

# DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

---

# LOCALIDAD SANTA FE



**2002 /2012**

Maria Isabel Cogua Moreno - Carmenza Orjuela Hernández  
**Bogotá 2013**



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

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

AUTORAS

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

MARIA ISABEL COGUA MORENO

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

**OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL**

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## INDICE

### Introducción

1. Descripción general de la localidad
2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad
3. Estratificación socioeconómica de la localidad
4. Unidades de uso construidas de la localidad
5. Usos predominantes de la localidad
6. Análisis por UPZ
  - 6.1 UPZ 91 Sagrado Corazón
  - 6.2 UPZ 92 La Macarena
  - 6.3 UPZ 93 Las Nieves
  - 6.4 UPZ 95 Las Cruces
  - 6.5 UPZ 96 Lourdes



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

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

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

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

## 1. Descripción General de la localidad 03 Santa Fe

La localidad de Santa Fe se ubica en el centro de la capital; limita al norte con la localidad de Chapinero a través de la avenida 39, al occidente con las localidades de los Mártires y Teusaquillo a través de la avenida Caracas, al oriente con los Cerros Orientales y al sur con la localidad de San Cristóbal mediante la avenida calle 1ra.

Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 697,2 ha., se encuentra subdividida en cinco UPZ; siendo la UPZ de Lourdes la que contiene la mayor participación en suelo 28,70%, seguida por la UPZ de las Nieves que en extensión representa el 24,76% y la UPZ Sagrado Corazón con 20,97%, mientras que la UPZ de Las Cruces con un porcentaje inferior en 13,25 puntos porcentuales en ha., seguida por la UPZ La Macarena con un 12,32% de participación. Ver cuadro No.1 y mapa No. 1.

Cuadro No.1. Área por UPZ de la localidad.<sup>1</sup>

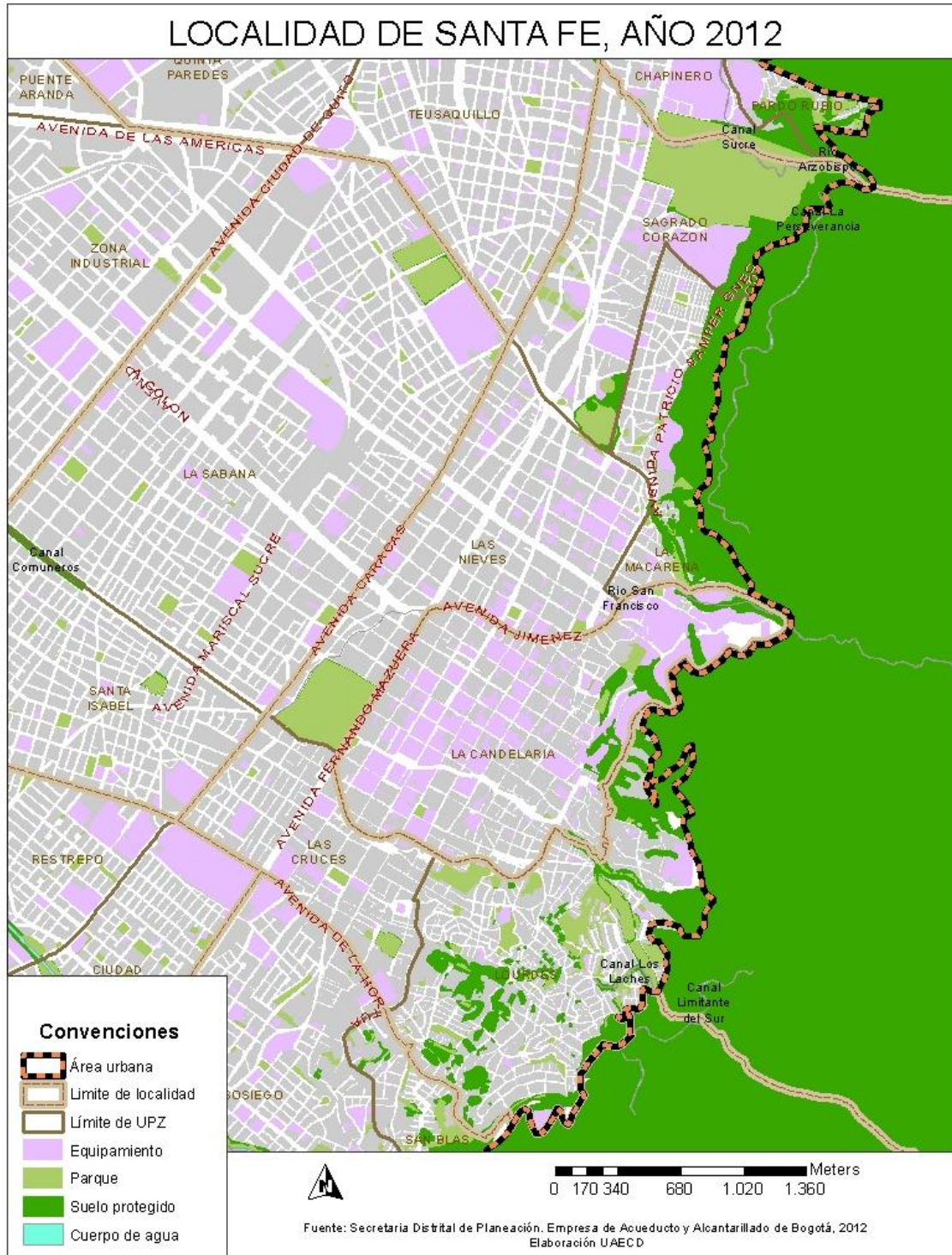
UPZ	Clasificación	Area total (Ha)	%
91 Sagrado Corazón	Comerciales	146,2	20,97%
92 La Macarena	Residencial consolidado	85,9	12,32%
93 Las Nieves	Comerciales	172,6	24,76%
95 Las Cruces	Residencial de urbanización incompleta	92,4	13,25%
96 Lourdes	Residencial de urbanización incompleta	200,1	28,70%
<b>Total</b>		<b>697,2</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: SDP, 21 Monografías de las localidades, localidad 3 Santa Fe, Distrito Capital 2011.

La topografía de Santa Fe es mayormente plana con una parte ligeramente ondulada ubicada al oriente de la localidad donde se ubica la UPZ La Macarena y parte de la UPZ Sagrado Corazón. En la localidad de Santa Fe se desarrollan diversos usos del suelo: comercial, oficinas y residencial, principalmente.

<sup>1</sup> Fuente: SDP, 21 Monografías de las localidades, localidad 3 Santa Fe, Distrito Capital 2011.

Mapa No.1. Distribución por UPZ de la localidad de Santa Fe.



## 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 96 Lourdes, para el año 2002, reportaba la mayor cantidad, 5.293 con el 50,23% de la localidad, seguida por la UPZ 93 Las Nieves con 2.182 con un 20,71 %. Para el año 2012, se mantiene esta primacía con respecto en la UPZ Lourdes en términos de lotes construidos reportando un incremento a 6.543 con el 46,90%; seguida por la UPZ 95 Las Cruces con 2.617 lotes construidos que representan 18,76%. Ver cuadro No. 2 y gráfica No.1.

En cuanto a la cantidad de predios construidos, la UPZ 93 Las Nieves registra la mayor concentración de los mismos con 56,37% del total de la localidad en el 2002 y el 45,84% en el 2012, manteniendo el primer lugar para esta última vigencia. Para el año 2002, el segundo lugar lo registraba la UPZ 91 Sagrado Corazón con el 17,31 de predios la UPZ, manteniendo el segundo lugar para el año 2012 al presentar un porcentaje de participación del 23,41%, en general todas las UPZ de la localidad de Santa Fe presentan incremento en el número de predios construidos en la década. Cuadro No. 2 y gráfica No 1.

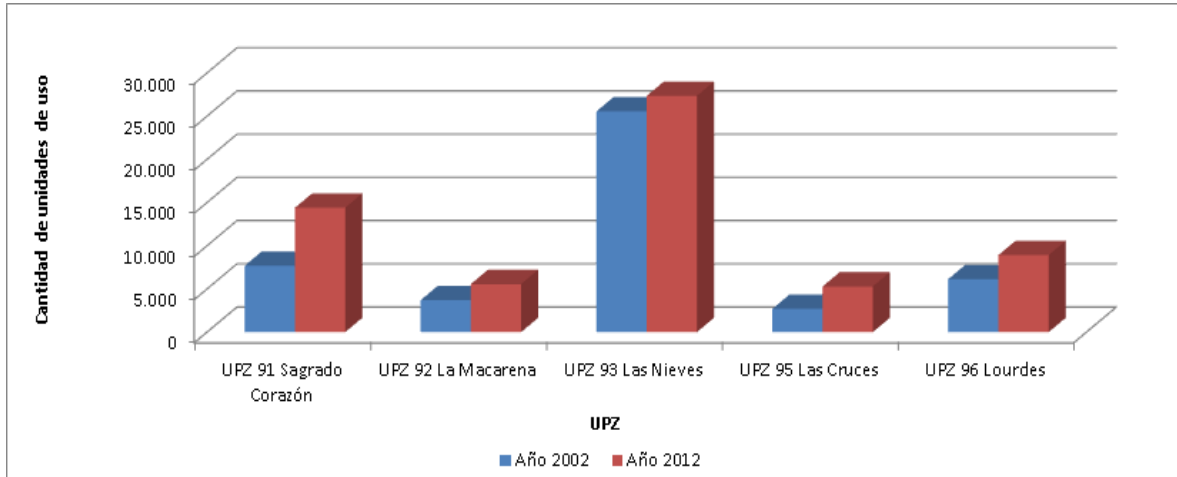
Cuadro No. 2. Distribución de lotes construidos, predios construidos y usos construidos por UPZ localidad de Santa Fe. Años 2002 - 2012.

UPZ	Lotes construidos		Predios construidos		Usos construidos		% sobre Lotes construidos		% sobre Predios construidos		% sobre Usos construidos	
	Año 2002	Año 2012	Año 2002	Año 2012	Año 2002	Año 2012	Año 2002	Año 2012	Año 2002	Año 2012	Año 2002	Año 2012
UPZ 91 Sagrado Corazón	828	821	7.442	14.095	7.685	14.393	7,86%	5,88%	17,31%	24,81%	16,89%	23,41%
UPZ 92 La Macarena	1.083	1.867	3.298	5.063	3.445	5.561	10,28%	13,38%	7,67%	8,91%	7,57%	9,04%
UPZ 93 Las Nieves	2.182	2.104	24.238	26.045	25.550	27.336	20,71%	15,08%	56,37%	45,84%	56,15%	44,46%
UPZ 95 Las Cruces	1.152	2.617	2.415	4.464	2.689	5.282	10,93%	18,76%	5,62%	7,86%	5,91%	8,59%
UPZ 96 Lourdes	5.293	6.543	5.608	7.156	6.131	8.914	50,23%	46,90%	13,04%	12,59%	13,47%	14,50%
<b>Total</b>	<b>10.538</b>	<b>13.952</b>	<b>43.001</b>	<b>56.823</b>	<b>45.500</b>	<b>61.486</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

La UPZ 93 Las Nieves, es la que mayor dinámica presenta con relación al incremento en usos construidos al pasar de 25.550 unidades de uso en el 2002 a 27.336 unidades en el año 2012. El segundo lugar lo ocupa la UPZ 91 Sagrado Corazón y el en el tercer puesto se ubica la UPZ 96 Lourdes. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

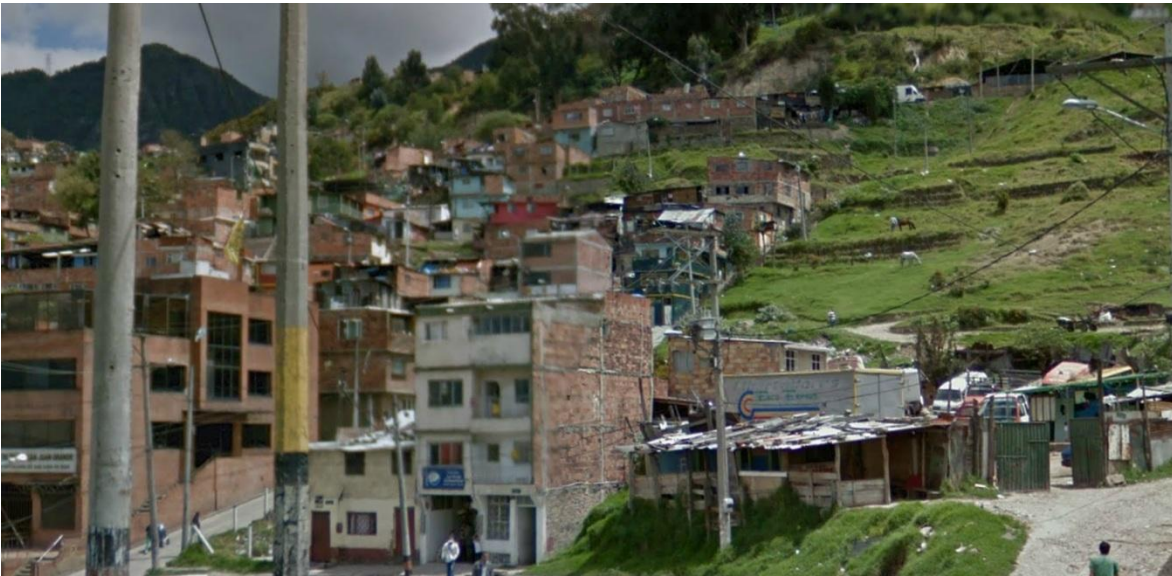
Las cifras anteriormente comentadas muestran que tanto los lotes construidos, predios construidos y usos construidos presentan una tendencia de incremento en la década en las cinco UPZ que conforman la localidad de Santa Fe.

### 3. Estratificación socio económica.

Los predios que son susceptibles de estratificación son los de uso residencial, la localidad de Santa Fe presenta los estratos del 1 al 5 en el año 2002, y en el año 2012 desaparece el estrato 5. Se destaca para el año 2002, por presentar la mayor concentración de vivienda en NPH el estrato 2 con 1.225.852 m<sup>2</sup> de construcción con un 73,34% de participación dentro de la localidad que corresponden a 9.810 unidades de uso, seguido por el estrato 3 con 276.920 m<sup>2</sup> de construcción con un 16.57% de participación que representa a 1.026 unidades de uso. Ver cuadro No. 3 y gráfica No. 2.



