

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD RAFAEL URIBE



2002 /2012

Raul Humberto Trujillo Corredor
Bogotá 2013



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

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

AUTOR

RAUL HUMBERTO TRUJILLO CORREDOR.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUMANANA

INDICE

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 36 - San José
 - 6.2 UPZ 39 - Quiroga
 - 6.3 UPZ 53 - Marco Fidel Suárez
 - 6.4 UPZ 54 - Marruecos
 - 6.5 UPZ 55 – Diana Turbay

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 Rafael Uribe Uribe 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 RAFAEL URIBE URIBE

1. Descripción general de la localidad

La localidad 18 Rafael Uribe Uribe está ubicada en el sur oriente de la ciudad y limita, al norte, con la localidad de Antonio Nariño; al sur, con la localidad de Usme; al oriente con la localidad de San Cristóbal, y al occidente, con la localidad de Tunjuelito.

Tiene una extensión total de 1.388 hectáreas (ha) urbanas. Para el presente estudio sólo se trabajara sobre la 1267 hectáreas que corresponden a las UPZ San José, Quiroga, Marco Fidel Suárez, Marruecos, Diana Turbay, las 121 hectáreas restantes ubicadas en suelo protegido que corresponden a la UPZ 60 Parque Entre Nubes fueron abordadas en el estudio de la localidad 05 de Usme . Esta localidad no tiene suelo rural y es la sexta localidad en el Distrito con menor extensión.

Cuadro No.1. Número de barrios oficiales y área por UPZ de la localidad.¹

UPZ	SUPERFICIE	SUPERFICIE EN %
	ha	
36 San José	168	13,26%
39 Quiroga	378	29,83%
53 Marco Fidel Suárez	178	14,05%
54 Marruecos	339	26,76%
55 Diana Turbay	204	16,10%
Total	1267	100%

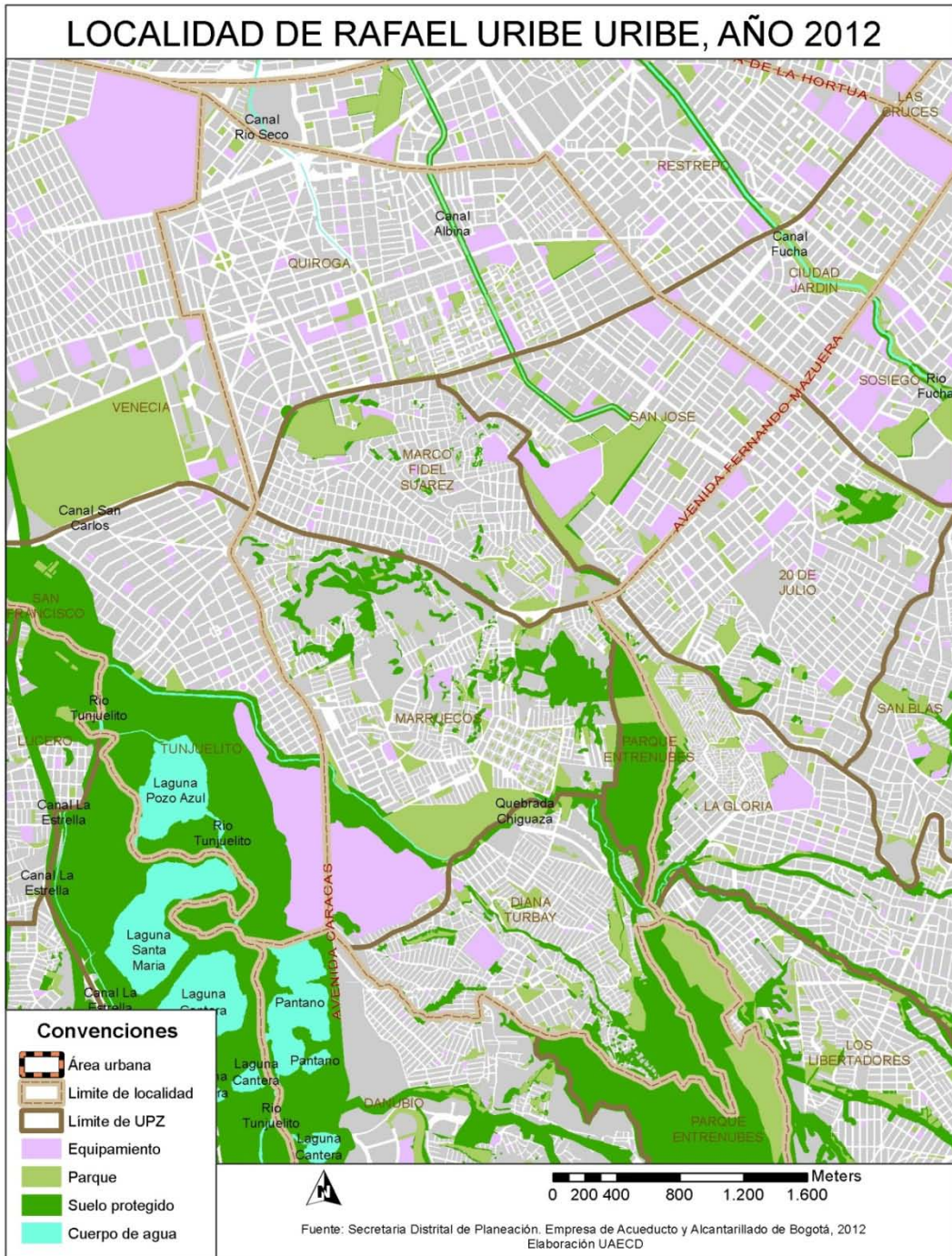
Fuente: SDP, Monografías de las localidades, localidad 18 Rafael Uribe Uribe, Distrito Capital 2008.

¹ Fuente: SDP, Monografías de las localidades, localidad 18 Rafael Uribe Uribe Distrito Capital 2008.

La localidad Rafael Uribe Uribe se conforma a partir de las haciendas y fincas: Llano de Mesa, Santa Lucía, El Porvenir, La Yerbabuena, San Jorge, El Quiroga, Granjas de San Pablo, Granjas de Santa Sofía, Los Molinos de Chiguaza y La Fiscala. Posee una parte plana, prolongación de la Sabana de Bogotá, donde se concentran las viviendas más antiguas de la localidad y otra parte de media montaña, territorio quebrado y pendiente de crecimiento acelerado y desordenado, de mal uso urbanístico y explotación de canteras y chircales. Sus terrenos, poblados desde la Colonia, inician su verdadera expansión hacia los años cuarenta y cincuenta, cuando se producen las grandes migraciones de población que huye de la violencia del campo hacia la ciudad. Esto llevó a que los inmigrantes construyeran sus viviendas en las partes altas, al oriente del sector¹. La localidad cuenta con un total de 209 barrios, que, de acuerdo con el estrato socioeconómico y con su ubicación topográfica, han sido divididos en tres sectores.

- Parte baja: compuesta por los barrios ubicados entre las carreras 10 y 27 con calles 22 sur a 31B sur; por aquellos localizados desde la calle 22 sur a la 46 sur, bajando por el eje de la calle 31B hasta la avenida Caracas y por los que quedan desde la avenida Caracas hasta la calle 46 sur. Entre los barrios ubicados en ese sector, considerado como el más consolidado, están Quiroga A, B y C, Santa Lucía, Country Sur y Sosiego.
- Parte alta: este sector abarca los terrenos ubicados de la calle 31B sur hasta la calle 50 sur por el eje de la avenida Caracas hacia arriba. Entre los barrios que ocupan ese sector están Las Lomas, Marco Fidel Suárez, Diana Turbay y La Resurrección.
- Sector del extremo sur: está compuesto por los barrios ubicados en Los Chircales y por los barrios de invasión que se encuentran en proceso de legalización, dentro de los que se destacan Govaroba, Buenos Aires y El Mirador¹.

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



2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos.

Al comparar las cifras con relación a la cantidad de lotes construidos, se aprecia que la UPZ - 39 Quiroga, para el año 2002, reportaba la mayor cantidad, 14.284 con el 27,90% de la localidad, seguida por la UPZ - 54 Marruecos con 12,153 con un 23,74%, para el año 2012, se mantiene esta primacía con respecto a estas dos UPZ en términos de lotes construidos reportando un pequeño incremento la UPZ - Quiroga a 14.312 con el 27,93 % y una disminución en la UPZ - 54 Marruecos al reportar 11.772 con 22,97 %. Ver cuadro No. 2 y grafica No.1.

En cuanto a la cantidad de predios construidos, la UPZ- 39 Quiroga registra la mayor concentración de los mismos con 26,08% del total de la localidad en el 2002 y el 24,33 % en el 2012 pasando al segundo lugar para esta última vigencia. Para el año 2002 el segundo lugar lo registraba la UPZ-54 Marruecos con el 25,81% de predios la UPZ, y ocupando el primer para el año 2012 al presentar un porcentaje de participación del 29,16 %, en general todas las UPZ de la localidad de Rafael Uribe Uribe en la década presentan incremento en el número de predios construidos. Cuadro No. 2 y gráfica No 1.

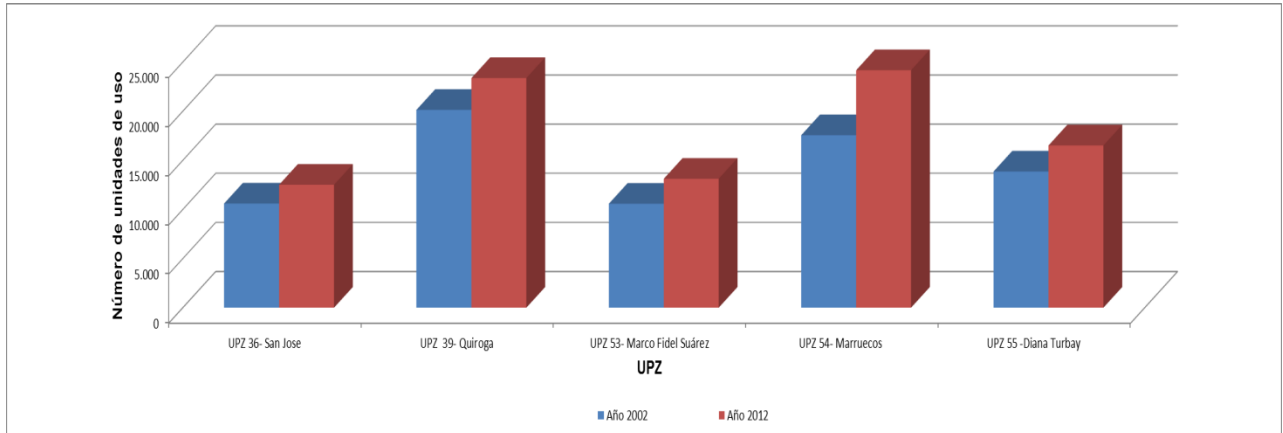
Cuadro No. 2. Distribución de lotes construidos, predios construidos y usos construidos por UPZ localidad Rafael Uribe Uribe. Años 2002 - 2012.

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
UPZ 36- San Jose	5.988	6.003	8.926	9.815	10.597	12.502	11,70%	11,72%	14,29%	14,14%	14,58%	13,95%	17,98%
UPZ 39- Quiroga	14.284	14.312	16.295	16.889	20.126	23.363	27,90%	27,93%	26,08%	24,33%	27,69%	26,06%	16,08%
UPZ 53- Marco Fidel Suárez	8.351	8.480	8.838	9.830	10.572	13.118	16,31%	16,55%	14,15%	14,16%	14,54%	14,63%	24,08%
UPZ 54- Marruecos	12.153	11.772	16.127	20.245	17.542	24.161	23,74%	22,97%	25,81%	29,16%	24,13%	26,95%	37,73%
UPZ 55 -Diana Turbay	10.418	10.673	12.292	12.641	13.857	16.504	20,35%	20,83%	19,67%	18,21%	19,06%	18,41%	19,10%
Total	51.194	51.240	62.478	69.420	72.694	89.648	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	23,32%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

De lo anterior se concluye en la período de análisis que la localidad en términos de lotes tuvo una mínima dinámica en referencia con desenglobes de terreno, presentando el mayor mínimo incremento la UPZ 39 - Quiroga; con respecto a unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal es la UPZ - 54 Marruecos la que mayor dinámica presenta con relación al incremento en usos construidos al pasar de 17.542 unidades de uso en el 2002 a 24.161 unidades en el año 2012.El segundo lugar lo ocupa la UPZ-54 Marruecos y el en el tercer puesto se ubica la UPZ-55 Diana Turbay. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Las cifras anteriormente comentadas muestran que tanto los lotes construidos, predios construidos y usos construidos presentan una tendencia de incremento en los dos años de estudio en las cinco (5) UPZ que conforman la localidad de Rafael Uribe Uribe.

3. Estratificación socio económica.

En la localidad 18 Rafael Uribe Uribe se localizan estratos 1,2 y 3 se destaca el estrato 2, para el año 2002 por presentar la mayor concentración de vivienda en NPH en términos de unidades de uso, con 25.675 unidades que representan 2.850.200 m² de construcción, que equivalen al 39,21 % de participación dentro de la localidad, seguido por el estrato 3 con 24.059 unidades que constituyen 4.024.355 m² de construcción con un 55,36 % de participación, registro este último, que marca una gran diferencia si tomamos como referente los m² de construcción y su porcentaje de participación dentro de la localidad para el año 2002, se infiere para el año 2002 que la localidad Rafael Uribe Uribe presenta la mayor representación en términos de área construida el estrato 3 pero en número de unidades vivienda en NPH se muestra el estrato 2. Ver cuadro No. 3 y gráfica No 2.

Para el año 2012 permanece la mayor concentración de vivienda en NPH, en términos de unidades de uso el primer lugar lo reporta el estrato 2 con un total de registros de 30.395 que representan 3.373.370 m² de construcción que participan en un 40,79% dentro de la localidad, seguido por el estrato 3 con un total de

unidades de uso de 26.483 correspondientes a 4.262.154 m² de construcción con un 51,54% de representación, es importante dimensionar que a pesar de reportar el estrato 2 un mayor número de unidades de uso, es el trato 3 es el que más representación muestra en términos de m² de construcción. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Sin estrato	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%
Estrato 1	5.162	394.653	5,43%	76	24	1.102	0,00%	46	5.186	395.755	5,10%
Estrato 2	25.675	2.850.200	39,21%	111	5.382	231.710	46,69%	43	31.057	3.081.910	39,69%
Estrato 3	24.059	4.024.355	55,36%	167	4.120	263.468	53,09%	64	28.179	4.287.823	55,22%
Total general	54.896	7.269.208	100,00%		9.526	496.279	100,00%		64.422	7.765.487	100,00%

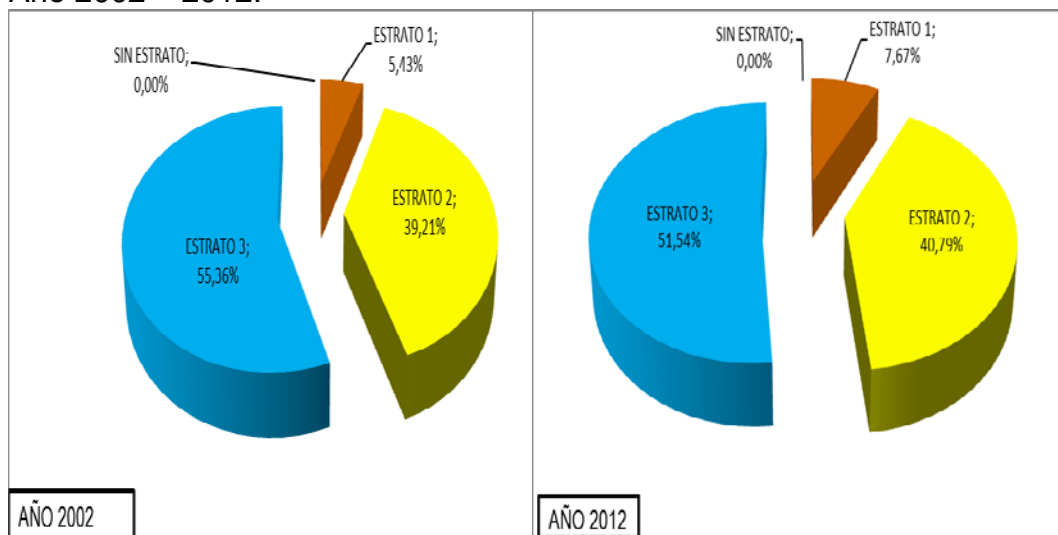
Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012.

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

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Sin estrato	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0,00	0	0	0,00%
Estrato 1	6.819	634.501	7,67%	93	4	131	0,02%	32,82	6.823	634.632	7,06%
Estrato 2	30.395	3.373.370	40,79%	111	9.031	406.409	56,70%	45,00	39.426	3.779.779	42,06%
Estrato 3	26.483	4.262.154	51,54%	161	5.134	310.221	0,00%	60,42	31.617	4.572.376	50,88%
Total general	63.697	8.270.025	100,00%		14.169	716.762	100,00%		77.866	8.986.787	100,00%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda NPH de la localidad Rafael Uribe Uribe. Año 2002 – 2012.

