH está entre 90 – 192 m² construidos para los

diferentes estratos encontrados en la localidad de Engativá. De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales de viviendas en PH estrato 2 está alrededor de 60 m² y en estrato 3 es de 58 m², mientras que en el estrato 4 está en 74 m² tanto para el año 2002 como para el 2012.

Esto refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad donde para los diferentes estratos que cubre la localidad, las viviendas en altura y propiedad horizontal presentan menores áreas frente a las unidades de vivienda en no altura. Ver cuadros No 3, No. 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Engativá registró en el año 2002, 174.969 unidades de uso que sumaron un total de 19.216.499 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total de 237.132 unidades de uso que corresponden a 24.624.420 m² construidos. Este incremento, del 28.30%, representa 5.439.074 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

5. Usos predominantes de la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 95.793 unidades de uso con 12.788.942 m² construidos y una participación de 66.55%; el cual bajó a un 60.34% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso a 109.959 e igualmente aumentó a 14.859.591 m² construidos.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 52.595 unidades de uso con 3.115.362 m² construidos y una participación de 16.21%; el cual aumentó a un 18,74% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 78.243 e igualmente aumentó a 4.614.402 m² construidos.

El uso de bodega y almacenamiento, se ubicó en el año 2002 en tercer lugar, que figuró con 5.201 unidades de uso, cuya medición es de 1.085.114 m² construidos

y una participación de 5,65%; el cual aumentó a un 6.14% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 9.459 e igualmente aumentó a 1.512.611 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en el decenio, fueron vivienda en NPH que registró 2.070649 m² construidos; el uso de vivienda en PH con 1.499.040 m² construidos y en tercer lugar el uso de bodega y almacenamiento con 427.497 m² construidos. Otros usos que presentaron un incremento significativo en su área y participación dentro de la localidad, fueron el d. Comercio en Corredor Comercial cuyo incremento fue del 42.83% pero en área fue en 254.599 m² cuadrados. El uso de g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- NPH presento un incremento de 228.997 m², que en porcentaje el incremento fue del 64.28%.

Destacar los incrementos en porcentaje muy altos, por ejemplo para el uso h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial- PH, cuya variación en el decenio fue del 207.72%, pero que al observar en el número de unidades de uso fue de solo 126 y en área el incremento fue de 35.761 m².

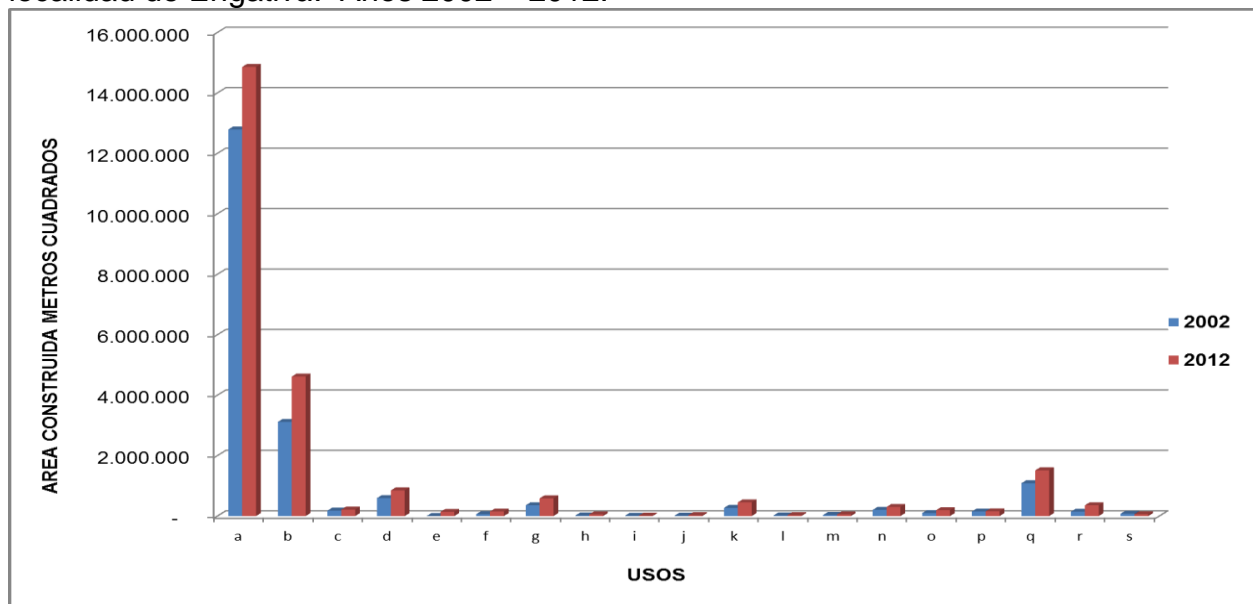
Otro uso que presento una variación importante del 146% fue el de r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto, que incluso en el año 2002 presentaba un número de unidades de uso de 7.065, cifra superior al uso de bodega de almacenamiento el cual se ubicó en tercer lugar de participación en la localidad. Sin embargo, en área, lo parqueaderos sumaron para el 2002 144.549 m² cifra muy inferior a la de bodegas, que como se mencionó anteriormente fue de 1.085.114 m².

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

Localidad 10 - Engativá	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de Área en uso
	Cantidad Unidades de Uso	Área Uso M2	%	Cantidad Unidades de Uso	Área Uso M2	%	Cantidad Unidades de Uso	Área Uso M2	
a. Vivienda en NPH	95.793	12.788.942	66,55%	109.959,00	14.859.591	60,34%	14.166	2.070.649	16,19%
b. Vivienda en PH	52.595	3.115.362	16,21%	78.243,00	4.614.402	18,74%	25.648	1.499.040	48,12%
c. Comercio puntual	2.292	180.210	0,94%	2.758,00	213.734	0,87%	466	33.523	18,60%
d. Comercio en Corredor Co	8.081	594.385	3,09%	11.124,00	848.984	3,45%	3.043	254.599	42,83%
e. Centro comercial grande y mediano	-	-	0,00%	1.188,00	139.085	0,56%	1.188	139.085	
f. Grandes almacenes	16	61.598	0,32%	24,00	149.611	0,61%	8	88.013	142,88%
g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios - dotacional oficial- NPH	1.287	356.233	1,85%	2.415,00	585.230	2,38%	1.128	228.997	64,28%
h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios - dotacional oficial- PH	148	17.216	0,09%	274,00	52.977	0,22%	126	35.761	207,72%
i. Hoteles	4	7.966	0,04%	16,00	13.906	0,06%	12	5.940	74,57%
j. Moteles, amoblados, residencias	9	10.946	0,06%	37,00	27.933	0,11%	28	16.987	155,19%
k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	265	270.504	1,41%	476,00	453.224	1,84%	211	182.720	67,55%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos grandes	3	20.525	0,11%	19,00	30.560	0,12%	16	10.035	48,89%
m. Iglesias	77	34.284	0,18%	132,00	53.290	0,22%	55	19.006	55,44%
n. Dotacional	655	203.735	1,06%	1.129,00	300.202	1,22%	474	96.467	47,35%
o. Actividad artesanal	733	98.517	0,51%	1.439,00	195.918	0,80%	706	97.401	98,87%
p. Industria	41	150.359	0,78%	48,00	156.592	0,64%	7	6.233	4,15%
q. Bodega y almacenamiento	5.201	1.085.114	5,65%	9.459,00	1.512.611	6,14%	4.258	427.497	39,40%
r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	7.065	144.549	0,75%	17.890,00	356.093	1,45%	10.825	211.544	146,35%
s. Otros usos	704	76.055	0,40%	502,00	60.478	0,25%	-202	15.577	20,48%
Total	174.969	19.216.499	100,00%	237.132	24.624.420	100,00%	62.163	5.439.074	28,30%

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

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



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

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 105 - Jardín Botánico

Se localiza en la zona suroriental de la localidad de Engativá; tiene una extensión de 161,7 hectáreas, que equivalen al 4,5% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Las Ferias; al oriente, con las UPZ Parque Salitre de la localidad de Barrios Unidos y Parque Simón Bolívar – CAN de la localidad de Teusaquillo; al sur, con las UPZ Ciudad Salitre Oriental de la localidad de Teusaquillo y Ciudad Salitre Occidental de la localidad de Fontibón; y al occidente, con la UPZ Santa Cecilia UPZ 105 - Jardín Botánico

La UPZ Jardín Botánico, registró en el año 2002, un total de 230 unidades de uso con 232.855 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 324 unidades de uso y 253.855,8 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, el menor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a los usos presentes en la UPZ. Ver cuadro No. 7.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso g. Oficinas NPH presentó la mayor proporción en el año 2002, la cual aunque registra únicamente 16 unidades de uso, represento la mayor cantidad de área con 57.744,3 equivalente al 24,8% 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 23.2%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 17 unidades, con 58.971,3 m² construidos, y se mantuvo como la UPZ menos dinámica de la localidad. El uso d. Comercio en corredor comercial presento una fuerte disminución del 37%, pasando de 6.394,1 m² en el años 2002 al 3.982,9 m² en el año 2012. El uso de vivienda en NPH, presento un incremento del 17,6% pasando de 24.858 m² en el 2002, a 29.236 en el año 2012.

En segundo lugar se ubica el uso q. Bodega y almacenamiento que figuró en el año 2002 con 34 unidades de uso representadas en 48.374,3 m² construidos y

una participación de 20.8%; el cual aumentó a un 19.5% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 41 e igualmente aumentó a 49.401,4 m² construidos.

Así mismo, el uso n. Dotacional, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 15 unidades con 36.033,5 m² construidos y un 15,5% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento para el año 2012; registrando 23 unidades, con 44.108 m² construidos; y un porcentaje de participación del 17,5%. El uso de colegios y universidades, para el año 2002 contaba con 32 unidades y 48.856 m², disminuyendo su participación para el año 2012, con 30 unidades de uso, 46.108 m² y una representación del 17.5%.

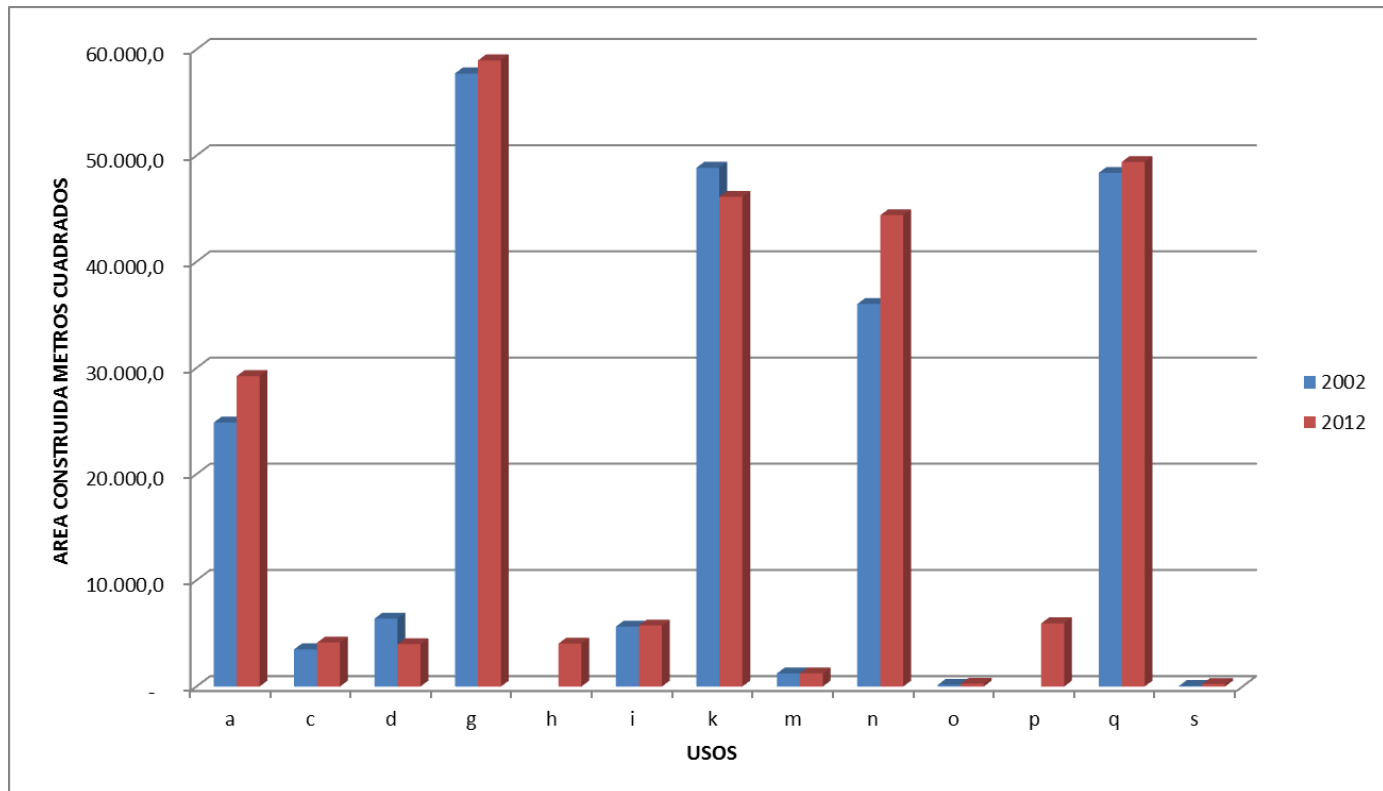
De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: la vivienda en NPH, con un incremento de 205.515 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 128.863 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 99.905 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 295,64%, seguido del uso de comercio puntual, con 167,36% y en tercer lugar el uso de oficinas en PH, con 145,78%. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 105 - Jardín Botánico. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 105 Jardín Botánico	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	103	24.858,4	10,7%	170	29.236,4	11,5%	67	4.378,03	17,6%
c. Comercio puntual	7	3.499,7	1,5%	6	4.131,4	1,6%	-1	631,71	18,1%
d. Comercio en corredor comercial	17	6.394,1	2,7%	23	3.982,9	1,6%	6	-2.411,19	-37,7%
g. Oficinas NPH	16	57.744,3	24,8%	17	58.971,3	23,2%	1	1.227,04	2,1%
h. Oficinas PH			0,0%	4	4.044,9	1,6%	4	4.044,86	100,0%
i. Hoteles	1	5.646,2	2,4%	1	5.734,9	2,3%	0	88,70	1,6%
k. Colegios y universidades	32	48.856,5	21,0%	30	46.108,8	18,2%	-2	-2.747,66	-5,6%
m. Iglesias	3	1.229,1	0,5%	3	1.229,1	0,5%	0	0,00	0,0%
n. Dotacional	15	36.033,5	15,5%	23	44.390,3	17,5%	8	8.356,84	100,0%
o. Actividad artesanal	1	155,7	0,1%	2	254,8	0,1%	0	99,10	63,6%
p. Industria			0,0%	2	5.952,0	2,3%	2	5.952,00	100,0%
q. Bodega y almacenamiento	34	48.374,3	20,8%	41	49.401,4	19,5%	7	1.027,08	2,1%
s. Otros usos	1	64,0	0,0%	2	237,1	0,1%	1	173,13	270,5%
TOTAL	230,0	232.855,8	100,0%	324,0	253.675,4	100,0%	93,0	20.819,6	8,9%

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 105 - Jardín Botánico. Años 2002 – 2012.



