

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD USAQUÉN



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 USAQUEN EN LOS AÑOS 2002 Y 2012.”

AUTOR

RAUL HUMBERTO TRUJILLO CORREDOR.

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

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 01 - Paseo de los Libertadores

6.2 UPZ 09 - Verbenal

6.3 UPZ 10 - La Uribe

6.4 UPZ 11 - San Cristóbal Norte

6.5 UPZ 12 - Toberín

6.6 UPZ 13 - Los Cedros

6.7 UPZ 14 - Usaquéen

6.8 UPZ 15 - Country Club

6.9 UPZ 16 - Santa Bárbara

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 Usaquén 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 01 Usaquén

La localidad de Usaquén se ubica en el extremo nororiental de Bogotá y limita, al occidente, con la autopista Norte, que la separa de la localidad de Suba; al sur, con la calle 100, que la separa de la localidad de Chapinero; al norte, con los municipios de Chía y Sopo, y al oriente, con el municipio de La Calera.

Usaquén tiene una extensión total de 6.532 hectáreas (ha), de las cuales 3.818 se clasifican en suelo urbano y 2.714 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 41,6% del total de la superficie de la localidad. Usaquén es la quinta localidad con mayor extensión del Distrito.

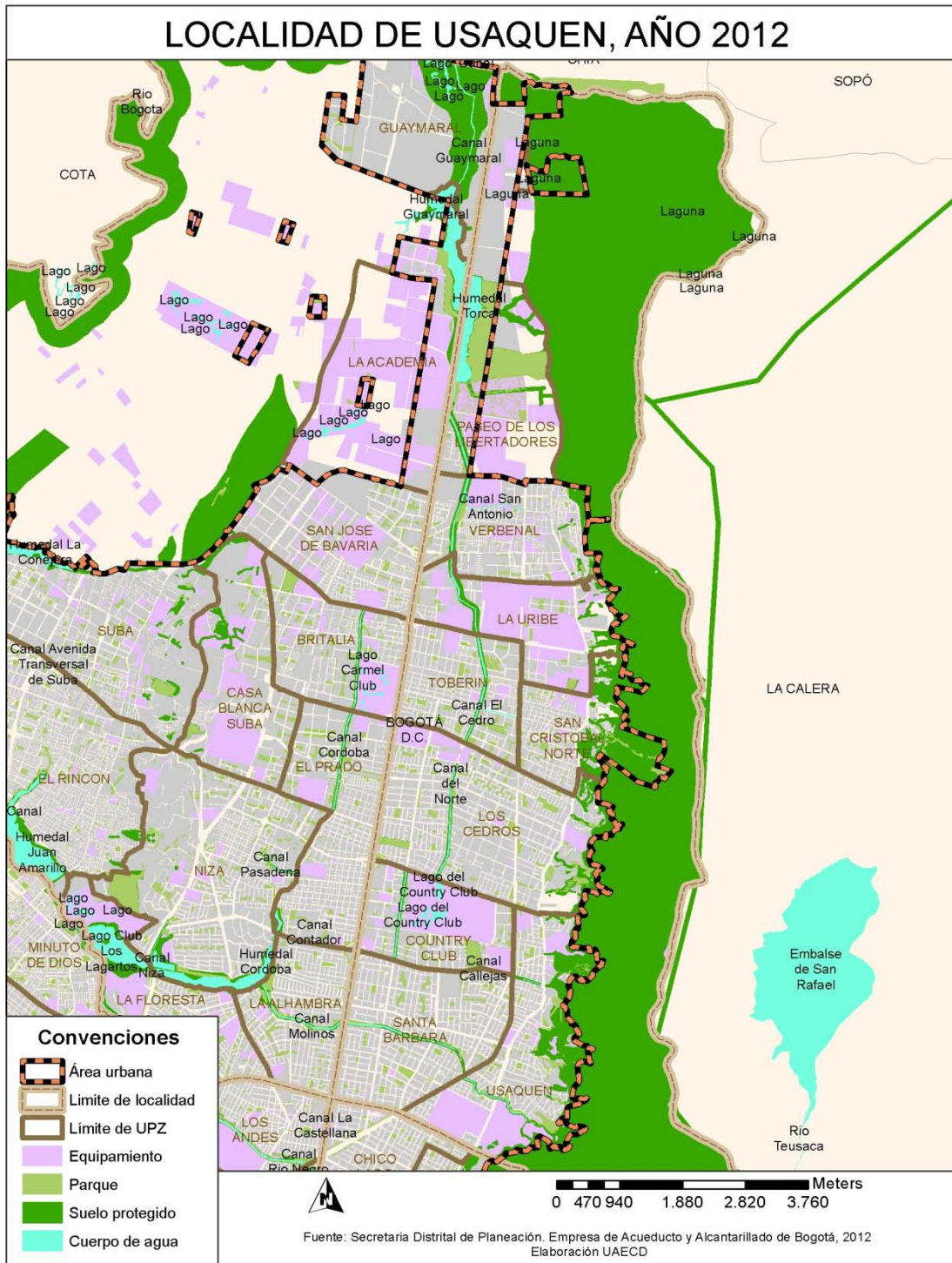
Usaquén tiene nueve UPZ, de las cuales una es de tipo residencial cualificado, otra de desarrollo, una comercial, dos residencial de urbanización incompleta, otras dos con centralidad urbana y las dos restantes de tipo predominantemente dotacional. En el siguiente cuadro figura el área total de cada UPZ, y el porcentaje de participación en área de cada una de las UPZ en la localidad. La UPZ Cedros tiene la mayor extensión, seguida por la UPZ Paseo de los Libertadores. A excepción de la UPZ Country Club, todas las UPZ de la localidad poseen áreas protegidas. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

UPZ	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE EN %
UPZ 01-Paseo de los Libertadores	631	16,53%
UPZ 09-Verbenal	356	9,32%
UPZ 10-La Uribe	345	9,04%
UPZ 11-San Cristóbal Norte	275	7,20%
UPZ 12 -Toberín	291	7,62%
UPZ 13-Los Cedros	672	17,60%
UPZ 14-Usaquen	493	12,91%
UPZ 15-Contry Club	296	7,75%
UPZ-16 Santa Bárbara	459	12,02%
Total	3818	100,00%

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

¹ Fuente: SDP, Monografías de las localidades, localidad 01 Usaquén, Distrito Capital 2011.

Mapa No.1. Distribución por UPZ de la localidad de Usaquén.



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-09 Verbenal, para el año 2002, reportaba la mayor cantidad, 8.023 con el 23,25% de la localidad, seguida por la UPZ-11 San Cristóbal Norte 7.237 con un 20,97%, para el año 2012 se mantiene esta primacía con respecto a estas dos UPZ, en términos de lotes construidos reportando un incremento la UPZ-09 Verbenal a 8.641 con el 23,99% y UPZ-11 San Cristóbal Norte al reportar 7.783 con 21,61%, presentando estas dos UPZ un similar incremento porcentual. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En cuanto a la cantidad de predios construidos, la UPZ-13 Los Cedros registra la mayor concentración de los mismos con 54.825 registros que corresponden al 28,26% del total de la localidad en el 2002 y el 28,10% en el 2012, manteniendo el primer lugar para esta última vigencia, al incrementarse a 83.604 unidades. Para el año 2002, el segundo lugar lo registraba la UPZ-16 Santa Bárbara con el 26,32% de predios la UPZ al reportar 51.060 predios construidos, manteniendo el segundo lugar para el año 2012, al presentar un porcentaje de participación del 23,23% y 69.129 unidades; en general todas las UPZ de la localidad de Usaquén 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 de Usaquén. 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 01-Paseo de los Libertadores	347	1.132	2.760	3.804	2.955	4.446	1,01%	3,14%	1,42%	1,28%	1,45%	1,41%	50,46%
UPZ 09-Verbenal	8.023	8.641	14.258	27.527	16.004	31.299	23,25%	23,99%	7,35%	9,25%	7,83%	9,93%	95,57%
UPZ 10-La Uribe	558	617	7.345	17.895	7.650	18.359	1,62%	1,71%	3,79%	6,01%	3,74%	5,82%	139,99%
UPZ 11-San Cristóbal Norte	7.237	7.783	10.878	15.555	12.912	18.933	20,97%	21,61%	5,61%	5,23%	6,31%	6,00%	46,63%
UPZ 12 -Toberín	4.243	4.454	17.862	28.265	19.406	31.287	12,29%	12,37%	9,21%	9,50%	9,49%	9,92%	61,22%
UPZ 13-Los Cedros	5.694	5.506	54.825	83.604	56.675	86.058	16,50%	15,29%	28,26%	28,10%	27,72%	27,30%	51,84%
UPZ 14-Usaquen	3.575	3.456	17.991	31.120	18.722	32.295	10,36%	9,59%	9,27%	10,46%	9,16%	10,24%	72,50%
UPZ 15-Contry Club	731	573	17.031	20.674	17.531	21.323	2,12%	1,59%	8,78%	6,95%	8,57%	6,76%	21,63%
UPZ-16 Santa Bárbara	4.103	3.858	51.060	69.129	52.628	71.288	11,89%	10,71%	26,32%	23,23%	25,74%	22,61%	35,46%
Total	34.511	36.020	194.010	297.573	204.483	315.288	77,75%	79,69%	64,41%	66,31%	65,11%	67,15%	54,19%

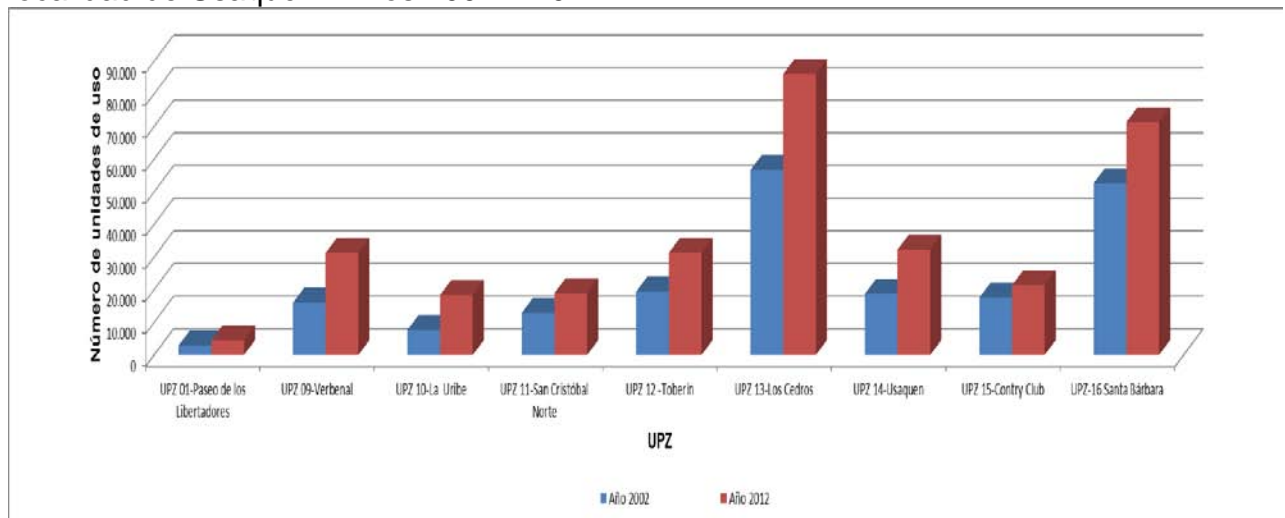
Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Con relación a la cantidad de usos construidos, la UPZ 13 Los Cedros, para el año 2002, reporta la mayor cantidad con 56.675 que corresponden al 27,72% de aportación dentro de todas la UPZ que conforman la localidad, para el año 2012 se mantiene en el primer puesto con 86.058 usos construidos que equivalen al 27,30% de representación en la localidad. Se reporta en el segundo lugar para el 2002, en términos de usos construidos, la UPZ Santa Bárbara con 52.628

registros, la cual se mantiene en el segundo puesto para el año 2012, al registrar 71.288 usos. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye que en la década, la UPZ que tuvo el mayor número de desenglobes en terreno y en unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal es la UPZ-13 Los Cedros. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

Gráfica No. 1. Comportamiento de la cantidad de usos construidos por UPZ de la localidad de Usaquén. 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 nueve UPZ que conforman la localidad de Usaquén.

3. Estratificación socio económica.

Los predios que son susceptibles de estratificación son los de uso residencial, la localidad de Usaquén se caracteriza por mostrar representación de todos los estratos, se destaca para el año 2002, por presentar la mayor concentración de vivienda en NPH, el estrato 3 con 1.932.323 m² de construcción y un 35,23% de participación dentro de la localidad, que corresponden a 13.424 unidades de uso, seguido en términos de área edificada por el estrato 6 con 1.063.043 m² de construcción con un 19,38% de participación que representa a 2.899 unidades de

uso, se infiere para el año 2002 que la localidad de Usaquén presenta la mayor representación en vivienda en NPH en estrato 3. Ver cuadro No. 3 y gráfica No. 2.

Para el año 2012, mantiene su primacía de vivienda en NPH, en términos de unidades de uso y área construida, el estrato 3 con un total de registros de 14.466 que incorporan 2.112.351 m² de construcción y participan en un 35,68% dentro de la localidad, seguido por el estrato 2 con un total de unidades de uso de 7.271 correspondientes a 948.366 m² edificados con un 16,02% de representación, es importante dimensionar, que esta localidad presenta la particularidad de exponer todos los estratos, en donde el estrato 4, 5, 6 para el año 2012, muestran áreas construidas similar en vivienda NPH. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 2.

Cuadro No.3. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Usaquén. 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	%
Estrato 1	2.502	208.027	3,79%	83	0				2.502	208.027	1,59%
Estrato 2	5.478	639.922	11,67%	117	21	1.919	0,03%	91	5.499	641.841	4,90%
Estrato 3	13.424	1.932.323	35,23%	144	11.808	668.584	8,79%	57	25.232	2.600.907	19,87%
Estrato 4	4.551	804.556	14,67%	177	32.551	2.509.079	32,98%	77	37.102	3.313.635	25,31%
Estrato 5	3.542	836.284	15,25%	236	13.782	1.467.928	19,30%	107	17.324	2.304.213	17,60%
Estrato 6	2.899	1.063.043	19,38%	367	22.708	2.960.263	38,91%	130	25.607	4.023.305	30,73%
Total general	32.396	5.484.155	100,00%		80.870	7.607.774	100,00%		113.266	13.091.928	100,00%

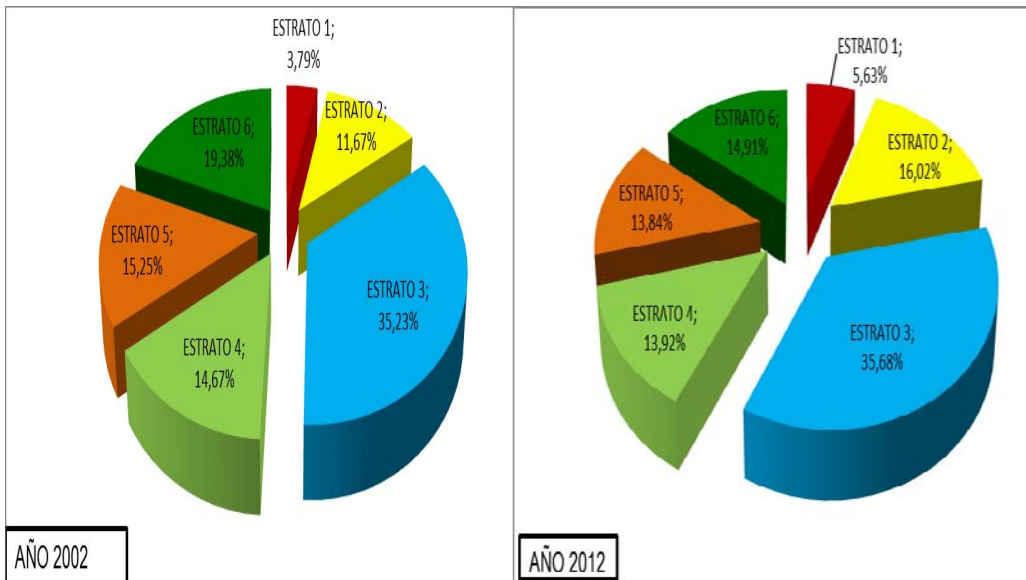
Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Cuadro No. 4. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Usaquén 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	%
Estrato 1	3.894	333.377	5,63%	86	0				3.894	333.377	1,87%
Estrato 2	7.271	948.366	16,02%	130	615	33.864	0,29%	55,06	7.886	982.231	5,52%
Estrato 3	14.466	2.112.351	35,68%	146	22.544	1.249.349	10,53%	55,42	37.010	3.361.699	18,90%
Estrato 4	4.104	824.256	13,92%	201	53.237	4.085.353	34,44%	76,74	57.341	4.909.610	27,61%
Estrato 5	2.748	819.629	13,84%	298	22.049	2.301.967	19,40%	104,40	24.797	3.121.596	17,55%
Estrato 6	2.235	883.033	14,91%	395	32.539	4.193.307	35,35%	128,87	34.774	5.076.340	28,54%
Total general	34.718	5.921.013	100,00%		130.984	11.863.840	100,00%		165.702	17.784.854	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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

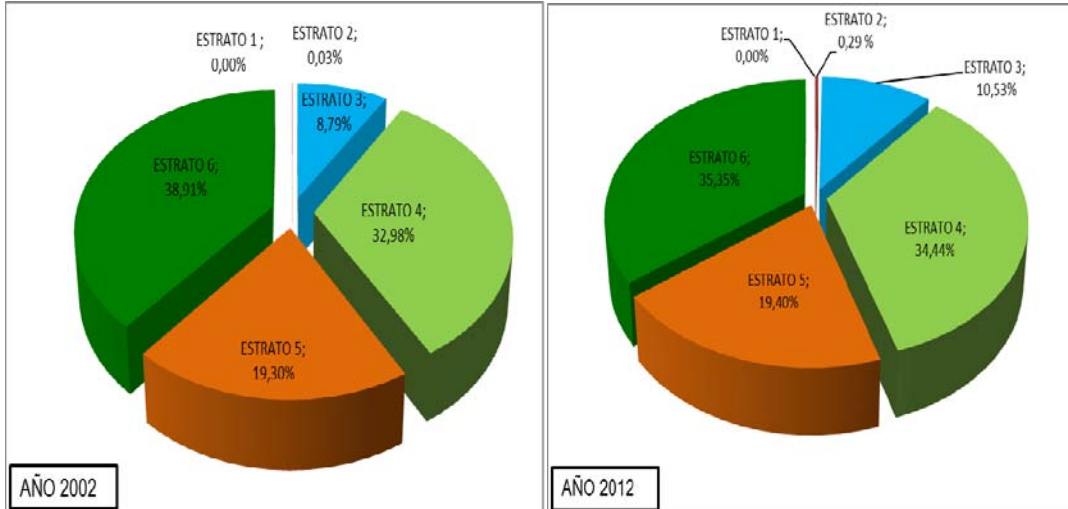


Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Con respecto a la vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal –PH-, para el año 2002 se destaca el estrato 4 por mostrar el mayor número de unidades de uso con 32.551 unidades que representan 2.509.079 m² de construcción, el segundo lugar en unidades de uso, lo registra el estrato 6 con 22.708 unidades que incorporan 2.960.263 m² de construcción y un porcentaje de participación en la localidad de 38,91%.

En cuanto a la vivienda PH, para el año 2012, no presenta representación el estrato 1, de otra parte, el estrato 4 se ratifica en el primer lugar, al presentar 53.237 unidades de uso, para un 34,44% de participación dentro de la localidad que corresponden a 4.085.353 m² edificados; en el segundo lugar figura el estrato 6 al reportar 32.539 unidades de uso que se muestran en 4.193.307 m² edificados. Bajo este contexto, se concluye que en la década en estudio, se presentó un gran crecimiento de la vivienda en altura localizada en los estratos 4 y 6 en la localidad 1-Usaquen. Ver cuadro No. 3, 4 y gráfica No. 3.

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

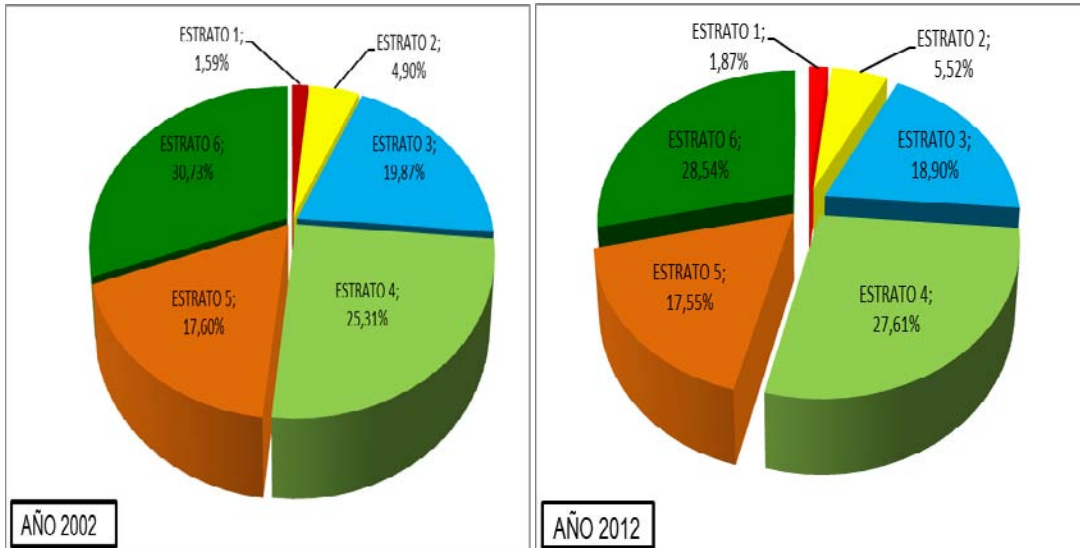


Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Ahora bien, en conexión a la distribución y localización del uso residencial o de vivienda total en la localidad de Usaquéen, para el año 2002 se destaca el estrato 6 por presentar la mayor concentración en área construida con 4.023.305 m² edificados para un 30,73% de participación dentro de la localidad que corresponden a 25.607 unidades de uso, seguido por el estrato 3 con 3.313.635 m² de construcción con un 25,31% de participación que representa en su conjunto a 37.102 unidades de uso. 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 de vivienda total en la localidad de Usaquéen para el año 2012, se confirma el estrato 6, al presentar la mayor concentración de área edificada con 5.076.340 m² de construcción para un 28,54% de participación dentro de la localidad que corresponden a 34.774 unidades de uso, seguido por el estrato 4 con 4.909.610 m² edificados con un 27,61% de aportación que representa en su conjunto a 57.341 unidades de uso. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Usaquén, Año 2002- 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

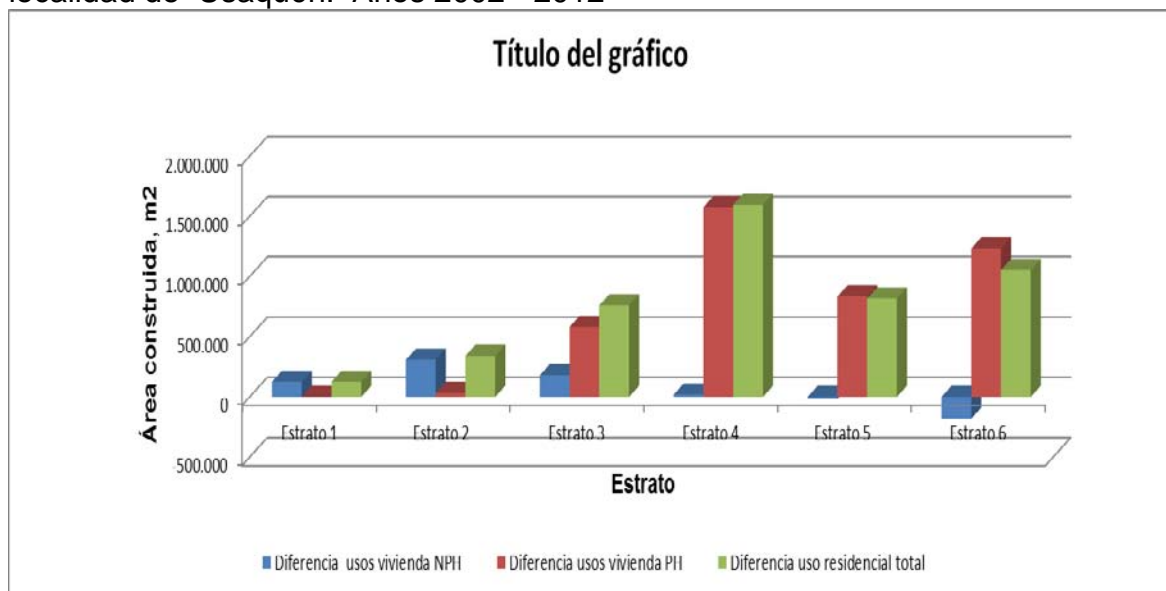
En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002-2012 de la localidad de Usaquén, se observa que la máxima variación corresponde a los usos localizados en el estrato 4, con un incremento de 1.595.975 m² edificados, seguido por el estrato 6 con un incremento de 1.053.035 m² de construcción. El mayor incremento se observa en las viviendas PH estrato 4 con 1.576.274 m² seguido por el estrato 6 con 1.233.044 m². Lo anterior, permite precisar que en la localidad predominan las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal –PH- con una particularidad que se muestra en el cuadro No. 5, que para los estratos 4, 5 y 6, la vivienda en NPH presenta disminución en términos de la cantidad de unidades de uso entre los dos periodos de estudio, pero es en estos mismos estratos se evidencia el mayor crecimiento de unidades de uso y área construida en propiedad horizontal. Ver cuadro No. 5 y gráfico 5.