Vista panorámica de predios estrato 1 ubicados en el sector catastral Ramirez, a la altura de la carrera 1 A este con calle 1 A bis A



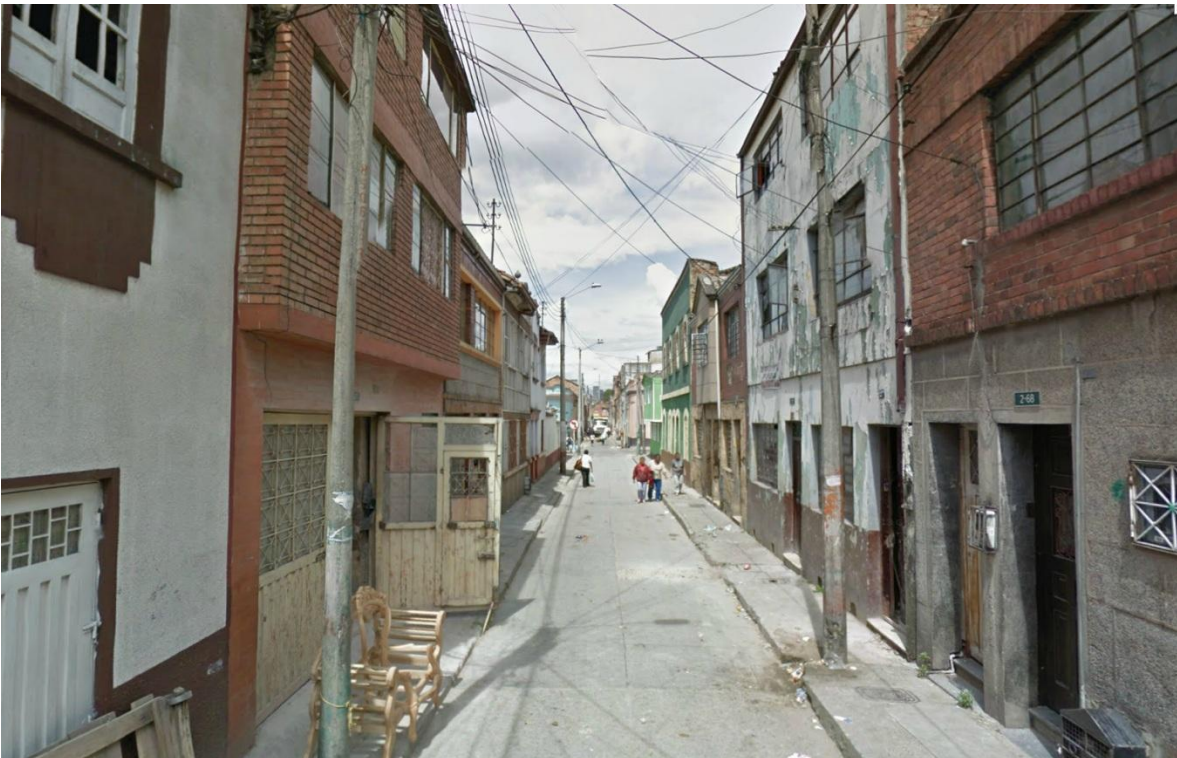
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

Predios residencial estrato 1, ubicado en la UPZ La Macarena. Vista Desde la avenida Circunvalar hacia el oriente, sobre la calle 23, en el sector catastral Bosque Izquierdo.



Para el año 2012, el estrato 2 figura también con la mayor concentración de vivienda en NPH, en términos de área, con un total de registros de 10.790 que representan 1.346.720 m<sup>2</sup> de construcción que participan en un 77,17% dentro de la localidad, seguido por el estrato 3 con un total de 783 unidades de uso correspondientes a 206.843 m<sup>2</sup> de construcción con un 11,85% de representación. En síntesis se concluye que en la década se dio un crecimiento de vivienda en NPH en estrato 2 y se disminuyó la vivienda de estrato 3. Ver cuadros No. 3 y 4 y gráfica No. 2.

La siguiente imagen, muestra el tipo de viviendas estrato 2 de la localidad de Santa Fe, en el sector catastral San Bernardino en la carrera 11 A entre calles 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.



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



Y predios ubicados en el sector catastral Las Cruces, en la calle 2 A con carrera 6.



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

Predios del estrato 3, ubicados sobre la carrera 4 con calle 21, sector catastral Las Nieves

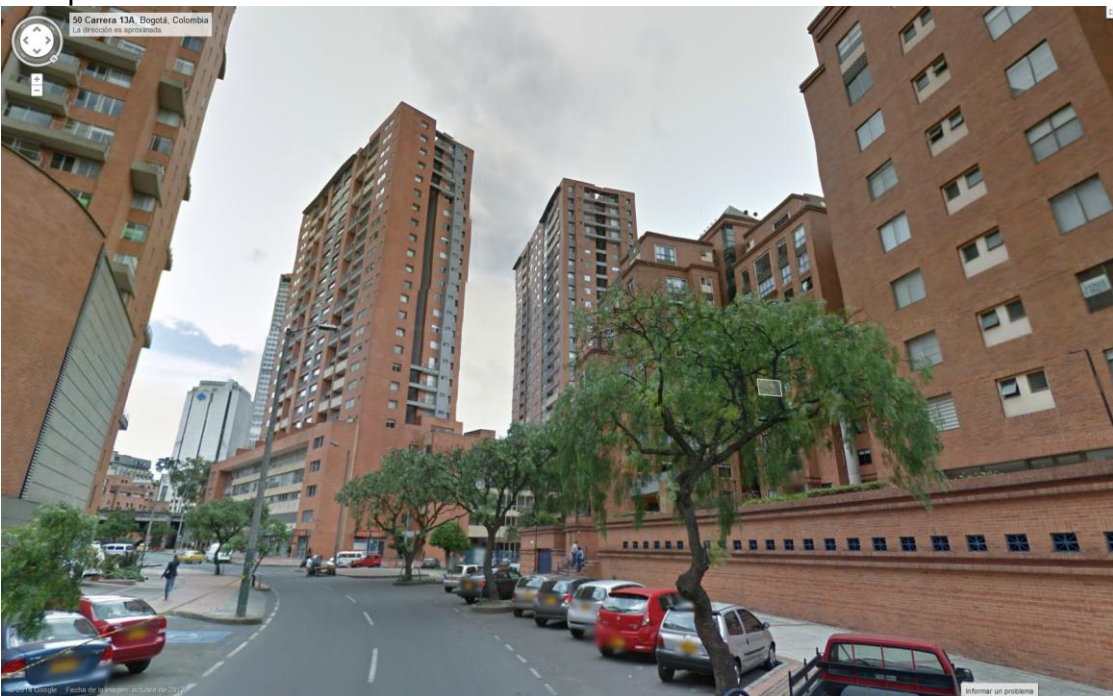






Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

El estrato 4, aunque es pequeña la participación, encontramos viviendas en las Torres de Bavaria, como las ubicadas en carrera 13A desde la calle 32 hacia el sur, cuyas imágenes se muestran a continuación ubicadas en el sector catastral Samper.



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

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

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	Promedio area de uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	Promedio area de uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%
Estrato 1	1.182	106.813	6,39%	90					1.182	106.813	4,49%
Estrato 2	9.810	1.225.852	73,34%	125	1.640	90.137	12,71%	55	11.450	1.315.989	55,28%
Estrato 3	1.026	276.920	16,57%	270	6.342	464.173	65,46%	73	7.368	741.094	31,13%
Estrato 4	202	61.786	3,70%	306	1.470	138.382	19,52%	94	1.672	200.168	8,41%
Estrato 5					226	16.412	2,31%	73	226	16.412	0,69%
<b>Total</b>	<b>12.220</b>	<b>1.671.370</b>	<b>100%</b>	<b>137</b>	<b>9.678</b>	<b>709.105</b>	<b>100%</b>	<b>73</b>	<b>21.898</b>	<b>2.380.475</b>	<b>100%</b>

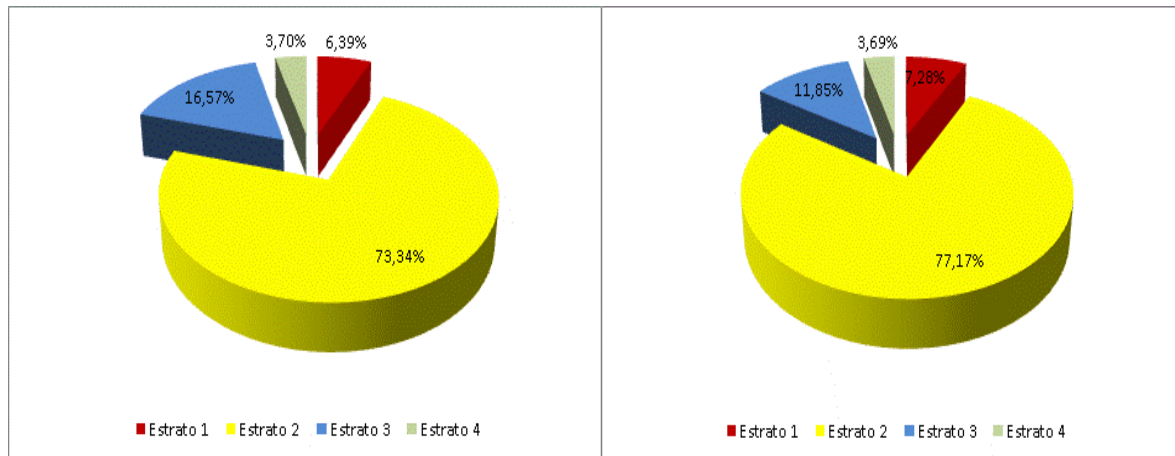
Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	Promedio area de uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	Promedio area de uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	%
Estrato 1	1.355	127.085	7,28%	94					1.355	127.085	4,79%
Estrato 2	10.790	1.346.720	77,17%	125	2.290	126.834	13,93%	55	13.080	1.473.554	55,48%
Estrato 3	783	206.843	11,85%	264	6.856	491.496	53,97%	72	7.639	698.339	26,29%
Estrato 4	197	64.481	3,69%	327	3.920	292.363	32,10%	75	4.117	356.844	13,44%
<b>Total</b>	<b>13.125</b>	<b>1.745.129</b>	<b>100%</b>	<b>133</b>	<b>13.066</b>	<b>910.693</b>	<b>100,00%</b>	<b>70</b>	<b>26.191</b>	<b>2.655.822</b>	<b>100%</b>

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

**Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda NPH de la localidad de Santa Fe. Año 2002 – 2012.**



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Con respecto a la vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal - PH - para el año 2002 se destaca el estrato 3 por registrar 464.173 m<sup>2</sup> de construcción para un 65,46% de representación dentro de la localidad que corresponden a 6.342 unidades de uso, en segundo lugar de representación está el estrato 4 con 19,52% que equivalen a 138.382 m<sup>2</sup> de construcción que suman 1.470 unidades.

Para el año 2012, en vivienda PH sigue sobresaliendo el estrato 3 con 491.496 m<sup>2</sup> que corresponden a 6.856 unidades representando el 53,97%; le sigue el estrato 4 que sumo 292.363 m<sup>2</sup> correspondientes a 3.920 unidades lo que representa el 32,10%.

En la década de estudio en vivienda PH, el estrato 4 tuvo un gran incremento al incrementarse en 2.450 unidades que suman 1.539,81 m<sup>2</sup>, vivienda que se podría explicar por el gran incremento de construcción de vivienda en la Macarena y en Sagrado Corazón correspondiente a las torres de Bavaria.

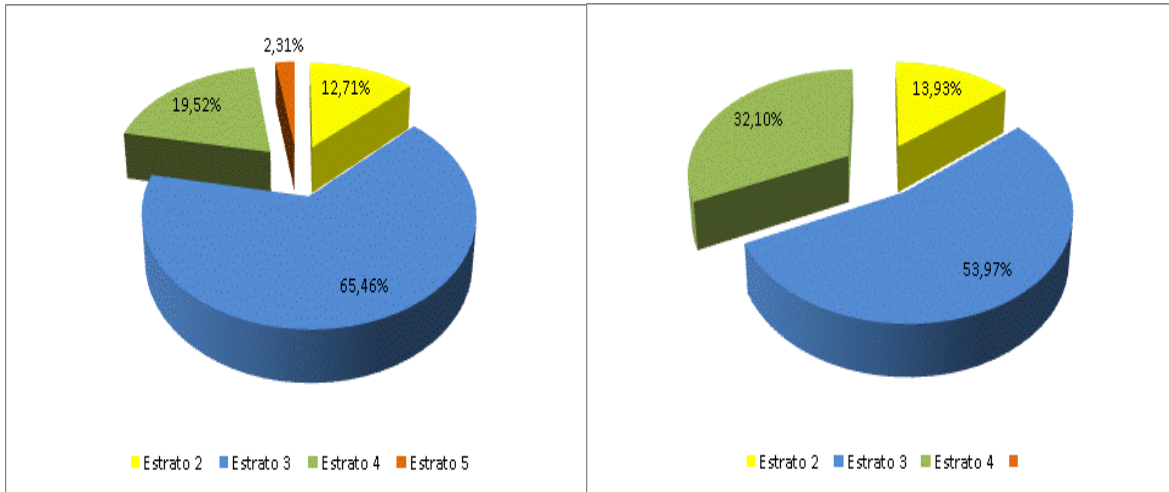
La siguiente imagen muestra el tipo de vivienda PH en estrato cuatro, de la UPZ Sagrado Corazón.



Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=840454&page=70>



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

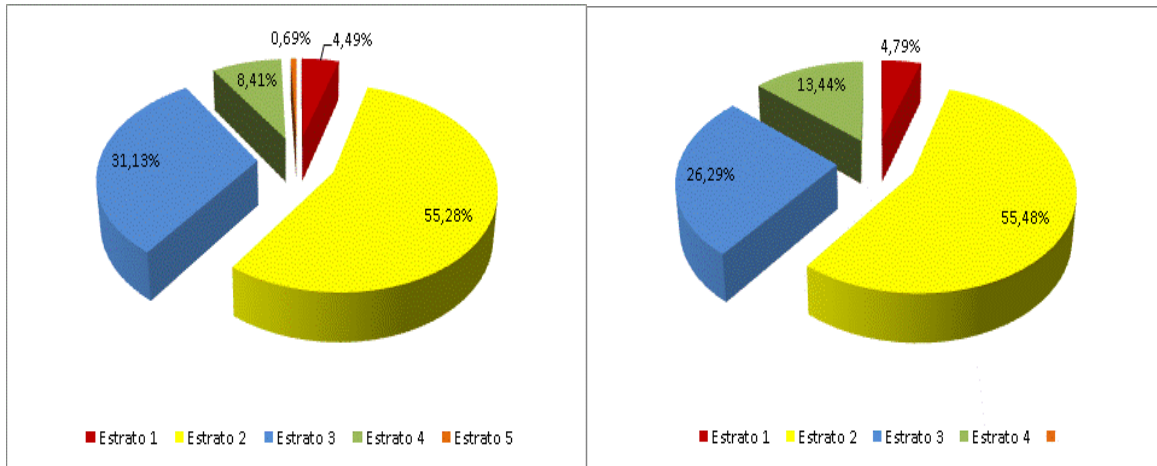


Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Ahora bien, en cuanto a la distribución y localización del uso residencial o de vivienda total en la localidad de Santa Fe, para el año 2002 se destaca por presentar la mayor concentración el estrato 2 con 1.315.989 m<sup>2</sup> de construcción para un 55,28% de participación dentro de la localidad que corresponden a 11.450 unidades de uso, seguido por el estrato 3 con 741.094 m<sup>2</sup> de construcción con un 31,13% de participación que representa en su conjunto a 7.368 unidades de uso y el estrato 4 con 200.168 m<sup>2</sup> de construcción con un 8,41% que representan 1.672. Ver cuadro No. 3 y gráfica No. 4.