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

6.1.2 Ubicación de los usos

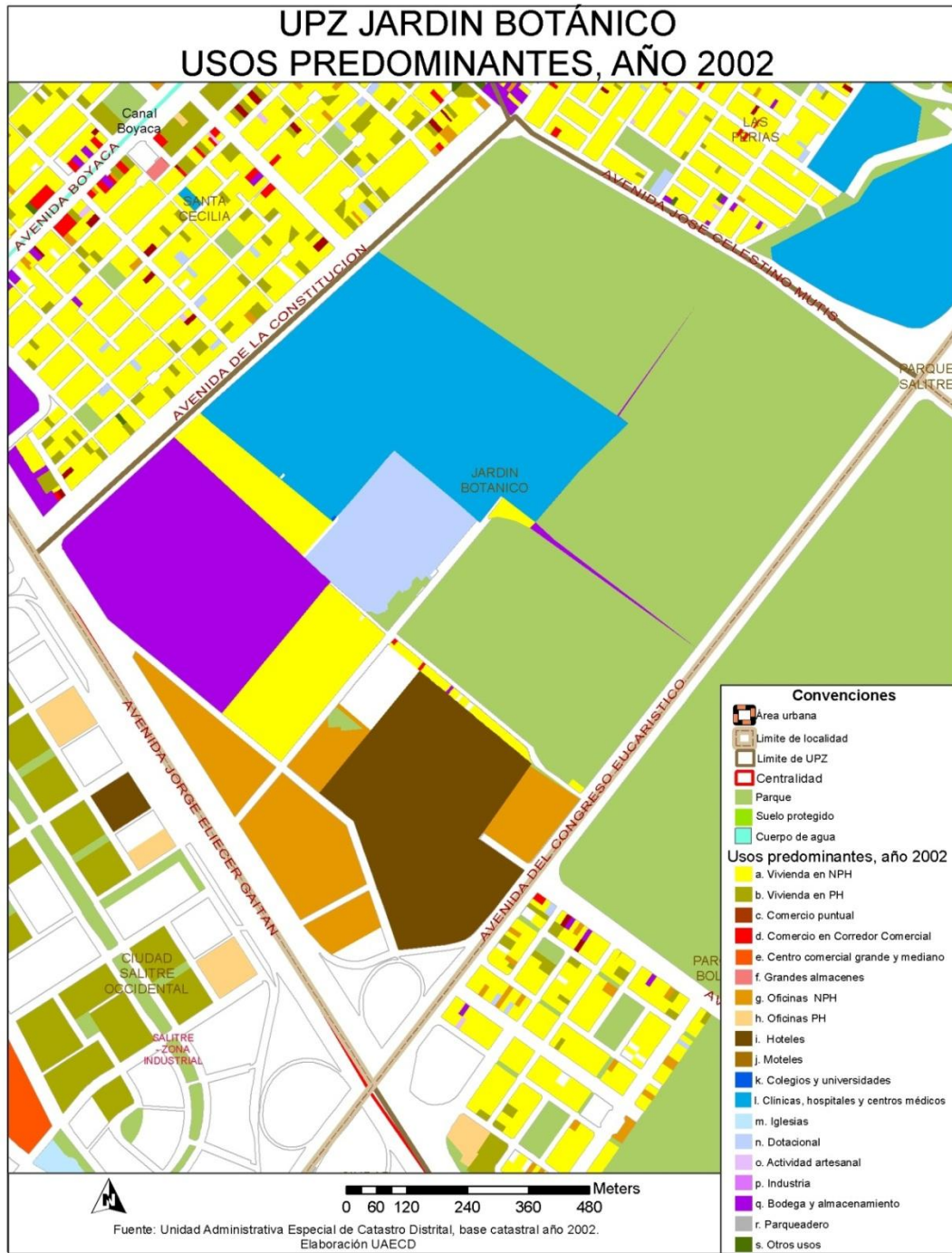
Se observa en los mapas No. 3. y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 105 - Jardín Botánico para los años 2002 y 2012, el uso que más hizo presencia, correspondió al uso de oficina en NPH, especialmente de los predios con frente a la AC 26, o avenida Jorge Eliecer Gaitán.

En la UPZ Jardín Botánico se localizan tres Inmuebles de Interés Cultural, de tipo conservación integral, a saber, el Centro Urbano Recreativo Compensar, la Universidad Libre de Colombia y la Unidad Deportiva el Salitre. La UPZ Jardín Botánico figura con 103 ha., de suelo protegido por cuanto allí se localiza una gran área verde que le da su nombre y que hace parte del parque metropolitano Simón Bolívar.

Aunque esta zona no se encuentra identificada como una centralidad, si es un polo de referencia dotacional, no sólo de la localidad de Engativá, sino del occidente de la ciudad. En concordancia con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 Decreto 190 del 2004 que enmarca este sector como un área predominantemente dotacional.

También se consolidaron los usos industriales y de bodegas de almacenamiento, los cuales se encuentran concentrados al oriente de la Avenida de la Constitución, al sur occidente de la UPZ. Como se observa en los mapas No. 3 y No. 4, los usos se mantienen estables en los años de estudio.

Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ 105 - Jardín Botánico. Año 2002.



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 105 - Jardín Botánico. Año 2012.



6.2. UPZ 116 - Álamos

La UPZ Álamos se localiza en la zona sur de la localidad de Engativá; tiene una extensión de 200,2 ha., que equivalen al 5,6% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Garcés Navas; al oriente, con las UPZ Boyacá Real y Santa Cecilia; al sur, con la UPZ Capellanía de la localidad de Fontibón; y al occidente, con las UPZ Engativá y Aeropuerto El Dorado, esta última de la localidad de Fontibón

La UPZ registró en el año 2002, un total de 643 unidades de uso con 723.769,5 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 5.066 unidades de uso y 1.035.509,6 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 en el uso de bodegas y almacenamiento. Ver cuadro No. 8.

La UPZ Álamos contiene 1 Inmueble de Interés Cultural. En la categoría de Conservación Integral se ubican los laboratorios Abbott

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso q. Bodega y almacenamiento, representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 475 unidades de uso con 252.974 m², lo que representó un 35% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 34.6%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 630 unidades, y un aumento a 357.770,2 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso p. Industria que figuró en el año 2002 con 55 unidades de uso con 252.974 m² construidos y una participación de 35%, el cual presentó una significativa disminución para el año 2012, registrando 33 unidades de uso, con 131.856,3 m², y con solo el 12,7% de participación dentro del total del área construida de la localidad.

Así mismo, el uso de a. Vivienda en NPH se ubicó en tercer lugar en el año 2002; con 821 unidades de uso con 107.879,5 m² construidos y una participación de 14.9%, el cual aumentó a un 18,1% de participación en el año 2012, pasando a ocupar el segundo lugar en participación dentro de la localidad, con un incremento en unidades de uso a 1.418 e igualmente aumentó a 187.525,5 m² construidos.

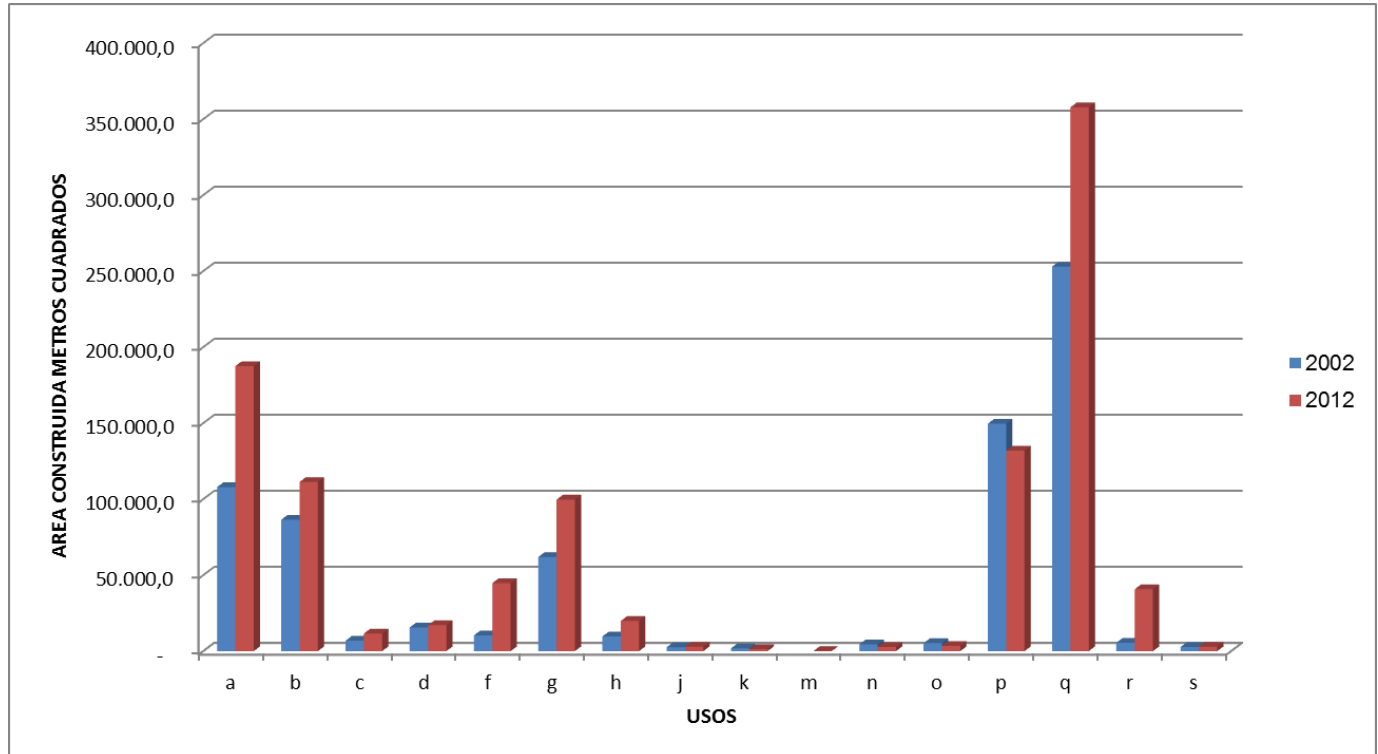
De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Bodega de almacenamiento con un incremento de 104.796,16 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 79.646,04 m² construidos; y en tercer lugar, el uso g. Oficinas NPH, con 37.796,34 m² construidos. Este uso acompaña en la mayoría de los casos, al uso de industria y de bodegas y almacenamiento. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero con un 636%, seguido del uso f. Grandes almacenes, con 330.8% y en tercer lugar el uso h. Oficinas PH, con 105,1%. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 116 - Álamos. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 116 - Álamos	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	821	107.879,5	14,9%	1.418	187.525,5	18,1%	597	79.646,04	73,8%
b. Vivienda en PH	1.607	86.478,4	11,9%	1.989	111.294,1	10,7%	382	24.815,67	28,7%
c. Comercio puntual	64	6.843,3	0,9%	120	11.555,6	1,1%	56	4.712,37	68,9%
d. Comercio en corredor comercial	89	15.582,2	2,2%	122	17.056,6	1,6%	33	1.474,40	9,5%
f. Grandes almacenes	6	10.386,7	1,4%	5	44.745,7	4,3%	-1	34.358,99	330,8%
g. Oficinas NPH	62	61.902,7	8,6%	100	99.699,0	9,6%	38	37.796,34	61,1%
h. Oficinas PH	45	9.680,1	1,3%	53	19.854,2	1,9%	8	10.174,13	105,1%
j. Moteles	1	2.523,2	0,3%	1	2.871,8	0,3%	0	348,55	13,8%
k. Colegios y universidades	6	1.802,6	0,2%	3	1.279,1	0,1%	-3	-523,50	-29,0%
m. Iglesias			0,0%	1	153,1	0,0%	1	153,10	100,0%
n. Dotacional	7	4.515,8	0,6%	9	2.739,1	0,3%	2	-1.776,70	-39,3%
o. Actividad artesanal	8	5.279,7	0,7%	25	3.429,4	0,3%	17	-1.850,29	-35,0%
p. Industria	55	149.692,7	20,7%	33	131.856,3	12,7%	-22	-17.836,37	-11,9%
q. Bodega y almacenamiento	475	252.974,0	35,0%	630	357.770,2	34,6%	155	104.796,16	41,4%
r. Parqueadero	88	5.534,3	0,8%	527	40.731,6	3,9%	439	35.197,23	636,0%
s. Otros usos	10	2.694,3	0,4%	30	2.948,3	0,3%	20	254,01	9,4%
TOTAL	643	723.769,5	100,0%	5.066	1.035.509,6	100,0%	1.722	311.740,13	43,1%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 116 - Álamos Años 2002 – 2012.