Cuadro No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Usaquén. 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
Estrato 1	1.392	125.350	0	0	1.392	125.350
Estrato 2	1.793	308.445	594	31.946	2.387	340.390
Estrato 3	1.042	180.028	10.736	580.765	11.778	760.792
Estrato 4	-447	19.701	20.686	1.576.274	20.239	1.595.975
Estrato 5	-794	-16.655	8.267	834.038	7.473	817.383
Estrato 6	-664	-180.009	9.831	1.233.044	9.167	1.053.035
Total general	2.322	436.859	50.114	4.256.066	50.049	4.692.925

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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

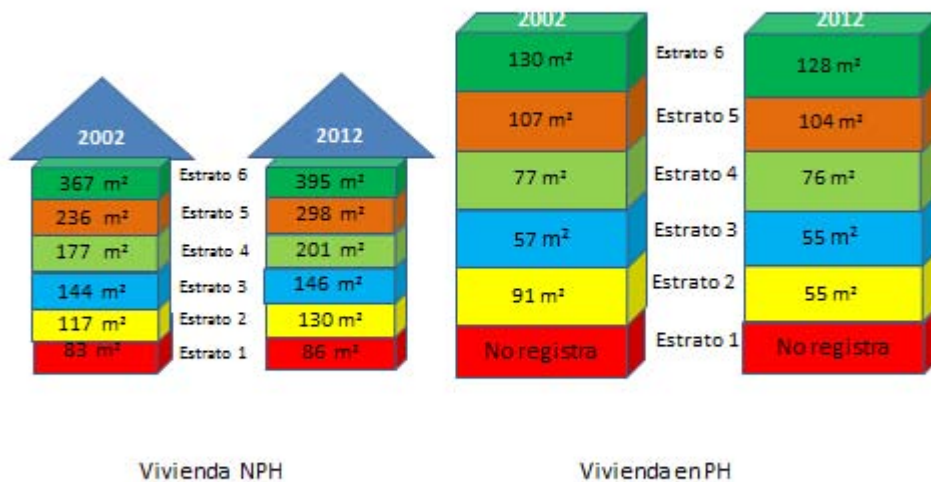


Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Al comparar las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Usaquén, entre los dos años de estudio 2002 y 2012, se observa en las viviendas NPH que se registra incremento de 3 m² para el estrato 1, para el estrato 2 de 13 m², en el estrato 3 se incrementa en 2 m², el estrato 4 se amplía en 24 m², para el estrato 5 se incrementa en 62 m² y para el estrato 6 se amplía en 28 m² de construcción.

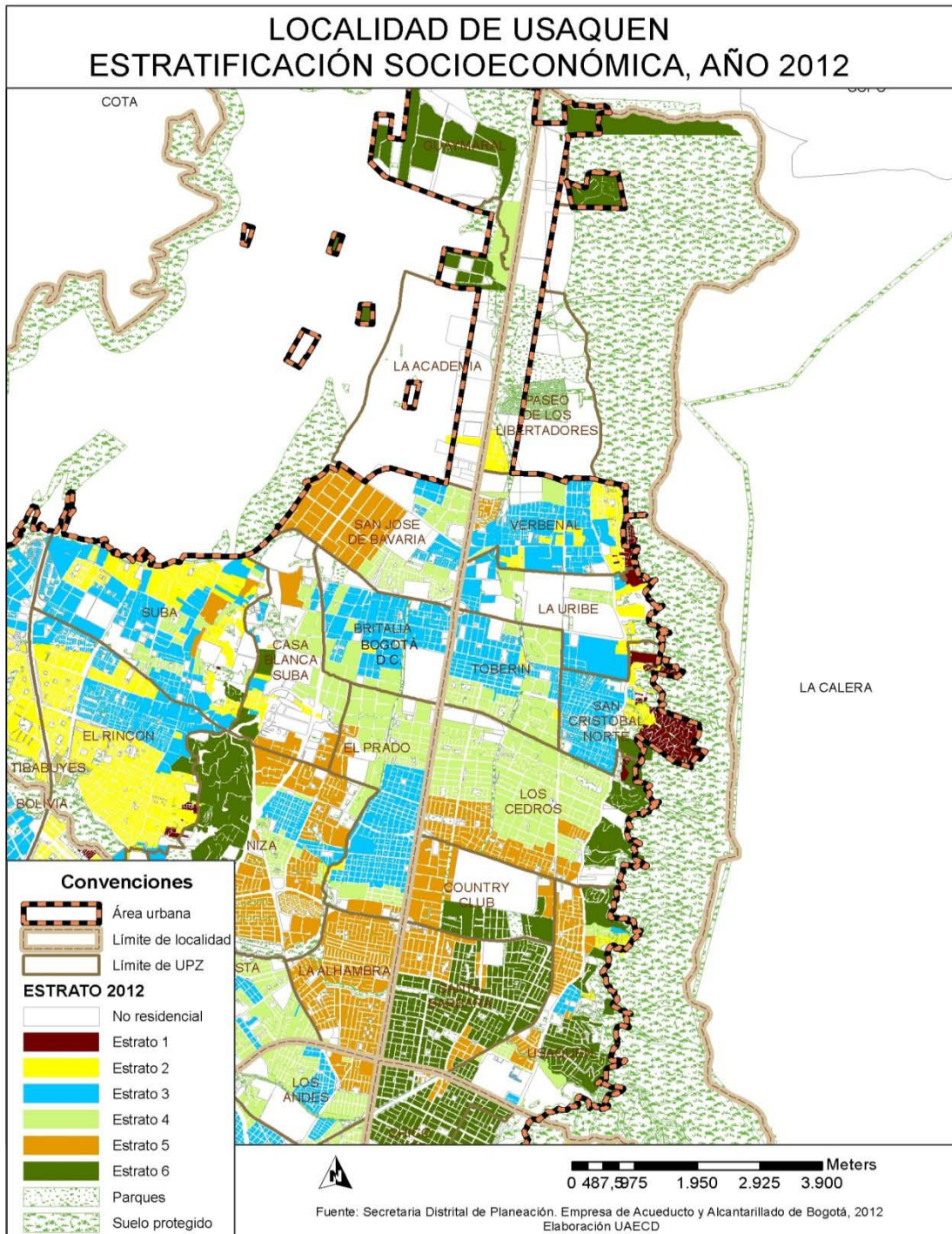
Por su parte, el área cuyo uso es clasificado como vivienda en PH, se observa una disminución de área en todos los estratos a excepción del estrato 1 que como se muestra en los cuadros No. 3 y 4, no tiene representación, esta disminución se precisa de la siguiente manera, en el estrato 2 se redujo en 36 m², para el estrato 3 se disminuyó el área promedio en 1,6 m², en el estrato 4 se redujo en 2 m² y para el estrato 6 se disminuyó en 1 m² del área edificada, cifra que permite establecer que no presento variación significativa en la década, se evidencia para el estrato 1 la no participación de predios sometidos al regimen de propiedad horizontal. Ver cuadro No. 3 y No. 4.

Grafica No. 6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Usaquén años 2002-2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Mapa No. 2 Estratificación socioeconómica de la localidad de Usaquén. Años 2012.



4. Unidades de uso construidas

La localidad No. 1 Usaquén, para el año 2002 registraba un total de 204.483 unidades de uso, estas unidades de uso sumaban en su conjunto 17.004.104 m² de construcción; para el año 2012, reporta la base un total de unidades de usos de 315.288 para un total de área construida de 24.052.187 m². De la anterior dinámica urbana se concluye que entre los dos periodos de análisis se incrementó 110.805 unidades de uso en la década, que corresponden a una ampliación en términos de área construida de 7.048.083 m² que equivalen a un aumento del 41,45% 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 PH, que figuró con 80.870 unidades con una área edificada de 7.607.774 m² y una participación de este uso de vivienda con respecto a los demás usos de la localidad en 44,74%; el cual se mantuvo en el primer lugar en términos de representación dentro de la localidad en un 49,33% en el año 2012, incrementándose en términos de unidades de uso, reportando 130.984 unidades que representan 11.863.840 m² de construcción.

En segundo lugar, para el año 2002, bajo el referente de cantidad de unidades de uso, se sitúa el uso de parqueadero al reportar 62.782 unidades que suman 946.448 m² de construcción, representado un 5,57% de participación con respecto al área edificada total de las unidades de uso. Este porcentaje de participación creció en el año 2012 al estimarse en 7,14% su aportación, manteniéndose en el segundo lugar en cantidad de unidades de uso, al alcanzar 104.767 unidades de uso que suman 1.718.334 m² de construcción.

Seguidamente y en tercer lugar, para el año 2002, se ubica el uso destinado a vivienda NPH que figuró para ese periodo con 32.396 unidades de uso que suman 5.484.155 m² de construcción, representado un 32,25% de contribución con respecto al área construida total de las unidades de uso de la localidad. Para el año 2012, se mantiene en el tercer lugar, el uso de vivienda NPH, al estimarse en 24,62% de participación dentro de la localidad y reportar 34.718 unidades de uso que suman 5.921.013 m² edificados.

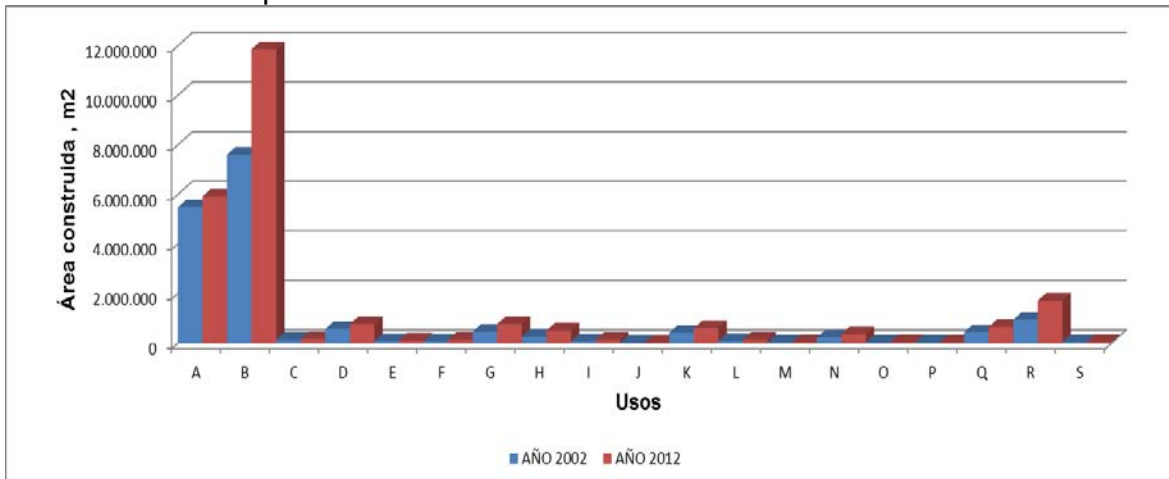
Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en los dos años de estudio, fueron el uso de vivienda PH que registro 4.256.066 m² construidos, el uso de parqueadero con 771.886 m² de construcción y el uso de vivienda NPH con 436.859 m² edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

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

Localidad 1 - Usaquen	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	32.396	5.484.155	32,25%	34.718	5.921.013	24,62%	2.322	436.859	7,97%
B. Vivienda en PH	80.870	7.607.774	44,74%	130.984	11.863.840	49,33%	50.114	4.256.066	55,94%
C. Comercio puntual	1.204	137.414	0,81%	1.675	165.332	0,69%	471	27.918	20,32%
D. Comercio en corredor comercial	6.693	566.428	3,33%	7.998	768.768	3,20%	1.305	202.339	35,72%
E. Centro comercial grande y mediano	2.353	84.272	0,50%	2.628	111.369	0,46%	275	27.096	0,00%
F. Grandes almacenes	17	68.515	0,40%	45	143.906	0,60%	28	75.391	110,03%
G. Oficinas NPH	1.409	463.227	2,72%	2.357	770.456	3,20%	948	307.229	66,32%
H. Oficinas PH	5.045	259.853	1,53%	7.560	507.380	2,11%	2.515	247.527	95,26%
I. Hoteles	633	73.005	0,43%	813	134.348	0,56%	180	61.344	84,03%
J. Motel	10	15.192	0,09%	13	21.333	0,09%	3	6.141	37,17%
K. Colegios y universidades	243	418.822	2,46%	299	595.423	2,48%	56	176.602	42,17%
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	11	88.302	0,52%	28	145.602	0,61%	17	57.300	64,89%
M. Iglesias	65	29.992	0,18%	102	41.949	0,17%	37	11.957	39,87%
N. Dotacional	455	224.619	1,32%	897	362.695	1,51%	442	138.076	61,47%
O. Actividad artesanal	155	26.110	0,15%	295	42.619	0,18%	140	16.509	63,23%
P. Industria	15	24.427	0,14%	18	30.367	0,13%	3	5.940	24,32%
Q. Bodega y almacenamiento	9.746	438.404	2,58%	19.719	651.997	2,71%	9.973	213.592	48,72%
R. Parqueadero	62.782	946.448	5,57%	104.767	1.718.334	7,14%	41.985	771.886	81,56%
S. Otros usos	381	47.145	0,28%	372	55.454	0,23%	-9	8.309	17,62%
Total general	204.483	17.004.104	100,00%	315.288	24.052.187	100,00%	110.805	7.048.083	41,45%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6. Análisis por UPZ

6.1 UPZ 01 - Paseo de los Libertadores

Se clasifica de desarrollo, se ubica en el extremo norte de Usaquén, tiene una extensión de 631 hectáreas, equivalentes al 9,7% del total del suelo de esta localidad. Tiene 201 hectáreas de zonas protegidas en suelo urbano. Esta UPZ limita, por el norte, con el límite sur del cerro de Torca y límite municipal de Chía; por el oriente, con el perímetro urbano, la futura avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7ª), por el sur, con la calle 193 y por el occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

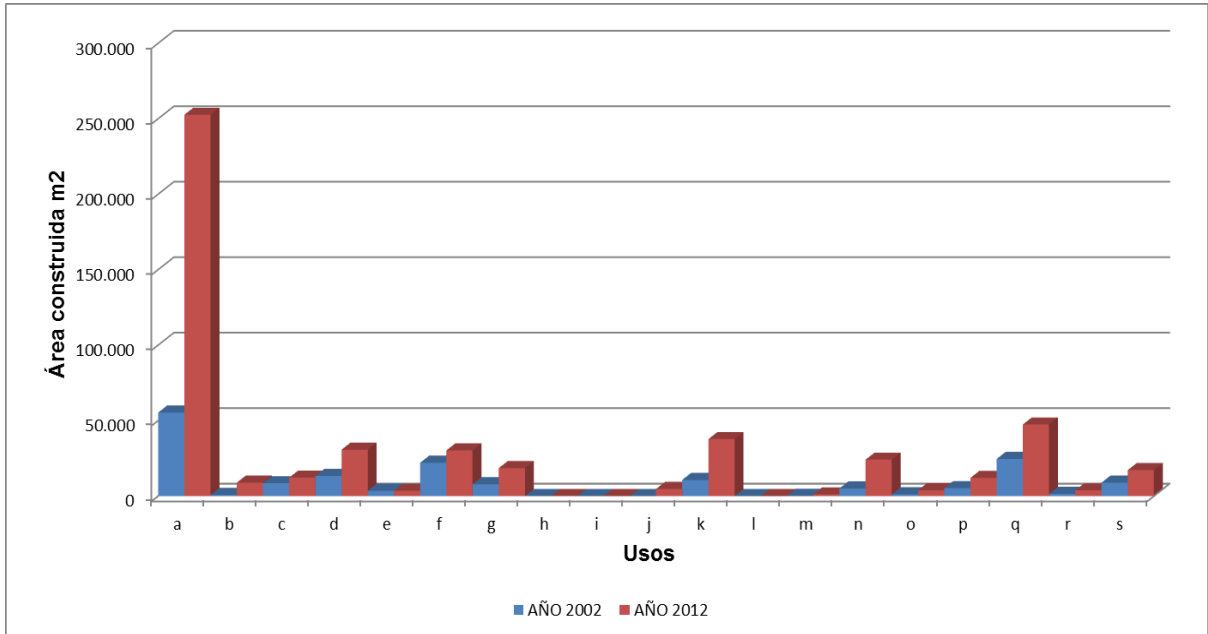
La UPZ al año 2002, reportaba en la base de datos de la UAEDC 2.955 unidades de uso que correspondían a 168.462 m² de construcción y para el año 2012 registra 4.446 unidades de uso que suman 508.708 m² de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 1.491 que corresponden a un aumento de 340.246 m² edificados. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 01 - Paseo Los Libertadores - Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 01 -Paseo de los Libertadores	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	371	55.287	32,82%	1.553	252.594	49,65%	1.182	197.307	356,88%
b. Vivienda en PH	14	680	0,40%	51	8.865	1,74%	37	8.185	1202,91%
c. Comercio puntual	12	8.506	5,05%	47	12.209	2,40%	35	3.704	43,54%
d. Comercio en corredor comercial	1.488	13.304	7,90%	1.427	30.735	6,04%	-61	17.430	131,01%
e. Centro comercial grande y mediano	655	3.549	2,11%	655	3.564	0,70%	0		
f. Grandes almacenes	5	22.053	13,09%	7	30.255	5,95%	2	8.202	37,19%
g. Oficinas NPH	20	7.836	4,65%	52	18.533	3,64%	32	10.697	136,51%
h. Oficinas PH	1	79	0,05%	1	79	0,02%	0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			1	4.702	0,92%	1	4.702	
k. Colegios y universidades	10	10.702	6,35%	24	37.767	7,42%	14	27.065	252,89%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0		
m. Iglesias	1	134	0,08%	4	1.095	0,22%	3	961	719,65%
n. Dotacional	9	5.030	2,99%	33	24.118	4,74%	24	19.088	379,48%
o. Actividad artesanal	4	1.160	0,69%	19	3.844	0,76%	15	2.684	231,49%
p. Industria	2	5.236	3,11%	6	12.037	2,37%	4	6.801	129,88%
q. Bodega y almacenamiento	201	24.586	14,59%	295	47.406	9,32%	94	22.820	92,81%
r. Parqueadero	125	1.432	0,85%	212	3.749	0,74%	87	2.317	161,76%
s. Otros usos	37	8.887	5,28%	59	17.156	3,37%	22	8.269	93,05%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 01-Paseo Los Libertadores. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ, el uso de comercio en corredor comercial, presentó para el año 2002, el mayor número de unidades de uso con 1.488 que corresponden a 13.304 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 7,90%. Para el año 2012, ocupa el primer lugar el uso de vivienda en NPH en cantidad de unidades de uso, con 1.553 unidades que representan 252.594 unidades con un porcentaje de participación del uso en la UPZ del 49,65%. Este aumento en las unidades residencial de esta categoría en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción en los estratos bajos y a la edificación de los lotes de terreno licenciados que se localizan en esta UPZ. Ver cuadro No. 7.

Con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar para el año 2002, lo reporta la clase o categoría centro comercial grande y mediano con 655 unidades que equivalía a 3.549 m² de construcción y para el 2012, ocupa el segundo lugar el uso de comercio en corredor comercial en unidades con 1.427 que representan 30.735 m² de construcción y con respecto a su participación porcentual en la localidad pasó del 7,90% al 2002 a 6,04% para el 2012.

Algunas de las construcciones en NPH que justifican este incremento se muestran en los siguientes registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/>. – Calle 186- carrera 36 Bis A.



Fuente: <https://maps.google.es/>. – Avenida calle 191- carrera 8.

El tercer lugar para el 2002, en la UPZ de Paseo de los Libertadores en unidades de uso, lo ocupa el uso de vivienda en NPH, al reportar 371 unidades con 55.287 m² edificados, para el 2012 se muestra en el tercer lugar el uso centro comercial grande al mantener las 655 unidades de uso que establecen 3.564 m² construidos con un porcentaje de participación del uso en la UPZ de 0,70%.

Al hacer un análisis de la UPZ 01- Paseo de los Libertadores, los usos que presentaron 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 197.307 m² de construcción que participa en un 356,88% dentro de la UPZ, seguido por el uso de colegios y universidades con 27.065 m² y en tercer puesto aparece el uso bodega y almacenamiento al incrementarse en 22.820 m² de construcción.

