

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD KENNEDY



2002 /2012

Wilson García Galindo
Bogotá 2013



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

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

AUTOR

WILSON GARCÍA GALINDO



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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUANA

INDICE

Introducción

1. 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 44 – Américas
 - 6.2 UPZ 45 – Carvajal
 - 6.3 UPZ 46 – Castilla
 - 6.4 UPZ 47 – Kennedy Central
 - 6.5 UPZ 48 – Timiza
 - 6.6 UPZ 78 – Tintal Norte
 - 6.7 UPZ 79 – Calandaima
 - 6.8 UPZ 80 – Corabastos
 - 6.9 UPZ 81 – Gran Britalia
 - 6.10 UPZ 82 – Patio Bonito
 - 6.11 UPZ 83 – Las Margaritas
 - 6.12 UPZ 113 - Bavaria

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 Kennedy y sus respectivas UPZ, a través del análisis de las unidades de usos construidos, registrados por cada predio que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital levantó en los años 2002 y 2012.

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

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

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

LOCALIDAD DE KENNEDY

1. Descripción general de la localidad

La localidad de Kennedy (08) se ubica al sur occidente de la ciudad; limita al norte con la localidad de Fontibón (09), de por medio con la AC 13 y el río Fucha; al oriente con la localidad de Puente Aranda (16), de por medio con la AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico); al sur con las localidades de Tunjuelito (06) y Bosa (07), de por medio con la Autopista Sur y río Tunjuelito; por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con río Bogotá.

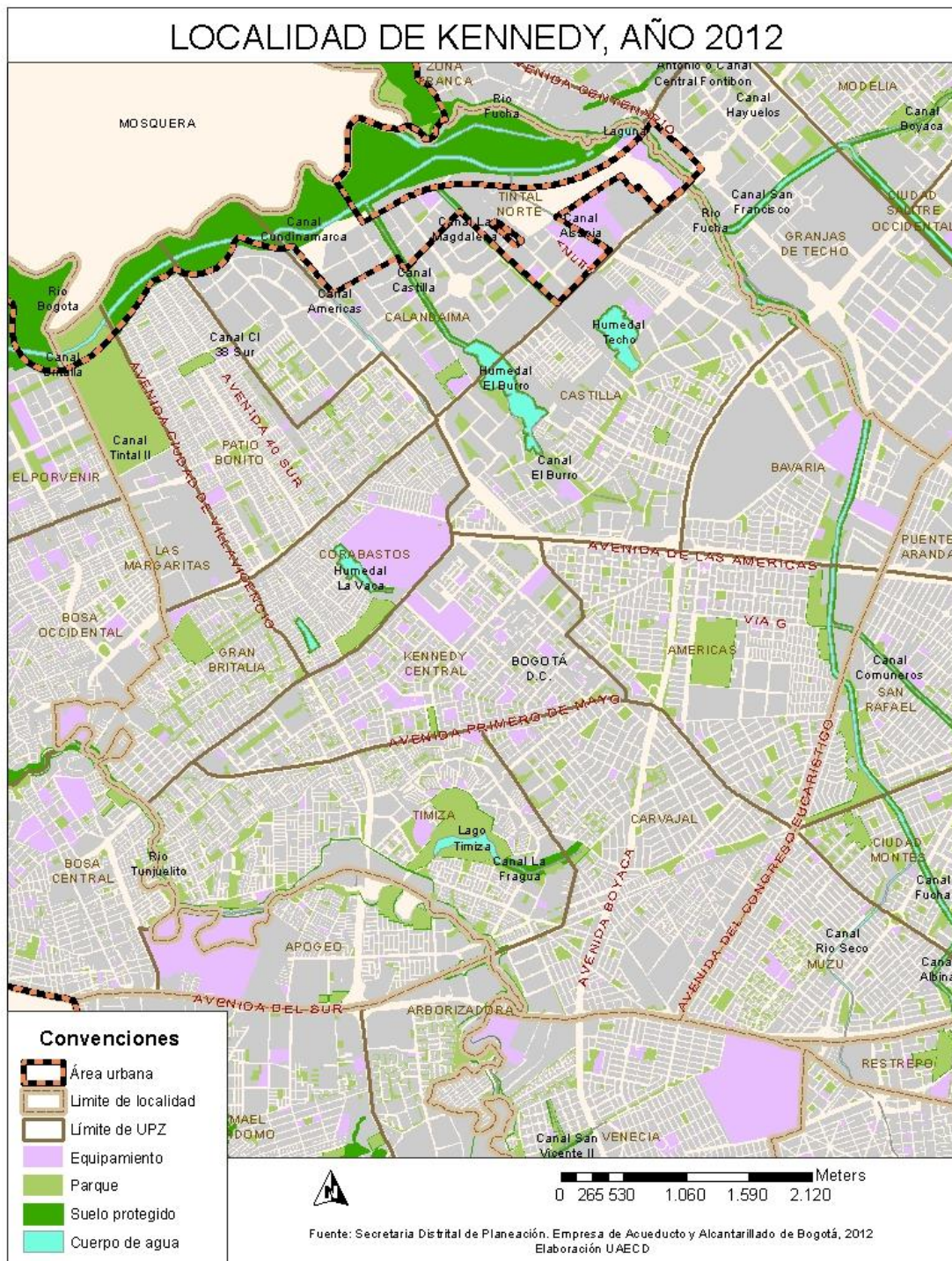
Esta localidad tiene una extensión total de 3.859 ha; se encuentra subdividida en 12 UPZ; siendo la UPZ Castilla la que contiene la mayor participación en suelo, 13,04% (503 ha); seguida por las UPZ Carvajal y Timiza, con participaciones de 11,37% y 11,15% (439 ha y 430), respectivamente; por su parte, la UPZ Las Margaritas, es la de menor participación en suelo, 3,81% (147 ha) del suelo restante de la localidad. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

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

UPZ	Superficie, ha	Superficie, %
44 - Américas	381	9,87%
45 - Carvajal	439	11,37%
46 - Castilla	503	13,04%
47 - Kennedy Central	337	8,74%
48 - Timiza	430	11,15%
78 - Tintal Norte	343	8,90%
79 - Calandaima	319	8,26%
80 - Corabastos	185	4,78%
81 - Gran Britalia	180	4,66%
82 - Patio Bonito	317	8,22%
83 - Las Margaritas	147	3,81%
113 - Bavaria	277	7,18%
Total	3.859	100,00%

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

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



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

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que la UPZ Timiza contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 17.222 con el 17,91% de la localidad; la siguiente en mayor cantidad de unidades es la UPZ Patio Bonito, con 16.941, correspondiente al 17,62%; en su orden le sigue la UPZ Carvajal, con 13.350 unidades, representando un 13,88%. Ya para el año 2012, la UPZ Patio Bonito es la que mayor cantidad de unidades presentó, pasó a tener 19.233 con un 18,85%; por su parte, la UPZ Timiza, que figuraba con la mayor cantidad de unidades de uso en el 2002, pasó a ocupar el segundo lugar en el 2012 con 17.855 unidades, representando un 17,49%; a su vez, la UPZ Carvajal permanece en el tercer lugar, con 13.278 unidades y un 13,01% dentro del total. Ver cuadro No. 2.

En cuanto a los predios construidos, las cifras indican que nuevamente la UPZ Timiza para el año 2002 tuvo la mayor participación dentro de la localidad, 27.244 unidades con el 17,57%; en su orden, la UPZ Kennedy Central contó con 24.137 unidades que representó el 15,57%, ocupando el segundo lugar; el tercer lugar lo ocupó la UPZ Castilla, con 21.376 unidades y un 13,79%. Ya para el año 2012, la UPZ Castilla pasó a ocupar el primer lugar con 42.970 unidades, representando el 17,59%; entretanto, la UPZ Kennedy Central desapareció de su segundo lugar (pasó al quinto), siendo ocupado por la UPZ Calandaima, con 32.085 unidades y un porcentaje de 13,13%; a su vez, la UPZ Timiza que venía con la mayor cantidad de unidades de uso en el 2002, pasó a un tercer lugar con 31.180 unidades y un porcentaje de 12,76%. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye que la UPZ Timiza presenta mayor cantidad de predios en propiedad horizontal y en altura que las demás UPZ; sobre 17.222 lotes construidos se levantan 27.244 predios construidos (alrededor del 158% de los lotes construidos) para el año 2002. Y en el año 2012, la UPZ más densificada es Castilla: sobre 9.878 lotes construidos se levantan 42.970 predios construidos (más de cuatro veces los lotes construidos).

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

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

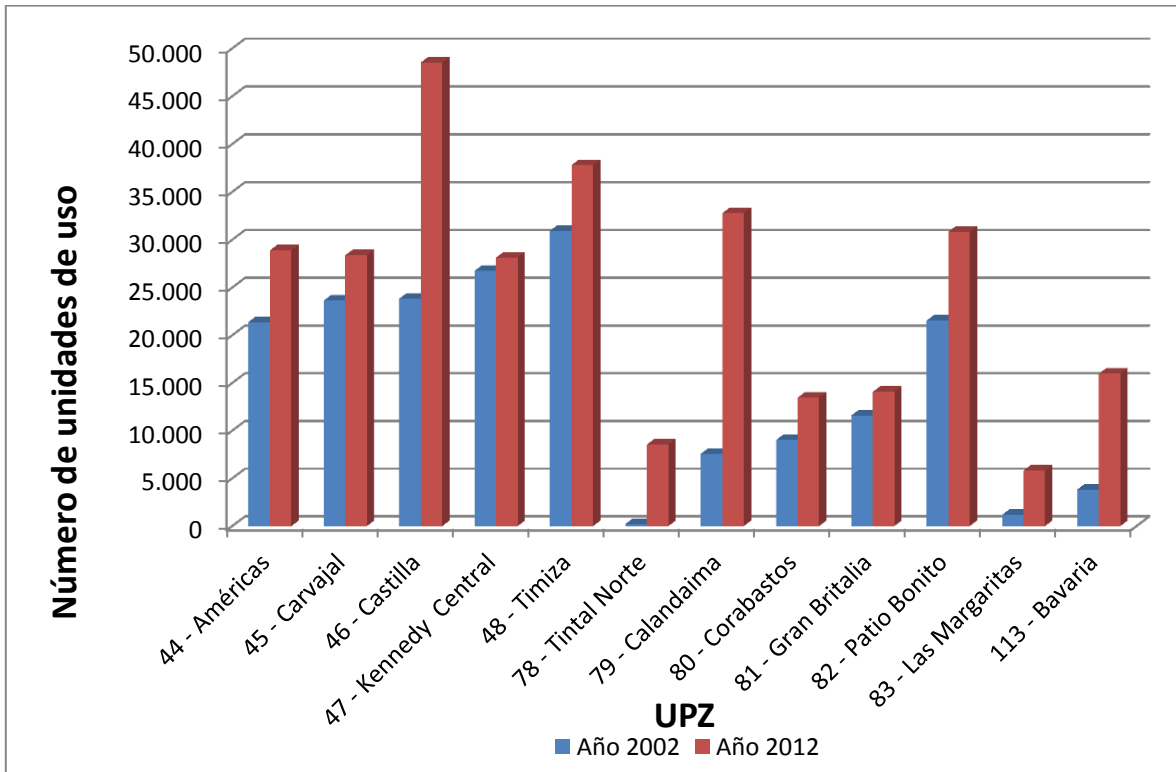
UPZ	Lotes construidos		Predios construidos		Usos construidos		% Sobre total lotes construidos		% Sobre total predios construidos		% Sobre total usos construidos		Variación porcentual de usos construidos 2002 - 2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
44 - Américas	9.688	9.783	18.509	24.636	21.385	28.895	10,07%	9,59%	11,94%	10,08%	11,78%	9,85%	35,12%
45 - Carvajal	13.350	13.278	17.889	20.036	23.636	28.386	13,88%	13,01%	11,54%	8,20%	13,02%	9,68%	20,10%
46 - Castilla	8.866	9.878	21.376	42.970	23.830	48.525	9,22%	9,68%	13,79%	17,59%	13,13%	16,55%	103,63%
47 - Kennedy Central	9.645	9.641	24.137	24.294	26.748	28.140	10,03%	9,45%	15,57%	9,94%	14,74%	9,60%	5,20%
48 - Timiza	17.222	17.855	27.244	31.180	30.938	37.805	17,91%	17,49%	17,57%	12,76%	17,04%	12,89%	22,20%
78 - Tintal Norte	124	135	128	8.425	223	8.551	0,13%	0,13%	0,08%	3,45%	0,12%	2,92%	3734,53%
79 - Calandaima	2.189	2.863	7.415	32.085	7.576	32.783	2,28%	2,81%	4,78%	13,13%	4,17%	11,18%	332,72%
80 - Corabastos	7.404	8.345	7.477	8.839	9.022	13.458	7,70%	8,18%	4,82%	3,62%	4,97%	4,59%	49,17%
81 - Gran Britalia	8.642	8.812	9.160	10.141	11.597	14.083	8,99%	8,63%	5,91%	4,15%	6,39%	4,80%	21,44%
82 - Patio Bonito	16.941	19.233	17.244	20.851	21.547	30.815	17,62%	18,85%	11,12%	8,53%	11,87%	10,51%	43,01%
83 - Las Margaritas	16	44	1.171	5.808	1.176	5.821	0,02%	0,04%	0,76%	2,38%	0,65%	1,99%	394,98%
113 - Bavaria	2.086	2.191	3.284	15.051	3.839	15.972	2,17%	2,15%	2,12%	6,16%	2,11%	5,45%	316,05%
Total	96.173	102.058	155.034	244.316	181.517	293.234	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	61,55%

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

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Timiza contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 30.938 con el 17,04% de la localidad, le siguió la UPZ Kennedy Central, con una cantidad de 26.748 y un porcentaje de 14,74%; en su orden continuó la UPZ Castilla, con 23.830 unidades y un porcentaje de 13,13%. Este orden se modificó en el año 2012, donde la UPZ Castilla desplazó a la UPZ Timiza, con 48.525 y un porcentaje de 16,55%; entre tanto, la UPZ Timiza presentó 37.805 usos construidos con un 12,89%; por otra parte, la UPZ Kennedy Central desapareció de su segundo lugar (pasó al séptimo), siendo ocupado por la UPZ Calandaima, con 32.783 usos construidos y un porcentaje de 11,18%; Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En relación con la variación de los usos construidos, la UPZ Tintal Norte es la que presenta mayor variación (3.734,53%), le sigue la UPZ Las Margaritas (394,98%) y en tercer lugar se encuentra la UPZ Calandaima (332,72%). En términos porcentuales estas son las que mayor dinámica constructiva por usos presentan.

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



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

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Kennedy presentó en el año 2002, predios con estratos 1, 2, 3 y 4, de igual manera para el año 2012.

La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 51,05% que representó 6.483.694 m² construidos; para el año 2012 el estrato predominante fue el 2, con un porcentaje de 53,39% y 8.329.043 m² construidos. Ver cuadros Nos. 3 y 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 1	645	46.202	0,36%	72					645	46.202	0,30%
Estrato 2	53.212	5.983.588	47,11%	112	7.534	346.000	12,07%	46	60.746	6.329.588	40,66%
Estrato 3	47.313	6.483.694	51,05%	137	42.938	2.497.531	87,15%	58	90.251	8.981.226	57,70%
Estrato 4	1.249	186.928	1,47%	150	333	22.300	0,78%	67	1.582	209.228	1,34%
Total general	102.419	12.700.412	100,00%		50.805	2.865.832	100,00%		153.224	15.566.243	100,00%

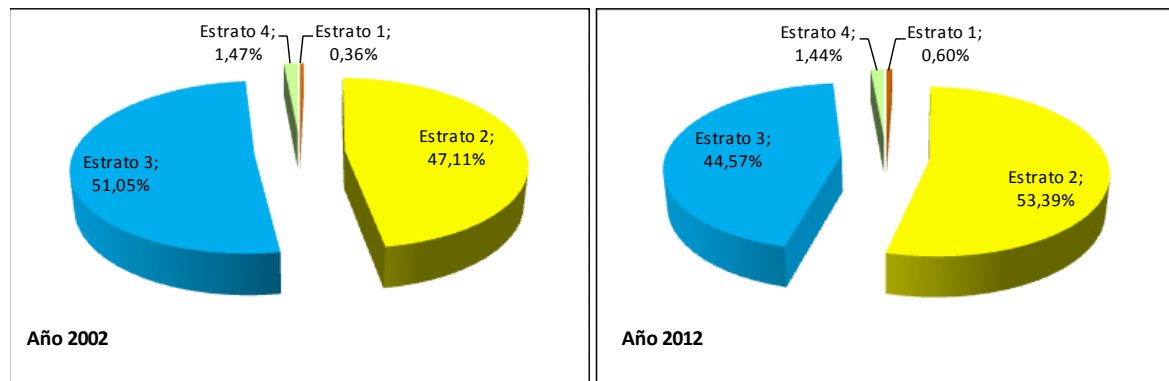
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

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

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 1	1.137	93.877	0,60%	83					1.137	93.877	0,42%
Estrato 2	68.841	8.329.043	53,39%	121	62.047	3.324.559	50,12%	54	130.888	11.653.602	52,41%
Estrato 3	49.003	6.952.613	44,57%	142	59.030	3.286.924	49,56%	56	108.033	10.239.537	46,05%
Estrato 4	1.226	225.418	1,44%	184	274	21.194	0,32%	77	1.500	246.612	1,11%
Total general	120.207	15.600.951	100,00%		121.351	6.632.677	100,00%		241.558	22.233.628	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

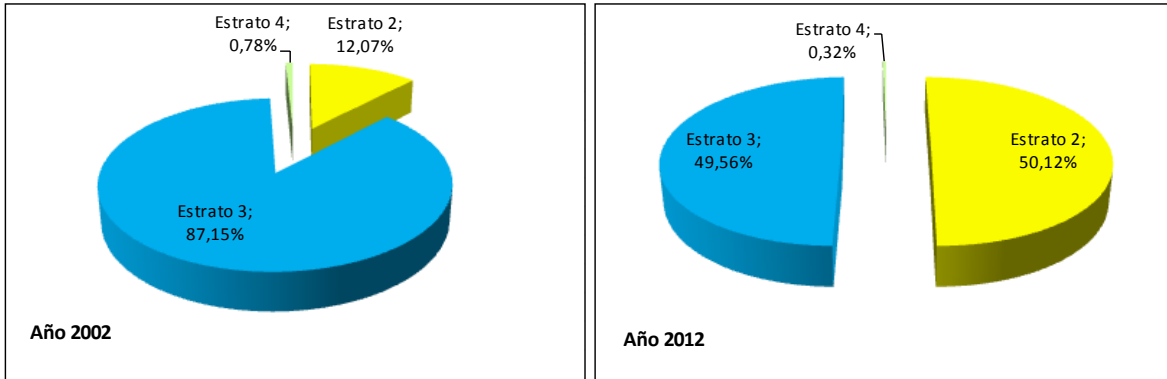
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Kennedy. Años 2002 – 2012.



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

La mayor concentración de vivienda en altura, PH se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 87,15% que representó 2.497.531 m² construidos; para el año 2012 el estrato predominante fue el 2, con un porcentaje de 50,12% y 3.286.924 m² construidos. Ver cuadros Nos. 3 y 4 y gráfica No. 2.

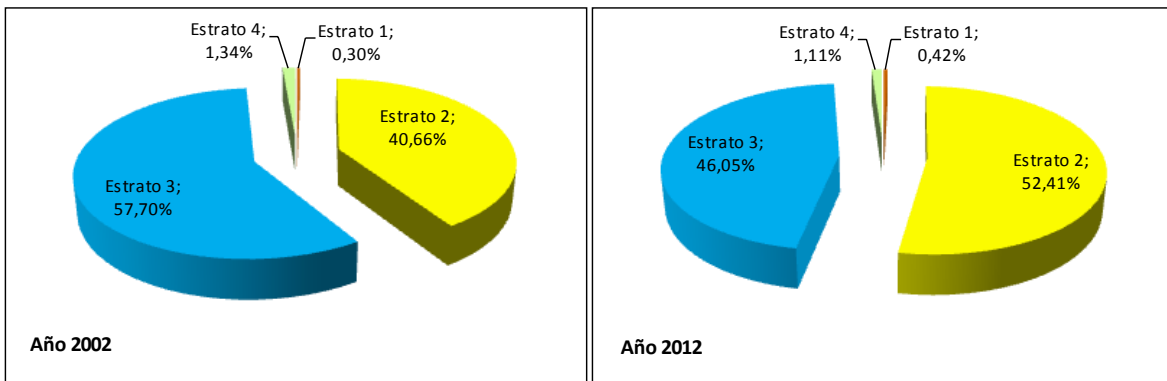
Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Kennedy. Años 2002 – 2012.



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 57,70% que representó 8.981.226 m² construidos, seguido del estrato 2 con un 40,66% que representó 6.329.588 m² construidos; para el año 2012 se cambió el orden: la mayor concentración se produce en el estrato 2, con un porcentaje de 52,41% y 11.653.602 m² construidos, seguido del estrato 3 con un 46,05% que representó 10.239.537 m² construidos. Ver cuadros Nos. 3 y 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Kennedy. 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 2, con un aumento de 5.324.014 m² construidos, seguido de lejos de los del estrato 3, con un aumento de 1.258.312 m² construidos. El mayor incremento se observa en las viviendas en PH estrato 2, con 2.978.558 m², seguido por las viviendas en NPH del estrato 2 con 2.345.456 m² y en tercer lugar las viviendas en PH de estrato 3, con 789.393 m² construidos. Ver cuadros Nos. 3 y 4 y gráfica No. 4.

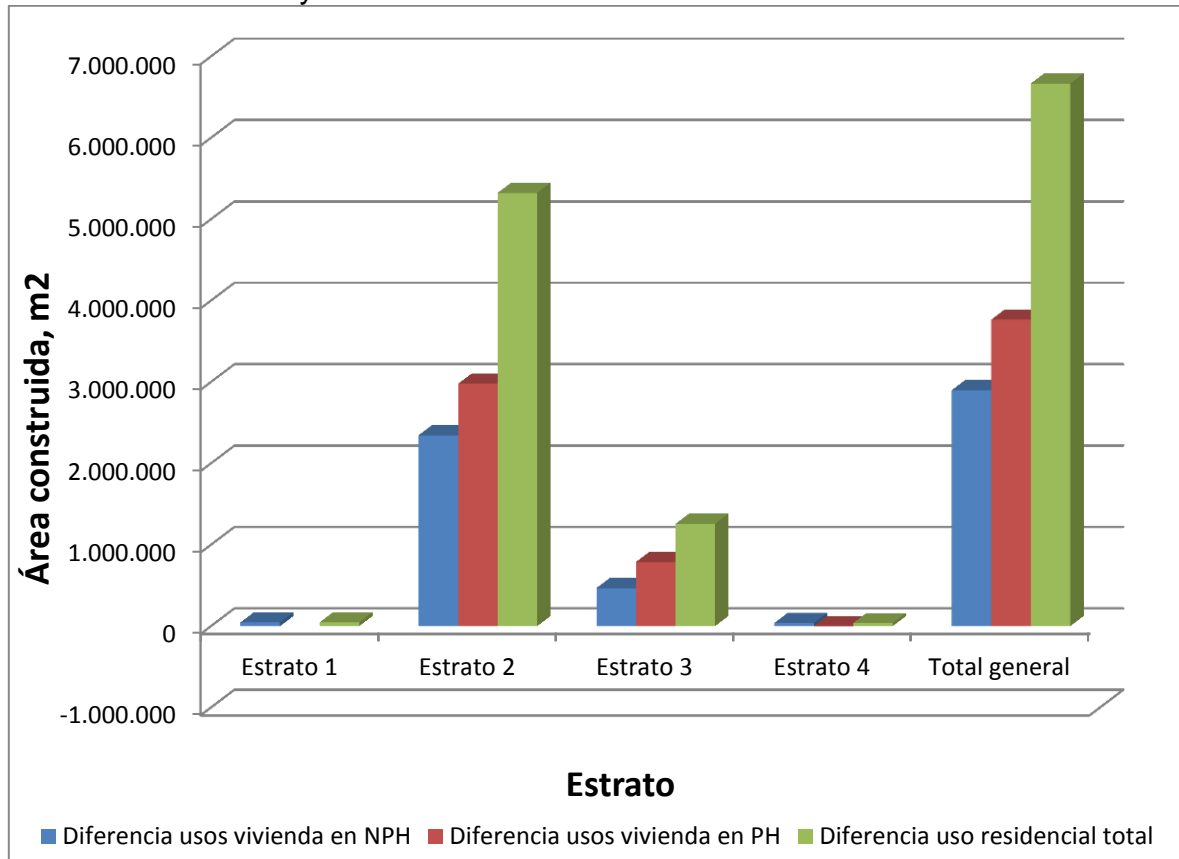
Lo anterior indica que aunque la localidad se está densificando en altura, PH estratos 2 y 3, la dinámica de los procesos de autoconstrucción también son fuertes, sobre todo en el estrato 2.

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

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda en NPH		Diferencia usos vivienda en PH		Diferencia uso residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²
Estrato 1	492	47.675			492	47.675
Estrato 2	15.629	2.345.456	54.513	2.978.558	70.142	5.324.014
Estrato 3	1.690	468.919	16.092	789.393	17.782	1.258.312
Estrato 4	-23	38.490	-59	-1.106	-82	37.384
Total general	17.788	2.900.540	70.546	3.766.845	88.334	6.667.385

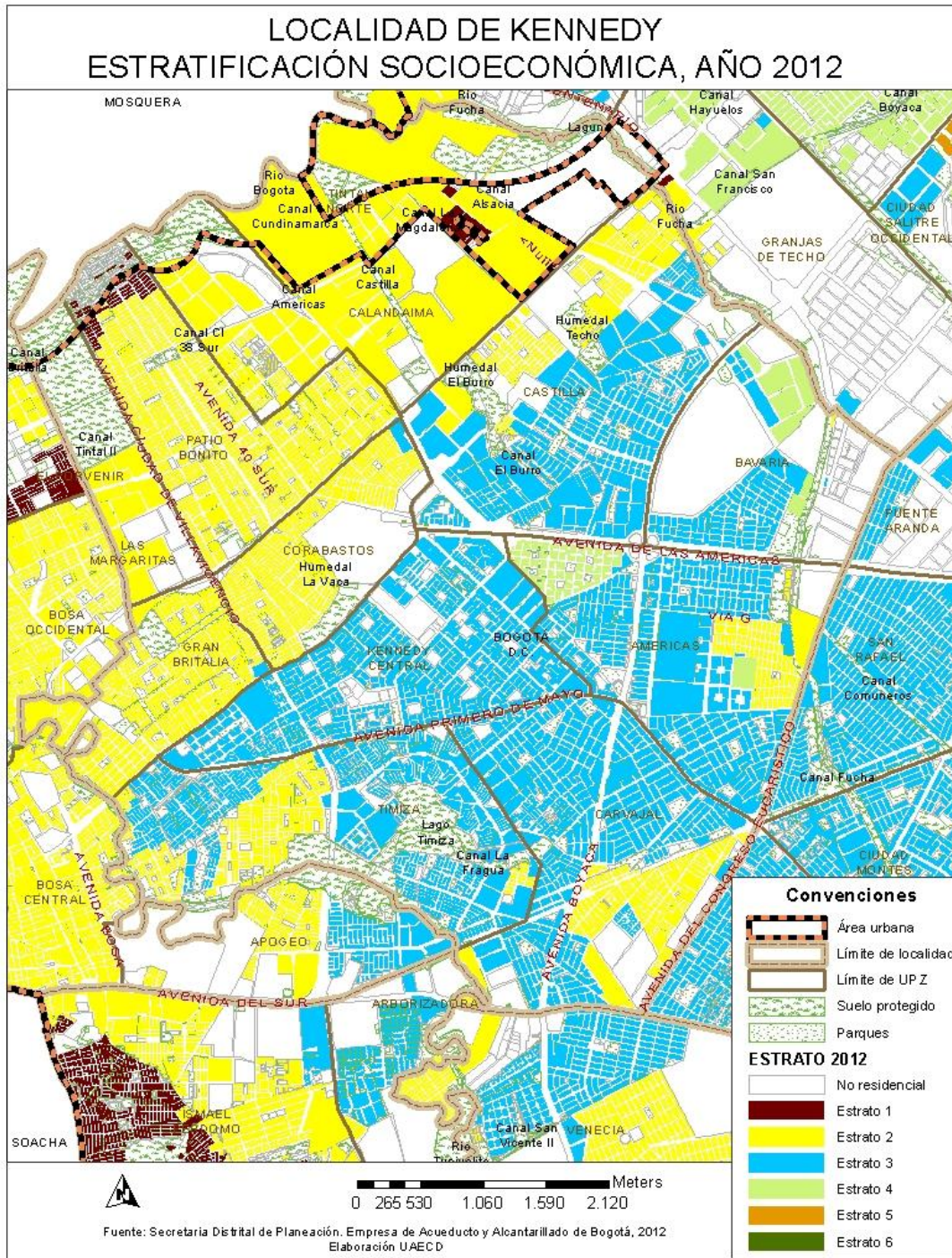
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

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



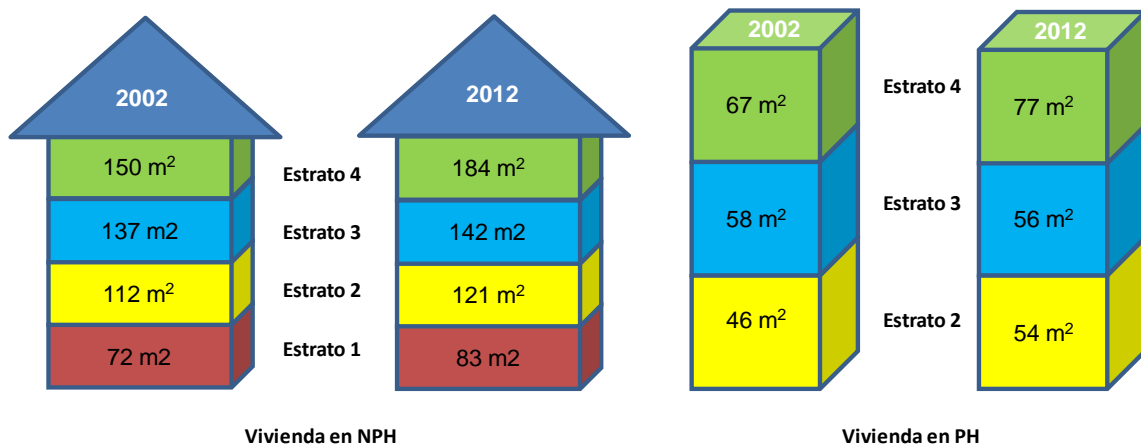
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

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



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Kennedy entre los años 2002 y 2012, se observa en las viviendas NPH de estrato 1 y 2 un aumento de alrededor de 10 m² construidos, en el estrato 3 de 5 m² y en el estrato 4 de alrededor de 35 m² construidos. En relación con la vivienda en PH el estrato 2 presentó un aumento de 8 m², en el estrato 3 una disminución de 2 m² construidos y en el estrato 4 un aumento de 10 m².