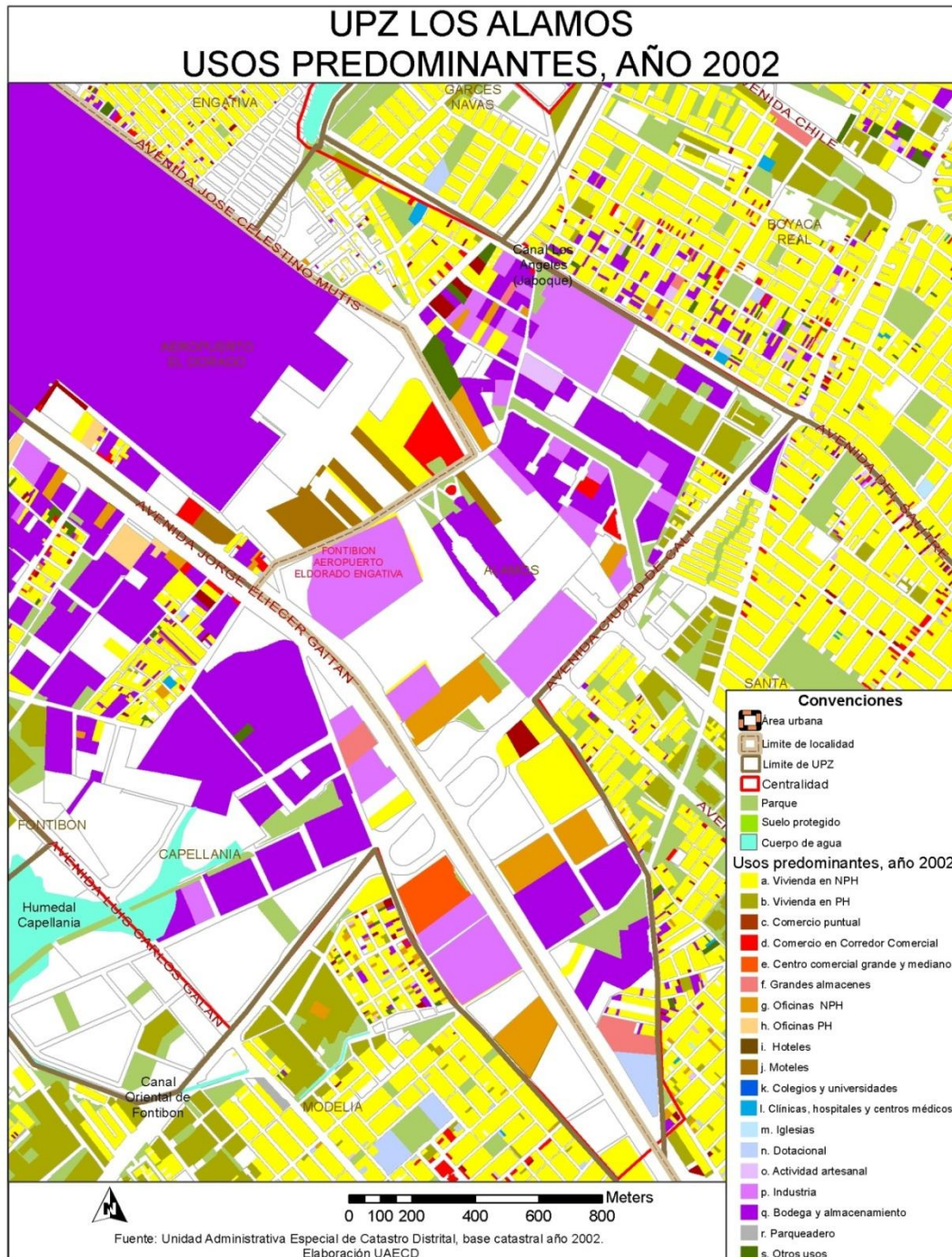


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

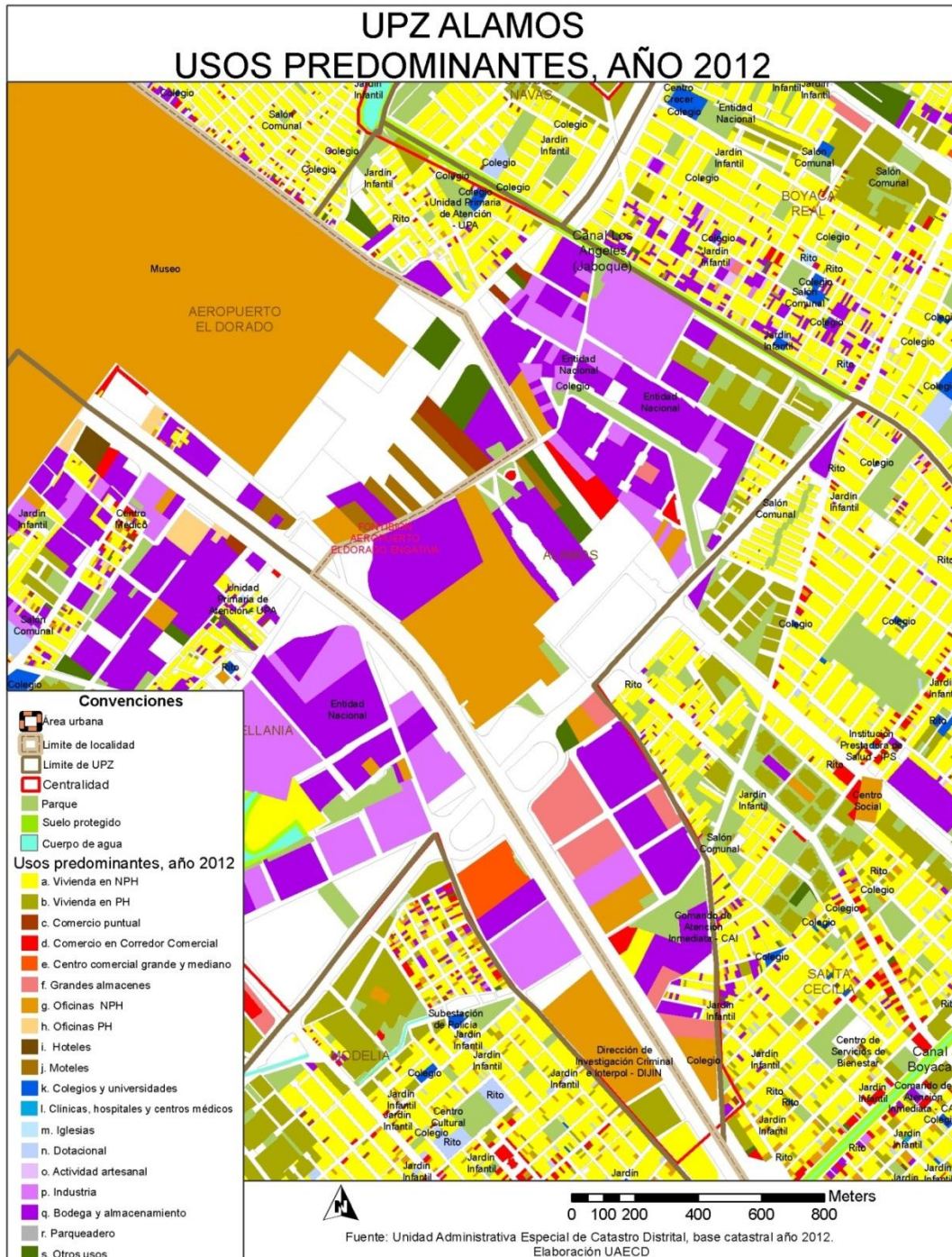
6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Álamos años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso de bodega y almacenamiento, al igual que el uso de industria, usos ubicados especialmente sobre la AC 26 y sobre la KR 91 conocida como la vía a Álamos. También se observa para el 2012 la presencia de predios vivienda en PH ubicados en la parte norte de la UPZ en límites con Boyacá Real. La vivienda en NPH que para el 2002 se evidenciaba en la zona noroccidental de la UPZ y se consolida para el 2012 en la zona ubicada entre las Kra. 97 A y TV 103 y AC del salitre hasta la Calle 64 G. Las zonas industriales y de bodega mencionadas, se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012.

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 116 - Álamos. Año 2002.



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 116 - Álamos. Año 2012.



6.3. UPZ 26 - Las Ferias

La UPZ Las Ferias se ubica en el extremo oriental de Engativá, tiene una extensión de 473,3 hectáreas, equivalentes al 13,2% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Minuto de Dios y La Floresta, esta última de la localidad de Suba; por el oriente, con las UPZ Los Andes, Doce de Octubre y Parque Salitre de la localidad de Barrios Unidos; por el sur, con las UPZ Jardín Botánico y Santa Cecilia; y por el occidente, con la UPZ Boyacá Real.

La UPZ presentó en el año 2002, 24.767 unidades de uso con 3.709.506,9 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 32.232 unidades de uso y 4.399.392 m² construidos. Esta UPZ, registró en el periodo de estudio, un incremento tanto en unidades y área construida equivalentes al 18,6% dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 9.

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 14.647 unidades de uso con 2.597.044,7m², lo que representó un 70% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 61.5%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 15.362 unidades, y un aumento a 2.703.947,3 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso b. Vivienda en PH, que figuró en el año 2002 con 3.886 unidades de uso con 274.893,2 m² construidos y una participación de 7.4%, el cual aumentó a un 8.8% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 5.361 e igualmente aumentó a 386.932,5 m² construidos.

Así mismo, el uso d. Comercio en corredor comercial, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 2.252 unidades con 173.022,2 m² construidos y un 4.7% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 5.1% para el año 2012, con 2.790 unidades y 225.205,9 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: bodega de almacenamiento con un incremento de 151.710,81 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 112.039,36 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de Vivienda en NPH con 106.902,62 m² construidos.

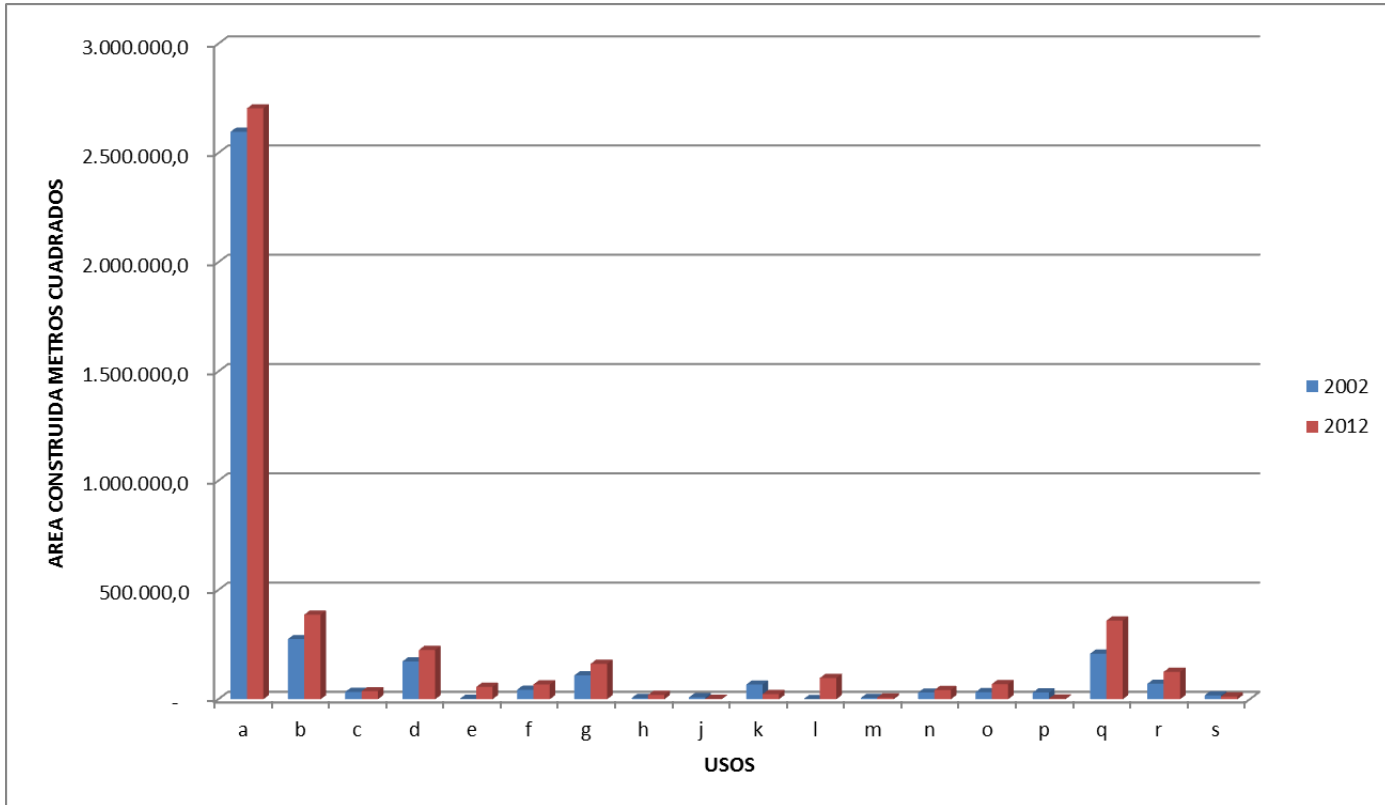
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de clínicas, hospitales y centros médicos con un 12.933% ya que paso de tener 1 unidad de 744 m² construidos en el 2002 a tener 75 unidades de 96.971,8 m² en el año 2012. Le siguió del uso centro comercial grande y mediano con un 3.316% ya que pasó de tener 148 unidad de 1.644,4 m² construidos en el 2002 a tener 413 unidades de 56.182,4 m² en el año 2012, con 146,45% y en tercer lugar el uso de Oficinas NPH, con 249%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 26 - Las Ferias. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 26 - Las Ferias	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	14.647	2.597.044,7	70,0%	15.362	2.703.947,3	61,5%	715	106.902,62	4,1%
b. Vivienda en PH	3.886	274.893,2	7,4%	5.361	386.932,5	8,8%	1.475	112.039,36	40,8%
c. Comercio puntual	337	33.380,6	0,9%	393	36.528,5	0,8%	56	3.147,86	9,4%
d. Comercio en corredor comercial	2.252	173.022,2	4,7%	2.790	225.205,9	5,1%	538	52.183,70	30,2%
e. Centro comercial grande y mediano	148	1.644,4	0,0%	413	56.182,4	1,3%	265	54.538,02	3316,6%
f. Grandes almacenes	16	43.480,4	1,2%	11	67.808,4	1,5%	-5	24.328,04	56,0%
g. Oficinas NPH	434	109.046,5	2,9%	790	162.150,9	3,7%	356	53.104,44	48,7%
h. Oficinas PH	78	5.601,4	0,2%	145	19.550,9	0,4%	67	13.949,49	249,0%
j. Moteles	8	8.422,6	0,2%	2	1.534,8	0,0%	-6	-6.887,78	-81,8%
k. Colegios y universidades	45	67.090,9	1,8%	35	23.116,4	0,5%	0	-43.974,54	-65,5%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	744,0	0,0%	75	96.971,8	2,2%	74	96.227,77	12933,8%
m. Iglesias	15	5.847,3	0,2%	24	7.731,2	0,2%	9	1.883,92	32,2%
n. Dotacional	105	30.365,8	0,8%	130	42.464,7	1,0%	25	12.098,93	39,8%
o. Actividad artesanal	217	31.893,0	0,9%	410	68.981,2	1,6%	193	37.088,23	116,3%
p. Industria	104	30.533,4	0,8%	3	3.174,1	0,1%	-101	-27.359,29	-89,6%
q. Bodega y almacenamiento	1.276	207.967,6	5,6%	2.964	359.678,4	8,2%	1.688	151.710,81	72,9%
r. Parqueadero	1.002	70.777,9	1,9%	3.216	125.289,0	2,8%	2.214	54.511,11	77,0%
s. Otros usos	196	17.751,3	0,5%	108	12.143,8	0,3%	-88	-5.607,51	-31,6%
TOTAL	24.767,0	3.709.506,9	100,0%	32.232,0	4.399.392,1	100,0%	7.475,0	689.885,2	18,6%

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

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 26 - Las Ferias 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 26 - Las Ferias, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en el sector de Las Ferias (Sobre la AC 68 y sobre la avenida de la constitución o Av. Rojas). Estas zonas comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto **438 de 2005**¹, que enmarca este sector como un área de Centralidad de Integración Urbana Las Ferias que a su

¹ "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) UPZ 26 - Las Ferias, ubicada en la localidad de ENGATIVA."

vez aloja actividades de comercio y servicios de escala urbana y zonal principalmente.

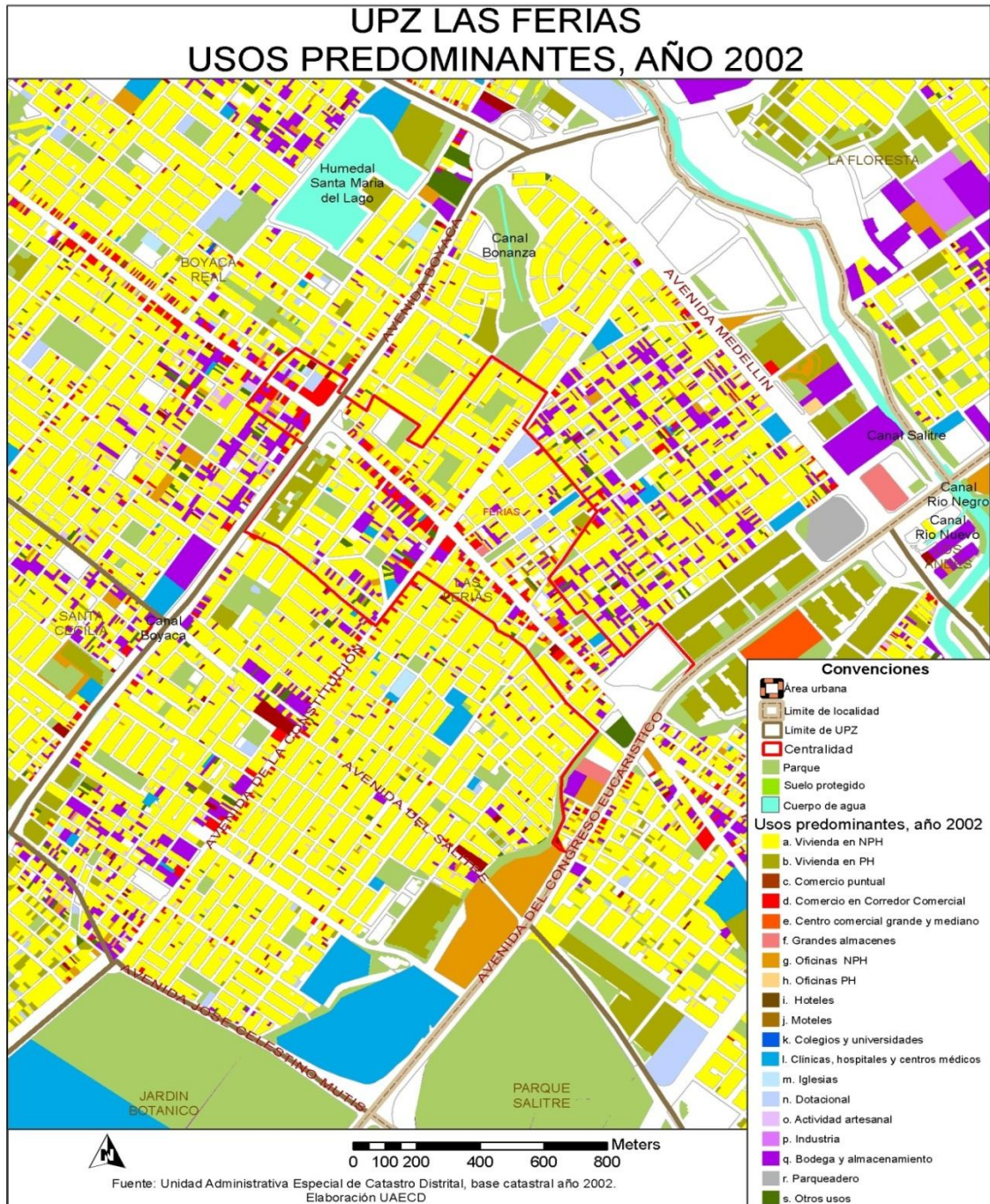
Esta centralidad se ve complementada con la actividad de escala metropolitana y urbana sobre los ejes de la malla vial arterial Avenida Medellín y Avenida del Congreso Eucarístico compuesta por nodos de equipamientos, y agrupaciones de grandes superficies comerciales.

Y es este soporte normativo, el que ha facilitado que usos como el de centro comercial grande y mediano, hayan presentado un incremento significativo en su participación de usos en la localidad.