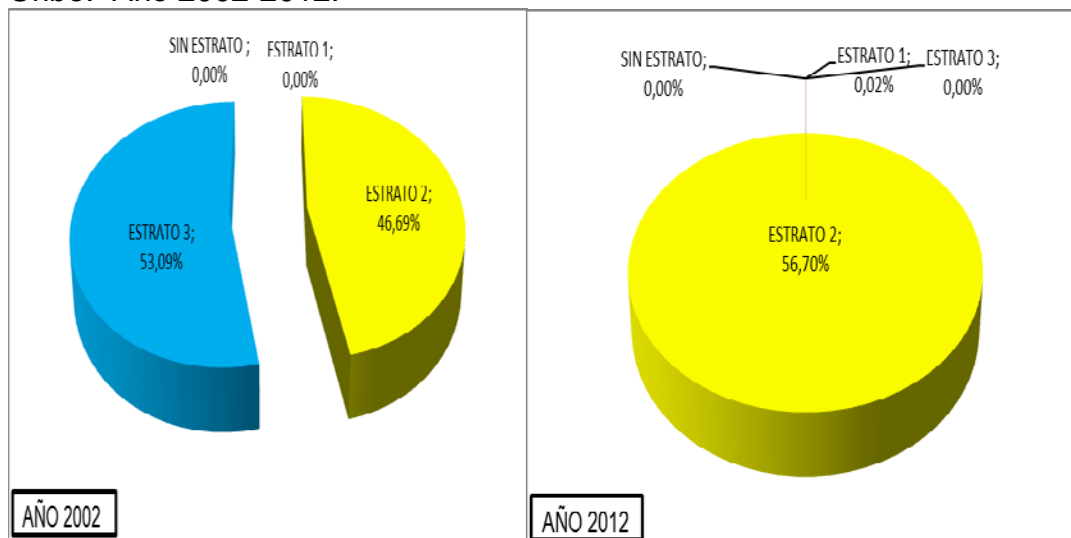


Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Con respecto a la vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, PH, para el año 2002 se destaca por presentar la mayor cantidad de unidades el estrato 2 con 5.382 que constituye 231.710 m² de construcción para un 46,69% de representación dentro de la localidad, al igual que la unidades de uso NPH, la unidades en PH localizadas en el estrato 3 muestran menor representación de unidades que el estrato 2 pero un mayor número de metros cuadrados de construcción al reportar 4.120 unidades que incorporan 263.468 m² de construcción que equivalen al 53,09% de aportación dentro de la localidad; dentro de esta categoría vivienda en altura en PH, el estrato 1 muestra una mínima intervención en propiedad horizontal al mostrar 24 unidades de uso con un área construida de 1.102 m². En cuanto a la vivienda PH para el año 2012 presenta una representación insipiente el estrato 1 con 4 unidades de uso que equivalen a 131 m² de construcción con un porcentaje pequeño de participación en la localidad del 0,02%, es significativo observar que el estrato 1 muestra disminución en términos de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal que posiblemente obedece a reestratificación al pasar por sus condiciones de mejoramiento socioeconómico del estrato 1 al 2 y del 2 al 3, de otra parte el estrato 2 se ratifica al presentar 406.409 m² de construcción para un 56,70% de participación dentro de la localidad que corresponden a 9.031 unidades de uso.

Bajo este contexto, se concluye que en la década en estudio se presentó crecimiento de la vivienda en altura localizada en los estratos 2 y 3, con una notable disminución en el estrato 1 en la localidad 18 Rafael Uribe Uribe. Ver cuadros No. 3, 4 y gráfica No. 3.

Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en altura, PH de la localidad Rafael Uribe Uribe. Año 2002-2012.

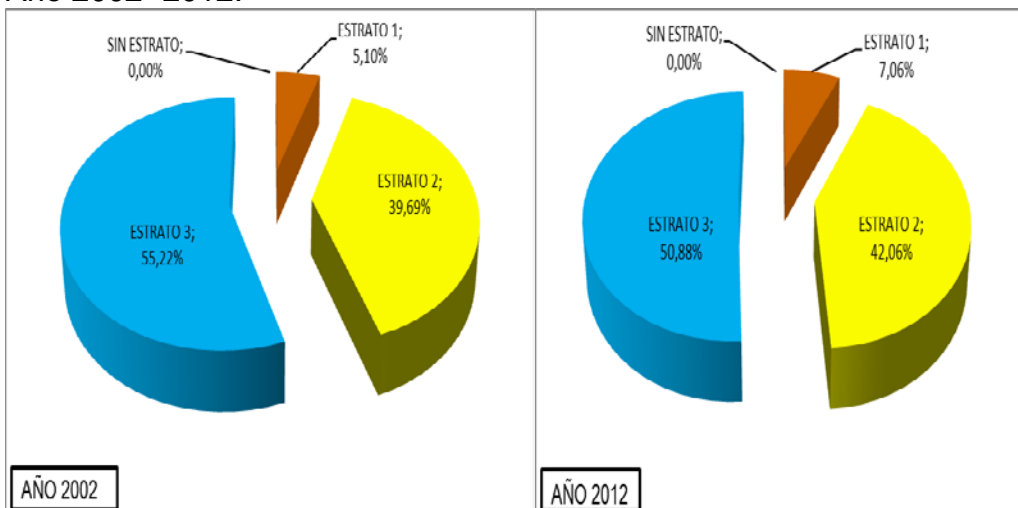


Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Ahora bien, en cuanto a la distribución y localización del uso residencial o de vivienda total en la localidad Rafael Uribe Uribe para el año 2002 se destaca por presentar la mayor concentración en función de unidades de uso el estrato 2 con 31.057 unidades equivalentes a 3.081.910 m² de construcción para un 39,69% de participación dentro de la localidad, seguido por el estrato 3 con 28.179 unidades de uso que representan 4.287.823 m² de construcción con un 55,22% de participación, este último, con una volumetría de área construida muy superior al estrato 2. Ver cuadro No. 3 y gráfica No. 4.

No obstante lo anterior, en la década en estudio y en cuanto a la distribución y localización del uso residencial o de vivienda total en la localidad 18 Rafael Uribe Uribe para el año 2012, se confirma al presentar la mayor concentración el estrato 2 en términos de unidades de uso con 39.426 unidades que corresponden a 3.779.779 m² de construcción, para un 42,06% de participación dentro de la localidad, seguido por el estrato 3 con 4.572.376 m² de construcción con un 50,88% de participación que representa en su conjunto a 31.617 unidades de uso, se evidencia en las cifras que a pesar de reportar mayor número de unidades de uso el estrato 2, es el estrato 3 el que mayor reporta área edificada que se refleja en una mayor volumetría constructiva. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad Rafael Uribe Uribe Año 2002- 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

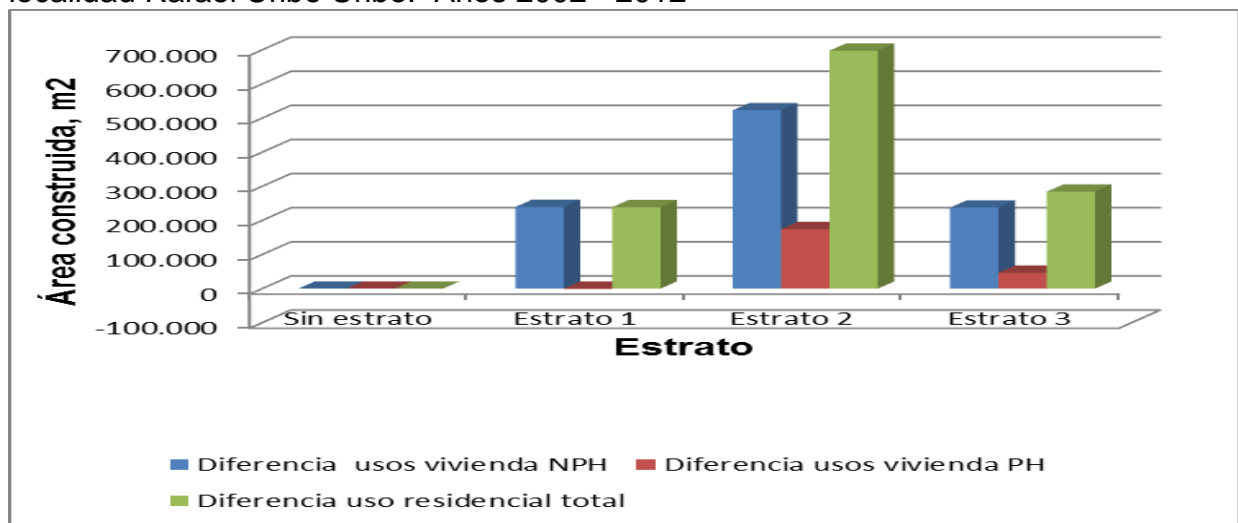
En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002-2012 de la localidad 18 Rafael Uribe Uribe, se observa que la máxima variación corresponde a los usos localizados en el estrato 2, con un incremento de 697.869 m² construidos, seguido por el estrato 3 con un incremento de 284.553 m² de construcción. El mayor incremento se observa en las viviendas NPH estrato 2 con 523.170 m² seguido por el estrato 1 con 239.847 m² y en tercer lugar el estrato 3 con 237.799 m² de construcción que constituyen 2.424 unidades de uso. Lo anterior permite precisar que en la localidad predominan las viviendas NPH, construcciones levantadas por autoconstrucción con tendencia a la edificación de unidades inmobiliarias sometidas al régimen de propiedad horizontal en altura. Ver cuadro No. 5 y gráfica 5.

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

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda NPH		Diferencia usos vivienda 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
Sin estrato	0	0	0	0	0	0
Estrato 1	1.657	239.847	-20	-970	1.637	238.877
Estrato 2	4.720	523.170	3.649	174.699	8.369	697.869
Estrato 3	2.424	237.799	1.014	46.754	3.438	284.553
Total general	8.801	1.000.817	4.643	220.483	13.444	1.221.299

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

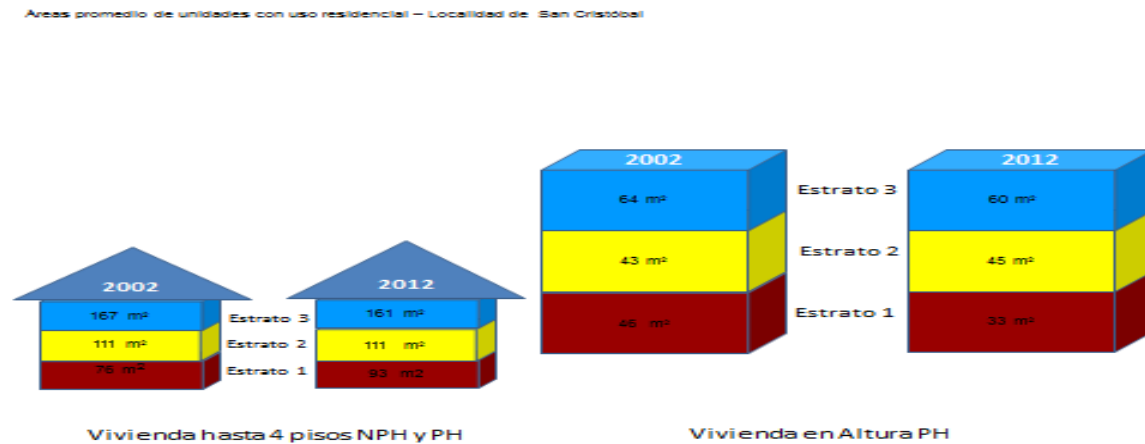
Gráfica No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad Rafael Uribe Uribe. Años 2002 - 2012



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Al comparar las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad Rafael Uribe Uribe, entre los dos años de estudio 2002 y 2012, se observa en las viviendas NPH que se mantiene para el estrato 2 el área promedio al registrar en ambos periodos de análisis 111 m², para el estrato 1 se presenta un incremento de 17 m² de construcción y para el estrato 3 se muestra un disminución de 6 m² de área promedio construida. Por su parte, el área cuyo uso es clasificado como vivienda en PH se observa una disminución en el estrato 1, el cual se redujo en 14 m², para el estrato 2 se presenta un incremento de 2 m² de construcción y para el estrato 3 también se muestra disminución en 4 m² de construcción cifra que permite establecer que no hubo variación significativa en la década, se evidencia para el estrato 1 la escasa participación de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal al reportar tan solo 4 unidades que reportan un área de 131 m² de edificación. Ver cuadro No. 3 y No. 4.

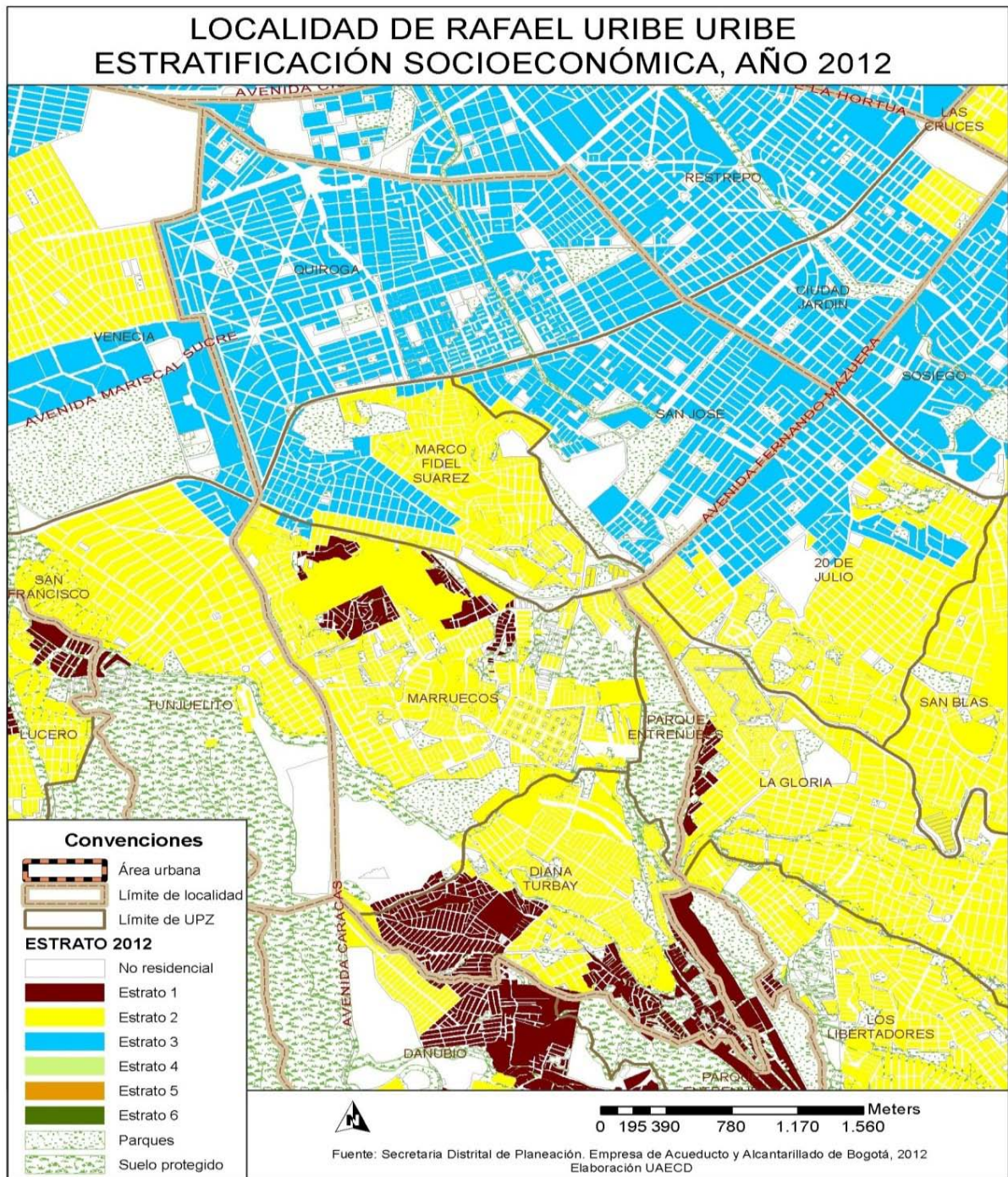
Gráfica No. 6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad Rafael Uribe Uribe años 2002-2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Ahora bien, en lo pertinente a la cantidad y promedio del área de las unidades de uso por estrato de la localidad de Rafael Uribe Uribe, según lo anteriormente comentado, se concluye que se presentan variaciones pequeñas en términos de unidades y área construida en la década en los estratos que tienen representación en la localidad pero con un promedio de área construida con incrementos o decrementos mínimos. Ver gráfica No. 6.

Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Rafael Uribe Uribe. Año 2012.