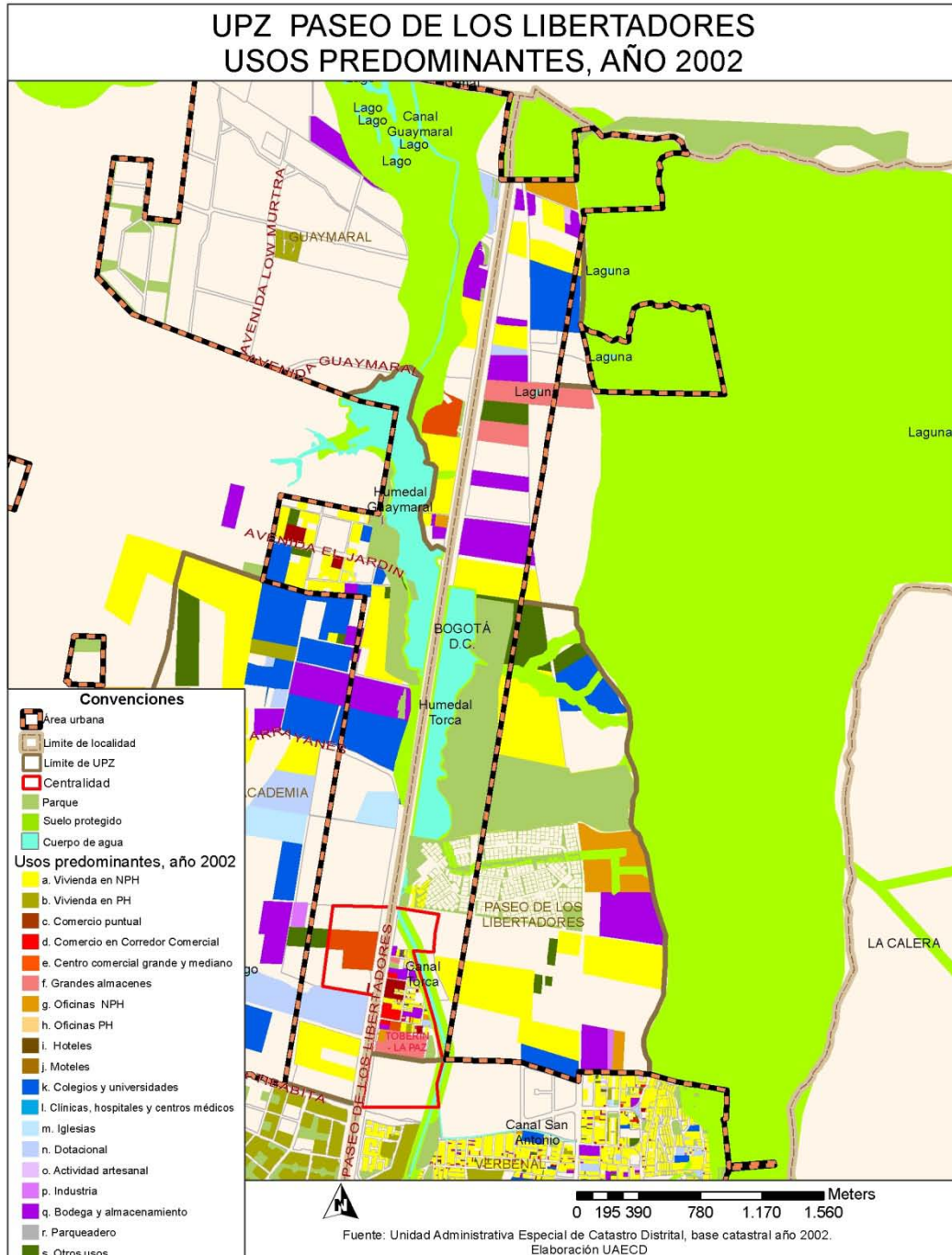
Con respecto a los usos hoteles, clínicas, hospitales y centros médicos no tienen representación actualmente en esta UPZ Paseo de los Libertadores.

6.1.2 Ubicación de los usos.

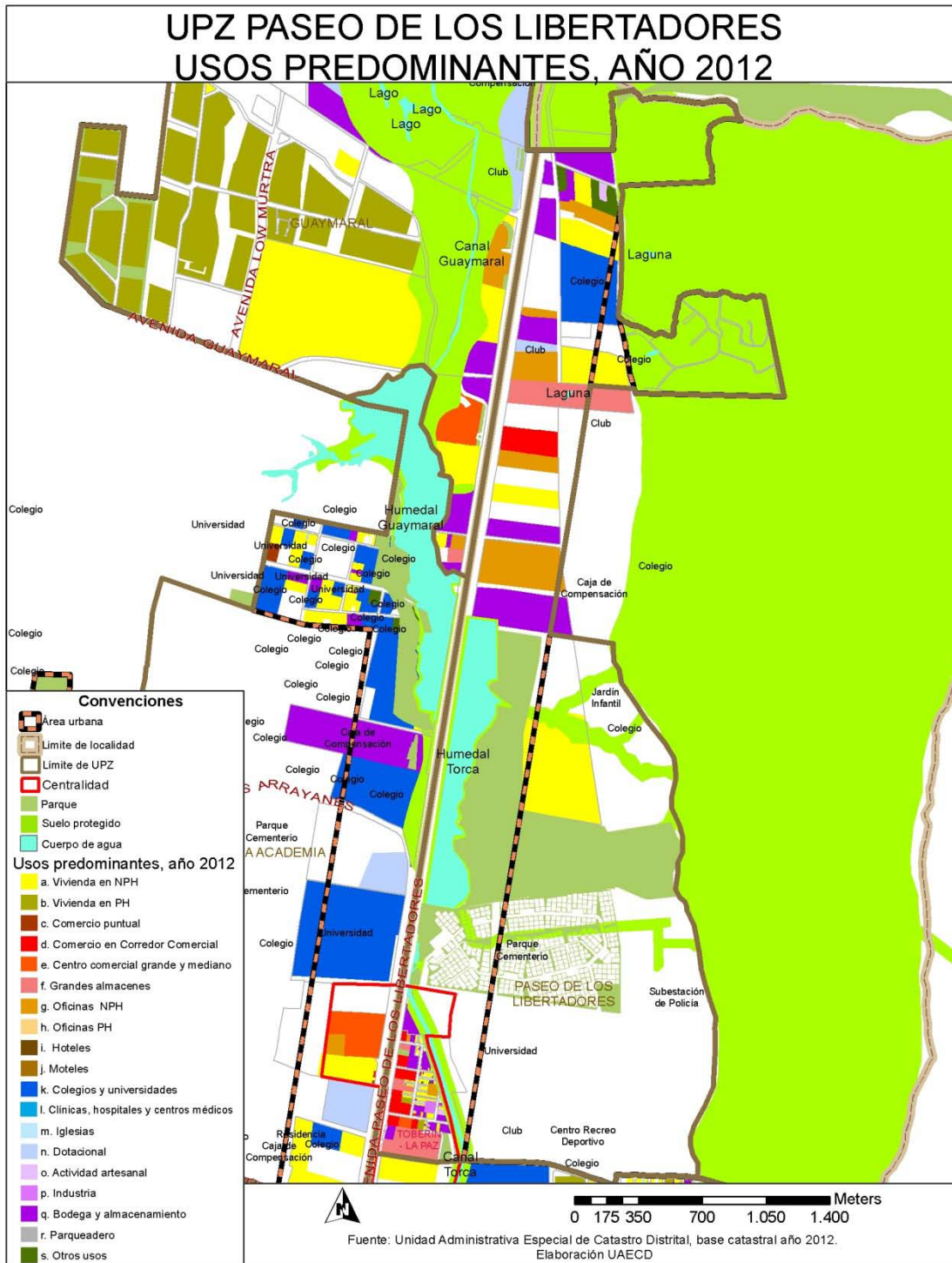
Se observa en los mapas de usos Nos. 3 y No. 4 y se ratifica en la información anteriormente expuesta, que el uso predominante en la UPZ 01 Paseo de los Libertadores para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda NPH, seguido por unos pocos diseminados usos de colegios y universidades, comercio puntual, un ligero corredor comercial sobre la avenida Paseo de los Libertadores o autopista Norte y sobre la avenida Alberto Lleras Camargo o avenida carrera 7, uso de bodegas y almacenamiento y dotacional.

Lo anterior, caracteriza a esta unidad de planeación zonal como de desarrollo, el cual contempla un conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión.

Mapa No. 3. UPZ - 01 Paseo de los Libertadores usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 4. UPZ- 01 Paseo de los libertadores usos predominantes, año 2012.



6.2. UPZ 09 - Verbenal.

La UPZ Verbenal se localiza en el norte de la localidad de Usaquén. Tiene una extensión de 356 hectáreas, de las cuales 12 corresponden a suelo protegido. Esta UPZ limita, por el norte, con la calle 193; por el oriente, con el perímetro urbano; por el sur, con la diagonal 187, canal de Torca, calle 183 (Futura avenida San Antonio), y por el occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

La UPZ 09 Verbenal registro en el año 2002, 16.004 unidades de uso con un área construida de 1.546.282 m² y presento un incremento en el año 2012 figurando con 31.299 unidades de uso con un área construida de 2.606.699 m²; este incremento se muestra en 15.295 unidades de usos que representan 1.060.417 m² edificados. Lo anterior ubica a la UPZ 09 - Verbenal como una de las de mayor incremento en la localidad para los dos años de observación.

6.2.1 Usos Predominantes en la UPZ.

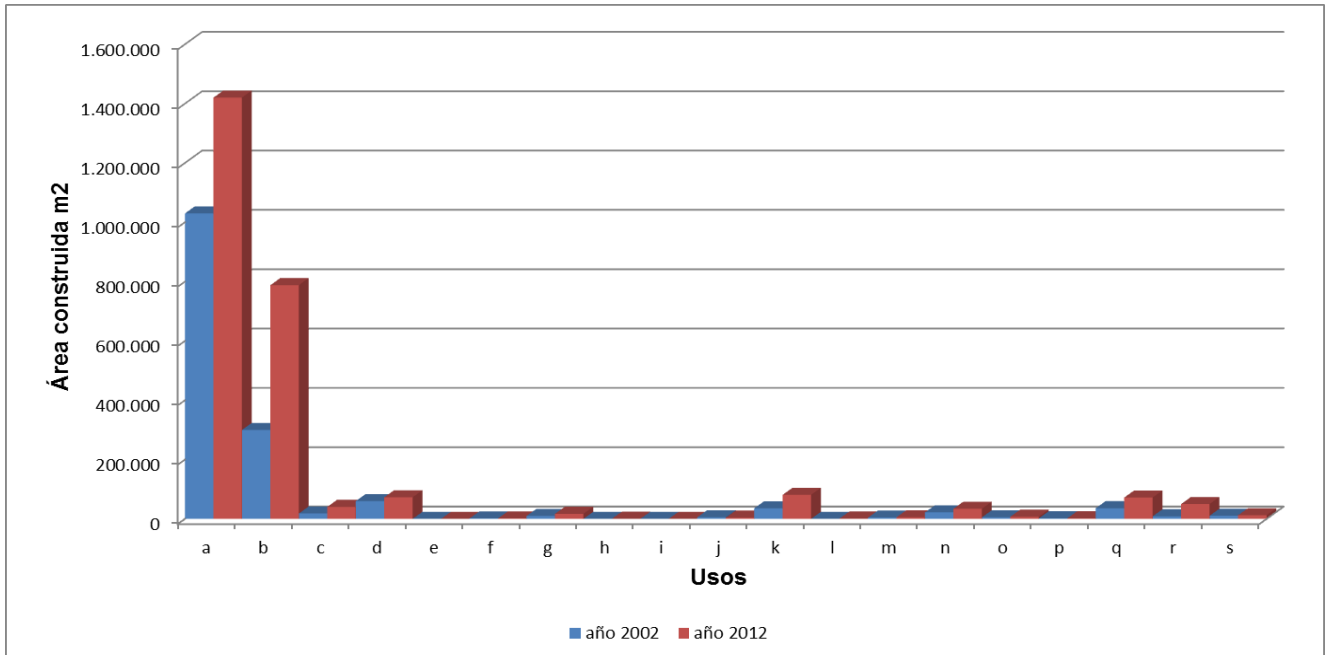
El uso predominante en el año 2002 es la vivienda en no propiedad horizontal NPH, el cual registro 8.737 unidades que se representan en 1.029.735 m² construidos, incorporando el 66,59% sobre el área total construida de las unidades de la unidad de planeación zonal. Para el año 2012 ocupa el primer puesto el uso de vivienda en propiedad horizontal reportando 13.709 unidades de uso que representan 787.751 m² edificados, que corroboran la dinámica de los usos de las construcciones por nuevas edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal en la UPZ Verbenal. Ver cuadro No. 8.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 09 - Verbenal. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 09-Verbenal	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	8.737	1.029.735	66,59%	10.460	1.420.001	54,48%	1.723	390.266	37,90%
b. Vivienda en PH	4.749	299.644	19,38%	13.709	787.751	30,22%	8.960	488.107	162,90%
c. Comercio puntual	212	17.885	1,16%	513	40.401	1,55%	301	22.515	125,89%
d. Comercio en corredor comercial	959	59.769	3,87%	1.074	72.606	2,79%	115	12.837	21,48%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	1	1.369	0,09%	1	1.369	0,05%	0		
g. Oficinas NPH	64	9.700	0,63%	116	16.913	0,65%	52	7.213	74,37%
h. Oficinas PH	0			3	239	0,01%	3	239	
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	3	5.292	0,34%	3	3.897	0,15%	0		
k. Colegios y universidades	34	35.417	2,29%	65	80.943	3,11%	31	45.526	128,54%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0		1	964	0,04%	1		
m. Iglesias	12	4.137	0,27%	17	5.383	0,21%	5	1.246	30,12%
n. Dotacional	63	21.674	1,40%	285	33.968	1,30%	222	12.295	56,73%
o. Actividad artesanal	36	5.083	0,33%	60	6.995	0,27%	24	1.912	37,61%
p. Industria	1	1.642	0,11%	1	1.646	0,06%	0	4	0,26%
q. Bodega y almacenamiento	254	35.871	2,32%	872	71.707	2,75%	618	35.836	99,90%
r. Parqueadero	767	8.607	0,56%	4.015	49.859	1,91%	3.248	41.252	479,27%
s. Otros usos	112	10.458	0,68%	104	12.058	0,46%	-8	1.599	15,29%
Total general	16.004	1.546.282	100,00%	31.299	2.606.699	100,00%	15.295	1.060.417	68,58%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No.9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 09 - Verbenal. 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 4.749 unidades que equivalen en términos de área construida a 299.644 m² representando el 19,38% sobre el total de área construida de los usos de la UPZ. En la década, este uso tuvo el mayor incremento con 8.960 unidades que equivalen a un área edificada de 488.107 m². Para el 2012, el segundo uso en representación figura el uso de vivienda en NPH con 10.460 unidades equivalentes a 1.420.001 m² de construcción para un incremento en la década de estudio de 1.723 unidades de uso que se representan en 390.266 m² edificados.

El uso de la categoría de comercio en corredor comercial ocupó el tercer lugar en el año 2002, al registrar 959 unidades de uso que representan 59.769 m² de construcción con una participación del 3,87% de los usos de la UPZ para ese año. En el año 2012, registra el tercer lugar en ampliación el uso de parqueadero al incrementarse a 4.015 unidades de uso que representan 49.859 m², esta situación se muestra o evidencia como dinámica paralela al incremento de unidades de uso de vivienda en propiedad horizontal. 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 488.107 m², le sigue el uso de vivienda en NPH con 390.266 m² y en tercer lugar, el uso de colegios y universidades con 45.526 m² edificados. En términos porcentuales, el que mayor crecimiento presenta es el uso de actividad parqueadero, seguido del uso de vivienda PH y en tercer lugar el uso de colegios y universidades. 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 tendencia a construcciones de uso vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Algunos registros fotográficos que evidencian esta dinámica urbana en términos de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal son los siguientes:



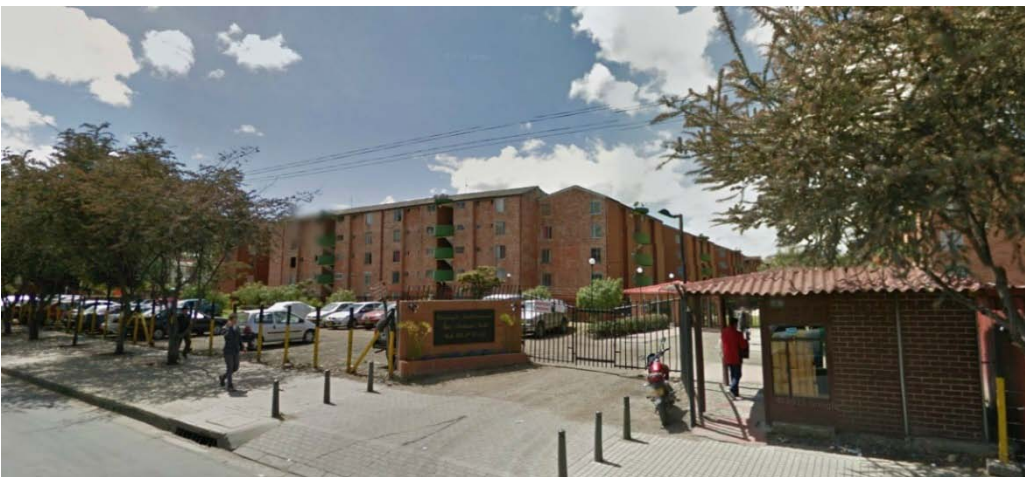
Fuente: <https://maps.google.es/>. Carrera 7 con calle 185.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Carrera 7 - Calle 185.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Calle 183 - Carrera 46.

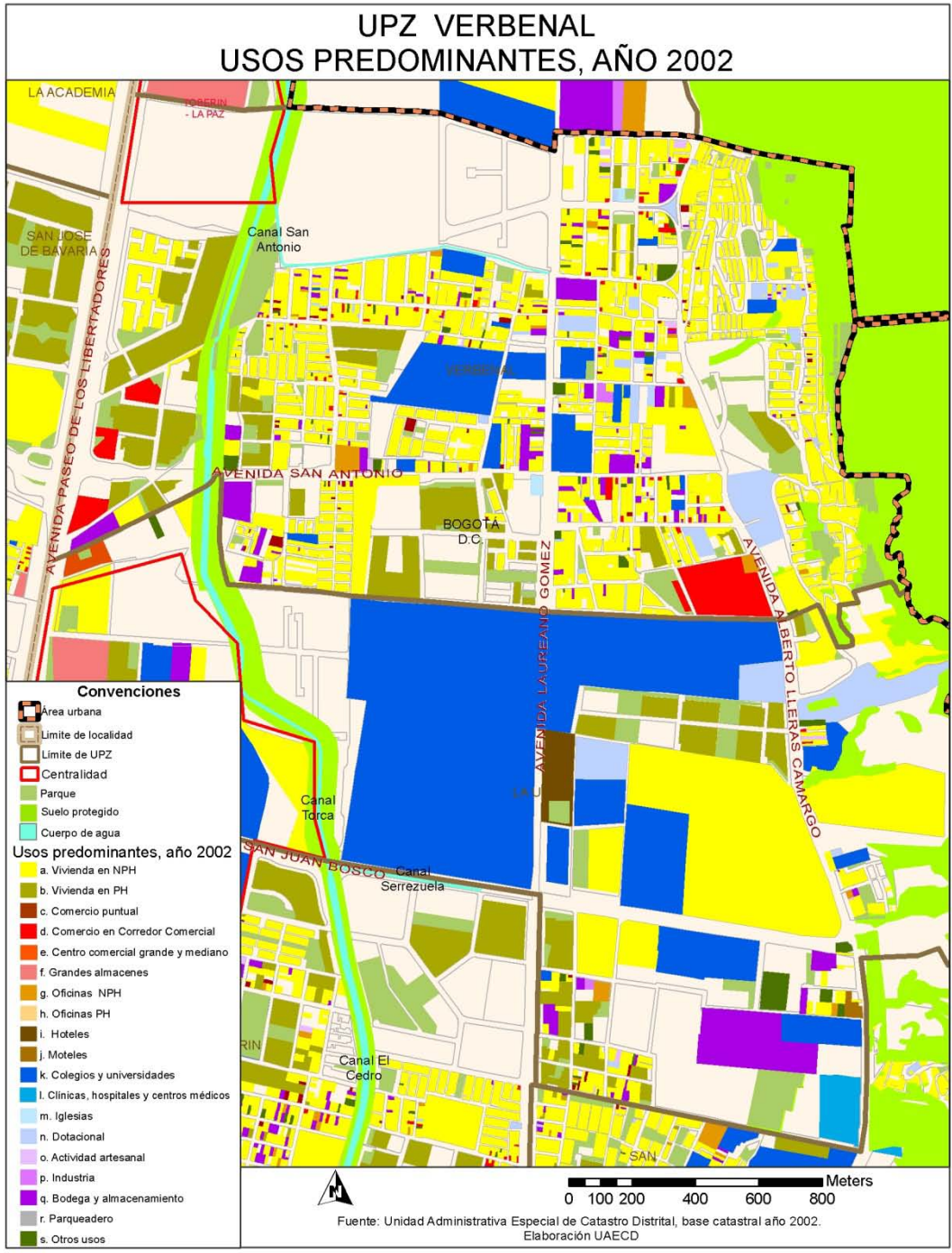


Fuente: <https://maps.google.es/>. Calle 183 No 44- 53 Conjunto Habitacional San Antonio Norte.

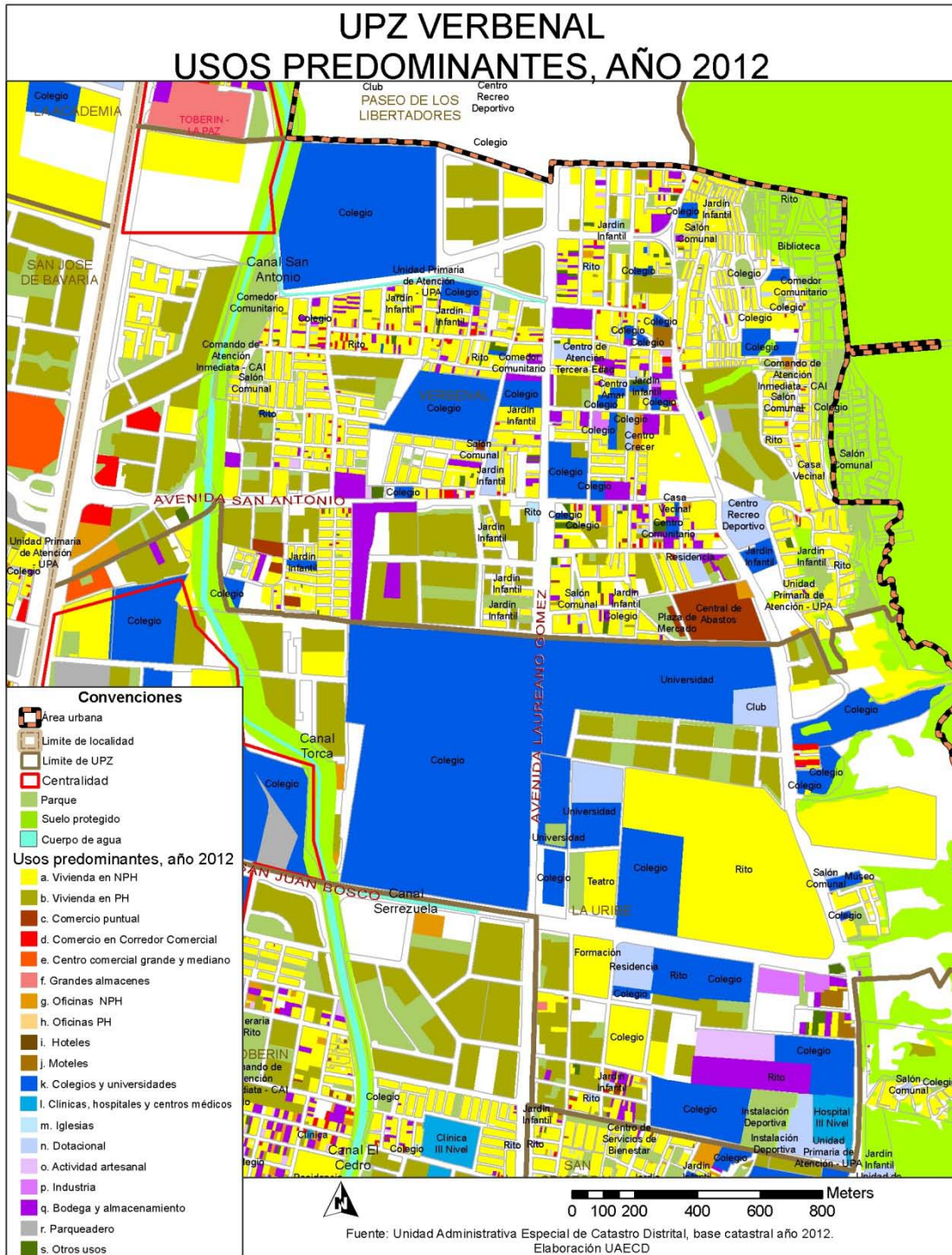
De otra parte, se evidencia también la presencia de una mezcla de usos diseminados tales como bodegas y almacenamiento, colegios y universidades, dotacionales, con la no presencia del uso centro comercial grande y mediano, donde cómo se expuso anteriormente, sobresale el uso de vivienda en NPH y vivienda en PH, seguidos por el uso de comercio en corredor comercial.

