

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD USME



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 USME EN LOS AÑOS 2002 Y 2012.”

AUTOR

RAUL HUMBERTO TRUJILLO CORREDOR.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUMANA

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 52 - La Flora
 - 6.2 UPZ 56 - Danubio
 - 6.3 UPZ 57 - Gran Yomasa
 - 6.4 UPZ 58 - Comuneros
 - 6.5 UPZ 59 - Alfonso López
 - 6.6 UPZ 60 - Parque Entre Nubes
 - 6.7 UPZ 61- Ciudad Usme

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

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

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

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

LOCALIDAD DE USME

1. Descripción general de la localidad

La localidad 5 Usme situada en el sur de Bogotá, limita al norte con las localidades San Cristóbal (4), Rafael Uribe Uribe (18) y Tunjuelito (6); al oriente con los municipios de Chipaque y Une; al sur con la localidad de Sumapaz (20); y al occidente con la localidad Ciudad Bolívar (19), con el Río Tunjuelo de por medio y los municipios de Pasca y Soacha.

Esta localidad tiene una extensión de 21.506 hectáreas (ha), de estas 2.120 ha corresponden a suelo urbano, 902 ha se clasifican como suelo de expansión urbana y las restantes 18.483 ha constituyen suelo rural. Usme ocupa el segundo lugar entre las localidades con mayor superficie dentro del Distrito Capital, en primer lugar está la localidad de Sumapaz.

Usme contiene siete UPZ, de las cuales cinco son de tipo residencial de urbanización incompleta, una de tipo predominantemente dotacional y una de desarrollo. La UPZ con mayor participación en suelo es la 61 - Ciudad de Usme 30,63% (925,5 ha) con formada por 33 barrios, seguida por la UPZ 57 Gran Yomasa 17,73 % (535,8 ha) albergando 94 barrios. Ver cuadro No.1 y mapa No. 1.

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

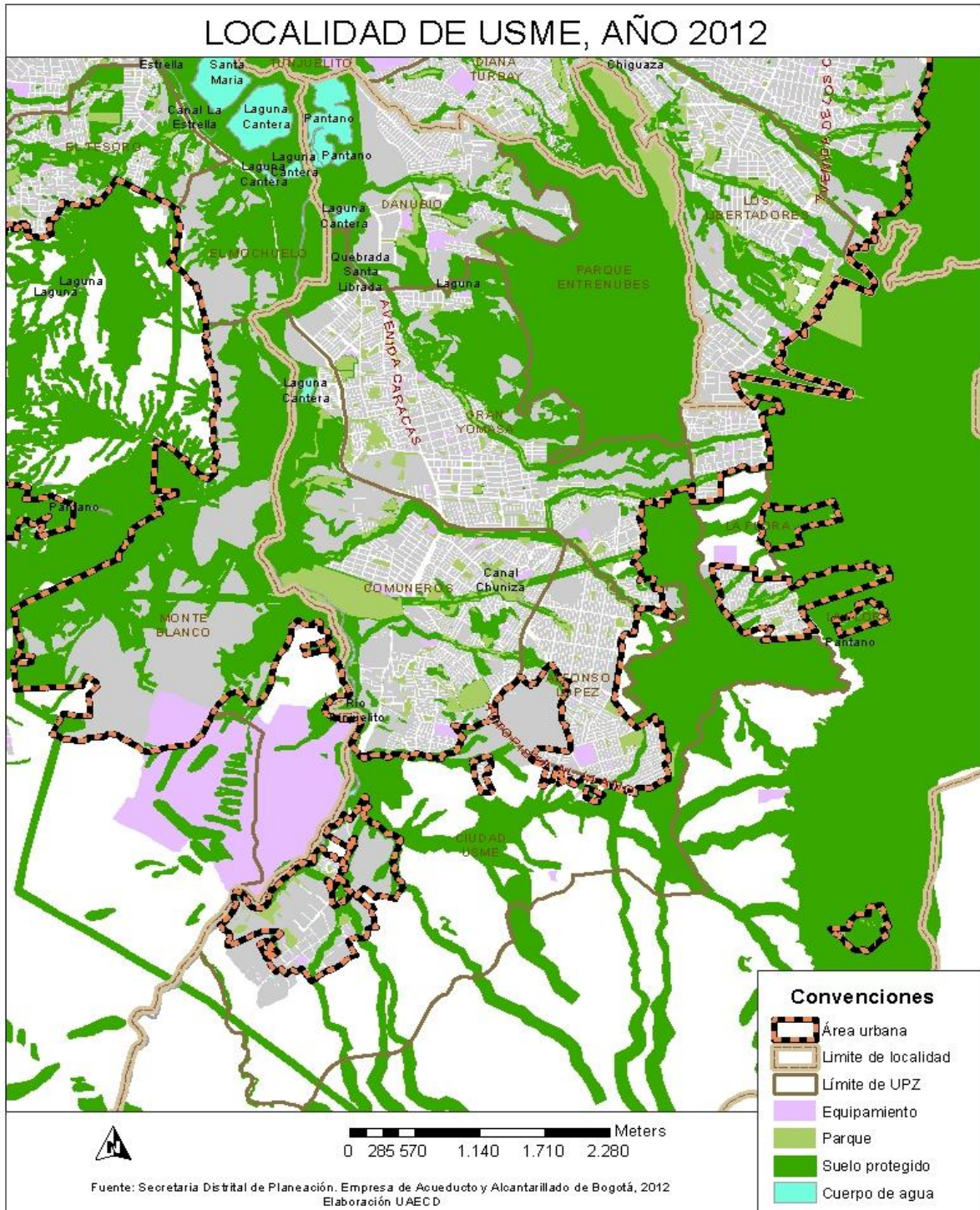
UPZ	SUPERFICIE	SUPERFICIE EN %
	ha	
52 La Flora	180,3	5,97%
56 Danubio	288,7	9,55%
57 Gran Yomasa	535,8	17,73%
58 Comuneros	493	16,31%
59 Alfonso López	216,5	7,16%
60 Parque Entre Nubes	382	12,64%
61 Ciudad Usme	925,5	30,63%
Total	3021,8	100%

Fuente: SDP, 21 Monografías de las localidades, localidad 5 Usme, Distrito Capital 2011.

La topografía de Usme combina una parte plana a ligeramente ondulada ubicada al noroccidente de la localidad y otra parte inclinada a muy inclinada localizada en las estribaciones de la Cordillera Oriental (Reserva Forestal Nacional Protectora Bosque Oriental de Bogotá y Reserva Forestal Protectora-Productora Cuenca Alta del Río Bogotá¹).

¹ Fuente: SDP, 21 Monografías de las localidades, localidad 5 Usme, Distrito Capital 2011.

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



En la localidad de Usme se desarrollan diferentes usos del suelo: residencial, y comercial, principalmente. En la Reserva Forestal Nacional Protectora Bosque Oriental de Bogotá, declarada mediante Resolución 76 de 1977 por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, “*está prohibida la construcción de viviendas o la ampliación de las existentes y el desarrollo de actividades mineras, industriales que impliquen, en forma definitiva, el cambio en el uso del suelo y por lo tanto de su vocación forestal*” (Resolución 1141 de 2006 de la CAR); no obstante, los conflictos por la ocupación indebida del suelo y el ejercicio de usos del suelo no permitidos continúa hasta ahora. En el sur de la localidad, en la zona rural, predominan los usos agrícolas y pecuarios.

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 - 57 Gran Yomasa, para el año 2002, reportaba la mayor cantidad, 17.449 con el 36,86% de la localidad, seguida por la UPZ - 58 Comuneros con 13.700 con un 28,94%, para el año 2012, se mantiene esta primacía con respecto a estas dos UPZ en términos de lotes construidos reportando un incremento la UPZ - 57 Gran Yomasa a 18.010 con el 34,04% y UPZ - 58 Comuneros 15.247 con 28,82%, 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 - 57 Gran Yomasa registra la mayor concentración de los mismos con 40,78% del total de la localidad en el 2002 y el 33,29% en el 2012, manteniendo el primer lugar para esta última vigencia. Para el año 2002, el segundo lugar lo registraba la UPZ - 58 Comuneros con el 27,54% de predios la UPZ, manteniendo el segundo lugar para el año 2012 al presentar un porcentaje de participación del 24,87%, en general todas las UPZ de la localidad de Usme en la década presentan incremento en el número de predios construidos. Cuadro No. 2 y gráfica No 1.