Gráfica No. 6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Kennedy. 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 viviendas en NPH en estrato 1 es de alrededor de 70 – 80 m² construidos; en estrato 2 de 110 - 120 m² construidos; en estrato 3 de 135 - 145 m² construidos; en estrato 4 de 150 – 185 m² construidos. De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales de viviendas en PH estrato 2 es de alrededor de 50,00 m², en estrato 3 es de 55,00 m² y en estrato 4 alrededor de 65 – 80 m² construidos. 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 Nos 3 y 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Kennedy registró en el año 2002, 181.517 unidades de uso que sumaron un total de 19.301.605 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento con un total de 293.234 unidades de uso que corresponden a 27.838.996 m² construidos. Este incremento, del 44,23%, representa 8.537.391 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

5. Usos predominantes en la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 102.419 unidades de uso con 12.700.412 m² construidos y una participación de 65,80%; el cual decreció a un 56,04% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso a 120.207 e igualmente aumentó a 15.600.951 m² construidos.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 50.805 unidades de uso con 2.865.832 m² construidos y una participación de 14,85%; el cual aumentó a un 23,83% de participación en el año 2012, registró un incremento en unidades de uso a 121.351 e igualmente aumentó a 6.632.677 m² construidos.

El uso de bodega y almacenamiento, se ubicó en tercer lugar; en el año 2002 figuró con 6.667 unidades de uso con 1.339.719 m² construidos y una participación de 6,94%; el cual aumentó a un 6,72% de participación en el año 2012, registró un incremento en unidades de uso a 11.304 e igualmente aumentó a 1.871.207 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

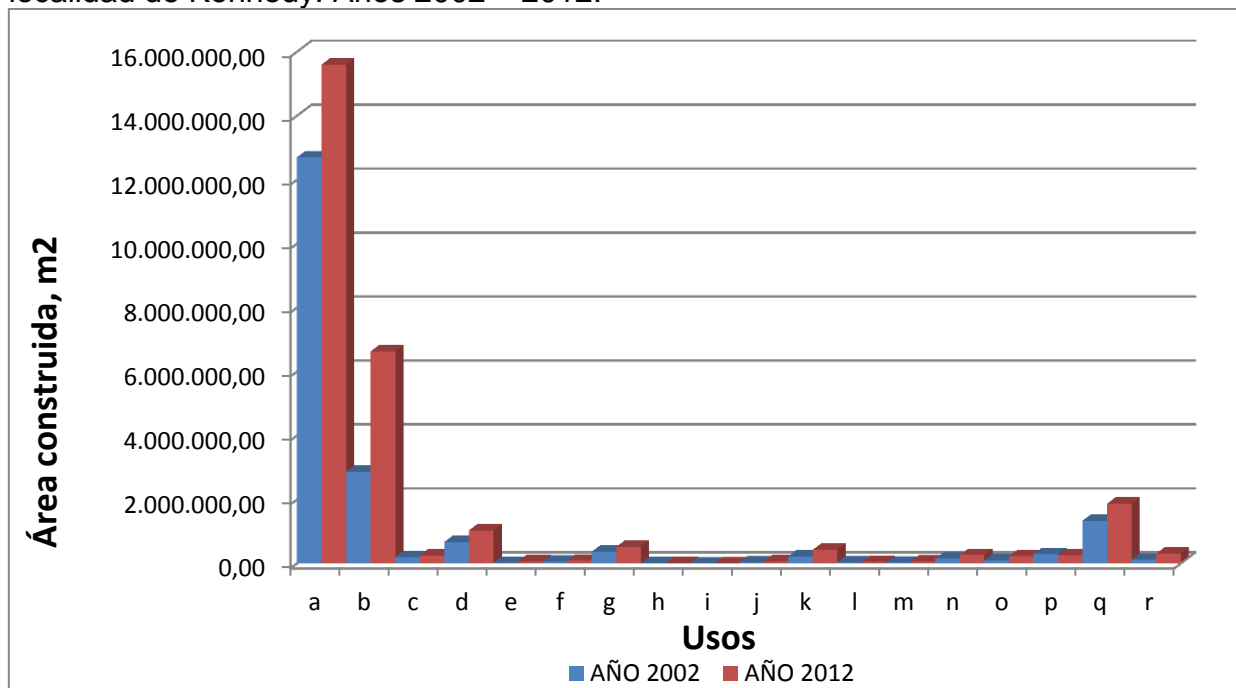
De otra parte, los usos que presentaron mayor incremento en área construida en el decenio, fueron vivienda en PH que registró 3.766.845 m² construidos; vivienda en NPH con 2.900.540 m² construidos y el uso de bodega y almacenamiento con 531.488 m² construidos.

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

Localidad 8 - Kennedy	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	102.419	12.700.412	65,80%	120.207	15.600.951	56,04%	17.788	2.900.540	22,84%
b. Vivienda en PH	50.805	2.865.832	14,85%	121.351	6.632.677	23,83%	70.546	3.766.845	131,44%
c. Comercio puntual	2.600	200.014	1,04%	3.317	255.427	0,92%	717	55.414	27,70%
d. Comercio en corredor comercial	8.236	672.333	3,48%	12.192	1.036.068	3,72%	3.956	363.735	54,10%
e. Centro comercial grande y mediano	247	21.812	0,11%	747	71.612	0,26%	500	49.800	228,32%
f. Grandes almacenes	13	61.163	0,32%	25	88.472	0,32%	12	27.308	44,65%
g. Oficinas NPH	1.572	370.404	1,92%	2.376	521.190	1,87%	804	150.785	40,71%
h. Oficinas PH	68	6.193	0,03%	99	8.392	0,03%	31	2.199	35,50%
i. Hoteles	0	0		5	2.290	0,01%	5	2.290	
j. Moteles	69	32.429	0,17%	165	71.092	0,26%	96	38.663	119,23%
k. Colegios y universidades	325	222.645	1,15%	507	429.781	1,54%	182	207.137	93,03%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	32.879	0,17%	21	51.653	0,19%	18	18.773	57,10%
m. Iglesias	76	27.716	0,14%	136	64.233	0,23%	60	36.517	131,76%
n. Dotacional	510	155.065	0,80%	1.087	264.119	0,95%	577	109.054	70,33%
o. Actividad artesanal	736	100.099	0,52%	1.883	231.227	0,83%	1.147	131.128	131,00%
p. Industria	75	292.319	1,51%	65	261.058	0,94%	-10	-31.261	-10,69%
q. Bodega y almacenamiento	6.667	1.339.719	6,94%	11.304	1.871.207	6,72%	4.637	531.488	39,67%
r. Parqueadero	6.182	118.510	0,61%	17.091	309.444	1,11%	10.909	190.934	161,11%
s. Otros usos	914	82.062	0,43%	656	68.103	0,24%	-258	-13.959	-17,01%
Total general	181.517	19.301.605	100,00%	293.234	27.838.996	100,00%	111.717	8.537.391	44,23%

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

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



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

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 44 – Américas

La UPZ Américas se ubica al costado centro oriental la localidad; limita al norte con las UPZ Castilla y Bavaria, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas); al oriente con la localidad de Puente Aranda (16), de por medio con la AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico); al sur con la UPZ Carvajal, de por medio AC 26 Sur (Avenida Primero de Mayo); por el occidente con la UPZ Kennedy Central, de por medio con KR 72C, CL 26 Sur, KR 75, TV 75, AC 3 y KR 78I.

La UPZ registró en el año 2002, 21.385 unidades de uso con 2.413.782 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 28.895 unidades de uso y 3.026.031 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el sexto puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el octavo en términos de variación porcentual de unidades, quinto a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y octavo en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 10.598 unidades de uso con 1.598.322 m², lo que representó un 66,22% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 57,32%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 10.840 unidades, con 1.734.665 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en PH registró 5.666 unidades, que suman un total de 355.050 m², que para el año 2002 fue la segunda más alta participación, con el 14,71% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ.

Para el año 2012, esta participación incrementó al 19,80%, con un aumento en las unidades de uso en el decenio a 9.587 unidades y 599.114 m² construidos, conservando su permanencia en el segundo lugar.

Así mismo, el uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.154 unidades con 154.103 m² construidos y un 6,38% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve decremento a 6,13% para el año 2012; sin embargo, aumentó en el decenio a 1.830 unidades, con 185.406 m² construidos, conservando su tercer lugar.

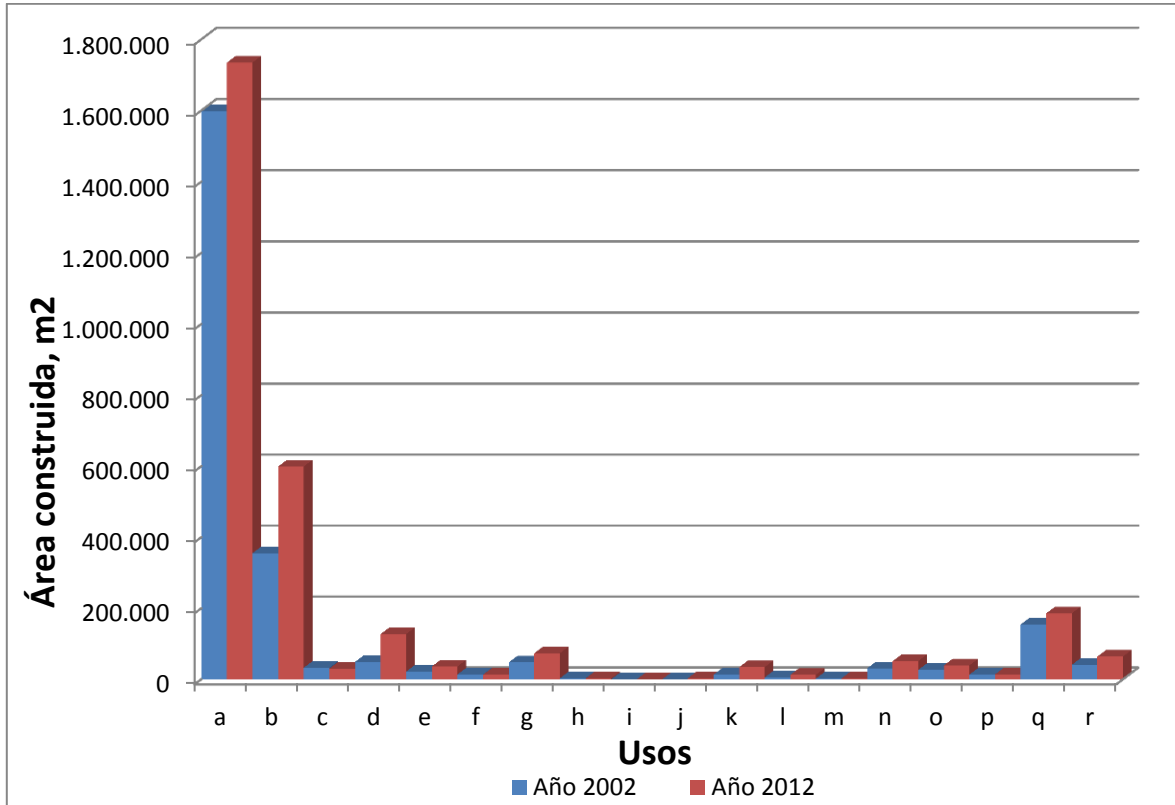
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: el de vivienda en PH, con un incremento de 244.064 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 163.343 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 78.634 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de moteles, con un 921,97%, seguido del uso colegios y universidades, con 162,12% y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial, con 161,35%. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 44 - Américas. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 44 - Américas	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	10.598	1.598.322	66,22%	10.840	1.734.665	57,32%	242	136.343	8,53%
b. Vivienda en PH	5.666	355.050	14,71%	9.587	599.114	19,80%	3.921	244.064	68,74%
c. Comercio puntual	353	32.426	1,34%	271	30.174	1,00%	-82	-2.252	-6,95%
d. Comercio en corredor comercial	496	48.734	2,02%	1.107	127.368	4,21%	611	78.634	161,35%
e. Centro comercial grande y mediano	247	21.812	0,90%	341	36.149	1,19%	94	14.337	65,73%
f. Grandes almacenes	2	13.571	0,56%	2	12.794	0,42%	0	-776	-5,72%
g. Oficinas NPH	245	47.398	1,96%	403	73.362	2,42%	158	25.964	54,78%
h. Oficinas PH	37	2.973	0,12%	32	2.299	0,08%	-5	-673	-22,65%
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	1	333	0,01%	10	3.398	0,11%	9	3.066	921,97%
k. Colegios y universidades	27	12.980	0,54%	63	34.023	1,12%	36	21.043	162,12%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	5.378	0,22%	15	12.432	0,41%	14	7.054	131,15%
m. Iglesias	4	1.949	0,08%	6	2.461	0,08%	2	513	26,30%
n. Dotacional	55	30.662	1,27%	152	50.982	1,68%	97	20.320	66,27%
o. Actividad artesanal	173	26.360	1,09%	259	38.960	1,29%	86	12.600	47,80%
p. Industria	3	13.097	0,54%	3	13.819	0,46%	0	721	5,51%
q. Bodega y almacenamiento	1.154	154.103	6,38%	1.830	185.406	6,13%	676	31.303	20,31%
r. Parqueadero	2.225	40.472	1,68%	3.929	63.822	2,11%	1.704	23.350	57,70%
s. Otros usos	98	8.163	0,34%	45	4.803	0,16%	-53	-3.360	-41,16%
Total general	21.385	2.413.782	100,00%	28.895	3.026.031	100,00%	7.510	612.248	25,36%

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 44 - Américas. Años 2002 – 2012.



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

6.1.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 3 y 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Américas años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en el corredor comercial sobre la Avenida Primero de Mayo y la KR 71D (sectores de Carvajal y Américas Occidental, respectivamente). Si bien, en el año 2002 se notaba el comercio naciente sobre la KR 71D, ya para el año 2012 se observa su auge y consolidación debido al impacto comercial que genera el centro comercial Plaza de las Américas con su ampliación reciente, colindante al referenciado eje comercial de la KR 71D. Por su parte, el comercio sobre el corredor de la Avenida Primero de Mayo, se estableció para quedarse allí y constituirse como popularmente se conoce la “zona rosa del sur”, influenciada también por la

presencia del Centro Comercial Plaza de Las Américas. Cabe mencionar que la zona ha presentado en el último decenio una dinámica de usos coherente con la función prevista para la centralidad Américas¹ a la cual pertenece el sector comercial y de servicios descrito, desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004².

Grupo de Imágenes No. 1.



Centro Comercial Plaza de Las Américas. KR 71 D con CL 8 Sur



Sector conocido como cuadra alegre - CL 6 Sur entre KR 71 B y AV. Boyacá

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

Grupo de Imágenes No. 2.



Comercio en corredor comercial sobre Avenida Primero de Mayo



Comercio en corredor comercial sobre AK 71 D

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

¹ La centralidad Américas ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 y con un uso principal comercial desde su definición, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración urbana y con directrices principales para su desarrollo para definir las nuevas áreas de actividad económica, y equilibrar los efectos sobre la vivienda existente (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

² Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

Estos sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 381 de 2002³ actualizado mediante Decreto 425 de 2011⁴, los cuales se identifican dentro de sectores normativos con área de actividad de comercio y servicios.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ. El sector con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal es el localizado alrededor del Parque Metropolitano Mundo Aventura, el centro comercial Plaza de las Américas e Hipotecho (antiguo aeropuerto), donde durante el decenio se han construido los conjuntos Torres de San Isidro, Las Acacias de Techo, Recodo de San Felipe, Américas Club Residencial, Portón de las Américas, Arboleda de San Gabriel y la Agrupación de Vivienda Jacacaranda.

Grupo de Imágenes No. 3.



Vivienda en PH. Arboleda de San Gabriel III. KR 70 B con CL 8 sur



Vivienda en PH. Agrupación de Vivienda Jacacaranda. KR 69 A con CL 8 Sur

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

Este sector de densificación residencial en la UPZ estuvo reglamentada con áreas de actividad residencial de consolidación urbanística y de desarrollo según la reglamentación inicial de la UPZ (Decreto 381 de 2002), que posteriormente, con la actualización de la normatividad de la UPZ mediante el Decreto 425 de 2011, mantuvo la actividad residencial incorporando el tratamiento urbanístico de

³ Decreto 381 de 2002 "Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 44, AMÉRICAS, ubicada en la localidad de KENNEDY, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto".

⁴ Decreto 425 de 2011 "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 44 AMÉRICAS, ubicada en la Localidad de Kennedy".

consolidación con densificación moderada. Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad⁵ y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 4.



Vivienda en NPH. Barrio Las Américas. KR 71 Bis con CL 5



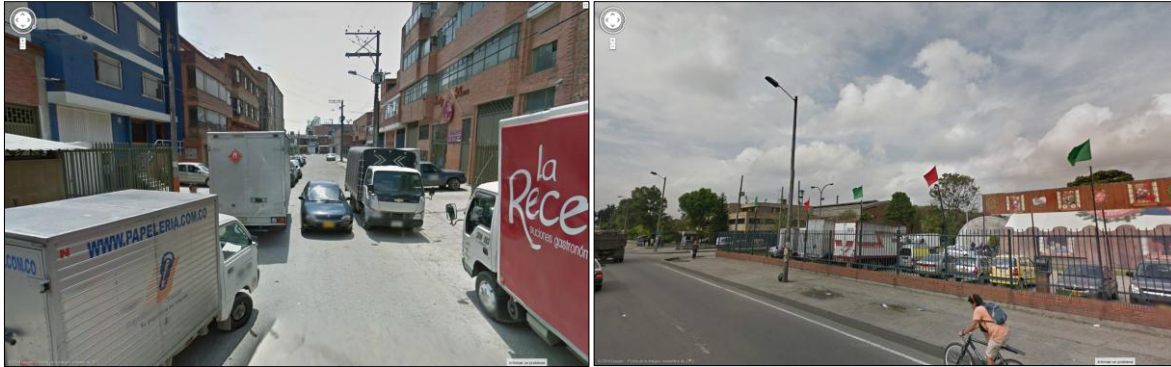
Vivienda en NPH. Barrio Provienda Oriental. CL 25 Sur con KR 69

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

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, ubicado en el sector de Carvajal, al norte de la Avenida Primero de Mayo traspasando inclusive las fronteras del polígono de la centralidad Américas. La reglamentación de estos sectores permiten el uso inclusive el desarrollo de industrias de mediano y bajo impacto, su normatividad corresponde a una zona de comercio cualificado, área de actividad de comercio y servicios en tratamiento urbanístico de consolidación con cambio de patrón (según Decreto 425 de 2011).

⁵ Acuerdo 6 de 1990 "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones" y Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

Grupo de Imágenes No. 5.

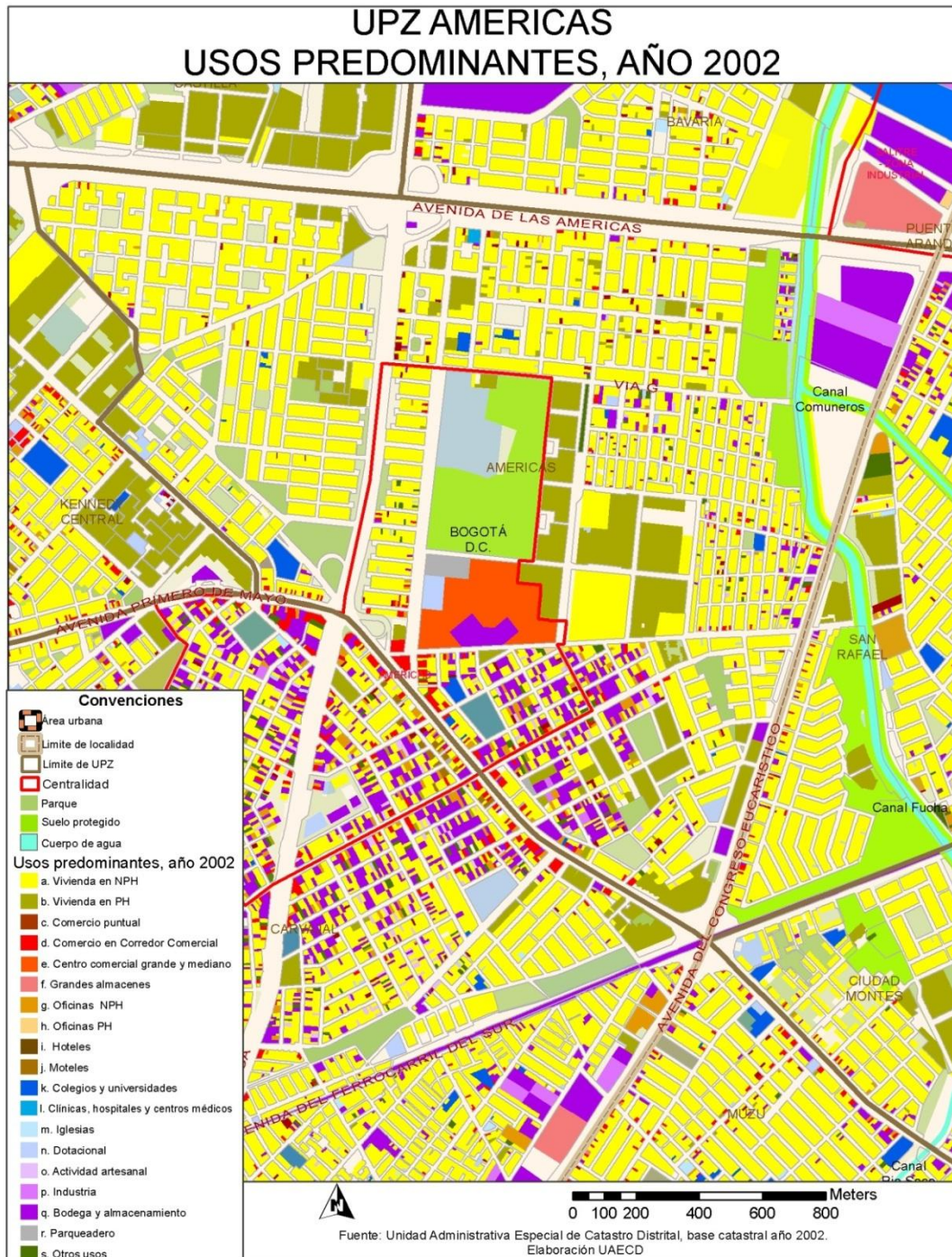


Zona de bodegas. Barrio Provienda Oriental. KR 69 Bis con CL 24 Sur

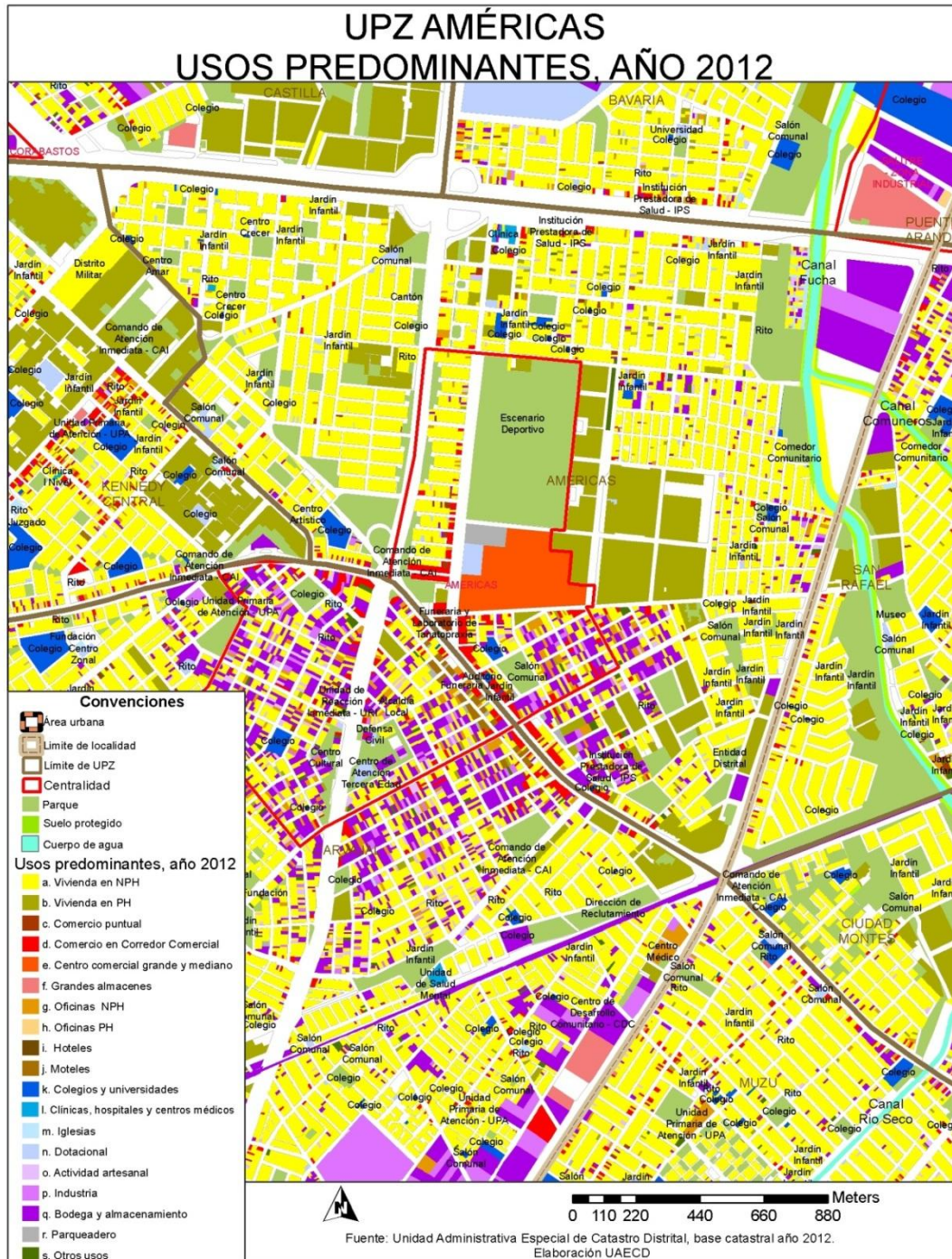
Zona de bodegas e industria. AK 68 al sur de la AV de Las Américas

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

Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ 44 – Américas.
Año 2002.



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 44 – Américas. Año 2012.



6.2. UPZ 45 – Carvajal

La UPZ Carvajal se ubica al costado sur oriental de la localidad; limita al norte con la UPZ Américas, de por medio con la AC 26 Sur (Avenida Primero de Mayo); al oriente con la localidad de Puente Aranda (16), de por medio con la AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico); al sur con la localidad de Tunjuelito (06), de por medio con la Autopista Sur; por el occidente con la UPZ Timiza y la localidad de Bosa (07), de por medio con río Tunjuelito, TV 68J (Avenida Ferrocarril del Sur), TV 72G y CL 40 Sur.

La UPZ registró en el año 2002, 23.636 unidades de uso con 3.353.771 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 28.386 unidades de uso y 3.914.381 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el octavo puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el décimo primero en términos de variación porcentual de unidades, octavo a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y décimo primero en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 13.754 unidades de uso con 2.158.420 m², lo que representó un 64,36% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 57,97%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 14.747 unidades y un aumento en el área construida a 2.269.064 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de bodega y almacenamiento registró 2.043 unidades, que suman un total de 418.887 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 12,49% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de

este uso incrementó a 15,62% de participación, con 2.948 unidades y un aumento también en el área construida a 611.370 m², conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de vivienda en PH se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 3.636 unidades con 190.457 m² construidos y un 5,68% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 7,05% para el año 2012, con 5.401 unidades y 276.080 m² construidos, conservando la tercera posición.

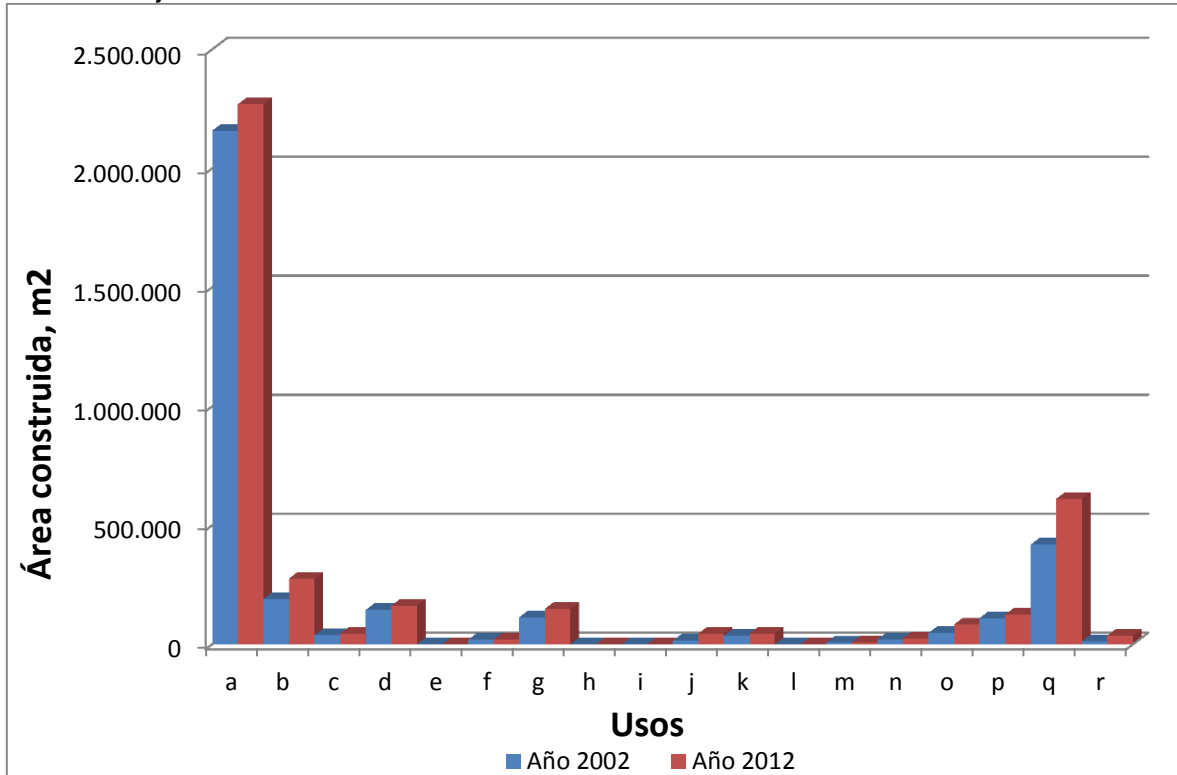
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: bodega y almacenamiento, con un incremento de 192.483 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 110.644 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 85.623 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueaderos, con un 187,72%, seguido del uso de actividad artesanal, con 76,12% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH, con 44,96%. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 45 - Carvajal. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 45 - Carvajal	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	13.754	2.158.420	64,36%	14.747	2.269.064	57,97%	993	110.644	5,13%
b. Vivienda en PH	3.636	190.457	5,68%	5.401	276.080	7,05%	1.765	85.623	44,96%
c. Comercio puntual	438	38.302	1,14%	495	44.379	1,13%	57	6.077	15,87%
d. Comercio en corredor comercial	1.640	144.344	4,30%	1.840	162.008	4,14%	200	17.664	12,24%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	5	18.806	0,56%	4	19.046	0,49%	-1	240	1,28%
g. Oficinas NPH	634	113.368	3,38%	881	148.388	3,79%	247	35.020	30,89%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	32	14.874	0,44%	97	44.610	1,14%	65	29.736	
k. Colegios y universidades	43	36.167	1,08%	58	45.053	1,15%	15	8.886	24,57%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	24	6.459	0,19%	26	7.624	0,19%	2	1.165	18,04%
n. Dotacional	79	19.449	0,58%	100	24.976	0,64%	21	5.527	28,42%
o. Actividad artesanal	276	47.044	1,40%	480	82.855	2,12%	204	35.811	76,12%
p. Industria	39	110.111	3,28%	34	124.702	3,19%	-5	14.591	13,25%
q. Bodega y almacenamiento	2.043	418.887	12,49%	2.948	611.370	15,62%	905	192.483	45,95%
r. Parqueadero	736	12.854	0,38%	1.115	36.982	0,94%	379	24.129	187,72%
s. Otros usos	257	24.229	0,72%	160	17.244	0,44%	-97	-6.985	-28,83%
Total general	23.636	3.353.771	100,00%	28.386	3.914.381	100,00%	4.750	560.610	16,72%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 45 - Carvajal. Años 2002 – 2012.