Lo anteriormente comentado, permite ratificar lo normado con respecto a categorizar la UPZ 09 Verbenal como prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, por estar conformada por asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estratos 1 y 2, con serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. Ver mapa No. 5 y No. 6.

Mapa No. 5. UPZ 09 - Verbenal usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 6. UPZ 09-Verbenal usos predominantes, año 2012



6.3 UPZ - 10 – La Uribe

La Uribe UPZ 10, se localiza en el área central de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 345 hectáreas, equivalentes al 5,3% del suelo de la localidad. En esta UPZ se localizan 12 hectáreas de suelo protegido. La Uribe limita, por el norte, con la calle 183 (Futura avenida San Antonio), canal de Torca y la diagonal 187; por el oriente, con el perímetro urbano; por el sur, con la calle 170, la calle 165, la avenida Laureano Gómez, y por el occidente con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

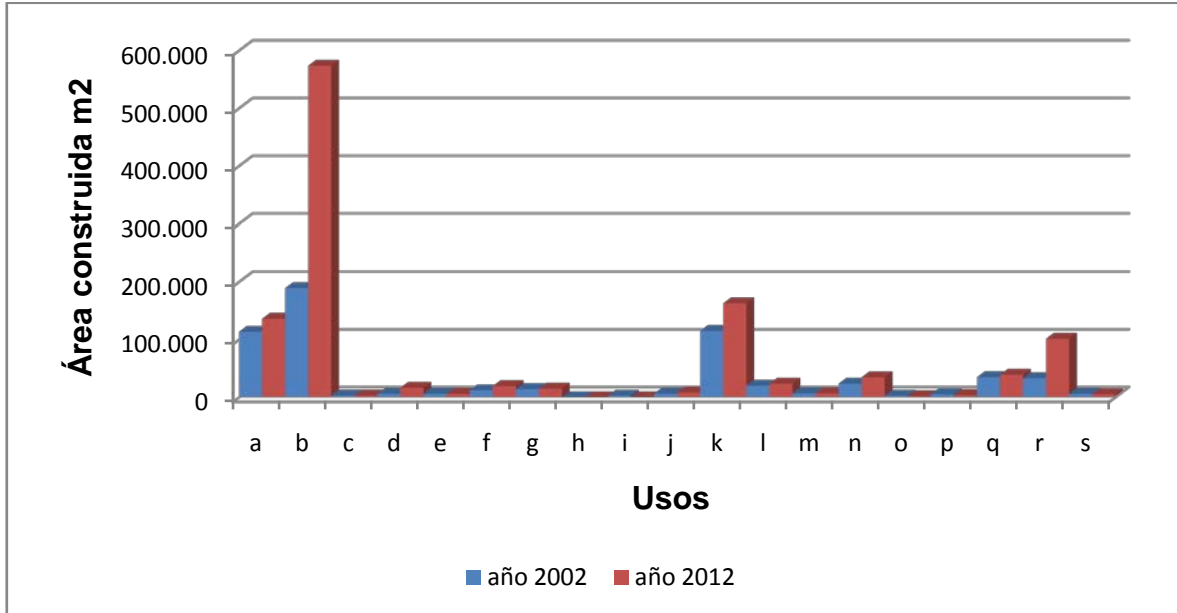
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 7.650 unidades de uso que se representan en 603.221 m² de construcción y para el año 2012 registra 18.359 unidades de uso que suman 1.160.006 m² de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 10.709 que corresponden a un aumento de 556.785 m² de construcción. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 10 La Uribe Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 10 La 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	521	113.708	18,85%	594	136.211	11,74%	73	22.503	19,79%
b. Vivienda en PH	3.136	189.331	31,39%	8.511	573.972	49,48%	5.375	384.640	203,16%
c. Comercio puntual	36	3.031	0,50%	40	3.154	0,27%	4	123	4,05%
d. Comercio en corredor comercial	80	6.241	1,03%	132	16.765	1,45%	52	10.524	168,62%
e. Centro comercial grande y mediano	632	6.105	1,01%	632	6.050	0,52%	0		
f. Grandes almacenes	1	12.186	2,02%	1	19.433	1,68%	0	7.247	59,47%
g. Oficinas NPH	26	14.341	2,38%	43	15.003	1,29%	17	662	4,62%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	1	2.878	0,48%	0			0		
j. Motel	4	6.555	1,09%	4	8.449	0,73%	0		
k. Colegios y universidades	32	115.291	19,11%	59	163.128	14,06%	27	31.634	27,44%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	20.164	3,34%	1	23.748	2,05%	-1	3.584	17,78%
m. Iglesias	14	7.021	1,16%	14	7.075	0,61%	0	54	0,77%
n. Dotacional	22	23.666	3,92%	30	34.854	3,00%	8	11.188	47,28%
o. Actividad artesanal	13	2.906	0,48%	10	2.042	0,18%	-3	-864	-29,74%
p. Industria	4	5.432	0,90%	3	3.838	0,33%	-1	-1.594	-29,35%
q. Bodega y almacenamiento	883	34.931	5,79%	1.950	39.159	3,38%	1.067	4.228	12,11%
r. Parqueadero	2.211	33.164	5,50%	6.309	101.727	8,77%	4.098	68.563	206,74%
s. Otros usos	32	6.270	1,04%	26	5.397	0,47%	-6	-873	-13,92%
Total general	7.650	603.221	100,00%	18.359	1.160.006	100,00%	10.709	556.785	92,30%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

Se evidencia en esta UPZ 10 La Uribe en el cuadro No. 9 que el uso vivienda PH presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 3.136 que corresponden a 189.331 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 31,39%. Para el año 2012, esta participación subió al 49,48%, mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 8.511 unidades de uso y 573.972 m² edificados; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década de 5.375 unidades que constituyen 384.640 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial PH de esta categoría, en parte obedece a la dinámica urbana de urbanización y construcción de los grandes terrenos que por años estuvieron disponibles y que en la década de análisis del presente se dio paso a la edificación de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal en la UPZ La Uribe.

Algunos de los predios residenciales, vivienda PH, que justifican este incremento se muestran en los siguientes registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Calle 175 - carrera17.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Carrera 17A. No 175-82 – Conjunto Residencial Mirador de la Alameda.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría parqueadero con 2.211 unidades que equivalían a un área construida de 33.164 m², para el 2012 mantiene el segundo lugar y se incrementaron a 6.309 unidades que representan 101.727 m² edificados; con respecto a su participación porcentual, del uso de parqueadero en la localidad, paso del 5,50% al 2002 a 8,77% para el 2012, este incremento se debe, entre otros, como complemento al uso de vivienda en propiedad horizontal como se mostró en los registros fotográficos anteriormente ilustrados, es una de las UPZ dentro de la localidad en presentar el menor número de unidades de uso PH con una participación del 4,8% dentro de la localidad.

El tercer lugar, en la UPZ 10 La Uribe, en unidades de uso para el año 2002, lo ocupa el uso de bodega y almacenamiento el cual reporto 883 unidades con 34.931 m² de construcción, para el 2012 se mantiene en el tercer lugar reportando 1.950 unidades que corresponde a un aumento en aérea construida a 39.159 m², que precisan un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 3,38%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Con respecto a los usos oficinas en PH y hoteles, no tienen representación actualmente en esta UPZ.

Al hacer un análisis de la UPZ 10 La Uribe, los usos que representaron mayor diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda PH con un incremento de 384.640 m² edificados, seguido del uso de parqueadero con 68.563 m² y en tercer lugar el uso de la clase colegios y universidades con 31.634 m² 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 10 La Uribe, para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda PH, seguido por el uso complementario a los predios de vivienda en propiedad horizontal como lo es el uso de parqueadero, se resalta en los mapas que se concentra equipamientos, principalmente educativos, sobre la avenida San Juan Bosco (Calle 170) y la avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7).

Lo anterior, caracteriza a esta unidad de planeación zonal como densificada en el uso residencial con un gran número de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, con representación significativa del uso de parqueadero como complemento al uso de vivienda PH consolidando el carácter residencial y

dotacional en el área localizada al oriente del canal de Torca, también se evidencia el uso de bodegas y almacenamiento potenciando la localización de las actividades comerciales y de servicios en la zona, tal y como se muestra en los siguientes registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Calle 170 - carrera 21A.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Calle 170 - carrera 21A.

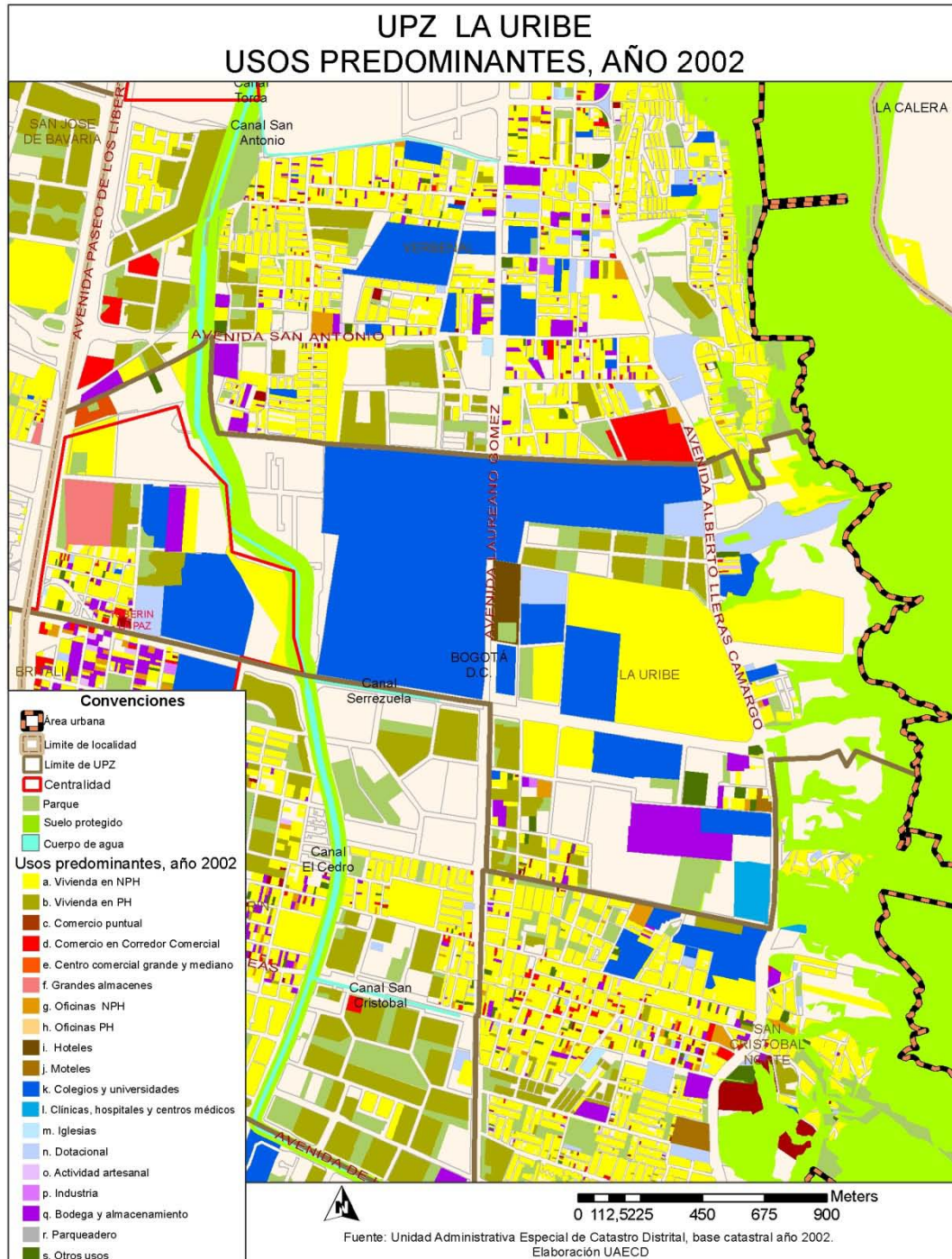


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

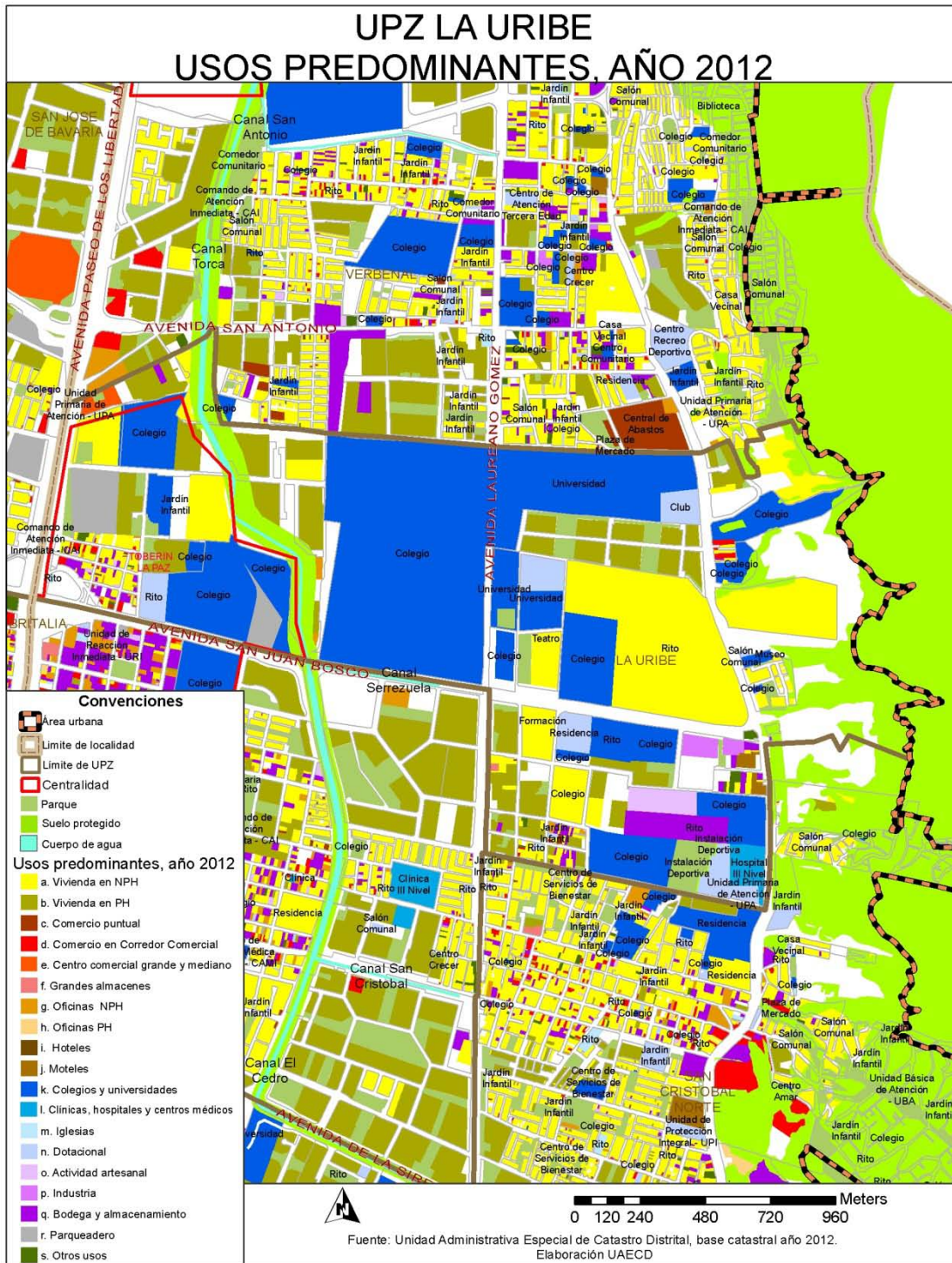


Fuente: <https://maps.google.es/>. -Carrera 21A- Calle 171.

Mapa No. 7. UPZ -10 La Uribe usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 8. UPZ - 10 La Uribe usos predominantes, año 2012.



6.4 UPZ -11 San Cristóbal Norte

La UPZ San Cristóbal Norte se localiza en el área central de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 275 hectáreas, equivalentes al 4,2% del suelo de la localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la calle 165, carrera 7ª y la avenida San Juan Bosco (Calle 170); por el oriente, con el perímetro urbano; por el sur, con la avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7.ª), avenida la Sirena (Calle 153), y por el occidente, con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9.ª) o avenida del Ferrocarril.

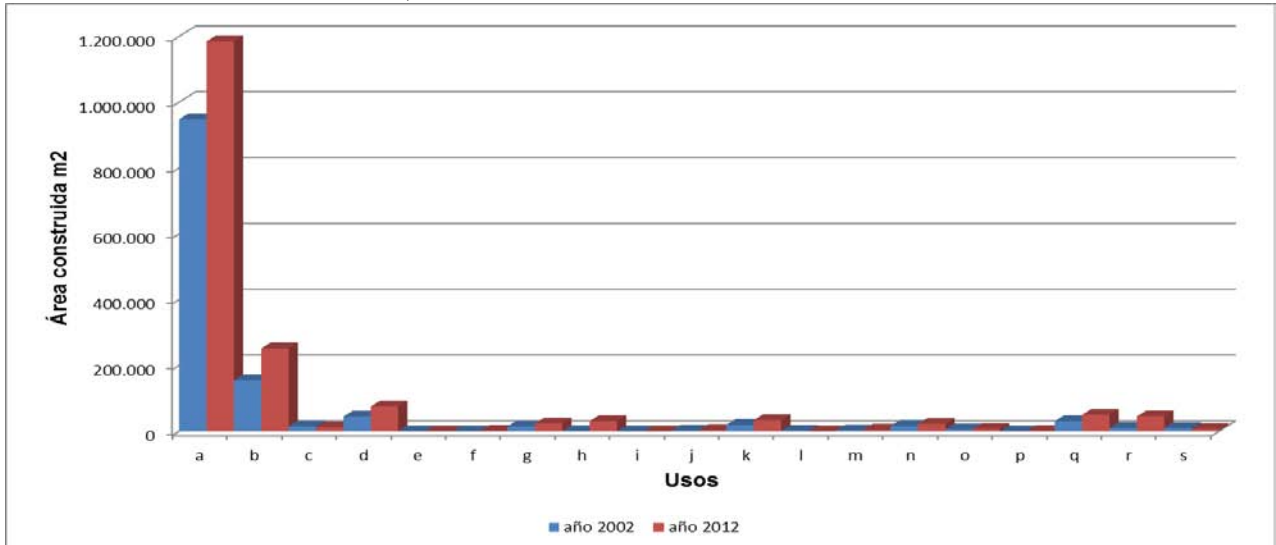
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 12.912 unidades de uso que representan 1.275.553 m² de construcción y para el año 2012 registra 18.933 unidades de uso que suman 1.753.081 m² de construcción que equivalen a un incremento en términos de unidades de uso de 6.021 que corresponden a un aumento de 477.528 m² de construcción. Ver cuadro No. 10 y gráfica No.11.

Cuadro No.10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 11-San Cristóbal Norte Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 11- San cristóbal	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	8.039	947.769	74,30%	9.541	1.184.797	67,58%	1.502	237.028	25,01%
b. Vivienda en PH	2.827	155.076	12,16%	4.194	251.785	14,36%	1.367	96.709	62,36%
c. Comercio puntual	200	14.947	1,17%	235	12.008	0,68%	35	-2.939	-19,66%
d. Comercio en corredor comercial	614	44.552	3,49%	944	75.201	4,29%	330	30.650	68,80%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			1	1.320		1	1.320	
g. Oficinas NPH	84	14.933	1,17%	122	23.490	1,34%	38	8.557	57,30%
h. Oficinas PH	21	394	0,03%	301	30.815	1,76%	280	30.421	7724,05%
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	1	2.243	0,18%	3	3.537	0,20%	2	1.294	57,70%
k. Colegios y universidades	27	19.558	1,53%	41	33.520	1,91%	14	13.962	71,39%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.495	0,12%	0	0		-1	-1.495	-100,00%
m. Iglesias	6	2.535	0,20%	12	4.659	0,27%	6	2.123	83,75%
n. Dotacional	58	16.083	1,26%	94	22.167	1,26%	36	6.084	37,83%
o. Actividad artesanal	45	5.694	0,45%	58	6.786	0,39%	13	1.092	19,17%
p. Industria	0			1	1.190	0,07%	1	1.190	
q. Bodega y almacenamiento	192	30.596	2,40%	389	50.197	2,86%	197	19.600	64,06%
r. Parqueadero	689	9.959	0,78%	2.926	44.978	2,57%	2.237	35.019	351,63%
s. Otros usos	108	9.720	0,76%	71	6.632	0,38%	-37	-3.088	-31,77%
Total general	12.912	1.275.553	100,00%	18.933	1.753.081	99,92%	6.021	477.528	37,44%

Fuente: UAED, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 11-San Cristóbal Norte, Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

En la UPZ 11 - San Cristóbal Norte, 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 8.039 que corresponden a 947.769 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 74,30%. Para el año 2012, esta participación bajó al 67,58% pero mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 9.541 unidades de uso y 1.184.797 m² edificados; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década de 1.502 unidades que constituyen 237.028 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 comentado, se infiere que las unidades de uso residencial NPH son las que mayor representatividad tiene en la UPZ 11 - San Cristóbal.

Una panorámica de una parte del territorio de esta UPZ se muestra en el siguiente registro fotográfico.



Fuente: <https://maps.google.es/>. Avenida Carrera 9 –Calle 163

En el año 2002, con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría de vivienda en PH con 2.827 unidades que equivalían a un área de 155.076 m² de construcción, para el 2012 se mantiene en el segundo lugar el uso de vivienda en propiedad horizontal PH al reportar 4.194 unidades con 251.785 m² edificados; con respecto a la participación porcentual en los dos periodos comentados, se muestra en el segundo lugar, ratificando esta posición, el uso de vivienda en PH, para el 2002 presenta el 12,16% y para el año 2012 el 14,36% de participación en la localidad.

El tercer lugar, en la UPZ 11 - San Cristóbal en unidades de uso, para el año 2002 se presenta el uso de parqueadero con 689 unidades de uso que establecían 9.959 m² edificados y para el año 2012 se mantiene en el tercer lugar el uso de parqueadero con 2.926 registros de uso que equivalen a 44.978 m² de construcción, que representan el mayor incremento en el periodo de estudio, en unidades de uso con 2.237 registros que equivalen a 35.019 m² de construcción para el 2012, que establecen un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 351,63%. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11.

Con respecto a los usos centro comercial grande, hoteles, no tienen representación en esta UPZ en los dos periodos del presente estudio.

Concluyendo, los usos que presentan la mayor dinámica o que mostraron superior diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio, fueron en su orden: vivienda NPH con un incremento 237.028 m² edificados, seguido por el de vivienda en PH con 96.709 m² y en tercer lugar, el uso de la clase parqueadero con 35.019 m² construidos.