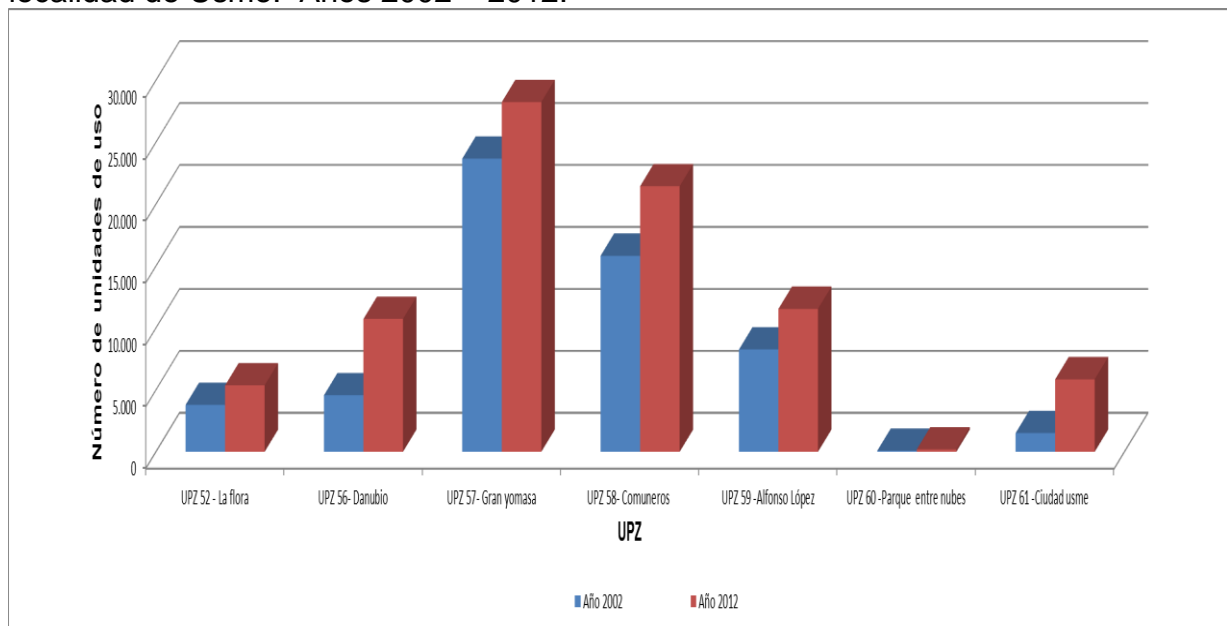
Cuadro No. 2. Distribución de lotes construidos, predios construidos y usos construidos por UPZ localidad de Usme. Años 2002 - 2012.

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 52 - La flora	3.459	4.201	3.497	4.303	3.790	5.360	7,31%	7,94%	6,69%	6,49%	6,57%	6,43%	41,42%
UPZ 56- Danubio	3.969	4.485	4.157	9.150	4.561	10.724	8,38%	8,48%	7,95%	13,81%	7,90%	12,87%	135,12%
UPZ 57- Gran yomasa	17.449	18.010	21.328	22.062	23.671	28.233	36,86%	34,04%	40,78%	33,29%	41,01%	33,87%	19,27%
UPZ 58- Comuneros	13.700	15.247	14.400	16.479	15.828	21.443	28,94%	28,82%	27,54%	24,87%	27,42%	25,73%	35,48%
UPZ 59 -Alfonso López	7.506	8.848	7.511	8.900	8.258	11.541	15,86%	16,73%	14,36%	13,43%	14,31%	13,85%	39,76%
UPZ 60 -Parque entre nubes	73	129	76	165	91	198	0,15%	0,24%	0,15%	0,25%	0,16%	0,24%	117,58%
UPZ 61 -Ciudad usme	1.180	1.982	1.327	5.209	1.516	5.849	2,49%	3,75%	2,54%	7,86%	2,63%	7,02%	285,82%
Total	47.336	52.902	52.296	66.268	57.715	83.348	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	44,41%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

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 - 57 Gran Yomasa, la cual también es la que mayor dinámica presenta con relación al incremento en usos construidos al pasar de 23.671 unidades de uso en el 2002 a 28.233 unidades en el año 2012. El segundo lugar lo ocupa la UPZ - 58 Comuneros y el en el tercer puesto se ubica la UPZ - 59 Alfonso López. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

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



Fuente: UAEDC, 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 siete UPZ que conforman la localidad de Usme.

3. Estratificación socio económica.

Los predios que son susceptibles de estratificación son los de uso residencial, la localidad de Usme se caracteriza por que se localizan únicamente los estratos 1 y 2; se destaca el año 2002 por presentar la mayor concentración de vivienda que no está sometida a propiedad horizontal –NPH- el estrato 2 con 2.754.863 m² de construcción con un 60% de participación dentro de la localidad, que corresponden a 28.182 unidades de uso, seguido por el estrato 1 con 1.830.438 m² de construcción con un 39,92% de participación que representa a 24.907 unidades de uso. Se infiere para el año 2002, que la localidad de Usme presenta la mayor representación en vivienda en NPH en estrato 2. Ver cuadro No. 3 y gráfica No. 2.

Para el año 2012, cambia la mayor concentración de vivienda en NPH, en términos de unidades de uso, el primer lugar lo reporta el estrato 1 con un total de registros de 35.082 que representan 2.960.540 m² de construcción que participan en un 47,07% dentro de la localidad, seguido por el estrato 2 con un total de unidades de uso de 32.342 correspondientes a 3.329.298 m² de construcción con un 52,93% de representación. Es importante dimensionar, que a pesar de reportar el estrato 1 un mayor número de unidades de uso, es el estrato 2 el que más representación muestra en términos de m² de construcción. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Sin estrato	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%
Estrato 1	24.907	1.830.438	39,92%	73	0	0	0,00%	0	24.907	1.830.438	39,54%
Estrato 2	28.182	2.754.863	60,08%	98	910	44.454	100,00%	49	29.092	2.799.317	60,46%
Estrato 3	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%
Total general	53.089	4.585.302	100,00%		910	44.454	100,00%		53.999	4.629.755	100,00%

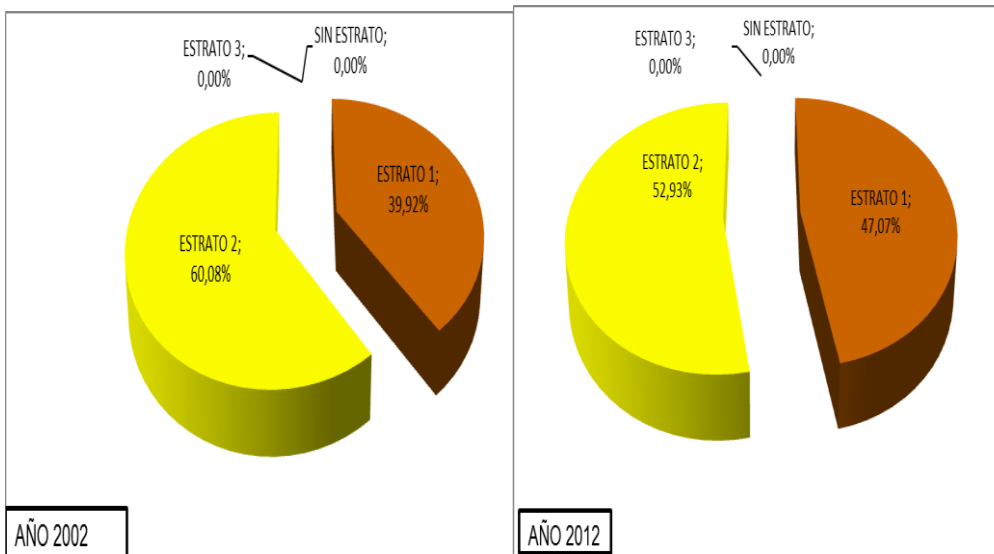
Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

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

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área de uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Sin estrato	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0,00	0	0	0,00%
Estrato 1	35.082	2.960.540	47,07%	84	4	153	0,04%	38,29	35.086	2.960.693	44,14%
Estrato 2	32.342	3.329.298	52,93%	103	9.051	417.898	99,96%	46,17	41.393	3.747.197	55,86%
Estrato 3	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0,00	0	0	0,00%
Total general	67.424	6.289.838	100,00%		9.055	418.051	100,00%		76.479	6.707.889	100,00%

Fuente: UAED, Bogotá D.C, 2002-2012.

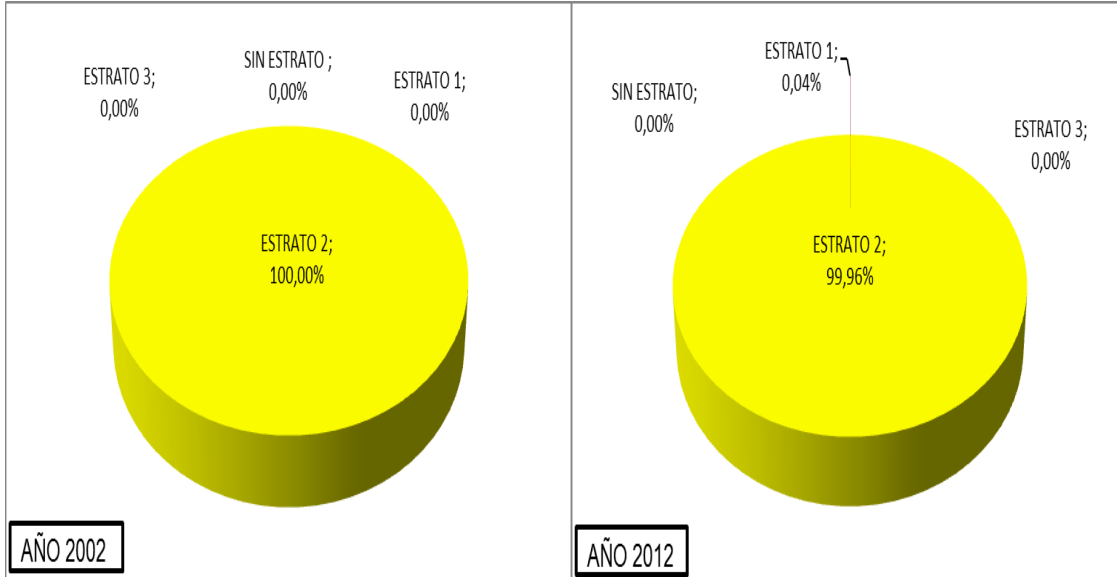
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda NPH de la localidad de Usme. Año 2002 – 2012.