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

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 5 y 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Carvajal años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en el corredor de la Avenida Primero de Mayo (Carvajal) y en el sector de Guadalupe a la altura de la Autopista Sur con KR 62B (comercio especializado en el expendio de carnes, surgido de la influencia del Frigorífico Guadalupe). Por su parte, el comercio sobre el corredor de la Avenida Primero de Mayo, se estableció para quedarse allí y constituirse como popularmente se conoce la “zona rosa del sur”. Tan así es el impacto de esta zona rosa que a espaldas de la Avenida Primero de Mayo se han levantado construcciones para fines complementarios a los de rumba establecidos en el sector, correspondiendo a moteles.

Grupo de Imágenes No. 6.



Comercio en corredor comercial sobre Avenida Primero de Mayo



Comercio en corredor comercial Autopista Sur con KR 62B. Barrio Guadalupe

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

Cabe mencionar que la zona ha presentado en el último decenio una dinámica de usos coherente con la función prevista para la centralidad Américas a la cual pertenece el sector comercial y de servicios descrito, desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004.

Estos sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en los Decretos 251 de 2005⁶ y 682 de 2011⁷, los cuales se identifican dentro de sectores normativos con área de actividad de comercio y servicios.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ; en su mayoría se encuentra en no propiedad horizontal (viviendas de autoconstrucción).

⁶ Decreto 251 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 45, CARVAJAL, Ubicada en la Localidad de KENNEDY".

⁷ Decreto 682 de 2011 "Por medio del cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 45, CARVAJAL, ubicada en la Localidad de Kennedy".

Grupo de Imágenes No. 7.



Vivienda en NPH. Barrio Floralia. KR 68 G Bis con CL 31 Sur



Vivienda en NPH. Barrio Alquería la Fragua. CL 38 D Sur con KR 68 D Bis

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

Las construcciones en su mayoría asumen el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad, aunque existen predios que sobrepasan la altura permitida, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, ubicado en el sector de Carvajal, al sur de la Avenida Primero de Mayo traspasando inclusive las fronteras del polígono de la centralidad Américas, en el sector de La Alquería, sobre la Avenida 68 (Avenida del Congreso Eucarístico) y sobre la Autopista Sur en la Urbanización Industrial Las Delicias que se encuentra contenida en la centralidad Delicias/Ensueño⁸. La reglamentación de usos en estos sectores permite inclusive el desarrollo de industrias de mediano y bajo impacto; su normatividad corresponde a una zona de industria en tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos y de desarrollo (según Decreto 251 de 2005).

⁸ La centralidad Delicias / Ensueño ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 con un uso principal comercial e industrial, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración regional y con directrices principales para su desarrollo para promover la recualificación de las actividades económicas actuales y la localización de servicios vinculados con el sur oriente de la región (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

Grupo de Imágenes No. 8.



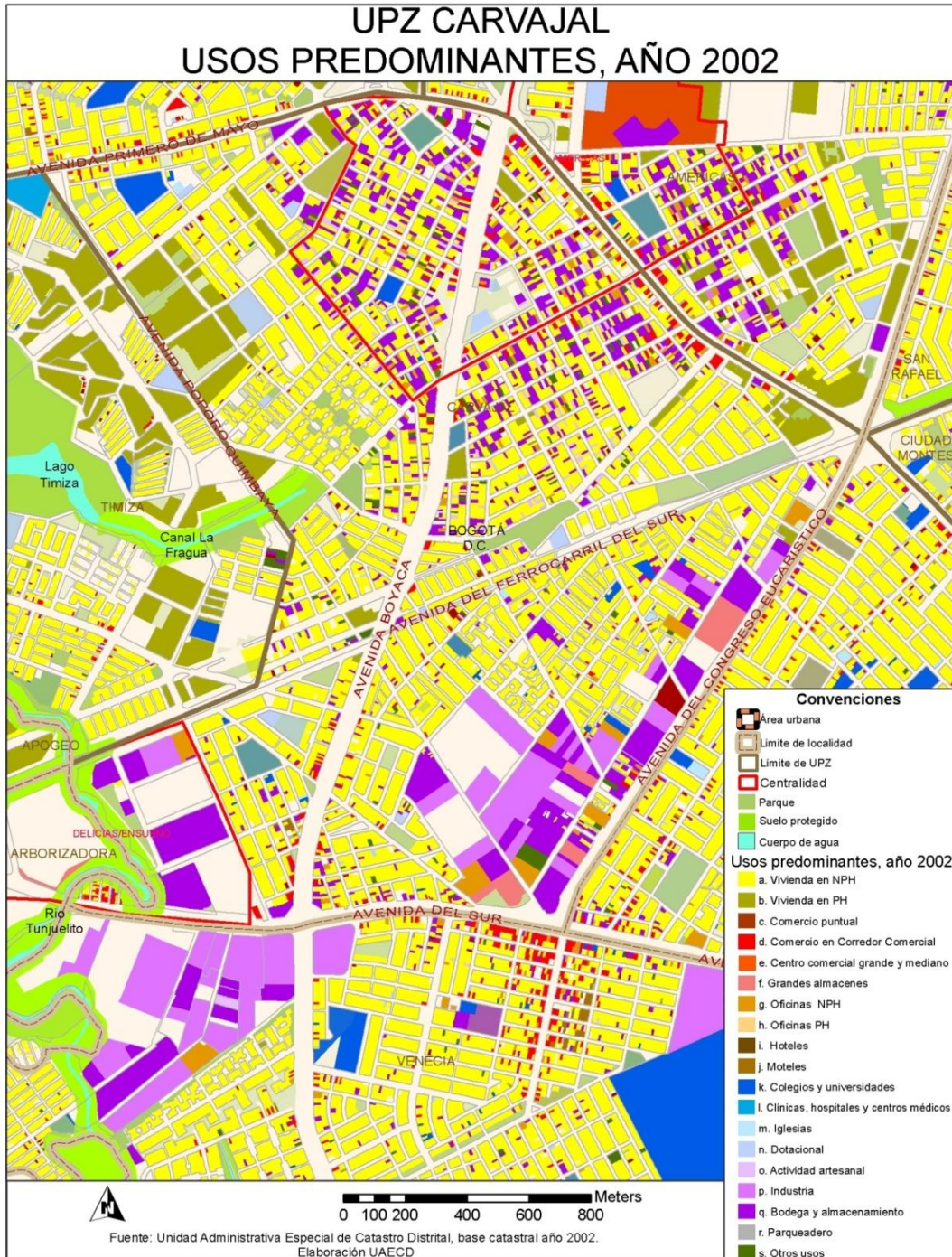
Zona de industrias y bodegas. Alquería la Fragua. KR 68 A con CL 39 Sur



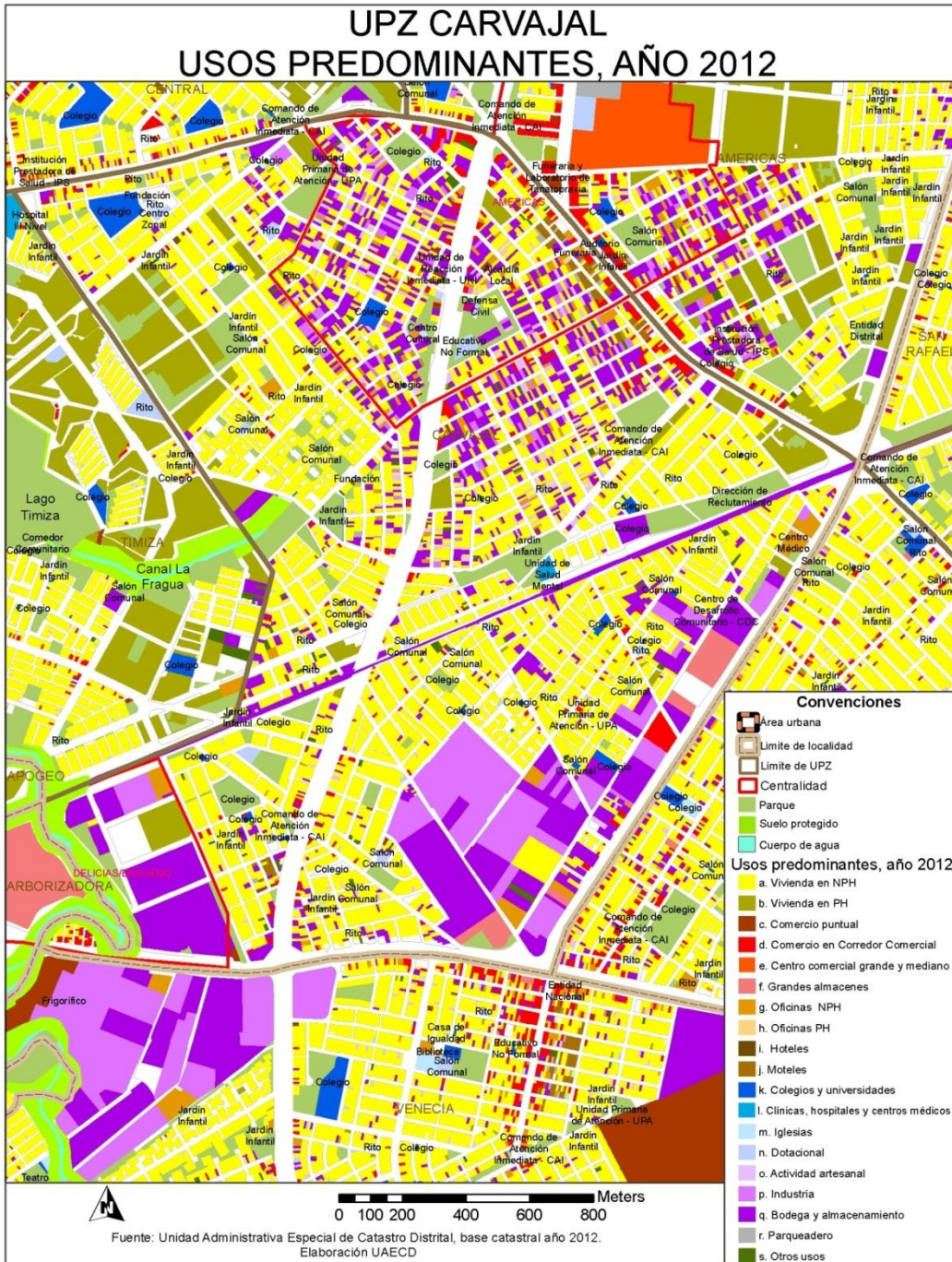
Zona de industrias y bodegas. Carvajal. KR 72 N con CL 37 Sur

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

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 45 – Carvajal.
Año 2002.



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 45 – Carvajal. Año 2012.



6.3. UPZ 46 – Castilla

La UPZ Castilla se ubica al costado norte central de la localidad; limita al norte con la localidad de Fontibón (09), de por medio con el río Fucha; al oriente con la UPZ Bavaria, de por medio con la AK 72 (Avenida Boyacá); al sur con las UPZ de Américas y Kennedy Central, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas); por el occidente con las UPZ Corabastos, Calandaima y Tintal Norte, de por medio con la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (AK 80 – AK 80G) y AK 86 (Avenida Ciudad de Cali).

La UPZ registró en el año 2002, 23.830 unidades de uso con 2.150.620 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 48.525 unidades de uso y 3.836.125 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, uno de los mayores incrementos tanto en unidades como en área construida, dentro de la localidad.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el segundo puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el quinto en términos de variación porcentual de unidades, primero a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y cuarto en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.553 unidades de uso con 1.201.342 m², lo que representó un 55,86% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 43,09%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 11.583 unidades y un aumento en el área construida a 1.652.994 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en PH registró 9.736 unidades, que suman un total de 615.442 m² obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 28,62% en relación con el área construida de todos los usos

de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso incrementó a 37,89% de participación, con 24.751 unidades y un aumento también en el área construida a 1.453.528 m², conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 734 unidades con 134.749 m² construidos y un 6,27% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve decremento a 5,43% para el año 2012; no obstante, tuvo un incremento en el decenio a 1.880 unidades y un aumento en el área construida a 208.156 m² conservando la tercera posición.

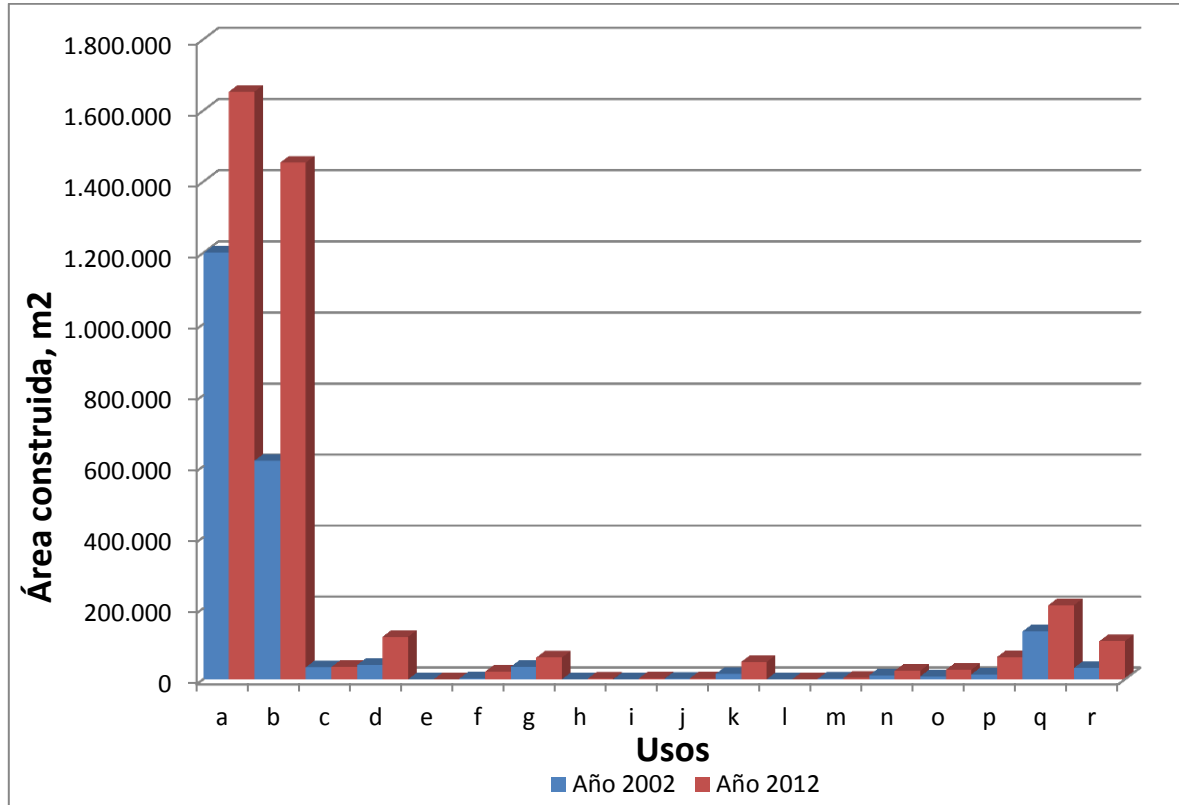
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH, con un incremento de 883.086 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 451.652 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 79.785 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de grandes almacenes, con un 846,95%, seguido del uso de industria, con 348,81% y en tercer lugar el uso de parqueadero, con 241,37%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 46 - Castilla. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 46 - Castilla	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	9.553	1.201.342	55,86%	11.583	1.652.994	43,09%	2.030	451.652	37,60%
b. Vivienda en PH	9.736	615.442	28,62%	24.751	1.453.528	37,89%	15.015	838.086	136,18%
c. Comercio puntual	494	33.721	1,57%	496	34.371	0,90%	2	650	1,93%
d. Comercio en corredor comercial	478	39.962	1,86%	1.239	119.747	3,12%	761	79.785	199,65%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	2	2.257	0,10%	12	21.369	0,56%	10	19.112	846,95%
g. Oficinas NPH	163	35.080	1,63%	275	61.156	1,59%	112	26.076	74,33%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	24	1.445	0,04%	24	1.445	
i. Hoteles	0	0	0,00%	5	2.290	0,06%	5	2.290	
j. Moteles	6	1.291	0,06%	11	2.795	0,07%	5	1.504	116,47%
k. Colegios y universidades	17	14.790	0,69%	62	48.774	1,27%	45	33.983	229,76%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	4	1.520	0,07%	11	3.915	0,10%	7	2.395	157,57%
n. Dotacional	51	11.008	0,51%	131	23.884	0,62%	80	12.875	116,96%
o. Actividad artesanal	81	8.131	0,38%	260	26.583	0,69%	179	18.452	226,91%
p. Industria	6	13.941	0,65%	8	62.571	1,63%	2	48.629	348,81%
q. Bodega y almacenamiento	734	134.749	6,27%	1.880	208.156	5,43%	1.146	73.407	54,48%
r. Parqueadero	2.433	31.391	1,46%	7.720	107.160	2,79%	5.287	75.768	241,37%
s. Otros usos	72	5.994	0,28%	57	5.389	0,14%	-15	-605	-10,09%
Total general	23.830	2.150.620	100,00%	48.525	3.836.125	100,00%	24.695	1.685.505	78,37%

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

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 46 - Castilla. 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 8 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Castilla años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en el corredor de KR 78 y AC 8 en el sector de Castilla y sobre la Avenida de las Américas (DG 2) en el sector de la Urbanización Kennedy Norte supermanzana 12A cercano a la Central de Abastos – Corabastos S.A.

Grupo de Imágenes No. 9.



Comercio en corredor comercial sobre KR 78 - Castilla



Comercio en corredor comercial DG 2 con KR 80 - Cercanías a Corabastos

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

Cabe mencionar que el comercio consolidado en el último decenio para el sector de la Urbanización Kennedy Norte Supermanzana 12A evidencia una dinámica de usos coherente con la función prevista para la centralidad Corabastos⁹ a la cual pertenece el sector comercial descrito, desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004.

En general los sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en los Decretos 429 de 2004¹⁰, y 14 de 2013¹¹ los cuales se identifican dentro de sectores normativos residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicio y con actividad económica en la vivienda.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ. Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal, donde durante el decenio se han construido las siguientes agrupaciones residenciales: Sector Ciudad Techo II, con los conjuntos Rosaleda, Nuevo sol, Tierra del Sol, Tabakú de Las Américas, Tabakú

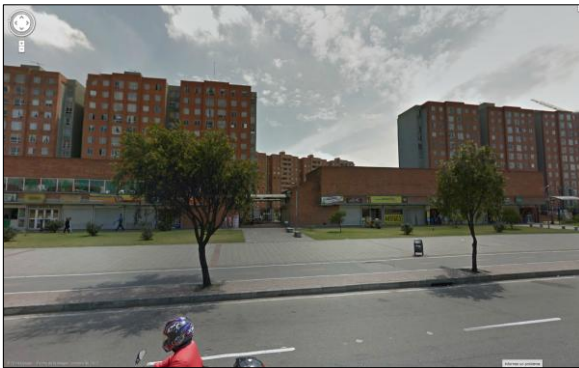
⁹ La centralidad Corabastos ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 con un uso principal comercial, se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración urbana y con directrices principales para su desarrollo de diversificar y aumentar la oferta de productos y servicios actual e integrar el área a los sectores urbanos circundantes. (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

¹⁰ Decreto 429 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 46, CASTILLA, ubicada en la Localidad de KENNEDY”.

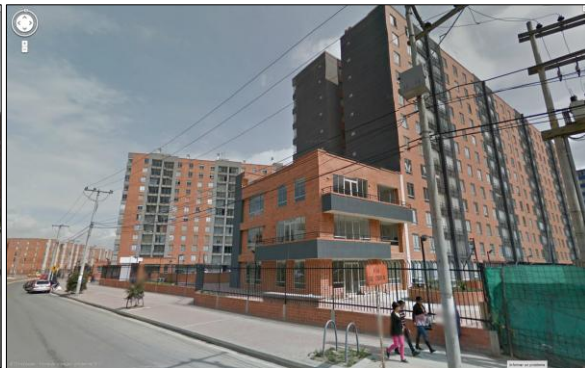
¹¹ Decreto 014 de 2013 “Por medio del cual se corrige la Plancha No. 3 de 3 y el artículo 4° del Decreto Distrital 429 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 46 CASTILLA, ubicada en la Localidad de KENNEDY”.

Central, Torres de Castello, Balcones de la Alameda, Bosques de las Américas, Portal de Castilla Etapas 1 y 2, Jardines de Castilla Etapas 1, 2 y 4, Terrazas de Castilla I, II, III y IV, Urbanización Techo II, Castilla Occidental; Sector de Ciudad Urbisa (Villa Alsacia), con los conjuntos Parques de Castilla 1, 4, 6, 7, 8, Camino del Parque II Etapa, Villas de la Fayette S.A., Agrupación de Vivienda Villa de Los Ángeles, Villa de Los Ángeles, Adarves de Castilla, Provincia de Castilla; y otras agrupaciones dispersas como Conjunto Residencial Andalucía Reservado, Prados de Techo, Bosques de Bavaria Etapas II y IV, Alborada y Villas de Castilla¹².

Grupo de Imágenes No. 10.



Vivienda en PH. Tabakú de Las Américas. AV de Las Américas con KR 82 A



Vivienda en PH. Rincón de Los Angeles - Castilla. CL 11 A con TV 74

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

Este sector de densificación residencial en la UPZ estuvo reglamentada con áreas de actividad residencial y área urbana integral, con zonas residenciales, de actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y vivienda, con tratamientos urbanísticos de mejoramiento integral, consolidación con densificación moderada y desarrollo según la reglamentación inicial de la UPZ (Decreto 429 de 2004), que posteriormente, con la actualización de la normatividad de la UPZ mediante el Decreto 014 de 2013, mantuvo la actividad residencial como uso principal en los sectores mencionados. Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

¹² Desarrollada mediante la aplicación del Decreto 384 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial del predio denominado Hacienda Techo Lote 8, proyecto Quintas de Castilla III, ubicado en la localidad 08 de Kennedy".

La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 11.



Vivienda en NPH. Barrio Castilla. KR 77 con CL 9

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



Vivienda en NPH. Barrio Valladolid. KR 81 C con CL 8 C

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, ubicado en el sector de la Urbanización Kennedy Norte supermanzana 12^a (al oriente de la Centralidad Corabastos), en los sectores de Valladolid y Vergel Occidental en cercanías a la Avenida Ciudad de Cali. La reglamentación de estos sectores determina áreas de actividad industrial, comercio y servicios, área urbana integral, con zonas industriales, residenciales, comercio aglomerado, en tratamientos urbanístico de desarrollo, consolidación de sectores urbanos especiales y de renovación urbana modalidad redesarrollo (según Decretos 429 de 2004 y 014 de 2013).

Grupo de Imágenes No. 12.



Zona de bodegas. Barrio Valladolid. CL 8 Bis C con KR 82 B



Zona de bodegas. Cercanías a Corabastos. AK 80 con AV de Las Américas

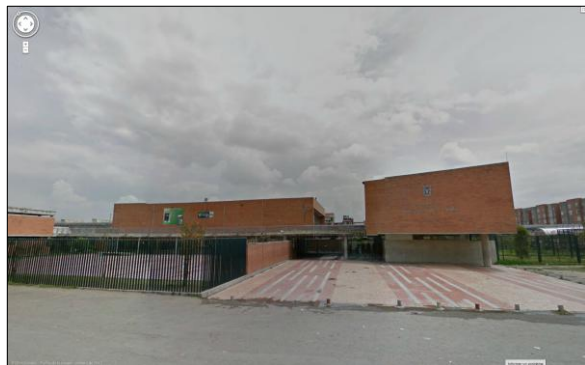
Fuente: <https://maps.google.es/>.

Es de destacar que en la UPZ se reglamentó el Plan Parcial La Pampa¹³, donde y en concordancia con los usos reglamentados por éste (residencial, dotacional educativo, comercio vecinal, servicios personales, bodega y servicio de llenado de combustible) al final del decenio, se construyó el colegio Distrital General Gustavo Rojas Pinilla en gran parte del área.

Grupo de Imágenes No. 13.



Zona de industria y bodega. Sector de La Pampa. AV Ciudad de Cali con CL 11

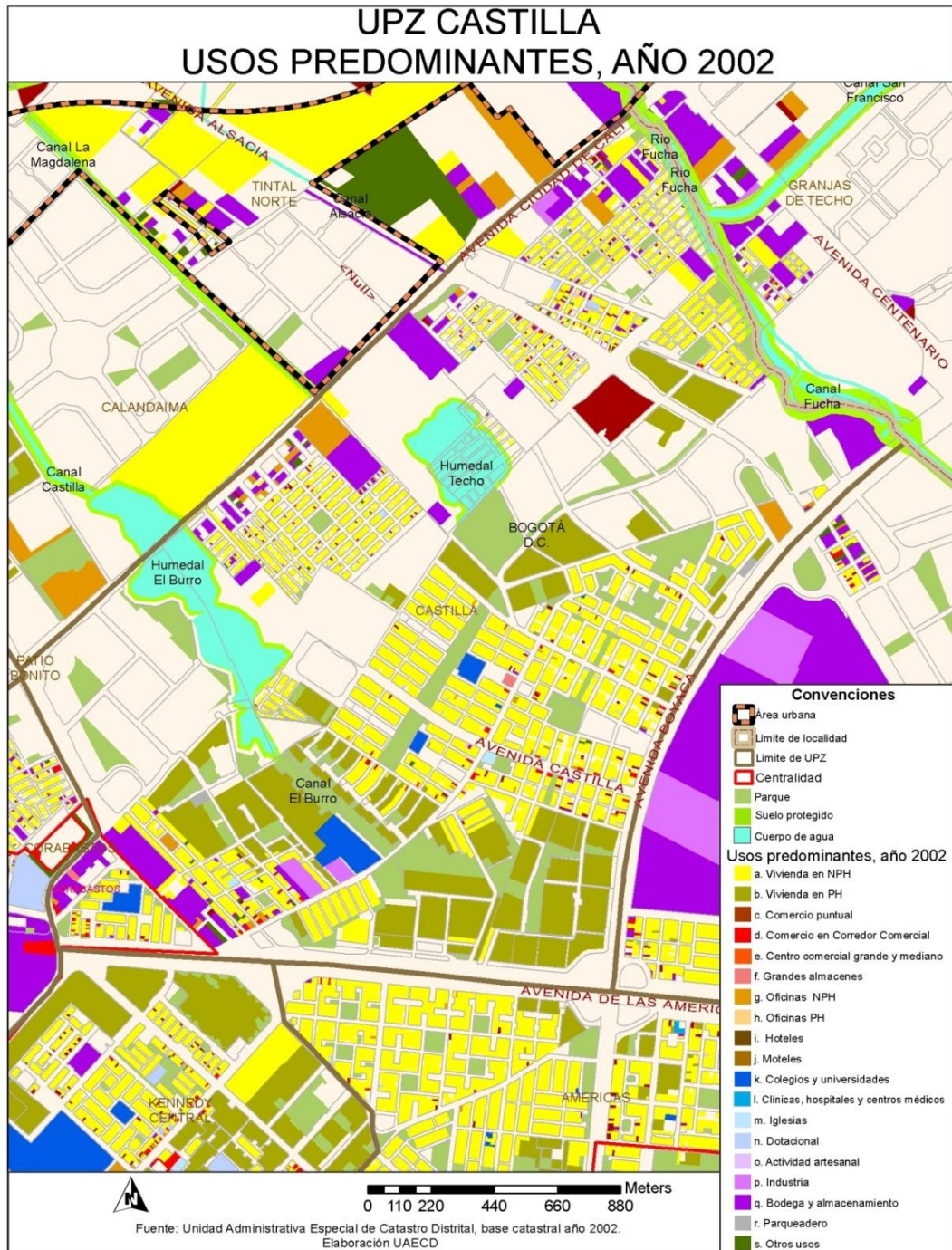


Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla. Sector de La Pampa. CL 11 con KR 80 A

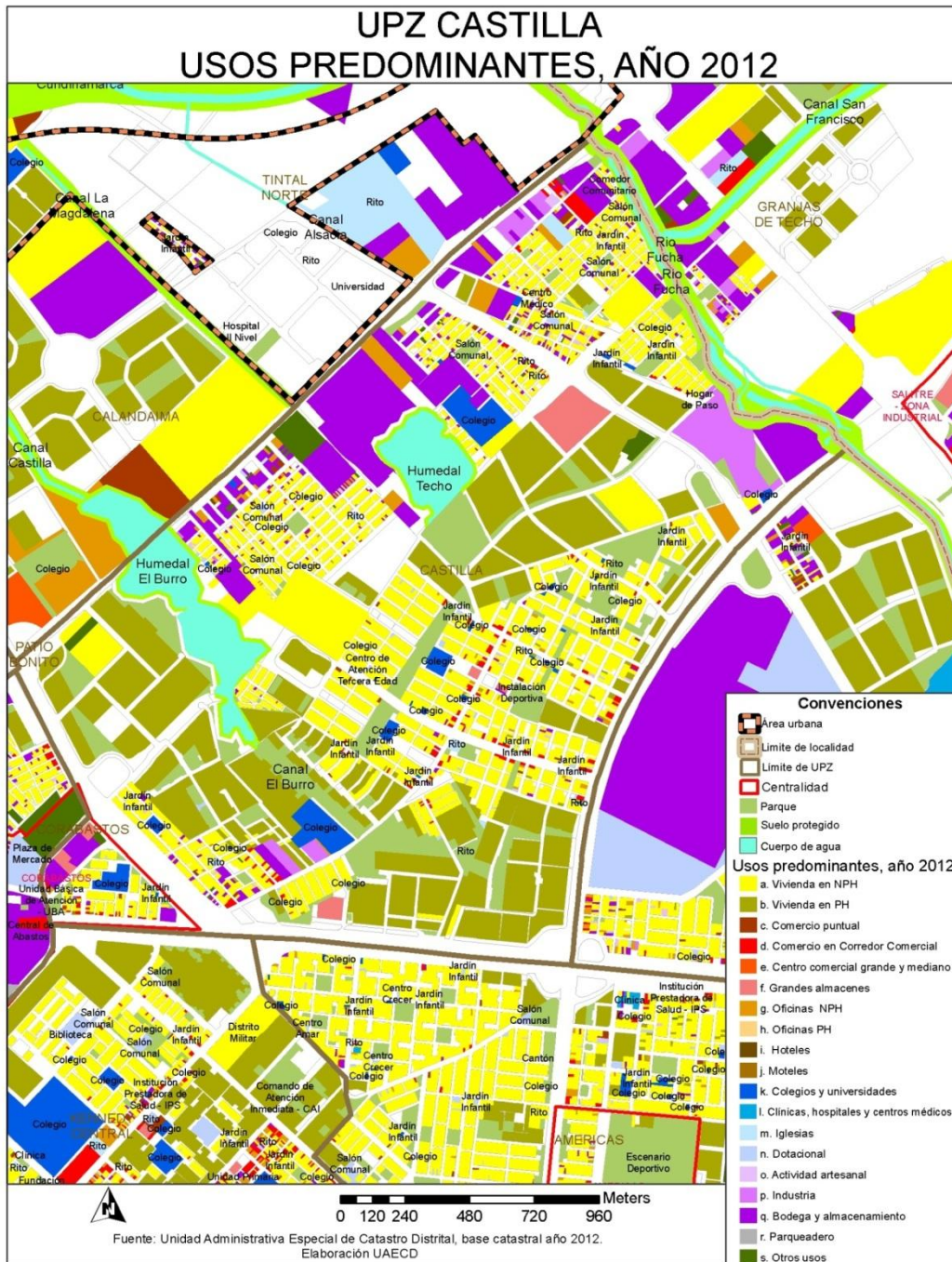
Fuente: <https://maps.google.es/>.