6.4.2 Ubicación de los usos

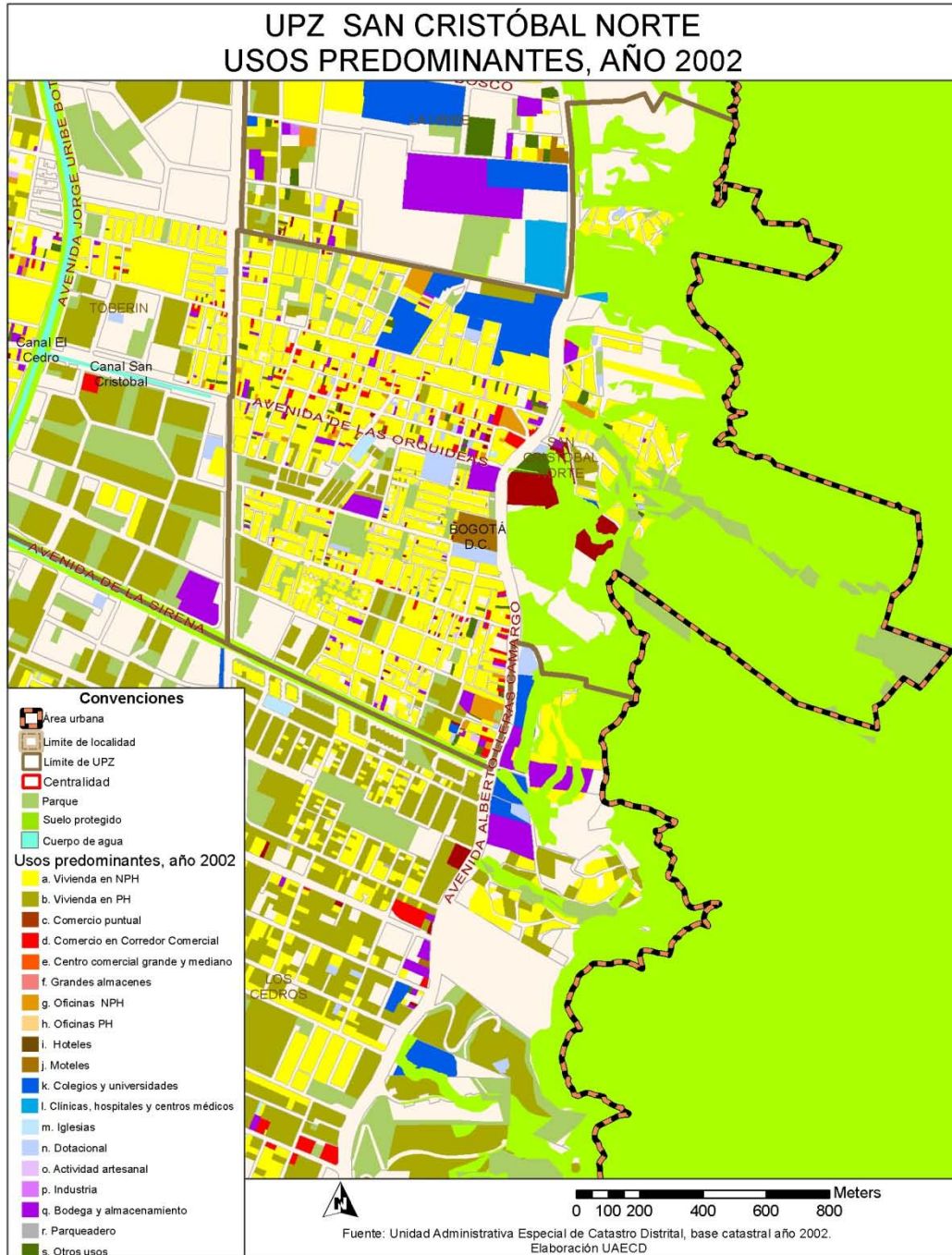
Se evidencia en los mapas No. 9 y No. 10, y se confirma en la información precedentemente expuesta, que el uso predominante en la UPZ San Cristóbal Norte para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda NPH, entre otras, las viviendas localizadas en el barrio Santa Cecilia Alta, cuyo ingreso al sector es por la calle 163 con carrera 7, como se muestra en el siguiente registro fotográfico.



Fuente: <https://maps.google.es/> Carrera 7 –Calle 163.

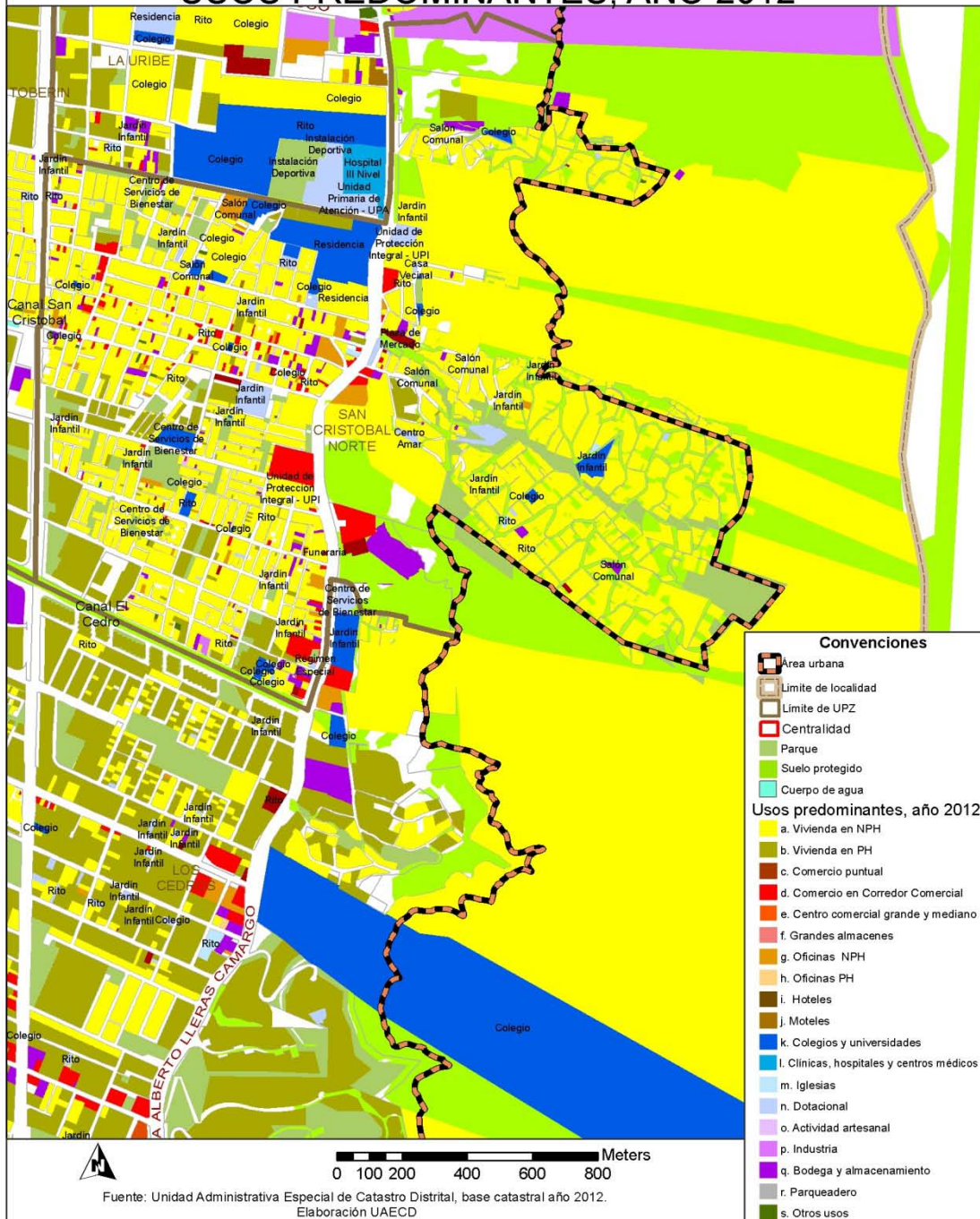
Lo anterior caracteriza a esta unidad de planeación zonal como prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, por estar conformada por asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante de estratos 1 y 2, con serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. El Tratamiento de Mejoramiento Integral, es aplicable a los asentamientos de origen informal que presentan importantes deficiencias en la infraestructura o en el equipamiento urbano como es el caso del barrio Santa Cecilia parte alta que se ubica de la carrera 7 hacia el oriente sobre el cerro a la altura de la calle 163 que es la entrada a este barrio. El Tratamiento de Mejoramiento Integral también precisa un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado, así como de la determinación de las normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad.

Mapa No. 9. UPZ 11-San Cristóbal Norte, usos predominantes año 2002.



Mapa No. 10. UPZ 11-San Cristóbal Norte, usos predominantes, año 2012.

UPZ SAN CRISTOBAL NORTE USOS PREDOMINANTES, AÑO 2012



- Convenciones**
- Área urbana
 - Limite de localidad
 - Limite de UPZ
 - Centralidad
 - Parque
 - Suelo protegido
 - Cuerpo de agua
- Usos predominantes, año 2012**
- a. Vivienda en NPH
 - b. Vivienda en PH
 - c. Comercio puntual
 - d. Comercio en Corredor Comercial
 - e. Centro comercial grande y mediano
 - f. Grandes almacenes
 - g. Oficinas NPH
 - h. Oficinas PH
 - i. Hoteles
 - j. Moteles
 - k. Colegios y universidades
 - l. Clínicas, hospitales y centros médicos
 - m. Iglesias
 - n. Dotacional
 - o. Actividad artesanal
 - p. Industria
 - q. Bodega y almacenamiento
 - r. Parqueadero
 - s. Otros usos

6.5 Upz - 12 Toberín

La UPZ Toberín se localiza en la zona central de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 291 hectáreas, que equivalen al 4,5% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida San Juan Bosco; al oriente, con la avenida Laureano Gómez; al sur, con la avenida La Sirena (Calle 153), y al occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

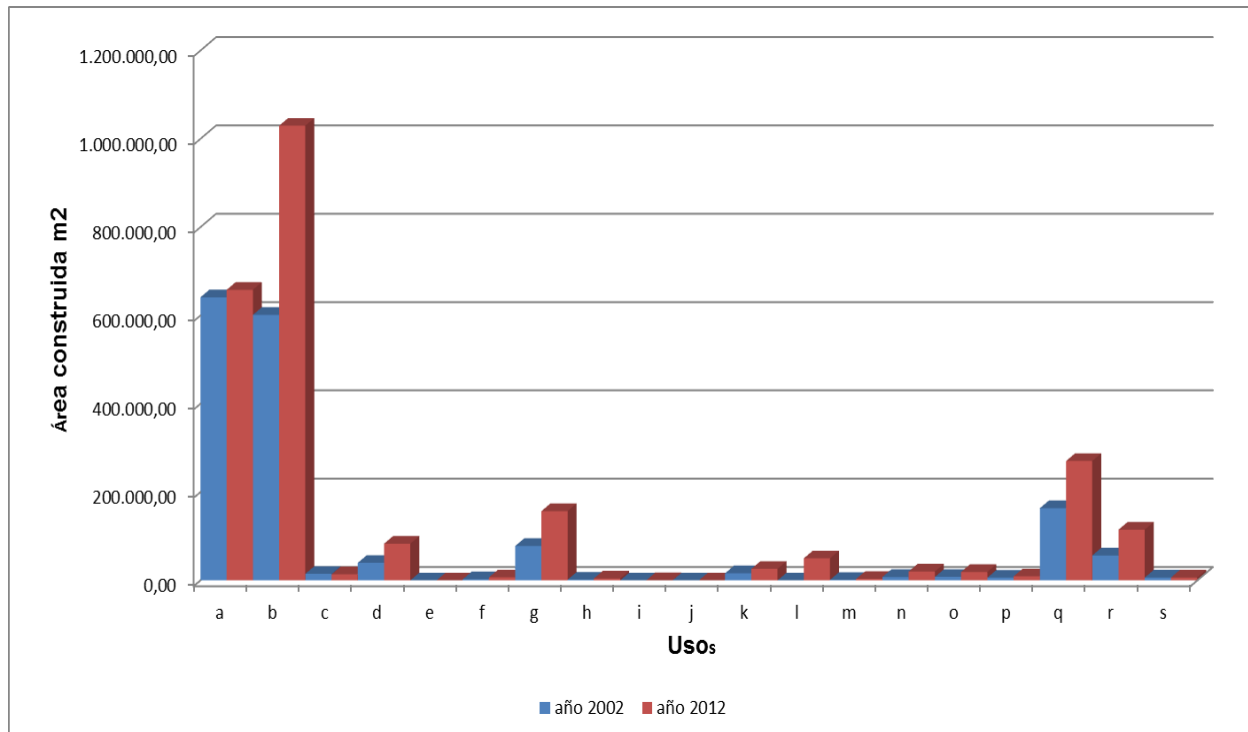
La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD, 19.406 unidades de uso que se representan en 1.645.094 m² de construcción, para el año 2012 registra 31.287 unidades de uso que suman 2.473.164 m² edificados, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 11.881, que corresponden a un aumento de 828.070 m² de construcción. Ver cuadro No. 11 y grafica No. 12.

Cuadro No.11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 12 – Toberín. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 12- Toberín	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	4.358	641.116	38,97%	4.400	658.140	26,61%	42	17.024	2,66%
b. Vivienda en PH	8.268	601.363	36,55%	14.157	1.029.776	41,64%	5.889	428.413	71,24%
c. Comercio puntual	154	14.877	0,90%	206	13.778	0,56%	52	-1.099	-7,39%
d. Comercio en corredor comercial	368	39.835	2,42%	800	83.042	3,36%	432	43.207	108,46%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	2	2.489	0,15%	5	6.938	0,28%	3	4.448	178,68%
g. Oficinas NPH	319	77.932	4,74%	557	156.990	6,35%	238	79.058	101,44%
h. Oficinas PH	9	1.671	0,10%	36	4.469	0,18%	27	2.798	167,47%
i. Hoteles	0			1	309	0,01%	0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	14	16.098	0,98%	18	26.054	1,05%	4	9.956	61,84%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			6	49.863	2,02%	6	49.863	
m. Iglesias	4	1.265	0,08%	10	3.400	0,14%	6	2.134	168,67%
n. Dotacional	28	7.777	0,47%	73	20.214	0,82%	45	12.437	159,92%
o. Actividad artesanal	38	7.927	0,48%	116	19.118	0,77%	78	11.191	141,19%
p. Industria	5	6.252	0,38%	6	9.118	0,37%	1	2.865	45,83%
q. Bodega y almacenamiento	1.107	163.544	9,94%	2.477	270.447	10,94%	1.370	106.904	65,37%
r. Parqueadero	4.672	56.549	3,44%	8.347	114.929	4,65%	3.675	58.381	103,24%
s. Otros usos	60	6.399	0,39%	72	6.579	0,27%	12	181	2,82%
Total general	19.406	1.645.094	100,00%	31.287	2.473.164	100,00%	11.881	828.070	50,34%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando el cuadro No. 11, en esta UPZ el uso vivienda PH presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 8.268 que corresponden a 601.363 m² edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 36,55%. Para el año 2012, esta participación en contexto con las demás unidades de planeación zonal de la localidad creció al 41,64%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 5.889 unidades que constituyen un incremento de 428.413 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Ver cuadro No. 11.

Con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría parqueadero, en el año 2002 se reportaban 4.672 Unidades que equivalían a un área de 56.549 m² de construcción y para el 2012 sigue manteniendo el segundo lugar, al reportar 8.347 unidades de uso que representan

114.929 m² de construcción en donde con respecto a su participación porcentual en la localidad pasó del 3,44% en 2002 a 4,65% para el 2012. Ver cuadros No. 14 y No. 15.

Para el año 2002, se muestra en tercer lugar en lo referente a unidades el uso de vivienda en NPH, mostrando 4.358 unidades con un área construida de 641.116 m², para el año 2012 se mantiene en el tercer lugar y muestra 4.400 unidades de uso y 658.140 m² edificados.

Al hacer un análisis de la UPZ 12– Toberín, 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 PH con un aumento de 428.413 m² de construcción que participa en un 71,24 % dentro de la UPZ, seguido por el uso de bodega y almacenamiento con 106.904 m² edificados, con un porcentaje de variación en el uso de 65,37% y en tercer puesto aparece el uso de oficinas NPH al incrementarse en 79.058 m² de construcción que corresponden a un porcentaje de variación en el uso dentro de la UPZ de 101,44%.

Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, hotel, motel, no tienen representación actualmente en esta UPZ 12 – Toberín.

6.5.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas No.11 No 12, que esta UPZ se caracteriza por la diseminación de usos en todo el territorio, con localización de usos de vivienda en PH y NPH en el polígono demarcado por la avenida la Sirena -calle 153 desde la autopista Norte hasta la avenida Laureano Gómez, carrera 9, siguiendo por esta hasta la avenida Las Orquídeas o calle 161 y por esta última, hacia el occidente a cerrar en la autopista Norte o avenida Paseo los Libertadores.

Algunos registros fotográficos que evidencian los usos de vivienda en PH y NPH que se localizan en esta UPZ, se muestran en las siguientes imágenes:



Fuente: <https://maps.google.es/> - Calle 159 carrera 20A.



Fuente: <https://maps.google.es/> - Calle 159 - carrera 20A.



Fuente: <https://maps.google.es/> -Calle 159 - carrera 20A.

Se observa en los mapas anteriormente citados, y se confirma en la información precedentemente expuesta que el uso predominante en la UPZ 12 -Toberín para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda PH, seguido por el uso de vivienda NPH, con el registro en tercer lugar del uso de parqueadero como complemento a la actividad de vivienda.

Se resalta en los mapas en comento, el uso de bodega y almacenamiento en el polígono comprendido entre la avenida Paseo los Libertadores o autopista Norte subiendo por la avenida calle 164 hacia el oriente hasta el Canal del Cedro, siguiendo por este hacia el norte hasta la avenida San Juan Bosco o avenida calle 170 y por esta última hacia el occidente a cerrar en la autopista Norte o avenida Paseo los Libertadores, polígono que demarca el barrio el Toberín, sector con gran localización de usos de bodega como se muestra en los siguientes registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/> -Carrera 22 -Calle 168

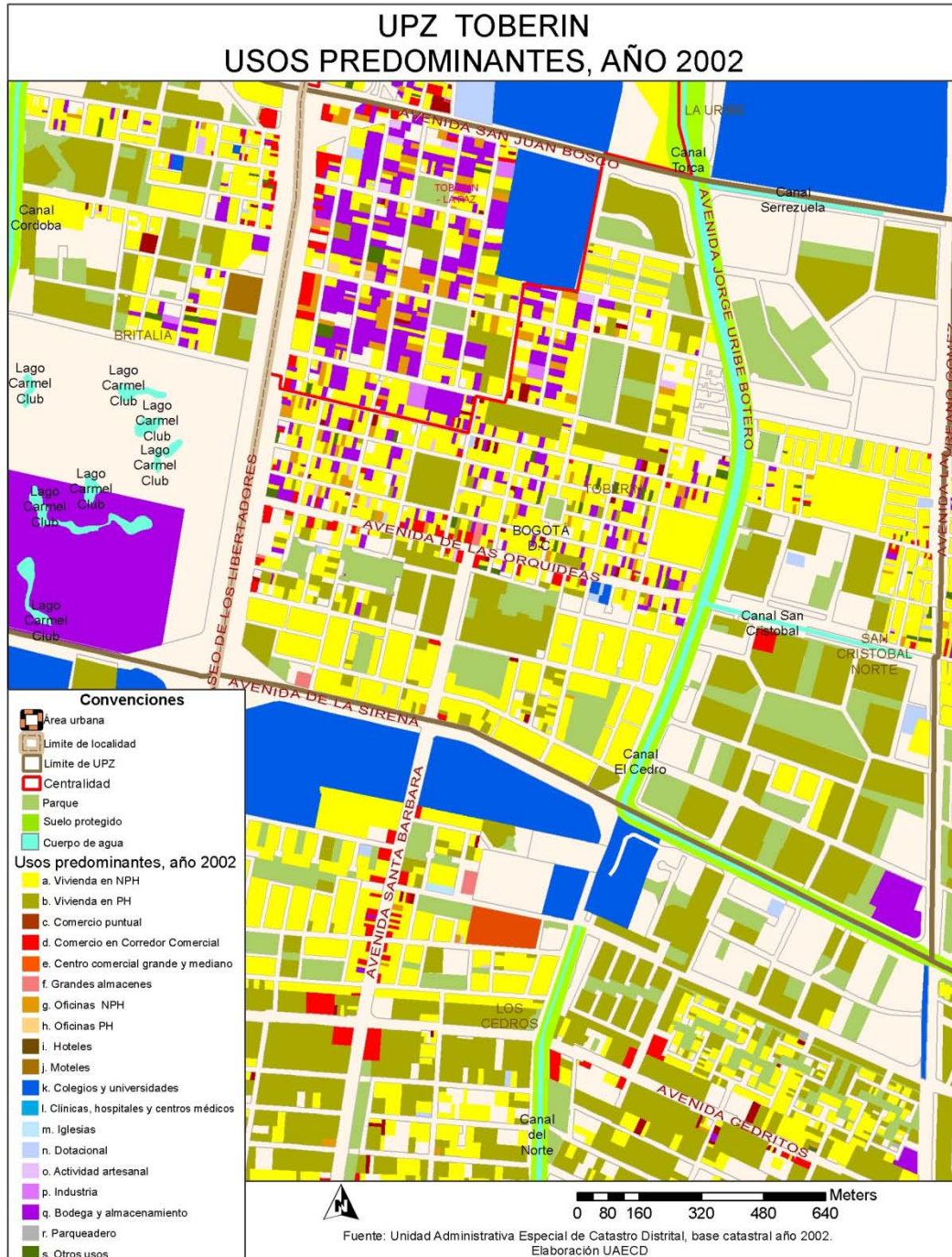


Fuente: <https://maps.google.es/> -Carrera 21 - calle 166.

En la UPZ No. 12, Toberín y sobre algunas de las avenidas que la delimitan o cruzan, se localizan los usos de comercio en corredor comercial, sobre avenida San Juan Bosco, avenida Laureano Gómez y avenida La Sirena, avenida Paseo de los Libertadores, como también a su interior se encuentran localizadas áreas residenciales netas con tratamiento de consolidación urbanística, constituidas por conjuntos de casas y edificios en altura, definidos por la presencia de zonas verdes y parques, que garantizan buenas condiciones de habitabilidad para los residentes, y que son conservados como sectores residenciales cualificados por su localización y dotación de espacio público.

La UPZ No 12 Toberín se caracteriza por localizarse estratégicamente en medio de corredores de la malla vial arterial como la avenida Paseo de los Libertadores (Avenida carrera 45), avenida Laureano Gómez (Avenida carrera 9), avenida La Sirena (Avenida calle 153) y avenida San Juan Bosco (Avenida calle 170), las cuales hacen parte del soporte del Sistema Integrado de Transporte Masivo-SITM, lo que permite una conexión expedita con el resto de la ciudad. Estas condiciones se añan a la delimitación de la centralidad de integración regional Toberín – La Paz, que tiene como directriz potenciar usos dotacionales, industriales y de servicios para la integración de la región. Ver mapas No. 11 y No. 12.

Mapa No. 11. UPZ 12 – Toberín. Usos predominantes, año 2002.