Fuente: UAED, 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 2, por presentar la única participación, con 44.454 m² de construcción para un 100% dentro de la localidad que corresponden a 910 unidades de uso, dentro de esta categoría vivienda en altura en PH, el estrato 1 no muestra representación. Para el año 2012 la vivienda PH, el estrato 1 registra una representación incipiente con 4 unidades de uso que equivalen a 153 m² de construcción con un porcentaje mínimo de participación en la localidad del 0,04%; de otra parte, el estrato 2 se ratifica al figurar con 417.898 m² de construcción para un 99,96% de participación dentro de la localidad que corresponden a 9.051 unidades de uso. Bajo este contexto, se concluye que en la década en estudio se presentó un gran crecimiento de la vivienda en altura localizada en el estrato 2 en la localidad 5 - Usme. Ver cuadros No. 3, 4 y gráfica No. 3.

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

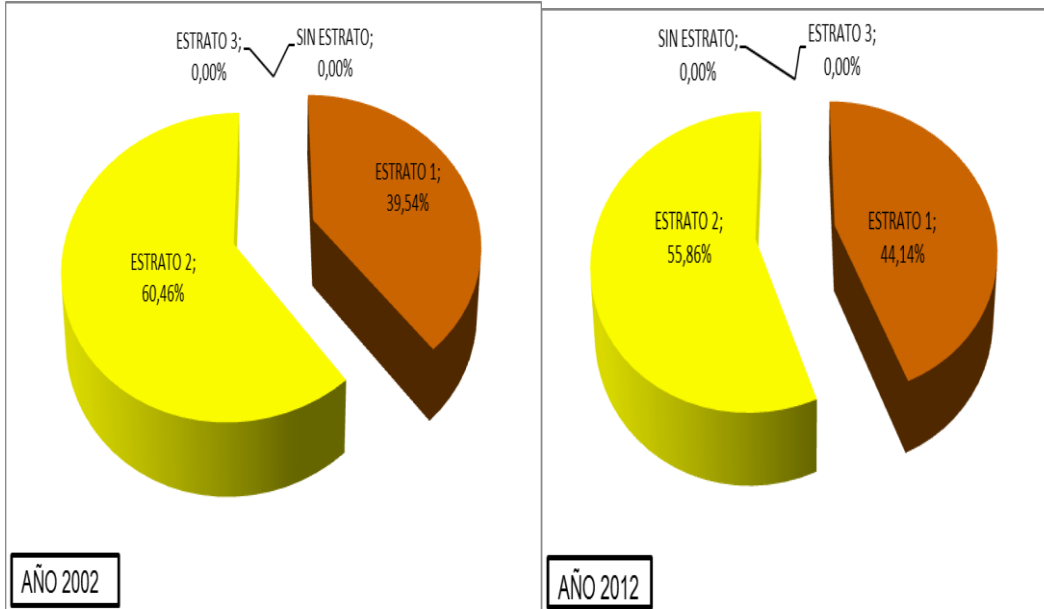


Fuente: UAEC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Ahora bien, en cuanto a la distribución y localización del uso residencial o de vivienda total en la localidad de Usme, para el año 2002 se destaca el estrato 2 por presentar la mayor concentración con 2.799.317 m² de construcción para un 60,46% de participación dentro de la localidad que corresponden a 29.092 unidades de uso, seguido por el estrato 1 con 1.830.438 m² de construcción con un 39,54 % de participación que representa en su conjunto a 24.907 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 residencial o de vivienda total en la localidad de Usme para el año 2012, se confirma, al presentar la mayor concentración el estrato 2 con 3.374.197 m² de construcción para un 55,86% de participación dentro de la localidad que corresponden a 41.393 unidades de uso, seguido por el estrato 1 con 2.960.693 m² de construcción con un 44,14% de participación que representa en su conjunto a 35.086 unidades de uso. Ver cuadro No. 4 y gráfica No. 4.

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

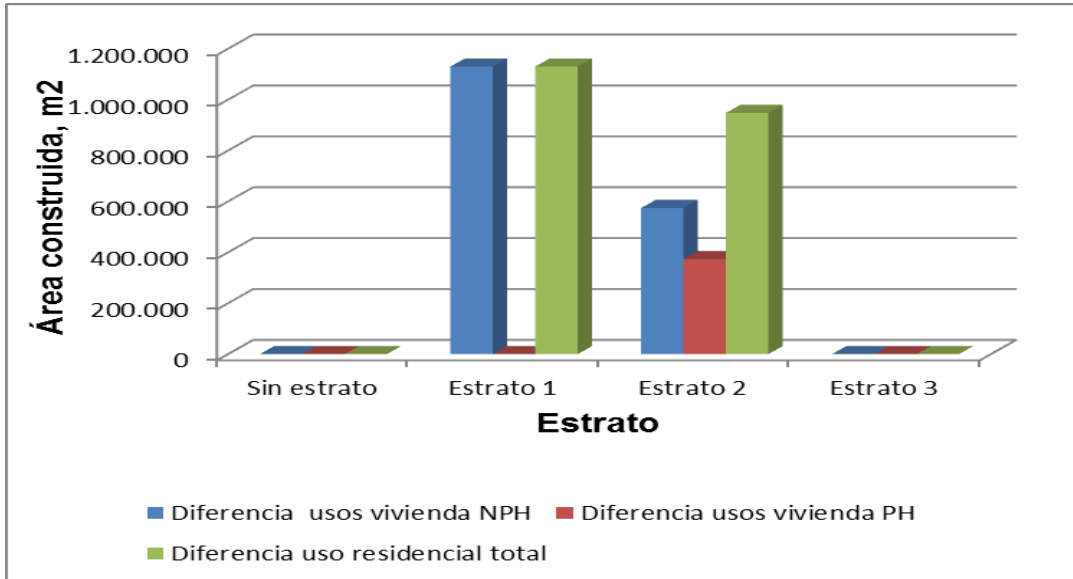
En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002-2012 de la localidad de Usme, se observa que la máxima variación corresponde a los usos localizados en el estrato 1, con un incremento de 1.130.254 m² construidos, seguido por el estrato 2 con un incremento de 947.880 m² de construcción. El mayor incremento se observa en las viviendas NPH en estrato 1 con 1.130.101 m² seguido por el estrato 2 con 574.435 m². Lo anterior permite precisar que en la localidad predominan las viviendas NPH, construcciones levantadas por autoconstrucción con tendencia a la edificación de unidades inmobiliarias sometidas al régimen de propiedad horizontal en altura. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

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

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda NPH		Diferencia usos vivienda PH		Diferencia uso residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²
Sin estrato	0	0	0	0	0	0
Estrato 1	10.175	1.130.101	4	153	10.179	1.130.254
Estrato 2	4.160	574.435	8.141	373.445	12.301	947.880
Estrato 3	0	0	0	0	0	0
Total general	14.335	1.704.537	8.145	373.598	22.480	2.078.134

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

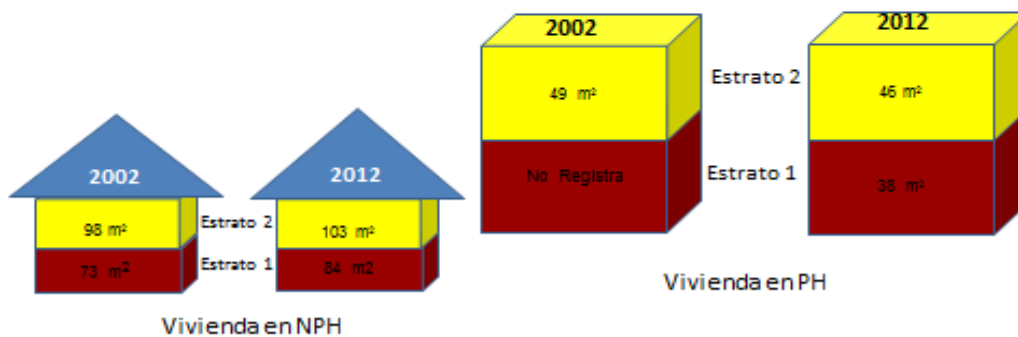
Gráfica No.5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Usme. Años 2002 - 2012



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Al comparar las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Usme, entre los dos años de estudio 2002 y 2012, se observa en las viviendas NPH que se registra incremento para el estrato 2 de 5 m², para el estrato 1 de 11 m² de construcción. Por su parte, el área cuyo uso es clasificado como vivienda en PH se observa una disminución en el estrato 2 el cual se redujo en 3 m², cifra que permite establecer que no hubo variación significativa en la década, se evidencia para el estrato 1, la escasa participación de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, al reportar tan solo 4 unidades que registran un área de 38 m² de construcción. Ver cuadro No. 3 y No. 4.