¹³ Decreto 452 de 2008 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy".

Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 46 – Castilla.
Año 2002.



Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 46 – Castilla. Año 2012.



6.4. UPZ 47 – Kennedy Central

La UPZ Kennedy Central se ubica al centro de la localidad; limita al norte con la UPZ Castilla, de por medio con AC 6 (Avenida de Las Américas); al oriente con las UPZs Américas y Carvajal, de por medio con la TV 72N (Avenida Primero de Mayo), KR 72C, CL 26 Sur, KR 75, TV 75, AC 3 y KR 78I; al sur con la UPZ Timiza, de por medio con la Avenida Primero de Mayo (TV 72N, TV 72H, TV 72L, TV 79); por el occidente con las UPZs Corabastos y Gran Britalia, de por medio con la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (AK 80 – AK 80G).

La UPZ registró en el año 2002, 26.748 unidades de uso con 2.544.928 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 28.140 unidades de uso y 2.809.397 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, el menor de los incrementos tanto en unidades como en área construida, dentro de la localidad.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el décimo segundo puesto (último) dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, en términos de variación porcentual de unidades, en variación de la cantidad de m² construidos y en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.766 unidades de uso con 1.380.237 m², lo que representó un 54,23% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó levemente a 53,30%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 10.433 unidades y un aumento en el área construida a 1.497.520 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en PH registró 14.262 unidades, que suman un total de 789.159 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 31,01% en relación con el área construida de todos los usos

de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó una leve disminución a 28,26%; no obstante, este uso tuvo un pequeño incremento en el decenio a 14.350 unidades e igualmente un leve aumento en el área construida a 793.983 m², conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1684 unidades con 142.492 m² construidos y un 5,60% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso incrementó a 6,47% de participación, con 1.936 unidades y un aumento también en el área construida a 181.891 m², conservando la tercera posición.

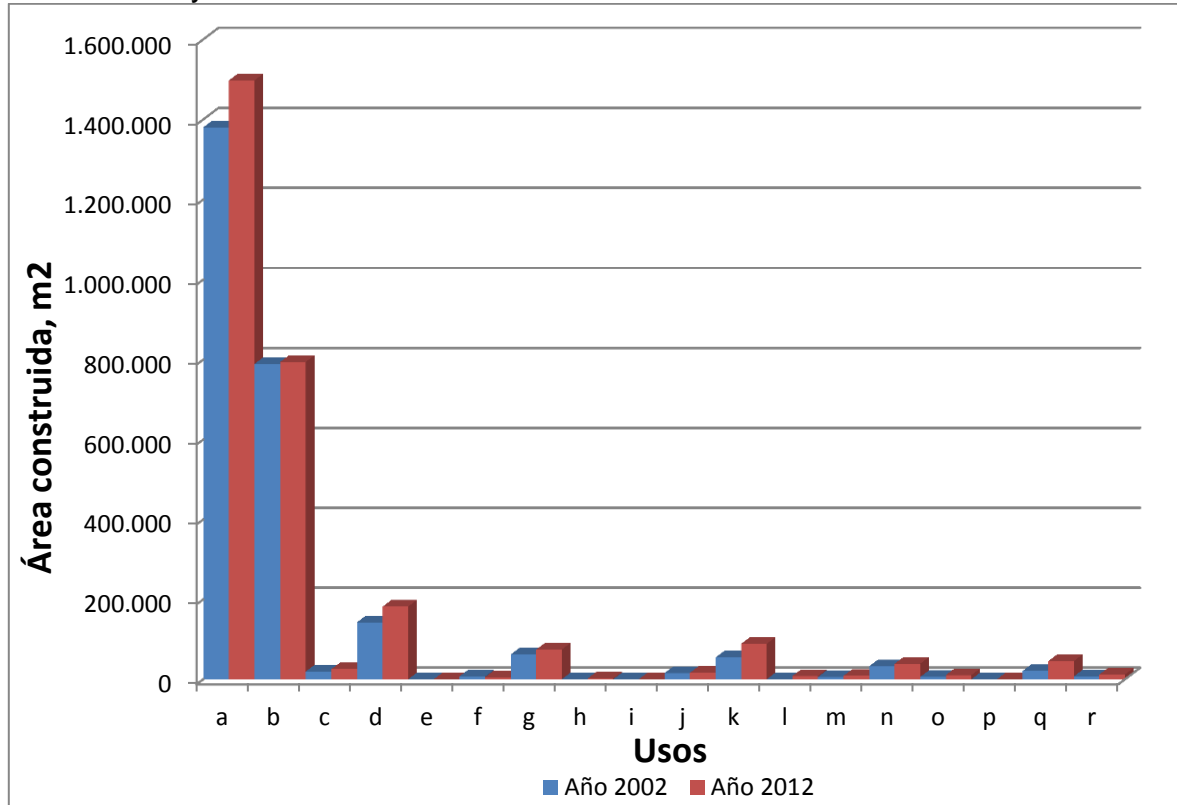
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH, con un incremento de 117.284 m² construidos; seguido del uso de comercio en corredor comercial con 39.399 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 34.258 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de oficinas PH, con un 419,12%, seguido del uso de bodega y almacenamiento, con 118,57% y en tercer lugar el uso de actividad artesanal, con 75,99%. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 47 – Kennedy Central. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 47 - Kennedy Central	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	9.766	1.380.237	54,23%	10.433	1.497.520	53,30%	667	117.284	8,50%
b. Vivienda en PH	14.262	789.159	31,01%	14.350	793.983	28,26%	88	4.825	0,61%
c. Comercio puntual	297	19.314	0,76%	325	25.335	0,90%	28	6.021	31,17%
d. Comercio en corredor comercial	1.684	142.492	5,60%	1.936	181.891	6,47%	252	39.399	27,65%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	2	7.303	0,29%	3	5.394	0,19%	1	-1.909	-26,14%
g. Oficinas NPH	199	61.941	2,43%	272	74.573	2,65%	73	12.632	20,39%
h. Oficinas PH	7	342	0,01%	18	1.777	0,06%	11	1.435	419,12%
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	27	15.311	0,60%	35	16.248	0,58%	8	937	6,12%
k. Colegios y universidades	41	54.465	2,14%	55	88.723	3,16%	14	34.258	62,90%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	2	8.035	0,29%	2	8.035	
m. Iglesias	12	5.695	0,22%	19	8.447	0,30%	7	2.752	48,31%
n. Dotacional	95	32.370	1,27%	152	38.789	1,38%	57	6.419	19,83%
o. Actividad artesanal	56	5.896	0,23%	91	10.377	0,37%	35	4.481	75,99%
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	119	20.705	0,81%	295	45.255	1,61%	176	24.550	118,57%
r. Parqueadero	121	7.005	0,28%	141	11.821	0,42%	20	4.816	68,76%
s. Otros usos	60	2.694	0,11%	13	1.227	0,04%	-47	-1.466	-54,44%
Total general	26.748	2.544.928	100,00%	28.140	2.809.397	100,00%	1.392	264.468	10,39%

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

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 47 – Kennedy Central. 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 10 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Kennedy Central años 2002 y 2012, una tendencia centralizada y consolidada del comercio en diferentes corredores, en su orden de predominancia: KR 78 B que termina en CL 40 A Sur (Avenida Poporo Quimbaya) desde la CL 26 Sur hasta la Avenida Primero de Mayo; CL 37 Sur, desde KR 78B hasta KR 78K; Avenida Primero de Mayo en toda su longitud de la UPZ; CL 36 Sur, desde KR 73D hasta KR 78B; CL 26 Sur, desde KR 73D hasta KR 78B; KR 78K que termina en CL 41 Sur, desde CL 26 Sur hasta Avenida Primero de Mayo; KR 79 desde CL 38 Sur hasta Avenida Primero de Mayo; Cuadrante desde KR 77A hasta KR 78B,

desde CL 26 Sur hasta CL 36 Sur; KR 73D, desde CL 26 Sur hasta Avenida Primero de Mayo.

Grupo de Imágenes No. 14.



Comercio en corredor comercial sobre KR 78 B - Kennedy Central



Comercio en corredor comercial sobre CL 37 Sur - Kennedy Central

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

En general los sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 308 de 2004¹⁴ que ubica estos corredores comerciales en sectores normativos residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicios.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ. Existen sectores residenciales en propiedad horizontal claramente definidos al interior de la UPZ, que han permanecido durante el decenio sin tener una dinámica en la actividad edificadora importante, se podría decir que ha sido nulo el incremento en la vivienda en PH, apenas de tan solo el 0,61%, con 4.825 m². Dentro de este uso se encuentran los siguientes sectores y agrupaciones residenciales: Casablanca, Techo, Unidad Residencial Banderas, Supermanzanas 2 y 7, Francisco José de Caldas, Urbanización Residencial Ayacucho 2, Urbanización Residencial Experimental Kennedy, Bosques de Kennedy, Prados de Kennedy, Parque de La Avenida.

Este sector de densificación residencial en la UPZ estuvo reglamentada con áreas de actividad residencial y área urbana integral, con zonas residenciales, de actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y vivienda, con tratamientos urbanísticos de mejoramiento integral, consolidación con

¹⁴ Decreto 308 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 47, KENNEDY CENTRAL, ubicada en la localidad de KENNEDY, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana".

densificación moderada y desarrollo según la reglamentación inicial de la UPZ (Decreto 429 de 2004), que posteriormente, con la actualización de la normatividad de la UPZ mediante el Decreto 014 de 2013, mantuvo la actividad residencial como uso principal en los sectores mencionados. Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 15.



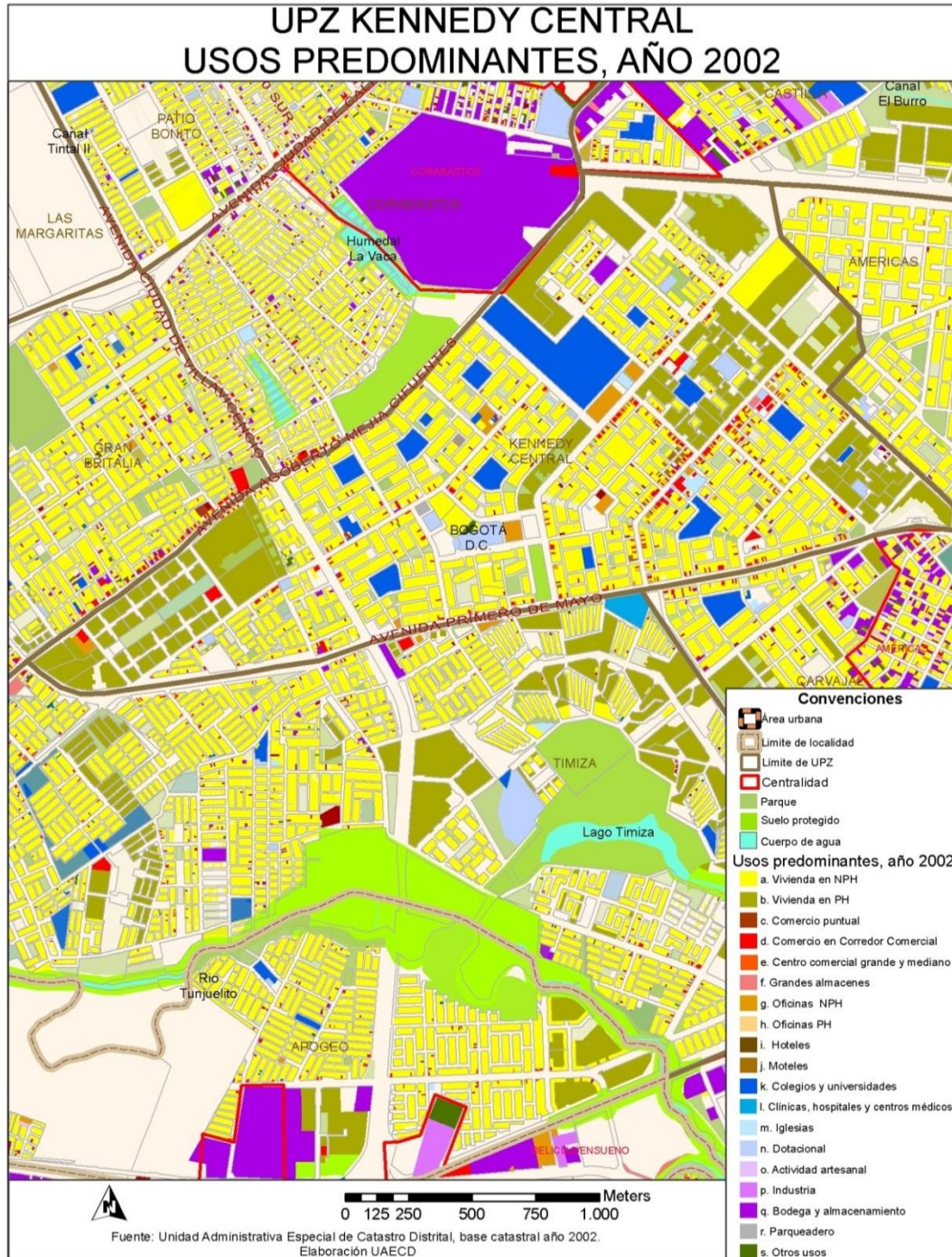
Vivienda en NPH. Barrio Kennedy Central. CL 39 A sur KR 78 I



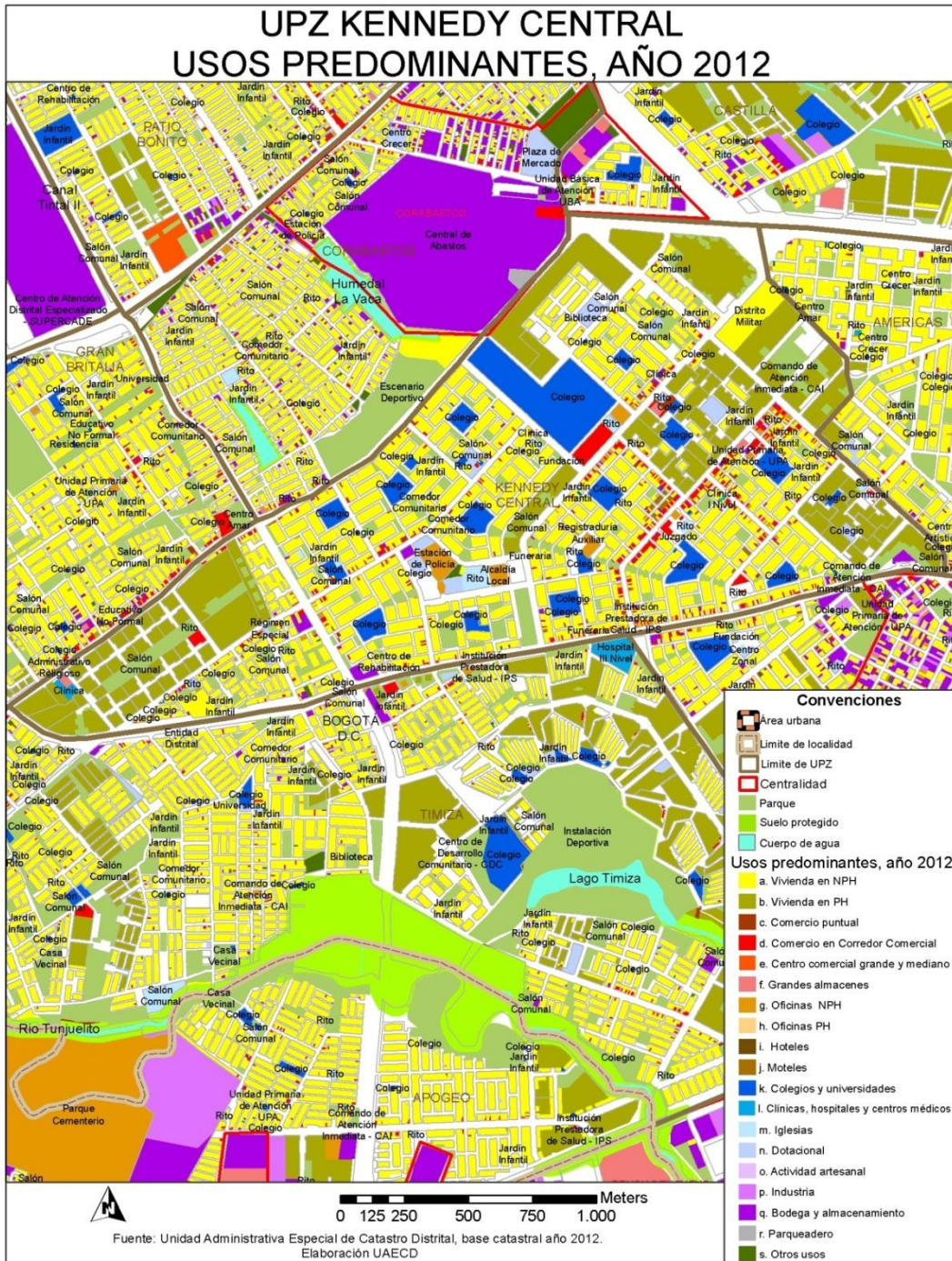
Vivienda en PH. Conjunto Parque de la Avenida. TV 78 K con CL 41 Sur

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

Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 47 – Kennedy Central. Año 2002.



Mapa No. 10. Usos predominantes de los predios de la UPZ 47 – Kennedy Central. Año 2012.



6.5. UPZ 48 – Timiza

La UPZ Timiza se ubica al costado sur occidental de la localidad; limita al norte con la UPZ Kennedy Central, de por medio con la Avenida Primero de Mayo (TV 72N, TV 72H, TV 72L, TV 79); al oriente con las UPZ Carvajal, de por medio con la TV 68J (Avenida Ferrocarril del Sur), TV 72G y CL 40 Sur; al sur con la localidad de Bosa (07), de por medio con el río Tunjuelito; por el occidente con la UPZ Gran Britalia, de por medio con la AK 80 (Avenida Agoberto Mejía Cifuentes).

La UPZ registró en el año 2002, 30.938 unidades de uso con 2.872.923 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 37.805 unidades de uso y 3.472.327 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el séptimo puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el noveno en términos de variación porcentual de unidades, séptimo a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y décimo en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 19.089 unidades de uso con 2.128.270 m², lo que representó un 74,08% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó levemente a 71,14%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 21.519 unidades y un aumento en el área construida a 2.470.360 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en PH registró 9.563 unidades, que suman un total de 532.988 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 18,55% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó un leve aumento a 19,90%, incrementando el número de unidades a 12.434 y el área construida a 691.144 m², conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.159 unidades con 65.877 m² construidos y un 2,29% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso incrementó levemente a 2,68% de participación, con 1.576 unidades y un aumento también en el área construida a 92.902 m², conservando la tercera posición.

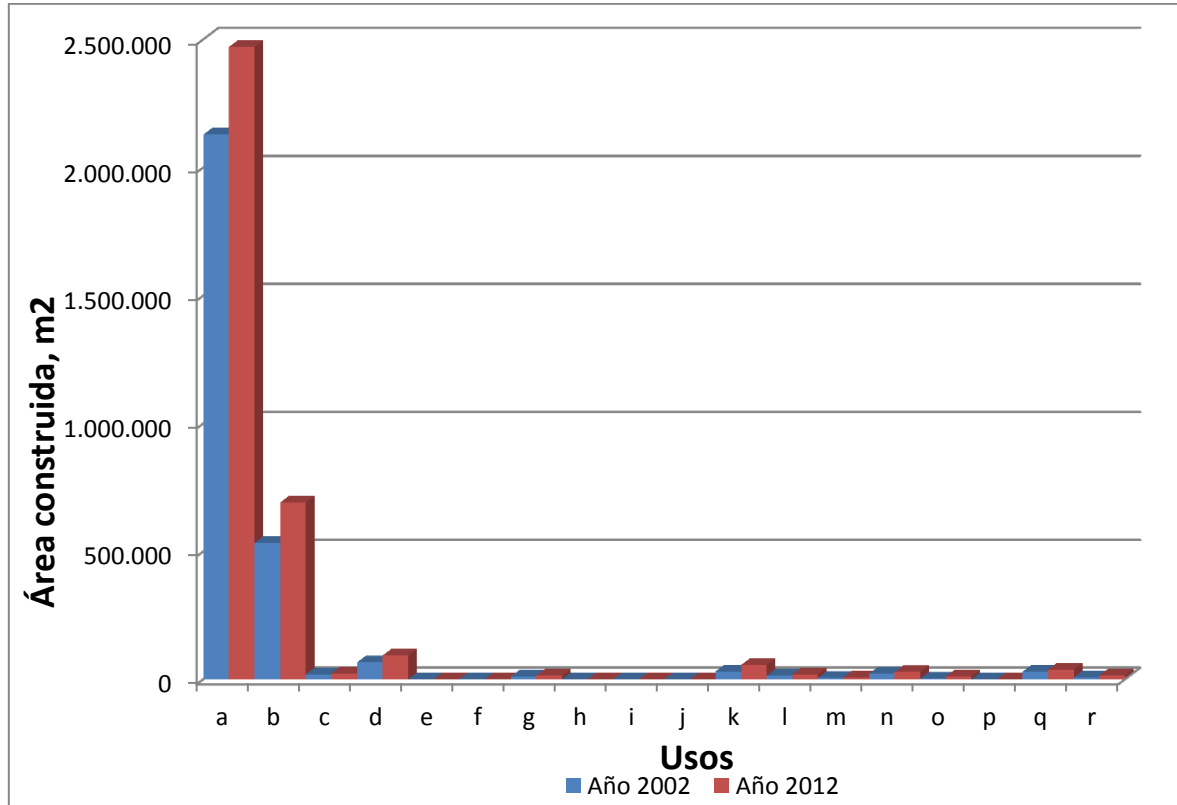
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH, con un incremento de 342.091 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 158.156 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 27.025 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de actividad artesanal, con un 402,30%, seguido del uso de parqueadero, con 118,23% y en tercer lugar el uso de colegios y universidades, con 81,25%. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 48 – Timiza. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 48 - Timiza	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	19.089	2.128.270	74,08%	21.519	2.470.360	71,14%	2.430	342.091	16,07%
b. Vivienda en PH	9.563	532.988	18,55%	12.434	691.144	19,90%	2.871	158.156	29,67%
c. Comercio puntual	275	18.901	0,66%	358	23.430	0,67%	83	4.529	23,96%
d. Comercio en corredor comercial	1.159	65.877	2,29%	1.576	92.902	2,68%	417	27.025	41,02%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	1	1.059	0,04%	1	1.059	0,03%	0	0	0,00%
g. Oficinas NPH	40	10.081	0,35%	75	14.316	0,41%	35	4.235	42,01%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
k. Colegios y universidades	61	30.961	1,08%	81	56.116	1,62%	20	25.155	81,25%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	14.036	0,49%	1	18.873	0,54%	0	4.837	34,46%
m. Iglesias	11	5.439	0,19%	17	7.754	0,22%	6	2.315	42,56%
n. Dotacional	89	21.989	0,77%	149	28.304	0,82%	60	6.315	28,72%
o. Actividad artesanal	34	2.281	0,08%	131	11.459	0,33%	97	9.177	402,30%
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	311	29.623	1,03%	401	38.155	1,10%	90	8.531	28,80%
r. Parqueadero	246	7.029	0,24%	1.015	15.341	0,44%	769	8.311	118,23%
s. Otros usos	58	4.389	0,15%	47	3.116	0,09%	-11	-1.273	-29,01%
Total general	30.938	2.872.923	100,00%	37.805	3.472.327	100,00%	6.867	599.404	20,86%

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

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 48 – Timiza. Años 2002 – 2012.



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

6.5.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 11 y 12 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Timiza años 2002 y 2012, algunos predios de predominancia comercial, que han permanecido durante el decenio sin tener una dinámica en la actividad edificadora importante; no se presentan corredores comerciales marcados ni siquiera sobre las principales vías de la UPZ.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ. Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal, donde durante el decenio se han construido las siguientes agrupaciones residenciales: Sector Timiza, con los conjuntos Parque Timiza, Quintas de Timiza I, II, III, Alamedas del Timiza II, Izcay de Timiza,

Camino de Timiza, Timiza Central, Parques de Timiza Etapas I, II, II; Sector de Renania Urapanes – La Alejandra, con los conjuntos Agrupación de Viviendas Vigía del Parque I, II, La Alejandra Etapa VI; Sector de Santa Catalina, con las urbanizaciones Santa Cecilia, Santa Catalina y los Multifamiliares Santa Catalina; y otras agrupaciones dispersas como el Refugio, entre otros. El sector de Roma se caracteriza por corresponder a un sector consolidado en propiedad horizontal desde finales del siglo pasado.

Grupo de Imágenes No. 16.



Vivienda en PH. Agrupación Timiza Central. Sobre CL 40 C Sur con KR 72 P

Vivienda en PH. Agrup. de Viv. Vigía del Parque. KR 72HBis con CL 42F Sur

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

Estos sectores de densificación residencial en la UPZ estuvieron reglamentados con áreas de actividad residencial, con zonas residenciales de actividad económica en la vivienda y zonas delimitadas de comercio y vivienda, con tratamientos urbanísticos de mejoramiento integral y consolidación urbanística, conforme al Decreto 467 de 2006¹⁵. Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

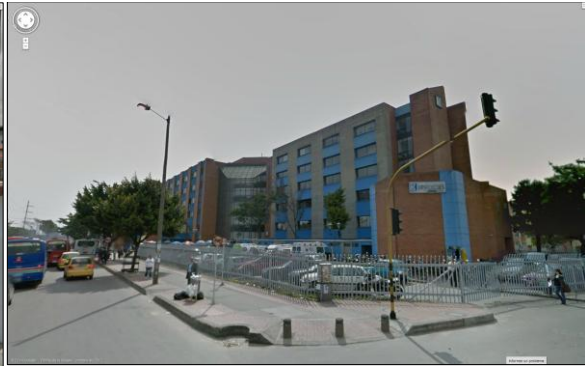
¹⁵ Decreto 467 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 48, TIMIZA, ubicada en la localidad de KENNEDY”.

Al ser el uso residencial lo que predomina en UPZ Timiza (90%), los restantes usos no presentan un patrón de aglomeración al interior de la UPZ que amerite una descripción espacial detallada. Sin embargo, el uso de clínicas, hospitales y centros médicos cobra especial interés al ubicarse en esta UPZ el Hospital de Kennedy.

Grupo de Imágenes No. 17.