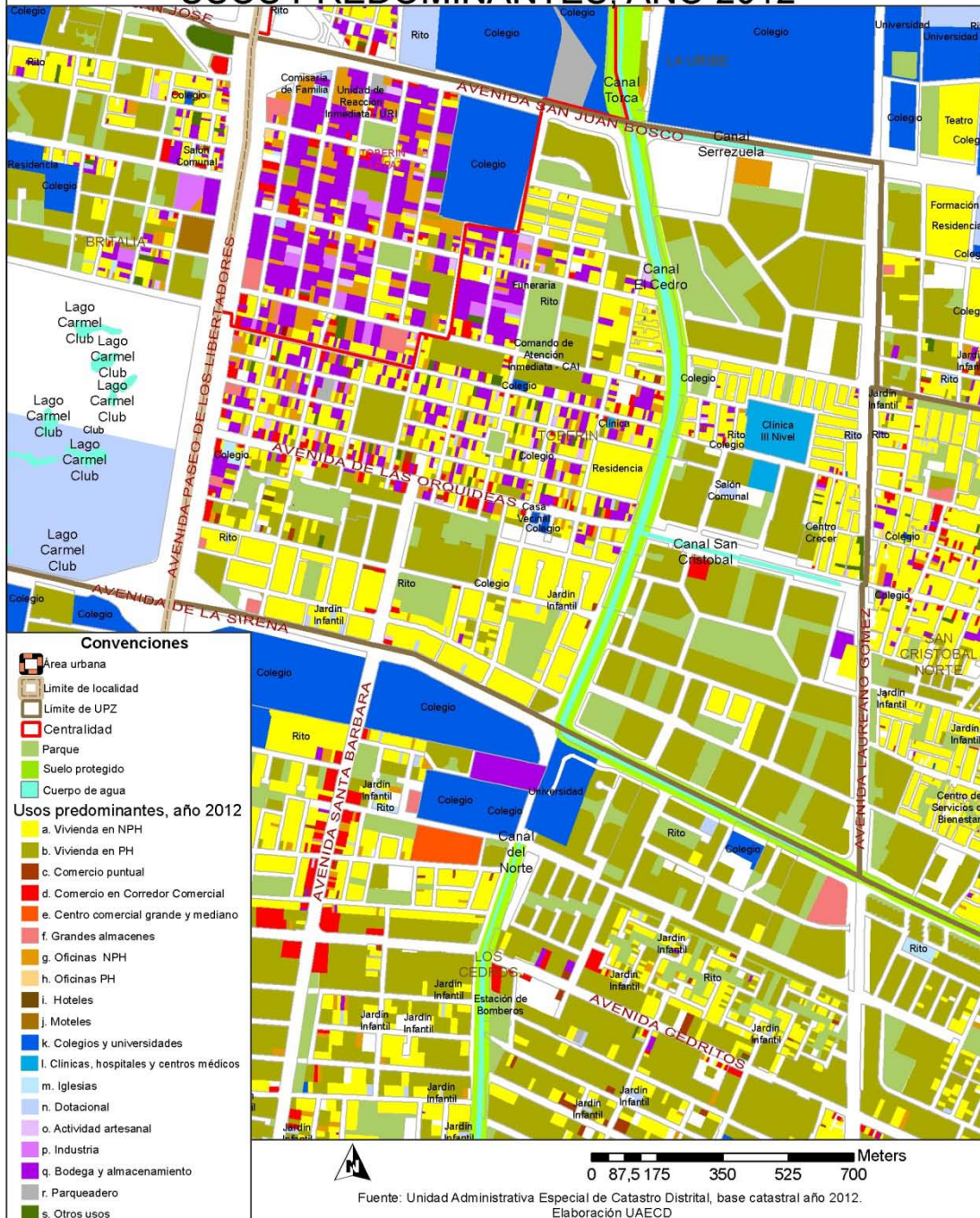


Mapa No. 12. UPZ 12 – Toberín. Usos predominantes, año 2012



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

UPZ TOBERIN USOS PREDOMINANTES, AÑO 2012



6.6 UPZ - 13 Los Cedros

La UPZ Los Cedros se localiza al sur de las UPZ Toberín y San Cristóbal, tiene una extensión de 672 hectáreas, que equivalen al 10,3% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida La Sirena (Calle 153), carrera 7ª, la calle 153; al oriente, con el perímetro urbano; al sur, con la avenida Contador (calle 134) y al occidente, con la avenida Paseo de los Libertadores o autopista Norte.

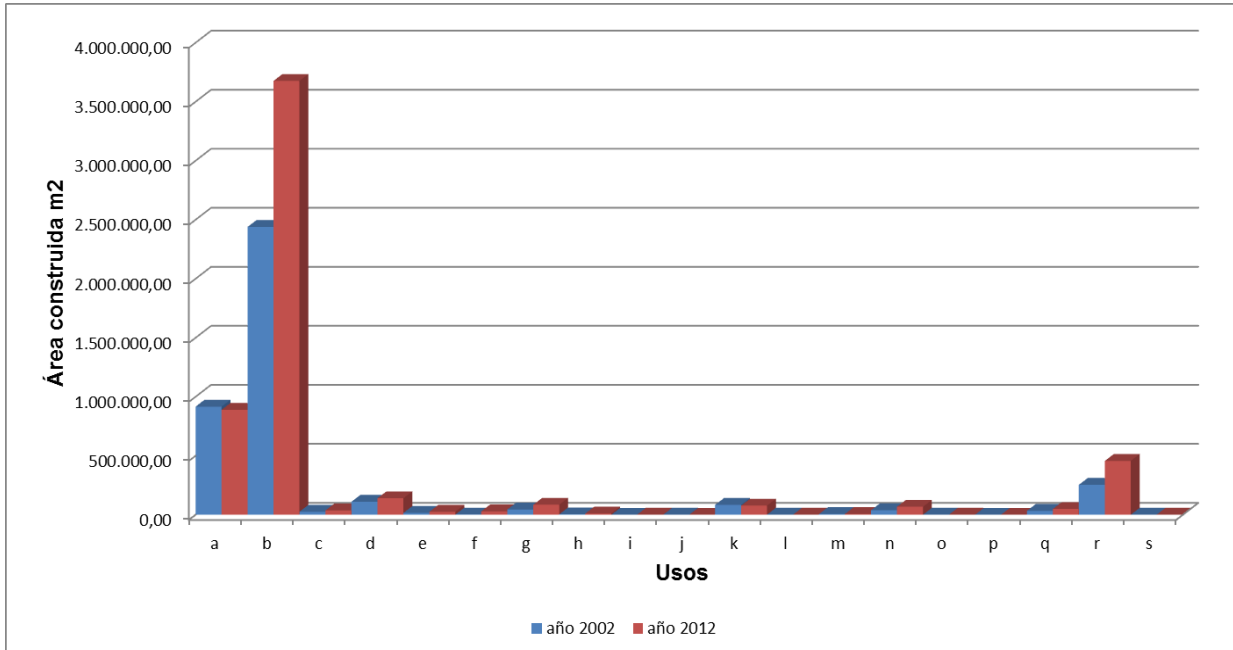
La Unidad de planeación Zonal No. 13 Los Cedros, al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 56.675 unidades de uso que se representan en 3.979.654 m² de construcción, para el año 2012 registra 86.058 unidades de uso que suman 5.559.460 m² edificados, equivale a un incremento entre los dos periodos de estudio con relación a unidades de uso, de 29.383 y corresponden a un ampliación de 1.579.806 m² edificados. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13.

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ No. 13 Los Cedros Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 13- Los Cedros	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	4.608	916.504	23,03%	3.932	889.668	16,00%	-676	-26.836	-2,93%
b. Vivienda en PH	28.849	2.438.903	61,28%	43.144	3.676.309	66,13%	14.295	1.237.406	50,74%
c. Comercio puntual	292	26.239	0,66%	338	37.534	0,68%	46	11.295	43,05%
d. Comercio en corredor comercial	983	110.594	2,78%	1.148	139.765	2,51%	165	29.171	26,38%
e. Centro comercial grande y mediano	327	15.669	0,39%	458	25.990	0,47%	131	10.321	65,87%
f. Grandes almacenes	1	1.889	0,05%	9	29.764	0,54%	8	27.875	1475,97%
g. Oficinas NPH	118	45.005	1,13%	310	85.384	1,54%	192	40.379	89,72%
h. Oficinas PH	70	4.195	0,11%	187	10.250	0,18%	117	6.055	144,31%
i. Hoteles	0			1	1.726	0,03%	0		
j. Motel	1	606	0,02%	0			-1	-606	-100,00%
k. Colegios y universidades	61	84.110	2,11%	27	77.820	1,40%	-34	-6.290	-7,48%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.772	0,04%	1	1.262	0,02%	0		
m. Iglesias	11	6.543	0,16%	13	7.421	0,13%	2	878	13,42%
n. Dotacional	93	38.520	0,97%	174	68.070	1,22%	81	29.550	76,71%
o. Actividad artesanal	5	939	0,02%	8	795	0,01%	3	-145	-15,40%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	2.318	33.525	0,84%	5.969	49.255	0,89%	3.651	15.730	46,92%
r. Parqueadero	18.928	253.849	6,38%	30.326	456.656	8,21%	11.398	202.807	79,89%
s. Otros usos	9	793	0,02%	13	1.792	0,03%	4	999	126,07%
Total general	56.675	3.979.654	100,00%	86.058	5.559.460	100,00%	29.383	1.579.806	39,70%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ No. 13 Los Cedros Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.6.1 Usos predominantes en la UPZ

Se observa en esta UPZ No. 13 Los Cedros, en los cuadros No. 16 y No. 17 que es la unidad de planeación zonal con el mayor reporte en unidades de uso vivienda en PH de la localidad, el uso vivienda PH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 28.849 unidades que corresponden a 2.438.903 m² edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de los usos de la unidad de planeación zonal equivalente al 61,28%. Para el año 2012, esta participación se incrementó al 66,13% y mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida, al reportar 43.144 unidades de uso y 3.676.309 m² edificados; sin embargo, este uso tuvo un incremento en la década de 14.295 unidades que constituyen 1.237.406 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría parqueadero con 18.928 unidades que equivalían a un área de 253.849 m² de construcción, para el 2012 se mantiene ocupando el segundo lugar el uso de parqueo reportando 30.326 unidades con 456.656 m² edificados; el tercer lugar para el año 2002, en unidades de uso se muestra el uso de vivienda en NPH con 4.608 registros que se representan en 916.504 m² de construcción, para el año 2012 se reporta en tercer lugar el uso de bodegas y almacenamiento alcanzando 5.969 unidades que corresponden a 49.255 m² de construcción.

Con respecto a la participación porcentual en los dos periodos comentados se muestra el mayor porcentaje de variación en el uso, en 1.475,97% la categoría de grandes almacenes, seguido por el porcentaje de variación en el uso de la clase oficinas PH con un 144,31%, se evidencia la no representación del uso de industria.

Concluyendo, La UPZ El Cedro es la que mayor aporte hace en la localidad en términos de uso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Ver cuadros consolidados de UPZ de la localidad No. 16 y 17.

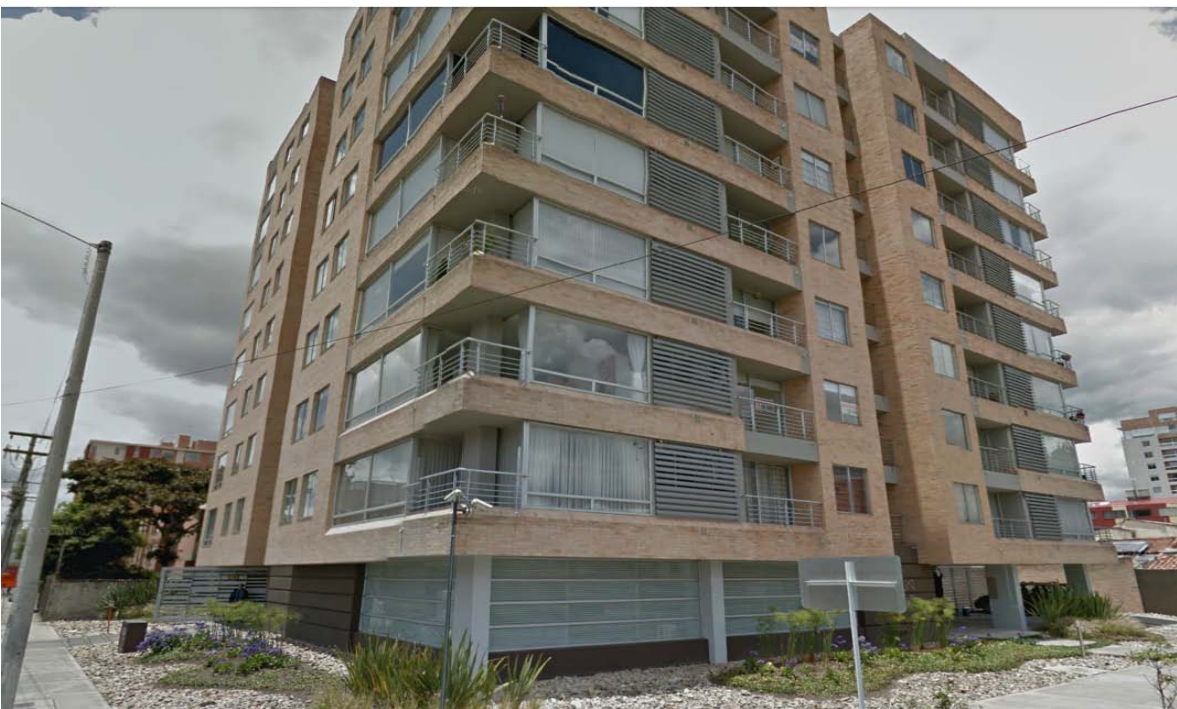
6.6.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas No. 13 y No. 14 que el uso de vivienda en PH es el predominante en la UPZ 13 Los Cedros con una mayor concentración en la localización de este uso en el polígono delimitado por avenida Cedritos o calle 147, avenida Laureano Gómez o carrera 9, calle 140 y cerrando con la avenida Jorge Uribe Botero o avenida carrera 15.

A manera de ilustración se muestran los siguientes registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/> -Calle 142-Carrera 12B



Fuente: <https://maps.google.es/> -Calle 142-Carrera 12B



Fuente: <https://maps.google.es/> Calle 144-Carrera 11-Septiembre 2012

Se evidencia en los mapas Nos. 13 y 14, que el uso diseminado de vivienda NPH, es el segundo en mayor representación en la UPZ el cual se encuentra disgregado en todo el territorio de la UPZ 13 Los Cedros.

Los demás sectores de la UPZ se identifican por presentar usos heterogéneos en cuanto a actividades y dinámica urbana, se presenta un proceso de consolidación de actividades económicas, el cual ha generado una estructura de usos comerciales y de servicios sobre la calle 140, avenida carrera 19, avenida calle 147.

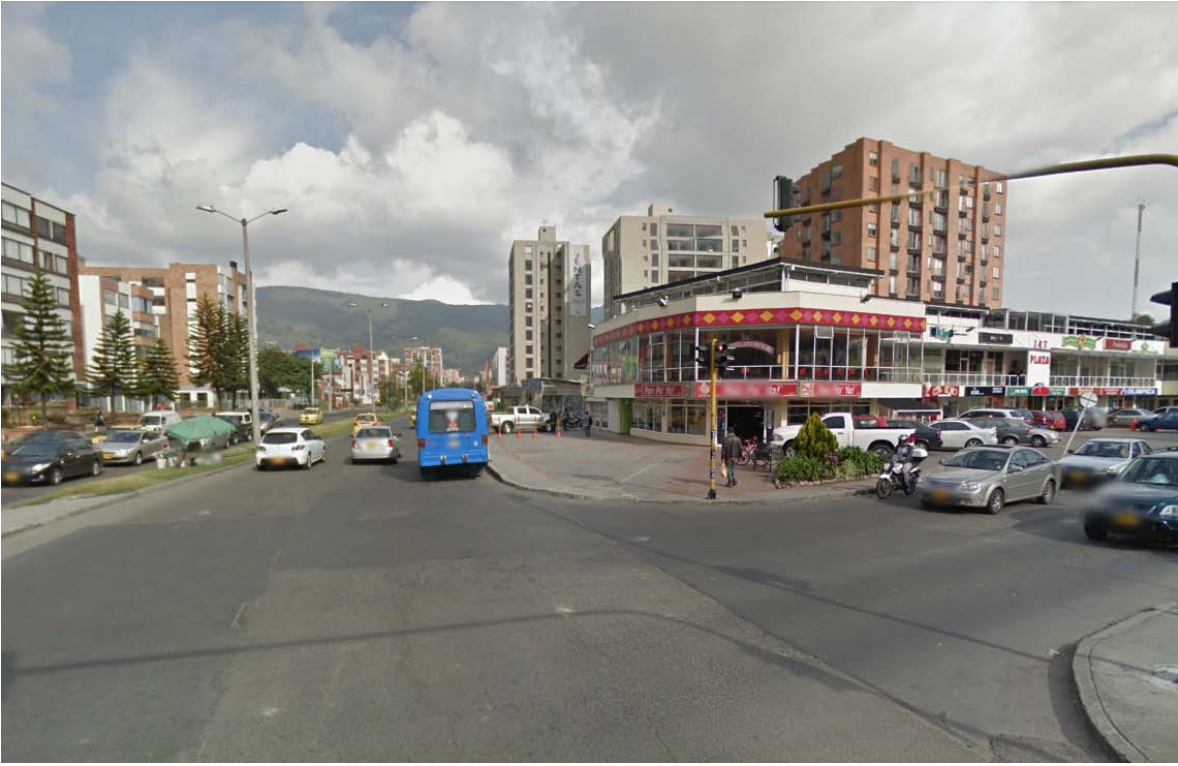
Lo anterior se muestra en los siguiente registros fotográficos.



Fuente: <https://maps.google.es/> Calle 140 - carrera 12B - septiembre 2012.

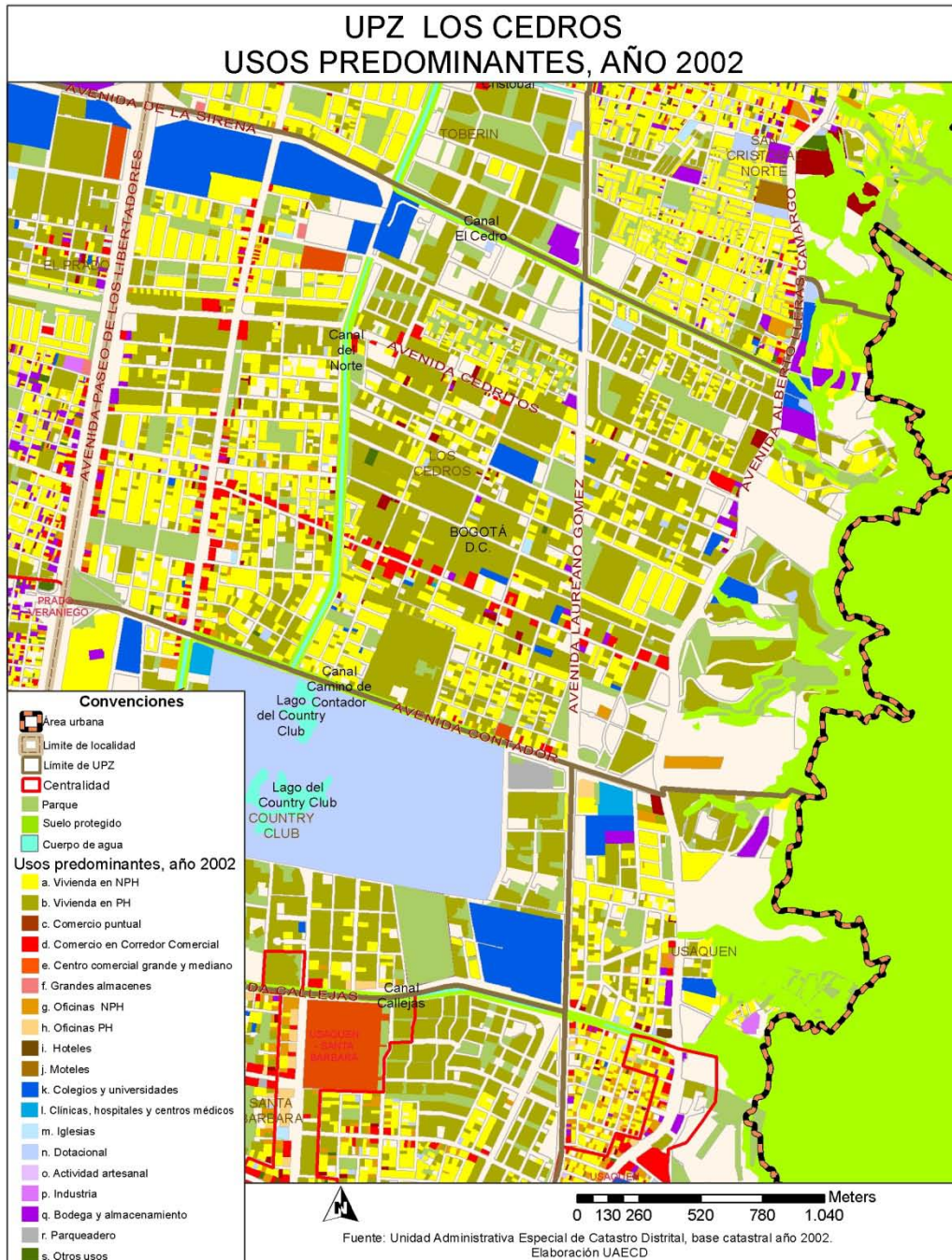


Fuente: <https://maps.google.es/> -Avenida carrera 19 - calle 140.



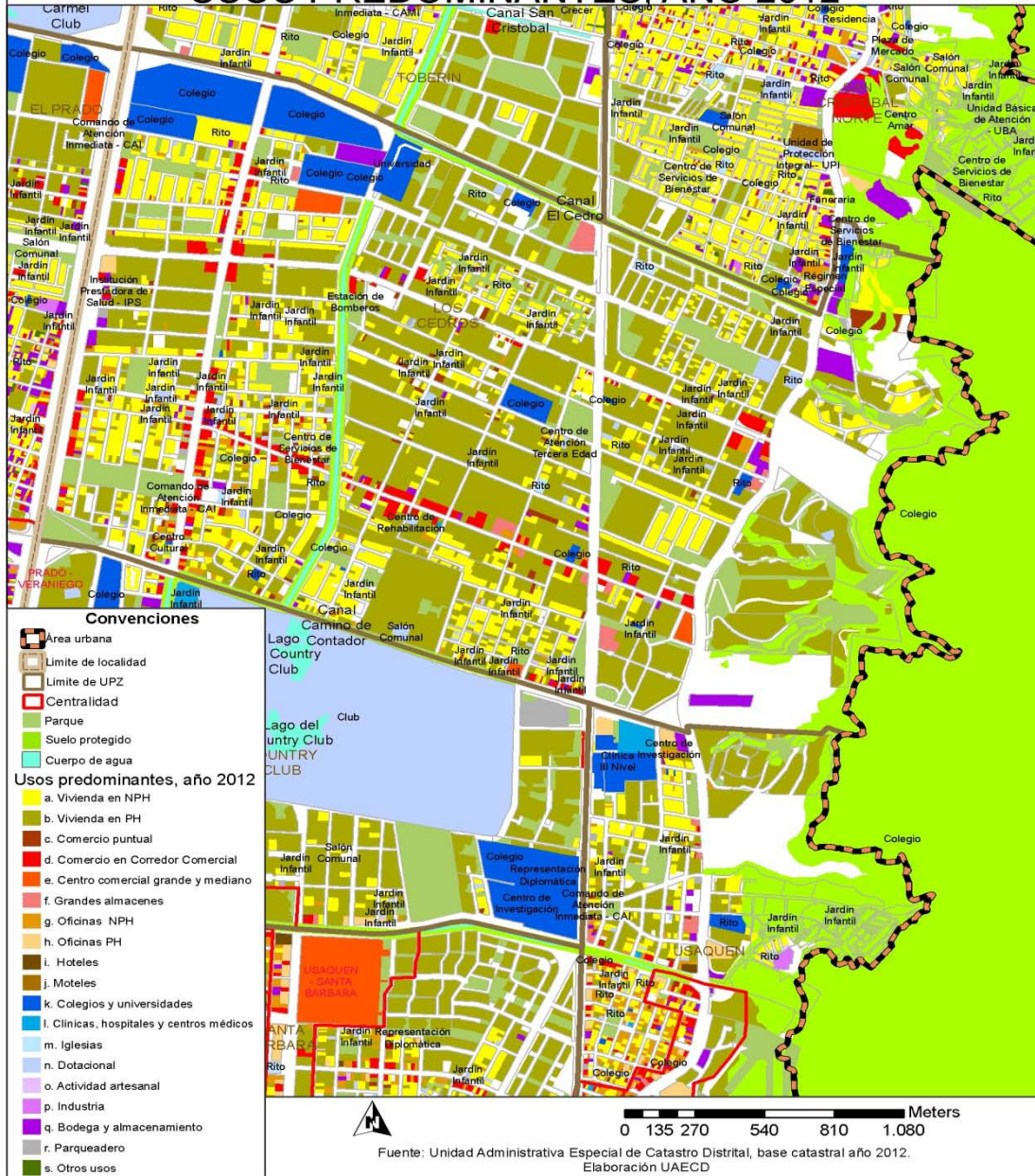
Fuente: <https://maps.google.es/> Calle 147 carrera avenida - carrera 15.