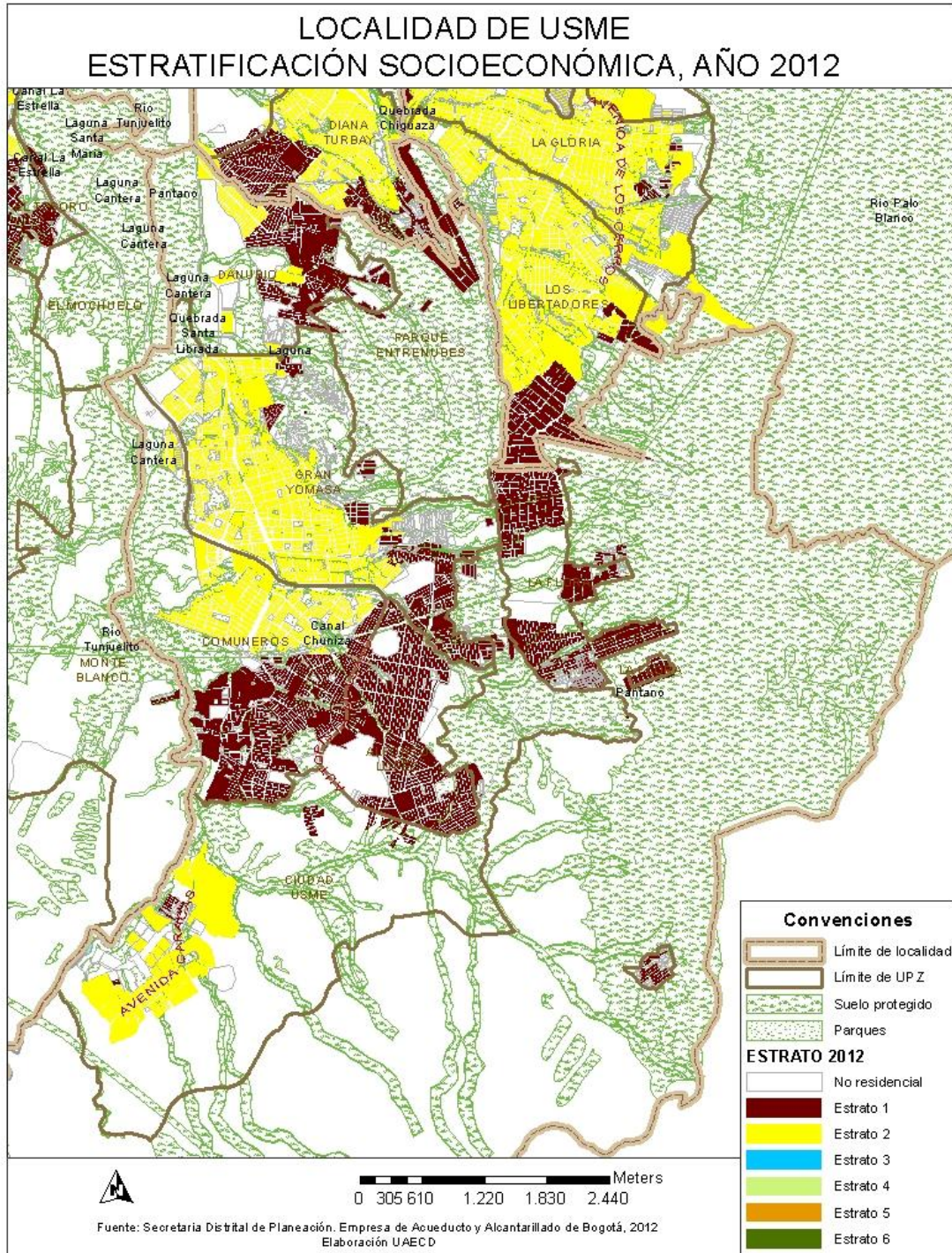
Grafica No.6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Usme años 2002 - 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

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

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



4. Unidades de uso construidas

La localidad No. 5 Usme, para el año 2002 registraba un total de 57.715 unidades de uso, que sumaban en su conjunto 5.129.951 m² de construcción; para el año 2012, reporta la base un total de 83.354 unidades de usos para un total de área construida de 7.710.053 m². De la anterior dinámica urbana se concluye que entre los dos periodos de análisis se incrementaron en la década 25.639 unidades de uso, que corresponden a una ampliación en términos de área construida de 1.704.537 m² que equivalen a un aumento del 33,23% de metros cuadrados edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

5. Usos predominantes en la localidad

En el año 2002, el uso predominante en la localidad, con respecto al total de área construida de unidades de uso, es el de vivienda en NPH, que figuro con 53.089 unidades de usos con un área edificada de 4.585.302 m² y una participación de 89,38%; el cual bajo en términos de representación dentro de la localidad a un 81,58% en el año 2012, pero se incrementó en términos de unidades de uso reportando 67.424 unidades que representan 6.289.838 m² 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 comercio en corredor comercial al reportar 1.940 unidades de uso que suman 132.432 m² de construcción, representado un 2,58% de participación con respecto al área construida total de las unidades de uso. Este porcentaje de participación decreció ligeramente en el año 2012 al estimarse en 2,48% su aportación; sin embargo, presenta incremento al reportar 2.963 unidades de uso que suman 191.481 m² de construcción, pero pasando a ocupar el tercer lugar en participación para este último año. Para el año 2012, el segundo lugar lo ocupa la vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal al reportar 9.055 unidades de uso con 418.051 m² de construcción.

Seguidamente y en tercer lugar, para el año 2002, se ubica el uso destinado a vivienda en PH que figuro para ese periodo con 910 unidades de uso que suman 44.454 m² de construcción, representado un 0,87% de participación con respecto al área construida total de las unidades de uso de la localidad. Para el año 2012, el tercer lugar lo muestra el uso de comercio en corredor comercial al estimarse en 2,48% de participación dentro de la localidad al alcanzar 2.963 unidades de uso que suman 191.481 m² de construcción.

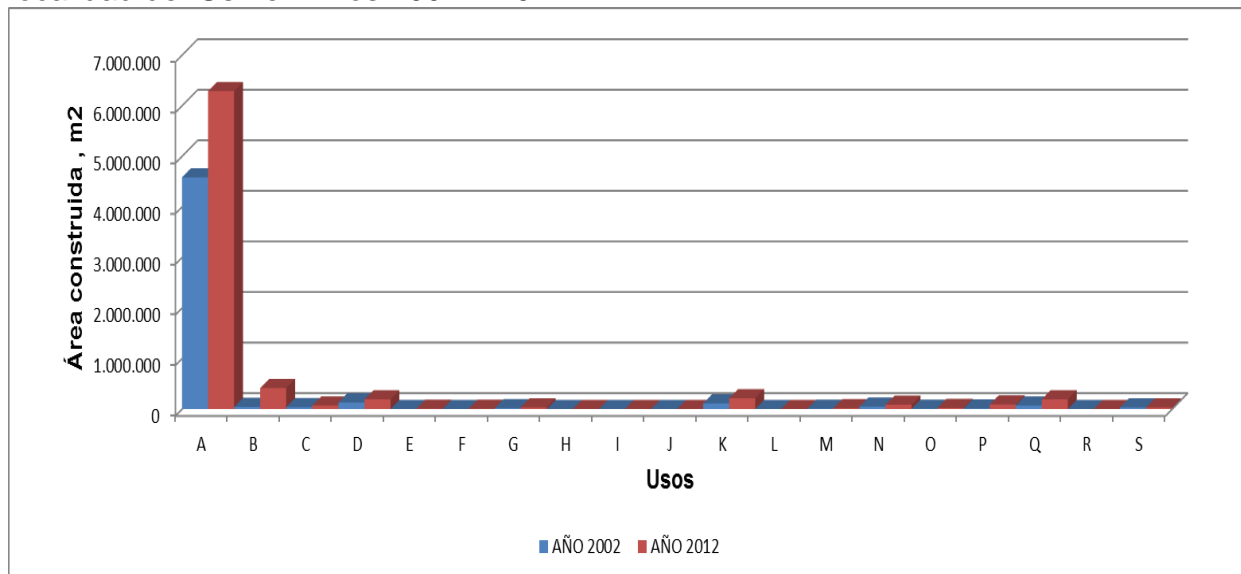
Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en los dos años de estudio, fueron el uso vivienda hasta NPH que registro 1.704.536 m² construidos, el uso de PH con 373.597 m² de construcción y el uso de bodegas y almacenamiento con 121.963 m² edificados. Ver cuadro No. 6 y gráfica No. 7.