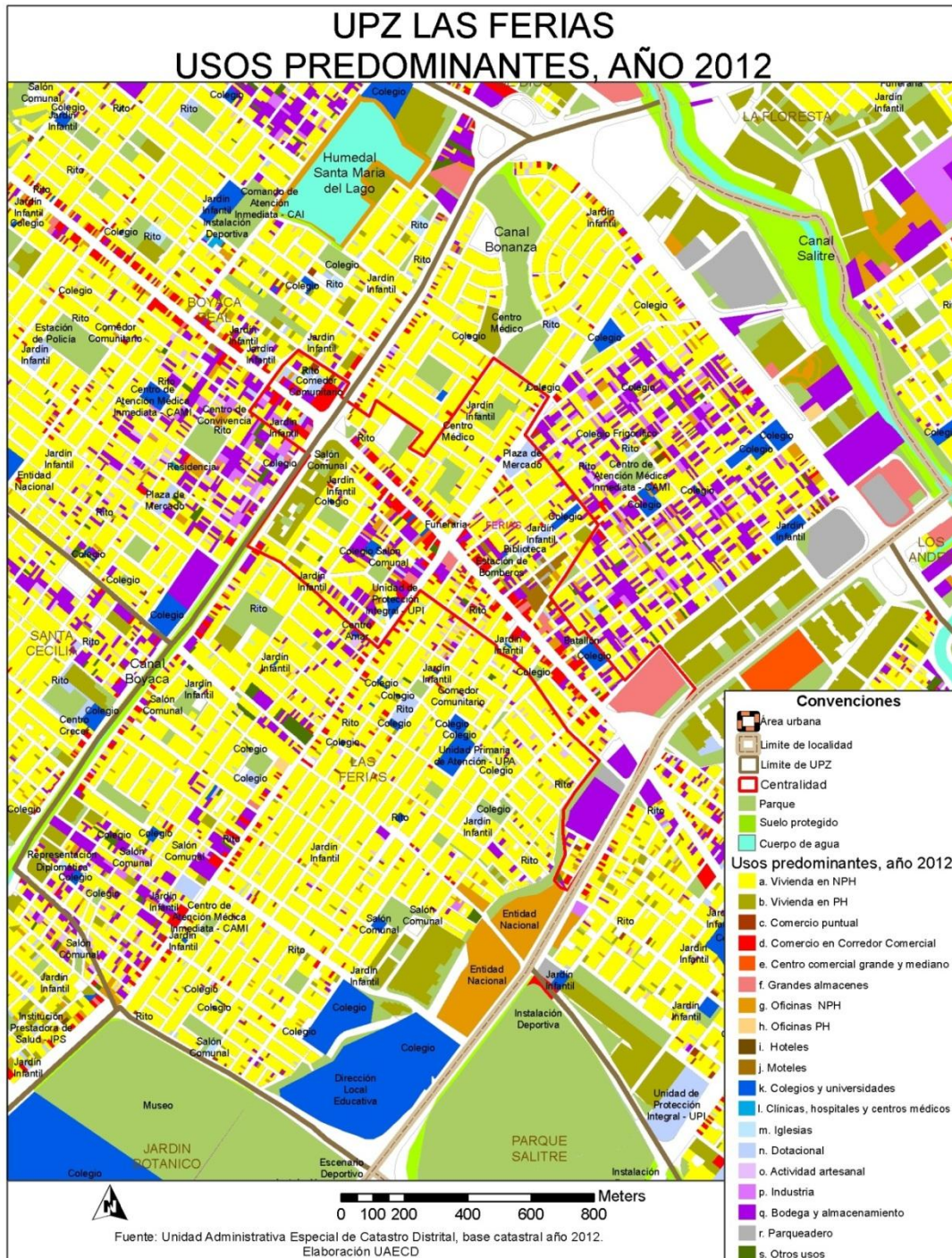
Como se evidenció en el cuadro y gráficas que muestran la participación de uso dentro de la localidad, el uso residencial en NPH, se presenta a lo largo y ancho de toda la UPZ. Para el año 2002, se destaca la concentración de los usos Industria, Bodega y almacenamiento en la zona comprendida entre la AC 80 a la AC 68 y entre las Calle 68 C y Avenida de la constitución. Para el año 2012, de acuerdo como lo muestra el mapa No. 8 y gráfica 9, estos usos se intensifican notoriamente

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

Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 26 - Las Ferias. Año 2002.



Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 26 - Las Ferias. Año 2012.



6.4. UPZ 29 - Minuto de Dios

La UPZ 29 - Minuto de Dios, se localiza al norte de la localidad de Engativá. Tiene una extensión de 373,3 hectáreas. Esta UPZ limita, por el norte con las UPZ El Rincón y Tibabuyes de la localidad de Suba; por el oriente la UPZ La Floresta de la localidad de Suba; por el sur con las UPZ Las Ferias y Engativá, y por el occidente, con las UPZ Bolivia y Garcés Navas.

La UPZ registró en el año 2002, 26.700 unidades de uso con 2.601.568,5 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 30.174 unidades de uso y 2.996.491,1 m² construidos, siendo esta UPZ, y registró en el periodo de estudio, incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria del 15.2%. 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 14.601 unidades de uso con 1.749.074 m², lo que representó un 67.2% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 64.7%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 15.638 unidades, y un aumento a 1.937.789,6 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de b. Vivienda en PH, que figuró en el año 2002 con 9.403 unidades de uso con 581.623,4 m² construidos y una participación de 22.4%, el cual disminuyó a un 21.8% de participación en el año 2012, aunque presentó un incremento en unidades de uso a 10.404 e igualmente aumentó a 654.183,1 m² construidos.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.119 unidades con 71.278,7 m² construidos y un 2.7% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 3.4% para el año 2012, con 1.599 unidades y 100.868 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 188.715,54 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 72.559,68 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades con 32.232,59 m² construidos.

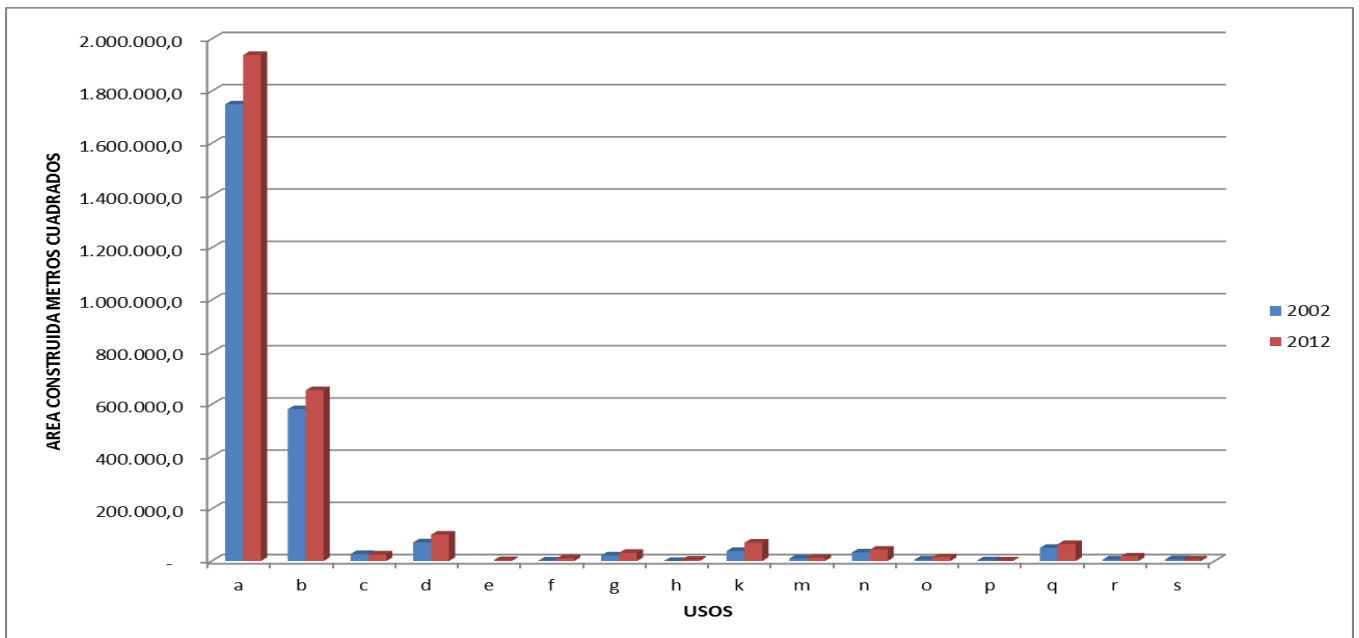
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de oficinas PH con un 21.166,5%, ya que paso de tener 1 unidad de 21.7 m² en el 2002, a 16 unidades con 4.614,8 m² en el año 2012. Le siguió el uso de grandes almacenes, con 483% y en tercer lugar el uso de parqueadero, con 219%. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 29 - Minuto de Dios. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 29 - Minuto de Dios	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	14.601	1.749.074,0	67,2%	15.638	1.937.789,6	64,7%	1.037	188.715,54	10,8%
b. Vivienda en PH	9.403	581.623,4	22,4%	10.404	654.183,1	21,8%	1.001	72.559,68	12,5%
c. Comercio puntual	412	26.800,4	1,0%	382	25.230,0	0,8%	-30	-1.570,48	-5,9%
d. Comercio en corredor comercial	1.119	71.278,7	2,7%	1.599	100.868,0	3,4%	480	29.589,23	41,5%
e. Centro comercial grande y mediano			0,0%	100	3.415,7	0,1%	100	3.415,74	100,0%
f. Grandes almacenes	2	1.682,1	0,1%	2	9.806,7	0,3%	0	8.124,60	483,0%
g. Oficinas NPH	116	20.919,7	0,8%	196	31.358,2	1,0%	80	10.438,50	49,9%
h. Oficinas PH	1	21,7	0,0%	16	4.614,8	0,2%	15	4.593,14	21166,5%
k. Colegios y universidades	36	38.111,6	1,5%	51	70.344,2	2,3%	15	32.232,59	84,6%
m. Iglesias	17	9.428,2	0,4%	27	12.055,0	0,4%	0	2.626,81	27,9%
n. Dotacional	100	32.947,9	1,3%	162	43.326,2	1,4%	62	10.378,33	31,5%
o. Actividad artesanal	50	5.644,4	0,2%	123	14.358,1	0,5%	73	8.713,71	154,4%
p. Industria	5	2.209,0	0,1%	1	1.526,0	0,1%	-4	-683,00	-30,9%
q. Bodega y almacenamiento	326	50.153,5	1,9%	572	64.863,1	2,2%	246	14.709,60	29,3%
r. Parqueadero	448	5.502,5	0,2%	858	17.550,6	0,6%	410	12.048,14	219,0%
s. Otros usos	64	6.171,3	0,2%	43	5.201,8	0,2%	-21	-969,47	-15,7%
TOTAL	26.700,0	2.601.568,5	100,0%	30.174,0	2.996.491,1	100,0%	3.464,0	394.922,7	15,2%

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

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 29 - Minuto de Dios 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 UPZ 29 - Minuto de Dios, años 2002 y 2012, una tendencia generalizada del uso de vivienda en NPH y PH en toda la UPZ 29 - Minuto de Dios, con la presencia esporádica de usos de bodega de almacenamiento y un esporádico comercio e. Estas zonas residenciales y comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto **348 de 2002**², que enmarca este sector como un área predominantemente por sectores residenciales de estratos medios, cuya dinámica urbana presenta un grado considerable de consolidación y algunos sectores con procesos de densificación.

² "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 29 - Minuto de Dios, ubicada en la localidad de ENGATIVA."

Los usos comerciales y de servicios de escala zonal se concentran en la centralidad de Quirigua y algunos ejes de servicio menor en la zona residencial; de igual forma la dotación de equipamientos se concentra en el sector de Minuto de Dios. Sobre la Avenida Villavicencio – KR 19 C se define una norma de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado, tratamiento de consolidación en la modalidad de densificación moderada, pero no ha desarrollado aún su potencial comercial permitido, al presentarse un predominio residencial.

Para el año 2012, tal como lo muestra el mapa No. 10, el comercio en corredor comercial se acentúa un poco más a lo largo de la TV 1 o Av. el Tabor, perteneciente a la centralidad Quirigua. Igualmente se consolida allí el uso residencial en PH. Para este año, se mantiene la predominancia del uso residencial en NPH.

Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 29 - Minuto de Dios. Año 2002.



Mapa No. 10. Usos predominantes de la UPZ 29 - Minuto de Dios. Año 2012



6.5. UPZ 30 - Boyacá Real

La UPZ 30 - Boyacá Real, se ubica en la parte central de la localidad de Engativá, tiene una extensión de 453,8 hectáreas, equivalentes al 12,6% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Bolivia y Minuto de Dios; por el oriente, con la UPZ Las Ferias; por el sur, con las UPZ Santa Cecilia y Álamos; y por el occidente con la UPZ Garcés Navas.

La UPZ registró en el año 2002, un total de 28.848 unidades de uso con 3.596.187,6 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 34.035 unidades de uso y 4.220.065,9 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un menor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 11.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 17.347 unidades de uso con 2.684.579,2 m², lo que representó un 74,7% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 68,6%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 18.090 unidades, y un aumento a 2.893.997 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 5.192 unidades de uso con 296.909 m² construidos y una participación de 8,3%, el cual aumentó a un 10,6% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 7.870 e igualmente aumentó a 446.814 m² construidos.

El uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; que aunque en número de unidades es superado por otros usos como el de parqueaderos, registró 1.1906 unidades con 189.572 m² construidos y un 5,3% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso

presentó un incremento a 7.2% para el año 2012, con 1.820 unidades y 304.787,8 m² construidos.

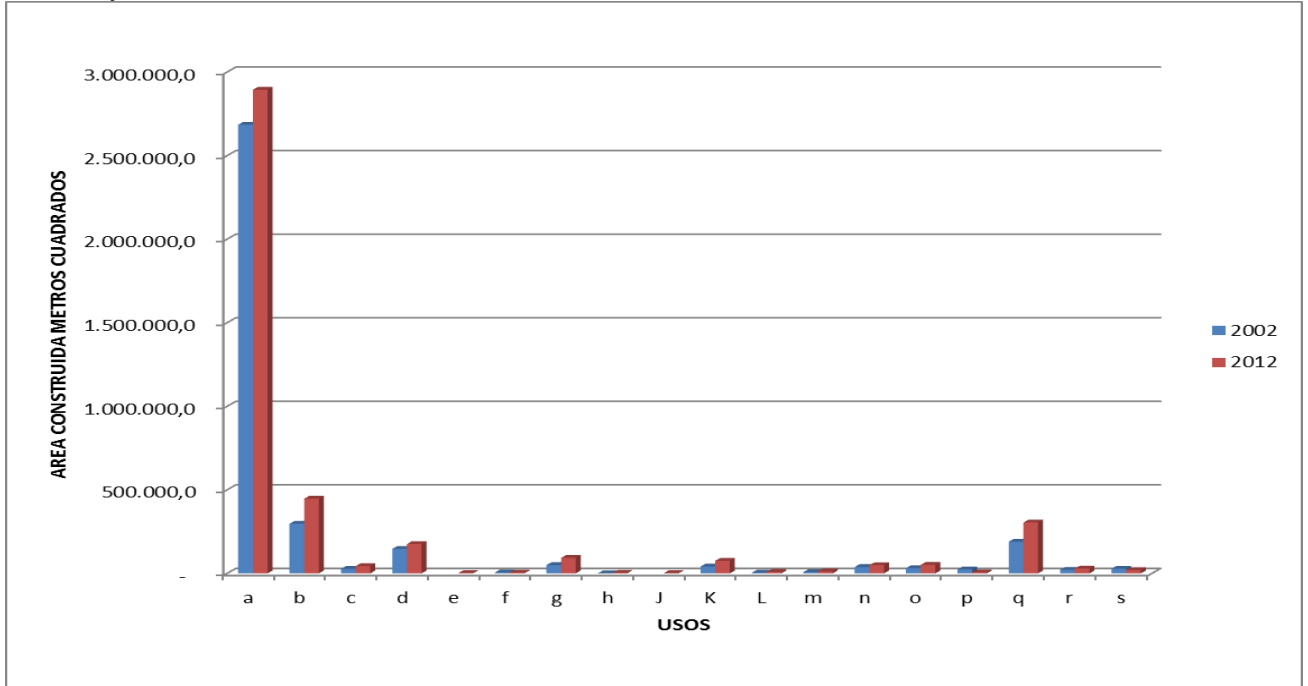
De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en NPH con un incremento de 209.417,86 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 149.904 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento, con 115.215 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de oficinas en PH con un 989%, seguido del uso de clínicas, hospitales y centros médicos, con 115.8% y en tercer lugar los usos de moteles y centro comercial grande y mediano, con 100% de crecimiento los dos. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 30 - Boyacá Real. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 30 - Boyacá Real	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	17.347	2.684.579,2	74,7%	18.090	2.893.997,1	68,6%	743	209.417,86	7,8%
b. Vivienda en PH	5.192	296.909,3	8,3%	7.870	446.814,1	10,6%	2.678	149.904,80	50,5%
c. Comercio puntual	325	26.863,4	0,7%	444	43.220,4	1,0%	119	16.356,97	60,9%
d. Comercio en corredor comercial	1.868	146.764,3	4,1%	2.035	175.623,1	4,2%	167	28.858,86	19,7%
e. Centro comercial grande y mediano				59	1.999,1	0,0%	59	1.999,11	100,0%
f. Grandes almacenes	11	6.334,1	0,2%	3	4.989,4	0,1%	-8	-1.344,70	-21,2%
g. Oficinas NPH	329	49.495,5	1,4%	517	93.079,1	2,2%	188	43.583,62	88,1%
h. Oficinas PH	2	254,0	0,0%	30	2.765,9	0,1%	28	2.511,94	989,0%
j. Moteles				1	1.944,6	0,0%	1	1.944,61	100,0%
k. Colegios y universidades	50	41.001,8	1,1%	89	75.348,7	1,8%	0	34.346,89	83,8%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	4.220,3	0,1%	12	9.105,5	0,2%	9	4.885,21	115,8%
m. Iglesias	20	7.532,6	0,2%	34	11.882,7	0,3%	14	4.350,05	57,7%
n. Dotacional	143	38.036,1	1,1%	204	48.835,6	1,2%	61	10.799,50	28,4%
o. Actividad artesanal	195	31.626,1	0,9%	295	50.835,6	1,2%	100	19.209,54	60,7%
p. Industria	50	23.686,0	0,7%	4	5.908,2	0,1%	-46	-17.777,85	-75,1%
q. Bodega y almacenamiento	1.196	189.572,3	5,3%	1.820	304.787,8	7,2%	624	115.215,57	60,8%
r. Parqueadero	1.887	21.465,8	0,6%	2.397	28.672,5	0,7%	510	7.206,73	33,6%
s. Otros usos	230	27.846,9	0,8%	131	20.256,5	0,5%	-99	-7.590,39	-27,3%
TOTAL	28.848,0	3.596.187,6	100,0%	34.035,0	4.220.065,9	100,0%	5.148,0	623.878,3	17,3%

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

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 30 - Boyacá Real 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 30 - Boyacá Real años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en sobre Avenida Chile - AC 72 desde la Av. Boyacá hasta la Av. ciudad de Cali. En la intersección de la Av. Boyacá con AV Chile, se continúa con la centralidad de las ferias, en la cual se concentra una cantidad importante de usos de comercio, industria y bodega.