Mapa No. 13. UPZ No. 13 Los Cedros, usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 14. UPZ No. 13 Los Cedros usos predominantes, año 2012.

UPZ LOS CEDROS USOS PREDOMINANTES, AÑO 2012



6.7 UPZ - 14 Usaquén

La UPZ Usaquén se localiza en el extremo sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 493 hectáreas, que equivalen al 7,5% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida Contador; al oriente, con el perímetro urbano; al sur, con la avenida Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) y al occidente, con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9ª) o avenida del Ferrocarril.

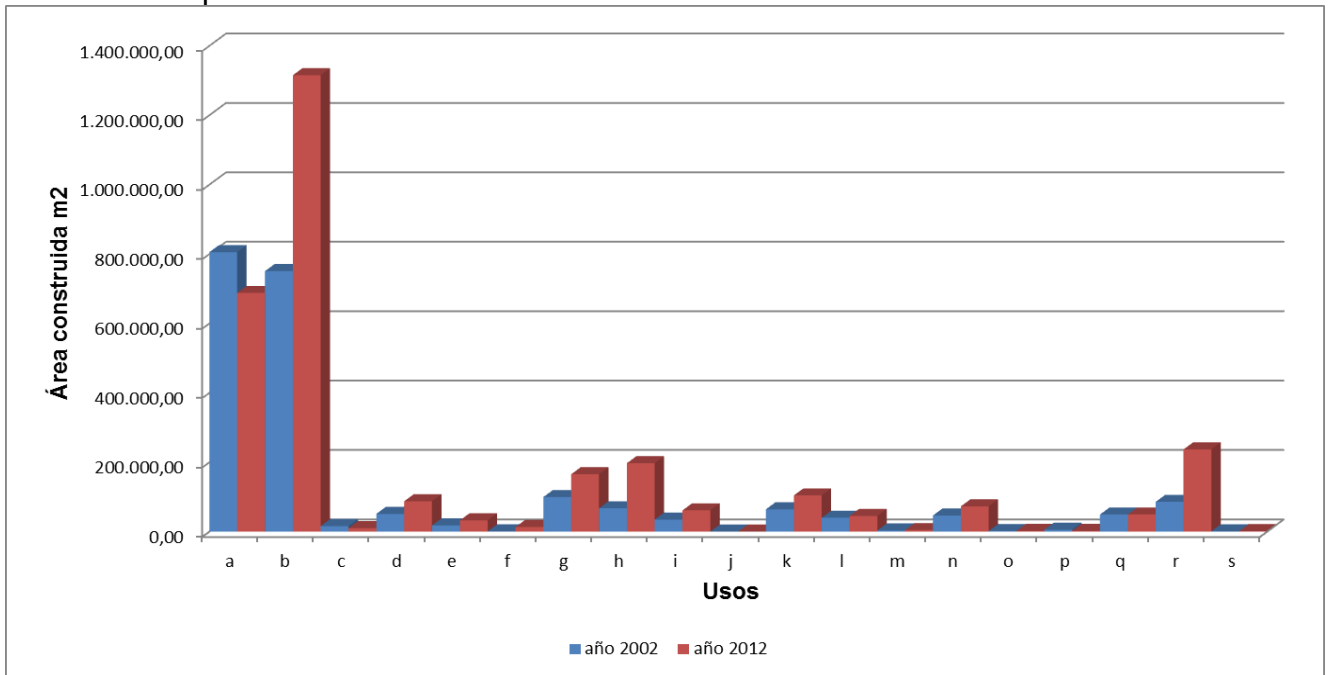
La UPZ al año 2002, reportaba en la base de datos de la UAECD 18.299 unidades de uso que correspondían a 2.147.043 m² de construcción y para el año 2012 registra 32.295 unidades de uso que suman 3.093.600 m² de construcción lo que corresponde a un incremento en términos de unidades de uso de 13.996 que se representan en un aumento de 261.333 m² de área edificada. Ver cuadro No. 13 y gráfica No. 14.

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso UPZ -14 Usaquén- Años 2002 — 2012.

Usos UPZ 14- Usaquén	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	2.531	805.532	37,52%	2.531	687.955	22,24%	0	-117.577	-14,60%
b. Vivienda en PH	6.428	751.017	34,98%	10.617	1.315.472	42,52%	4.189	564.455	75,16%
c. Comercio puntual	106	16.071	0,75%	96	10.428	0,34%	-10	-5.643	-35,11%
d. Comercio en corredor comercial	332	51.495	2,40%	549	87.781	2,84%	217	36.286	70,46%
e. Centro comercial grande y mediano	429	18.335	0,85%	479	32.709	1,06%	50	14.375	78,40%
f. Grandes almacenes	1	1.230	0,06%	9	13.534	0,44%	8	12.304	1000,34%
g. Oficinas NPH	293	99.896	4,65%	476	165.562	5,35%	183	65.666	65,73%
h. Oficinas PH	1.178	67.650	3,15%	2.285	197.387	6,38%	1.107	129.738	191,78%
i. Hoteles	325	34.933	1,63%	349	61.621	1,99%	0	26.688	76,40%
j. Motel	1	496	0,02%	1	496	0,02%	0		0,00%
k. Colegios y universidades	31	64.703	3,01%	35	104.679	3,38%	4	39.975	61,78%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	40.338	1,88%	9	45.265	1,46%	0	4.927	12,21%
m. Iglesias	10	3.656	0,17%	13	4.612	0,15%	3	956	26,15%
n. Dotacional	72	46.781	2,18%	70	73.075	2,36%	-2	26.294	56,21%
o. Actividad artesanal	12	2.110	0,10%	19	2.178	0,07%	7	68	3,21%
p. Industria	3	5.865	0,27%	1	2.538	0,08%	-2	-3.326	-56,72%
q. Bodega y almacenamiento	1.085	49.614	2,31%	1.862	49.677	1,61%	777	63	0,13%
r. Parqueadero	5.444	86.044	4,01%	12.882	237.088	7,66%	7.438	151.045	175,54%
s. Otros usos	15	1.277	0,06%	12	1.542	0,05%	-3	265	20,79%
Total general	18.299	2.147.043	100,00%	32.295	3.093.600	100,00%	13.996	946.558	44,09%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.7.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso vivienda PH, presento para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 6.428 que corresponden a 751.017 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 34,98%. Para el año 2012, ocupa el primer lugar en número de unidades de uso el uso de parqueadero con 12.882 unidades que se muestran en 237.088 m² edificados, con un porcentaje de participación de 7,66% de este uso en la UPZ.

Algunos de los predios que evidencian el uso de PH se muestran en los siguientes registros fotográficos



Fuente: <https://maps.google.es/> -Carrera 7 - calle 132 – fotos de enero 2013



Fuente: <https://maps.google.es/> - Avenida carrera 9 - calle 130 - septiembre 2012

En el segundo lugar en el 2002, se muestra el uso de parqueadero con 5.444 unidades que corresponden a 86.044 m² edificados; para el año 2012, ocupa el segundo lugar el uso de vivienda en PH con 10.617 unidades de uso que corresponden a 1.315.472 m² de construcción. Ver cuadro No. 13.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso el tercer lugar lo reporta la clase de vivienda en NPH representado por 2.531 de unidades, que equivalía a un área de 805.532 m² de construcción, para el 2012 ocupa el tercer puesto en unidades de uso el uso de vivienda en NPH al registrar 2.531 unidades que representan 687.955 m² de construcción con una participación porcentual en la localidad del 22,24% al año 2012.

Se destaca esta UPZ por ser la tercera dentro de la localidad en presentar el mayor número de unidades de uso de vivienda en PH, el primer lugar en este contexto lo ocupa la UPZ Los Cedros y el segundo lugar la UPZ 16 Santa Bárbara.

De lo precedentemente expuesto, se muestra en las cifras del cuadro No. 13 y gráfica No. 14, que las unidades de uso residencial son las que mayor representatividad tienen en esta UPZ, con una gran tendencia a construcciones de vivienda en régimen de propiedad horizontal.

Con respecto al uso de motel no tiene representación actualmente en esta UPZ.

El uso de grandes almacenes presenta el mayor porcentaje de variación de área en el uso al comparar los dos periodos de análisis reportando una diferenciación del 1000,34%, al pasar de 1 unidad de uso con 1.230 m² edificados en el 2002 a 9 unidades de uso con 13,534 m² de construcción para el 2012.

Al hacer un análisis de la UPZ 14 Usaquén, los usos que presentaron mayor variación en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda PH con un incremento 564.455 m² edificados, seguido del uso de parqueadero con 151.045 m², y en tercer lugar el uso de oficina en PH con 129.738 m² construidos.

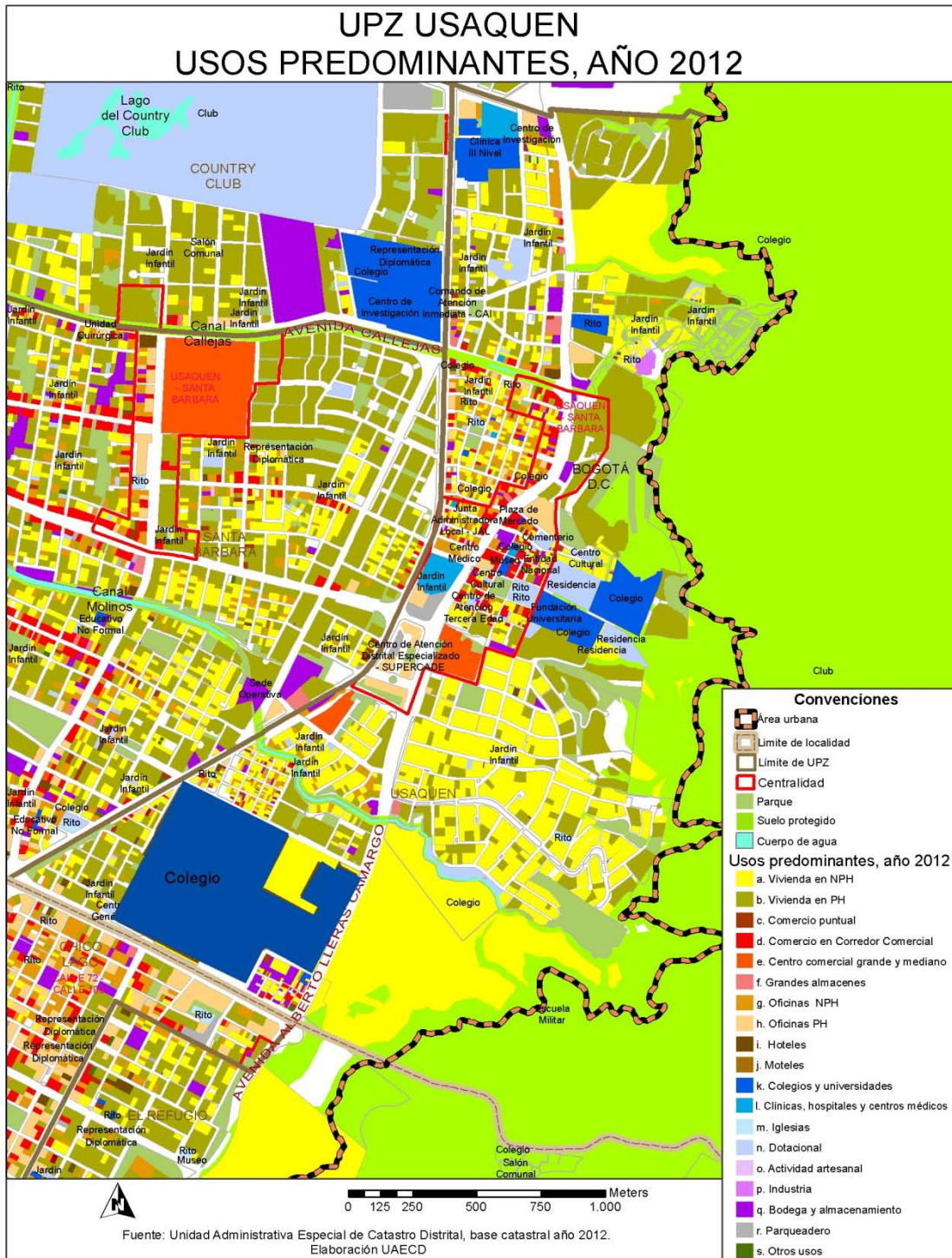
6.7.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No. 15 y No.16, que el uso de vivienda es el sobresaliente en todo el territorio de la UPZ y específicamente el uso de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal para los dos periodos de análisis, con diseminación de usos en la centralidad de Usaquén, en esta centralidad los usos residenciales han ido dando paso a diferentes tipos de actividades económicas, se resalta la localización de vivienda en NPH en el barrio Santa Ana.

Mapa No.15. UPZ-14 Usaquén usos predominantes, año 2002.



Mapa No.16. UPZ-14 Usaquén usos predominantes, año 2012.



6.8 UPZ 15 - Country Club

La UPZ Country Club se localiza al sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 296 hectáreas, que equivalen al 4,4% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida Contador (Calle 134); al oriente, con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9ª) o avenida del Ferrocarril; al sur, con la avenida Callejas (Calle 127), y al occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

La UPZ Country Club registró en el año 2002, 17.531 unidades de uso con un área construida de 1.496.596 m² y presentó un incremento para el año 2012, figurando con 21.323 unidades de uso y un área edificada de 1.759.801 m², este incremento se muestra en 3.792 unidades de usos que representan 263.205 m² de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 17,59. Lo anterior, ubica a la UPZ como una de las de menor incremento en unidades de uso en la localidad para los dos años de observación. Ver cuadro No. 14.

6.8.1 Usos Predominantes en la UPZ.

El uso predominante en el año 2002 es la vivienda en propiedad horizontal, el cual registró 7.725 unidades que se representan en 1.010.603 m² construidos, incorporando el 67,53% sobre el área total construida de las unidades de la unidad de planeación zonal. Para el año 2012, se mantiene en el primer lugar al presentar un incremento de 1.479 unidades de uso para un aumento de 211.122 m², reportando para este último año de estudio 9.204 unidades de uso y 1.221.724 m² edificados. Ver cuadro No. 14.

El segundo uso sobresaliente en el año 2002, es el de parqueadero que registro 7.422 unidades de uso con un área de 156.379 m² construidos representando el 10,45% sobre el total de área construida de los uso de la UPZ. En la década, este uso tuvo un incremento en 1.569 unidades equivalentes a 32.460 m² edificados ocupando el segundo lugar en el año 2012 al reportar 8.991 registros de uso y 188.839 m² de construcción, representando un 10,73% con respecto al área construida de todas las unidades de uso dentro de la unidad de planeación zonal y el 20,76% dentro de la localidad. Ver cuadro No. 14.

El uso de la categoría bodega y almacenamiento, ocupa el tercer lugar en el año 2002 al registra 1.298 unidades de uso que representan 29,753 m² de construcción con una participación del 1,99% de los usos de la UPZ para ese año.

En el decenio mantuvo el tercer más alto número de unidades de uso al incrementarse a 1.902 unidades de uso que representan 29.078 m².

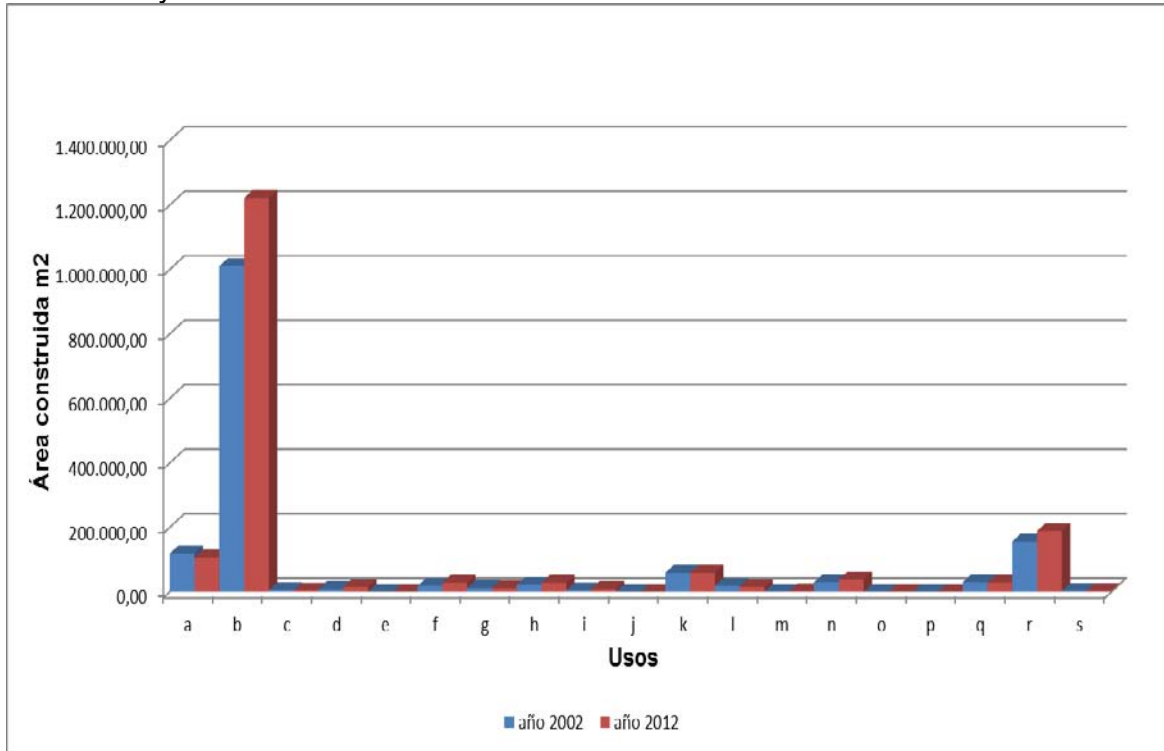
Es importante resaltar en los dos periodos de estudio, en cuanto al mayor incremento en área construida, la registró el uso de vivienda en PH con 211.122 m², le sigue el uso de parqueadero con 32.460 m² y en tercer lugar, en los dos periodos de observación, se reporta el uso grandes almacenes, que registra un incremento de 10.111 m² de área construida en los años de observación. En términos porcentuales, el que mayor crecimiento presentó fue el uso iglesias en un 204,54%, seguido del uso de comercio en corredor comercial con un 72,12% y en tercer lugar el uso de grandes almacenes con un 55,05%. Se muestra en el cuadro No. 14 la notoria disminución del uso de vivienda en NPH en un decremento de 188 unidades que corresponden a una disminución de 12.415 m² edificados, lo anterior como una primera explicación, por el paso de vivienda en NPH a vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal. Ver cuadro No.14 y gráfica No.15.

Cuadro No. 14. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 15- Country Club. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 15 Country Club	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	429	119.234	7,97%	241	106.819	6,07%	-188	-12.415	-10,41%
b. Vivienda en PH	7.725	1.010.603	67,53%	9.204	1.221.725	69,42%	1.479	211.122	20,89%
c. Comercio puntual	49	4.962	0,33%	44	3.903	0,22%	-5	-1.059	-21,34%
d. Comercio en corredor comercial	36	8.771	0,59%	74	15.097	0,86%	38	6.326	72,12%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	1	18.366	1,23%	5	28.477	1,62%	4	10.111	55,05%
g. Oficinas NPH	27	12.244	0,82%	30	11.474	0,65%	3	-770	-6,29%
h. Oficinas PH	497	21.756	1,45%	660	28.126	1,60%	163	6.370	29,28%
i. Hoteles	1	4.205	0,28%	116	8.686	0,49%	0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	16	59.349	3,97%	12	59.356	3,37%	-4	7	0,01%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	18.334	1,23%	2	15.281	0,87%	0		
m. Iglesias	1	722	0,05%	6	2.199	0,12%	5	1.477	204,54%
n. Dotacional	24	29.550	1,97%	33	38.012	2,16%	9	8.462	28,64%
o. Actividad artesanal	0			0			0		
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	1.298	29.753	1,99%	1.902	29.078	1,65%	604	-674	-2,27%
r. Parqueadero	7.422	156.379	10,45%	8.991	188.839	10,73%	1.569	32.460	20,76%
s. Otros usos	3	2.368	0,16%	3	2.728	0,16%	0	361	15,24%
Total general	17.531	1.496.596	100,00%	21.323	1.759.801	100,00%	3.792	263.205	17,59%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.8.2 Ubicación de los usos

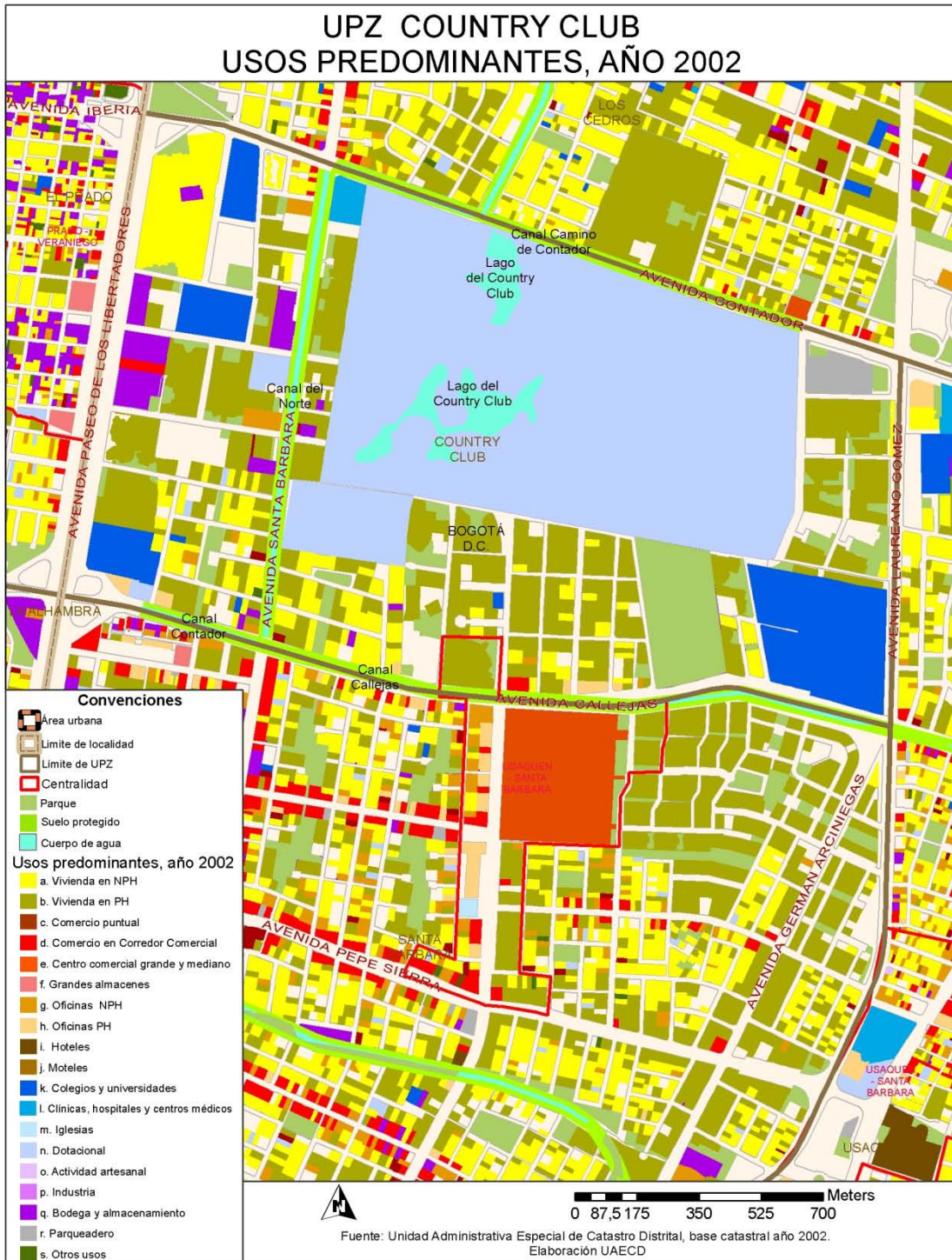
Se observa en los mapas No.17 y No.18, que el uso de vivienda en PH es el sobresaliente en todo el territorio de la UPZ, seguido por el uso de vivienda en NPH, a excepción de los predios que se ubican frente a la avenida Paseo de los Libertadores.