En la década en estudio se destaca la preponderancia en la dinámica del uso residencial en el estrato 2 en la localidad de Santa Fe, al presentar para el año 2012, la mayor concentración 1.473.554 m<sup>2</sup> de construcción para un 55,48% de participación dentro de la localidad que corresponden a 13.080 unidades de uso, seguido por el estrato 3 con 698.339 m<sup>2</sup> de construcción con un 26,29% de participación que representa en su conjunto a 7.639 unidades de uso. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Santa Fe 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 de Santa Fe, se observa que la máxima variación corresponde a los usos localizados en el estrato 2, con un incremento de 157.565 m<sup>2</sup> construidos, seguido por el estrato 4 con un incremento de 156.677 m<sup>2</sup> de construcción.

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

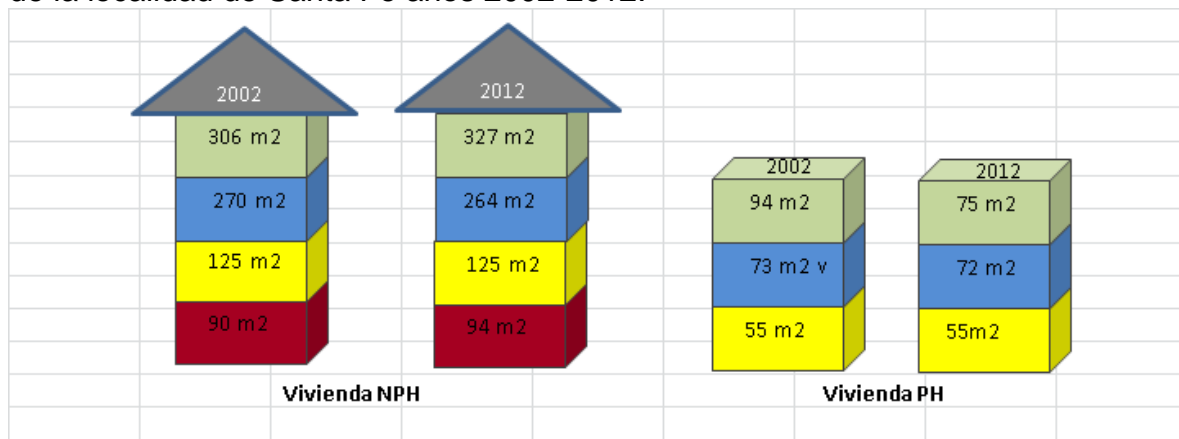
Estrato socioeconómico	Vivienda en NPH		Vivienda en PH		Total residencial	
	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2	Cantidad unidades de uso	Area uso m2
<b>Estrato 1</b>	173	20.272			173	20.272
<b>Estrato 2</b>	980	120.868	650	36.697	1.630	157.565
<b>Estrato 3</b>	-243	-70.077	514	27.322	271	-42.755
<b>Estrato 4</b>	-5	2.695	2.450	153.981	2.445	156.677
<b>Estrato 5</b>	0	0	-226	-16.412	-226	-16.412
<b>Total</b>	<b>905</b>	<b>73.759</b>	<b>3.388</b>	<b>201.588</b>	<b>4.293</b>	<b>275.347</b>

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

Al comparar las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Santa Fe, entre los dos años de estudio 2002 y 2012, se observa en las viviendas NPH, que se registra incremento para el estrato 1 de 4 m<sup>2</sup> de construcción, para el estrato 4 de 21 m<sup>2</sup>,. No así, el estrato 3 presenta una disminución de 6 m<sup>2</sup> de construcción.

Por su parte, el área cuyo uso es clasificado como vivienda en PH se observa para el estrato 3 que el área promedio de uso de vivienda en PH, se disminuye en 1 m<sup>2</sup>, y en el estrato 4 se disminuye en 19 m<sup>2</sup>. Se evidencia para el estrato 5, la desaparición de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Ver cuadro 4 y gráfica 5

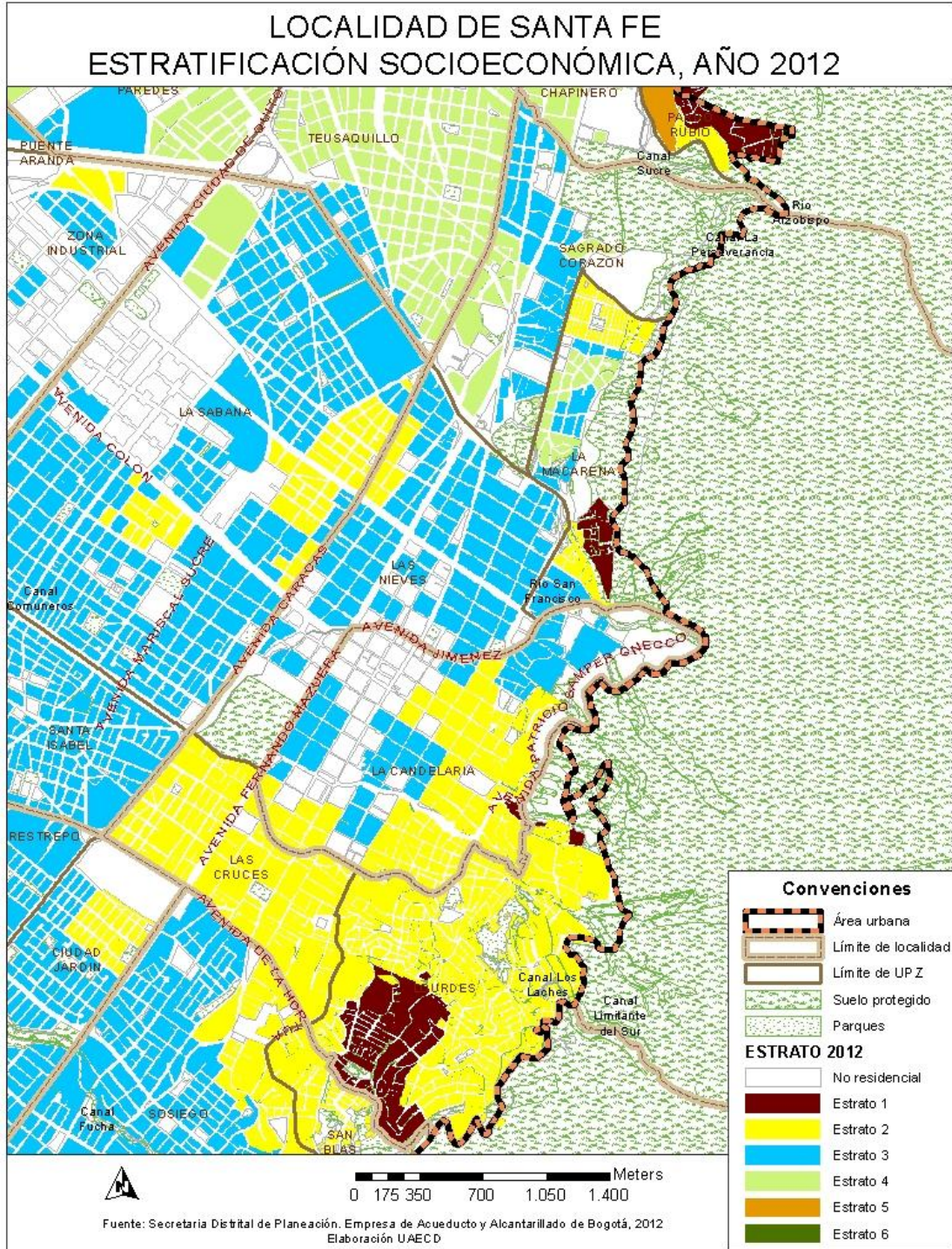
Grafica No. 5. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Santa Fe años 2002-2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012



Mapa No. 2 Estratificación socioeconómica de la localidad de Santa Fe. Año 2012.



#### 4. Unidades de uso construidas

La localidad No. 3 Santa Fe, para el año 2002 registraba un total de 45.500 unidades de uso, estas unidades de uso sumaban en su conjunto 5.483.269 m<sup>2</sup> de construcción; para el año 2012, reporta la base un total de unidades de usos de 61.340 para un total de área construida de 6.698.470 m<sup>2</sup>. De la anterior dinámica urbana se concluye que entre los dos periodos de análisis se incrementó 10.782 unidades de uso, en la década, que corresponden a una ampliación en términos de área construida de 624.596 m<sup>2</sup> que equivalen a un aumento del 10,28% de metros cuadrados edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 6.

#### 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 8.593 unidades de usos con un área edificada de 1.185.960 m<sup>2</sup> y una participación de 21,63%; el cual subió en términos de representación dentro de la localidad a un 26,05% en el año 2012, reportando 13.125 unidades que representan 1.745.129 m<sup>2</sup> de construcción. Estas construcciones se caracterizan en un alto porcentaje, por ser levantadas por auto construcción.

En segundo lugar, para el año 2002 se ubica el uso de oficinas en PH al reportar 9.070 unidades de uso que suman 910.959 m<sup>2</sup> de construcción, representado un 16,61% de participación con respecto al área construida total de las unidades de uso. Este porcentaje de participación decreció en el año 2012 al estimarse en 14,69% su aportación, sin embargo, presenta incremento al reportar 9.807 unidades de uso que suman 984.188 m<sup>2</sup> de construcción. Este uso se mantiene en segundo lugar en participación para este último año.

Seguidamente y en tercer lugar, para el año 2002, se ubica el uso destinado a vivienda en PH que figuró para ese periodo con 9.439 unidades de uso que suman 692.336 m<sup>2</sup> de construcción, representando un 12,63% de participación con respecto al área construida total de las unidades de uso de la localidad. Para el año 2012, el tercer lugar lo sigue manteniendo la vivienda en PH, al estimarse en 13,60% de participación dentro de la localidad, al alcanzar 13.066 unidades de uso que suman 910.693 m<sup>2</sup> de construcción.

Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en los dos años de estudio, fueron el uso vivienda en NPH que registro 559.169 m<sup>2</sup> construidos y el uso de vivienda PH con 218.357 m<sup>2</sup> edificados. En términos porcentuales, el



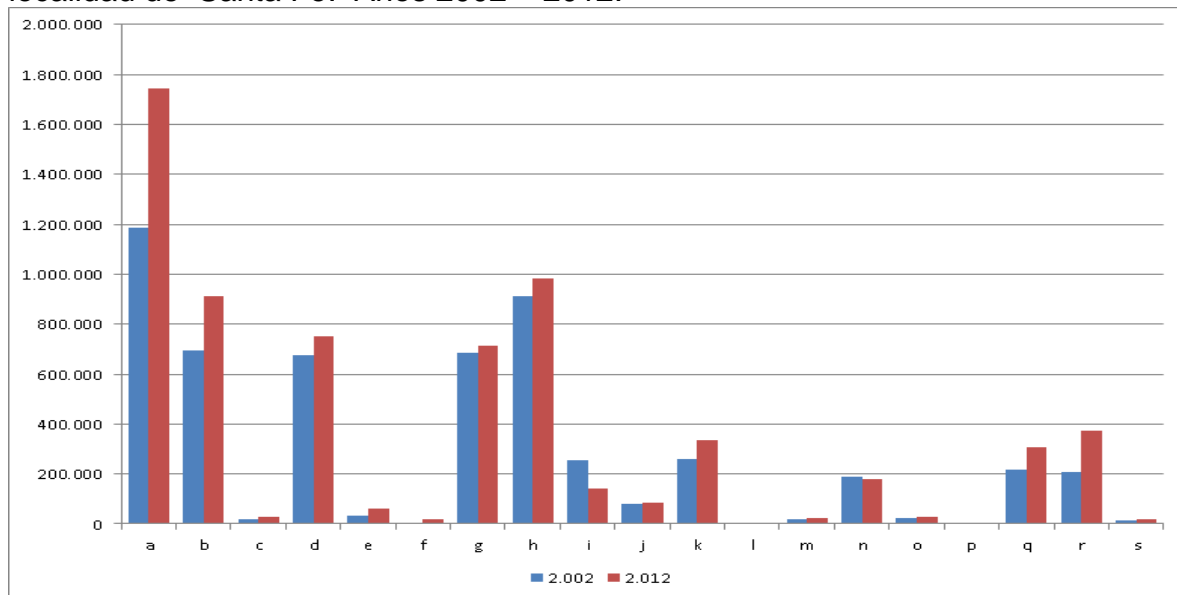
uso de grandes almacenes figura con la mayor variación en la década registrando 199,58%. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 6.

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

Localidad de Santa Fe	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% variación de área en el uso
	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	
a. Vivienda en NPH	8.593	1.185.960	21,63%	13.125	1.745.129	26,05%	4.532	559.169	47,15%
b. Vivienda en PH	9.439	692.336	12,63%	13.066	910.693	13,60%	3.627	218.357	31,54%
c. Comercio puntual	222	20.882	0,38%	311	30.052	0,45%	89	9.170	43,91%
d. Comercio en Corredor Comercial	6.104	675.012	12,31%	7.783	750.445	11,20%	1.679	75.432	11,17%
e. Centro comercial grande y mediano	2.095	33.613	0,61%	1.890	61.218	0,91%	-205	27.605	82,12%
f. Grandes almacenes	20	5.816	0,11%	5	17.424	0,26%	-15	11.608	199,58%
g. Oficinas NPH	669	686.347	12,52%	699	711.336	10,62%	30	24.989	3,64%
h. Oficinas PH	9.070	910.959	16,61%	9.807	984.188	14,69%	737	73.230	8,04%
i. Hoteles	218	252.867	4,61%	90	140.212	2,09%	-128	-112.655	-44,55%
j. Moteles	229	79.494	1,45%	238	83.599	1,25%	9	4.104	5,16%
k. Colegios y universidades	127	262.212	4,78%	205	333.446	4,98%	78	71.234	27,17%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos	5	2.703	0,05%	2	4.740	0,07%	-3	2.038	75,38%
m. Iglesias	28	20.351	0,37%	40	23.022	0,34%	12	2.671	13,12%
n. Dotacional	173	188.339	3,43%	219	178.260	2,66%	46	-10.080	-5,35%
o. Actividad artesanal	92	22.836	0,42%	134	27.775	0,41%	42	4.939	21,63%
p. Industria	1	6.495	0,12%	2	277	0,00%	1	-6.218	-95,73%
q. Bodega y almacenamiento	1.094	216.867	3,96%	2.714	305.017	4,55%	1.620	88.149	40,65%
r. Parqueadero	7.223	208.266	3,80%	10.877	371.928	5,55%	3.654	163.662	78,58%
s. Otros usos	98	11.912	0,22%	133	19.708	0,29%	35	7.797	65,46%
<b>Total general</b>	<b>45.500</b>	<b>5.483.269</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.340</b>	<b>6.698.470</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.840</b>	<b>1.215.201</b>	<b>22,16%</b>

Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 6. Distribución del área construida de las unidades de uso de la localidad de Santa Fe. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012

## 6. Análisis por UPZ

### 6.1 UPZ 91 – Sagrado Corazón

La UPZ 91 Sagrado Corazón se ubica en el costado norte de la localidad, limitando con la localidad de Chapinero al norte, con la localidad de Teusaquillo al occidente, con los cerros orientales y la UPZ Macarena al oriente y con la UPZ Las Nieves en el costado sur. Tiene una extensión de 146 ha., que equivalen al 3,2% del total del suelo de la localidad.