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

Localidad 5- Usme	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	53.089	4.585.302	89,38%	67.424	6.289.838	81,58%	14.335	1.704.536	37,17%
B. Vivienda en PH	910	44.454	0,87%	9.055	418.051	5,42%	8.145	373.597	840,41%
C. Comercio puntual	510	41.515	0,81%	990	70.699	0,92%	480	29.184	70,30%
D. Comercio en corredor comercial	1.940	132.432	2,58%	2.963	191.481	2,48%	1.023	59.049	44,59%
E. Centro comercial grande y mediano	0			140	7.725	0,10%	140	7.725	0,00%
F. Grandes almacenes	1	2.356	0,05%	3	8.513	0,11%	2	6.157	261,34%
G. Oficinas NPH	80	19.199	0,37%	183	36.258	0,47%	103	17.058	88,85%
H. Oficinas PH	0			0			0		
I. Hoteles	0			0			0		
J. Motel	1	201		7	1.272		6	1.071	37,17%
K. Colegios y universidades	133	112.299	2,19%	233	216.087	2,80%	100	103.788	92,42%
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.275	0,02%	7	3.682	0,05%	6	2.407	188,71%
M. Iglesias	37	8.464	0,16%	78	16.270	0,21%	41	7.807	92,23%
N. Dotacional	235	50.526	0,98%	428	84.745	1,10%	193	34.220	67,73%
O. Actividad artesanal	64	5.527	0,11%	294	24.845	0,32%	230	19.317	349,50%
P. Industria	4	13.185	0,26%	17	90.153	1,17%	13	76.967	583,74%
Q. Bodega y almacenamiento	449	73.281	1,43%	1.111	195.244	2,53%	662	121.963	166,43%
R. Parqueadero	80	1.328	0,03%	99	3.457	0,04%	19	2.128	160,20%
S. Otros usos	181	38.606	0,75%	322	51.734	0,67%	141	13.128	34,01%
Total general	57.715	5.129.951	100,00%	83.354	7.710.053	99,98%	25.639	1.704.537	33,23%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

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



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6. Análisis por UPZ

6.1 UPZ 52 - La Flora

La UPZ 52 - La flora se localiza en el centro-oriente de la localidad de Usme ocupando una superficie de 180,3 hectáreas (ha) que representan el 5,97% de ha de la localidad. Esta UPZ limita al norte, con la UPZ Los Libertadores de la localidad San Cristóbal; por el oriente, con los Cerros Orientales; por el sur, con la UPZ Ciudad Usme; y por el occidente, con las UPZ Gran Yomasa, Ciudad Usme y Parque Entrenubes.

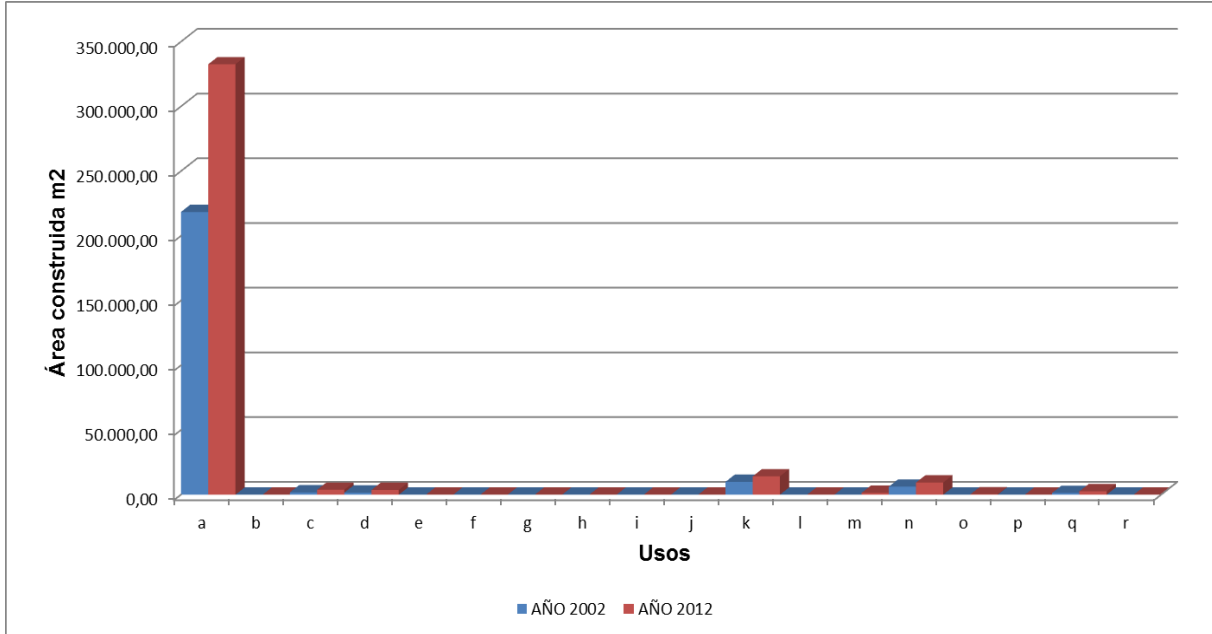
La UPZ, al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD, 3.790 unidades de uso que correspondían a 240.166 m² de construcción y para el año 2012 registra 5.360 unidades de uso que suman 368.720 m² de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 1.570 que corresponden a un aumento de 128.554 m² edificados. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 52 – La Flora - Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 52 - La flora	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	3.697	218428	90,95%	5.130	332540	90,19%	1.433	114.112	52,24%
b. Vivienda en PH	0			0			0		
c. Comercio puntual	21	1.756	0,73%	52	3.741		31	1.985	113,01%
d. Comercio en corredor comercial	21	1.587	0,66%	59	3.664	0,99%	38	2.077	130,82%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	0			2	31	0,01%	2	31	
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	4	9.862	4,11%	12	14.147	3,84%	8	4.285	43,45%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0		
m. Iglesias	0			5	1.360	0,37%	5	1.360	
n. Dotacional	24	6.184	2,57%	40	9.363	2,54%	16	3.179	51,42%
o. Actividad artesanal	1	55	0,02%	5	304	0,08%	4	249	453,19%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	10	1.339	0,56%	38	2.599	0,70%	28	1.260	94,14%
r. Parqueadero	0			1	73	0,02%	1	73	
s. Otros usos	12	956	0,40%	16	898	0,24%	4	-58	-6,05%
Total general	3.790	240.166	100,00%	5.360	368.720	98,99%	1.570	128.554	53,53%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 52- La Flora. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso vivienda NPH, presento para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 3.697 que corresponden a 218.428 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 90,95%. Para el año 2012, esta participación bajo mínimamente a 90,19%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 1.433 unidades que constituyen 114.112 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial de esta categoría en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. Ver cuadro No. 7.

Con respecto a las unidades de uso el segundo lugar lo reporta la clase o categoría dotacional, en el año 2002 se reportaban 24 unidades que equivalía a un área de 6.184 m² de construcción y para el 2012 pasa a ocupar el cuarto lugar la categoría dotacional al incrementarse a 40 unidades que representan 9.363 m² de construcción y con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 2,57% al 2002 a 2,54% para el 2012. Para el año 2012 se muestra en segundo

lugar en términos mayor área construida el uso de colegios y universidades reportando 14.147 m² de construcción, con 12 unidades de uso esto se demuestra con el gran auge de construcción y remodelación de colegios en los dos periodos analizados.

Imagen No. 1. Algunas de las construcciones en NPH que justifican este incremento.



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013. – Carrera 14 Este calle 74c sur.

El tercer lugar para el 2002, en la UPZ 52 La Flora de la localidad de Usme en unidades de uso, lo ocupa el comercio puntual al reportar 21 unidades con 1.756 m² edificados, el cual se amplió al pasar a 52 unidades de uso para el año 2012 que establecían 3.741 m² pasando al tercer lugar para el año 2012 en términos de unidades y conservando el cuarto lugar en condiciones de área construida en el uso con 3.741 m².

Al hacer un análisis de la UPZ 52 - La Flora, los usos que representaron mayor variación en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden el uso de vivienda en NPH con un aumento de 114,112 m² de construcción que participa en un 52,24% dentro de la UPZ, seguido por el uso de colegios con 4.285 m² y en tercer puesto aparece el uso dotacional al incrementarse en 3.179 m² de construcción.

Grupo de imágenes No. 2. Institución educativa Distrital Provincia de Quebec.



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013. – Calle 74C sur No 14-40 Este.