Se destaca en los planos en observación que el Country Club ocupa una gran área dentro del territorio de la UPZ como también los inmuebles donde se localiza el centro cultural y educativo español Reyes Católicos, seguidos por el Instituto Pedagógico Nacional predios que se delimitan en el vértice sur oriental de la UPZ es decir en la intercepción de la avenida carrera Laureano Gómez - carrera 9 y la avenida Callejas calle 127.

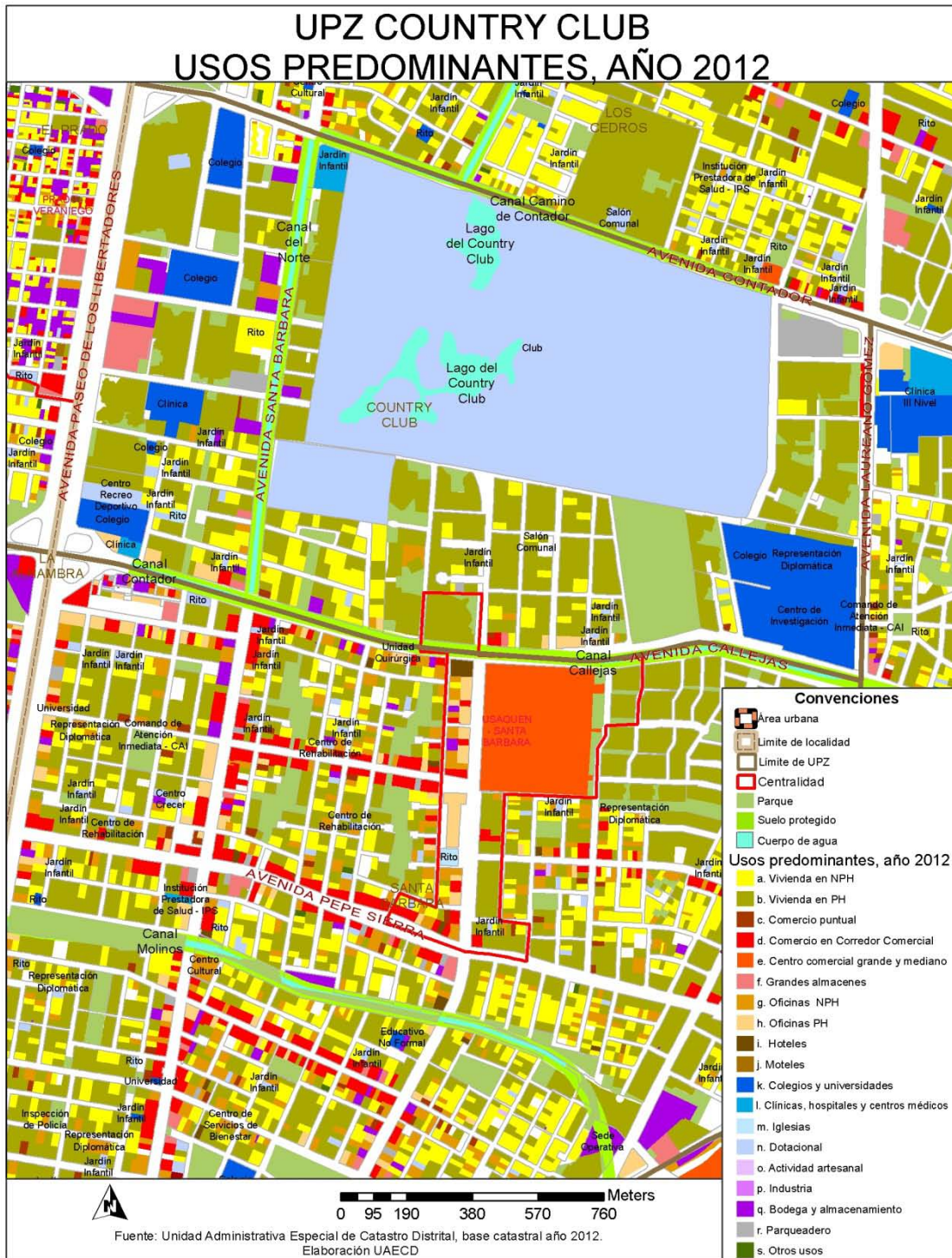
De otra parte, se evidencia también la presencia de una mezcla de usos diseminados tales como bodegas y almacenamiento, colegios y universidades, clínicas y hospitales, seguidos por el uso de comercio en corredor comercial especialmente en el polígono comprendido o delimitado por la avenida Paseo de los Libertadores, avenida Callejas calle 127, avenida Santa Bárbara, carrera 15 caracterizando esta UPZ con una predominancia residencial.

Lo anteriormente comentado, permite categorizar la UPZ como de consolidación en la modalidad de reactivación de renovación urbana que se caracteriza por estar conformada por barrios consolidados de estrato alto de uso predominantemente residencial, donde se presenta actualmente un cambio de uso y un aumento no planificado en la ocupación territorial. Ver mapas No. 17 y No. 18.

Mapa No. 17. UPZ 15 - Country Club, usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 18. UPZ 15 - Country Club, usos predominantes, año 2012.



6.9 UPZ 16 – Santa Bárbara

La UPZ Santa Bárbara se localiza al sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 459 hectáreas, que equivalen al 7,0% del suelo de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la avenida Callejas (Calle 127); al oriente, con la avenida Laureano Gómez (Carrera 9ª) o avenida del Ferrocarril; al sur, con la avenida Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) y al occidente, con la autopista Norte o avenida Paseo de los Libertadores.

Santa Bárbara registró en el año 2002, 52.628 unidades de uso con un área construida de 4.142.199 m² y presentó un incremento para el año 2012 reportando 71.288 unidades de uso y un área construida de 5.137.669 m², esta ampliación se muestra en 18.660 unidades de usos que representan 995.469 m² de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 24,03%. Lo anterior, ubica a la UPZ como una de las de mayor incremento en unidades de uso en la localidad para los dos años de observación.

6.9.1 Usos Predominantes en la UPZ.

El uso con mayor número de unidades en el año 2002 es parqueadero, el cual registro 22.524 unidades que se representan en 340.466 m² construidos, incorporando el 8,22% sobre el área total construida de las unidades de la unidad de planeación zonal. Para el año 2012, se mantiene y muestra en el primer lugar en unidades el uso de parqueadero reportando 30.759 que se representan en 520.509 m² de construcción para un porcentaje de participación del 10,13%. Ver cuadro No. 15.

El segundo uso sobresaliente en el año 2002 es el de vivienda PH, el cual registro 18.874 unidades de uso con un área de 2.161.157 m² construidos representando el 52,17% sobre el total de área construida de los uso de la UPZ. En la década, este uso tuvo un incremento en 8.523 unidades manteniéndose en el segundo lugar en el año 2012 al reportar 27.397 unidades de uso y 2.998.186 m² edificados que representan el 58,36% del área construida de la UPZ. Ver cuadro No. 15.

El uso de la categoría oficinas en PH, ocupa el tercer lugar en el año 2002 al registrar 3.269 unidades de uso que representan 164.108 m² de construcción con una participación del 3,96% de área edificada de los usos de la UPZ para ese año. En el decenio mantuvo el tercer más alto porcentaje en participación al incrementarse a 4.087 unidades de uso que se representan en 236.014 m² de construcción. Ver cuadro No. 15.

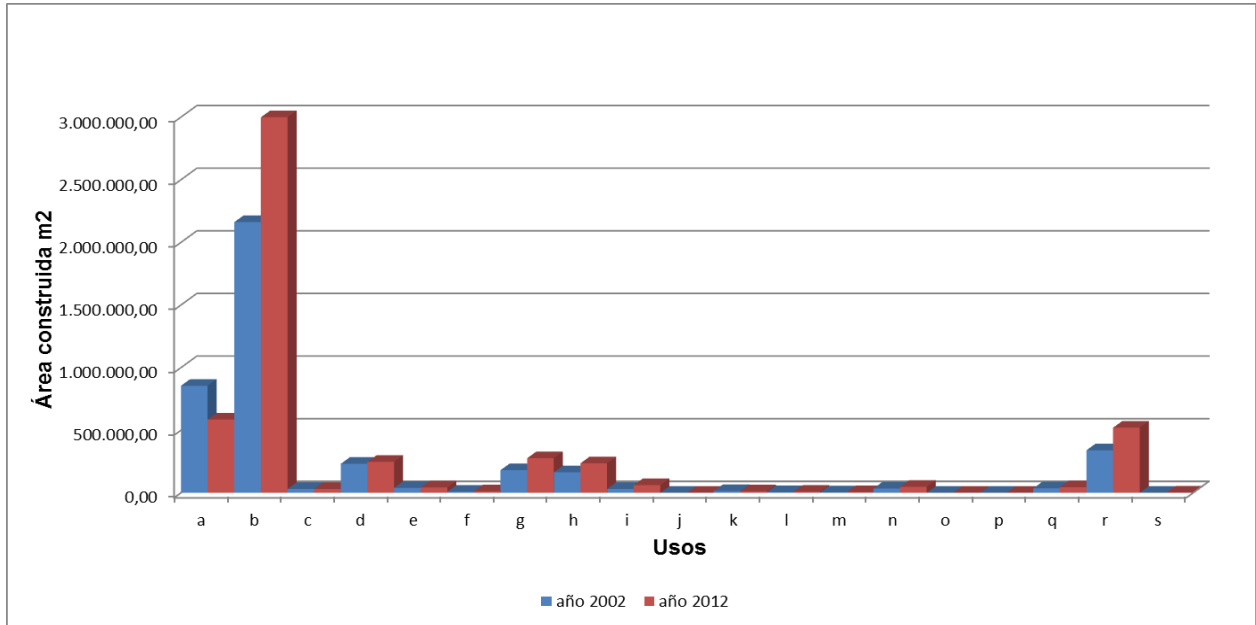
Es importante resaltar en los dos periodos de estudio en cuanto al mayor incremento en área construida, la registró el uso de vivienda en PH con 837.029 m², le sigue el uso de parqueo con 180.043 m² y en tercer lugar en los dos periodos de estudio reporta el uso de oficinas en NPH, que registra un incremento de 95.766 m² de área construida en los años de observación. Se resalta en la información reportada en el cuadro No. 15 de la UPZ, la disminución del uso de vivienda en NPH en 913 unidades de uso que se representan en 270.442 m² edificados, situación que en parte obedece a la dinámica inmobiliaria de cambio de vivienda en NPH a vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal –PH-, en altura. Ver cuadro No.15 y gráfica No. 16.

Cuadro No. 15. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 16-Santa Bárbara. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 16 Santa Bárbara	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	2.379	855.270	20,65%	1.466	584.828	11,38%	-913	-270.442	-31,62%
b. Vivienda en PH	18.874	2.161.157	52,17%	27.397	2.998.186	58,36%	8.523	837.029	38,73%
c. Comercio puntual	143	30.896	0,75%	156	31.918	0,62%	13	1.021	3,31%
d. Comercio en corredor comercial	1.833	231.867	5,60%	1.850	247.776	4,82%	17	15.910	6,86%
e. Centro comercial grande y mediano	310	40.614	0,98%	404	43.055	0,84%	94	2.441	6,01%
f. Grandes almacenes	5	8.933	0,22%	7	12.817	0,25%	2	3.883	43,47%
g. Oficinas NPH	458	181.339	4,38%	651	277.105	5,39%	193	95.766	52,81%
h. Oficinas PH	3.269	164.108	3,96%	4.087	236.014	4,59%	818	71.906	43,82%
i. Hoteles	306	30.988	0,75%	346	62.007	1,21%	0		
j. Motel	0			1	253	0,00%	1	253	
k. Colegios y universidades	18	13.593	0,33%	18	12.156	0,24%	0	-1.436	-10,57%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	6.200	0,15%	8	9.219	0,18%	6	3.019	48,70%
m. Iglesias	6	3.980	0,10%	13	6.107	0,12%	7	2.127	53,45%
n. Dotacional	86	35.538	0,86%	105	48.216	0,94%	19	12.677	35,67%
o. Actividad artesanal	2	291	0,01%	5	863	0,02%	3	572	196,19%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	2.408	35.985	0,87%	4.003	45.070	0,88%	1.595	9.085	25,25%
r. Parqueadero	22.524	340.466	8,22%	30.759	520.509	10,13%	8.235	180.043	52,88%
s. Otros usos	5	975	0,02%	12	1.570	0,03%	7	595	61,07%
Total general	52.628	4.142.199	100,00%	71.288	5.137.669	100,00%	18.660	995.469	24,03%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

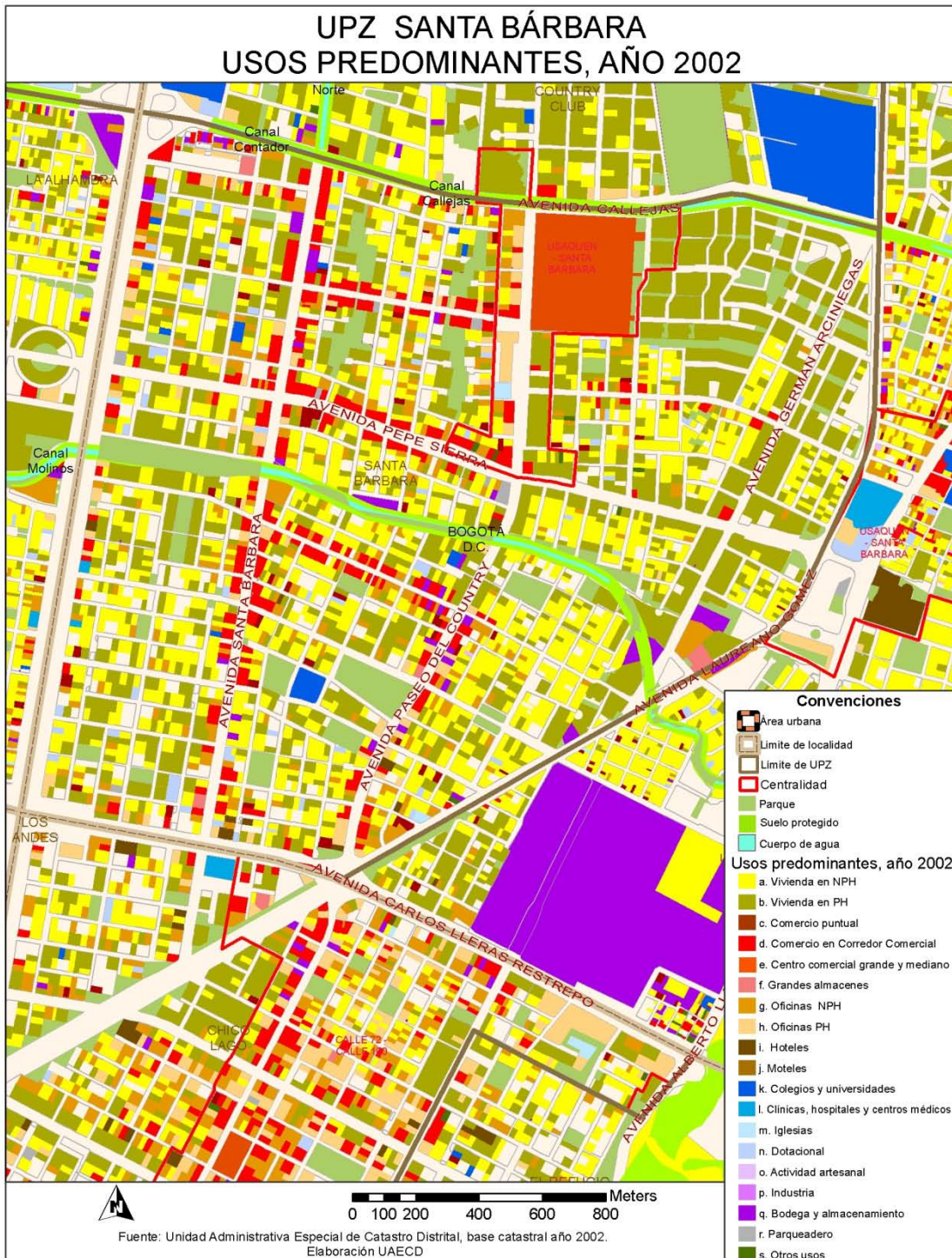
6.9.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No.19 y No. 20, que el uso de vivienda en PH y NPH es el predominante en todo el territorio de la UPZ, se resalta los usos de comercio en corredor comercial y oficinas en PH que se localizan sobre la avenida paseo de los libertadores, avenida Pepe Sierra o avenida calle 116, avenida Santa Bárbara o avenida carrera 19, avenida Paseo del Country o avenida carrera 15.

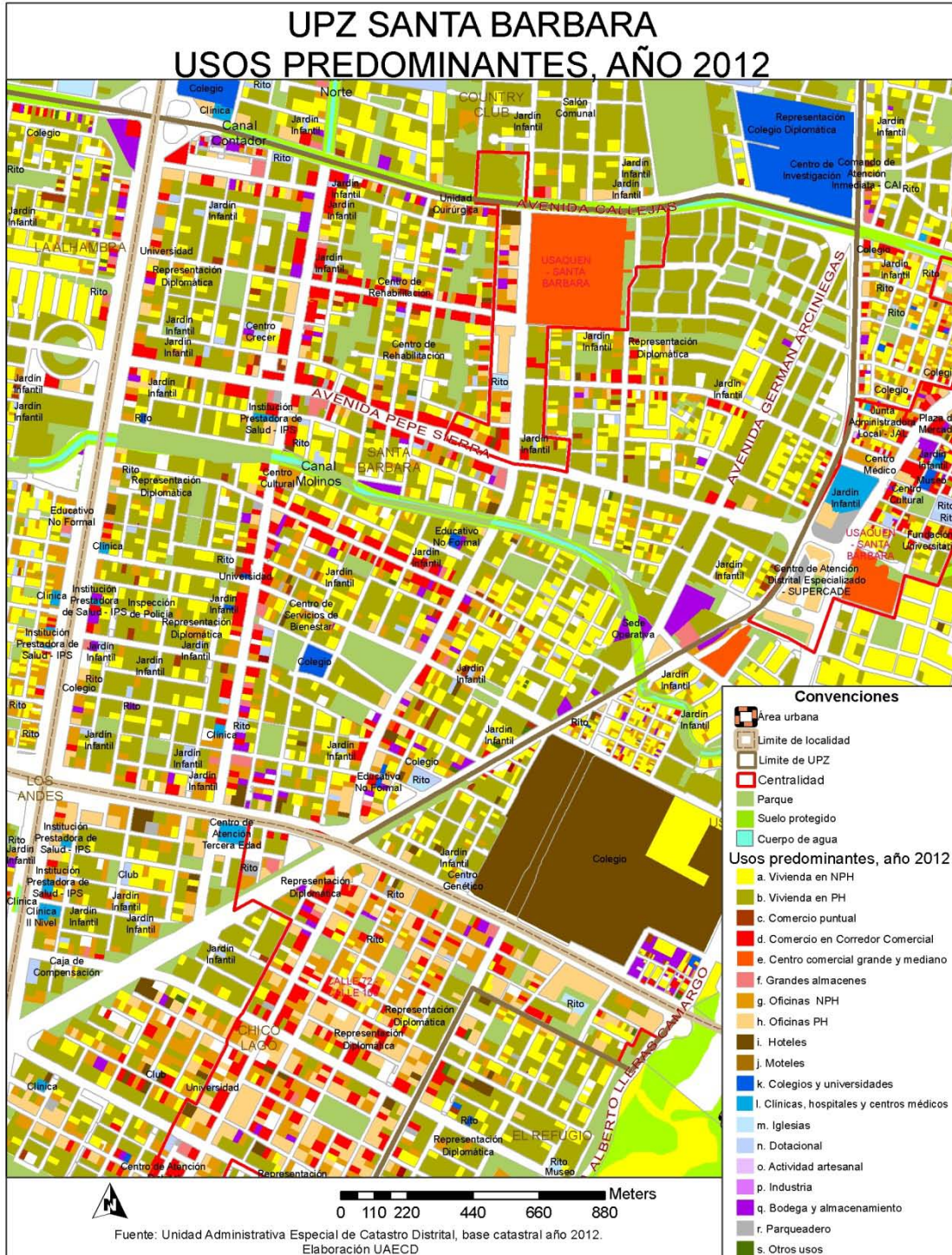
De otra parte, asimismo se evidencia la presencia de una mezcla de usos diseminados, tales como bodegas y almacenamiento, oficinas NPH, dotacionales donde cómo se expuso anteriormente, sobresale el uso de vivienda en PH y vivienda en NPH seguidos por el uso de comercio en corredor comercial.

En el territorio comprendido por esta UPZ se encuentra localizada la centralidad denominada Usaquén – Santa Bárbara, clasificada según lo normado, como de integración nacional e internacional, alrededor de la cual se localiza un tejido residencial conformado por barrios de diversas tipologías urbanísticas que preservan su carácter habitacional con cambio a construcciones en altura sometidas a régimen de propiedad horizontal.

Mapa No. 4. UPZ 16-Santa Bárbara usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 4 UPZ 16 - Santa Bárbara usos predominantes, año 2012



DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014