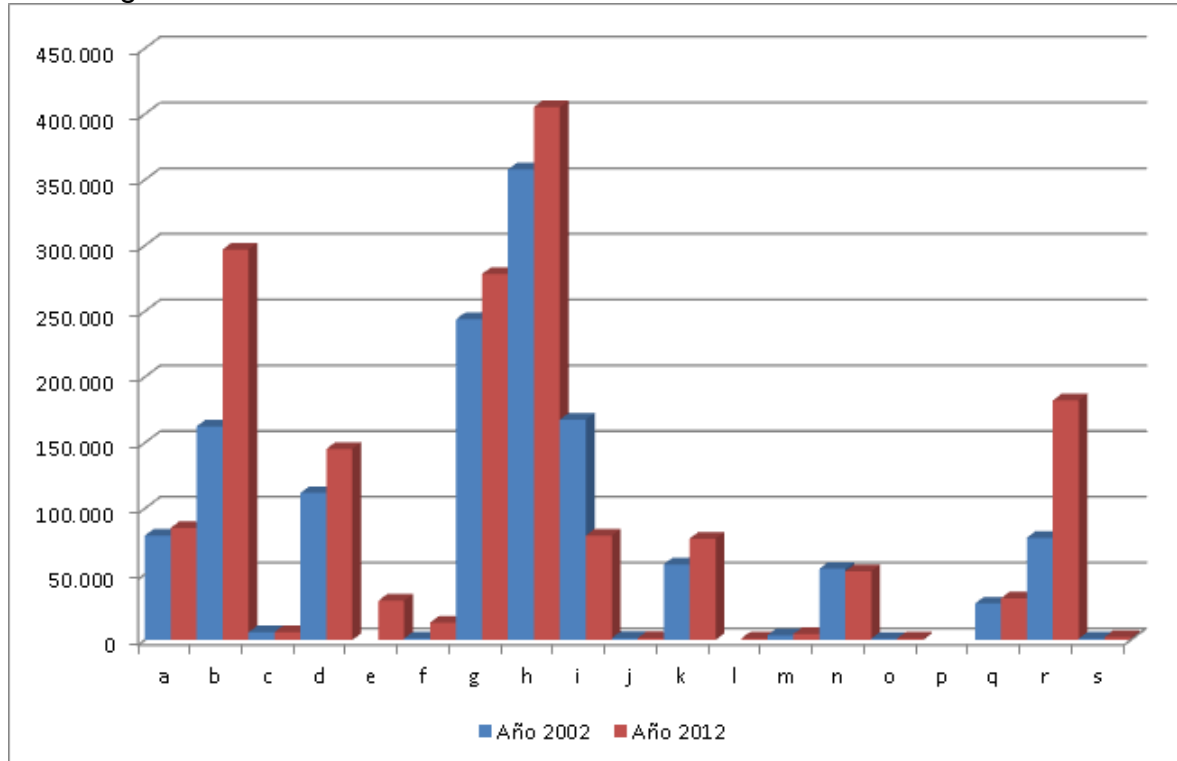
La UPZ, al año 2002, reportaba en la base de datos de la UAECD 7.685 unidades de uso que correspondían a 1.355.623 m<sup>2</sup> de construcción y para el año 2012 registra 14.393 unidades de uso que suman 1.694.183 m<sup>2</sup> de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 6.708 que corresponden a un aumento de 338.559 m<sup>2</sup> edificados. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 7.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 91, Sagrado Corazón Años 2002 – 2012

UPZ 91 Sagrado Corazón	Año 2002			Año 2012			Diferencia cantidad unidades de uso	Área uso m2	% variación de área en el uso
	cantidad unidades de uso	Área uso m2	%	cantidad unidades de uso	Área uso m2	%			
a. Vivienda en NPH	406	76.994	5,68%	359	85.339	5,04%	-47	8.345	10,84%
b. Vivienda en PH	1.905	163.216	12,04%	3.992	297.042	17,53%	2.087	133.826	81,99%
c. Comercio puntual	50	7.224	0,53%	54	6.051	0,36%	4	-1.173	-16,23%
d. Comercio en Corredor Comercial	616	111.813	8,25%	822	145.376	8,58%	206	33.563	30,02%
e. Centro comercial grande y mediano				8	29.832	1,76%	8	29.832	
f. Grandes almacenes	1	1.310	0,10%	3	13.285	0,78%	2	11.976	914,30%
g. Oficinas NPH	193	244.788	18,06%	211	278.411	16,43%	18	33.624	13,74%
h. Oficinas PH	1.828	358.049	26,41%	2.193	405.416	23,93%	365	47.367	13,23%
i. Hoteles	11	167.670	12,37%	6	79.458	4,69%	-5	-88.212	-52,61%
j. Moteles	1	1.393	0,10%	1	1.393	0,08%	0	0	0,00%
k. Colegios y universidades	12	57.527	4,24%	33	77.117	4,55%	21	19.591	34,05%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos	2	512	0,04%	1	1.296	0,08%	-1	784	153,05%
m. Iglesias	4	3.583	0,26%	5	4.514	0,27%	1	931	26,00%
n. Dotacional	34	53.646	3,96%	28	52.265	3,08%	-6	-1.381	-2,57%
o. Actividad artesanal	5	992	0,07%	4	1.184	0,07%	-1	191	19,28%
p. Industria									
q. Bodega y almacenamiento	124	27.660	2,04%	1.163	31.689	1,87%	1.039	4.028	14,56%
r. Parquadero	2.487	78.214	5,77%	5.494	182.227	10,76%	3.007	104.013	132,98%
s. Otros usos	6	1.031	0,08%	16	2.285	0,13%	10	1.254	121,59%
<b>Total general</b>	<b>7.685</b>	<b>1.355.623</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.393</b>	<b>1.694.183</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.708</b>	<b>338.559</b>	<b>24,97%</b>

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 7. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 91 – Sagrado Corazón. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

### 6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso oficinas en PH, presento para el año 2002 el mayor porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 26,41%, con un total de 1.828 unidades de uso que corresponden a 358.049 m<sup>2</sup>. Para el año 2012, esta participación bajo mínimamente a 23,93%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 2.193 unidades que constituyen 405.416 m<sup>2</sup> de construcción, manteniendo su predominancia en el primer lugar. Ver cuadro No. 7.

El segundo lugar lo reporta la clase o categoría oficinas en NPH, en el año 2002 se reportaban 193 unidades que equivalía a un área de 244.788 m<sup>2</sup> de construcción y para el 2012 pasa a ocupar el tercer lugar esta categoría al incrementarse a 211 unidades que representan 278.411 m<sup>2</sup> de construcción y con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 18,06% al 2002 a 16,43% para el 2012. Para el año 2012 se muestra en segundo lugar en términos



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

mayor área construida, el uso de vivienda en PH, reportando 297.042 m<sup>2</sup> de construcción, con 3.992 unidades de uso, esto se demuestra con el gran auge de construcción de edificios de vivienda en este sector del centro de la ciudad, representado especialmente en los edificios del conjunto residencial Bavaria.



Fuente: <http://off2colombia.com.co/bogota-atracciones-visitas/460-bogota-la-macarena>



Fuente: <http://off2colombia.com.co/bogota-atracciones-visitas/460-bogota-la-macarena>





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



Fuente: <https://www.google.com.co/search?q=fotos+del+hotel+tequendama+bogota&>

El tercer lugar para el 2002, en la UPZ 91 Sagrado Corazón de la localidad de Santa Fe en área, lo ocupa el uso de hoteles al reportar un área de 167.670 m<sup>2</sup> edificados, lo que equivale a 11 unidades de uso, el cual se disminuyó en el año 2012 al pasar a 6 unidades de uso que establecían 79.458 m<sup>2</sup>, pasando al séptimo lugar para el año 2012 con un porcentaje de 4,69%. Esto se sustenta en el cambio de uso que tuvo la construcción anteriormente destinada al Hotel Hilton, y que ahora corresponde a oficinas privadas.



Imagen del Hotel Hilton, en el cual una parte de su construcción se destinó a centro comercial y el uso cambio a oficinas.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

Al hacer un análisis de esta UPZ, 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 PH con un aumento de 134,499 m<sup>2</sup> de construcción que representa un 82,75% de aumento con respecto al área del año 2002, seguido por el uso de parqueaderos con un incremento de 104.419 m<sup>2</sup> en la década, que equivale a 134,20% con respecto al área de uso del año 2002 y en tercer puesto aparece el uso de oficina en PH al incrementarse en 47.512 m<sup>2</sup> de construcción que corresponde al 13,28% con respecto al área del uso del 2002.

### 6.1.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No. 3 y No. 4 y se ratifica en la información anteriormente expuesta, que el uso predominante en la UPZ 91 Sagrado Corazón, para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda NPH, seguido por unos pocos diseminados usos de colegios y universidades, comercio puntual, un ligero corredor comercial, uso de bodegas y almacenamiento y dotacional.

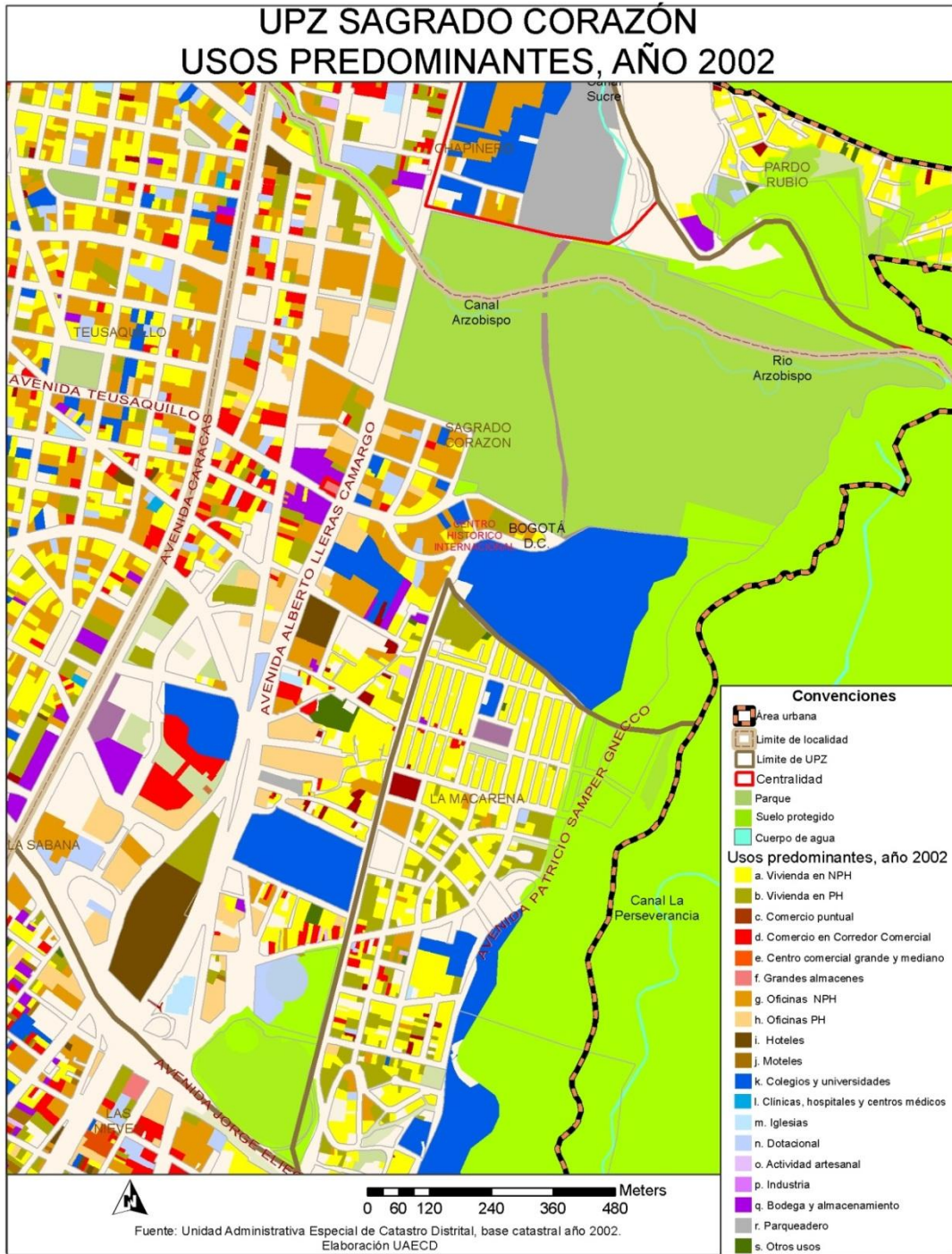
Lo anterior caracteriza a esta unidad de planeación zonal como densificada en el uso residencial con una mayoría de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción, situación que permite ratificar lo normado con respecto a categorizar la UPZ 91 Sagrado Corazón, como de tipo 7, comercial, es decir son sectores del centro metropolitano donde el uso está destinado a las actividades económicas terciarias de intercambio de bienes y servicios (locales y oficinas).



Fuente: <http://of2colombia.com.co/bogota-atracciones-visitas/460-bogota-la-macarena>.  
Carrera 5 entre calles 27-28



Mapa No. 3. UPZ - 91 – Sagrado Corazón, usos predominantes, año 2002.





Mapa No. 4. UPZ - 91 – Sagrado Corazón, usos predominantes, año 2012.



## 6.2. UPZ 92 – La Macarena.

La UPZ La Macarena se ubica al oriente de la localidad, limita al norte y al occidente con la UPZ Sagrado Corazón, al oriente con los cerros orientales y al sur con la localidad de La Candelaria y la UPZ Las Nieves. Tiene una extensión de 86 ha., que equivalen al 12,32% del área total de la localidad.

La UPZ La Macarena registro en el año 2002, 3.445 unidades de uso con un área construida de 387.564 m<sup>2</sup> y presentó un incremento en el año 2012, figurando con 5.413 unidades de uso con un área construida de 516.212 m<sup>2</sup>, este incremento se muestra en 1.968 unidades de usos que representan 128.648 m<sup>2</sup> de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 33,19%.

### 6.2.1 Usos Predominantes en la UPZ.

El uso predominante en el año 2002, es la vivienda en NPH, que registró 1.010 unidades que se representan en 156.616 m<sup>2</sup> construidos, incorporando el 40,41% sobre el área total construida de las unidades de la UPZ. Para el año 2012, se mantiene en el primer lugar, reportando 1.904 unidades de uso que representan 238.739 m<sup>2</sup>, lo que corrobora 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. Ver cuadro No. 8.