4. Unidades de uso construidas

La localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, para el año 2002 registraba un total de 72.694 unidades de uso, estas unidades de uso sumaban en su conjunto 8.954.107 m² de construcción; para el año 2012 reporta la base un total de unidades de usos de 89.648 para un área construida de 10.702.519 m². De la anterior dinámica urbana se concluye que entre los dos periodos de análisis se incrementó 16.954 unidades de uso, en la década, que corresponden a una ampliación en términos de área edificada de 1.725.972 m² que equivalen a un aumento del 19,28% de metros cuadrados edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

5. Usos predominantes en la localidad

En el año 2002, el uso predominante en la localidad, con respecto al total de área construida de unidades de uso, es el de vivienda en NPH, que figuró con 54.896 unidades de usos con un área edificada de 7.269.208 m² y una participación de 81,18%; el cual bajo en términos de representación dentro de la localidad a un 77,27% en el año 2012, pero se incrementó en términos de unidades de uso reportando 63.697 unidades que representan 8.270.025 m² de construcción. Estas construcciones se caracterizan en un alto porcentaje por ser levantadas por auto construcción en barrios antiguos del distrito capital con volumetrías constructivas en dos y tres pisos en un alto porcentaje.

En segundo lugar para el año 2002 se ubica el uso de la agrupación vivienda en PH, al reportar 9.526 unidades de uso que suman 496.279 m² de construcción, representado un 5,54% de participación con respecto al área edificada total de las unidades de uso. Este porcentaje de participación se incrementó en el año 2012 al estimarse en 6,70% su aportación, con 14.169 unidades de uso que suman 716.762 m² de construcción, manteniendo el segundo lugar en este último año.

Seguidamente y en tercer lugar, para el año 2002, se ubica el uso destinado comercio en corredor comercial que reporto para ese periodo 3.827 unidades de uso que suman 292.366 m² de construcción, representado un 3,27% de intervención con respecto al área construida total de las unidades de uso de la localidad. Para el año 2012 mantiene el tercer lugar y muestra el uso de comercio en corredor comercial con una participación de 3,20% dentro de la localidad al alcanzar 4.874 unidades de uso que suman 342.227 m² de construcción.

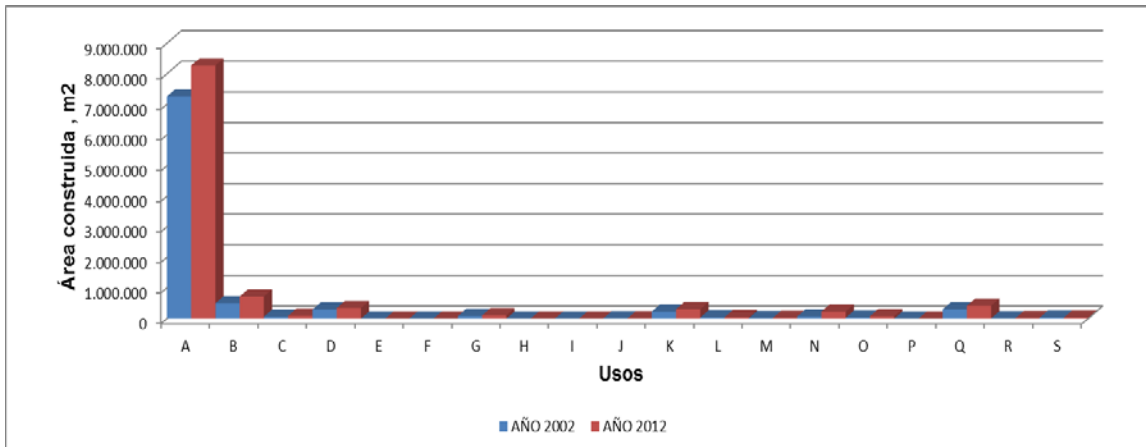
Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en los dos años de estudio, fueron el uso vivienda NPH que registro 1.000.817 m² construidos, el uso de PH con 220.483 m² de construcción y el uso dotacional con 157.897 m² edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

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

Localidad 18- Rafael Uribe Uribe	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	54.896	7.269.208	81,18%	63.697	8.270.025	77,27%	8.801	1.000.817	13,77%
B. Vivienda en PH	9.526	496.279	5,54%	14.169	716.762	6,70%	4.643	220.483	44,43%
C. Comercio puntual	727	67.201	0,75%	1.190	95.535	0,89%	463	28.334	42,16%
D. Comercio en corredor comercial	3.827	292.366	3,27%	4.874	342.227	3,20%	1.047	49.861	17,05%
E. Centro comercial grande y mediano	0			0		0,00%	0		0,00%
F. Grandes almacenes	2	4.134	0,05%	3	5.035	0,05%	1	901	21,80%
G. Oficinas NPH	397	83.106	0,93%	569	105.546	0,99%	172	22.440	27,00%
H. Oficinas PH	19	901	0,01%	17	1.172		-2	271	30,04%
I. Hoteles	0			0			0		
J. Motel	24	7.314	0,08%	31	13.068		7	5.754	37,17%
K. Colegios y universidades	207	228.355	2,55%	272	305.903	2,86%	65	77.548	33,96%
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	4	37.589	0,42%	13	44.373	0,41%	9	6.783	18,05%
M. Iglesias	41	16.228	0,18%	73	26.553	0,25%	32	10.325	63,62%
N. Dotacional	235	71.987	0,80%	441	229.884	2,15%	206	157.897	219,34%
O. Actividad artesanal	203	34.000	0,38%	543	80.217	0,75%	340	46.217	135,93%
P. Industria	0		0,00%	1	1.265	0,01%	-1	1.265	
Q. Bodega y almacenamiento	1.468	300.258	3,35%	2.345	417.561	3,90%	877	117.303	39,07%
R. Parqueadero	748	8.803	0,10%	1.129	16.129	0,15%	381	7.325	83,22%
S. Otros usos	370	36.378	0,41%	281	31.265	0,29%	-89	-5.113	-14,06%
Total general	72.694	8.954.107	100,00%	89.648	10.702.519	99,87%	16.954	1.725.972	19,28%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6. Análisis por UPZ

6.1 UPZ 36 - San José

La UPZ 36- San José se ubica en el centro oriente de Rafael Uribe Uribe, tiene una extensión de 168 ha, que equivalen al 13,26% del total del suelo de esta localidad. Esta Unidad de Planeación Zonal es de tipo residencial consolidado y limita, por el norte, con la avenida Primero de Mayo (calle 22 sur); por el oriente, con avenida Darío Echandía (Cra. 10a), que es el límite entre las localidades San Cristóbal y Rafael Uribe; por el sur, con el costado sur del parque Bosque de San Carlos y con la Urbanización Gustavo Restrepo, y por el occidente, con la avenida Caracas. Se ubica en la zona plana de la localidad y es un sector que combina los usos comercial y residencial.

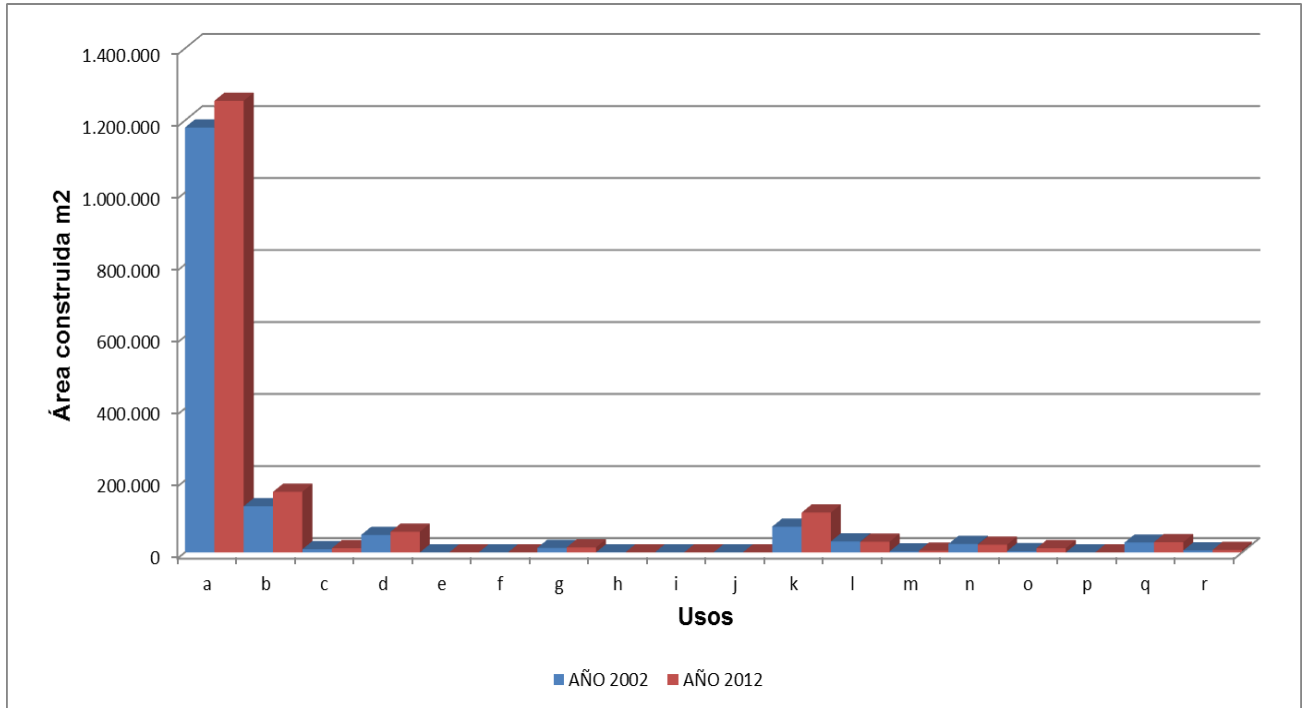
La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD 10.597 unidades de uso que correspondían a 1.545.345 m² de construcción y para el año 2012 registra 12.502 unidades de uso que suman 1.720.276 m² de edificación lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 1.905 que corresponden a un ampliación de 174.930 m² edificados. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 36 –San José -Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 36- San José	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	6.791	1.180.436	76,39%	7.520	1.254.482	72,92%	729	74.046	6,27%
b. Vivienda en PH	2.332	128.256	8,30%	3.117	168.398	9,79%	785	40.143	31,30%
c. Comercio puntual	90	8.799	0,57%	127	11.491	0,67%	37	2.691	30,59%
d. Comercio en corredor comercial	529	48.476	3,14%	651	57.362	3,33%	122	8.885	18,33%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	46	12.578	0,81%	56	13.819	0,80%	10	1.241	9,87%
h. Oficinas PH	6	231	0,01%	1	144	0,01%	-5	-87	-37,65%
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	51	71.473	4,63%	56	110.548	6,43%	5	39.074	54,67%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	30.648	1,98%	5	29.644	1,72%	4	-1.005	-3,28%
m. Iglesias	10	2.839	0,18%	15	4.815	0,28%	5	1.976	69,61%
n. Dotacional	36	23.333	1,51%	79	21.552	1,25%	43	-1.781	-7,63%
o. Actividad artesanal	27	3.399	0,22%	82	11.498	0,67%	55	8.099	238,24%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	158	27.287	1,77%	182	28.427	1,65%	24	1.140	4,18%
r. Parqueadero	492	5.311	0,34%	598	7.035	0,41%	106	1.725	32,47%
s. Otros usos	28	2.279	0,15%	13	1.062	0,06%	-15	-1.217	-53,40%
Total general	10.597	1.545.345	100,00%	12.502	1.720.276	100,00%	1.905	174.930	11,32%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 36- San José. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso vivienda NPH, presento para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 6.791 que corresponden a 1.180.436 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 76,39%. Para el año 2012, esta participación bajo mínimamente a 72,92%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 729 unidades que constituyen 74.046 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial de esta categoría en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. Ver cuadro No. 7.

Con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría propiedad horizontal PH, en el año 2002 se reportaban 2.332 unidades que equivalía a un área de 128.256 m² de construcción y para el 2012 se mantiene el uso de PH en segundo lugar al incrementarse a 3.117 unidades que

representan 168.398 m² de construcción y con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 8,30% en 2002 a 9,7% para el 2012.

Imagen No. 1. Alcaldía localidad Rafael Uribe Uribe - Avenida Caracas - Avenida primero de mayo.



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en Febrero de 2014.

El tercer lugar para el 2002, en la UPZ 36 San José de la localidad Rafael Uribe Uribe en unidades de uso, lo ocupa el comercio en corredor comercial al reportar 529 unidades con 48.476 m² edificados, el cual se amplió al pasar a 651 unidades de uso para el año 2012 que establecían 57.362 m² manteniendo el tercer lugar.

Al hacer un análisis de la UPZ 36- San José, los usos que representaron mayor variación en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden el uso de vivienda en NPH con un aumento de 74.046 m² de construcción con un porcentaje de variación de área en el uso de 6,27% dentro de la UPZ, seguido por el uso de PH con 40.143 m² y en tercer puesto aparece el uso colegios y universidades al incrementarse en 39,074 m² de construcción.

Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, grandes almacenes, hoteles, moteles, industria no tienen representación actualmente en esta UPZ San José.

6.1.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos Nos. 3 y No. 4 y se ratifica en la información anteriormente expuesta que el uso predominante en la UPZ 36 San José para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por el uso de unidades sometidas a propiedad horizontal PH y en tercer lugar unos pocos diseminados usos de colegios y universidades, comercio puntual, corredor comercial sobre la avenida Caracas y sobre avenida carrera decima.

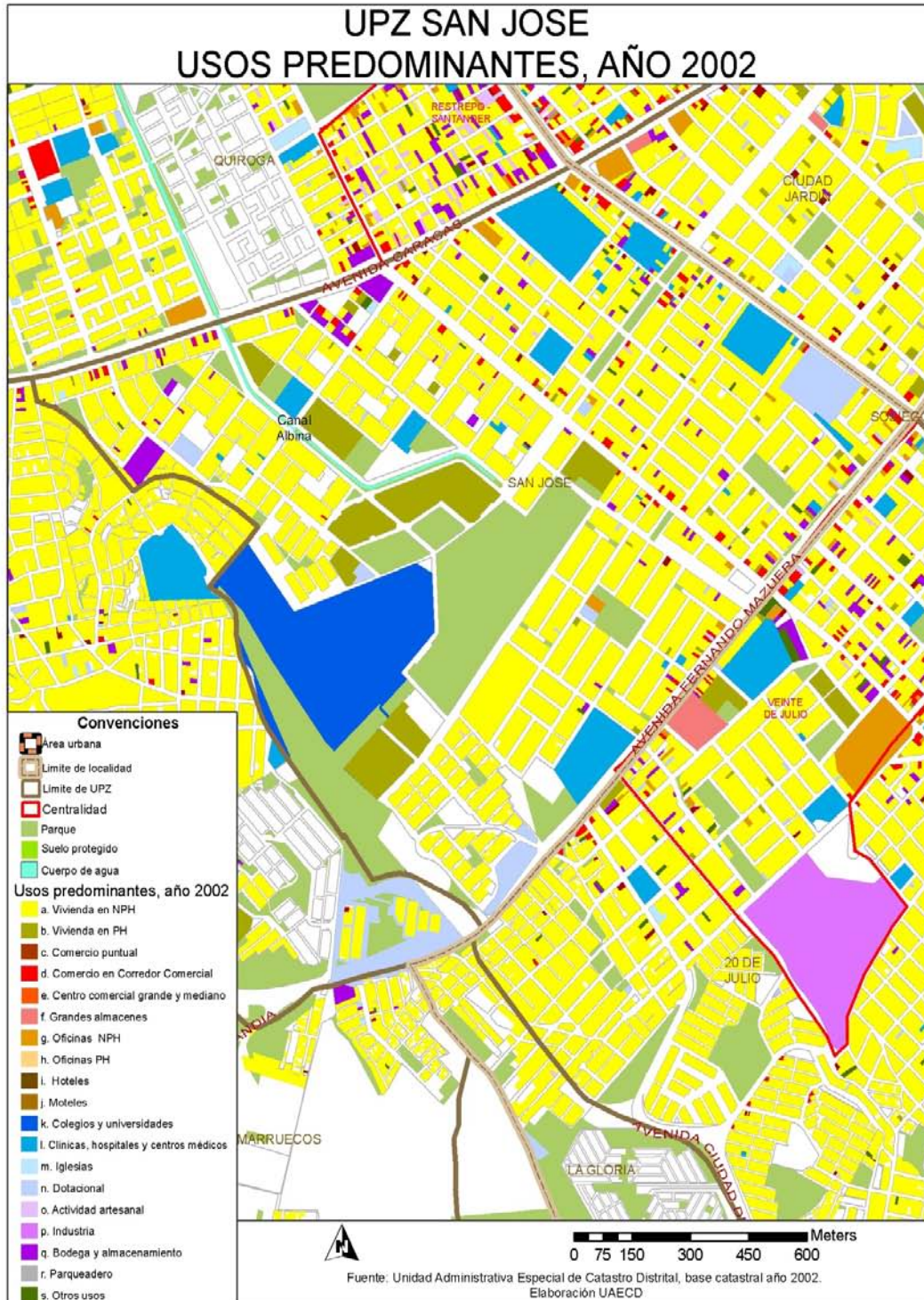
Imagen 2. El corredor comercial de la avenida Caracas, desde la avenida Primero de Mayo hasta la calle 32 sur.