Igualmente se presenta una incipiente concentración del uso de bodegas y almacenamiento en las manzanas ubicadas ente la AV Medellín o AC 80, hasta la Calle 76 y desde la Kra 76 hasta la Av. Ciudad de Cali, en el sector conocido como La Granja uso que se acentúa más al final de la década de estudio como se aprecia en el mapa 12.

Este uso también se concentra en la zona paralela a la Av. Boyacá desde la Av. el Salitre, hasta la Calle 72, que para el 2012, se acentúa más acompañado del uso de industria.

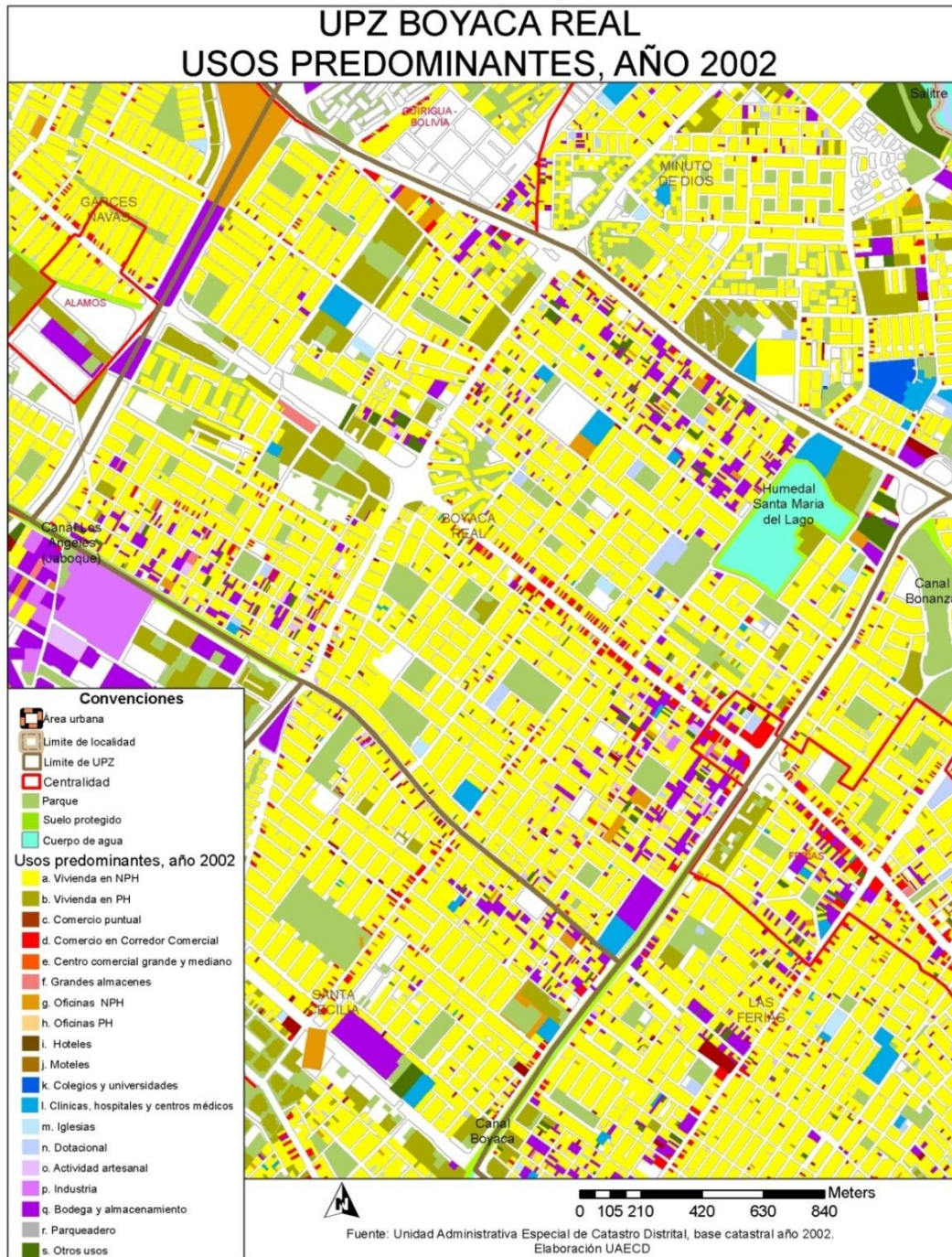
Estas zonas comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto **073 de 2006**³, en el cual la Unidad de Planeamiento Zonal se caracteriza por estar conformada por sectores de vivienda popular; algunos barrios mantienen su carácter residencial consolidado con una densidad moderada; en otros sectores, las transformaciones han llevado las actividades económicas a las propias unidades de vivienda.

Esta tendencia se intensifica en determinados ejes viales con presencia de transporte público, en los cuales existe alta concentración de comercio y servicios. Se destaca el proyecto de una Alameda dentro del perfil vial de la avenida del Salitre (Calle 66) y la posibilidad de conectarla peatonal y vehicularmente, con la estación de Transmilenio, Minuto de Dios, incorporando a esta estructura el humedal de Santa María del Lago.

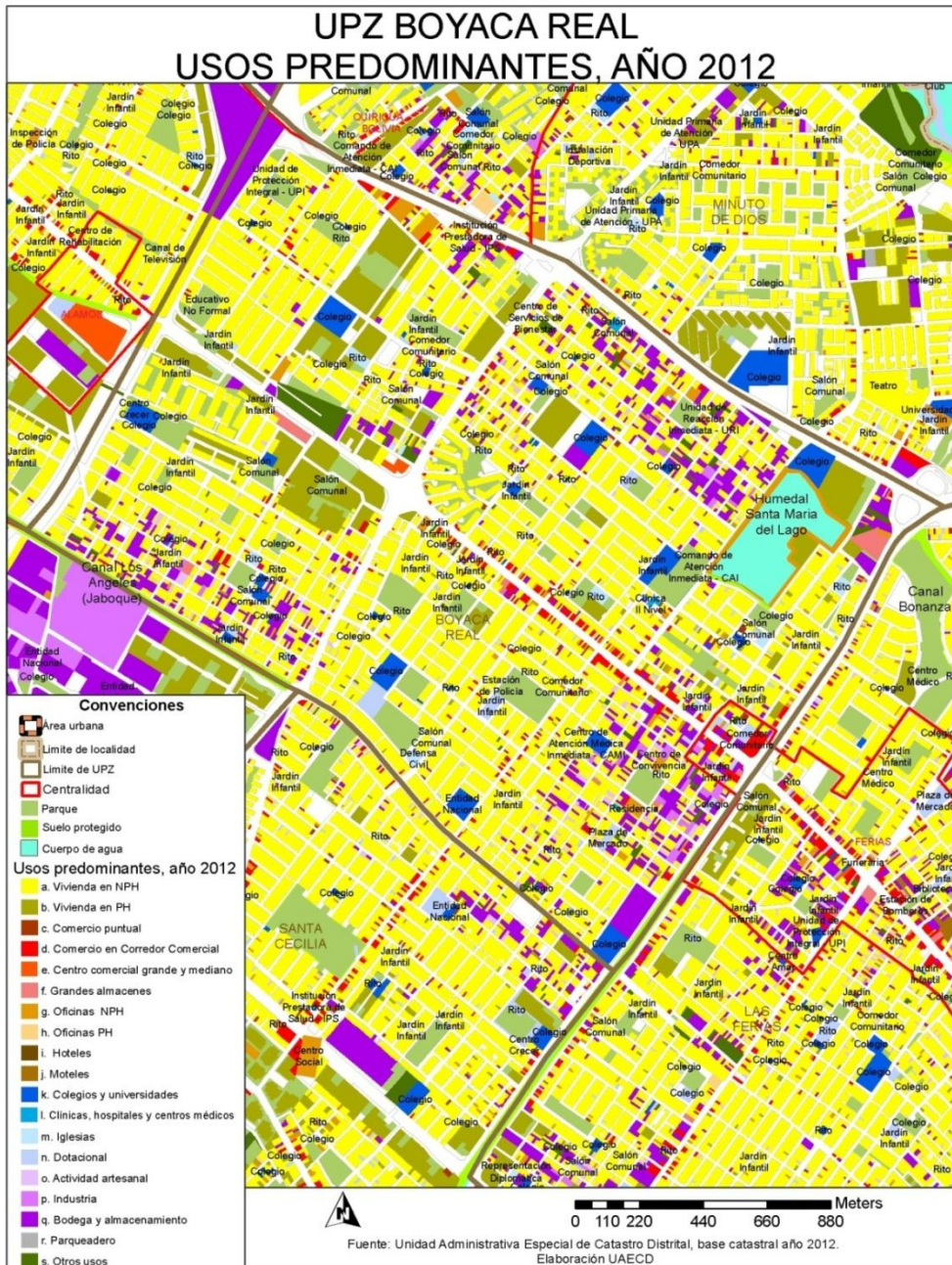
En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

³ "por medio del cual se reglamenta Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 30, BOYACA REAL" ubicada en la localidad de Engativá.

Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 30 - Boyacá Real. Año 2002.



Mapa No. 12. Usos predominantes de los predios de la UPZ 30 - Boyacá Real. Año 2012.



6.6. UPZ 31 - Santa Cecilia

La UPZ 31 - Santa Cecilia, se localiza en el costado suroriental de la localidad de Engativá; tiene una extensión de 308,6 hectáreas, equivalentes al 8,6% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita al norte, con la UPZ Boyacá Real; por el oriente, con la UPZ Las Ferias y Jardín Botánico; por el sur, con la UPZ Ciudad Salitre Occidental de la localidad de Fontibón; y por el occidente, con las UPZ Álamos y Capellanía, esta última de la localidad de Fontibón.

La UPZ registró en el año 2002, 17.655 unidades de uso con 2.161.063 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 23.519 unidades de uso y 2.654.530 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 9.905 unidades de uso con 1.596.483 m², lo que representó un 73.9% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 65.5%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 10.550 unidades, y un aumento a 1.737.551,7 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 4.582 unidades de uso con 300.738,5 m² construidos y una participación de 13.9%, el cual aumentó a un 17.3% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 7.213 e igualmente aumentó a 460.536 m² construidos.

Así mismo, el uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 652 unidades con 81.915 m² construidos y un 3.8% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 3.9% para el año 2012, con 1.105 unidades y 104.489 m² construidos.

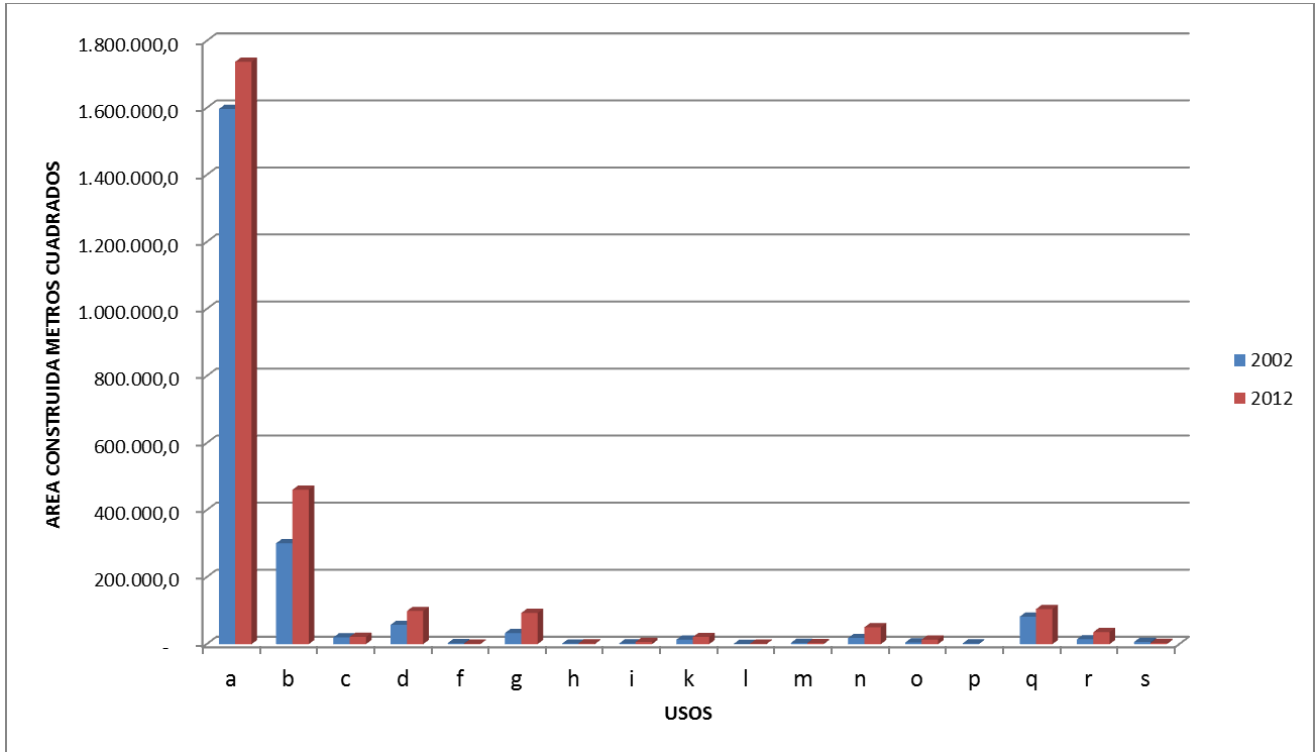
De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 159.797 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 141.068 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de Oficinas NPH, con 59.860 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de Hoteles con un 186.1%, seguido del uso de oficinas NPH, con 180.8% y en tercer lugar el uso de Dotacional, con 175.9%. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 31 - Santa Cecilia. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 31 - Santa Cecilia	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	9.905	1.596.483,3	73,9%	10.550	1.737.551,7	65,5%	645	141.068,36	8,8%
b. Vivienda en PH	4.582	300.738,5	13,9%	7.213	460.536,1	17,3%	2.631	159.797,52	53,1%
c. Comercio puntual	288	20.108,8	0,9%	268	21.404,6	0,8%	-20	1.295,78	6,4%
d. Comercio en corredor comercial	676	57.372,6	2,7%	949	98.853,5	3,7%	273	41.480,91	72,3%
f. Grandes almacenes	3	3.095,2	0,1%	1	1.377,0	0,1%	-2	-1.718,18	-55,5%
g. Oficinas NPH	166	33.115,4	1,5%	439	92.976,1	3,5%	273	59.860,70	180,8%
h. Oficinas PH	22	1.658,9	0,1%	24	1.947,1	0,1%	2	288,21	17,4%
i. Hoteles	3	2.319,3	0,1%	13	6.636,0	0,2%	10	4.316,72	186,1%
k. Colegios y universidades	24	13.589,6	0,6%	38	21.173,9	0,8%	14	7.584,32	55,8%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	698,4	0,0%	2	1.273,6	0,0%	1	575,20	82,4%
m. Iglesias	6	3.741,6	0,2%	9	3.197,7	0,1%	3	-543,87	-14,5%
n. Dotacional	83	18.269,7	0,8%	193	50.403,4	1,9%	110	32.133,70	175,9%
o. Actividad artesanal	34	5.098,9	0,2%	79	13.591,7	0,5%	45	8.492,81	166,6%
p. Industria	10	1.869,0	0,1%			0,0%	-10	-1.869,00	-100,0%
q. Bodega y almacenamiento	652	81.915,3	3,8%	1.105	104.489,4	3,9%	453	22.574,11	27,6%
r. Parqueadero	1.136	14.456,9	0,7%	2.599	35.715,3	1,3%	1.463	21.258,40	147,0%
s. Otros usos	64	6.532,6	0,3%	37	3.403,7	0,1%	-27	-3.128,93	-47,9%
TOTAL	17.655,0	2.161.063,8	100,0%	23.519,0	2.654.530,5	100,0%	5.864	493.466,76	22,8%

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

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 31 - Santa Cecilia Años 2002 – 2012.