Imagen de predios residenciales NPH, sector La Perseverancia sobre la carrera 5 con calle 32.

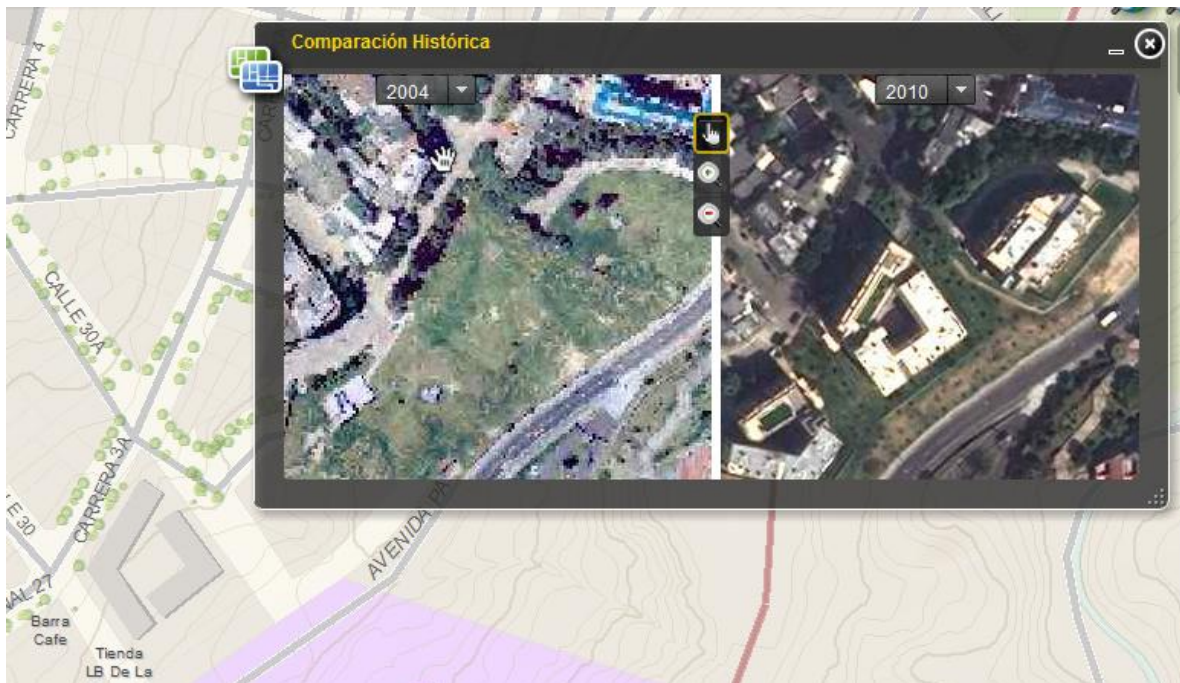


Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014



El segundo uso en representación en el año 2002, es la vivienda en PH, reportando 1.631 unidades que equivalen en términos de área construida a 128.789 m<sup>2</sup>, representando el 33,23% sobre el total de área construida de los usos de la UPZ. En la década, este uso tuvo un incremento a 2.124 unidades manteniendo el segundo lugar en el año 2012, con un incremento en área construida a 155.051 m<sup>2</sup>, cuya participación porcentual disminuyó dentro de la UPZ para este último año de 30,04% con respecto al área construida de todas las unidades de uso. Ver cuadro No. 8.

A continuación se muestran las imágenes comparativas de fotografías aéreas de los años 2004 y 2010, donde se evidencia el desarrollo urbanístico de este sector, con la aparición de predios construidos en los años 2005, ubicados sobre la carrera 3A con calle 30, sector catastral La Macarena, frente a la universidad Distrital, donde hace presencia torres de vivienda en PH, de estrato 4.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>, consulta realizada el 6/05/2014



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

El tercer lugar, para el año 2012, lo presenta el área del uso de colegios y universidades, al presentar 9 registros que equivalen a 46.040 m<sup>2</sup> de construcción con una participación porcentual de 11,89% dentro de la UPZ. Uso que mantuvo en tercer lugar en el año 2012, al registrar un aumento a 16 unidades con un valor de área que decreció a 40.097 m<sup>2</sup> correspondiente al 7,77% sobre el total de área construida de los uso de la UPZ. Esta imagen del predio ubicado en la calle 26A con carrera 4A, clasificado con el uso de colegios y universidades a partir del año 2010.

Soportan esta cifra también, la sede de la universidad Distrital ubicada en la avenida circunvalar con calle 26A.



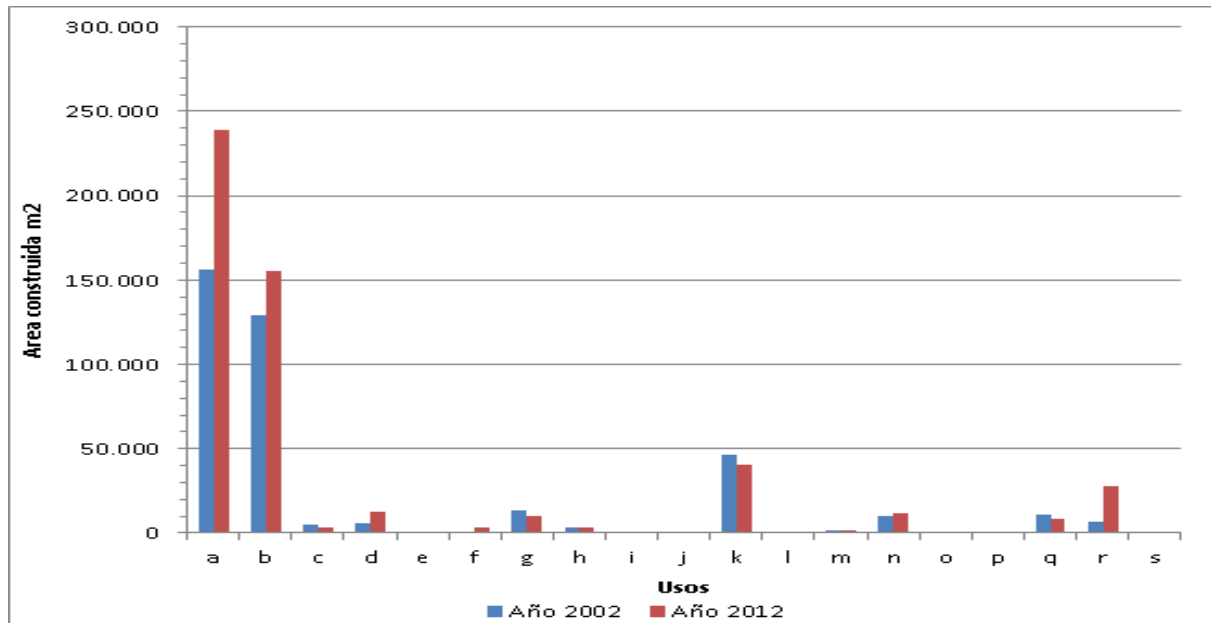
Fuente: [Free Image Hosting](https://www.freeimagehosting.net/)

**Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 92 - La Macarena. Años 2002 – 2012**

UPZ92 La Macarena	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% variación de área en el uso
	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	
a. Vivienda en NPH	1.010	156.616	40,41%	1.904	238.739	46,25%	894	82.123	52,44%
b. Vivienda en PH	1.631	128.789	33,23%	2.124	155.051	30,04%	493	26.261	20,39%
c. Comercio puntual	58	5.157	1,33%	52	3.057	0,59%	-6	-2.100	-40,72%
d. Comercio en Corredor Comercial	66	5.636	1,45%	162	12.595	2,44%	96	6.959	123,47%
e. Centro comercial grande y mediano									
f. Grandes almacenes				1	2.913	0,56%	1	2.913	
g. Oficinas NPH	33	13.034	3,36%	39	10.023	1,94%	6	-3.011	-23,10%
h. Oficinas PH	73	3.640	0,94%	71	3.654	0,71%	-2	14	0,38%
i. Hoteles									
j. Moteles									
k. Colegios y universidades	9	46.074	11,89%	16	40.097	7,77%	7	-5.976	-12,97%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos									
m. Iglesias	3	1.204	0,31%	3	1.204	0,23%	0	0	0,00%
n. Dotacional	15	9.648	2,49%	19	11.540	2,24%	4	1.892	19,61%
o. Actividad artesanal	2	125	0,03%	6	659	0,13%	4	534	427,57%
p. Industria									
q. Bodega y almacenamiento	116	10.577	2,73%	244	8.655	1,68%	128	-1.922	-18,17%
r. Parquadero	420	6.458	1,67%	763	27.404	5,31%	343	20.945	324,31%
s. Otros usos	9	606	0,16%	9	622	0,12%	0	16	2,67%
<b>Total general</b>	<b>3.445</b>	<b>387.564</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.413</b>	<b>516.212</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.968</b>	<b>128.648</b>	<b>33,19%</b>

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

**Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 92 La Macarena. Años 2002 – 2012.**



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.



### Registros fotográficos de vivienda en PH UPZ La Macarena



Fuente: <http://off2colombia.com.co/bogota-atracciones-visitas/460-bogota-la-macarena>.  
Carrera 5 entre calles 24 – 25

### Viviendas en NPH de la UPZ La Macarena



Fuente: [http://bogotaenbogota.blogspot.com/2010\\_11\\_01\\_archive.html](http://bogotaenbogota.blogspot.com/2010_11_01_archive.html)

Exclusiva zona de oferta gastronómica y bares en la UPZ La Macarena, ubicada entre las carreras 3 y 5 y las calles 26 y 30, lo cual sustenta el incremento del uso de comercio en corredor comercial.



Fuente: [http://www.bogotatravelguide.com/places-to-go-in-bogota/la\\_macarena\\_sp.php](http://www.bogotatravelguide.com/places-to-go-in-bogota/la_macarena_sp.php)

Es importante resaltar en los dos periodos de estudio, en cuanto la mayor área construida, la registró el uso de vivienda en NPH con 82.123 m<sup>2</sup>, le sigue el uso de vivienda en PH con 26.123 m<sup>2</sup> y en tercer lugar en los dos periodos de estudio reporta el uso de parqueadero, que registra un incremento de 20.945 m<sup>2</sup> de área construida. En términos porcentuales, el que mayor crecimiento presentó en la década, es el uso de actividad artesanal con 427,57% con respecto al área del uso del 2002, seguido del uso de parqueadero (324,31%) y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial (123,47%). Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

## 6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 que el uso de vivienda, es el predominante en todo el territorio de la UPZ para los dos periodos de análisis, con una fuerte tendencia a construcciones de uso vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal al sur de la calle 31, especialmente sobre la avenida calle 7 sobre la carrera 3A; se destaca el nuevo centro comercial construido en parte del antiguo Hotel Hilton. El uso de parqueaderos tiene un importante incremento, en razón a que va asociado con el incremento de otros usos como el de vivienda PH y oficinas PH.

De otra parte, se evidencia también la presencia de un uso homogéneo en el sector de la Perseverancia, con incipiente mezcla con el uso comercial, como se muestra en la siguiente imagen.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014



Mapa No. 5. UPZ 92 – La Macarena usos predominantes, año 2002.





Mapa No. 6. UPZ 92 – La Macarena usos predominantes, año 2012.



### 6.3 UPZ - 93 Las Nieves

La UPZ de Las Nieves se ubica en la parte central de la localidad de Santa Fe, limita al norte con las UPZ Sagrado Corazón y La Macarena, al oriente con parte de la UPZ La Macarena y la localidad de La Candelaria, al occidente con la localidad de Los Mártires y al sur con la UPZ Las Cruces. Esta UPZ tiene una extensión de 172,6 ha., que representan el 24,76% del total del terreno de la localidad.

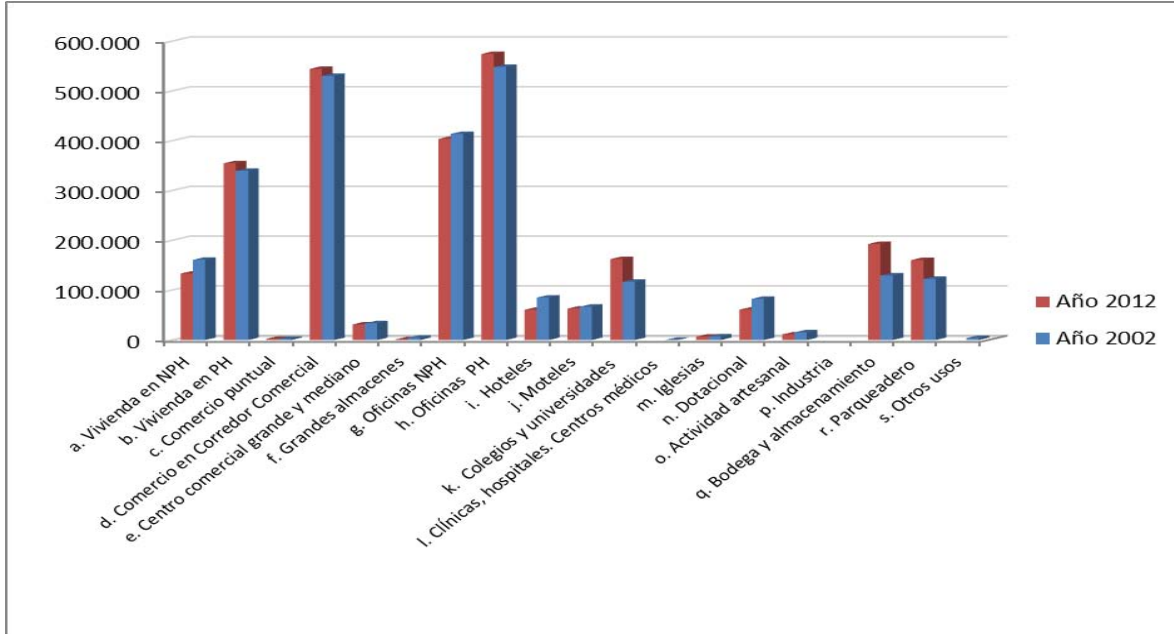
La UPZ al año 2002, reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 25.550 unidades de uso que se representan en 2.665.387 m<sup>2</sup> de construcción y para el año 2012, registra 27.336 unidades de uso que suman 2.772.384 m<sup>2</sup> de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 1.736 y 106.996 m<sup>2</sup> en área construida, equivalente a un crecimiento del 4,01% con respecto al área de la UPZ registrada en el año 2002; lo que sitúa a esta UPZ con la menor variación en área construida de usos. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 93 Las Nieves Años 2002 – 2012.