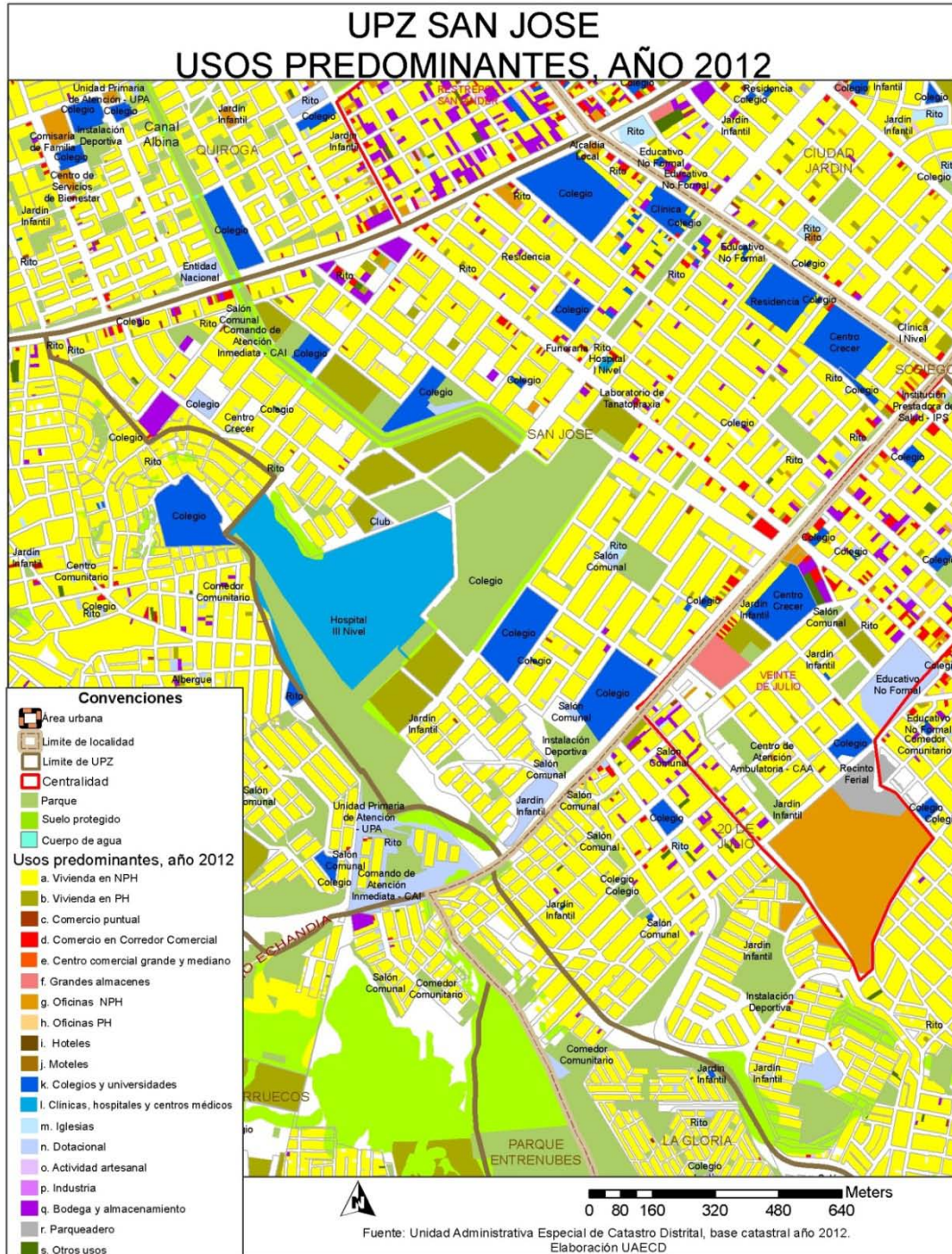
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en febrero de 2014. – Desde Av. Primero de mayo, sobre AV. Caracas hasta la calle 32 sur.

Lo anterior caracteriza a esta unidad de planeación zonal como densificada en el uso residencial con una mayoría de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción, situación que permite ratificar lo normado con respecto a categorizar la UPZ 36 - San José como residencial consolidado, adecuadamente servida por usos dotacionales, en especial educativos, con tendencia a la aparición de establecimientos de comercio al servicio de la vivienda, influenciados por las dos centralidades colindantes "Restrepo-Santander" y "Veinte de Julio" de integración urbana, lo cual permite organizar la actividad productiva, de la siguiente manera: Las actividades de mayor impacto en la malla vial arterial de borde (Avenida Fernando Mazuera, Avenida Caracas y Avenida Primero de Mayo) y la actividad productiva de la UPZ en el eje de la calle 27 Sur. Precisando esta unidad de planeación zonas se define o en marca como Unidades tipo 2, residencial consolidado los cuales son sectores consolidados de estratos medios de uso predominantemente residencial, donde se presenta actualmente un cambio de usos y un aumento no planificado en la ocupación territorial.

Mapa No. 3. UPZ-36-San José usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 4. UPZ-36-San José usos predominantes, año 2012.



6.2. UPZ 39 - Quiroga.

La UPZ Quiroga se localiza en el extremo norte de la localidad. Tiene una extensión de 378 ha., con un 29,83% de participación en suelo dentro de la localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida Primero de Mayo; al oriente, con la avenida Caracas; al sur, con el límite administrativo entre las localidades Tunjuelito y Rafael Uribe Uribe, que corresponde al costado norte de la Escuela General Santander y al costado sur de los barrios El Claret y Santa Lucía, y limita, al occidente, con la avenida General Santander (Cra. 27). En la UPZ Quiroga, que se ubica en la zona plana de la localidad, la vivienda de estrato 3 y el comercio son los que predominan.

La UPZ 39 Quiroga registro en el año 2002, 20.126 unidades de uso con un área construida de 3.172.086 m² y presento un incremento en el año 2012, figurando con 23.363 unidades de uso que suman un área construida de 3.519.242 m², este incremento se muestra en 3.237 unidades de usos que representan aumento en 347.156 m² de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 10,94%. Lo anterior ubica a la UPZ Quiroga como una de las de mayor incremento en la localidad para los dos años de observación.

6.2.1 Usos Predominantes en la UPZ.

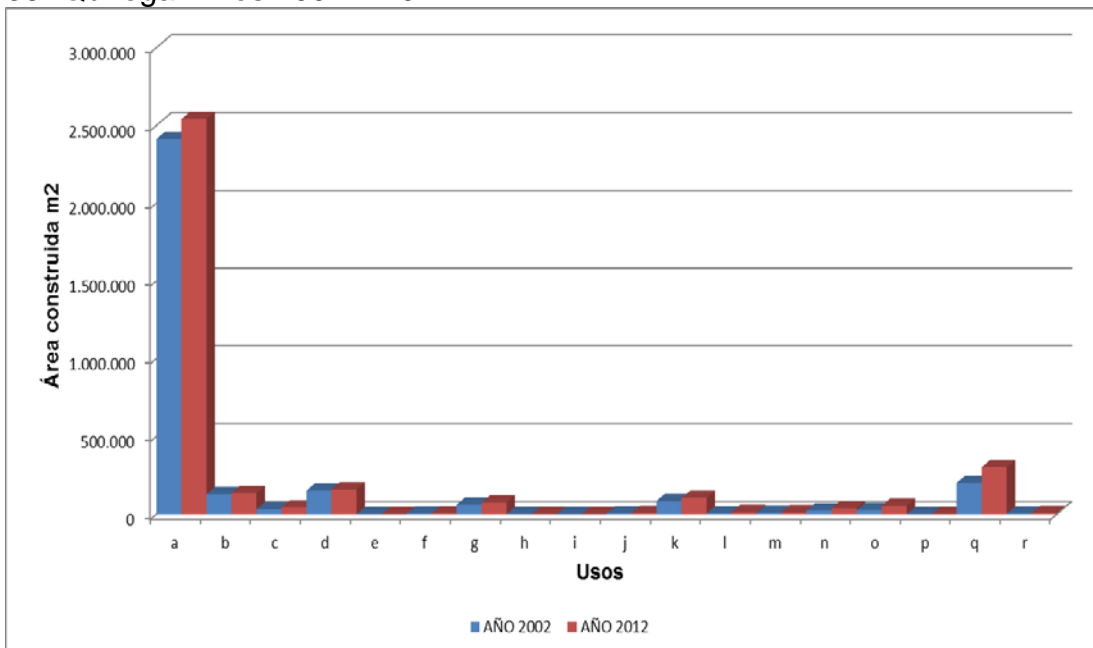
El uso predominante en el año 2002 es el de vivienda en no propiedad horizontal NPH, el cual registro 14.626 unidades que se representan en 2.412.387 m² construidos, incorporando el 76,05% sobre el área total construida de las unidades de uso de la unidad de planeación zonal. Para el año 2012 se mantiene en el primer lugar reportando 15.957 unidades de uso que representan 2.541.281 m² que corroboran la dinámica de los usos de las construcciones por nuevas edificaciones, ampliaciones o cambios de usos al interior de la UPZ en términos de NPH por ser una unidad de planeación zonal tipo residencial consolidado. Ver cuadro No. 8.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 39 -Quiroga. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 39 Quiroga	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	14.626	2.412.387	76,05%	15.957	2.541.281	72,21%	1.331	128.894	5,34%
b. Vivienda en PH	1.630	128.257	4,04%	1.873	135.198	3,84%	243	6.941	5,41%
c. Comercio puntual	277	31.145	0,98%	473	44.281	1,26%	196	13.136	42,18%
d. Comercio en corredor comercial	1.550	151.052	4,76%	1.842	159.289	4,53%	292	8.237	5,45%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	2	4.134	0,13%	3	5.035	0,14%	1	901	21,80%
g. Oficinas NPH	306	60.646	1,91%	435	74.838	2,13%	129	14.192	23,40%
h. Oficinas PH	13	670	0,02%	13	740	0,02%	0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	17	5.392	0,17%	20	8.764	0,25%	3	3.372	62,53%
k. Colegios y universidades	77	85.517	2,70%	93	104.196	2,96%	16	18.680	21,84%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	5.738	0,18%	6	13.382	0,38%	4	7.644	133,22%
m. Iglesias	15	9.055	0,29%	26	12.994	0,37%	11	3.939	43,50%
n. Dotacional	62	23.229	0,73%	107	38.585	1,10%	45	15.355	66,10%
o. Actividad artesanal	137	26.269	0,83%	304	54.191	1,54%	167	27.922	106,29%
p. Industria	0			1	1.265	0,04%	1	1.265	
q. Bodega y almacenamiento	955	201.717	6,36%	1.650	302.141	8,59%	695	100.424	49,78%
r. Parqueadero	242	3.300	0,10%	423	7.639	0,22%	181	4.340	131,51%
s. Otros usos	215	23.580	0,74%	137	15.424	0,44%	-78	-8.155	-34,59%
Total general	20.126	3.172.086	100,00%	23.363	3.519.242	100,00%	3.237	347.156	10,94%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No.9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 39- Quiroga. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

El segundo uso en representación en el año 2002 es el de vivienda en PH reportando 1.630 unidades que equivalen en términos de área construida a 128.257 m², representando el 4,04% sobre el total de área edificada de los usos de la UPZ. En la década, este uso tuvo un incremento de 243 unidades ratificando el segundo lugar en el año 2012 con un incremento en área construida de 6.941 m², reportando para este último año 1.873 unidades de uso con 135.198 m² de construcción, cuya participación porcentual disminuyó dentro de la UPZ para este último año al 3,84% con respecto al área construida de todas las unidades de uso. Ver cuadro No. 13.

El uso de la categoría Comercio en corredor comercial, ocupó el tercer lugar en el año 2002 al registrar 1.550 unidades de uso que representan 151.052 m² de construcción con una participación del 4,76 % de los usos de la UPZ para ese año. En el año 2012 mantiene el tercer puesto en ampliación el uso de comercio en corredor comercial al incrementarse a 1.842 unidades de uso que representan 159.289 m² edificados, esta situación se muestra o evidencia en la intensidad del comercio sobre la calle 22 sur o avenida Primero de Mayo, sobre la avenida Caracas y sobre la carrera 24. Ver cuadro No. 8.

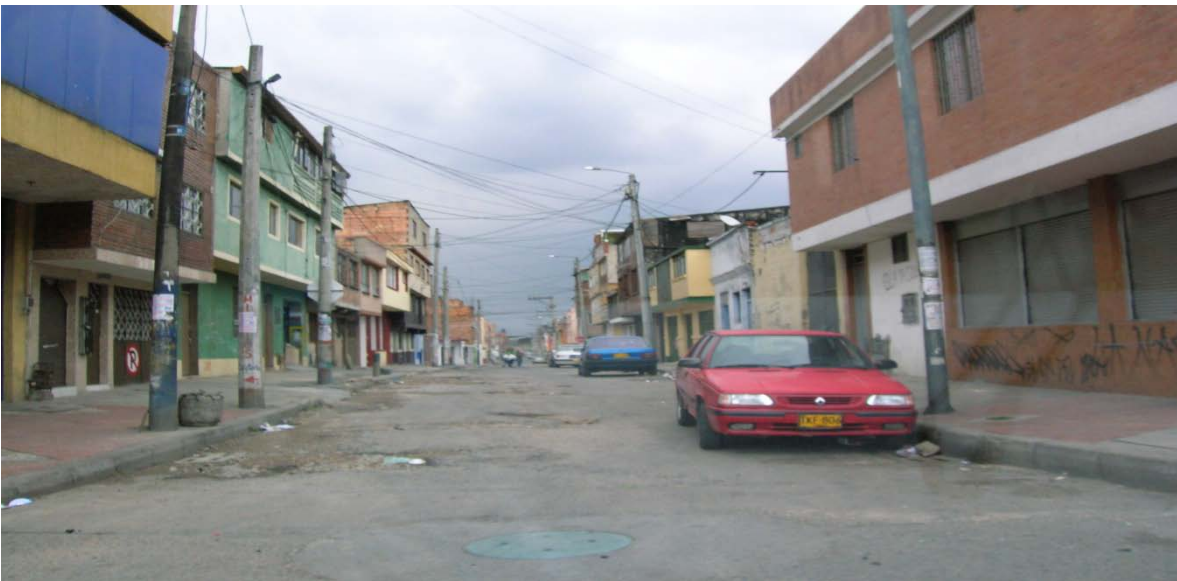
Es importante resaltar en los dos periodos de estudio en cuanto al mayor incremento en área construida, la registró el uso de vivienda en NPH con 128.894 m², le sigue el uso de bodega y almacenamiento con 100.424 m² y en tercer lugar se reporta el uso de actividad artesanal que registra un incremento de 27.922 m² de área construida. En términos porcentuales, el que mayor crecimiento presenta es el uso de actividad clínica y hospitales, seguido del uso de parqueadero y en tercer lugar el uso de actividad industrial. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 4 y No. 5 que el uso de vivienda es el predominante en todo el territorio de la UPZ Quiroga para los dos periodos de análisis, con una fuerte diseminación de uso en los barrios Olaya demarcados por el costado sur occidental de la intercepción de la avenida Caracas y la avenida primero de mayo al interior del barrio en análisis, también se resalta los usos dispersos del barrio Santa Lucía y sobre la calle 44 sur y avenida Caracas se destaca el corredor comercial de la calle 44 sur por presentar comercio en edificaciones de autoconstrucción al igual que el comercio que se localiza sobre las carreras 27 bis barrios Quiroga, inglés y Claret que se evidencian en los mapas en observación. Es la primera UPZ dentro de la localidad en presentar el mayor número de unidades de uso en corredor comercial

De otra parte, se observa también la presencia de una mezcla de usos diseminados tales como bodegas y almacenamiento, colegios y universidades, dotacionales, con la no presencia de uso clínicas y hospitales, donde cómo se expuso anteriormente sobresale el uso de vivienda en NPH y vivienda en PH seguidos por el uso de comercio en corredor comercial especialmente sobre la avenida primero de mayo, avenida caracas, carrera 24, calle 44 sur, carrera 27 bis.

Imagen No. 3 Mezcla de usos barrio Olaya Calle 26 sur -carrera 15 barrios Olaya



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en febrero de 2014.