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

6.6.2 Ubicación de los usos

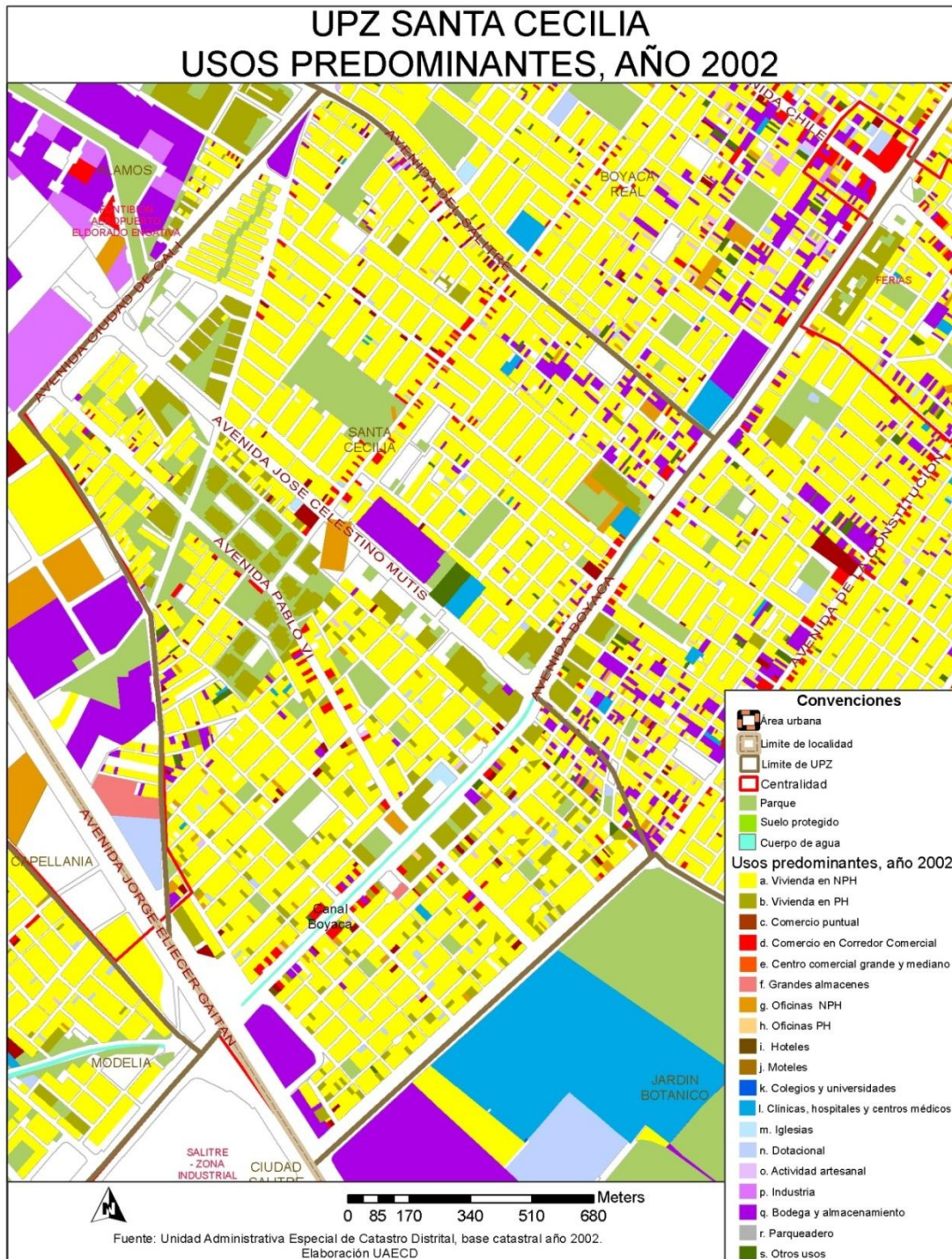
Se observa en los mapas No. 13 y No. 14 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 31 - Santa Cecilia años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial sobre las Avenidas: Ciudad de Cali, Boyacá, Pablo VI con presencia concentrada en la zona comprendida entre la Av. Boyacá y la Av. Constitución del uso de bodegas y almacenamiento. Para el 2012, se evidencia una fuerte presencia de vivienda en PH, tal como se observa en los mapas No 13 y 14.

Estas zonas comerciales y de vivienda se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 152 de 2006⁴, en el cual la UPZ No. 31, SANTA CECILIA, se caracteriza por hacer parte de las áreas residenciales consolidadas del nor-occidente de la ciudad vinculada funcionalmente con las Centralidades de integración urbana Fontibón-Aeropuerto Eldorado – Engativá - Álamos y Las Ferias - Rio negro y con elementos del sistema ambiental como el Parque Metropolitano Simón Bolívar y el Parque Urbano Humedal el Jaboque. Además, está localizada en el sector de influencia de las actuaciones previstas por el POT para tales núcleos de actividad urbana, que se denominan Operación Estratégica Internacional y Nacional Fontibón-Aeropuerto Eldorado-Engativá - Aeropuerto Guaymaral.

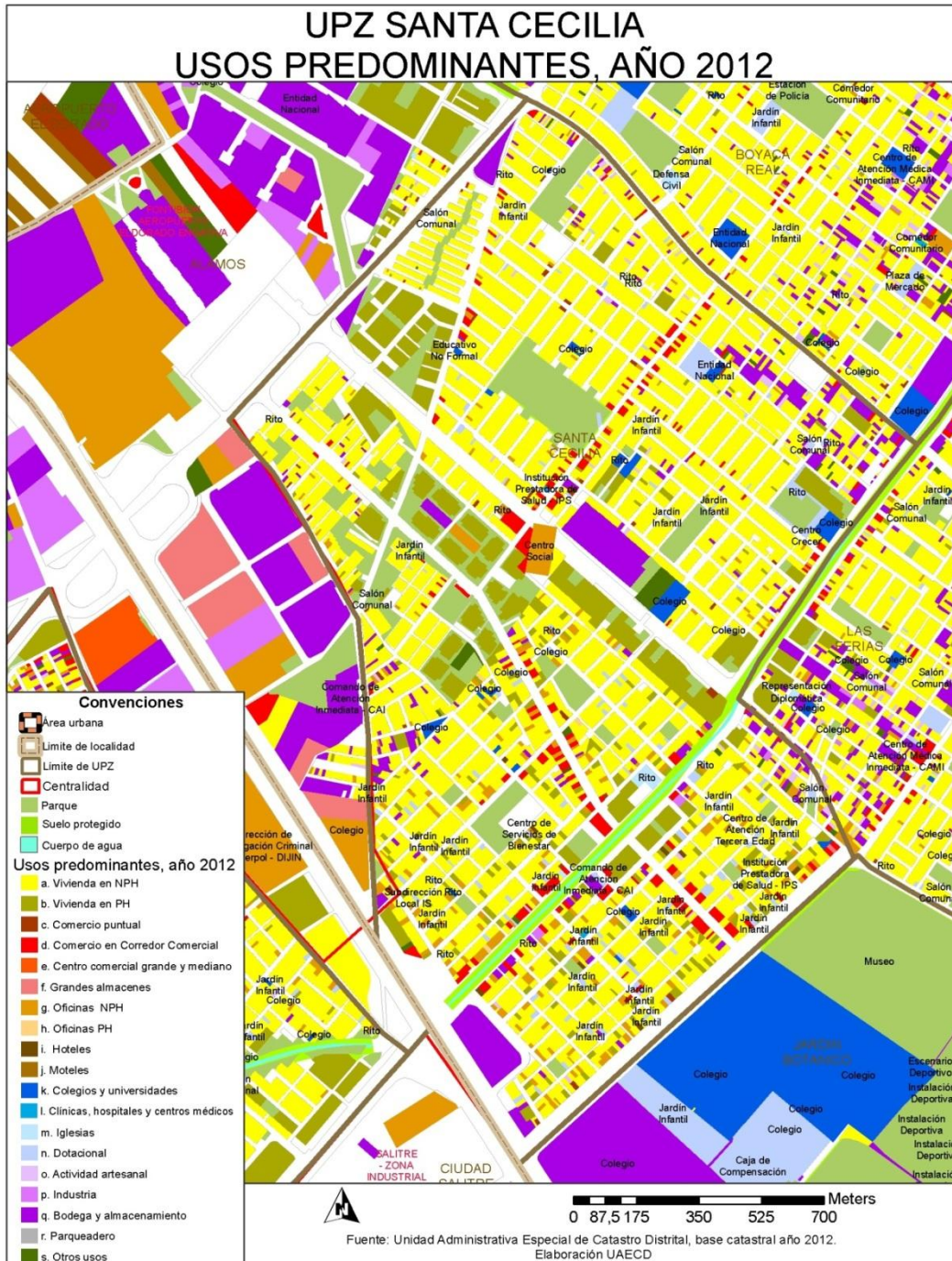
En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

⁴ Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA, ubicada en la Localidad de ENGATIVA

Mapa No. 13. Usos predominantes de la UPZ 31 - Santa Cecilia. Año 2002.



Mapa No. 14 Usos predominantes de la UPZ 31 - Santa Cecilia. Año 2012.



6.7. UPZ 72 - Bolivia

La UPZ 72 - Bolivia se localiza en la zona noroccidental de la localidad de Engativá, tiene una extensión de 474,5 hectáreas, que equivalen al 13,2% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Tibabuyes de la localidad de Suba; al oriente, con las UPZ Minuto de Dios; al sur, con las UPZ Garcés Navas; y al occidente, con el municipio de Cota.

La UPZ registró en el año 2002, 26.706 unidades de uso con 1.514.9772 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 34.667 unidades de uso y 1.961.376 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, siendo la variación de área en el uso total del 29.5%. Ver cuadro No. 13

6.7.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en PH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 22.641 unidades de uso con 1.287.086,6 m², lo que representó un 85% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 81%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 27.682 unidades y un aumento a 1.589.686,8 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de parqueadero que figuró en el año 2002 con 2.187 unidades de uso con 23.253 m² construidos y una participación de 1.5%, el cual aumentó a un 2.3% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 4.290 e igualmente aumentó a 45.333,5 m² construidos.

Así mismo, el uso de vivienda en NPH, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.661 unidades con 139.834 m² construidos y un 9.2% 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 148.434 y con 1.580 unidades pero decreció en la participación dentro del total de la localidad pasando al 7.6% para el año 2012.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 302.600 m² construidos; seguido del uso de centro comercial grande y mediano con 52.372 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de parqueadero, con 22.079 m² construidos.

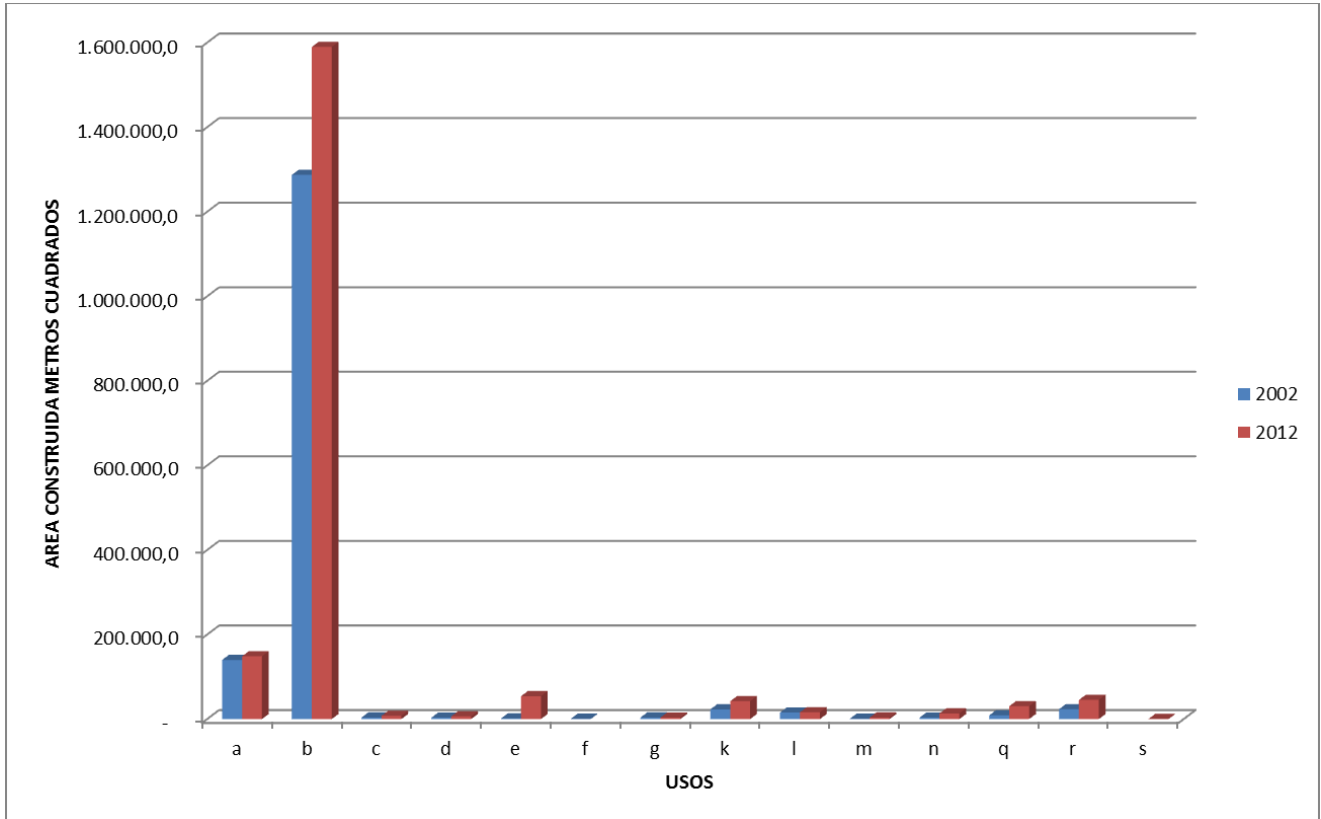
En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de centro comercial grande y mediano con un 3.214,6% el cual para el año 2002 registraba solo 29 unidades con 1.629 m² y paso a tener para el año 2012 510 unidades de uso, representadas en 54.001 m². Le siguió del uso de Iglesias, con 375,3% y en tercer lugar el uso Dotacional, con 292,6%. Ver cuadro No. 13 y gráfica No. 14

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 72 - Bolivia. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 72 - Bolivia	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variacion de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	1.661	139.834,1	9,2%	1.580	148.434,7	7,6%	-81	8.600,58	6,2%
b. Vivienda en PH	22.641	1.287.086,6	85,0%	27.682	1.589.686,8	81,0%	5.041	302.600,17	23,5%
c. Comercio puntual	68	3.827,0	0,3%	125	7.687,1	0,4%	57	3.860,10	100,9%
d. Comercio en corredor comercial	71	3.315,8	0,2%	80	6.380,7	0,3%	9	3.064,86	92,4%
e. Centro comercial grande y mediano	29	1.629,2	0,1%	510	54.001,2	2,8%	481	52.372,03	3214,6%
f. Grandes almacenes	1	750,7	0,0%			0,0%	-1	-750,70	-100,0%
g. Oficinas NPH	7	3.834,4	0,3%	16	3.536,3	0,2%	9	-298,09	-7,8%
k. Colegios y universidades	7	22.901,2	1,5%	36	42.247,3	2,2%	0	19.346,11	84,5%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	15.475,4	1,0%	2	16.176,5	0,8%	1	701,08	4,5%
m. Iglesias	2	761,2	0,1%	5	3.618,0	0,2%	3	2.856,78	375,3%
n. Dotacional	21	3.384,3	0,2%	81	13.286,7	0,7%	60	9.902,39	292,6%
q. Bodega y almacenamiento	10	8.923,3	0,6%	258	30.378,1	1,5%	248	21.454,84	240,4%
r. Parqueadero	2.187	23.253,9	1,5%	4.290	45.333,5	2,3%	2.103	22.079,56	94,9%
s. Otros usos			0,0%	2	609,8	0,0%	2	609,75	100,0%
TOTAL	26.706	1.514.977,2	100,0%	34.667	1.961.376,7	100,0%	7.932	446.399,46	29,5%

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

Gráfica No. 14. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 72 - Bolivia 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 72 – Bolivia, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso residencial en PH, ya que allí se ubican grandes urbanizaciones residenciales como son la ciudadela Colsubsidio, agrupación de vivienda Bolivia, agrupación el Cortijo, entre otras. Las viviendas en NPH presentes en esta localidad, pertenecen a conjuntos de casas ubicadas en su mayoría en las urbanizaciones mencionadas anteriormente.