UPZ93 Las Nieves	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% variación de área en el uso
	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	
a. Vivienda en NPH	449	160.967	6,04%	340	133.400	4,81%	-109	-27.567	-17,13%
b. Vivienda en PH	4.677	339.733	12,75%	4.981	354.964	12,80%	304	15.231	4,48%
c. Comercio puntual	52	2.443	0,09%	14	2.542	0,09%	-38	99	4,06%
d. Comercio en Corredor Comercial	5.097	530.486	19,90%	6.158	544.359	19,64%	1.061	13.873	2,62%
e. Centro comercial grande y mediano	2.095	33.613	1,26%	1.882	31.386	1,13%	-213	-2.227	-6,63%
f. Grandes almacenes	19	4.506	0,17%	1	1.226	0,04%	-18	-3.281	-72,80%
g. Oficinas NPH	408	413.988	15,53%	390	403.965	14,57%	-18	-10.024	-2,42%
h. Oficinas PH	7.164	548.465	20,58%	7.537	574.490	20,72%	373	26.025	4,75%
i. Hoteles	207	85.196	3,20%	84	60.753	2,19%	-123	-24.443	-28,69%
j. Moteles	198	66.882	2,51%	176	63.148	2,28%	-22	-3.734	-5,58%
k. Colegios y universidades	57	117.078	4,39%	85	162.582	5,86%	28	45.504	38,87%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos	1	307	0,01%				-1	-307	-100,00%
m. Iglesias	11	7.362	0,28%	9	6.953	0,25%	-2	-408	-5,55%
n. Dotacional	73	82.673	3,10%	75	61.042	2,20%	2	-21.631	-26,16%
o. Actividad artesanal	65	15.419	0,58%	41	11.424	0,41%	-24	-3.995	-25,91%
p. Industria							0		
q. Bodega y almacenamiento	663	129.608	4,86%	970	193.019	6,96%	307	63.410	48,92%
r. Parqueadero	4.285	122.771	4,61%	4.554	160.510	5,79%	269	37.738	30,74%
s. Otros usos	29	3.888	0,15%	39	6.621	0,24%	10	2.734	70,32%
<b>Total general</b>	<b>25.550</b>	<b>2.665.387</b>	<b>100,00%</b>	<b>27.336</b>	<b>2.772.384</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.786</b>	<b>106.996</b>	<b>4,01%</b>

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 93 - Las Nieves. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

### 6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

Se evidencia en esta UPZ 93 Las Nieves en el cuadro No. 9, que el uso oficina en PH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 7.164 que corresponden a 548.465 m<sup>2</sup>, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 20,58%. Para el año 2012, esta participación tuvo un pequeño incremento a 20,72% manteniendo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 7.537 unidades de uso y 574.490 m<sup>2</sup> edificados.

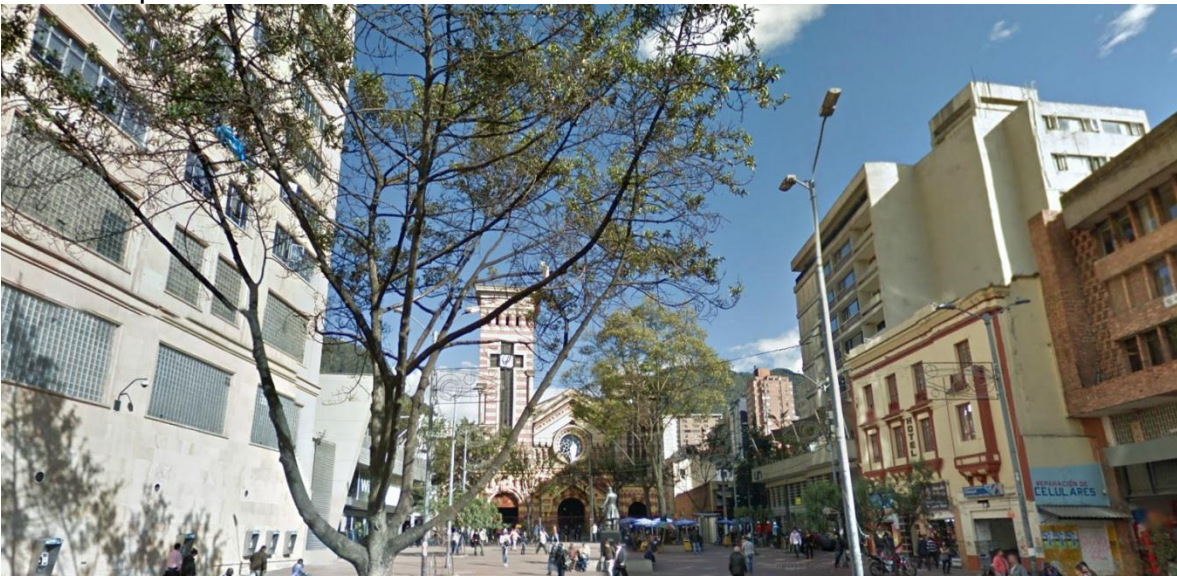


Imágenes de este tipo de oficinas en la avenida carrera 10 con calle 19



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

Sitios representativos de esta UPZ, la plaza de las Nieves ubicada en la avenida carrera 7 por calle 20



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 25/06/2014

En el año 2002, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría comercio en corredor comercial con 5.097 unidades que equivalían a un área de 530.486 m<sup>2</sup> de construcción, para el 2012 mantiene el segundo lugar y se incrementó a 6.158 unidades que representan 544.359 m<sup>2</sup> edificados; con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 19,90% del año 2002 al 19,64% para el 2012.



Estas imágenes muestran el tipo de comercio en corredor comercial, del sector de San Victorino, sobre la calle 10 con carrera 11.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

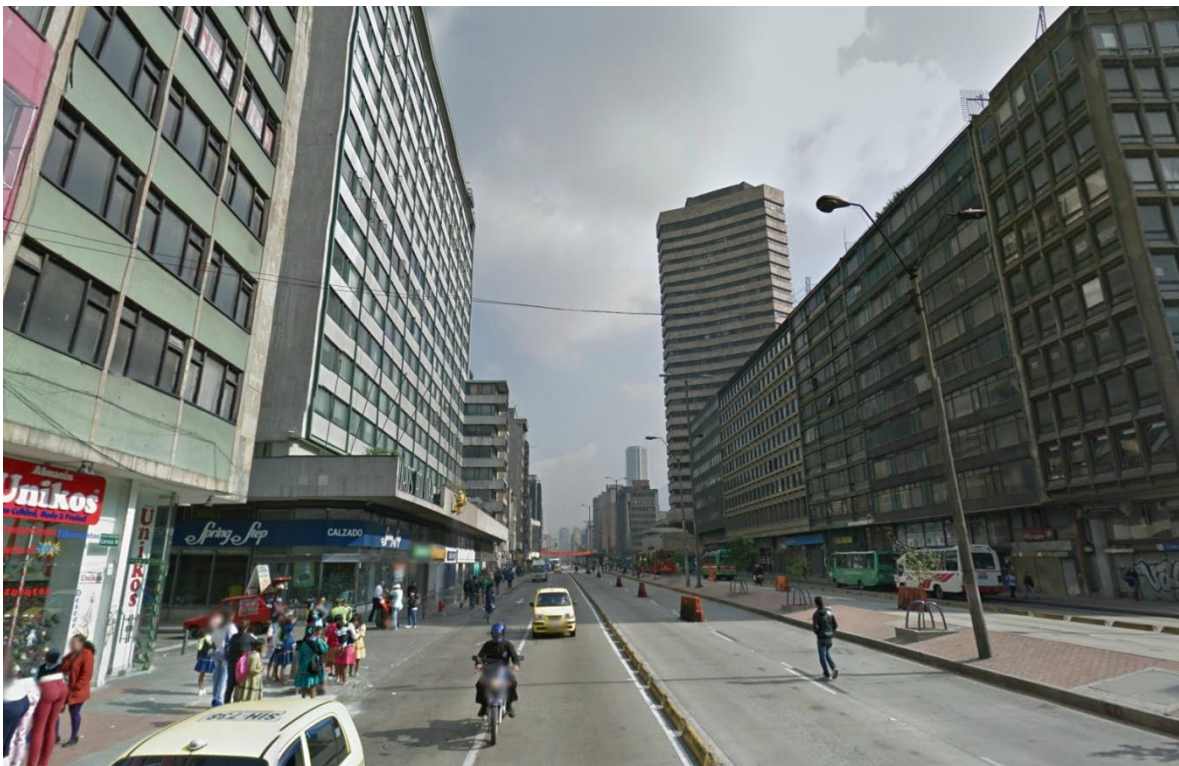
El tercer lugar, en la UPZ 93 Las Nieves en área, lo ocupa las oficinas en NPH el cual decreció al pasar de 408 unidades de uso en el año 2002 que establecían 413.988 m<sup>2</sup> edificados a 390 unidades que representan 403.965 m<sup>2</sup> de construcción para el 2012, con un decrecimiento en 18 unidades que corresponde a una disminución en área construida de 10.024 m<sup>2</sup>, que precisan un porcentaje de variación negativa, en el uso dentro del localidad del 2,42%.

Al hacer un análisis de la UPZ 93 Las Nieves, los usos que representaron mayor diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: Bodega y almacenamiento con un incremento 63.410 m<sup>2</sup> edificados, seguido del uso colegios y universidades con 45.504 m<sup>2</sup> y en tercer lugar el uso de parqueaderos con 37.738 m<sup>2</sup> construidos.

### 6.3.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No. 7 y No. 8 y se ratifica en la información anteriormente expuesta que el uso predominante en la UPZ 93 Las Nieves, para los años 2002 y 2012 es el uso de comercio en corredor comercial, ubicado en todo el territorio de la UPZ, seguido por un marcado incremento en los usos de oficinas en PH y oficinas en NPH el cual se evidencia sobre los corredores viales de la carrera 10, avenida Caracas, sobre la calle 19 y entre la calle 19 y calle 26.

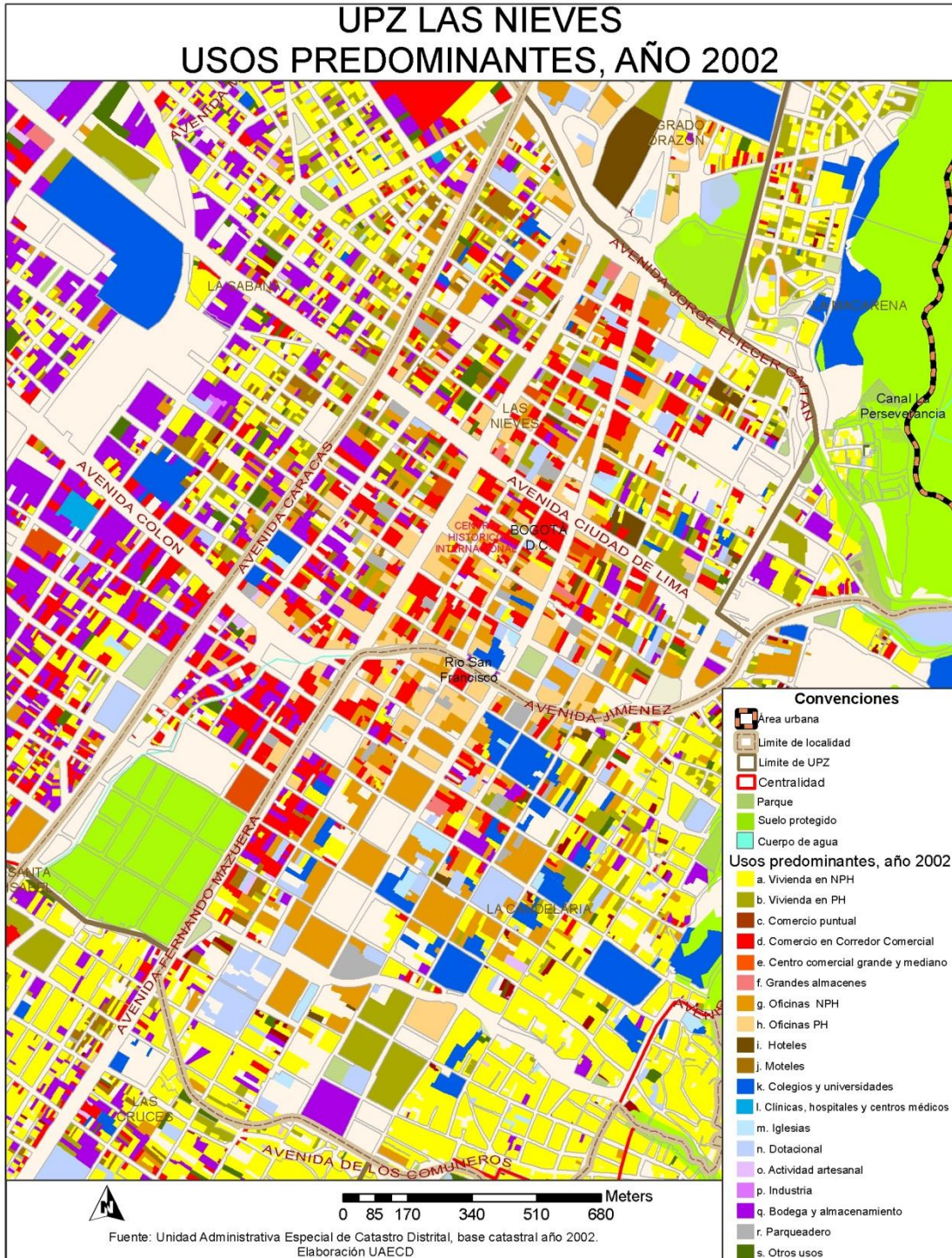
La siguiente imagen evidencia la alta presencia de oficinas en PH y NPH, al igual que el comercio en corredor comercial. Estos predios se ubican sobre la carrera 10 a la altura de la calle 16 con vista hacia el norte.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