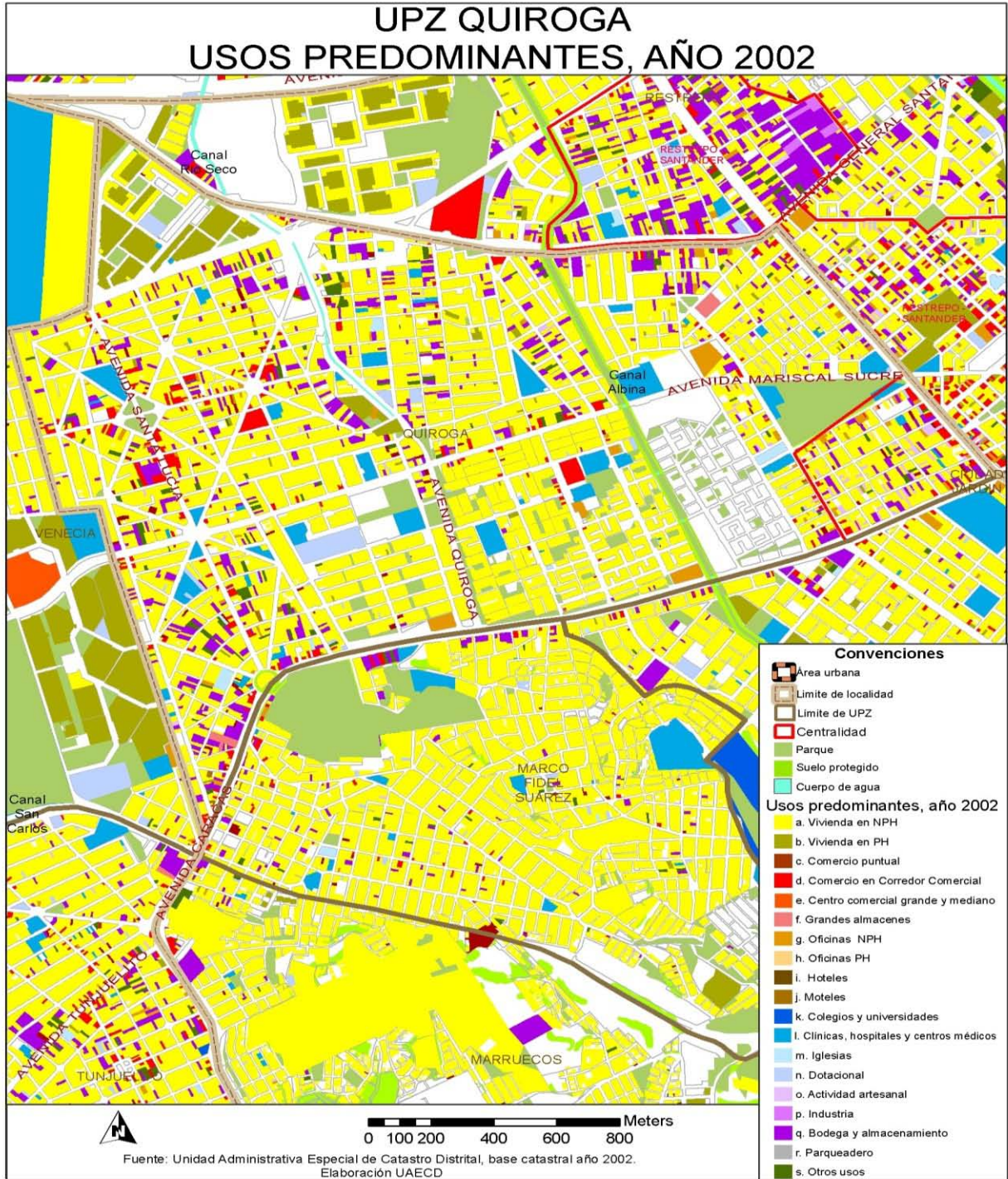
Lo precedentemente expuesto permite ratificar lo pre visto con respecto a categorizar la UPZ 39 Quiroga como un sector consolidado, de estratos medios, con uso residencial predominante, cuya dinámica actual presenta una densificación no planificada y cambio de usos, y se caracteriza por encontrarse bajo la influencia directa de Centralidades de diversas escalas: Restrepo - Olaya de escala urbana, Tunal - Santa Lucía de escala Zonal y Santander de escala Zonal Secundaria. Unidades tipo 2, residencial consolidado. Ver mapas No. 4 y No. 5.

Grupo de imágenes No. 4 Corredor comercial que se desarrolla sobre la avenida caracas desde la avenida Primero de Mayo hacia el sur

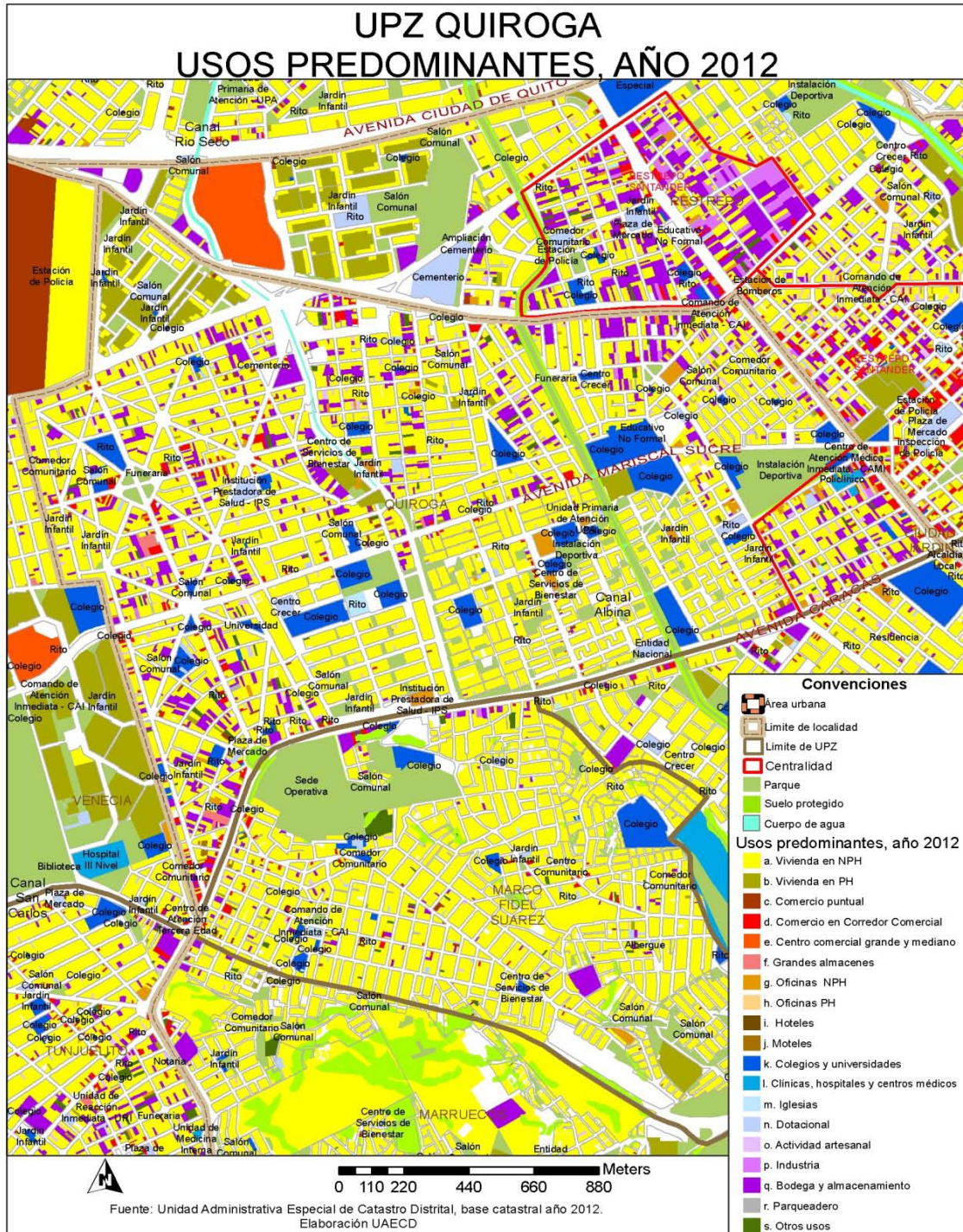


Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero de 2014.

Mapa No. 5. UPZ 39 - Quiroga usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 6. UPZ 39 - Quiroga usos predominantes, año 2012.



6.3 UPZ - 53 Marco Fidel Suárez

La UPZ Marco Fidel Suárez está localizada en la zona centro-occidental de la localidad. Tiene una superficie de 178 ha., que representan el 14,05% de suelo de la localidad. Esta UPZ limita al norte, con el costado sur de la Urbanización Gustavo Restrepo y el parque Bosque de San Carlos; al oriente con la avenida Darío Echandía (Cra. 10.a) y avenida Ciudad de Villavicencio (calle 38 sur); al sur con la futura avenida Ciudad de Villavicencio, y al occidente con la avenida Caracas. Esta UPZ se ubica en una zona montañosa de alta pendiente y en ella predomina la vivienda de estratos 1 y 2.

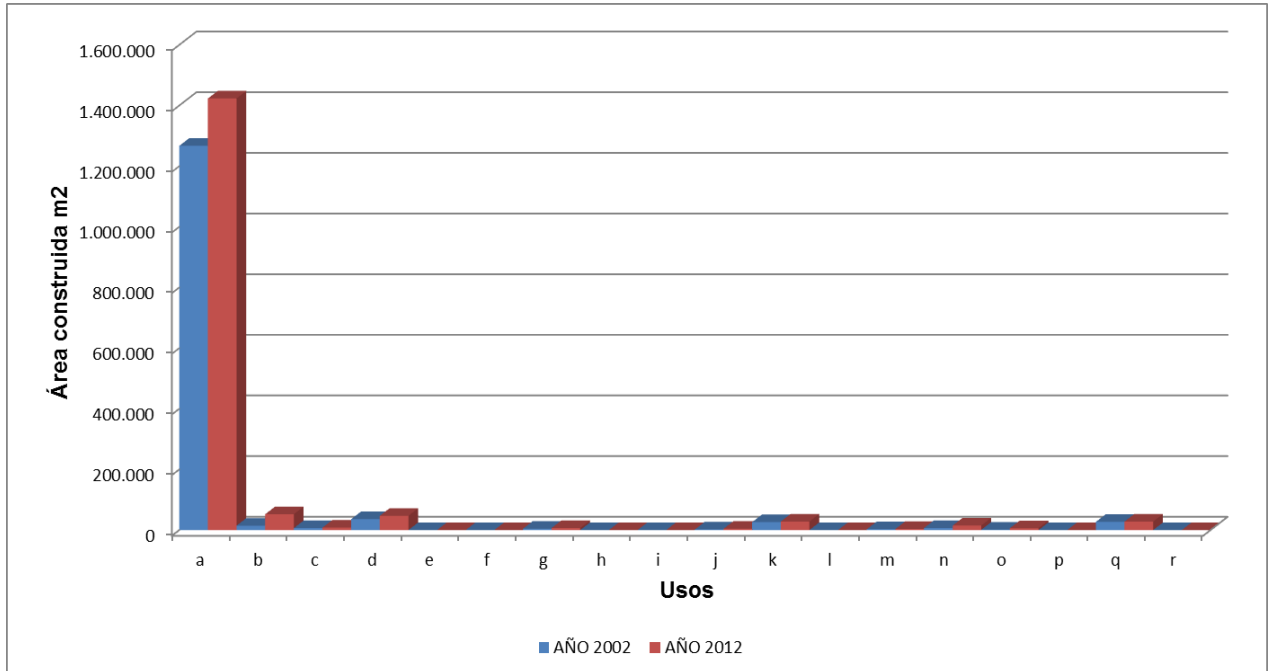
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 10.572 unidades de uso que se representan en 1.397.790 m² de construcción y para el año 2012 registra 13.118 unidades de uso que suman 1.628.754 m² de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 2.546 que corresponden a un aumento de 230.964 m² de edificación. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 53 Marco Fidel Suárez Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 53- Marco Fidel Suárez	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	9.133	1.267.017	90,64%	10.466	1.423.051	87,37%	1.333	156.034	12,32%
b. Vivienda en PH	393	14.531	1,04%	1.271	52.253	3,21%	878	37.722	259,60%
c. Comercio puntual	77	6.487	0,46%	96	7.978	0,49%	19	1.491	22,98%
d. Comercio en corredor comercial	657	35.962	2,57%	858	46.983	2,88%	201	11.021	30,65%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	19	4.482	0,32%	31	6.874	0,42%	12	2.392	53,37%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	6	1.736	0,12%	9	4.133	0,25%	3	2.396	138,01%
k. Colegios y universidades	26	25.962	1,86%	25	28.060	1,72%	-1	2.099	8,08%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			1	144	0,01%	1	144	
m. Iglesias	6	2.587	0,19%	9	3.262	0,20%	3	675	26,10%
n. Dotacional	32	6.700	0,48%	62	14.861	0,91%	30	8.160	121,79%
o. Actividad artesanal	8	1.041	0,07%	52	6.149	0,38%	44	5.108	490,48%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	160	26.737	1,91%	185	27.987	1,72%	25	1.250	4,68%
r. Parqueadero	1	22	0,00%	3	120	0,01%	2	98	443,32%
s. Otros usos	54	4.524	0,32%	50	6.899	0,42%	-4	2.375	52,49%
Total general	10.572	1.397.790	100,00%	13.118	1.628.754	100,00%	2.546	230.964	16,52%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 53 Marco Fidel Suárez. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

Se evidencia en esta UPZ 53 Marco Fidel Suárez en el cuadro No. 9, que el uso vivienda NPH, presento para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 9.133 que corresponden a 1.267.017 m² edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 90,64%. Para el año 2012, esta participación bajo al 87,37% pero mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 10.466 unidades de uso y 1.423.051 m² de construcción; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 1.333 unidades que constituyen 156.034 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Esta ampliación en las unidades de uso residencial NPH en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los pocos lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. De lo anteriormente explicado se deriva que las unidades de uso residencial NPH son las que mayor representatividad tienen en esta UPZ.

Grupo de imágenes No. 5 Predios residenciales NPH en el barrio El Pesebre de la UPZ Marco Fidel Suárez.



Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero de 2014.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría comercio en corredor comercial con 657 unidades que equivalían a un área de 35.962 m² de edificación, para el 2012 este uso pasa al tercer lugar y se incrementa a 858 unidades que representan 46.983 m² edificados; con respecto a su participación porcentual en la localidad, pasó del 2,57% al 2002 a 2,88% para el 2012, este incremento se debe, entre otros, a la localización de establecimientos comerciales sobre la carrera 14 o Avenida Caracas, es la segunda UPZ dentro de la localidad en presentar el mayor número de unidades de uso en corredor comercial. En segundo lugar en el año 2012 se reporta el uso de vivienda sometida al régimen de PH con 1.271 unidades que suman 52.253 m² con un 3,2% de participación al interior de todos los usos de la UPZ.

Imagen No. 6 Inmuebles que justifica el incremento de usos en corredor comercial.



Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero de 2014. Avenida Caracas-Calle 33b sur.

Imagen 7. Inmuebles que justifican el incremento de usos de vivienda en PH



Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero de 2014. Avenida Caracas-Calle 37 sur.

El tercer lugar, en la UPZ 53 Marco Fidel Suárez en unidades de uso, para el año 2002 lo ocupa la vivienda en PH, la cual reporto 393 unidades que suman 14.531 m² de construcción con un porcentaje de participación dentro de la UPZ 1,04%; para el año 2012, en el tercer lugar se ubican las unidades de uso de comercio en corredor comercial con 858 y 46.983 m² edificados, que precisan un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 2,88%.

Con respecto a los usos de las categorías centro comercial grande y mediano, grandes almacenes oficinas en PH, hoteles, industria no tienen representación actualmente en esta UPZ.