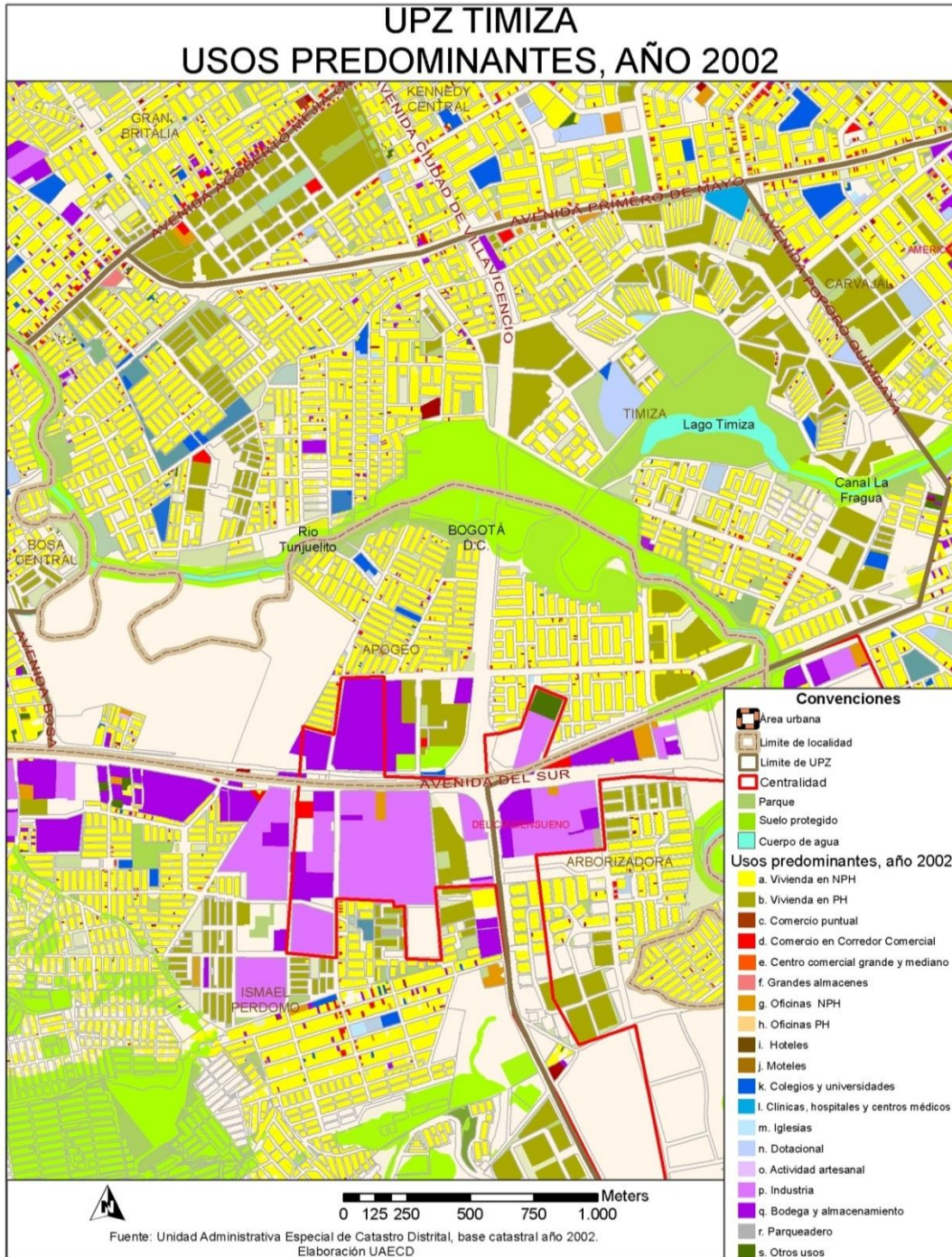
Vivienda en NPH. Barrio Timiza. CL 51 F Sur con KR 78 B



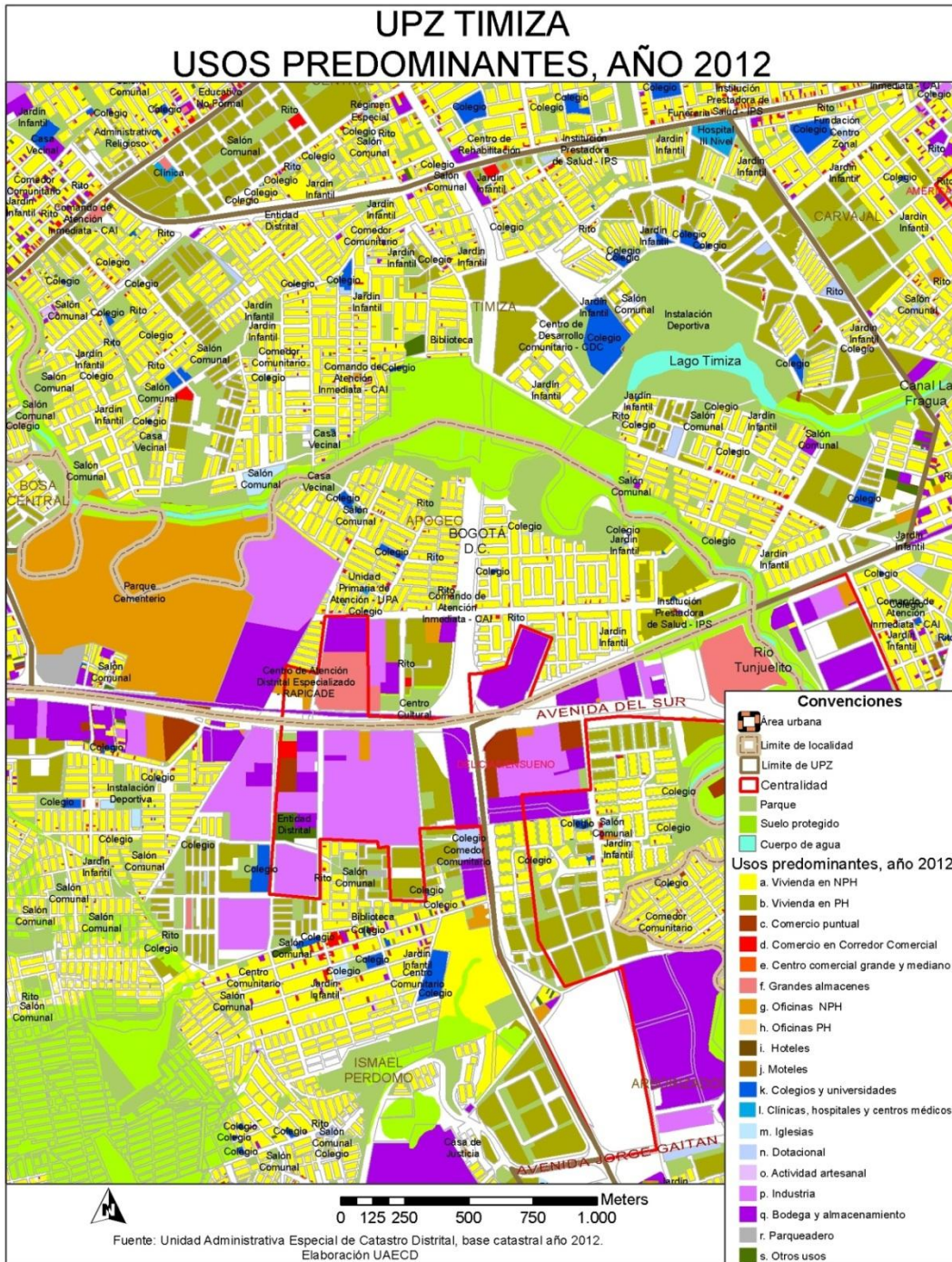
Hospital de Kennedy. Avenida Primero de Mayo con CL 40 F Sur

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

Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 48 – Timiza. Año 2002.



Mapa No. 12. Usos predominantes de los predios de la UPZ 48 – Timiza. Año 2012.



6.6. UPZ 78 – Tintal Norte

La UPZ Tintal Norte se ubica al costado nor occidental de la localidad; limita al norte con la localidad de Fontibón (09), de por medio con el río Fucha; al oriente con la UPZ Castilla, de por medio con la TV 86 (Avenida Ciudad de Cali); al sur con la UPZ Calandaima, de por medio con la CL 10, KR 92, CL 6D, KR 93D y AC 6 (Avenida de Las Américas); por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 223 unidades de uso con 57.010 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 8.551 unidades de uso y 490.633 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el quinto puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el primero en términos de variación porcentual de unidades, noveno a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y primer en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.6.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de bodega y almacenamiento obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 55 unidades de uso con 28.181 m², lo que representó un 49,43% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación tuvo un decremento considerable a 9,04%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 185 unidades, pero una disminución en el área construida a 44.366 m², pasando al segundo lugar y siendo desplazado por el uso de vivienda en PH, el cual para el año 2002 contaba con 112 unidades de uso, 11.370 m² construidos y representaba el 19,94% de los usos de la UPZ; ya para el año 2012, este uso de vivienda en PH, tuvo la mayor participación, 78,27%, con 7.560 unidades y 384.025 m² construidos.

Por su parte, el uso de vivienda en NPH registró 112 unidades, que suman un total de 11.370 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta

participación, con el 19,94% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó una considerable disminución a 2,26%, con 93 unidades y 11.107 m² construidos, pasando al cuarto lugar.

Así mismo, la categoría de otros usos se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 27 unidades con 7.145 m² construidos y un 12,53% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso cayó considerablemente a 1,31% de participación, con 22 unidades y 6.444 m² pasando al sexto lugar y siendo desplazado por el uso de iglesias, el cual para el año 2002 contaba con cero unidades de uso; ya para el año 2012, este uso de iglesias contaba con dos unidades de uso, una participación de 4,00% y 19.626 m² construidos.

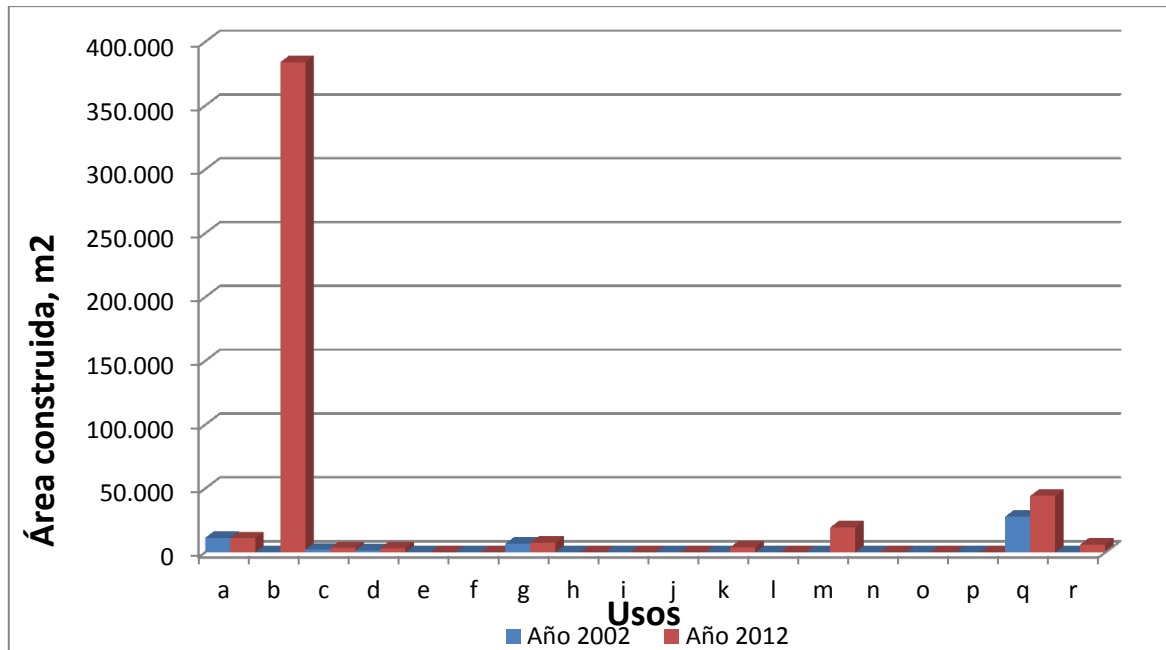
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH, con un incremento de 384.025 m² construidos; seguido del uso de iglesias con 19.626 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de bodega y almacenamiento, con 16.186 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de comercio en corredor comercial, con un 126,43%, seguido del uso de comercio puntual, con 66,06% y en tercer lugar el uso de bodega y almacenamiento, con 57,44%. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13.

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 78 – Tintal Norte. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 78 - Tintal Norte	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	112	11.370	19,94%	93	11.107	2,26%	-19	-263	-2,31%
b. Vivienda en PH	0	0	0,00%	7.560	384.025	78,27%	7.560	384.025	
c. Comercio puntual	11	2.081	3,65%	18	3.456	0,70%	7	1.375	66,06%
d. Comercio en corredor comercial	3	1.496	2,62%	64	3.387	0,69%	61	1.891	126,43%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
g. Oficinas NPH	15	6.737	11,82%	27	7.516	1,53%	12	779	11,56%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
k. Colegios y universidades	0	0	0,00%	2	4.128	0,84%	2	4.128	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	0	0	0,00%	2	19.626	4,00%	2	19.626	
n. Dotacional	0	0	0,00%	1	198	0,04%	1	198	
o. Actividad artesanal	0	0	0,00%	1	112	0,02%	1	112	
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	55	28.181	49,43%	185	44.366	9,04%	130	16.186	57,44%
r. Parqueadero	0	0	0,00%	576	6.267	1,28%	576	6.267	
s. Otros usos	27	7.145	12,53%	22	6.444	1,31%	-5	-701	-9,81%
Total general	223	57.010	100,00%	8.551	490.633	100,00%	8.328	433.623	760,61%

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

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 78 – Tintal Norte. Años 2002 – 2012.



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

6.6.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 13 y 14 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Tintal Norte años 2002 y 2012, algunos predios de predominancia comercial, que han permanecido durante el decenio sin tener una dinámica en la actividad edificadora importante; no se presentan corredores comerciales marcados ni siquiera sobre las principales vías de la UPZ.

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con una alta dinámica constructiva habitacional en propiedad horizontal durante el decenio 2002 - 2012: Sector Ciudad Tintal¹⁶, con alrededor de 15 agrupaciones residenciales que llevan el nombre de Ciudad Tintal diferenciados por el número de la etapa; Sector de Reserva de San Agustín – Alsacia Occidental¹⁷, con los conjuntos residenciales Reserva de San Agustín y Alsacia Occidental.

Grupo de Imágenes No. 18.



Vivienda en PH. Conjunto Alsacia Occidental. CL 10 con KR 87



Vivienda en PH. Ciudad Tintal. CL 7 con KR 94

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

¹⁶ El sector conocido como Ciudad Tintal, corresponde a un desarrollo principalmente residencial orientado a ofrecer soluciones de vivienda social. Lo conforman dos planes parciales que permitieron habilitar suelo de expansión urbana a suelo urbano: La Magdalena y San Ignacio.

¹⁷ El sector conocido como Reserva de San Agustín – Alsacia Occidental, corresponde a un desarrollo principalmente residencial orientado a ofrecer soluciones de vivienda social. Lo conforma el plan parcial Villa Mejía Tagaste, que permitió habilitar suelo de expansión urbana a suelo urbano.

Este sector de densificación residencial en la UPZ está reglamentado bajo los parámetros de tres planes parciales aprobados durante el decenio 2002-2012. El primer plan parcial corresponde a La Magdalena¹⁸, que definió como uso principal del territorio el residencial, como uso complementario el dotacional y el comercio, y como uso restringido los servicios de alto impacto; usos acordes a los encontrados en este estudio. El segundo plan parcial corresponde a San Ignacio¹⁹, que definió como uso principal del territorio el residencial y el comercio zonal, como uso complementario el comercio vecinal, los servicios empresariales y personales de escala zonal; usos acordes a los encontrados en este estudio. Y el tercer plan parcial corresponde a Villa Mejía Tagaste²⁰, que definió como uso principal del territorio el de vivienda, comercio y dotacional; usos acordes a los encontrados en este estudio. Los desarrollos habitacionales y dotacionales recientes (Colegio Distrital, Universidad Agustiniana²¹, Iglesia de San Agustín²², Hospital El Tintal²³) fueron construidos con los lineamientos de tales reglamentaciones urbanísticas.

La vivienda en NPH no ha tenido una dinámica importante en la actividad edificadora; por el contrario, durante el decenio disminuyó el área construida en este uso para dar paso a otros. El sector de este tipo de vivienda (autoconstrucción) se encuentra en la zona de expansión urbana de la UPZ.

Por otra parte, se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, ubicado en el polígono comprendido entre la AC 12 (Avenida Alsacia) y la CL 13C, entre AK 86 (Avenida Ciudad de Cali) y KR 88D; la reglamentación de esta zona corresponde a área urbana integral – zona residencial²⁴, con tratamiento urbanístico de desarrollo²⁵, en suelo urbano. También se consolida este uso en el sector entre CL 10 y CL 11, entre KR 88D y KR 90A, encontrándose en zona de expansión urbana.

¹⁸ Plan Parcial La Magdalena, aprobado mediante Decreto 298 de 2003 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado La Magdalena, ubicado en la localidad de Kennedy”*.

¹⁹ Plan Parcial San Ignacio, aprobado mediante Decreto 134 de 2007 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial “San Ignacio”, ubicado en la localidad de Kennedy”*.

²⁰ Plan Parcial Villa Mejía Tagaste, aprobado mediante Decreto 381 de 2004 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado “Villa Mejía Tagaste”, ubicado en la localidad de Kennedy”*.

²¹ No se encuentra incorporada la construcción en la base catastral de los años de estudio.

²² No se encuentra incorporada la construcción en la base catastral de los años de estudio.

²³ No se encuentra incorporada la construcción en la base catastral de los años de estudio.

²⁴ Según Mapa No. 25 del POT *“Usos del suelo urbano y de expansión”*.

²⁵ Según Mapa No. 27 del POT *“Tratamientos Urbanísticos”*.

Grupo de Imágenes No. 19.



Zona de bodegas. AV Ciudad de Cali con CL 13



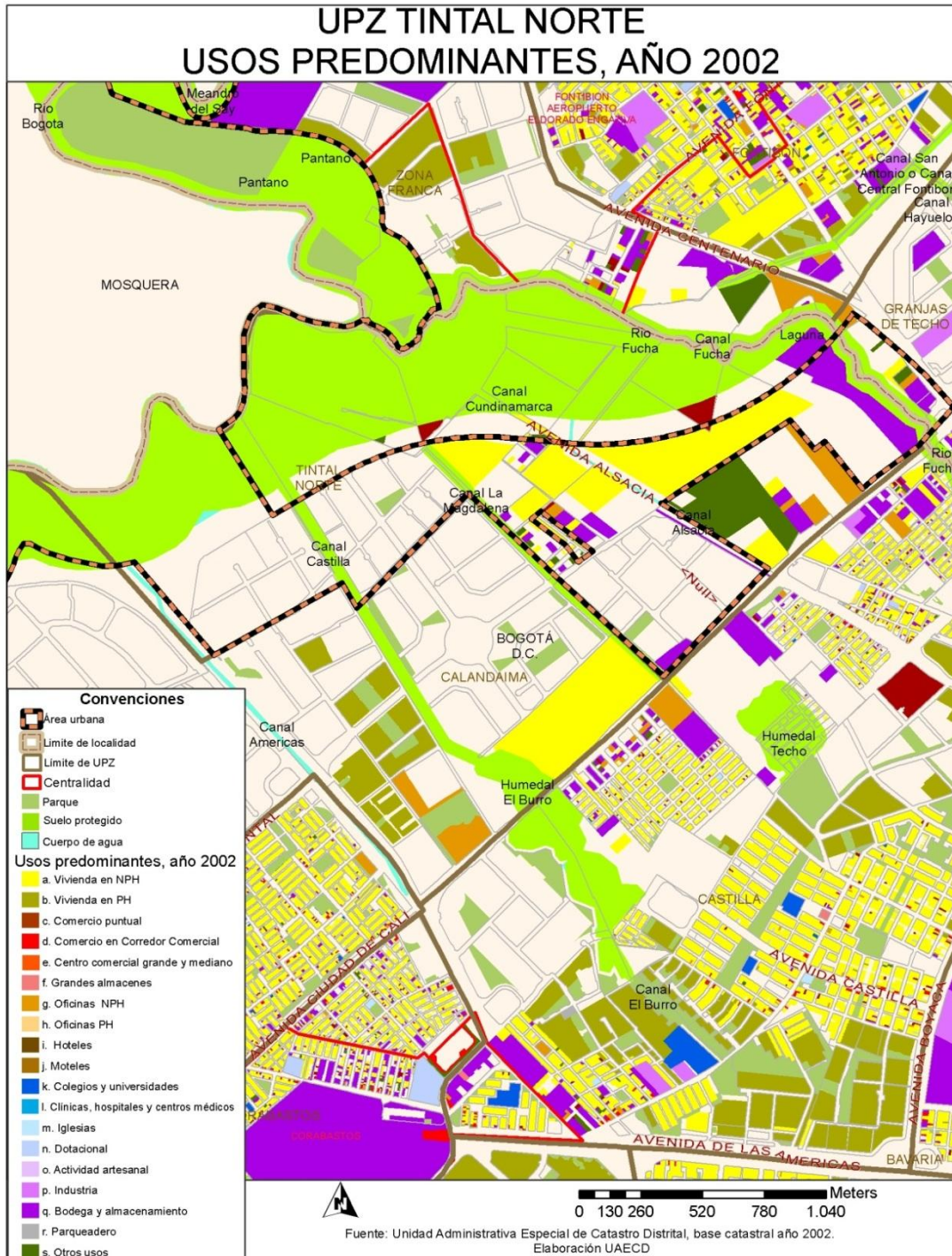
Zona de bodegas. Sector de frigoríficos. AV Ciudad de Cali con CL 16 C

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

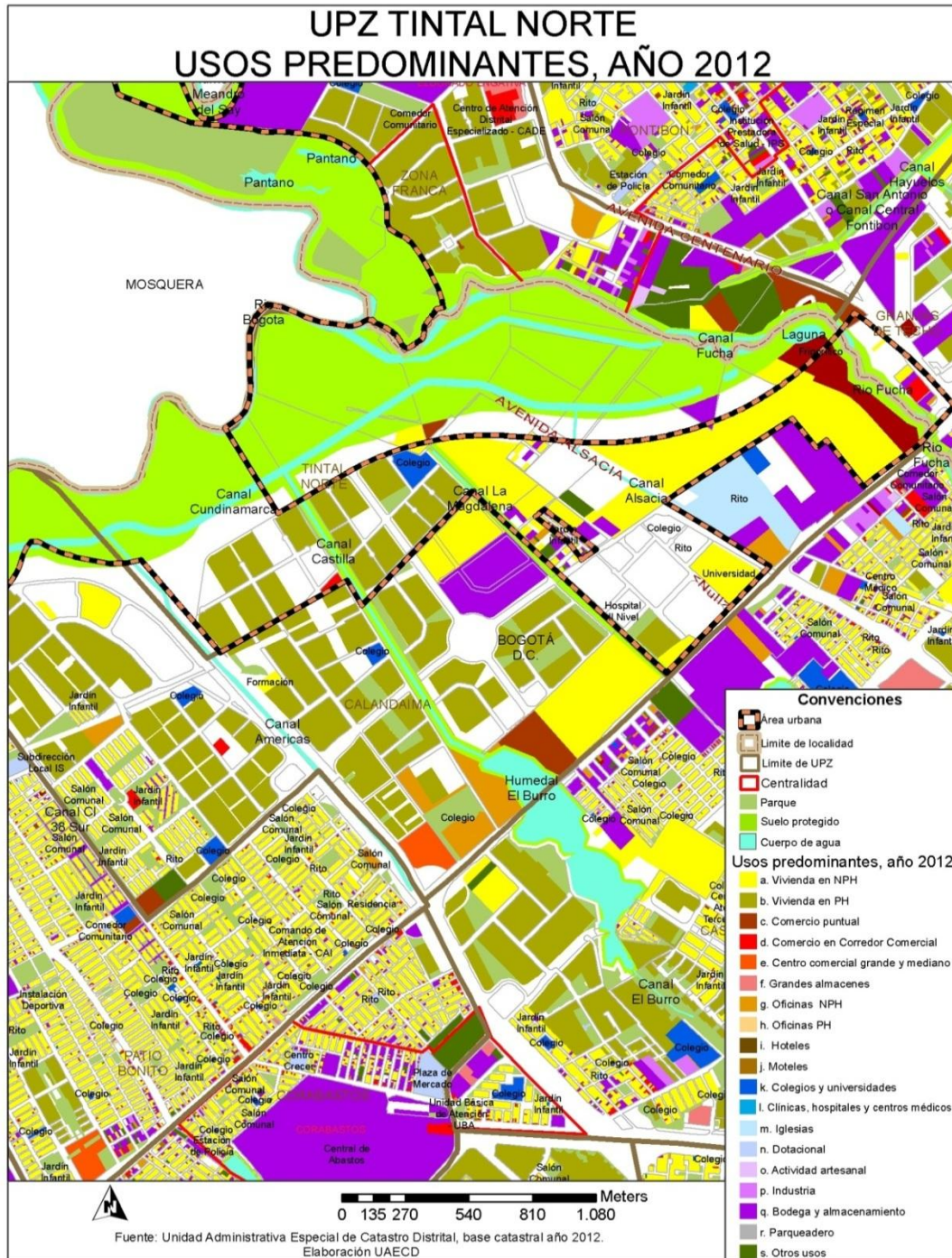
Un uso predominante de la UPZ es el correspondiente a iglesias, donde se destaca la Iglesia Cristiana del millón de almas, localizada en la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali) con CL 12.

Es importante aclarar que la UPZ 78 – Tintal Norte fue una de las pocas que no alcanzó a ser reglamentada. Sin embargo, parte de ella, como se mencionó anteriormente cuenta con normatividades establecidas en los tres parciales mencionados; el área de expansión urbana contempla un plan parcial denominado Tintalito Mazurén, aún no aprobado. El resto de la UPZ (al occidente de la Avenida Longitudinal de Occidente) es suelo rural y de protección.

Mapa No. 13. Usos predominantes de los predios de la UPZ 78 – Tintal Norte. Año 2002.



Mapa No. 14. Usos predominantes de los predios de la UPZ 78 – Tintal Norte. Año 2012.



6.7. UPZ 79 – Calandaima

La UPZ Calandaima se ubica al centro occidente de la localidad; limita al norte con la UPZ Tintal Norte, de por medio con la CL 10, KR 92, CL 6D, KR 93D y AC 6 (Avenida de Las Américas); al oriente con las UPZ Castilla y Patio Bonito, de por medio con la TV 86 (Avenida Ciudad de Cali) y AK 89 (Avenida El Tintal); al sur con la UPZ Patio Bonito, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas) y CL 38 Sur (Avenida de Los Muiscas); por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 7.576 unidades de uso con 363.912 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 32.783 unidades de uso y 1.697.017 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el primer puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidas, el tercero en términos de variación porcentual de unidades, segundo a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y tercero en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.7.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en PH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 4.869 unidades de uso con 217.109 m², lo que representó un 59,66% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación subió considerablemente a 81,63%, con un incremento en el decenio a 28.451 unidades y un aumento en el área construida a 1.385.336 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en NPH registró 2.271 unidades, que suman un total de 130.585 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 35,88% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó una considerable disminución a 14,45%; no obstante, este uso tuvo un incremento

en el decenio a 3.215 unidades y un aumento en el área construida a 245.254 m² conservando el segundo lugar.

Así mismo, el uso de oficinas en NPH se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 5 unidades con 5.126 m² construidos y un 1,41% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso disminuyó a 0,38% de participación, con 8 unidades y un área construida de 6.510 m², pasando al sexto lugar. La tercera posición en el año 2012 la ocupó el uso de centro comercial grande y mediano con 218 unidades, 15.995 m² construidos y una participación del 0,94%. En el año 2002, este uso de centros comerciales no existía.

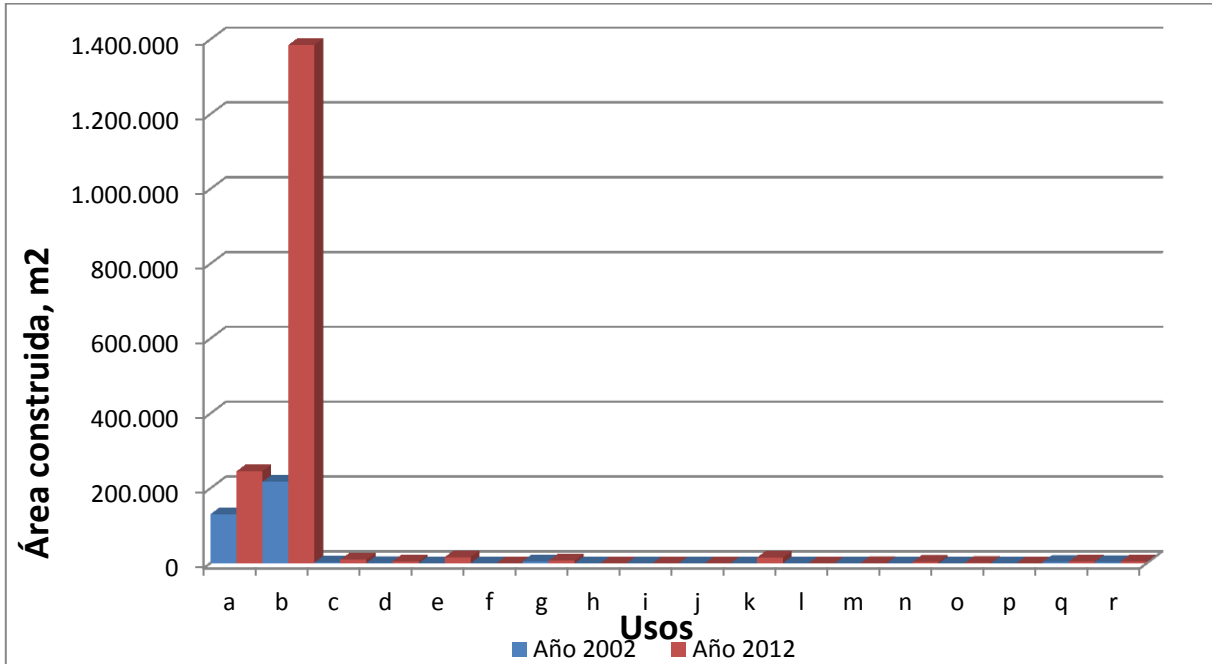
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH, con un incremento de 1.168.227 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 114.670 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de centro comercial grande y mediano, con 15.995 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de comercio en corredor comercial, con un 762,25%, seguido del uso de vivienda en PH, con 538,08% y en tercer lugar el uso de comercio puntual, con 478,36%. Ver cuadro No. 13 y gráfica No. 14.

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 79 – Calandaima. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 79 - Calandaima	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	2.271	130.585	35,88%	3.215	245.254	14,45%	944	114.670	87,81%
b. Vivienda en PH	4.869	217.109	59,66%	28.451	1.385.336	81,63%	23.582	1.168.227	538,08%
c. Comercio puntual	55	1.656	0,46%	240	9.579	0,56%	185	7.923	478,36%
d. Comercio en corredor comercial	12	583	0,16%	84	5.023	0,30%	72	4.441	762,25%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	218	15.995	0,94%	218	15.995	
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
g. Oficinas NPH	5	5.126	1,41%	8	6.510	0,38%	3	1.383	26,99%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
k. Colegios y universidades	2	315	0,09%	5	14.825	0,87%	3	14.509	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	0	0	0,00%	2	510	0,03%	2	510	
n. Dotacional	0	0	0,00%	13	3.524	0,21%	13	3.524	
o. Actividad artesanal	0	0	0,00%	17	921	0,05%	17	921	
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	29	3.399	0,93%	39	4.220	0,25%	10	821	24,14%
r. Parqueadero	330	3.267	0,90%	487	4.976	0,29%	157	1.709	
s. Otros usos	3	1.872	0,51%	4	344	0,02%	1	-1.528	-81,62%
Total general	7.576	363.912	100,00%	32.783	1.697.017	100,00%	25.207	1.333.105	366,33%

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

Gráfica No. 14. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 79 – Calandaima. Años 2002 – 2012.



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

6.7.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 15 y 16 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Calandaima años 2002 y 2012, algunos predios en NPH de predominancia comercial, que han permanecido durante el decenio sin tener una dinámica en la actividad edificadora importante; no se presentan corredores comerciales marcados ni siquiera sobre las principales vías de la UPZ. La actividad comercial se concentra en el Centro Comercial Tintal Plaza, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la Avenida de Las Américas con Avenida Ciudad de Cali. De igual forma, durante el decenio se construyó el centro comercial pequeño Parque Central Primavera, ubicado en la CL 2 con KR 91.

Grupo de Imágenes No. 20.