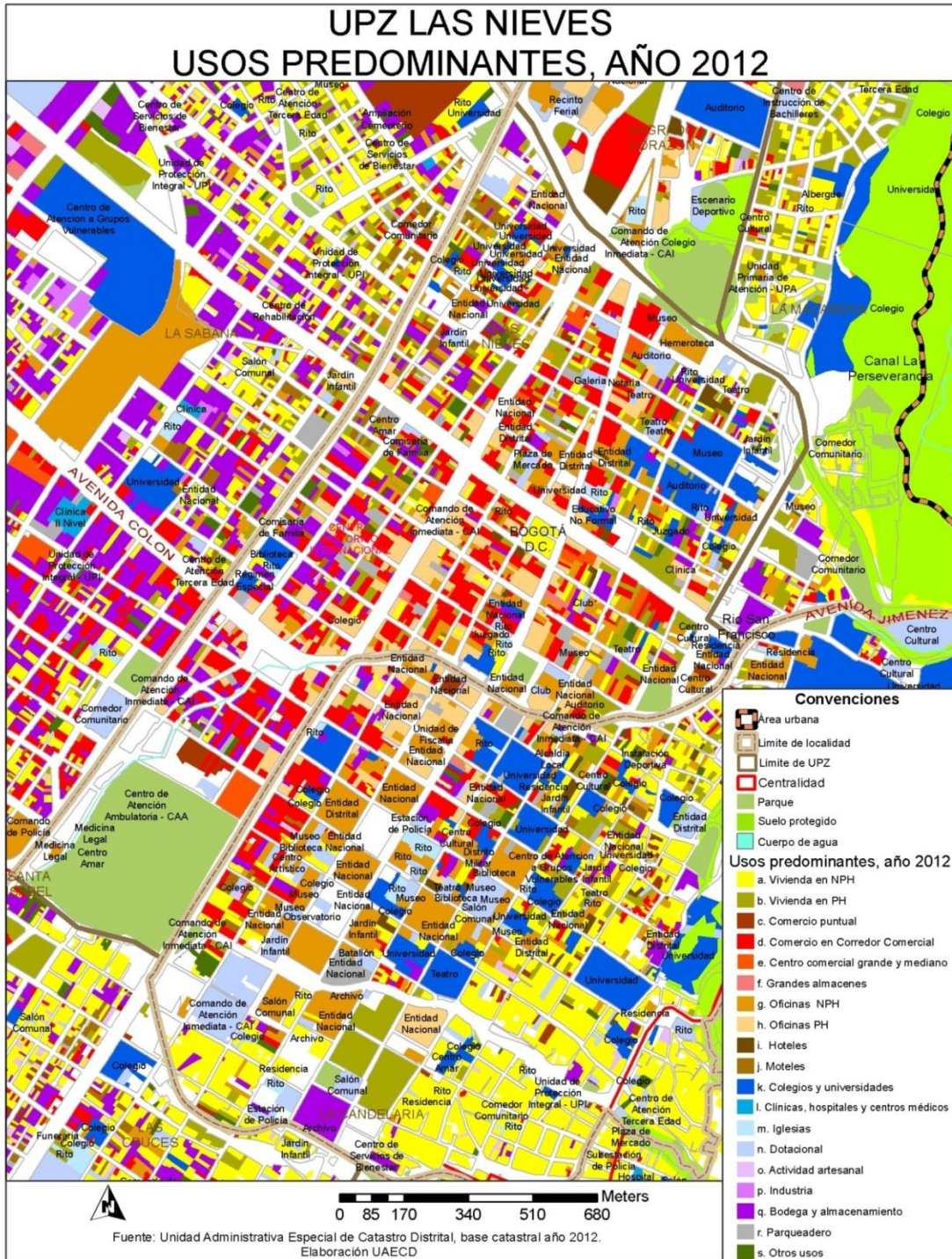


Mapa No. 7. UPZ - 93 Las Nieves usos predominantes, año 2002.





Mapa No.8. UPZ - 93 Las Nieves usos predominantes, año 2012.





## 6.4 UPZ - 95 Las Cruces.

La UPZ Las Cruces se ubica al sur de la localidad, limitando al norte con la localidad La Candelaria y la UPZ Las Nieves, al oriente con la UPZ Lourdes, al occidente con la localidad de Los Mártires y al sur limita con la localidad San Cristóbal.

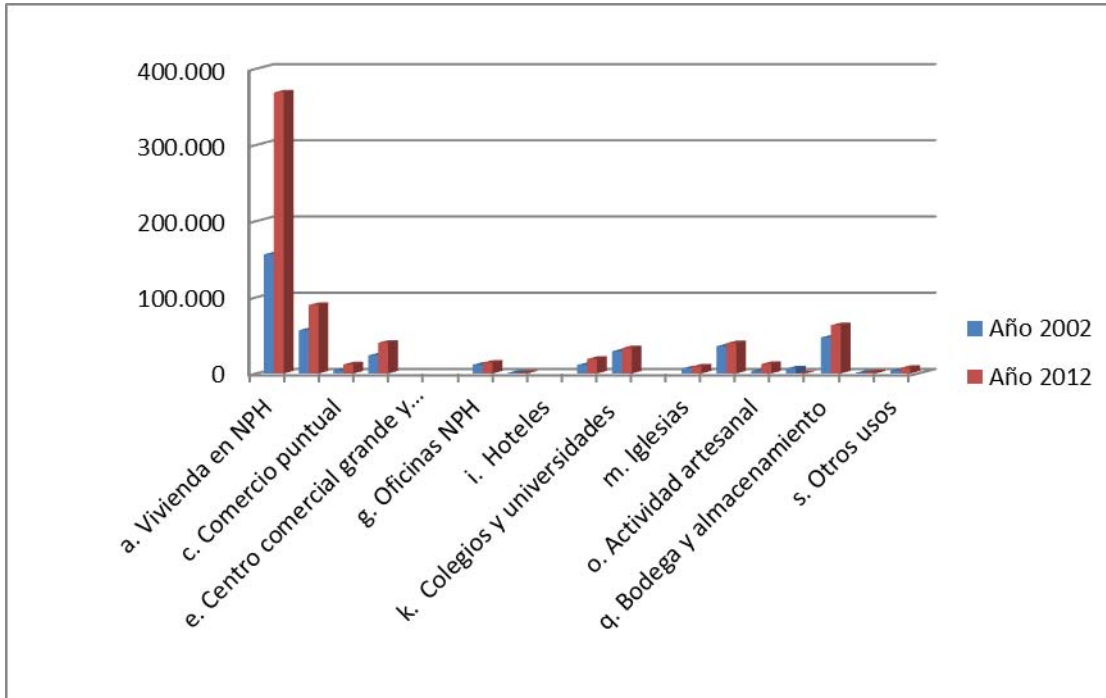
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 2.689 unidades de uso que se representan en 397.158 m<sup>2</sup> de construcción y para el año 2012 registra 5.283 unidades de uso que suman 712.050 m<sup>2</sup> de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 2.595 que corresponden a un aumento de 314.892 m<sup>2</sup> de construcción. Ver cuadro No. 10 y gráfica No.11.

Cuadro No. 10 Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 95 Las Cruces Años 2002 – 2012.

UPZ95 Las Cruces	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% variación de área en el uso
	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	
a. Vivienda en NPH	882	156.288	39,35%	2.295	368.786	51,79%	1.413	212.498	135,97%
b. Vivienda en PH	1.148	56.725	14,28%	1.696	89.878	12,62%	548	33.152	58,44%
c. Comercio puntual	41	4.306	1,08%	110	11.907	1,67%	69	7.601	176,50%
d. Comercio en Corredor Comercial	261	23.780	5,99%	490	40.355	5,67%	229	16.575	69,70%
e. Centro comercial grande y mediano							0	0	
f. Grandes almacenes							0	0	
g. Oficinas NPH	25	11.486	2,89%	45	14.131	1,98%	20	2.645	23,02%
h. Oficinas PH	5	804	0,20%	6	629	0,09%	1	-175	-21,81%
i. Hoteles							0	0	
j. Moteles	30	11.219	2,82%	61	19.057	2,68%	31	7.838	69,87%
k. Colegios y universidades	34	29.149	7,34%	46	33.288	4,68%	12	4.139	14,20%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos							0	0	
m. Iglesias	3	6.470	1,63%	19	9.228	1,30%	16	2.758	42,64%
n. Dotacional	17	35.786	9,01%	42	39.707	5,58%	25	3.921	10,96%
o. Actividad artesanal	12	2.987	0,75%	68	12.367	1,74%	56	9.381	314,10%
p. Industria	1	6.495	1,64%	2	277	0,04%	1	-6.218	-95,73%
q. Bodega y almacenamiento	179	47.234	11,89%	288	63.308	8,89%	109	16.074	34,03%
r. Parqueadero	31	823	0,21%	66	1.788	0,25%	35	965	117,33%
s. Otros usos	20	3.606	0,91%	49	7.343	1,03%	29	3.737	103,62%
<b>Total general</b>	<b>2.689</b>	<b>397.158</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.283</b>	<b>712.050</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.594</b>	<b>314.892</b>	<b>79,29%</b>

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 95 Las Cruces. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

#### 6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

En esta UPZ 95 – Las Cruces como se observa en el cuadro No. 10, el uso de vivienda NPH, presentó para el año 2002 el mayor área construida con 156.288 m<sup>2</sup> y lo que equivale a 882 unidades de uso, y un porcentaje de participación de 39,35% con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación subió al 51,79% manteniendo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 2.295 unidades de uso y 368.786 m<sup>2</sup> edificados; 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 comentado se infiere que las unidades de uso residencial NPH son las que mayor representatividad tiene en esta la UPZ 95 – Las Cruces.

Imágenes del tipo de vivienda NPH existentes en la UPZ. Estos predios se ubican a la altura de la calle 1 D bis con carrera 4.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

Una panorámica del territorio de esta UPZ se muestra en los siguientes registros fotográficos.



Foto: Martín Duque

Fuente: <http://www.bogota.gov.co/article/habitat/>, consulta realizada el 25/06/2014



En el año 2002, el segundo lugar lo reporta a clase o categoría vivienda en PH con 1.148 unidades que equivalían a un área de 56.725 m<sup>2</sup> de construcción, para el 2012 sigue ocupando el segundo lugar este uso al reportar 1.696 unidades con 89.878 m<sup>2</sup> edificados; el tercer puesto en participación lo ocupa de bodega y almacenamiento el cual para el 2002 presenta el 11,89% con 179 unidades y un área de 47.234 m<sup>2</sup> y para el año 2012 sigue en este lugar con 8,89% de participación con 288 unidades que tienen un área de 63.308 m<sup>2</sup>.

Esta imagen muestra los predios en PH, ubicados a la altura de la calle 5 con avenida Caracas, conocido como Campo David.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

Al hacer un análisis de la UPZ 95 – Las Cruces, 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 212.498 m<sup>2</sup> de construcción que representa un aumento de 135,97% con respecto al área del año 2002. Le sigue por el uso de vivienda en PH con 33.152 m<sup>2</sup> con un porcentaje de variación en el uso con respecto al año 2002 de 58,44% y en tercer puesto aparece el uso comercio en corredor comercial al incrementarse en 16.575 m<sup>2</sup> de construcción que corresponden a un porcentaje de variación en el uso dentro de la UPZ de 69,70%.

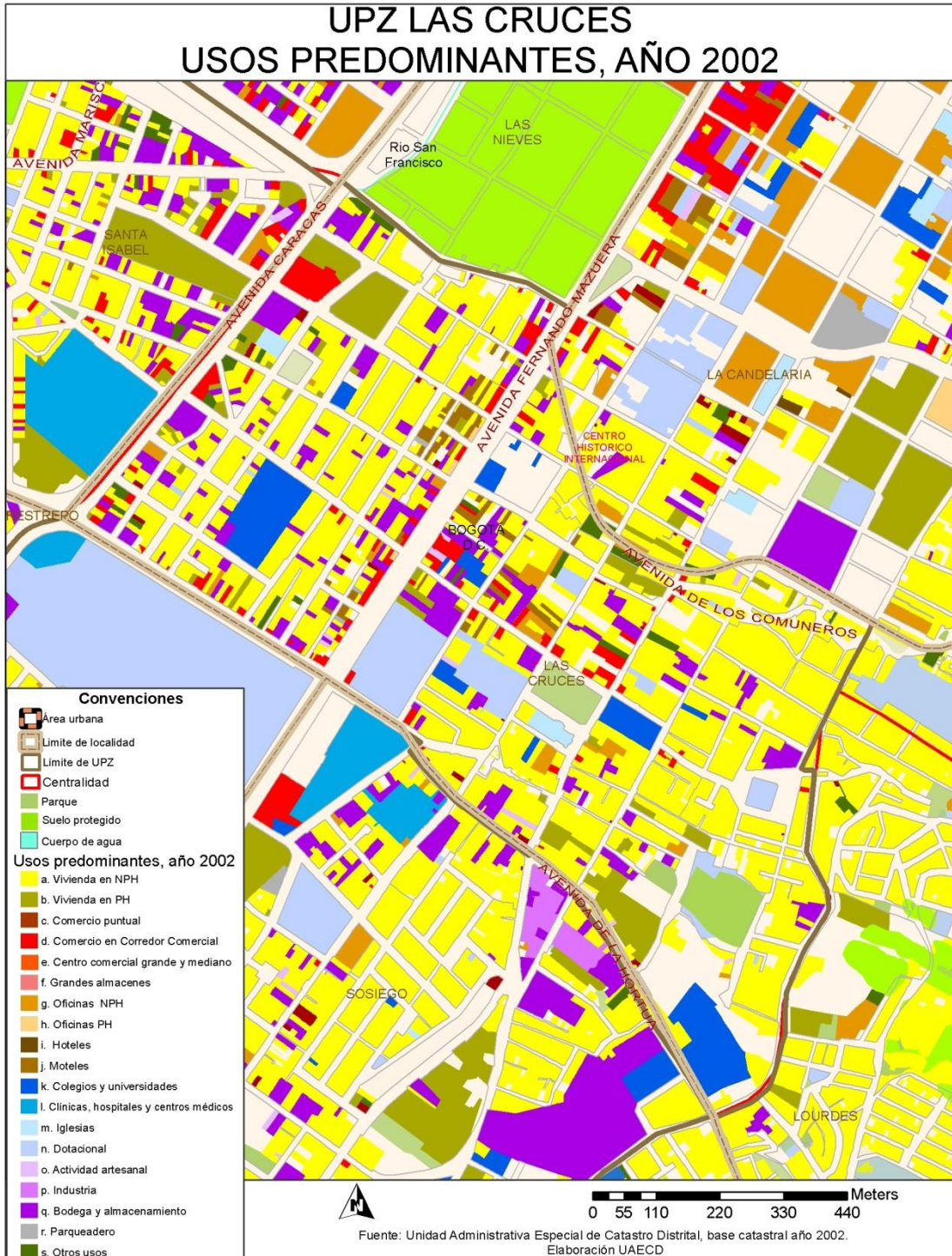
#### **6.4.2 Ubicación de los usos.**

Se observa en el mapa No. 9 de 2002, que para ese año la UPZ comuneros 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 colegios, universidades y de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal. Ver mapa No. 10.

Se evidencia en los mapas, anteriormente citados, y se confirma en la información precedentemente expuesta que el uso predominante en la UPZ 58 - Comuneros 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 se muestra en los corredores comerciales sobre la carrera 14 o avenida Caracas, sobre la calle 78 sur y sobre la calle 81 sur.