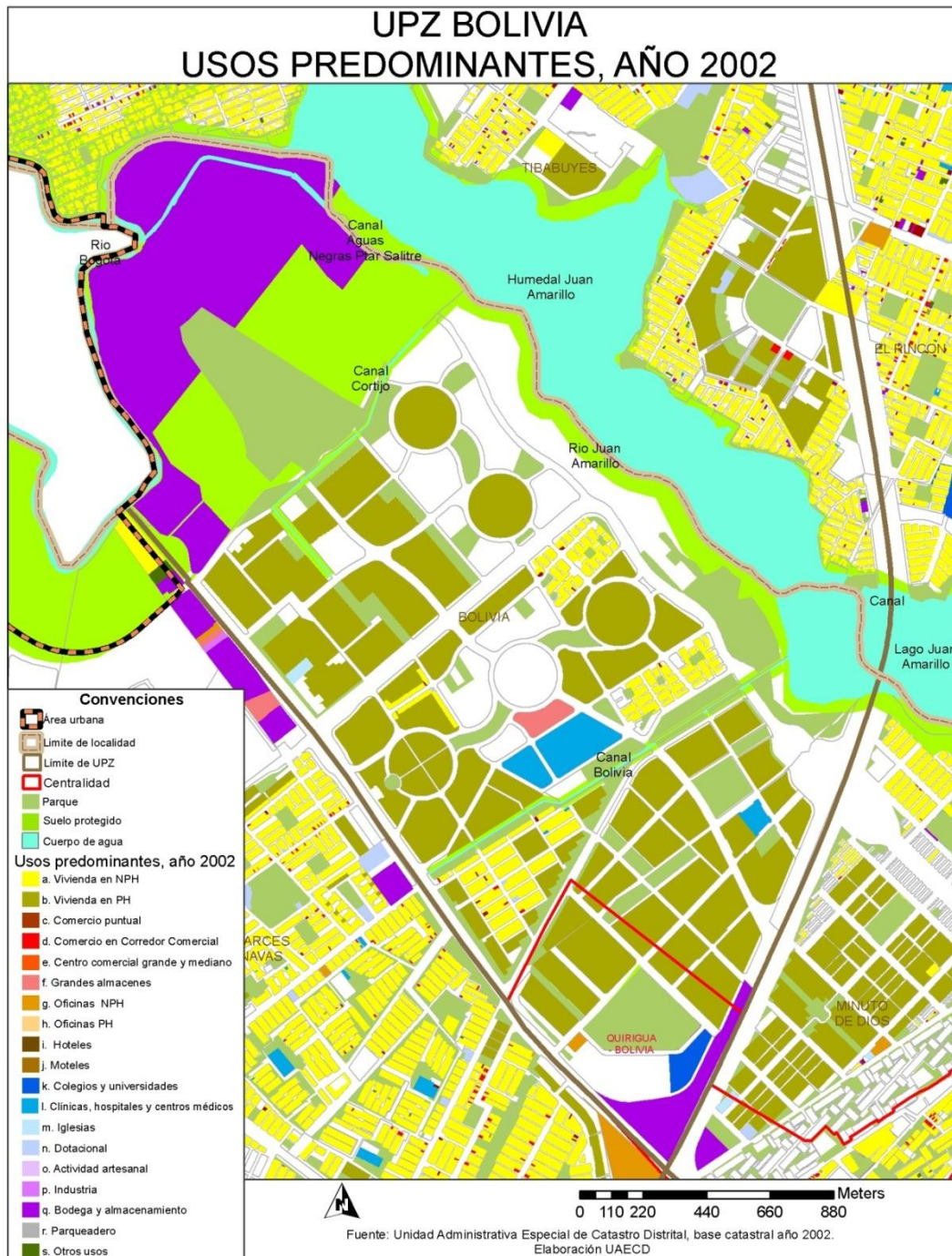
Estas zonas residenciales y de usos mixtos, se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el **Decreto 309 de 2004**⁵, el cual establece que la UPZ No. 72, denominada BOLIVIA, desempeña funciones diferenciadas en el contexto Ciudad – Región, dado que contiene una zona residencial consolidada en la mayor parte de su territorio y a la vez alberga una nueva Centralidad reconocida en el artículo 24 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) con la denominación de “Quirigua-Bolivia”

Las urbanizaciones que conforman la UPZ No 72 Bolivia (El Cortijo, Ciudadela Colsubsidio, Bolivia y Bochica), mantienen las condiciones de urbanización originales con una eficiente dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos que contienen un alto valor urbanístico y ambiental que debe preservarse y articularse mediante espacios peatonales y alamedas con el Parque Planta de Tratamiento del Salitre y con el Parque Ecológico Distrital del Humedal Juan Amarillo.

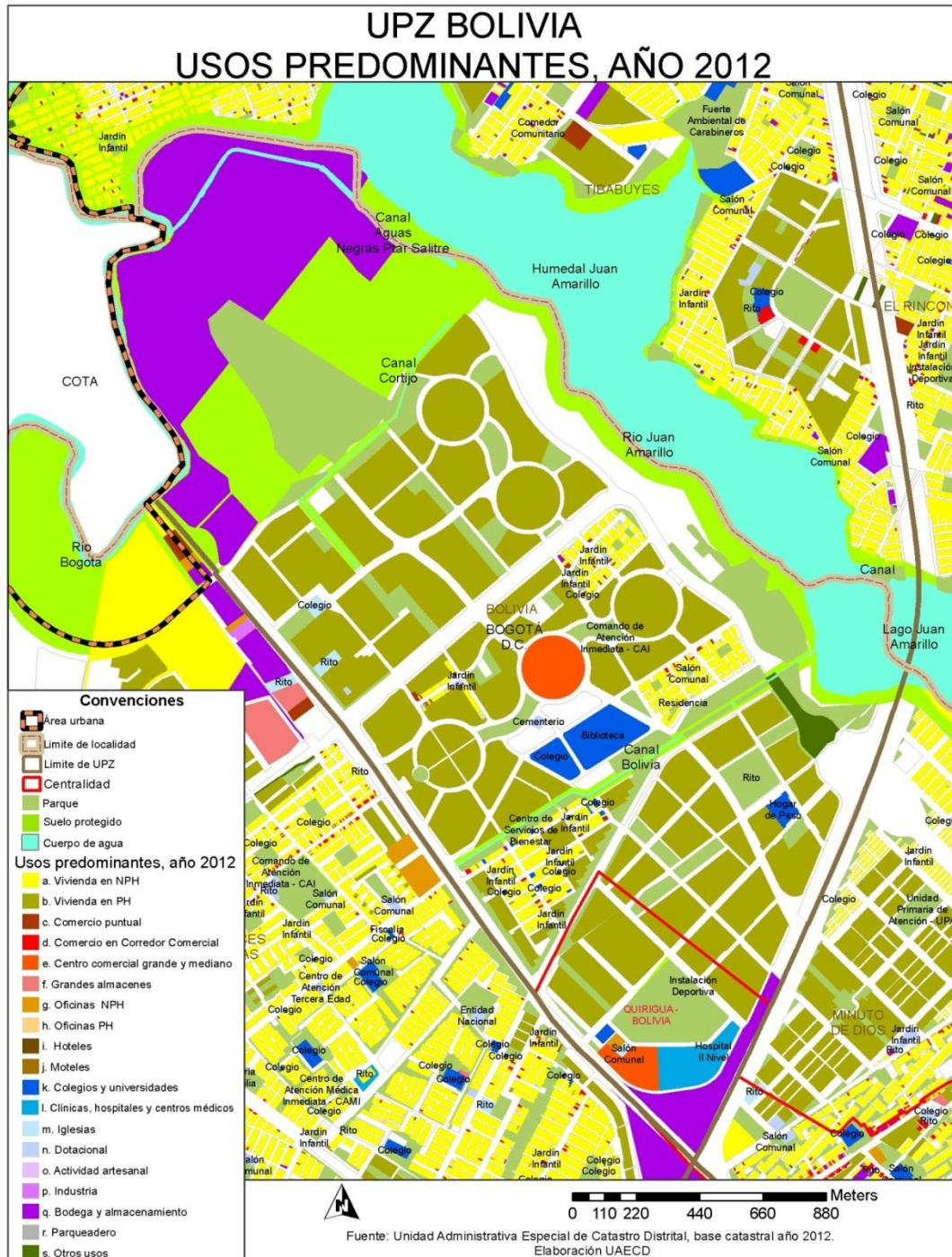
Para el año 2012, se observa la construcción de importantes centros comerciales como Unicentro de Occidente y Portal 80, este último ubicado en la centralidad Bolivia - Quirigua” Ver mapas No. 15 y No. 16.

⁵ Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 72, BOLIVIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA.

Mapa No. 15. Usos predominantes de los predios de la UPZ 72 - Bolivia. Año 2002.



Mapa No. 16. Usos predominantes de los predios de la UPZ 72 - Bolivia. Año 2012.



6.8. UPZ 73 - Garcés Navas

La UPZ 73 - Garcés Navas, se localiza en la zona occidental de la localidad de Engativá, tiene una extensión de 555 hectáreas, que equivalen al 15,5% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Bolivia; al oriente, con las UPZ Minuto de Dios y Boyacá Real; al sur, con las UPZ Álamos y Engativá; y al occidente, con el municipio de Cota.

La UPZ registró en el año 2002, 27.713 unidades de uso con 2.696.742 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 45.863 unidades de uso y 3.879.721 m² construidos, siendo esta UPZ, la que 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. 14

6.8.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 21.195 unidades de uso con 2.241.397 m², lo que representó un 83.1% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 68.7%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 24.181 unidades, y un aumento a 2.664.075 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 4.392 unidades de uso con 246.442 m² construidos y una participación de 9,1%, el cual aumentó a un 20.1% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 13.894 e igualmente aumentó a 780.261,5 m² construidos.

Así mismo, el uso de Comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 989 unidades con 58.261.2 m² construidos y un 2.2% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso

presentó un incremento a 3.2% para el año 2012, con 1.990 unidades y 125.194 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 533.818 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 422.678,29 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de Comercio en corredor comercial con 66.933,35 m² construidos.

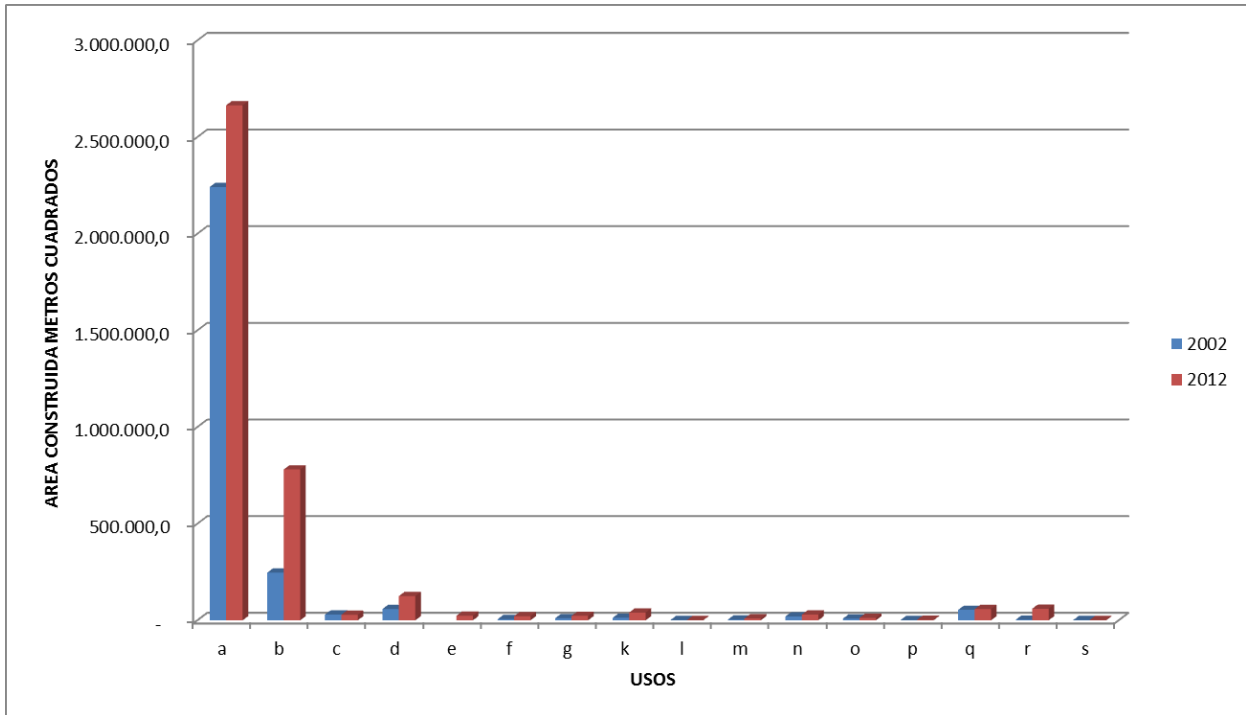
En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de parqueadero con un 1.922%, seguido del uso de Grandes almacenes, con 272.1% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH, con 216.6%. Ver cuadro No. 14 y gráfica No. 15

Cuadro No. 14. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 73 - Garcés Navas. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 73 - Garcés Navas	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	21.195	2.241.397,0	83,1%	24.181	2.664.075,2	68,7%	2.986	422.678,29	18,9%
b. Vivienda en PH	4.392	246.442,8	9,1%	13.894	780.261,5	20,1%	9.502	533.818,74	216,6%
c. Comercio puntual	367	29.142,8	1,1%	465	28.542,3	0,7%	98	-600,55	-2,1%
d. Comercio en corredor comercial	989	58.261,2	2,2%	1.990	125.194,5	3,2%	1.001	66.933,35	114,9%
e. Centro comercial grande y mediano			0,0%	106	23.486,8	0,6%	106	23.486,83	100,0%
f. Grandes almacenes	4	5.612,1	0,2%	2	20.883,7	0,5%	-2	15.271,64	272,1%
g. Oficinas NPH	49	10.339,2	0,4%	167	22.864,9	0,6%	118	12.525,70	121,1%
k. Colegios y universidades	29	12.816,4	0,5%	83	40.038,1	1,0%	54	27.221,65	212,4%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	670,1	0,0%	1	670,1	0,0%	0	0,00	0,0%
m. Iglesias	7	3.730,5	0,1%	17	9.371,0	0,2%	0	5.640,46	151,2%
n. Dotacional	90	19.637,4	0,7%	174	29.547,7	0,8%	84	9.910,23	50,5%
o. Actividad artesanal	114	9.012,6	0,3%	141	12.764,9	0,3%	27	3.752,33	41,6%
p. Industria	1	1.306,0	0,0%	2	2.766,1	0,1%	1	1.460,10	111,8%
q. Bodega y almacenamiento	194	53.814,4	2,0%	803	57.944,5	1,5%	609	4.130,17	7,7%
r. Parqueadero	263	2.960,9	0,1%	3.823	59.893,9	1,5%	3.560	56.933,06	1922,8%
s. Otros usos	18	1.598,9	0,1%	14	1.416,5	0,0%	-4	-182,40	-11,4%
TOTAL	27.713,0	2.696.742,2	100,0%	45.863,0	3.879.721,8	100,0%	18.140,0	1.182.979,6	43,9%

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

Gráfica No. 15. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 73 - Garcés Navas 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 73 - Garcés Navas, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial sobre el eje de la Av. Chile, desde la Reserva vial de la Av. Longitudinal de Occidente, hasta la Kr 104, con una mayor intensidad en la centralidad “Álamos”. Igualmente se observa presencia intermitente de este uso en toda la UPZ.

Para el año 2012, se muestra la construcción de vivienda en NPH, principalmente que se presentó al sur de la AV Chile donde se ubican los desarrollos San Antonio

Engativá, Villa Sagrario y Villa del Mar construidos junto a la rivera del Canal Jaboque.