Centro comercial Tintal Plaza. AV de Las Américas con AV Ciudad de Cali



Pequeño centro comercial - Parque Central Primavera. CL 2 con KR 91

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

Existen sectores claramente definidos al interior de la UPZ con una alta dinámica constructiva habitacional en propiedad horizontal durante el decenio 2002 - 2012: Sector **Tintal - Tintalá**, con los conjuntos residenciales Parques del Tintal, Prados de Castilla Etapas IV, VI, VII, Portal de Castilla II Etapa I, II, III, Agrupación de Vivienda Tintalá Etapa I, III, IV, Agrupación de Vivienda Tintalá Fase VI, Parques de Tintalá, Torres de Tintalá I, II; Sector de **Tierra Buena**, con los conjuntos residenciales El Caracol I, II, Tierra Buena I, II, Tierra Buena del Porvenir Etapa 1, 2, Quintas de Tierra Buena, Prados del Tintal, Condominios I, II, III de Tierra Buena, Ciudadela Tierra Buena, Sabana de Tierra Buena I, II; Sector de **Nueva Castilla**, con los conjuntos residenciales Rosales, Laureles, Cerros, Nogales, Pinos, Los Cerezos, Almendros, San Diego, San Juan, San Pedro, San Lorenzo, San Nicolás, San Luis, Nueva Castilla I, II, IV, V, VI, VIII, Urbanización Marín Valencia, Torres de Nueva Castilla; Sector de **Ciudadela Primavera**, con los conjuntos residenciales Comfenalco, Quintas de Primavera, Primavera del Tintal 1 Etapas 2, 3, Santa María, Primavera, Tabatinga II Etapa I, Portales de Primavera, Santa María Reservado I, II, III; Sector de **Ipanema**, con los conjuntos residenciales Quintas, Altos, Valles, Senderos Prados, Reserva, Rincón de Ipanema.

Grupo de Imágenes No. 21.



Vivienda en PH. Conjunto Residencial Torres de Tintalá II. CL 6 A con KR 90 C



Vivienda en PH. Ciudadela Tierra Buena. CL 26 Sur con KR 95 A

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

Este sector de densificación residencial en la UPZ está reglamentado bajo los parámetros de tres decretos urbanísticos que si bien fueron aprobados en la década de los 90, su aplicación en proyectos urbanísticos y constructivos continuó y se impulsaron finalmente, durante el decenio 2002-2012. Los sectores de Tintal, Tintalá, Tierra Buena, Ciudadela Primavera e Ipanema señalados en el párrafo anterior, hacen parte según Decreto 012 de 1993²⁶ como sector Tintal Central y con el Decreto 108 de 1999²⁷ se le definen usos residenciales, industriales, comerciales e institucionales, que finalmente los sectores en mención adoptaron el uso residencial. El sector de Nueva Castilla señalado en el párrafo anterior, se conoce normativamente como Desarrollo Otero de Francisco y se reglamentó con el Decreto 654 de 1999²⁸ el cual define usos principales residenciales, que finalmente fueron adoptados en los desarrollos urbanísticos levantados.

La vivienda en NPH ha tenido también una dinámica importante en la actividad edificadora durante el decenio 2002 – 2012 en los sectores de UNIR y Riveras de Occidente, constituyéndose el segundo uso con mayor crecimiento. Es importante aclarar que la UPZ 79 – Calandaima fue una de las pocas que no alcanzó a ser

²⁶ Decreto 012 de 1993 “Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación al Sector Tintal Central, Área Suburbana de Expansión, para el desarrollo de vivienda de Interés Social y usos complementarios”.

²⁷ Decreto 108 de 1999 “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 012 de 1993”.

²⁸ Decreto 654 de 1999 “Por el cual se asigna el tratamiento especial de incorporación al predio rústico denominado CAISA- Fundación Otero de Francisco ubicado en área suburbana de expansión de la Localidad Kennedy”.

reglamentada. Sin embargo, como se mencionó anteriormente cuenta con normatividades establecidas en los tres decretos mencionados.

Grupo de Imágenes No. 22.



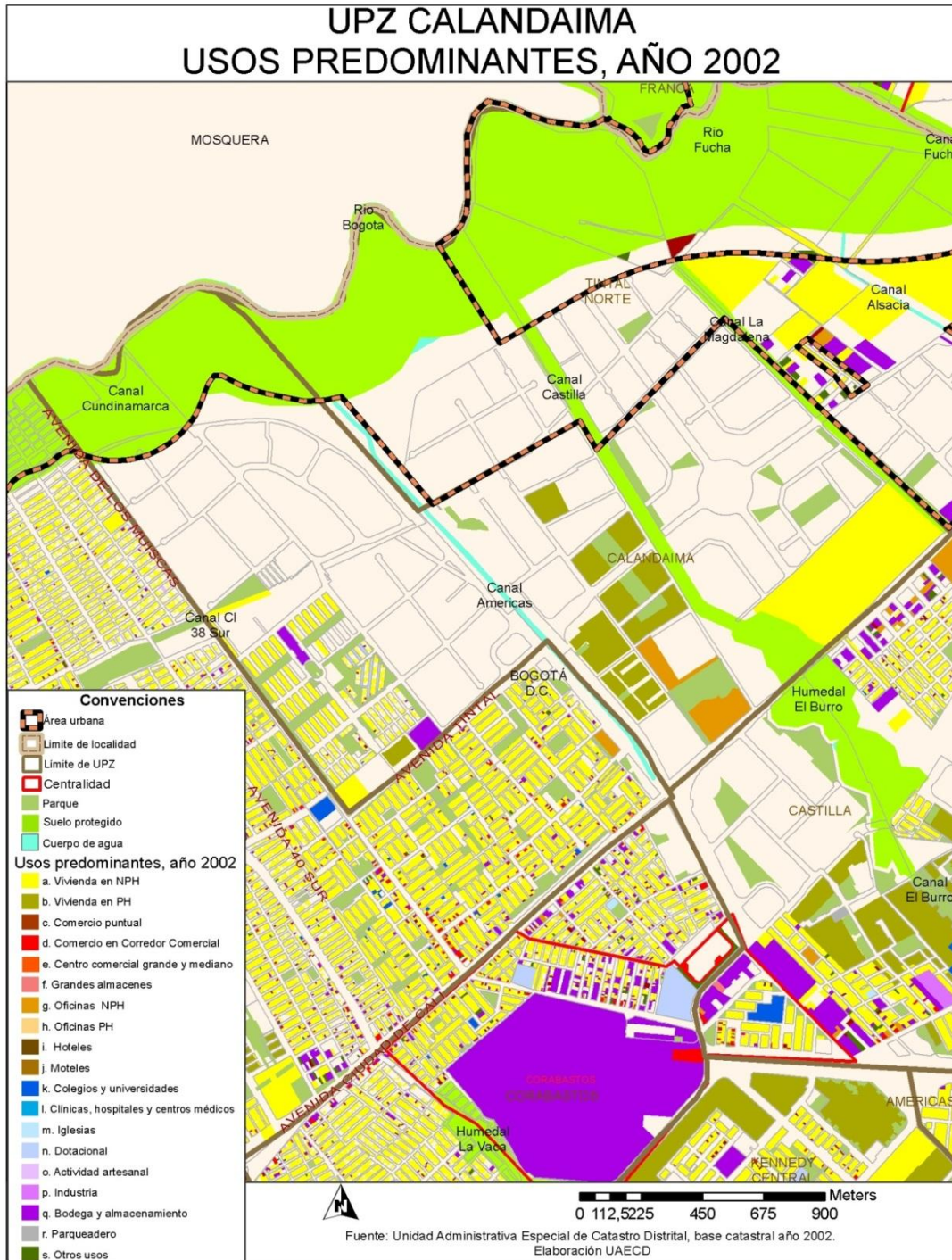
Vivienda en bifamiliares. Barrio Riberas de Occidente. CL 35 A Sur con KR 91



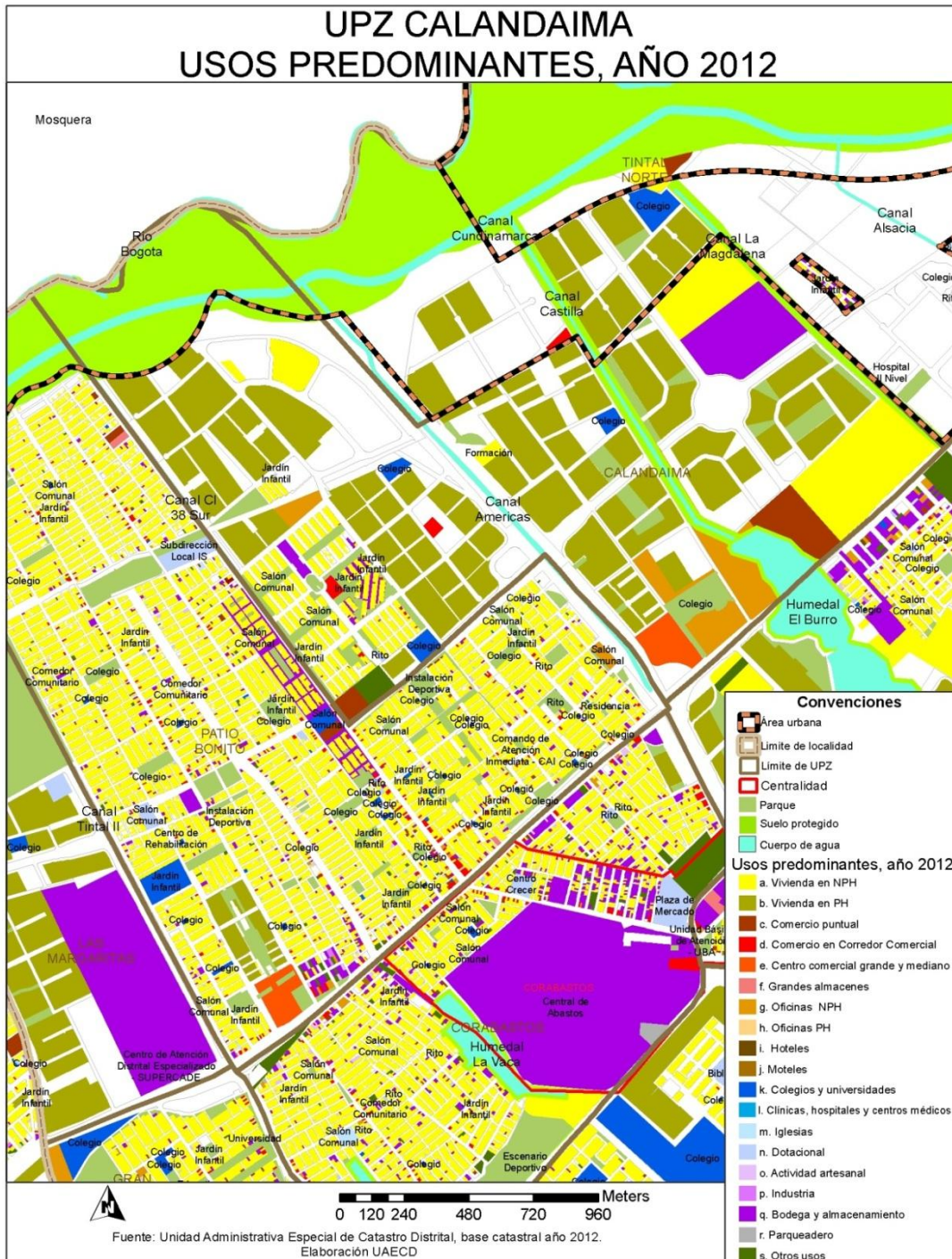
Vivienda en NPH. Barrio Unir. CL 35 A Sur con KR 89 C

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

Mapa No. 15. Usos predominantes de los predios de la UPZ 79 – Calandaima. Año 2002.



Mapa No. 16. Usos predominantes de los predios de la UPZ 79 – Calandaima. Año 2012.



6.8. UPZ 80 – Corabastos

La UPZ Corabastos se ubica al centro de la localidad; limita al norte con la UPZ Castilla, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas); al oriente con la UPZ Kennedy Central, de por medio con la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes (AK 80 – AK 80G); al sur con la UPZ Gran Britalia, de por medio con la AC 43 sur (Avenida Ciudad de Villavicencio); por el occidente con la UPZ Patio Bonito, de por medio con la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali).

La UPZ registró en el año 2002, 9.022 unidades de uso con 1.021.468 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 13.458 unidades de uso y 1.628.216 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el décimo puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el sexto en términos de variación porcentual de unidades, sexto a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y sexto en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.8.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 7.412 unidades de uso con 712.569 m², lo que representó un 69,76% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación tuvo un leve incremento a 71,36%, con un aumento en las unidades de uso en el decenio a 9.958 unidades y 1.161.861 m² construidos, conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de bodega y almacenamiento registró 734 unidades, que suman un total de 175.028 m², que para el año 2002 fue la segunda más alta participación, con el 17,13% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación decreció al 14,53%; no obstante, el número de unidades en el decenio aumentó a 1.468 unidades con 236.652 m² construidos, conservando su permanencia en el segundo lugar.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 392 unidades con 61.538 m² construidos y un 6,02% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve decremento a 5,63% para el año 2012; sin embargo, aumentó en el decenio a 832 unidades, con 91.695 m² construidos, conservando su tercer lugar.

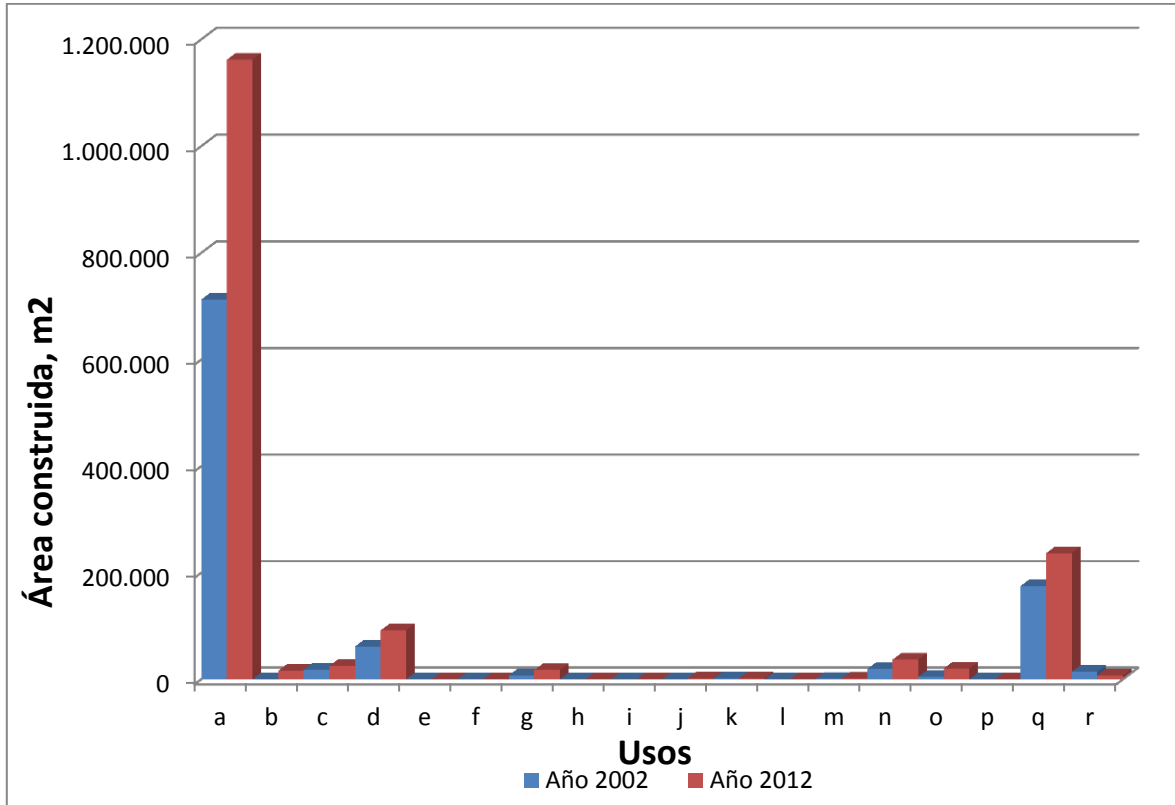
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: el de vivienda en NPH, con un incremento de 449.291 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 61.624 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de comercio en corredor comercial, con 30.157 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 355,20%, seguido del uso oficinas NPH, con 137,34% y en tercer lugar el uso de dotacional, con 93,97%. Ver cuadro No. 14 y gráfica No. 15.

Cuadro No. 14. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 80 - Corabastos. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 80 - Corabastos	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	7.412	712.569	69,76%	9.958	1.161.861	71,36%	2.546	449.291	63,05%
b. Vivienda en PH	0	0	0,00%	337	15.703	0,96%	337	15.703	
c. Comercio puntual	240	18.343	1,80%	316	25.073	1,54%	76	6.730	36,69%
d. Comercio en corredor comercial	392	61.538	6,02%	832	91.695	5,63%	440	30.157	49,01%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
g. Oficinas NPH	35	7.243	0,71%	76	17.191	1,06%	41	9.948	137,34%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	6	2.109	0,13%	6	2.109	
k. Colegios y universidades	4	1.490	0,15%	8	2.223	0,14%	4	733	49,17%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	4	776	0,08%	7	1.025	0,06%	3	249	32,04%
n. Dotacional	35	19.016	1,86%	98	36.886	2,27%	63	17.870	93,97%
o. Actividad artesanal	53	4.476	0,44%	233	20.373	1,25%	180	15.897	355,20%
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	734	175.028	17,13%	1.468	236.652	14,53%	734	61.624	35,21%
r. Parqueadero	2	13.972	1,37%	8	7.424	0,46%	6	-6.548	-46,86%
s. Otros usos	111	7.016	0,69%	111	10.000	0,61%	0	2.985	42,54%
Total general	9.022	1.021.468	100,00%	13.458	1.628.216	100,00%	4.436	606.749	59,40%

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

Gráfica No. 15. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 80 - Corabastos. Años 2002 – 2012.



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

6.8.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 17 y 18 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Corabastos años 2002 y 2012, una tendencia centralizada y consolidada del comercio en diferentes corredores: AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) desde la DG 42A Sur hasta la CL 43 Sur (Avenida Villavicencio); CL 43 Sur (Avenida Villavicencio) desde AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) hasta AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); DG 42A Sur desde AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) hasta AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); AK 86 (Avenida Ciudad de Cali) desde Avenida de Las Américas hasta CL 43 Sur (Avenida Villavicencio), DG 38 Sur (Avenida de Los Muiscas) desde AK 80G hasta AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); Avenida de Las Américas desde KR 81 hasta KR 82.

Grupo de Imágenes No. 23.



Comercio en corredor comercial sobre AV Ciudad de Cali con CL 39 Sur

Comercio en corredor comercial sobre DG 38 Sur con AV Ciudad de Cali

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

En general los sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 263 de 2010²⁹ que ubica estos corredores comerciales en sectores normativos residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicios y comercio aglomerado.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra ubicado en sectores claramente aglomerado en este uso: María Paz, Saucedal, Llano Grande, El Amparo y Chucua de La Vaca. La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ. Dentro del uso de vivienda en PH, durante el decenio 2002 – 2012, se construyó el conjunto residencial Naguará de Las Américas, localizado sobre la Avenida de Las Américas con Avenida Ciudad de Cali.

²⁹Decreto 263 de 2010 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 80, CORABASTOS, ubicada en la localidad de KENNEDY".

Grupo de Imágenes No. 24.



Vivienda en NPH. Barrio Villa Nelly. KR 81 G con CL 42 D Sur



Vivienda en PH. Naguará. AV de Las Américas con AV Ciudad de Cali

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

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, con la presencia de la mayor central de abastos del país, CORABASTOS, que ha influenciado el sector circunvecino e inclusive más allá de las fronteras de la centralidad Corabastos. La reglamentación de estos sectores corresponde a área de actividad dotacional, zona de servicios urbanos básicos en tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales, específicamente para la Central de Abastos; área de actividad comercio y servicios en zona de comercio aglomerado dentro de tratamiento de renovación urbana y área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda dentro de tratamiento de mejoramiento integral en el resto del área que conforma la centralidad Corabastos (según Decreto 263 de 2010).

Grupo de Imágenes No. 25.



Central Mayorista de Corabastos. AK 80 - Avenida Agoberto Mejía Cifuentes



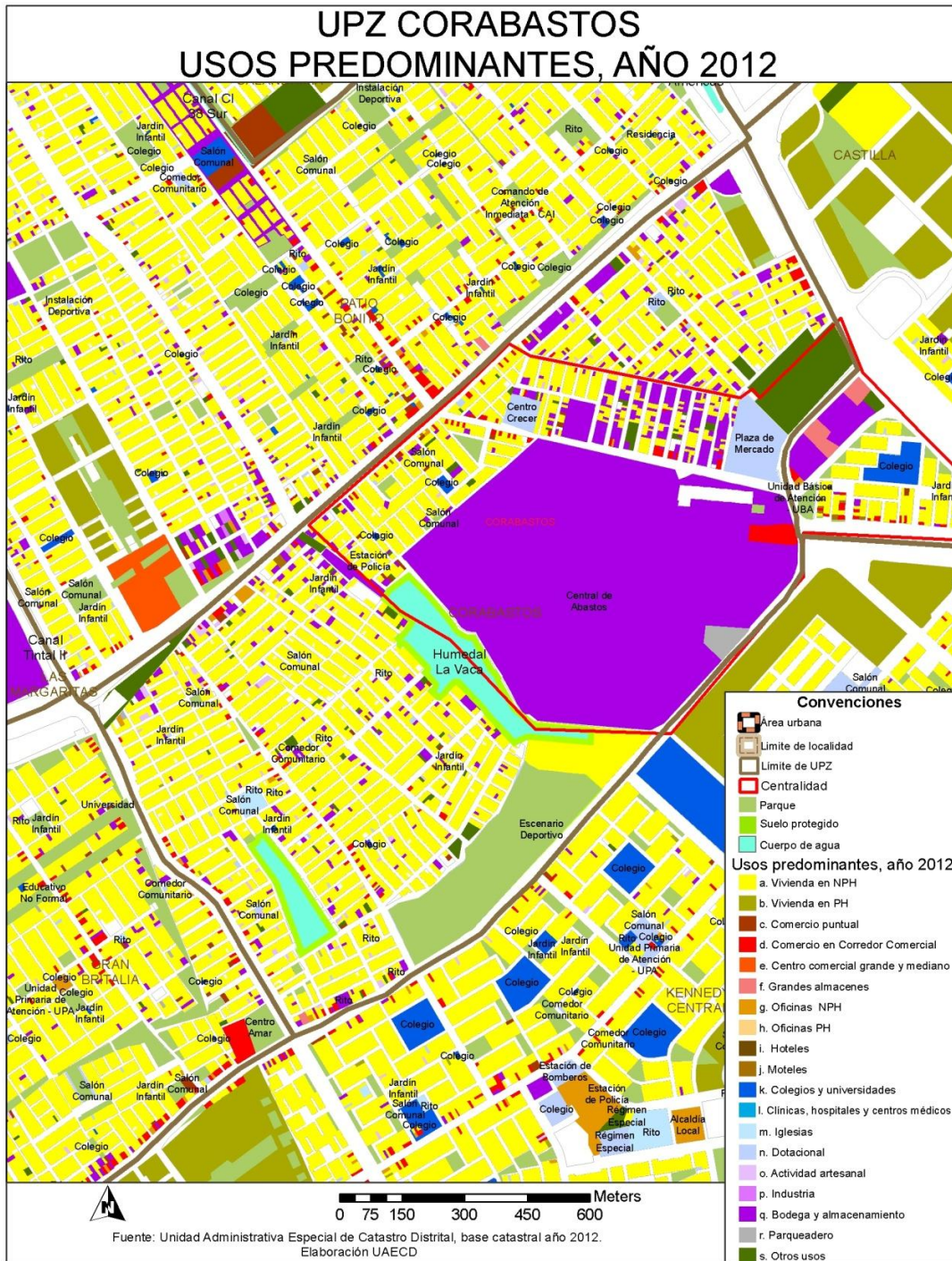
Comercio y bodegas sobre AV Ciudad de Cali. Barrio María Paz

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

Mapa No. 17. Usos predominantes de los predios de la UPZ 80 – Corabastos. Año 2002.



Mapa No. 18. Usos predominantes de los predios de la UPZ 80 – Corabastos. Año 2012.



6.9. UPZ 81 – Gran Britalia

La UPZ Gran Britalia se ubica al costado sur occidental de la localidad; limita al norte con la UPZ Corabastos, de por medio con AC 43 sur (Avenida Ciudad de Villavicencio); al oriente con las UPZs Kennedy Central y Timiza, de por medio con la AK 80 (Avenida Agoberto Mejía Cifuentes); al sur con la localidad de Bosa (07), de por medio con el río Tunjuelito, CL 58D Sur, KR 84A, DG 56 Sur, KR 81, CL 55 Sur, KR 82B, CL 52A Sur, KR 85; por el occidente con la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali).

La UPZ registró en el año 2002, 11.597 unidades de uso con 1.407.897 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 14.083 unidades de uso y 1.744.136 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el décimo primer puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidas, el décimo en términos de variación porcentual de unidades, décimo a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y noveno en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.9.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.651 unidades de uso con 1.203.759 m², lo que representó un 85,50% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación disminuyó a 81,72%, con un incremento en el decenio a 11.077 unidades y un aumento en el área construida a 1.425.320 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de bodega y almacenamiento registró 350 unidades, que suman un total de 55.481 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 3,94% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso

presentó un leve aumento a 4,21%, con un incremento en el decenio a 474 unidades y un área construida de 73.355 m² pasando al tercer lugar.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 681 unidades con 54.144 m² construidos y un 3,85% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso aumentó levemente a 4,28% de participación, con 967 unidades y un área construida de 74.636 m², pasando al segundo lugar.

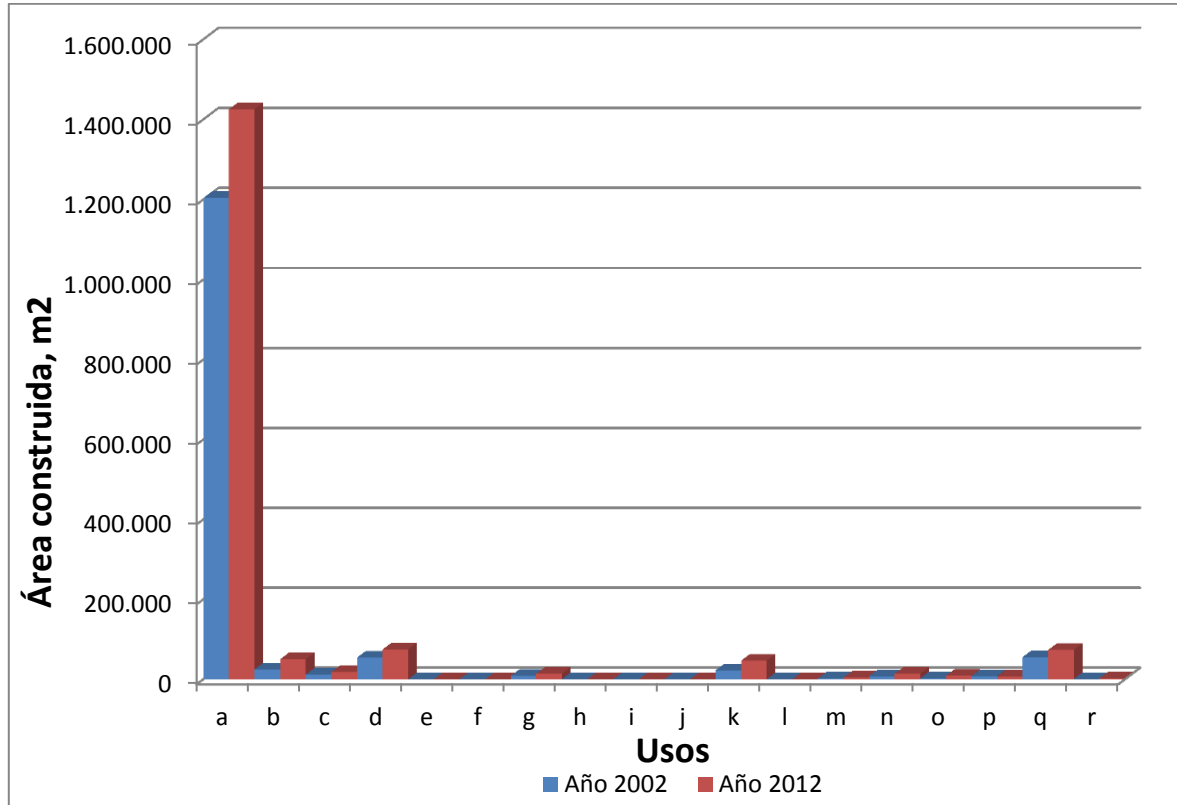
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH, con un incremento de 221.561 m² construidos; seguido del uso de vivienda en PH con 25.357 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 24.295 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero, con un 404,30%, seguido del uso de actividad artesanal, con 284,37% y en tercer lugar el uso de iglesias, con 137,50%. Ver cuadro No. 15 y gráfica No. 16.

Cuadro No. 15. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 81 – Gran Britalia. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 81 - Gran Britalia	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	9.651	1.203.759	85,50%	11.077	1.425.320	81,72%	1.426	221.561	18,41%
b. Vivienda en PH	499	24.766	1,76%	942	50.123	2,87%	443	25.357	102,39%
c. Comercio puntual	131	11.663	0,83%	223	17.951	1,03%	92	6.288	53,92%
d. Comercio en corredor comercial	681	54.144	3,85%	967	74.636	4,28%	286	20.492	37,85%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
g. Oficinas NPH	70	8.326	0,59%	87	14.135	0,81%	17	5.809	69,77%
h. Oficinas PH	6	378	0,03%	6	471	0,03%	0	93	24,72%
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
k. Colegios y universidades	40	22.313	1,58%	37	46.608	2,67%	-3	24.295	108,88%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	6	1.774	0,13%	14	4.214	0,24%	8	2.439	137,50%
n. Dotacional	31	7.760	0,55%	68	13.821	0,79%	37	6.060	78,09%
o. Actividad artesanal	24	2.213	0,16%	80	8.505	0,49%	56	6.292	284,37%
p. Industria	2	7.899	0,56%	2	6.786	0,39%	0	-1.113	-14,08%
q. Bodega y almacenamiento	350	55.481	3,94%	474	73.355	4,21%	124	17.874	32,22%
r. Parqueadero	22	401	0,03%	42	2.024	0,12%	20	1.623	404,30%
s. Otros usos	84	7.021	0,50%	64	6.188	0,35%	-20	-833	-11,86%
Total general	11.597	1.407.897	100,00%	14.083	1.744.136	100,00%	2.486	336.239	23,88%

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

Gráfica No. 16. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 81 – Gran Britalia. 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 20 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Gran Britalia años 2002 y 2012, una tendencia centralizada y consolidada del comercio en tres corredores claramente identificados: AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) desde la CL 43 Sur (Avenida Villavicencio) hasta la altura del río Tunjuelito – CL 58 Sur; CL 43 Sur (Avenida Villavicencio) desde AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) hasta AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); CL 46 Sur desde AK 80 (Avenida Agoberto Mejía) hasta AK 86 (Avenida Ciudad de Cali).