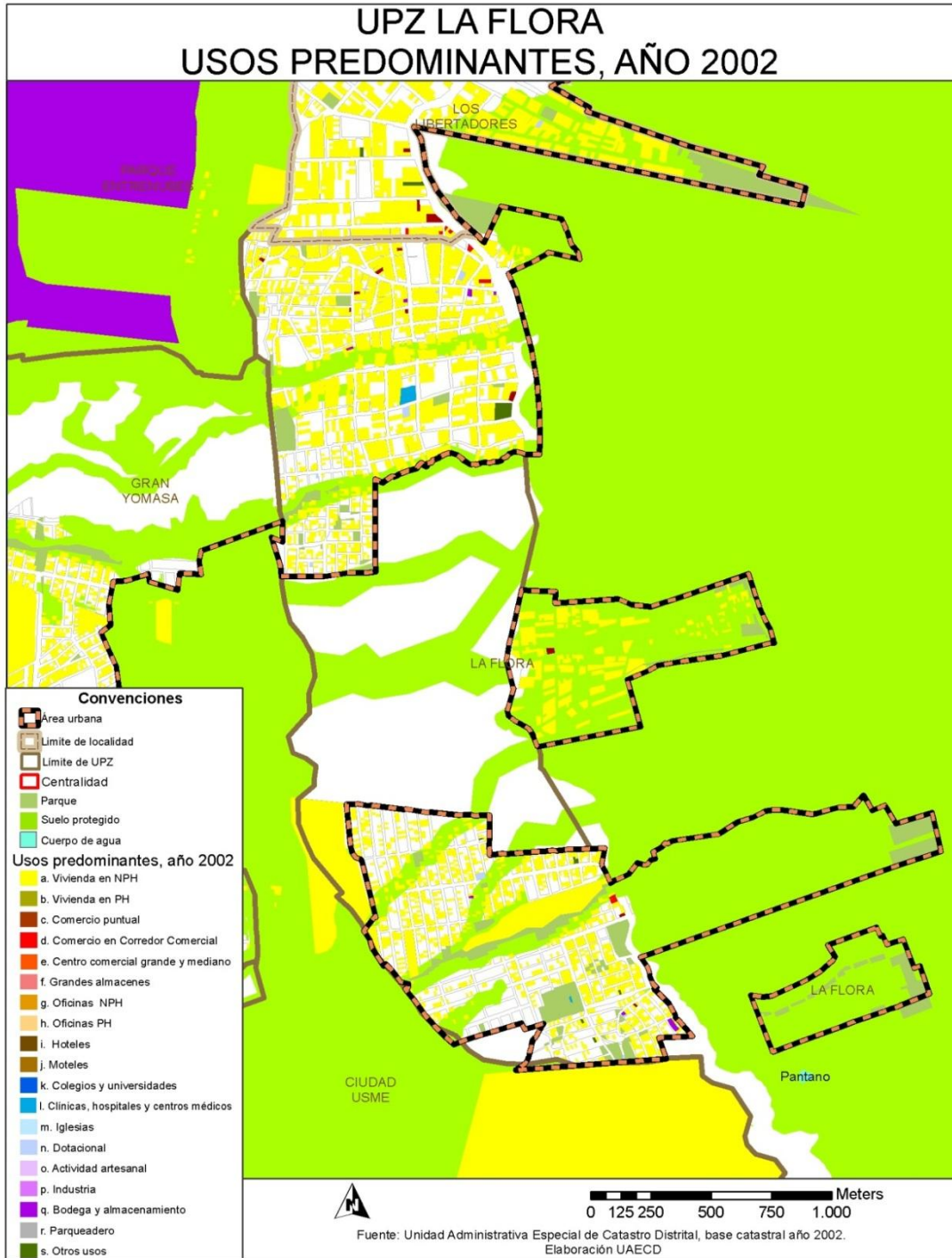
Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, grandes almacenes, oficinas en PH, hoteles, moteles, clínicas, hospitales y centros médicos, iglesias, industria y parqueadero no tienen representación actualmente en esta UPZ.

6.1.2 Ubicación de los usos.

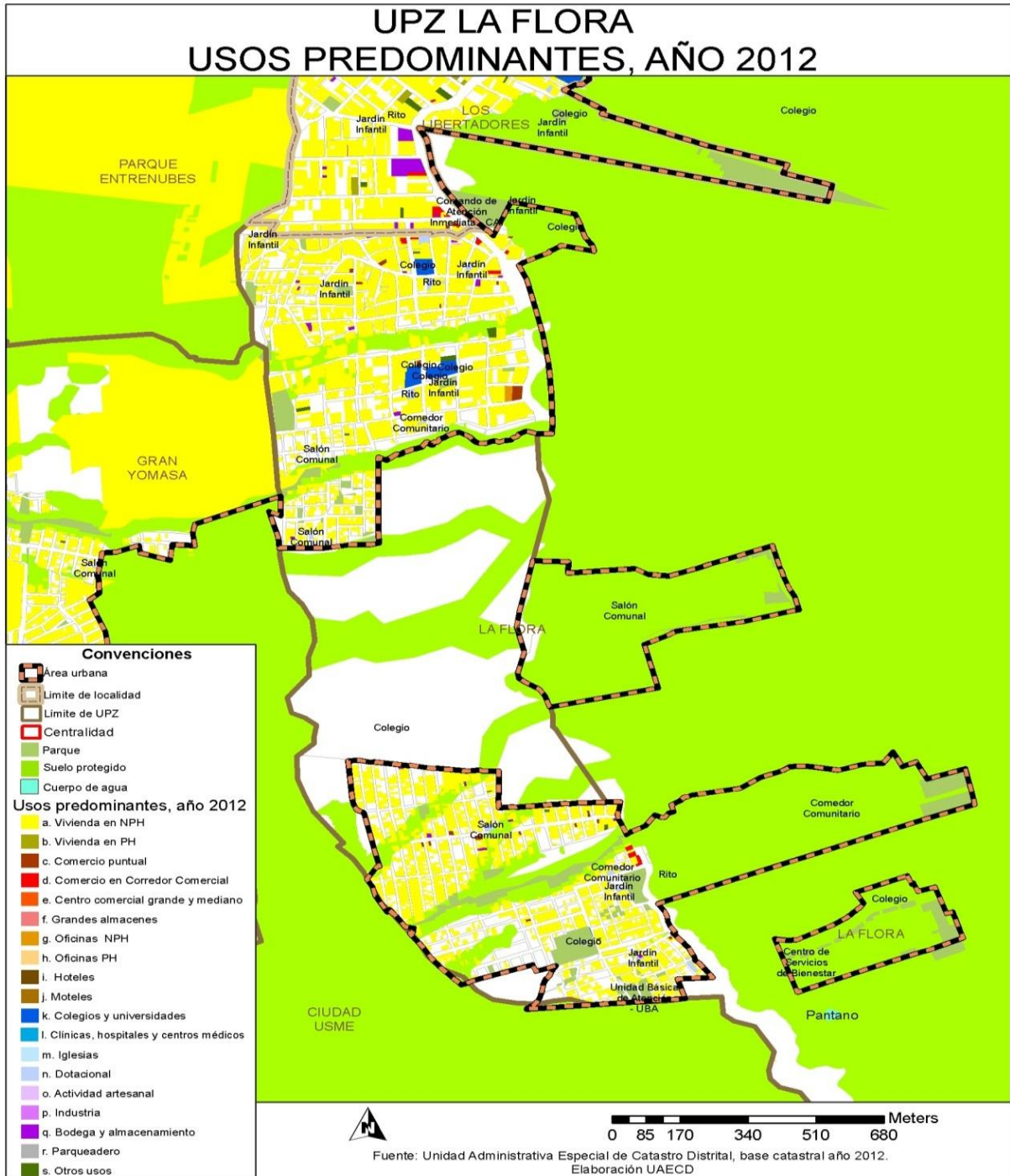
Según los mapas de usos No. 3 y No. 4, se ratifica la información anteriormente expuesta que el uso predominante en la UPZ 52 - La Flora para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por unos pocos dispersados usos de colegios y universidades, comercio puntual, un ligero corredor comercial, uso de bodegas y almacenamiento y dotacional.

Lo anterior caracteriza a esta UPZ, 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 52 - La Flora como de tipo 1, residencial de urbanización incompleta con barrios periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. Lo anterior hace referencia a la UPZ que como consecuencia de su origen informal no planificado, carecen en un alto porcentaje de malla vial, infraestructura de servicios públicos, zonas para estacionamiento, espacios recreativos, equipamientos de salud, educación, etc., y, por lo tanto, requieren acciones dirigidas a complementar su urbanismo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Mapa No. 3. UPZ-52-La Flora usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 4. UPZ - 52 - La Flora usos predominantes, año 2012.



6.2. UPZ 56 - Danubio.

La UPZ Danubio se ubica en el costado norte de la localidad, cuenta con una extensión de 288.7 hectáreas de los cuales el 23.26% de las hectáreas son zonas sin desarrollar en suelo urbano y no tiene suelo de expansión. Limita al norte con la localidad Rafael Uribe, al oriente, con el Cerro de Juan Rey, perteneciente al Parque Ecológico Distrital Entre nubes; al sur, con los desarrollos urbanos Alaska y Duitama; y al occidente, con la Avenida Caracas. Está integrada por barrios como Alaska, Duitama, El Porvenir I, El provenir II, Fiscala II La Fortuna, Fiscala sector centro, La Fiscala los 3 laureles, La Fiscala lote 16, La Fiscala lote 16a, la Fiscala sector Daza, La Fiscala sector Norte, La Fiscala sector Rodríguez, Danubio Azul, La Morena I, La Morena II, La Morena II sector Villa Sandra, Nueva Esperanza, San Martín, Villa Neiza, Picota Sur, Porvenir, San Andrés de los Altos, Sector II Daza, Panorama, La vega del Bosque y Arrayanes.

La UPZ 56 Danubio registro en el año 2002, 4.561 unidades de uso con un área construida de 390.425 m² y presento un incremento en el año 2012, figurando con 10.725 unidades de uso con un área construida de 921.108 m², este incremento se muestra en 6.164 unidades de usos que representan 530.683 m² de construcción, para un porcentaje de variación de áreas de usos del 135,92%. Lo anterior ubica a la UPZ 56 - Danubio como una de las de menor 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 NPH, el cual registro 4.065 unidades que se representan en 334.207 m² construidos, incorporando el 85,60% sobre el área total construida de las unidades de la UPZ.