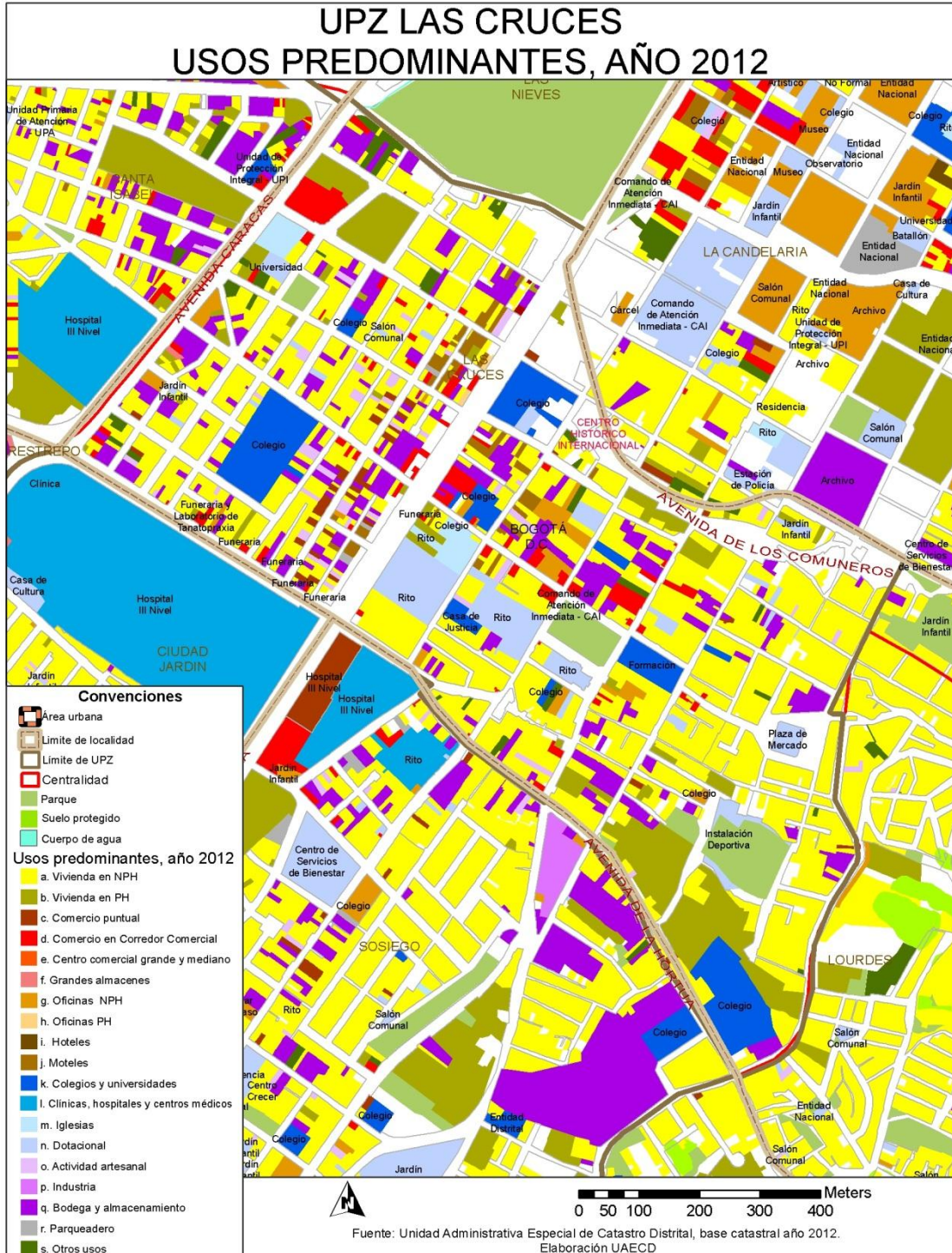
Lo anterior caracteriza a esta unidad de planeación zonal como densificada en el uso residencial con un alto número de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción con una tendencia a la edificación de unidades sometidas al régimen de PH. Lo expuesto permite ratificar lo normado con respecto a definir la UPZ 58 - Comuneros 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. 9. UPZ – 95 – Las Cruces, usos predominantes año 2002.





Mapa No.10. UPZ – 95 – Las Cruces usos predominantes, año 2012.



## 6.5 UPZ - 96 Lourdes

La UPZ Lourdes se ubica al suroriente de la localidad, limita al norte y al oriente con los cerros orientales, al sur con la UPZ San Blas de la localidad San Cristóbal y al occidente con la localidad Candelaria y la UPZ Las Cruces.

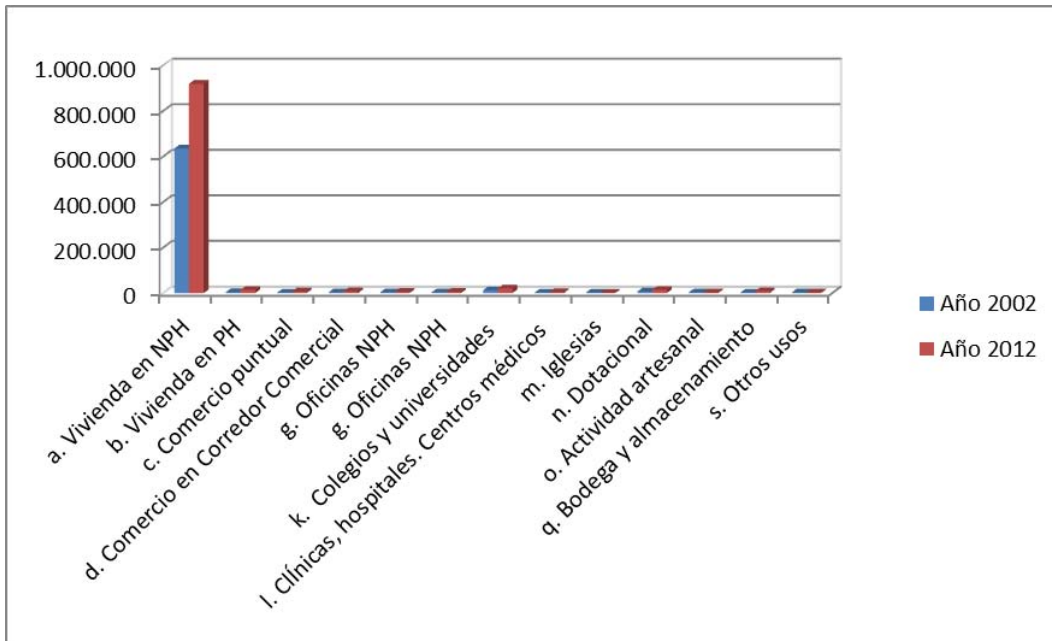
La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAEDC 6.131 unidades de uso que sumaron 677.536 m<sup>2</sup> de área construida y para el año 2012 registra 8.925 unidades de uso que suman 1.003.642 m<sup>2</sup> de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 2.784, que corresponden a un aumento de 326.106 m<sup>2</sup> de construcción. Ver cuadro No. 11 y gráfica No.12.

Cuadro No.11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 96 – Lourdes - Años 2002 – 2012.

UPZ96 Lourdes	Año 2002			Año 2012			Diferencia cantidad unidades de uso	Area uso m2	% variación de area en el uso
	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%	cantidad unidades de uso	Area uso m2	%			
a. Vivienda en NPH	5.846	635.095	93,74%	8.227	918.865	91,55%	2.381	283.770	44,68%
b. Vivienda en PH	78	3.872	0,57%	273	13.758	1,37%	195	9.886	255,30%
c. Comercio puntual	21	1.753	0,26%	81	6.494	0,65%	60	4.742	270,58%
d. Comercio en Corredor Comercial	64	3.297	0,49%	151	7.760	0,77%	87	4.462	135,33%
e. Centro comercial grande y mediano							0	0	
f. Grandes almacenes							0	0	
g. Oficinas NPH	10	3.050	0,45%	14	4.806	0,48%	4	1.756	57,57%
h. Oficinas PH							0	0	
i. Hoteles							0	0	
j. Moteles							0	0	
k. Colegios y universidades	15	12.385	1,83%	25	20.362	2,03%	10	7.977	64,41%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos	2	1.883	0,28%	1	3.444	0,34%	-1	1.561	82,88%
m. Iglesias	7	1.733	0,26%	4	1.123	0,11%	-3	-611	-35,23%
n. Dotacional	34	6.585	0,97%	55	13.705	1,37%	21	7.120	108,11%
o. Actividad artesanal	8	3.313	0,49%	15	2.141	0,21%	7	-1.173	-35,39%
p. Industria							0	0	
q. Bodega y almacenamiento	12	1.787	0,26%	49	8.346	0,83%	37	6.559	367,00%
r. Parqueadero							0	0	
s. Otros usos	34	2.781	0,41%	20	2.837	0,28%	-14	56	2,02%
<b>Total general</b>	<b>6.131</b>	<b>677.536</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.915</b>	<b>1.003.642</b>	<b>100</b>	<b>2.784</b>	<b>326.106</b>	<b>48,13%</b>

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 96 – Lourdes. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAED, 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 5.846 que corresponden a 635.095 m<sup>2</sup> edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 93,74%. Para el año 2012, esta participación en contexto con las demás unidades de planeación zonal de la localidad bajo mínimamente a 91,55%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 8.227 unidades que constituyen un incremento de 918.865 m<sup>2</sup> 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.



Imágenes del tipo de vivienda en NPH ubicados en la UPZ Lourdes a la altura de la transversal 2A con calle 2Bis.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 6/05/2014

El segundo lugar, lo reporta la clase o categoría colegios y universidades, en el año 2002 se reportaban 15 unidades que equivalía a un área de 12.385 m<sup>2</sup> de construcción y para el 2012 sigue manteniendo el segundo lugar al reportar 25 unidades de uso que representan 20.362 m<sup>2</sup> de construcción en donde con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 1,83% al 2002 a 2,03% para el 2012. Ver cuadros No. 11.

Para el año 2002 figura en tercer lugar el uso dotacional, registrando 34 unidades con un área construida de 6.585 m<sup>2</sup> y un porcentaje de participación de 0,97% para el año 2012 sigue en el tercer lugar este uso con 55 unidades de uso y 13.705 m<sup>2</sup> de construcción y un porcentaje de participación de 1,37%. Para este año, el uso de vivienda en PH empata en tercer lugar al registrar un porcentaje de participación del 1,37% con 273 unidades y un área de 13.758 m<sup>2</sup>.

Al hacer un análisis de la UPZ 96 - Lourdes, 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 283.770 m<sup>2</sup> de construcción que representa un aumento en 44,68% con respecto al área del año 2002. Le sigue por el uso de vivienda en PH con 9.886 m<sup>2</sup> con un porcentaje de variación en el uso con respecto al año 2002 de 255,30% y en tercer puesto aparece el uso colegios y universidades al incrementarse en 7.977 m<sup>2</sup> de construcción que corresponden a un porcentaje de variación en el uso dentro de la UPZ de 64,41%.

## 6.5.2 Ubicación de los usos.

Como se evidencia en el cuadro No 11 y gráfica No.12, el mayor porcentaje de usos está representado en vivienda NPH, el cual se hace presente en toda la UPZ como muestran los planos de usos No. 11 y 12 para los años 2002 y 2012.

Imagen de los predios residenciales NPH del sector catastral El Dorado, vista desde la transversal 10 este con calle 4B sur.



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 27/06/2014

Imagen de los predios de uso residencial NPH ubicados sobre la transversal 1 CE, entre diagonal 6BS a CI 6S que son representativos de este uso en esta UPZ



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 27/06/2014



El segundo lugar lo ocupa el uso de colegios y universidades el cual tuvo un incremento para el año 2012, representado en el incremento de área o la construcción de nuevos centros de educación, como los que se muestran en las siguientes imágenes.

Imagen del predio colegio distrital Los Pinos, ubicado en la carrera 7 este 5 20, en el sector catastral La Peña



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 27/06/2014

Imagen del predio jardín Infantil Los Dos Conejos, ubicado en la carrera 12ª este 3 57 sur MJ 1, en el sector catastral El Dorado



Fuente: <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 27/06/2014

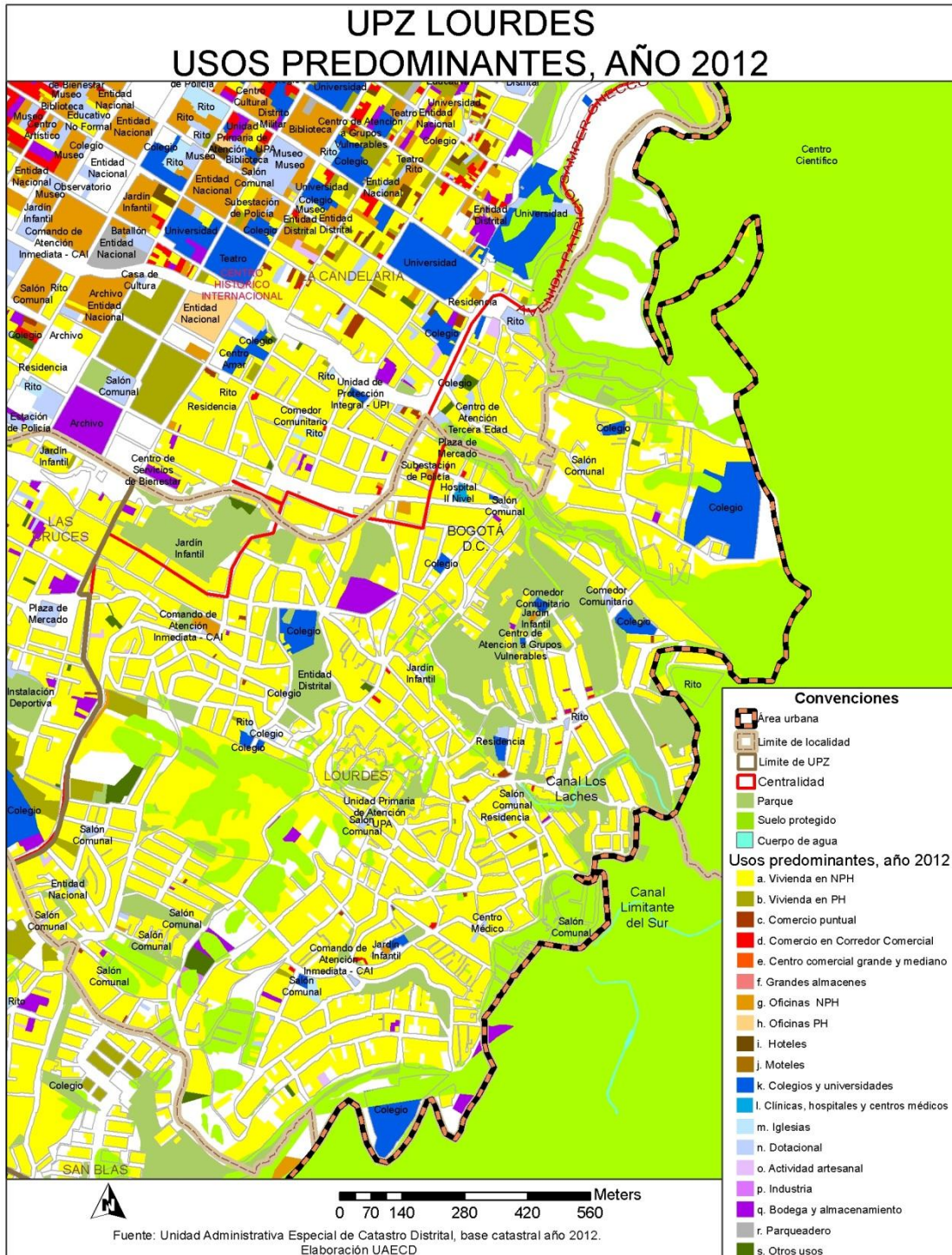


Mapa No.11. UPZ - 96 - Lourdes. Usos predominantes, año 2002





Mapa No. 12. UPZ- 96 - Lourdes. Usos predominantes, año 2012.



# DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

## **2002/2012**



## **2014**