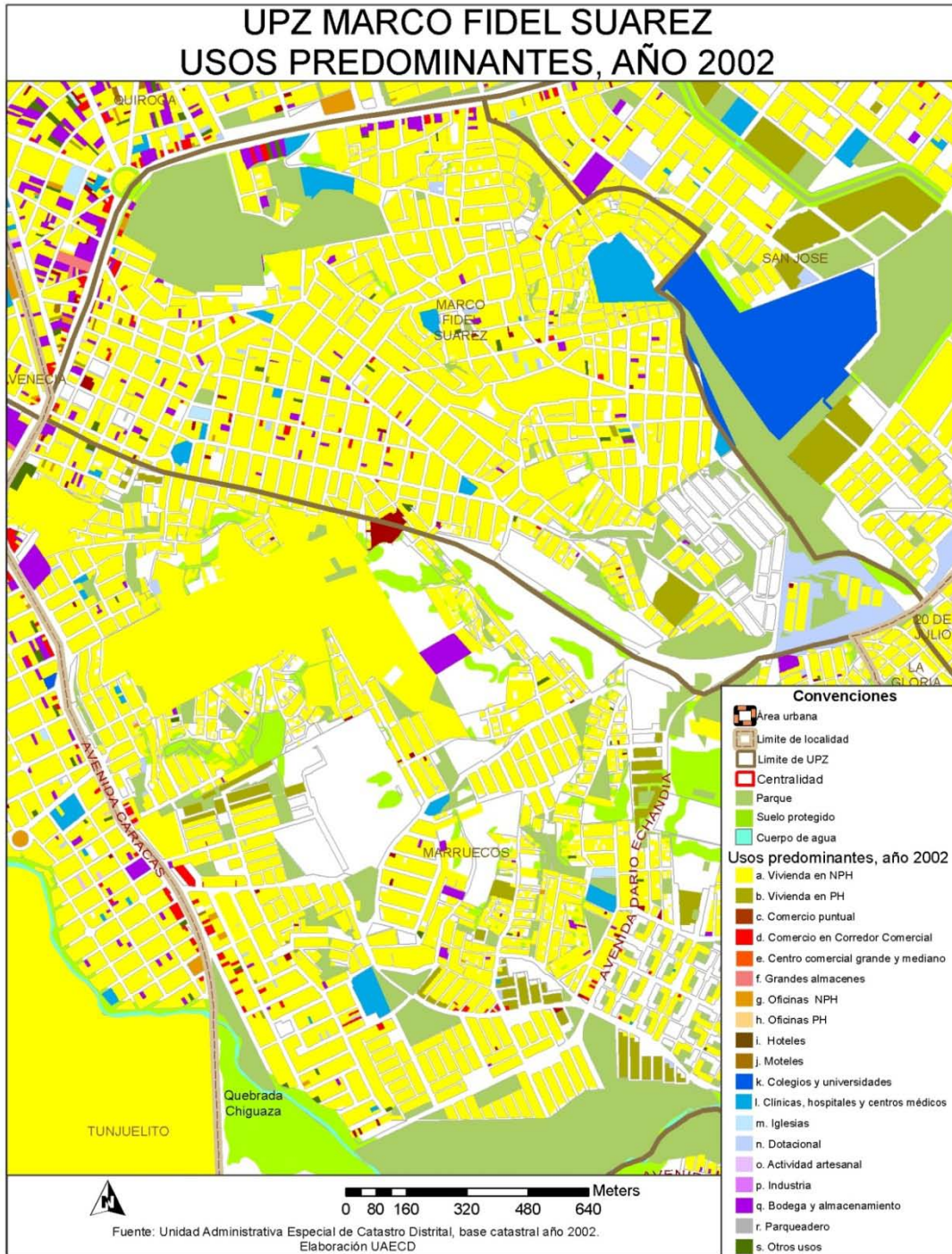
Al hacer un análisis de la UPZ 53 Marco Fidel Suárez, los usos que representaron mayor diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda NPH con un incremento 156.034 m² edificados, seguido del vivienda en PH con 37.722 m² y en tercer lugar el uso de la comercio en corredor comercial con 11.021 m² construidos. Se concluye que esta es una de las UPZ con la segunda mayor dinámica en unidades de uso en corredor comercial.

6.3.2 Ubicación de los usos.

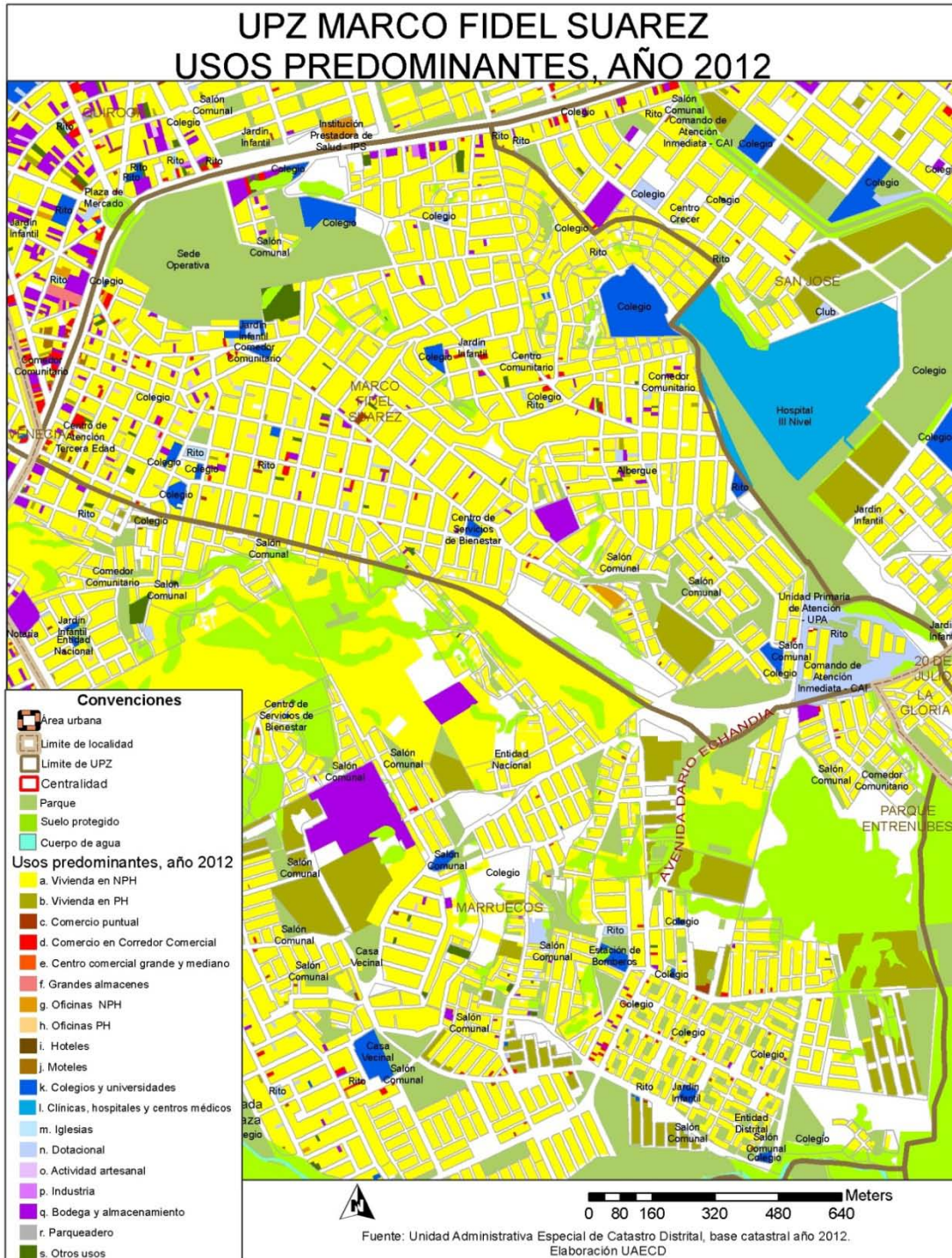
Se observa en los mapas de usos No. 7 y No. 8 donde se ratifica en la información anteriormente expuesta, que el uso predominante en la UPZ 53 Marco Fidel Suárez para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda NPH, seguido por el uso de vivienda sometida al régimen de PH y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial, el cual se evidencia, entre otros, en el corredor comercial sobre la carrera 14 o avenida Caracas.

Lo anterior caracteriza a esta UPZ de tipo residencial de urbanización incompleta densificada en el uso residencial, con un alto número de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción con una tendencia a la edificación de unidades sometidas al régimen de PH hasta tres pisos. Lo expuesto permite ratificar lo normado con respecto a definir la UPZ 53 Marco Fidel Suárez como una UPZ prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, por estar conformada con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estrato 1 y 2.

Mapa No. 7 UPZ 53 Marco Fidel Suárez, usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 8. UPZ 53 Marco Fidel Suárez, usos predominantes, año 2012.



6.4 UPZ - 54 Marruecos.

Tiene una extensión de 339 ha, con un porcentaje de participación de terreno dentro de la localidad de 26,76%. La UPZ Marruecos se localiza al sur de la localidad, en una zona conformada entre el valle de la quebrada Chiguaza y la ladera de la zona montañosa; limita al norte con la avenida Ciudad de Villavicencio (Calle 38 sur); al oriente, con el límite del parque Entre Nubes (Cerro de Guacamayas), y al occidente, con la avenida Caracas. Aunque en ella predomina la vivienda de estrato 2 y la industria extractiva, tiene también amplias zonas verdes compuestas principalmente por el cerro La Popa y la hacienda Los Molinos.

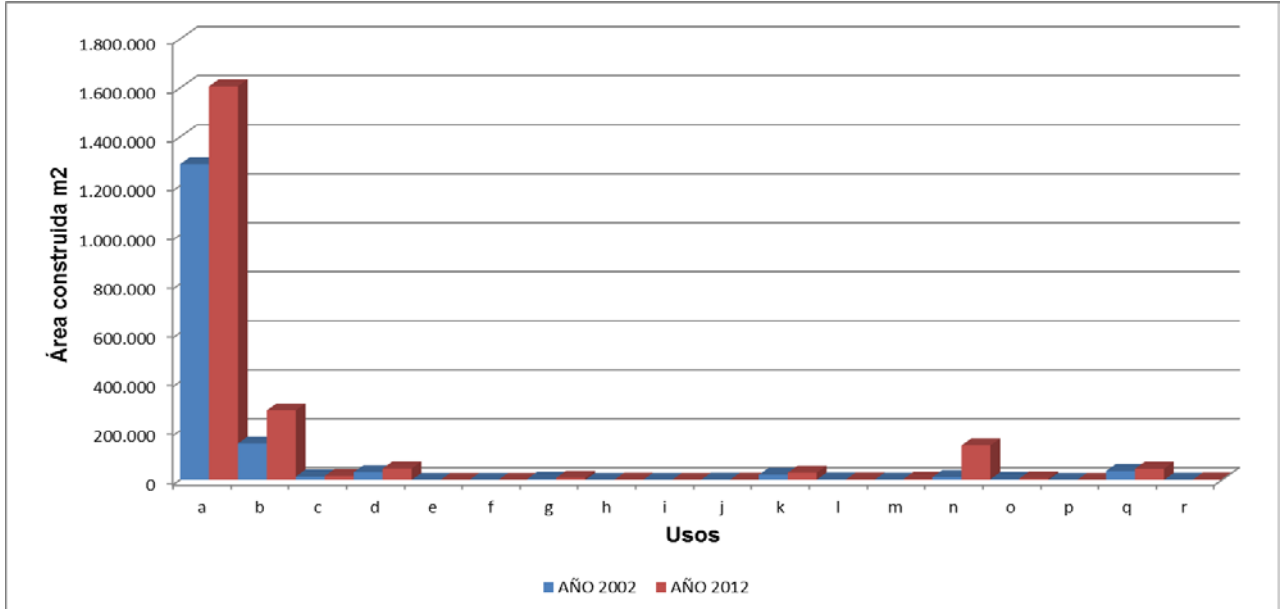
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 17.542 unidades de uso que se representan en 1.561.617 m² de construcción y para el año 2012 registra 24.161 unidades de uso que suman 2.193.137 m² de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 6.619 que corresponden a un aumento de 631.520 m² de construcción. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11.

Cuadro No.10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 54 Marruecos Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 54-Marruecos	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	13.156	1.288.491	82,51%	16.354	1.606.776	73,26%	3.198	318.285	24,70%
b. Vivienda en PH	3.327	148.253	9,49%	6.058	283.617	12,93%	2.731	135.364	91,31%
c. Comercio puntual	191	13.546	0,87%	234	15.726	0,72%	43	2.180	16,09%
d. Comercio en corredor comercial	563	31.045	1,99%	897	45.760	2,09%	334	14.715	47,40%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	20	4.196	0,27%	32	8.424	0,38%	12	4.228	100,77%
h. Oficinas PH	0			3	288	0,01%	3	288	
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	1	185	0,01%	2	171	0,01%	1		
k. Colegios y universidades	31	20.540	1,32%	45	29.047	1,32%	14	8.507	41,41%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.203	0,08%	1	1.203	0,05%	0		
m. Iglesias	4	878	0,06%	15	3.942	0,18%	11	3.065	349,16%
n. Dotacional	67	11.142	0,71%	107	140.311	6,40%	40	129.169	1159,27%
o. Actividad artesanal	24	2.767	0,18%	66	5.537	0,25%	42	2.770	100,11%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	110	36.026	2,31%	187	45.195	2,06%	77	9.168	25,45%
r. Parqueadero	13	171	0,01%	103	1.241	0,06%	90	1.070	627,13%
s. Otros usos	34	3.173	0,20%	57	5.899	0,27%	23	2.726	85,92%
Total general	17.542	1.561.617	100,00%	24.161	2.193.137	100,00%	6.619	631.520	40,44%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 54 Marruecos .Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

En la UPZ 54 Marruecos, como se observa en el cuadro No. 10, el uso vivienda NPH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 13.156 que corresponden a 1.288,491 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 82,51%.

Para el año 2012, esta participación bajo al 73,26% pero mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 16.354 unidades de uso y 1.606.776 m² edificados; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 3.198 unidades que constituyen 318.285 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial NPH, en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. De lo anteriormente explicado se infiere que las unidades de uso residencial NPH son las que mayor representatividad tienen en esta UPZ 54 Marruecos.

Grupo de imágenes No. 8 Territorio de la UPZ Marruecos



Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero 2014.calle 50 D sur- Carrera 13B.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría de vivienda en propiedad horizontal PH con 3.327 unidades que equivalían a un área de 148.253 m² de construcción, para el 2012 se mantiene en el segundo lugar el uso de vivienda PH al reportar 6.058 unidades con 283.617 m² edificados.

Grupo de imágenes No. 9 Conjuntos sometidos al régimen de PH que justifican el incremento del uso respectivo



Calle 49B sur, en donde se han desarrollado varios PH en la UPZ.



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



Conjunto Molinos del milenio calle 49B sur No 9-89.



Conjunto Pasteur calle 49B sur No 9-94.



Conjunto Portal de molinos calle 49B sur No 9-56.



Conjunto de vivienda molinos etapa II calle 49D sur No 10-06.

Fuente: Elaboración propia – Fotografías tomadas en febrero de 2014.

El tercer lugar, en la UPZ 54 Marruecos en unidades de uso, para el año 2002 se presenta el uso de comercio en corredor comercial con 563 unidades de uso que establecían 31.045 m² edificados, para el año 2012 se mantiene en el tercer lugar de participación en con 897 registros de uso que equivalen a 45.760 m² de construcción y precisan un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 47,40%.

Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, grandes almacenes, oficinas PH, hoteles e industria, no tienen representación en esta UPZ en los dos periodos del presente estudio.

Concluyendo ,en la UPZ 54 Marruecos de la localidad de Rafael Uribe Uribe, los usos que presentan la mayor dinámica o que mostraron mayor diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda NPH con un incremento 318.285 m² edificados, seguido por vivienda en PH con 135.364 m² y en tercer lugar el uso de la clase comercio en corredor comercial con 14.715 m² construidos. Se precisa también que esta es la segunda UPZ con mayor dinámica en unidades de uso en propiedad horizontal PH.

6.4.2 Ubicación de los usos.

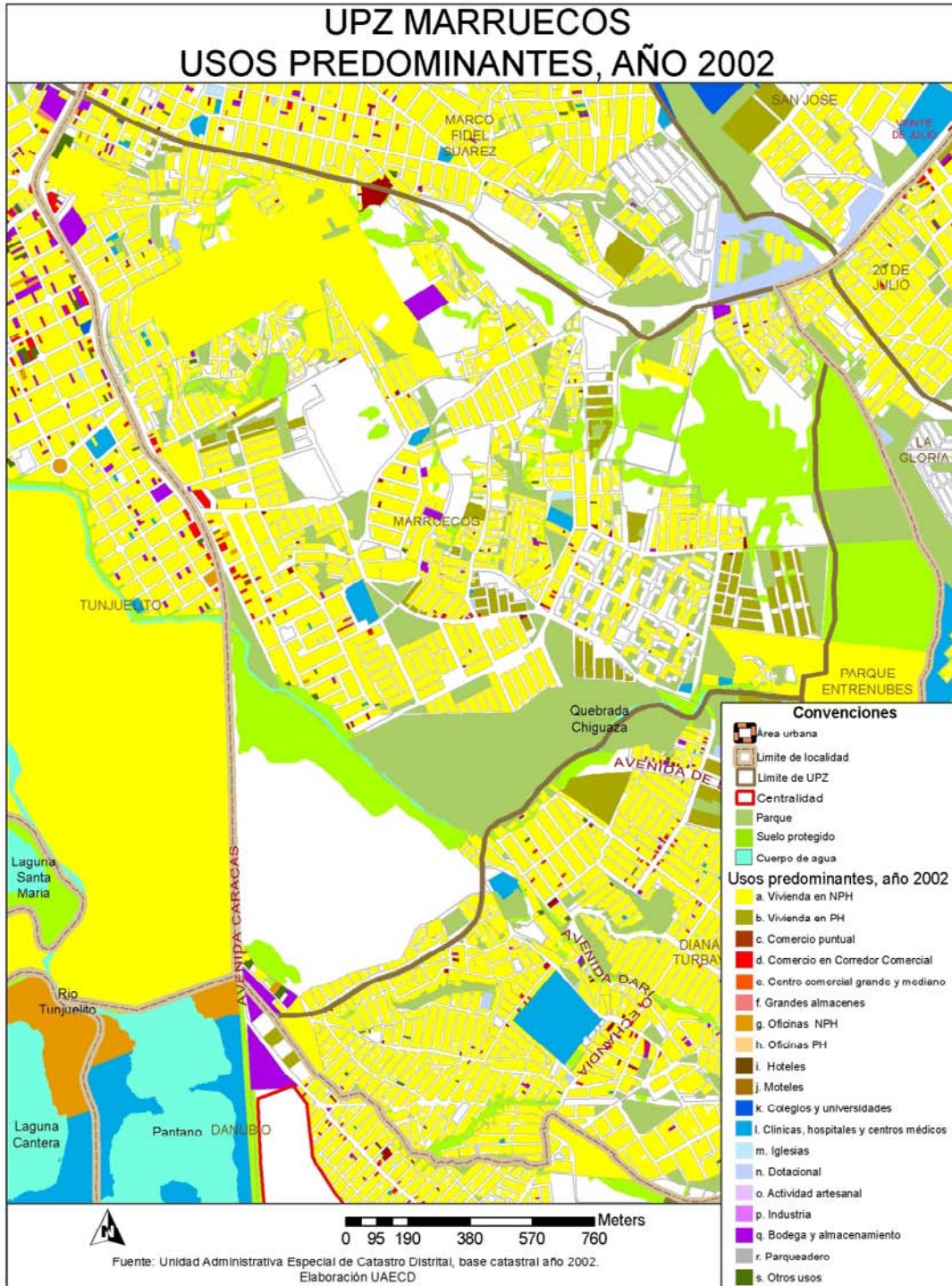
Se observa en el mapa No. 9 de 2002, que para ese año la UPZ Marruecos presentaba una marcada caracterización por la localización de viviendas en NPH, para el año 2012 se confirma la disposición de vivienda en NPH pero se evidencian y observan los diseminados usos de vivienda sometida al régimen de PH. Ver mapa No. 10.