Grupo de Imágenes No. 26.



Comercio en corredor comercial. AK 80 - AV Agoberto Mejía con CL 51 sur



Comercio en corredor comercial. Barrio Britalia. CL 46 Sur con KR 80 I

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

En general los sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 217 de 2005³⁰ que ubica estos corredores comerciales en sectores normativos residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicios y actividad económica en la vivienda, dentro de tratamiento urbanístico de consolidación y mejoramiento integral.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ; en su mayoría se encuentra en no propiedad horizontal (viviendas de autoconstrucción).

Las construcciones en su mayoría asumen el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad, aunque existen predios que sobrepasan la altura permitida, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

³⁰ Decreto 217 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 81, GRAN BRITALIA, ubicada en la Localidad de KENNEDY".

Grupo de Imágenes No. 27.



Vivienda en NPH. Barrio Britalia. CL 46 B Sur con KR 81 C



Vivienda en NPH. Barrio El Carmelo. KR 81 I con CL 52 A Sur

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

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, especialmente en los sectores de Class, La Paz y El Carmelo con brotes desconcentrados en el resto de la UPZ. La reglamentación de estos sectores corresponde a áreas urbanas integrales, zonas múltiples y residenciales y con actividad económica en la vivienda, en tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos, de desarrollo y mejoramiento integral (según Decreto 217 de 2005).

Grupo de Imágenes No. 28.



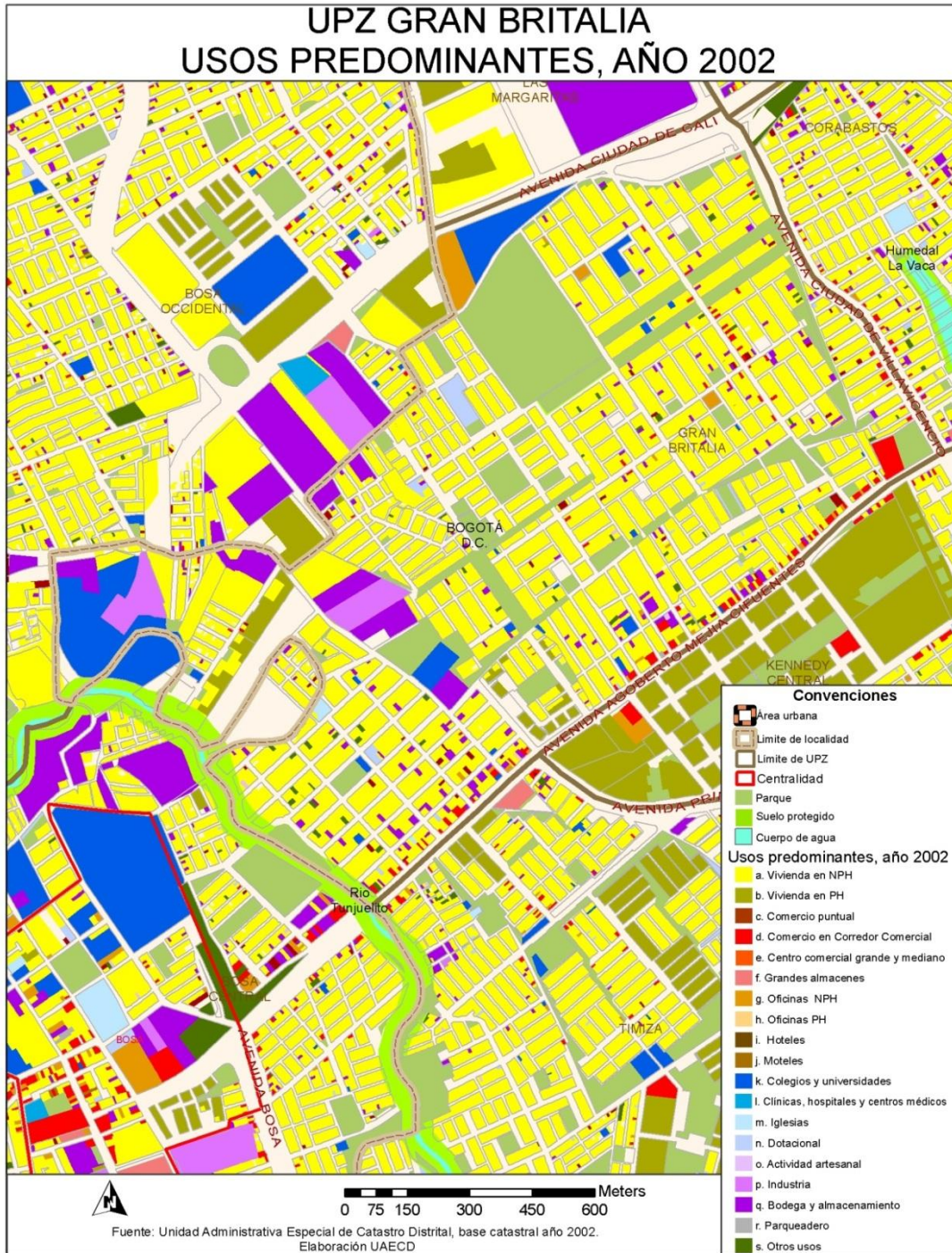
Bodegas CL 56 Sur con KR 80 I



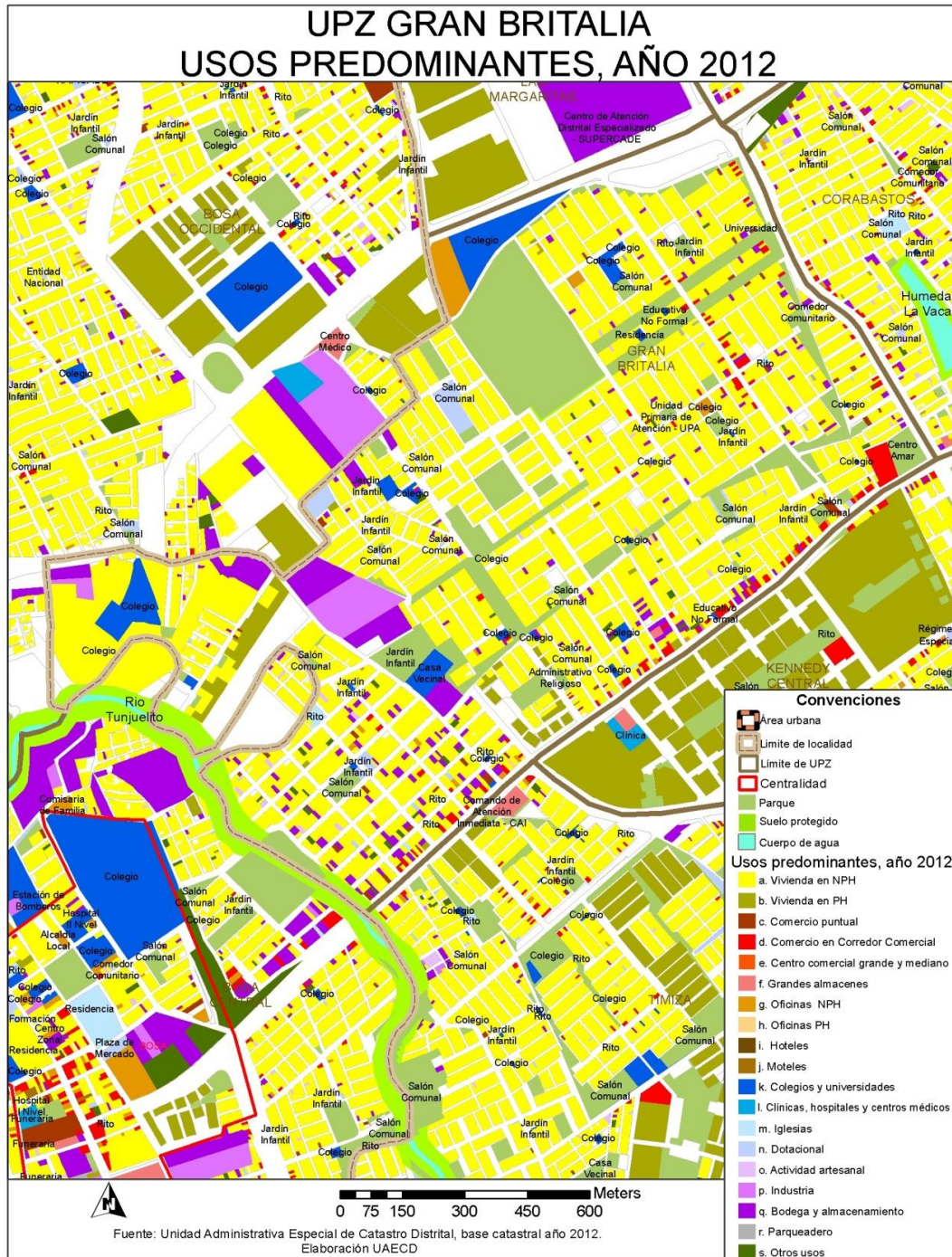
Bodegas. Barrio Class. CL 56 Sur con KR 80 D

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

Mapa No. 19. Usos predominantes de los predios de la UPZ 81 – Gran Britalia. Año 2002.



Mapa No. 20. Usos predominantes de los predios de la UPZ 81 – Gran Britalia.
Año 2012.



6.10. UPZ 82 – Patio Bonito

La UPZ Patio Bonito se ubica al centro occidente de la localidad; limita al norte con la UPZ Calandaima, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas) y CL 38 Sur (Avenida de Los Muisca); al oriente con la UPZ Corabastos, de por medio con la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); al sur con la UPZ Las Margaritas, de por medio con la AC 43 sur (Avenida Ciudad de Villavicencio); por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 21.547 unidades de uso con 2.111.005 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 30.815 unidades de uso y 3.243.579 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el cuarto puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidos, el séptimo en términos de variación porcentual de unidades, tercero a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y séptimo en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.10.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 18.124 unidades de uso con 1.840.440 m², lo que representó un 87,18% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación tuvo un leve decremento a 83,95%; no obstante, hubo un aumento en las unidades de uso en el decenio a 24.330 unidades, con 2.722.945 m² construidos, conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso comercio en corredor comercial registró 1.550 unidades, que suman un total de 92.512 m², que para el año 2002 fue la segunda más alta participación, con el 4,38% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación aumentó levemente a 4,65%, con un

aumento durante el decenio a 2.345 unidades y 150.681 m² construidos, conservando su permanencia en el segundo lugar.

Así mismo, el uso de bodega y almacenamiento se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 925 unidades con 77.805 m² construidos y un 3,69% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve decremento a 3,54% para el año 2012; sin embargo, aumentó en el decenio a 1.305 unidades, con 114.843 m² construidos, conservando su tercer lugar.

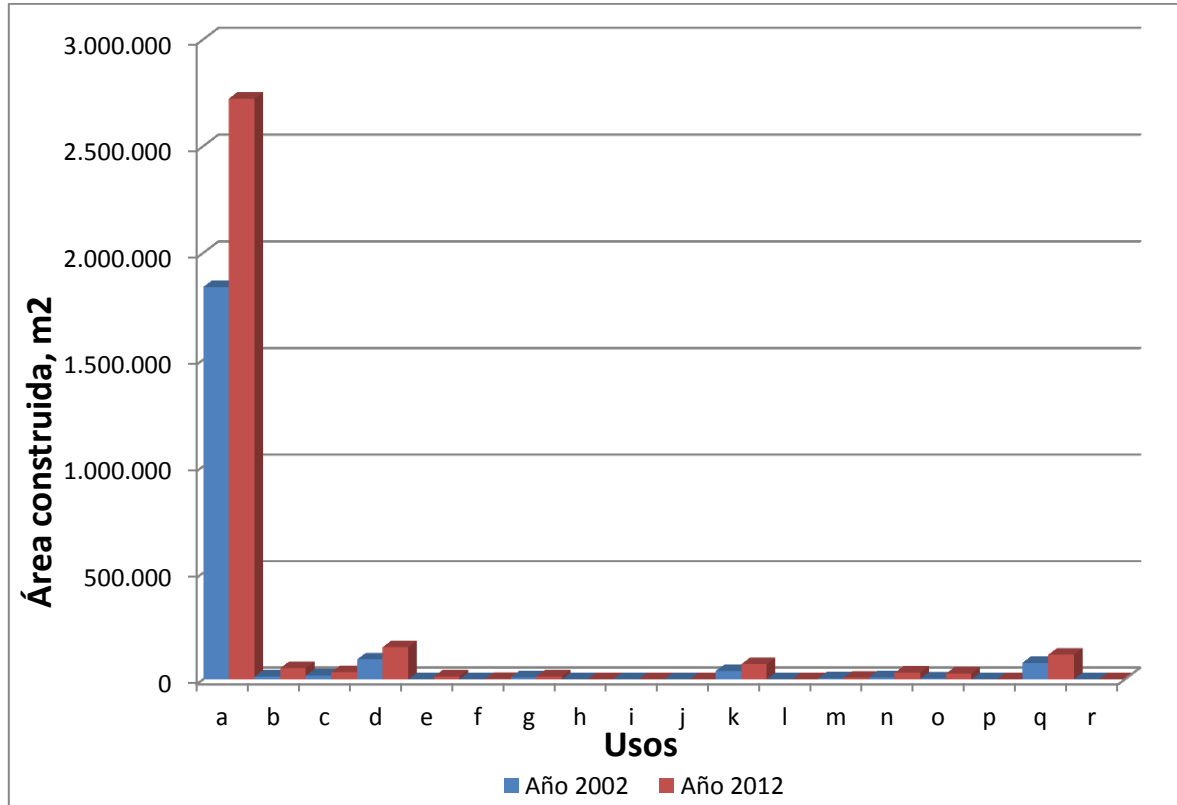
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: el de vivienda en NPH, con un incremento de 882.506 m² construidos; seguido del uso de comercio en corredor comercial, con 58.168 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 39.182 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 954,82%, seguido del uso de vivienda en PH, con 314,46% y en tercer lugar el uso de dotacional, con 214,81%. Ver cuadro No. 16 y gráfica No. 17.

Cuadro No. 16. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 82 – Patio Bonito. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 82 - Patio Bonito	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	18.124	1.840.440	87,18%	24.330	2.722.945	83,95%	6.206	882.506	47,95%
b. Vivienda en PH	312	12.460	0,59%	1.291	51.642	1,59%	979	39.182	314,46%
c. Comercio puntual	243	17.177	0,81%	466	33.195	1,02%	223	16.018	93,25%
d. Comercio en corredor comercial	1.550	92.512	4,38%	2.345	150.681	4,65%	795	58.168	62,88%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	187	12.924	0,40%	187	12.924	
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	1	1.617	0,05%	1	1.617	
g. Oficinas NPH	69	9.346	0,44%	114	13.148	0,41%	45	3.802	40,68%
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	3	619	0,03%	3	507	0,02%	0	-112	-18,15%
k. Colegios y universidades	89	38.316	1,82%	130	70.308	2,17%	41	31.992	83,49%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	9	2.856	0,14%	27	6.692	0,21%	18	3.836	134,29%
n. Dotacional	61	9.544	0,45%	179	30.044	0,93%	118	20.500	214,81%
o. Actividad artesanal	31	2.477	0,12%	304	26.123	0,81%	273	23.646	954,82%
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	925	77.805	3,69%	1.305	114.843	3,54%	380	37.038	47,60%
r. Parqueadero	0	0	0,00%	10	732	0,02%	10	732	
s. Otros usos	131	7.452	0,35%	123	8.179	0,25%	-8	727	9,76%
Total general	21.547	2.111.005	100,00%	30.815	3.243.579	100,00%	9.268	1.132.575	53,65%

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

Gráfica No. 17. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 82 – Patio Bonito. Años 2002 – 2012.



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

6.10.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 21 y 22 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Patio Bonito años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en el corredor de la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali), desde la Avenida de Las Américas hasta la CL 43 Sur (Avenida Villavicencio), donde se destaca el Centro Comercial Milenio Plaza, construido durante el decenio 2002-2012 y localizado en la CL 42A sur con Avenida Ciudad de Cali; sobre la CL 38 Sur (Avenida de Los Muiscas), desde la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali) hasta la KR 89 (Futura Avenida Tintal).

Grupo de Imágenes No. 29.



Comercio en corredor comercial sobre CL 38 Sur. Barrio Patio Bonito
Fuente: <https://maps.google.es/>.



Centro comercial Milenio Plaza. AV Ciudad de Cali con CL 42 A Sur

Estos sectores comerciales asumen los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en los Decretos 398 de 2004³¹ y 337 de 2009³², los cuales se identifican dentro de sectores normativos residenciales con área de actividad de comercio en mejoramiento integral.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra diseminado por toda la UPZ; en su mayoría se encuentra en no propiedad horizontal (viviendas de autoconstrucción).

Las construcciones en su mayoría asumen el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad, aunque existen predios que sobrepasan la altura permitida, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ. Dentro del uso de vivienda en PH, durante el decenio 2002 – 2012, se construyeron los conjunto residenciales Pinar y Portal del Pinar, localizados entre la CL 42A Sur y CL 42F, entre KR 87 y KR 88 del sector Dintalito.

³¹ Decreto 398 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82, PATIO BONITO, ubicada en la Localidad de KENNEDY".

³² Decreto 337 de 2009 "Por el cual se modifican las Planchas Nos. 1, 2, y 3 que hacen parte del Decreto Distrital 398 de 2004, Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82 Patio Bonito, de la Localidad No.08 de Kennedy en Bogotá D.C.".

Grupo de Imágenes No. 30.



Vivienda en NPH. Barrio Patio Bonito. KR 87 C con CL 35 Sur



Vivienda en PH. Conjunto Residencial Portal del Pinar. CL 42 F sur con KR 87

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

También se consolidó el uso de bodegas de almacenamiento, que aunque se encuentra diseminado por toda la Upz, se percibe una concentración de estos usos en el sector de Provienda Occidental, entre CL 41A Sur y CL 42A sur, entre AK 86 (Avenida Ciudad de Cali) y KR 86C Bis.

Grupo de Imágenes No. 31.



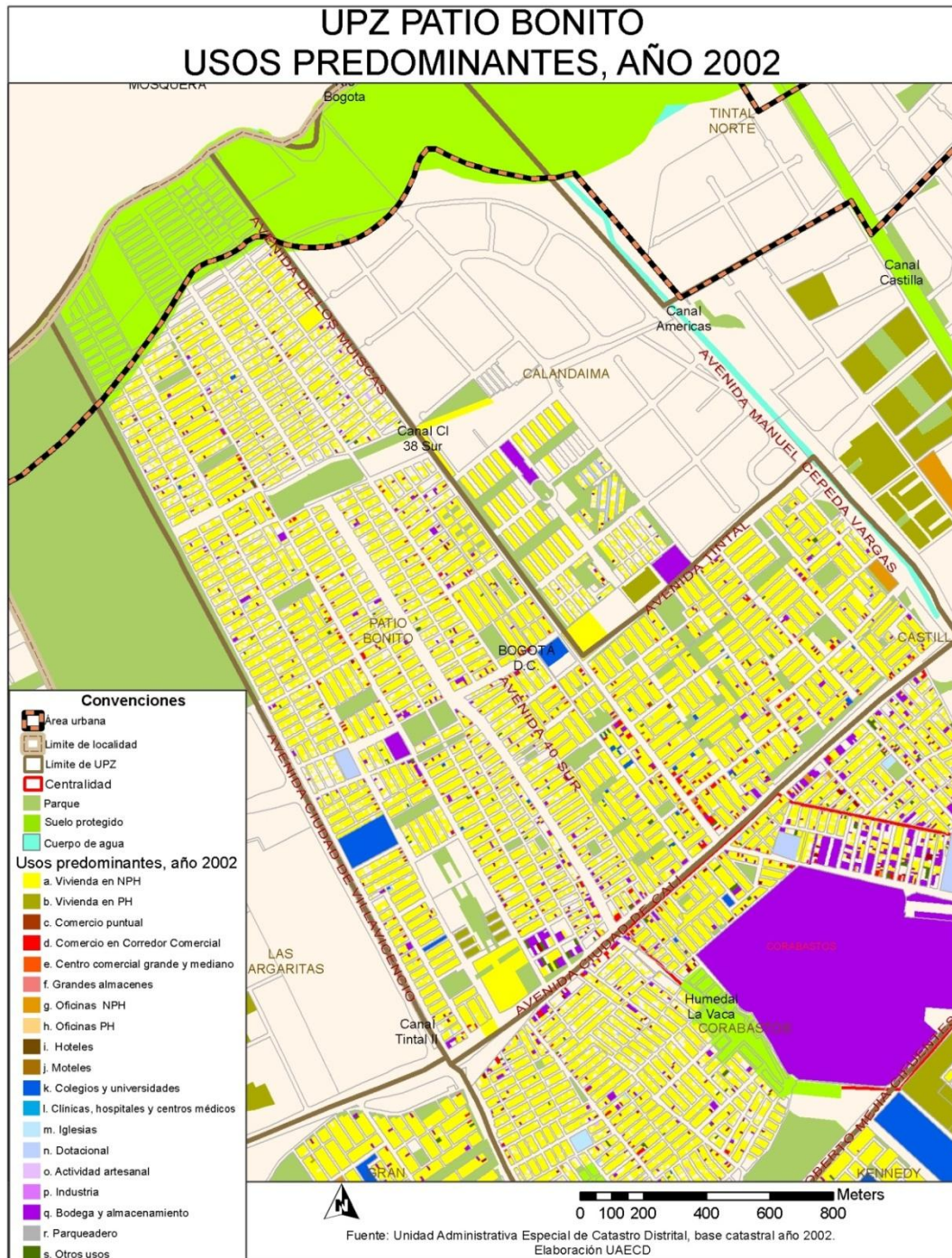
Bodegas. Barrio Provienda Occidental. KR 86 B con CL 42 A sur



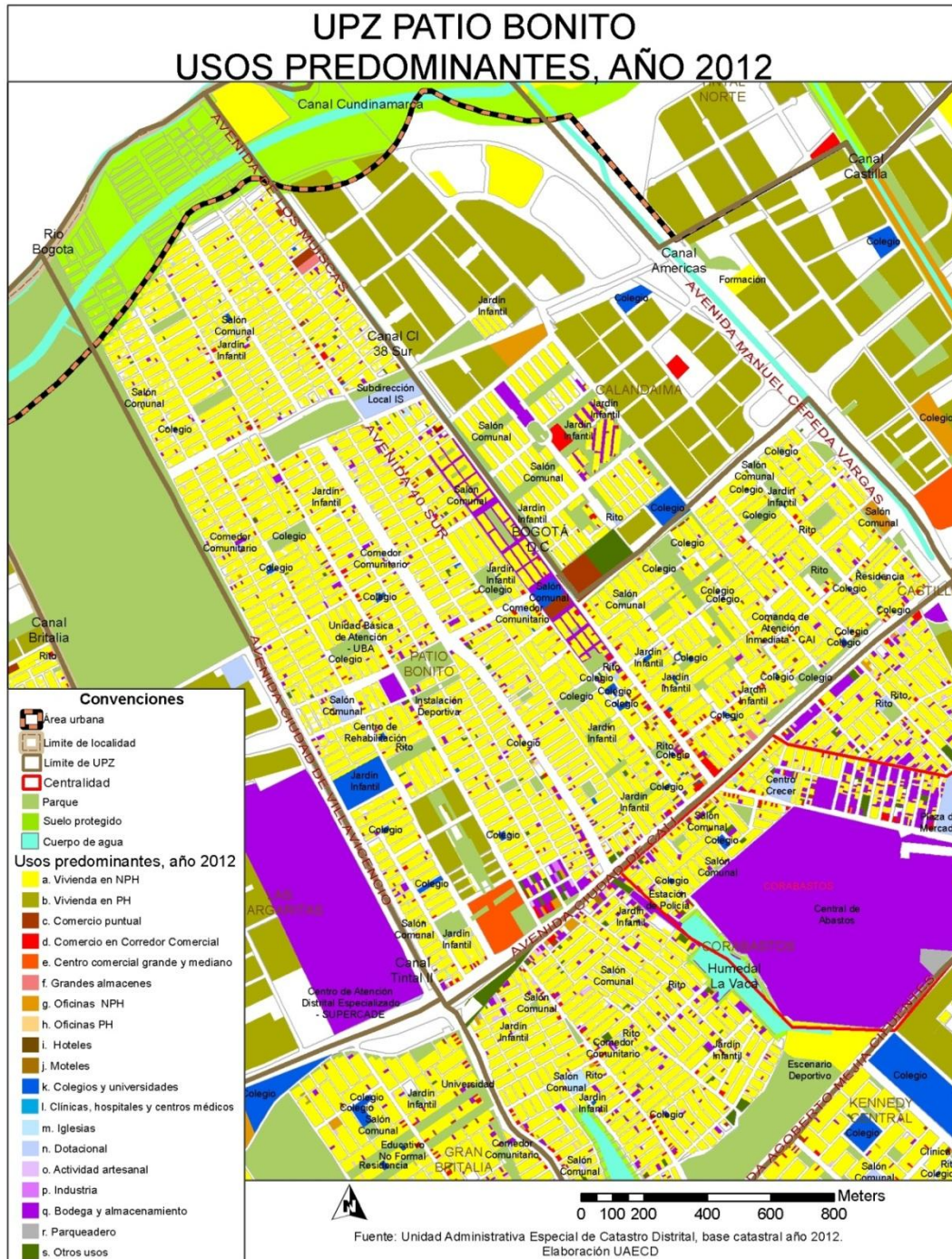
Comercio y bodegas sobre CL 40 B Sur con KR 86 F. Barrio Barranquillita

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

Mapa No. 21. Usos predominantes de los predios de la UPZ 82 – Patio Bonito. Año 2002.



Mapa No. 22. Usos predominantes de los predios de la UPZ 82 – Patio Bonito. Año 2012.



6.11. UPZ 83 – Las Margaritas

La UPZ Las Margaritas se ubica al occidente de la localidad; limita al norte con la UPZ Patio Bonito, de por medio con AC 43 sur (Avenida Ciudad de Villavicencio); al oriente con la UPZ Gran Britalia, de por medio con la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali); al sur con la localidad de Bosa (07), de por medio con la CL 49 Sur y DG 49 Sur; por el occidente con el municipio de Mosquera, de por medio con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, 1.176 unidades de uso con 57.038 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 5.821 unidades de uso y 328.004 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el noveno puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidas, el segundo en términos de variación porcentual de unidades, décimo primero a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y segundo en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.11.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en PH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 1.132 unidades de uso con 55.735 m², lo que representó un 97,72% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación disminuyó levemente a 95,94%, con un incremento en el decenio a 5.761 unidades y un aumento en el área construida a 314.674 m² conservando su predominancia en el primer lugar.

Por su parte, el uso de vivienda en NPH registró 4 unidades, que suman un total de 375 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 0,65% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó una leve disminución a 0,24%, con un incremento en el decenio a 7 unidades y un área construida de 787 m² pasando al sexto lugar.

Así mismo, el uso de parqueadero se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 34 unidades con 346 m² construidos y un 0,61% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso disminuyó levemente a 0,11% de participación, con el mismo número de unidades y un área construida de 347 m², pasando al séptimo lugar.

Para el año 2012, el uso que ocupó el segundo lugar en predominancia fue el de bodega y almacenamiento, con 7 unidades, un área construida de 5.507 m² y un 1,68% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ.

El uso de colegios y universidades ocupó el tercer lugar en el año 2012, con 3 unidades, un área construida de 3.011 m² y un 0,92% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ.

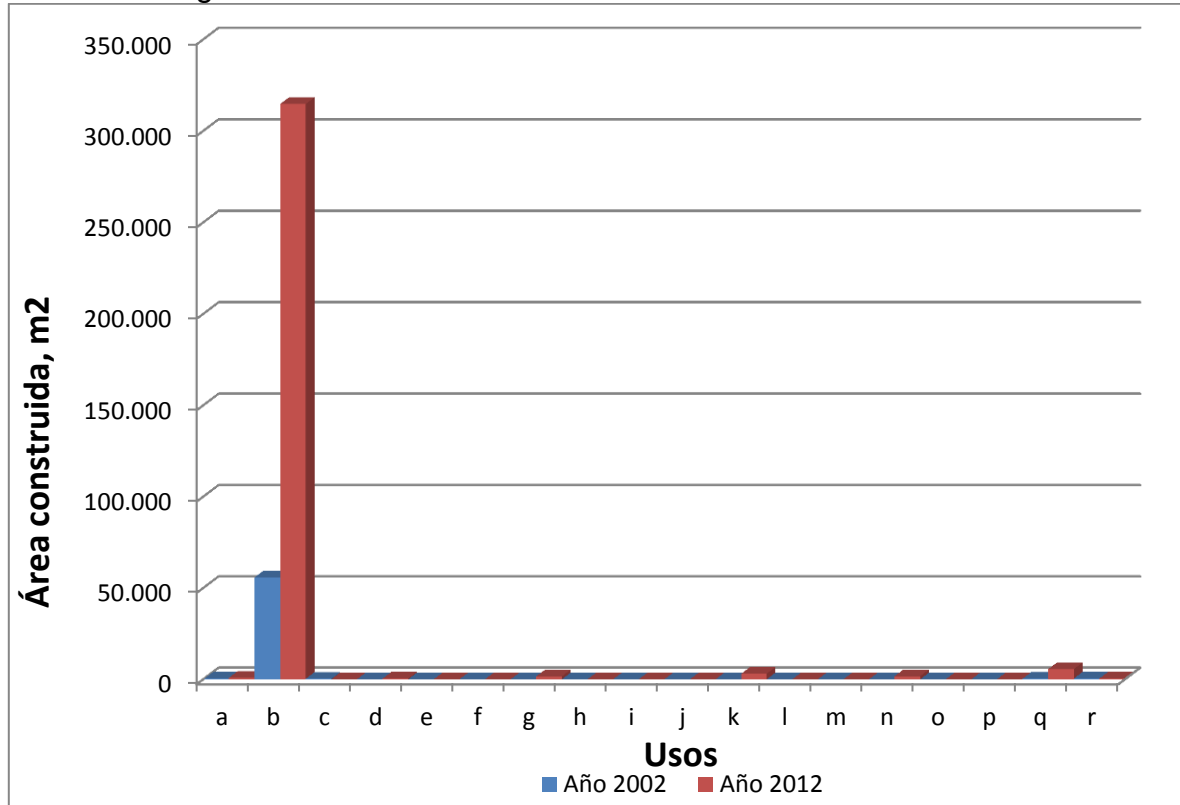
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH, con un incremento de 258.940 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 5.194 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades, con 3.011 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de bodega y almacenamiento, con un 1.659,33%, seguido del uso de vivienda en PH, con 464,59% y en tercer lugar el uso de vivienda en NPH, con 112,32%. Ver cuadro No. 17 y gráfica No. 18.