Estas zonas comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 073 de 2006, donde la UPZ N° 73 GARCÉS NAVAS goza de una ubicación privilegiada por su relación con la región mediante su conexión con vías de la malla vial arterial como la Avenida Medellín (calle 80), eje de integración regional que conduce al occidente y norte del país, además se caracteriza por contener la centralidad "Álamos" de integración urbana colindante con la centralidad de integración regional "Quirigua - Bolivia", con la cual se relaciona por la ubicación de comercio y servicios de carácter zonal, con el portal del Sistema de Transporte Masivo en la Calle 80 y con una conexión urbana remota a través de la Avenida Chile (Calle 72) con la centralidad "Calle 72-Calle 100". En la zona predomina el uso residencial, con presencia de comercio y servicios de escala vecinal desarrollados, en su mayoría, en los ejes de transporte público

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

También se consolidaron los usos industriales y de bodegas de almacenamiento, los cuales se encuentran concentrados sobre el costado sur de la Avenida Calle 80, lo que muestra una articulación del uso del territorio con la norma urbanística del momento que define el sector como industrial, de renovación urbana en la modalidad de reactivación. Ver mapas No. 17 y No. 18

⁶ Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 73, GARCÉS NAVAS, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ.

Mapa No. 17. Usos predominantes de los predios de la UPZ 73 - Garcés Navas. Año 2002.



Mapa No. 18. Usos predominantes de los predios de la UPZ 73 - Garcés Navas. Año 2012.



6.9. UPZ 74 - Engativá

La UPZ 74 - Engativá, se localiza en la zona suroccidental de la localidad; tiene una extensión de 587,6 hectáreas, que equivalen al 16,4% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Garcés Navas y con el municipio de Cota; al oriente, con las UPZ Álamos y Garcés Navas; al sur, con la UPZ Aeropuerto El Dorado de la localidad de Fontibón; y al occidente, con los municipios de Funza y Cota.

La UPZ registró en el año 2002, 19.006 unidades de uso con 1.979.828 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 31.252 unidades de uso y 3.223.656 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, el mayor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 15.

6.9.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 15.513 unidades de uso con 1.647.792,2 m², lo que representó un 83.2% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 79.3%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 22.970 unidades, y un aumento a 2.557.033 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 848 unidades de uso con 128.880 m² construidos y una participación de 6.5%, el cual disminuyó a un 6.5% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 1.266 e igualmente aumentó a 183.298 m² construidos.

Así mismo, el uso de Comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 424 unidades con 29.744 m² construidos y un 2.4% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso

presentó un incremento a 5.7% para el año 2012, con 3.830 unidades y 184.694 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 909.241 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 143.504 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento, con 54.417 m² construidos.

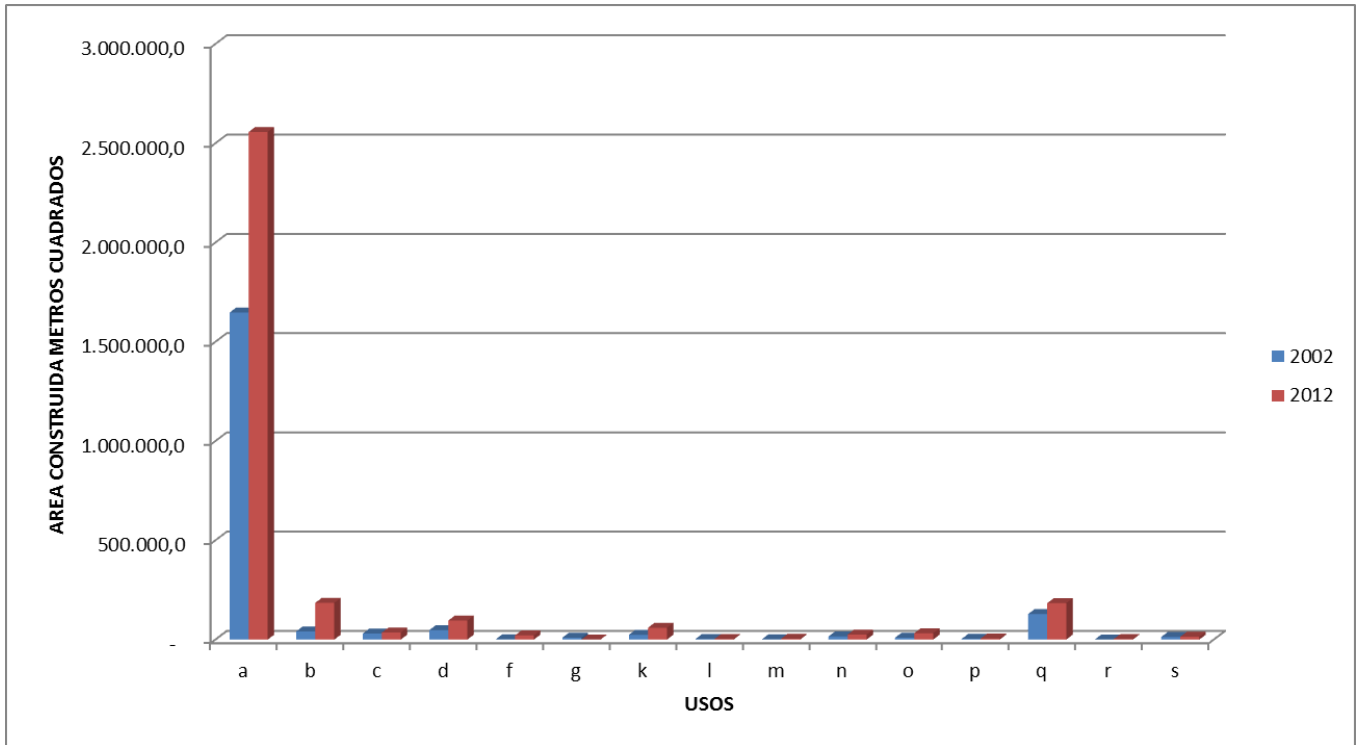
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de grandes almacenes con un 982.2%, seguido del uso de parqueadero, con 387.1% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH, con 348.4%. Ver cuadro No. 15 y gráfica No. 16

Cuadro No. 15 Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 74 - Engativá. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 74 - Engativá	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el Uso
	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	%	Cantidad Unidades Uso	Area Uso en M2	
a. Vivienda en NPH	15.513	1.647.792,2	83,2%	22.970	2.557.033,5	79,3%	7.457	909.241,32	55,2%
b. Vivienda en PH	892	41.189,5	2,1%	3.830	184.694,0	5,7%	2.938	143.504,53	348,4%
c. Comercio puntual	424	29.744,2	1,5%	555	35.433,8	1,1%	131	5.689,57	19,1%
d. Comercio en corredor comercial	794	47.474,4	2,4%	1.536	95.819,2	3,0%	742	48.344,81	101,8%
f. Grandes almacenes	2	1.903,0	0,1%	173	20.594,1	0,6%	171	18.691,09	982,2%
g. Oficinas NPH	108	9.835,6	0,5%	2	199,1	0,0%	-106	-9.636,43	-98,0%
k. Colegios y universidades	36	24.333,4	1,2%	71	59.712,4	1,9%	35	35.379,02	145,4%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	3.241,1	0,2%	2	3.334,1	0,1%	0	93,00	2,9%
m. Iglesias	7	2.013,8	0,1%	12	4.052,2	0,1%	5	2.038,39	101,2%
n. Dotacional	85	16.020,0	0,8%	153	25.207,9	0,8%	0	9.187,93	57,4%
o. Actividad artesanal	114	9.806,1	0,5%	364	31.702,1	1,0%	250	21.895,99	223,3%
p. Industria	6	3.602,2	0,2%	3	5.409,3	0,2%	-3	1.807,14	50,2%
q. Bodega y almacenamiento	848	128.880,8	6,5%	1.266	183.298,0	5,7%	418	54.417,19	42,2%
r. Parqueadero	54	596,7	0,0%	180	2.906,5	0,1%	126	2.309,80	387,1%
s. Otros usos	121	13.395,4	0,7%	135	14.260,5	0,4%	14	865,07	6,5%
TOTAL	19.006,0	1.979.828,3	100,0%	31.252,0	3.223.656,7	100,0%	12.178,0	1.243.828,4	62,8%

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

Gráfica No. 16. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 74 - Engativá Años 2002 – 2012.



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

6.9.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 19 y No. 20 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Engativá, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada de Bodega y Almacenamiento la costado sur de la Calle 64 y formando un polígono al costado norte de ésta, limitado entre las calles 64 a DG 66 y entre la TV 112BBISA a la TV 112C

Este uso se intensifica para el año 2012, tal como lo muestra el mapa No. 20, en el polígono citado, y lo acompaña el uso de industria. También para este año se observa la construcción del uso de vivienda en los espacios que existían para el año 2002.

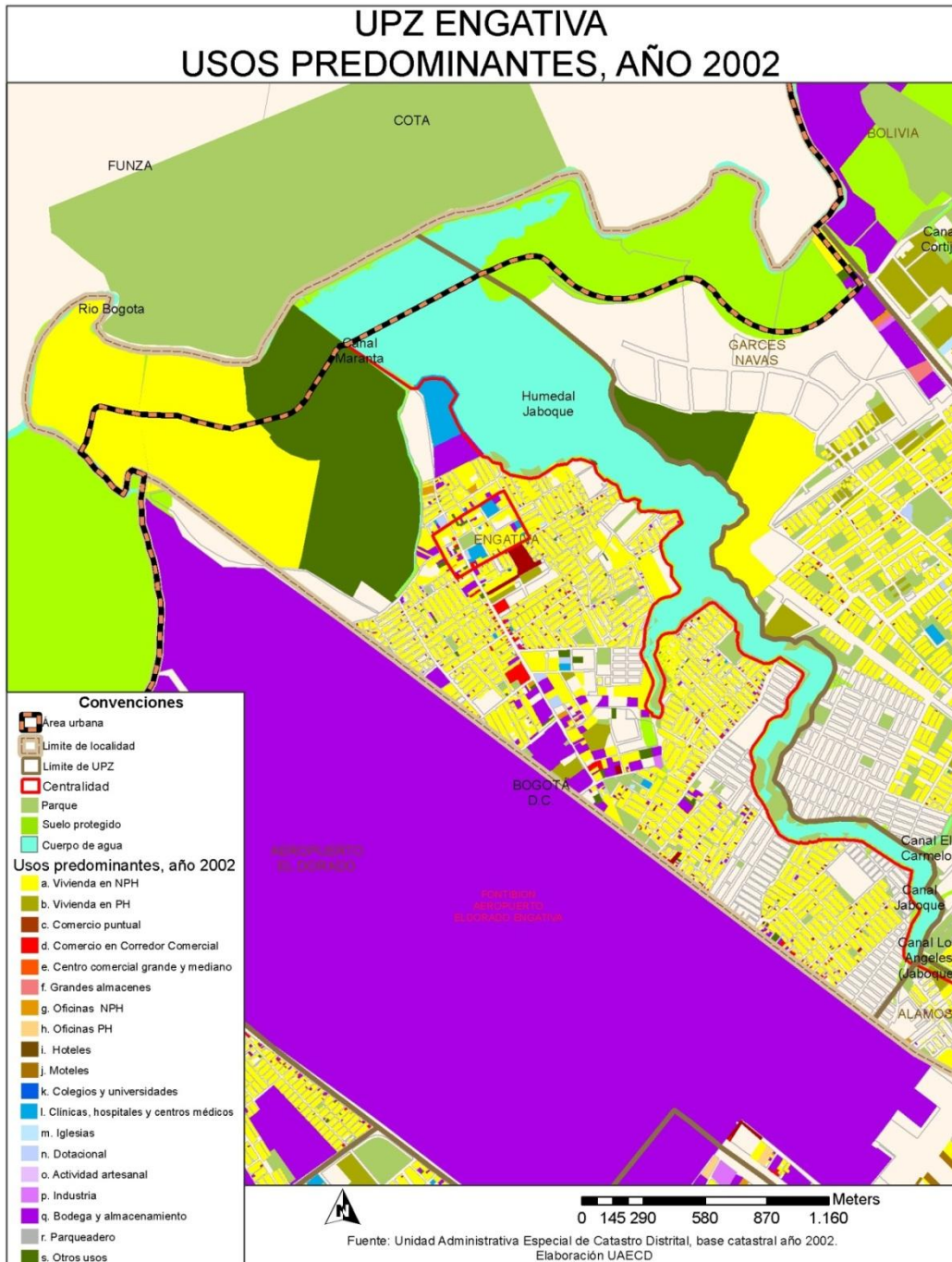


El Humedal Jaboque se ubica en esta UPZ.

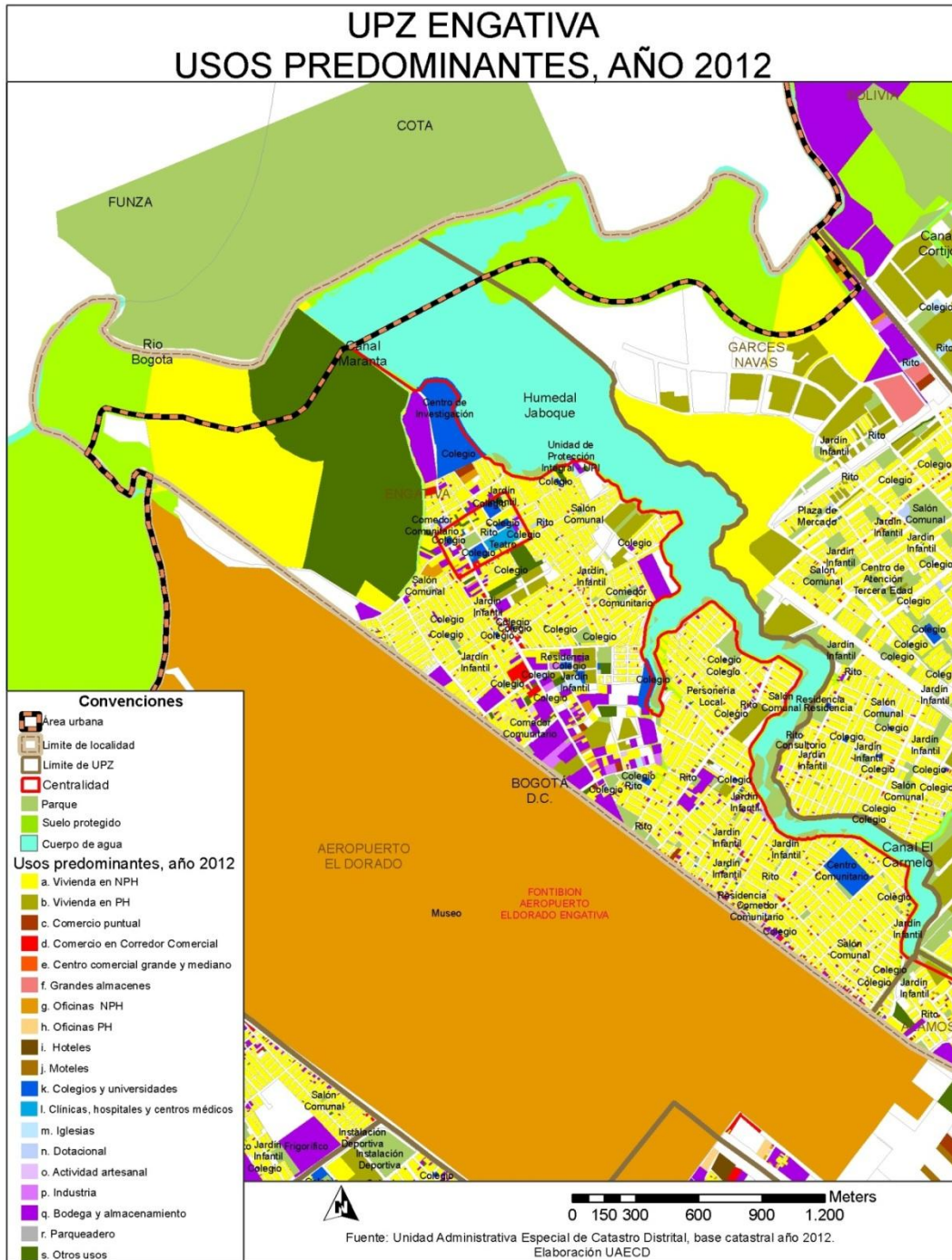
Estas zonas industriales y residenciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida para esta UPZ

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

Mapa No. 19 Usos predominantes de los predios de la UPZ 74 - Engativá. Año 2002.



Mapa No. 20. Usos predominantes de los predios de la UPZ 74 - Engativá. Año 2012.



DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014