Se observa en los mapas, anteriormente citados, y se confirma en la información precedentemente expuesta que el uso predominante en la UPZ 54 Marruecos para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por un marcado incremento en el uso de vivienda PH.

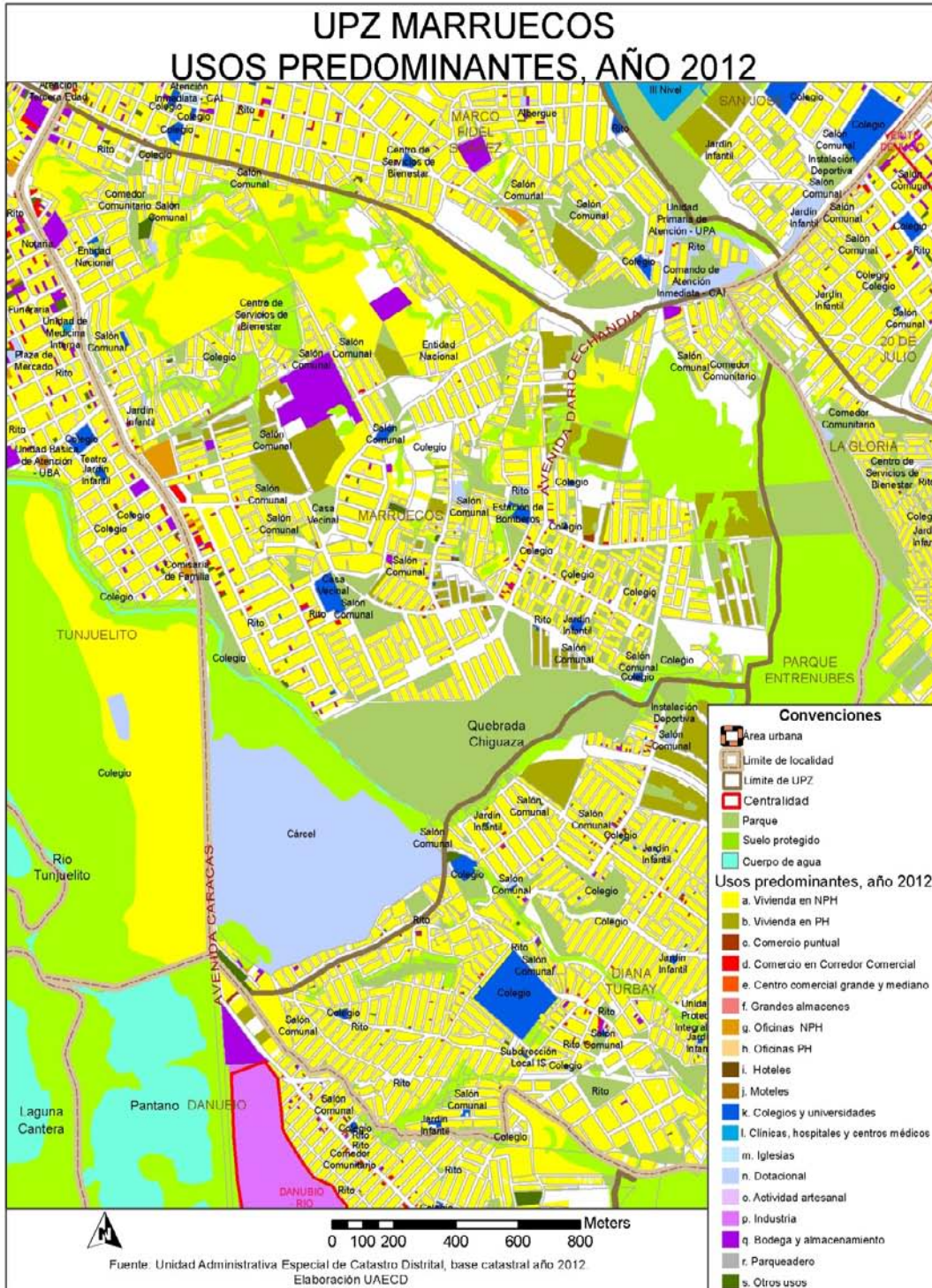
Lo anterior determina a esta UPZ como densificada en el uso residencial con un alto número de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción con una tendencia a la edificación de unidades sometidas al régimen de PH. Lo expuesto permite ratificar lo normado con respecto a definir la UPZ 54 Marruecos como una UPZ prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral por estar conformada con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estratos 1 y 2, los cuales presentan serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral, el cual constituye una categoría que se aplica en los asentamientos de origen informal y otras áreas que presentan importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano.

La UPZ N° 54 Marruecos, interactúa dentro del área de influencia de la Operación Estratégica Río Tunjuelo – Centralidad Danubio – Usme, la cual tiene como directrices generales desarrollar el programa de mitigación de amenaza y recuperación ambiental del Río Tunjuelo, como corredor ecológico y articulador del sur, integrando la dotación de equipamientos de escala urbana y las acciones necesarias de recuperación morfológica para adecuar la zona de minería y promover la localización de actividad económica y servicios para suplir las carencias de las nuevas áreas urbanas¹.

Mapa No.9. UPZ-54-Marruecos, usos predominantes año 2002.



Mapa No.10. UPZ 54 Marruecos usos predominantes, año 2012.



6.5 UPZ 55 Diana Turbay

La UPZ Diana Turbay su extensión total es de 204 ha., cuya participación en área dentro de la localidad equivale al 16,10%. Se ubica en zona montañosa al extremo sur de la localidad y limita, al norte con la quebrada Chiguaza, futura avenida Guacamayas; al oriente con el límite del Parque Entre Nubes (Cerros de Guacamayas y de Juan Rey); al sur con el límite administrativo entre las localidades Rafael Uribe Uribe y Usme y, al occidente con la avenida Caracas.

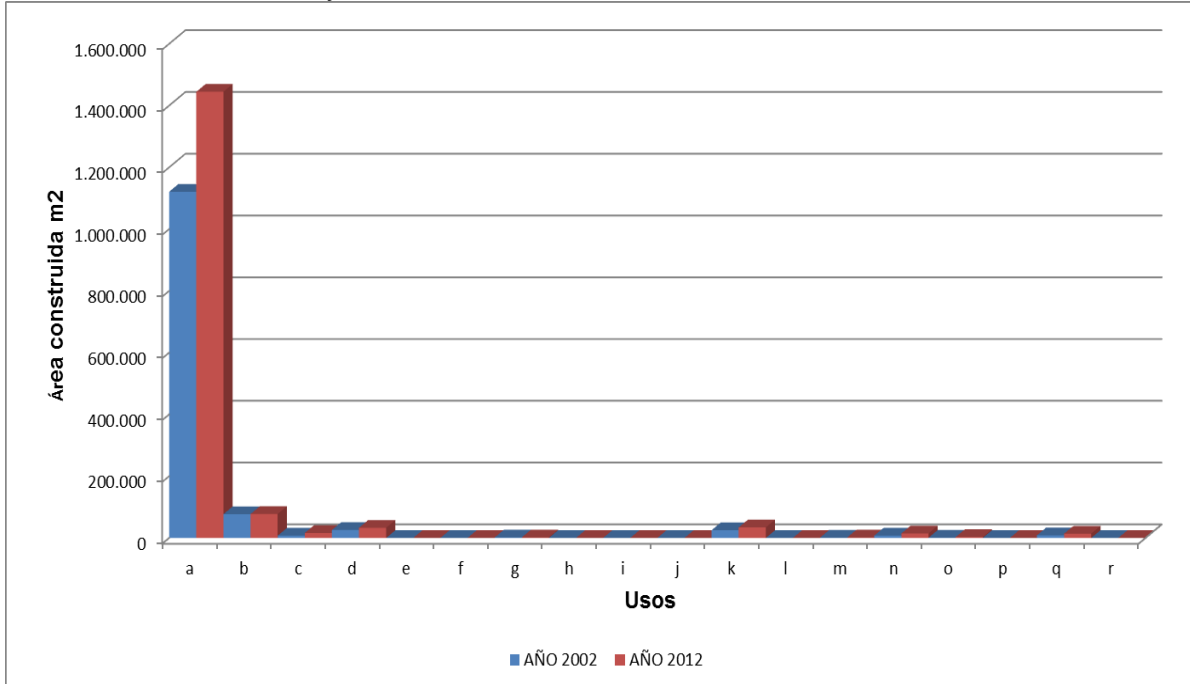
La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD 13.857 unidades de uso que se muestran en 1.277.269 m² de construcción y para el año 2012 registra 16.504 unidades de uso que suman 1.641.110 m² de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 2.647, que corresponden a un aumento de 363.841 m² de construcción. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 55 – Diana Turbay Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 55 - Diana Turbay	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	11.190	1.120.877	87,76%	13.400	1.444.435	88,02%	2.210	323.558	28,87%
b. Vivienda en PH	1.844	76.983	6,03%	1.850	77.296	4,71%	6	313	0,41%
c. Comercio puntual	92	7.224	0,57%	260	16.060	0,98%	168	8.836	122,32%
d. Comercio en corredor comercial	528	25.830	2,02%	626	32.833	2,00%	98	7.003	27,11%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	6	1.205	0,09%	15	1.592	0,10%	9	387	32,15%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	22	24.863	1,95%	53	34.051	2,07%	31	9.189	36,96%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0		
m. Iglesias	6	871	0,07%	8	1.541	0,09%	2	670	76,98%
n. Dotacional	38	7.582	0,59%	86	14.576	0,89%	48	6.994	92,25%
o. Actividad artesanal	7	523	0,04%	39	2.841	0,17%	32	2.319	443,70%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	85	8.491	0,66%	141	13.811	0,84%	56	5.320	62,66%
r. Parqueadero	0			2	94	0,01%	2	94	
s. Otros usos	39	2.822	0,22%	24	1.980	0,12%	-15	-842	-29,83%
Total general	13.857	1.277.269	100,00%	16.504	1.641.110	100,00%	2.647	363.841	28,49%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 55 – Diana Turbay. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso vivienda NPH, presento para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 11.190 que corresponden a 1.120.877 m² edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 87,76%. Para el año 2012, esta participación en contexto con las demás UPZ de la localidad se incrementó mínimamente a 88,02%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 2.210 unidades que constituyen un incremento de 323.558 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial de esta categoría en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. Ver cuadro No. 11.

Con respecto a las unidades de uso el segundo lugar lo reporta la clase o categoría vivienda en propiedad horizontal, en el año 2002 se reportaban 1.844 unidades que equivalía a un área de 76.983 m² de construcción y para el 2012

sigue manteniendo el segundo lugar al reportar 1.850 unidades de uso que representan 77.296 m² de construcción en donde con respecto a su participación porcentual en la localidad pasó del 6,03% al 2002 a 4,71% para el 2012. Ver cuadros No. 11 y No. 12.

Para el año 2002 se muestra en tercer lugar en lo referente a unidades el uso de comercio en corredor comercial, mostrando 528 unidades con un área construida de 25.830 m², para el año 2012 el tercer lugar se muestra también el uso de comercio en corredor comercial con 626 unidades de uso y 32.833 m² de construcción.

Imagen 10. Construcciones en NPH que justifican el incremento del uso respectivo. Calle 49 sur carrera 2 C.



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en febrero de 2014.

Al hacer un análisis de la UPZ 55 – Diana Turbay, los usos que muestran mayor variación en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden el uso de vivienda en NPH con un aumento de 323.558 m² de construcción que participa en un 28,87% dentro de la UPZ, seguido por el uso de la categoría colegios y universidades con 9.189 m² con un porcentaje de variación en el uso de 36,96% y en tercer puesto aparece el uso comercio puntual al incrementarse en 8.836 m² de construcción que corresponden a un porcentaje de variación en el uso dentro de la UPZ de 122,32%.

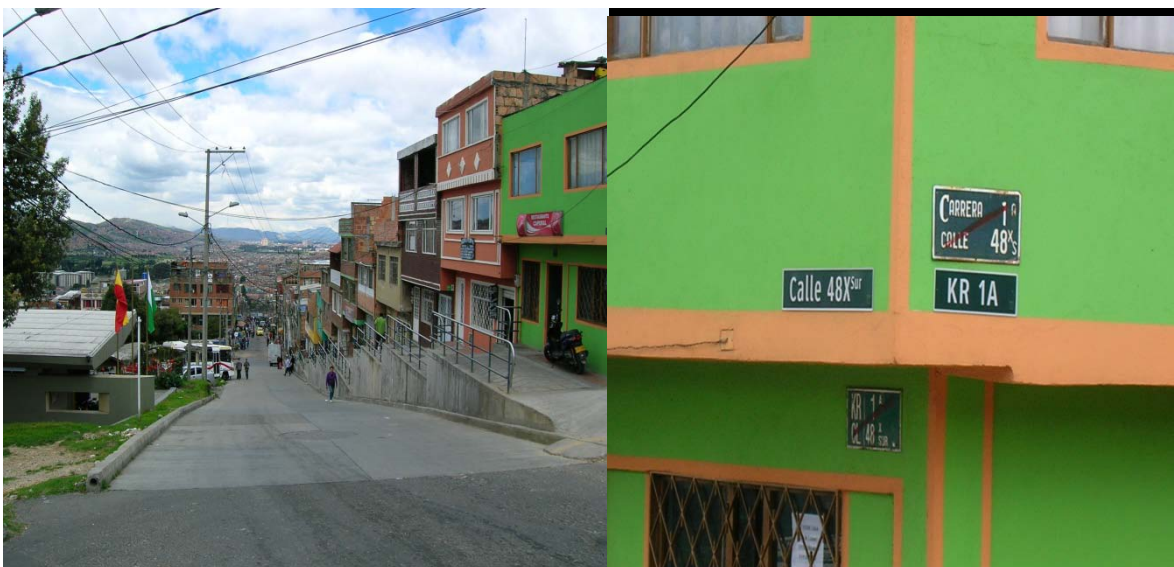
Otro uso que muestra ampliación es el comercio en corredor comercial en 98 unidades de uso y reportar un porcentaje de variación de área en el uso de 27,11%, seguido por el uso de dotacional que muestra un porcentaje de variación de área en el uso de 92,25%, que equivale a un incremento de 48 unidades de uso que suman 6.994 m² de construcción.

Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, grandes almacenes, oficinas en PH, hoteles, moteles clínicas y hospitales e industria no tienen representación actualmente en esta UPZ 55 Diana Turbay.

6.5.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No. 11 y No. 12 que se ratifica la información expuesta que el uso predominante en la UPZ 55 Diana Turbay para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por el uso de vivienda en propiedad horizontal localizados, entre otros, en la carrera 5C con calle 48X sur conjunto bosques de san José II, conjunto residencial molinos segundo sector el cual se localiza sobre la avenida guacamayas con carrera 5 y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial que se localiza sobre calle 48 X sur como observa en el mapa No. 12 del año 2012, UPZ 55 Diana Turbay.

Imagen No. 11 Comercio en corredor comercial sobre la calle 48x sur desde la carrera 1A hasta la carrera 5.