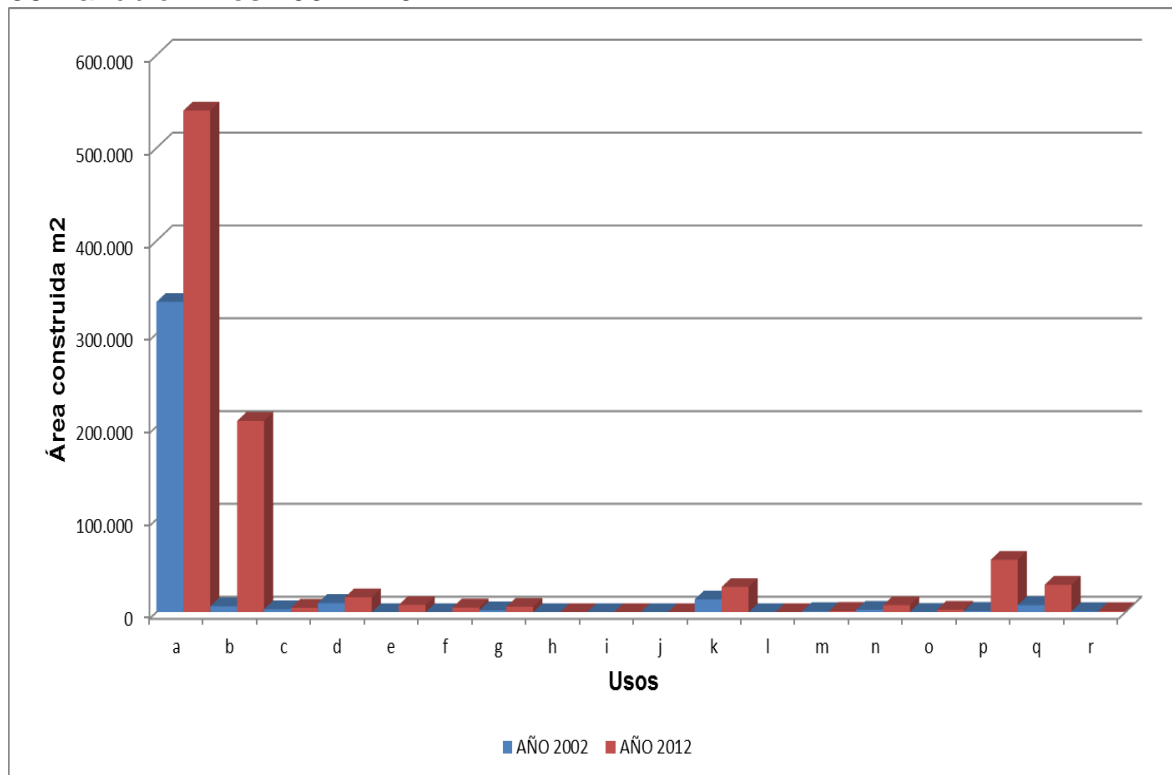
Para el año 2012 se mantiene en el primer lugar, reportando 5.464 unidades de uso que representan 540.378 m² que corrobora la dinámica de los usos de las construcciones por nuevas edificaciones, ampliaciones o cambios de usos al interior de la UPZ en términos de NPH. Ver cuadro No. 8.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 56 -Danubio. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 56 - Danubio	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	4.065	334.207	85,60%	5.464	540.378	58,67%	1.399	206.171	61,69%
b. Vivienda en PH	118	6.337	1,62%	4.390	206.121	22,38%	4.272	199.785	3152,87%
c. Comercio puntual	46	3.269	0,84%	53	4.809	0,52%	7	1.540	47,11%
d. Comercio en corredor comercial	162	9.899	2,54%	248	15.985	1,74%	86	6.087	61,49%
e. Centro comercial grande y mediano	0			140	7.725	0,84%	140		
f. Grandes almacenes	0			1	5.094	0,55%	1		
g. Oficinas NPH	10	2.055	0,53%	21	5.697	0,62%	11	3.642	177,24%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	9	13.742	3,52%	21	27.142	2,95%	12	13.400	97,51%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0		
m. Iglesias	8	1.008	0,26%	12	1.324	0,14%	4	316	31,38%
n. Dotacional	16	2.648	0,68%	43	7.476	0,81%	27	4.828	182,31%
o. Actividad artesanal	6	391	0,10%	28	2.580	0,28%	22	2.189	559,80%
p. Industria	1	1.298	0,33%	5	56.443	6,13%	4	55.145	4248,76%
q. Bodega y almacenamiento	41	7.609	1,95%	204	29.499	3,20%	163	21.889	287,66%
r. Parquadero	64	1.115	0,29%	65	1.187	0,13%	1	72	6,46%
s. Otros usos	15	6.848	1,75%	30	9.647	1,05%	15	2.799	40,88%
Total general	4.561	390.425	100,00%	10.725	921.108	100,00%	6.164	530.683	135,92%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No.9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 56 Danubio. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

El segundo uso en representación en el año 2002 es el de comercio en corredor comercial reportando 162 unidades que equivalen en términos de área construida a 9.899 m² representando el 2,54 % sobre el total de área construida de los usos de la UPZ. En la década, este uso tuvo un incremento de 86 unidades pasando a ocupar el tercer lugar en el año 2012 con un incremento en área construida de 15.985 m², representando 248 unidades de uso, cuya participación porcentual disminuyó dentro de la UPZ, para este último año es de 1,74% con respecto al área construida de todas las unidades de uso. Ver cuadro No. 13.

El segundo lugar para el año 2012 lo presentan las unidades de uso de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal –PH-, al presentar 4.390 registros que equivalen a 206.121 m² de construcción con una participación porcentual de 22,38% dentro de la UPZ 56 Danubio. Situación que refleja el alto incremento de este tipo de inmuebles, PH, que ratifica las grandes dinámicas inmobiliarias y constructivas de los usos de vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal y en altura que se está abriendo paso en el sector y en particular en esta UPZ, análisis que la caracteriza, como la de mayor crecimiento de uso de vivienda en PH dentro de la localidad.

Grupo de imágenes No. 3. Vivienda en PH dentro de la localidad.



Conjunto residencial Rincón del portal II- Carrera 1D Este No 64-29 sur.



Conjunto residencial Rincón del portal II –carrera 1D Este No 64-22 sur.



Conjuntos residenciales sobre la avenida La Fiscala calle 65 sur.



Conjunto residencial Altos del Portal II- Calle 65 sur No 1C-50 Este
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.-

El uso de la categoría PH, ocupó el tercer lugar en el año 2002 al registrar 118 unidades de uso que representan 6.337 m² de construcción con una participación del 1,62% de los usos de la UPZ para ese año. En el año 2012 registra el tercer lugar en ampliación, el uso de comercio en corredor comercial al incrementarse a 248 unidades de uso que representan 15.985 m², esta situación se muestra o evidencia en la intensidad del comercio sobre la calle 56 sur. Ver cuadro No. 8.

Es importante resaltar en los dos periodos de estudio en cuanto la mayor área construida, la registró el uso de vivienda en NPH con 206.171 m², le sigue el uso de vivienda en PH con 199.785 m² y en tercer lugar en los dos periodos de estudio reporta el uso industrial, que registra un incremento de 55.145 m² de área construida. En términos porcentuales, el que mayor crecimiento presenta es el uso de actividad artesanal, seguido del uso de vivienda PH y en tercer lugar el uso de actividad artesanal. Ver cuadro No. 8 y gráfica No. 9.

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 4 y No. 5, que el uso de vivienda es el predominante en todo el territorio de la UPZ para los dos periodos de análisis, con una fuerte tendencia a construcciones de uso vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal en el costado oriental del portal de Transmilenio, costado suroriental de la carrera 14 o avenida Caracas y la calle 56 sur avenida la Fiscalía; se destaca el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

corredor comercial de la calle 56 sur, comercio en edificaciones de autoconstrucción que inicia en la carrera 14 o avenida caracas y se extiende a lo largo de la calle 56 sur hasta la carrera 2 este, sobre sale el gran desarrollo urbano en términos de construcciones en el área demarcada en los mapas en comento el sector Danubio Río Tunjuelito, en donde se han construido y localizado inmuebles en propiedad horizontal, el centro comercial AltaVista, industrias como la ladrillera Santafé y cerámicas Alfa.

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 de uso clínicas y hospitales, donde cómo se expuso anteriormente, sobresale el uso de vivienda en NPH y vivienda en PH seguidos por el uso de comercio en corredor comercial especialmente sobre la calle 56 sur y la carrera 14 o Avenida Caracas.

Lo anteriormente comentado, permite ratificar lo normado con respecto a categorizar la UPZ 56 – Danubio 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, los cuales presentan serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público y hace parte del área de influencia de la "Operación Estratégica Río Tunjuelo – Nueva Centralidad Danubio Río Tunjuelo, en donde como se comentó anteriormente, se localiza la gran dinámica urbana de la UPZ 56 - Danubio al ubicarse lo nuevos conjuntos residenciales en PH, el centro comercial Alta vista, almacén éxito, ladrillera Santafé, cerámica Alfa y el portal de transmilenio Usme. Ver mapas No. 4 y No. 5.

Grupo de imágenes No. 4. Algunos registros fotográficos que evidencian la dinámica urbana de la UPZ 56 Danubio.



Centro comercial AltaVista



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



Ladrillera Santafé



Portal Usme TransMilenio



Fabrica Alfa avenida caracas con 65 sur.