Cuadro No. 17. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 83 – Las Margaritas. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 83 - Las Margaritas	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	4	371	0,65%	7	787	0,24%	3	416	112,32%
b. Vivienda en PH	1.132	55.735	97,72%	5.761	314.674	95,94%	4.629	258.940	464,59%
c. Comercio puntual	4	273	0,48%	0	0	0,00%	-4	-273	-100,00%
d. Comercio en corredor comercial	0	0	0,00%	5	360	0,11%	5	360	
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
f. Grandes almacenes	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
g. Oficinas NPH	0	0	0,00%	2	1.613	0,49%	2	1.613	
h. Oficinas PH	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
k. Colegios y universidades	0	0	0,00%	3	3.011	0,92%	3	3.011	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
m. Iglesias	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
n. Dotacional	0	0	0,00%	2	1.705	0,52%	2	1.705	
o. Actividad artesanal	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
p. Industria	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
q. Bodega y almacenamiento	2	313	0,55%	7	5.507	1,68%	5	5.194	1659,33%
r. Parqueadero	34	346	0,61%	34	347	0,11%	0	1	0,17%
s. Otros usos	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	
Total general	1.176	57.038	100,00%	5.821	328.004	100,00%	4.645	270.966	475,06%

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

Gráfica No. 18. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 83 – Las Margaritas. Años 2002 – 2012.



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

6.11.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 23 y 24 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Las Margaritas años 2002 y 2012, una alta supremacía del uso de vivienda en PH, 95,94%. Esto obedece a una alta dinámica constructiva habitacional en propiedad horizontal durante el decenio 2002 – 2012, donde se asentó la Urbanización Compartir Las Margaritas, con más de 20 conjuntos residenciales construidos en este periodo tomando los nombres de Las Margaritas, Compartir, Alameda de San José, Parques de San Rafael, Quintas de San Miguel, en varias etapas.

Grupo de Imágenes No. 32.



Vivienda en PH. Conj. Residencial Senderos de Santa Ana. CL 48 Sur con KR 87 Vivienda en PH. Compartir La Margarita Etapa VII. KR 89 B con CL 45 A Sur
Fuente: <https://maps.google.es/>.

Este sector de densificación residencial en la UPZ, está reglamentado bajo los parámetros de los decretos urbanísticos 012 de 1993 y 108 de 1999 que si bien fueron aprobados en la década de los 90, su aplicación en proyectos urbanísticos y constructivos continuaron y se impulsaron finalmente durante el decenio 2002-2012. La UPZ Las Margaritas corresponde al tramo sur del sector Tintal Central como se le nombró en el Decreto 012. Este sector adoptó el uso residencial multifamiliar normado, pero con la opción de haberse desarrollado con otros usos permitidos como industriales, comerciales e institucionales.

Un punto a destacar en esta UPZ es la presencia del Portal Américas de Transmilenio y el SuperCADE de Las Américas, sobre la AK 86 (Avenida Ciudad de Cali), con CL 43 Sur (Avenida Villavicencio).

Grupo de Imágenes No. 33.



Portal de Las Américas - SuperCADE Américas. AV Cali con CL 47 Sur

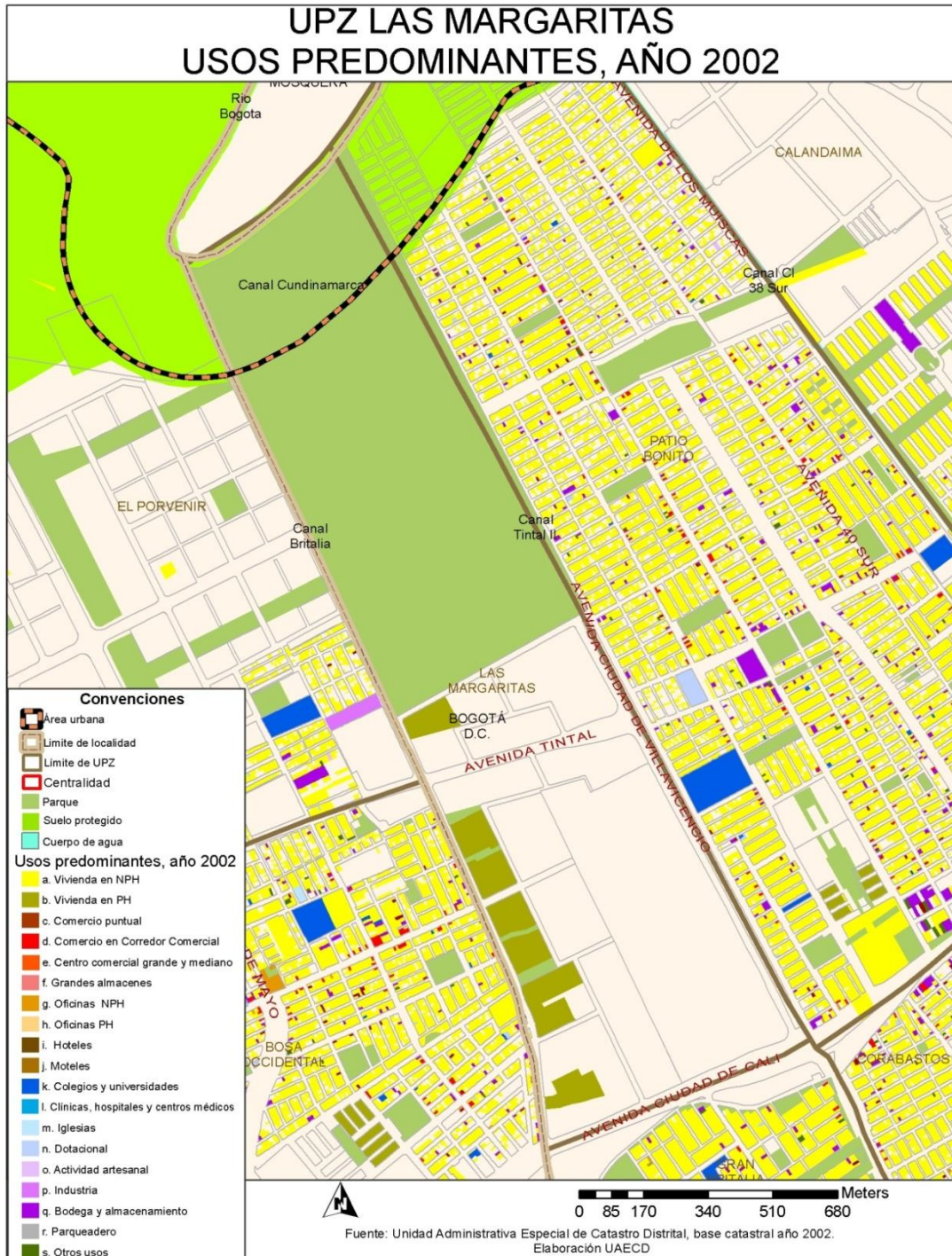
Fuente: <https://maps.google.es/>.



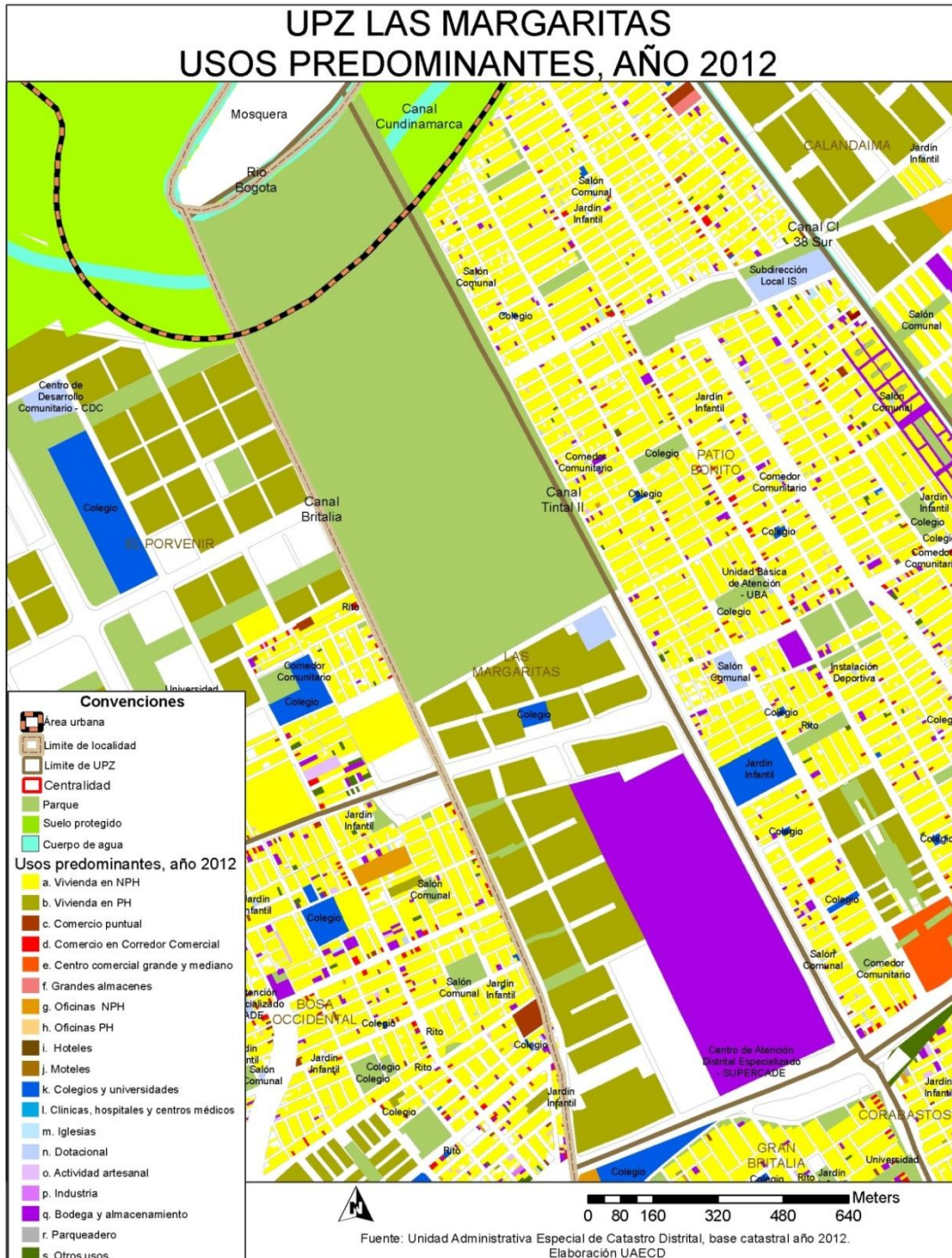
Portal de Las Américas. AV Cali con CL 43 Sur

Es importante aclarar que la UPZ 83 – Las Margaritas fue una de las pocas que no alcanzó a ser reglamentada. Sin embargo, como se mencionó anteriormente cuenta con normatividad específica definida en los dos decretos mencionados.

Mapa No. 23. Usos predominantes de los predios de la UPZ 83 – Las Margaritas. Año 2002.



Mapa No. 24. Usos predominantes de los predios de la UPZ 83 – Las Margaritas. Año 2012.



6.12. UPZ 113 – Bavaria

La UPZ Bavaria se ubica al costado nor oriental de la localidad; limita al norte con la localidad de Fontibón (09), de por medio con el río Fucha; al oriente con la localidad de Puente Aranda (16), de por medio con la AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico); al sur con la UPZ Américas, de por medio con la AC 6 (Avenida de Las Américas); por el occidente con la AK 72 (Avenida Boyacá).

La UPZ registró en el año 2002, 3.839 unidades de uso con 947.251 m² construidos, y presentó un incremento en el año 2012, registrando 15.972 unidades de uso y 1.649.150 m² construidos.

Del análisis de las cifras de la dinámica de la construcción durante el decenio, esta UPZ ocupó el tercer puesto dentro de las 12 UPZ de la localidad en la variación de número de unidades de usos construidas, el cuarto en términos de variación porcentual de unidades, cuarto a nivel de aumento en la cantidad de m² construidos y quinto en términos de variación porcentual de m² construidos.

6.12.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH obtuvo la mayor proporción en el año 2002, registrando 2.085 unidades de uso con 334.729 m², lo que representó un 35,34% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación disminuyó a 24,81%, pero con un incremento en el decenio a 2.405 unidades y un aumento en el área construida a 409.074 m² pasando al segundo lugar.

Por su parte, el uso de bodega y almacenamiento registró 211 unidades, que suman un total de 241.443 m² construidos obteniendo para el año 2002 la segunda más alta participación, con el 25,49% en relación con el área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso presentó un decremento a 18,43%, pero con un incremento en el decenio a 472 unidades y un área construida de 303.922 m² pasando al tercer lugar.

Así mismo, el uso de industria se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 25 unidades con 147.271 m² construidos y un 15,55% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. En el año 2012, el porcentaje de participación de este uso disminuyó considerablemente a 3,22% de participación, con una disminución del número de unidades y de área construida a 18 y 53.181m², respectivamente, pasando al quinto lugar.

Para el año 2012, el uso que ocupó el primer lugar en predominancia fue el de vivienda en PH, con 10.486 unidades, un área construida de 617.323 m² y un 37,43% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ.

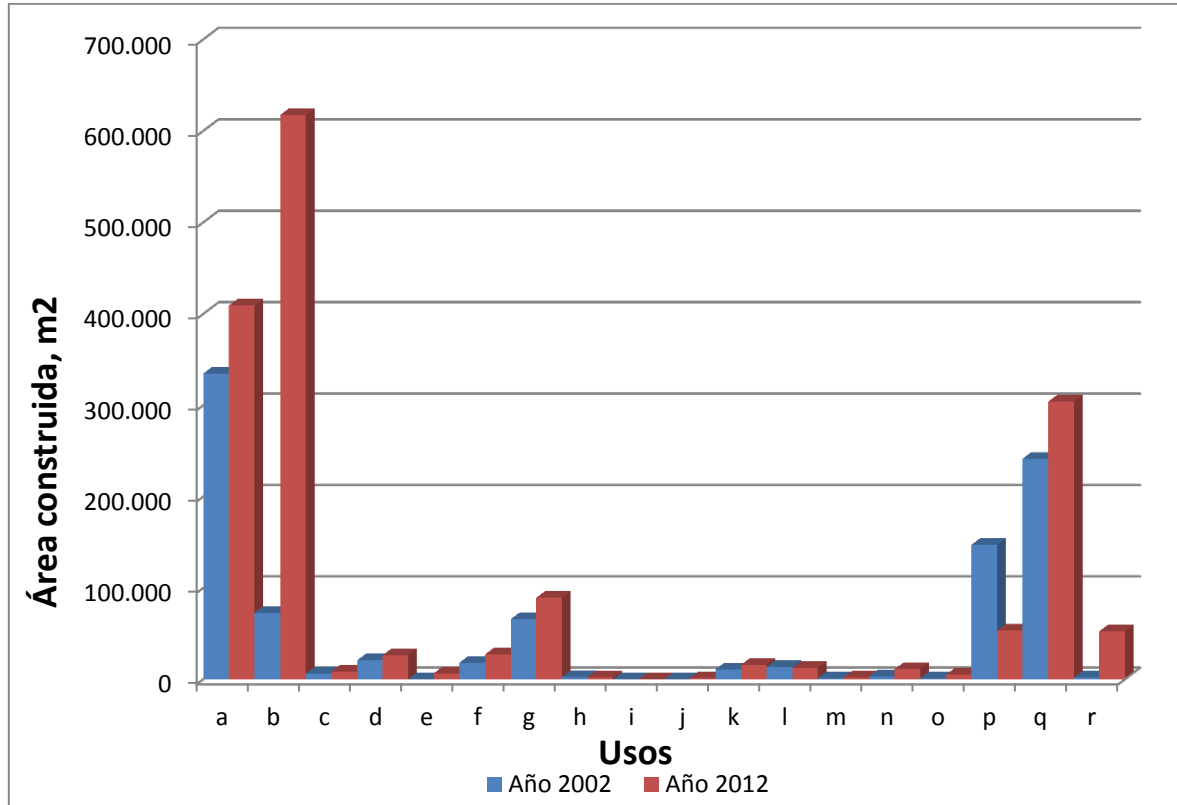
De otra parte, durante el decenio los usos que presentaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH, con un incremento de 544.656 m² construidos; seguido del uso de industria con una disminución de 94.090 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en NPH, con un incremento de 74.345 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero, con un 2.864,74%, seguido del uso de vivienda en PH, con 749,53% y en tercer lugar el uso de actividad artesanal, con 305,90%. Ver cuadro No. 18 y gráfica No. 19.

Cuadro No. 18. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 113 – Bavaria. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 113 - Bavaria	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	2.085	334.729	35,34%	2.405	409.074	24,81%	320	74.345	22,21%
b. Vivienda en PH	1.130	72.667	7,67%	10.486	617.323	37,43%	9.356	544.656	749,53%
c. Comercio puntual	59	6.156	0,65%	109	8.484	0,51%	50	2.327	37,81%
d. Comercio en corredor comercial	141	20.651	2,18%	197	26.371	1,60%	56	5.720	27,70%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0	0,00%	1	6.544	0,40%	1	6.544	
f. Grandes almacenes	1	18.168	1,92%	2	27.192	1,65%	1	9.024	49,67%
g. Oficinas NPH	97	65.758	6,94%	156	89.283	5,41%	59	23.524	35,77%
h. Oficinas PH	18	2.501	0,26%	19	2.399	0,15%	1	-101	-4,05%
i. Hoteles	0	0	0,00%	0	0	0,00%			
j. Moteles	0	0	0,00%	3	1.424	0,09%	3	1.424	
k. Colegios y universidades	1	10.847	1,15%	3	15.990	0,97%	2	5.143	47,41%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	13.465	1,42%	3	12.313	0,75%	2	-1.152	-8,56%
m. Iglesias	2	1.246	0,13%	5	1.964	0,12%	3	718	57,60%
n. Dotacional	14	3.267	0,34%	42	11.008	0,67%	28	7.741	236,96%
o. Actividad artesanal	8	1.222	0,13%	27	4.961	0,30%	19	3.739	305,90%
p. Industria	25	147.271	15,55%	18	53.181	3,22%	-7	-94.090	-63,89%
q. Bodega y almacenamiento	211	241.443	25,49%	472	303.922	18,43%	261	62.479	25,88%
r. Parqueadero	33	1.772	0,19%	2.014	52.548	3,19%	1.981	50.776	2864,74%
s. Otros usos	13	6.087	0,64%	10	5.168	0,31%	-3	-919	-15,09%
Total general	3.839	947.251	100,00%	15.972	1.649.150	100,00%	12.133	701.899	74,10%

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

Gráfica No. 19. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 113 – Bavaria. Años 2002 – 2012.



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

6.12.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas Nos. 25 y 26 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Bavaria años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en el corredor de la Avenida de Las Américas en el sector de Marsella, entre KR 69 y Avenida Boyacá. También la actividad se concentra en el Almacén Éxito, en el Almacén Easy y el Centro Comercial Bazaar Alsacia, construidos estos dos últimos durante el decenio 2002 – 2012.

Grupo de Imágenes No. 34.



Comercio sobre AV de Las Américas con KR 70 B. Barrio Marsella



Comercio de grandes superficies. ÉXITO-EASY. AV de Las Américas con AK 68

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

Cabe mencionar que el comercio por departamentos correspondientes a los almacenes Éxito y Easy (ubicados en la esquina de la Avenida de Las Américas con AK 68 (Avenida del Congreso Eucarístico) evidencia una dinámica de usos coherente con la función prevista para la centralidad Salitre – Zona Industrial³³ a la cual pertenece el sector comercial descrito, desde lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 190 de 2004.

El sector comercial de la Avenida de Las Américas adopta los usos en concordancia con lo normado desde el POT mediante la reglamentación específica definida en los Decretos 620 de 2006³⁴ y 67 de 2013³⁵ los cuales lo identifican como zona de comercio y servicio dentro de un área de actividad residencial y un tratamiento urbanístico de consolidación. Estos mismos decretos establecen para el polígono conformado por los almacenes Éxito y Easy una zona de comercio cualificado, dentro de un área de actividad de comercio y servicios en tratamiento urbanístico de consolidación. El centro comercial Bazaar Alsacia, adopta su uso, que es permitido dentro de la zona de actividad múltiple en área

³³ La centralidad Salitre – Zona Industrial ya existente a la fecha de adopción del Decreto 190 de 2004 con usos principales comerciales, industriales e institucionales se reglamentó con la función en la estrategia de ordenamiento de integración nacional e internacional y con directrices principales para promover el desarrollo del corredor férreo de occidente y constituir el Anillo de Innovación. (Artículo 24 del Decreto 190 de 2004).

³⁴ Decreto 620 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la localidad de KENNEDY”.

³⁵ Decreto 067 de 2013 “Por el cual se actualiza la reglamentación Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la Localidad de Kennedy”.

urbana integral y tratamiento de desarrollo establecido por la reglamentación urbanística.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra concentrado en tres sectores reconocidos: Marsella, El Ferrol y Ciudad o Nueva Alsacia. El sector claramente definido al interior de la UPZ con mayor dinámica constructiva en propiedad horizontal es Ciudad Alsacia, donde durante el decenio se han construido las siguientes agrupaciones residenciales: Alsacia Reservado 1, 2, 3, Atalanta, Alandra, Portón de Alsacia, Torres de Villa Alsacia, Santa María de Alsacia, Da Vinci 1, 2, 3, Santa Rita de Alsacia, Santa Lucía de Alsacia, Oviedo, Jardines de Alsacia, Torres de San Marcos 12, Almanza, Recodo de Alsacia, Alsacia Real, Mirador de Alsacia I,II.

Este sector de densificación residencial en la UPZ estuvo reglamentada con área urbana integral, con zonas de actividad múltiple, en tratamiento urbanístico de desarrollo según la reglamentación de la UPZ (Decreto 620 de 2006). Los desarrollos habitacionales recientes fueron incorporados con los lineamientos de tal reglamentación urbanística.

Grupo de Imágenes No. 35.



Vivienda en NPH. Barrio Marsella. KR 71 con CL 6 B



Vivienda en PH. Ciudad Alsacia. Conj. Resid. Da Vinci. CL 12 C con KR 71 B

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

La vivienda en NPH, asume el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad y en muchas veces lo sobrepasa, lo cual se evidencia en el mayor aumento de los usos construidos de la UPZ.

También se consolidó el uso industrial y de bodegas de almacenamiento en el sector de Lusitania, comprendido entre la AK 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y

el canal del río Fucha, entre CL 8 y AC 13 (Avenida Centenario), al oriente de la Centralidad Corabastos; y en el sector de Bavaria, sobre la Avenida Boyacá, entre CL 7A y CL 12 (Avenida Alsacia). La presencia de estos usos en estos sectores evidencia una dinámica de usos coherente por un lado con la función prevista para la centralidad Salitre – Zona Industrial a la cual pertenece el sector industrial de Lusitania y por otro, con la normatividad de la UPZ Bavaria, que en estos sectores determina zonas y áreas de actividad industrial en tratamientos urbanísticos de consolidación de sectores urbanos especiales.

Grupo de Imágenes No. 36.



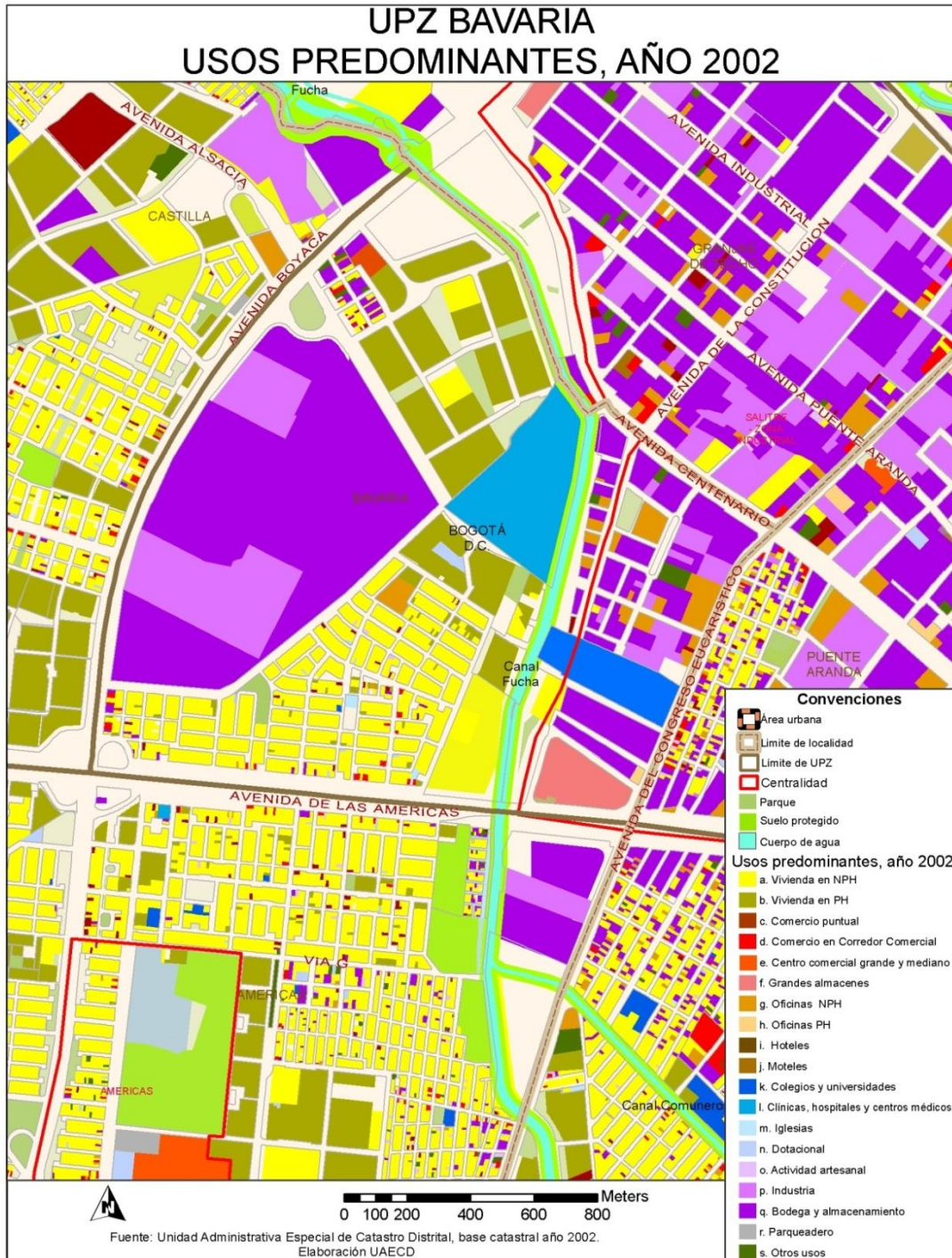
Complejo industrial Bavaria. Avenida Boyaca



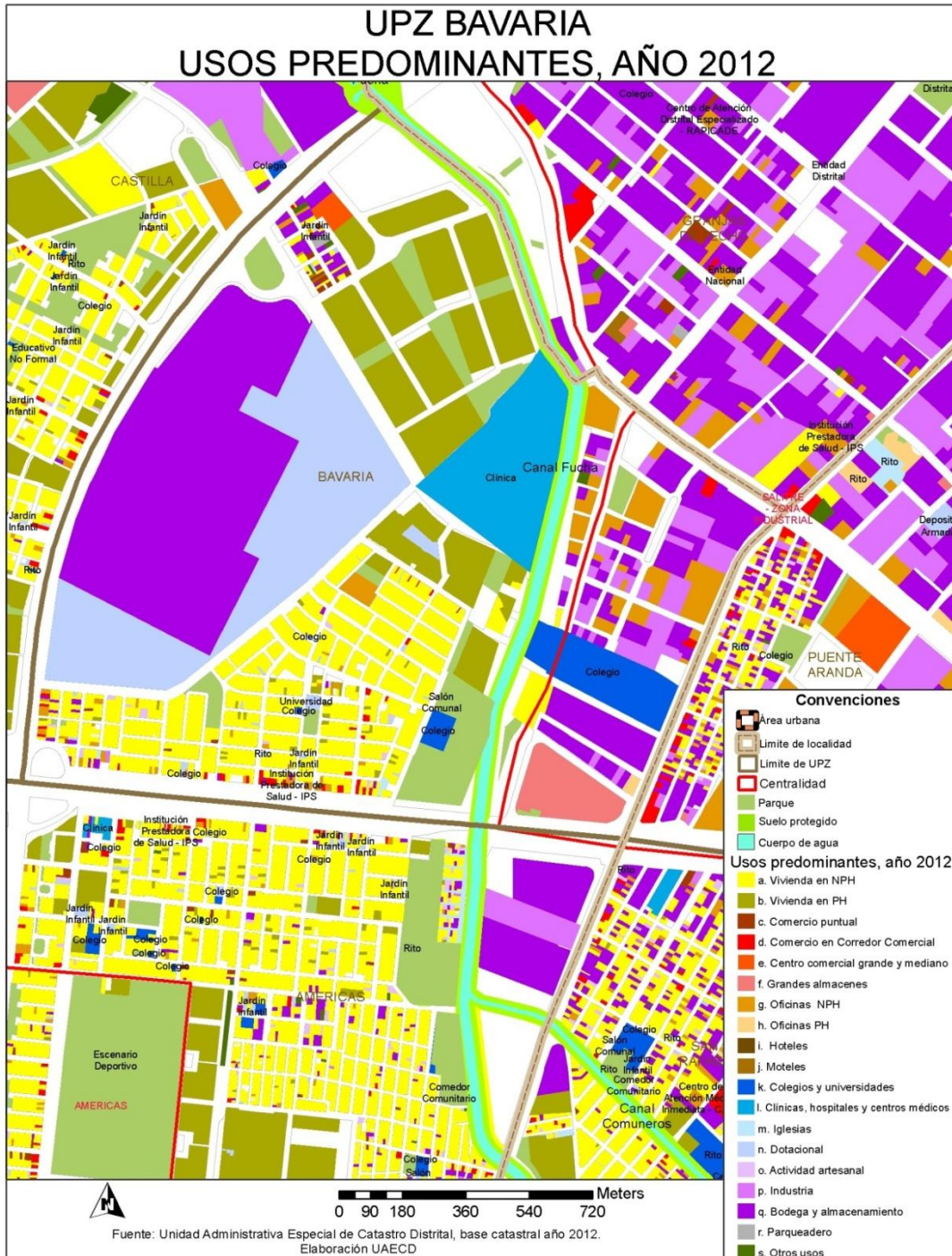
Industria y bodegas. Barrio Lusitania. CL 9 con AK 68

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

Mapa No. 25. Usos predominantes de los predios de la UPZ 113 – Bavaria. Año 2002.



Mapa No. 26. Usos predominantes de los predios de la UPZ 113 – Bavaria. Año 2012.



DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014