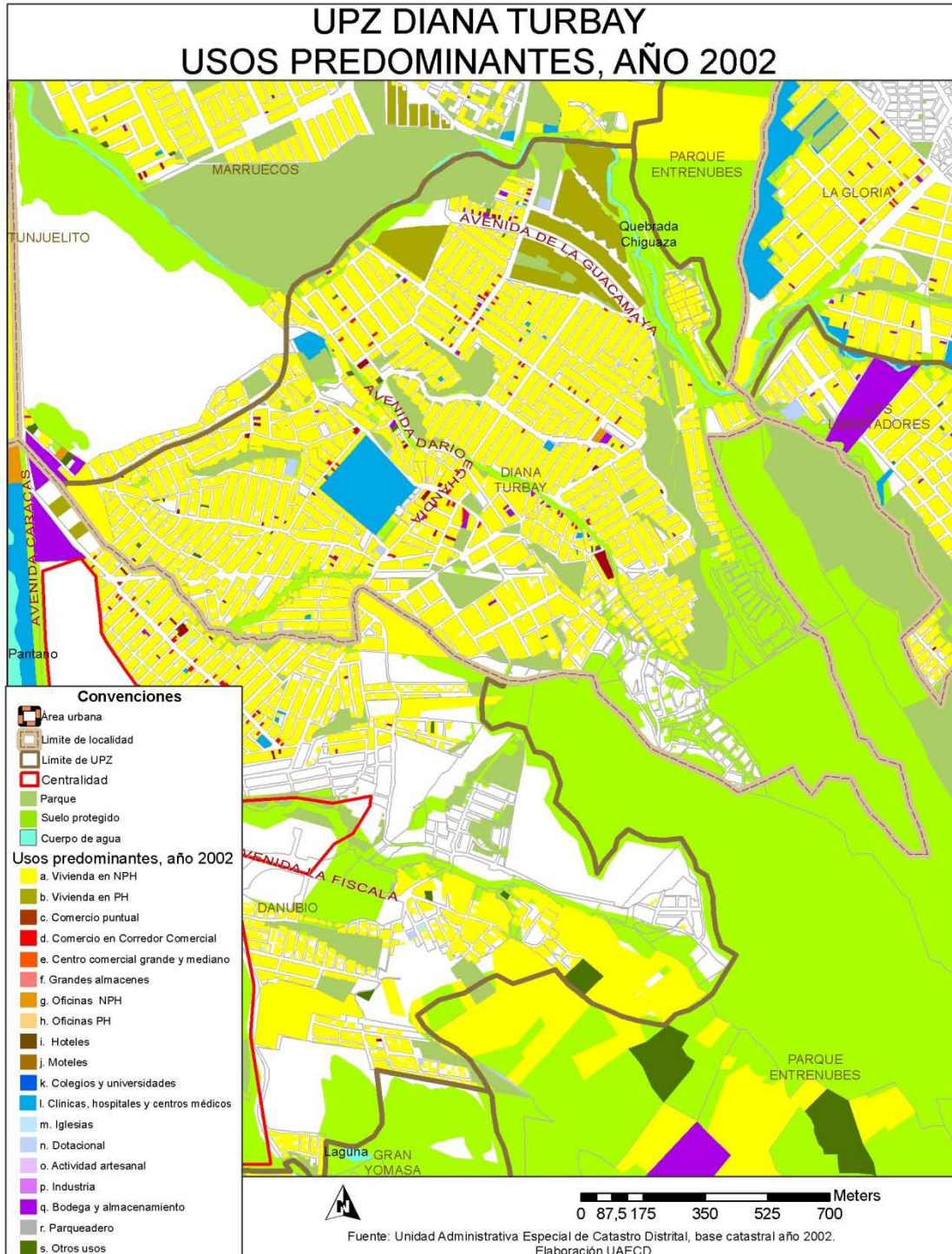


Fuente: Elaboración propia –Fotografías tomadas en febrero de 2014.

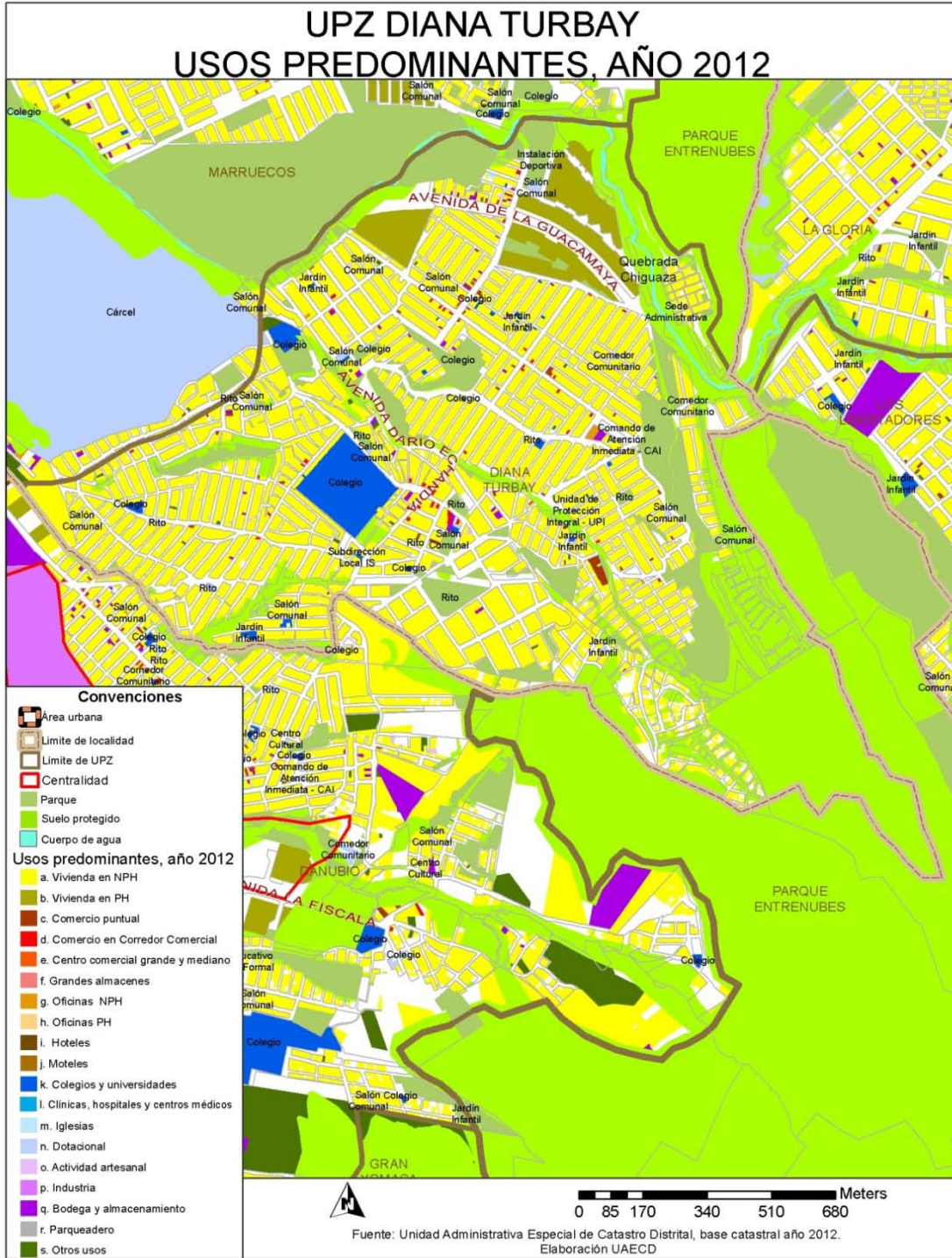


La UPZ Diana Turbay, se ha definido como una UPZ prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, está conformada por asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estratos 1 y 2, la cual presenta serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Río Tunjuelo, Centralidad Danubio, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral aplicable a los asentamientos de origen informal, que presenta importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano.

Mapa No.11. UPZ 55 – Diana Turbay. Usos predominantes, año 2002



Mapa No. 12. UPZ 55 – Diana Turbay. Usos predominantes, año 2012.



Cuadro No. 14. Consolidado cantidad y área de unidades de uso por UPZ, localidad 18 –Rafael Uribe Uribe año 2002. Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2012.

Usos año 2002	UPZ 36 San José			UPZ 39 Quiroga			UPZ 53 Marco Fidel Suarez			UPZ 54 Marruecos			UPZ 55 Diana Turbay			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	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
A. Vivienda en NPH	6.791	1.180.436	76,39%	14.626	2.412.387	76,05%	9.133	1.267.017	90,64%	13.156	1.288.491	82,51%	11.190	1.120.877	87,76%	54.896	7.269.208	81,18%
		16,2%			33,2%			17,4%		17,7%				15,4%			100,0%	
B. Vivienda en PH	2.332	128.256	8,30%	1.630	128.257	4,04%	393	14.531	1,04%	3.327	148.253	9,49%	1.844	76.983	6,03%	9.526	496.279	5,54%
		25,8%			25,8%			2,9%		29,9%				15,5%			100,0%	
C. Comercio puntual	90	8.799	0,57%	277	31.145	0,98%	77	6.487	0,46%	191	13.546	0,87%	92	7.224	0,57%	727	67.201	0,75%
		13,1%			46,3%			9,7%		20,2%				10,7%			100,0%	
D. Comercio en corredor comercial	529	48.476	3,14%	1.560	151.052	4,76%	657	35.962	2,57%	563	31.045	1,99%	528	25.830	2,02%	3.827	292.366	3,27%
		16,6%			51,7%			12,3%		10,6%				8,8%			100,0%	
E. Centro comercial grande y mediano	0			0			0			0			0			0		
F. Grandes almacenes	0			2	4.134	0,13%	0			0			0			2	4.134	0,05%
					100,0%												100,0%	
G. Oficinas NPH	46	12.578	0,81%	306	60.646	1,91%	19	4.482	0,32%	20	4.196	0,27%	6	1.205	0,09%	397	83.166	0,93%
		15,1%			73,0%			5,4%		5,0%				1,4%			100,0%	
H. Oficinas PH	6	231	0,01%	13	670	0,02%	0		0,00%	0			0			19	901	0,01%
		25,6%			74,4%												100,0%	
I. Hoteles	0			0			0			0			0			0		
J. Moteles	0			17	5.392	0,17%	6	1.736	0,12%	1	185	0,01%	0			24	7.314	
					73,7%			23,7%		2,5%							100,0%	
K. Colegios y universidades	51	71.473	4,63%	77	85.517	2,70%	26	25.962	1,86%	31	20.540	1,32%	22	24.863	1,95%	207	228.355	2,55%
		31,3%			37,4%			11,4%		9,0%				10,9%			100,0%	
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	30.648	1,98%	2	5.738	0,18%	0			1	1.203	0,08%	0			4	37.589	0,42%
		81,5%			15,3%					3,2%							100,0%	
M. Iglesias	10	2.839	0,18%	15	9.055	0,29%	6	2.587	0,19%	4	878	0,06%	6	871	0,07%	41	16.228	0,18%
		17,5%			55,8%			15,9%		5,4%				5,4%			100,0%	
N. Dotacional	36	23.333	1,51%	62	23.229	0,73%	32	6.700	0,48%	67	11.142	0,71%	38	7.582	0,59%	235	71.987	0,80%
		32,4%			32,3%			9,3%		15,5%				10,5%			100,0%	
O. Actividad artesanal	27	3.399	0,22%	137	26.269	0,83%	8	1.041	0,07%	24	2.767	0,18%	7	523	0,04%	203	34.000	0,38%
		10,0%			77,3%			3,1%		8,1%				1,5%			100,0%	
P. Industria	0			0			0			0			0			0		
Q. Bodega y almacenamiento	158	27.287	1,77%	955	201.717	6,36%	180	26.737	1,91%	110	36.026	2,31%	85	8.491	0,66%	1.468	300.258	3,35%
		9,1%			67,2%			8,9%		12,0%				2,8%			100,0%	
R. Parqueadero	492	5311	0,34%	242	3.300	0,10%	1	22	0,00%	13	171	0,01%	0			748	8.803	0,10%
		60,3%			37,5%			0,2%		1,9%							100,0%	
S. Otros usos	28	2.279	0,15%	215	23.580	0,74%	54	4.524	0,32%	34	3.173	0,20%	39	2.822	0,22%	370	36.378	0,41%
		6,3%			64,8%			12,4%		8,7%				7,8%			100,0%	
Total general	10.597	1.545.345	100,00%	20.126	3.172.086	100,00%	10.572	1.397.790	100,00%	17.542	1.561.617	100,00%	13.857	1.277.269	100,00%	72.694	8.954.107	100,00%
		17,3%			35,4%			15,6%		17,4%				14,3%			100,0%	

Cuadro No. 15. Consolidado cantidad y área de unidades de uso por UPZ localidad 18 –Rafael Uribe Uribe año 2012.

Usos año 2012	UPZ 36 San José			UPZ 39 Quiroga			UPZ 53 Marco Fidel Suarez			UPZ 54 Marruecos			UPZ 55 Diana Turbay			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	%	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	7.520	1.254.482	72,92%	15.957	2.541.281	72,21%	10.466	1.423.051	87,37%	16.354	1.606.778	73,26%	13.400	1.444.435	88,02%	63.697	8.270.025	77,27%
		15,2%			30,7%			17,2%		19,4%				17,5%			100,0%	
B. Vivienda en PH	3.117	168.398	9,79%	1.873	135.198	3,84%	1.271	52.253	3,21%	6.058	283.617	12,93%	1.850	77.296	4,71%	14.169	716.762	6,70%
		23,5%			18,9%			7,3%		39,6%				10,8%			100,0%	
C. Comercio puntual	127	11.491	0,67%	473	44.281	1,26%	96	7.978	0,49%	234	15.726	0,72%	260	16.060	0,98%	1.190	95.535	0,89%
		12,0%			46,4%			8,4%		16,5%				16,8%			100,0%	
D. Comercio en corredor comercial	651	57.362	3,33%	1.842	159.289	4,53%	858	46.983	2,88%	897	45.760	2,09%	626	32.833	2,00%	4.874	342.227	3,20%
		16,8%			46,5%			13,7%		13,4%				9,6%			100,0%	
E. Centro comercial grande y mediano	0			0			0			0			0			0		
F. Grandes almacenes	0			3	5.035	0,14%	0			0			0			3	5.035	0,05%
					100,0%												100,0%	
G. Oficinas NPH	56	13.819	0,80%	435	74.838	2,13%	31	6.874	0,42%	32	8.424	0,38%	15	1.592	0,10%	569	105.546	0,99%
		13,1%			70,9%			6,5%		8,0%				1,5%			100,0%	
H. Oficinas PH	1	144	0,01%	13	740	0,02%	0			3	288	0,01%	0			17	1.172	0,01%
		12,3%			63,1%					24,6%							100,0%	
I. Hoteles	0			0			0			0			0			0		
J. Moteles	0			20	8.764	0,25%	9	4.133	0,25%	2	171	0,01%	0			31	13.068	
					67,1%			31,6%		1,3%							100,0%	
K. Colegios y universidades	56	110.548	6,43%	93	104.196	2,96%	25	28.060	1,72%	45	29.047	1,32%	53	34.051	2,07%	272	305.903	2,86%
		36,1%			34,1%			9,2%		9,5%				11,1%			100,0%	
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	5	29.644	1,72%	6	13.382	0,38%	1	144.22	0,01%	1	1.203	0,05%	0			13	44.373	0,41%
		66,8%			30,2%			0,3%		2,7%							100,0%	
M. Iglesias	15	4.815	0,28%	26	12.994	0,37%	9	3.262	0,20%	15	3.942	0,18%	8	1.541	0,09%	73	26.553	0,25%
		18,1%			48,9%			12,3%		14,8%				5,8%			100,0%	
N. Dotacional	79	21.552	1,25%	107	38.585	1,10%	62	14.861	0,91%	107	140.311	6,40%	86	14.576	0,89%	441	229.884	2,15%
		9,4%			16,8%			6,5%		61,0%				6,3%			100,0%	
O. Actividad artesanal	82	11.498	0,67%	304	54.191	1,54%	52	6.149	0,38%	66	5.537	0,25%	39	2841	0,17%	543	80.217	0,75%
		14,3%			67,6%			7,7%		6,9%				3,5%			100,0%	
P. Industria	0			1	1.265	0,04%	0			0			0			1	1.265	0,01%
					100,0%												100,0%	
Q. Bodega y almacenamiento	182	28.427	1,65%	1.650	302.141	8,59%	185	27.987	1,72%	187	45.195	2,06%	141	13.811	0,84%	2.345	417.561	3,90%
		6,8%			72,4%			6,7%		10,8%				3,3%			100,0%	
R. Parqueadero	598	7.035	0,41%	423	7.639	0,22%	3	120	0,01%	103	1.241	0,06%	2	94	0,01%	1.129	16.129	0,15%
		43,6%			47,4%			0,7%		7,7%				0,6%			100,0%	
S. Otros usos	13	1.062	0,06%	137	15.424	0,44%	50	6.899	0,42%	57	5.899	0,27%	24	1.980				

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014