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



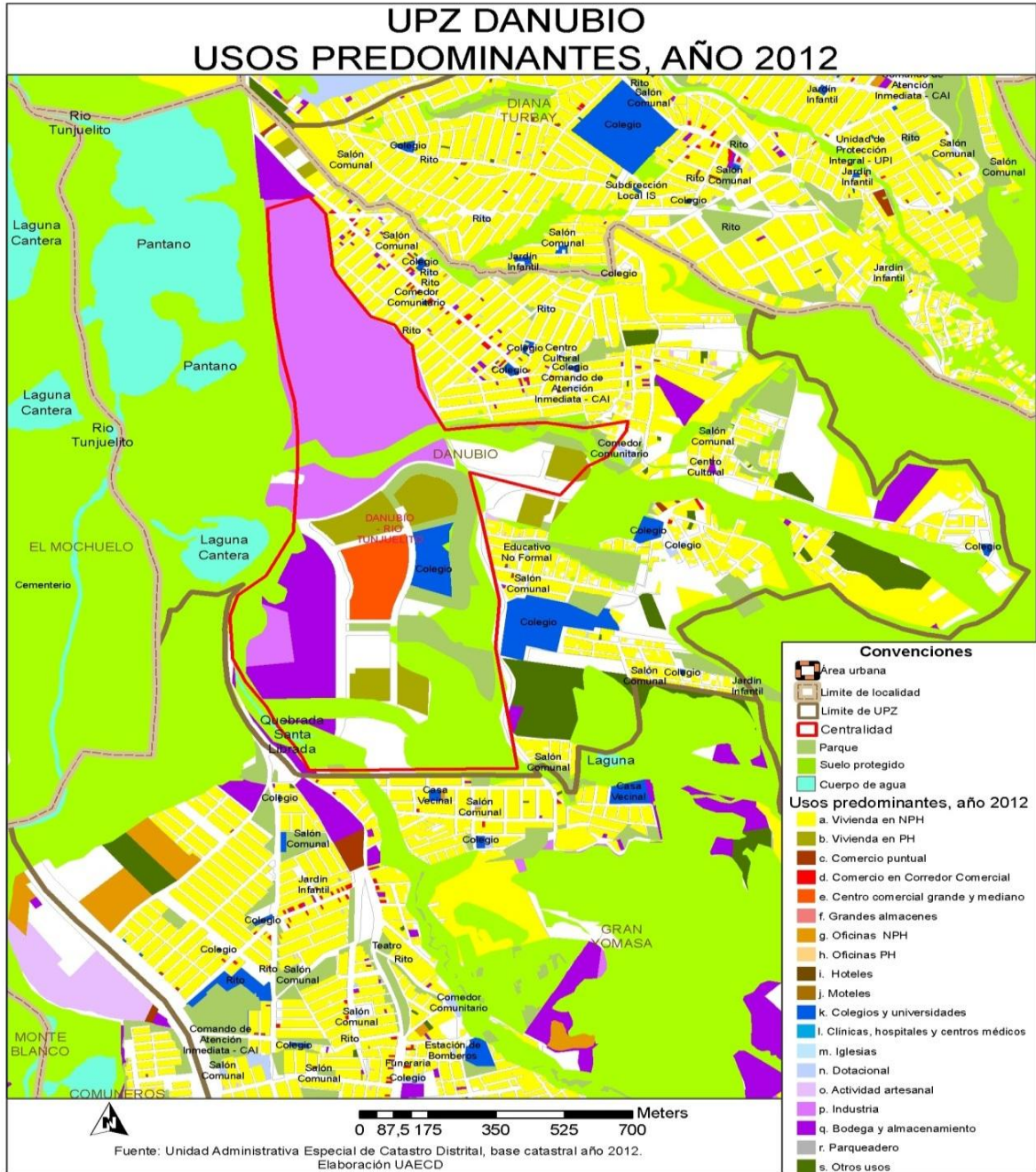
Comercio de la calle 56 sur.

Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

Mapa No. 5. UPZ 56- Danubio usos predominantes, año 2002.



Mapa No. 6. UPZ 56- Danubio usos predominantes, año 2012.



6.3 UPZ -57 Gran Yomasa

La UPZ Gran Yomasa se localiza al noroccidente de la localidad de Usme. Tiene una extensión de 535,8 hectáreas, conformada por 94 barrios en donde su participación en términos de superficie dentro de la localidad es del 17,73%. Esta UPZ limita, por el norte con la UPZ Danubio; por el oriente con el Parque Entre nubes, Cuchilla Juan Rey; por el sur con la UPZ - 58 comuneros y UPZ - 59 Alfonso López de la localidad y por el occidente con el Río Tunjuelo y con la UPZ El Mochuelo de la localidad Ciudad Bolívar.

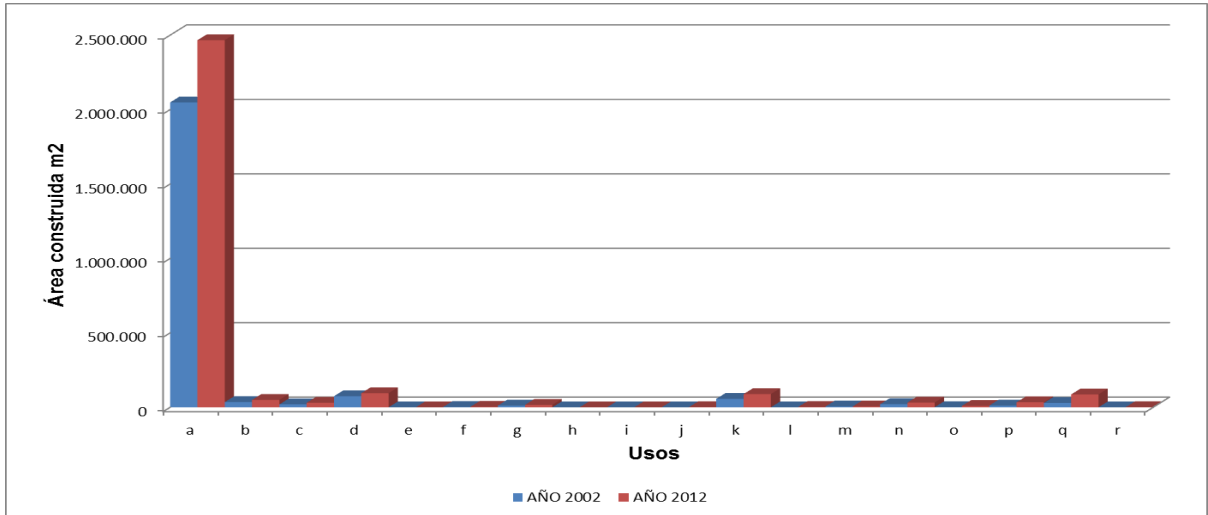
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 23.671 unidades de uso que se representan en 2.337.574 m² de construcción y para el año 2012 registra 28.236 unidades de uso que suman 2.945.207 m² de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 4.565 que corresponden a un aumento de 607.633 m² de construcción. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 57 Gran Yomasa Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 57-Gra Yomasa	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	21.246	2.047.965	87,61%	24.514	2.466.274	83,74%	3.268	418.309	20,43%
b. Vivienda en PH	715	34.850	1,49%	967	49.869	1,69%	252	15.019	43,10%
c. Comercio puntual	219	19.246	0,82%	455	30.964	1,05%	236	11.718	60,89%
d. Comercio en corredor comercial	1.001	74.795	3,20%	1.323	94.858	3,22%	322	20.063	26,82%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	1	2.356	0,10%	2	3.419		1	1.063	45,12%
g. Oficinas NPH	33	11.455	0,49%	90	16.806	0,57%	57	5.351	46,72%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	1	201	0,01%	2	783		1		
k. Colegios y universidades	71	57.019	2,44%	103	88.653	3,01%	32	31.634	55,48%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			5	2.251		5	2.251	
m. Iglesias	16	5.134	0,22%	18	6.153	0,21%	2	1.019	19,85%
n. Dotacional	71	20.420	0,87%	143	32.099	1,09%	72	11.679	57,19%
o. Actividad artesanal	12	1.099	0,05%	106	9.614	0,33%	94	8.514	774,44%
p. Industria	3	11.887	0,51%	12	33.710		9	21.823	183,58%
q. Bodega y almacenamiento	194	29.371	1,26%	364	86.453	2,94%	170	57.082	194,35%
r. Parqueadero	16	213	0,01%	28	1.303	0,04%	12	1.089	510,36%
s. Otros usos	72	21.562	0,92%	104	22.000	0,75%	32	438	2,03%
Total general	23.671	2.337.574	100,00%	28.236	2.945.207	98,64%	4.565	607.633	25,99%

Fuente: UAED, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 57- Gran Yomasa. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

Se evidencia en esta UPZ 57 Gran Yomasa en el cuadro No. 9 que el uso vivienda NPH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 21.246 que corresponden a 2.047.965 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 87,61%. Para el año 2012, esta participación bajo al 83,74% pero mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 24.514 unidades de uso y 2.466.274 m² edificados; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 3.268 unidades que constituyen 418.309 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial NPH 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. De lo anteriormente comentado se infiere que las unidades de uso residencial NPH son las que mayor representatividad tienen en esta UPZ.

Grupo de imágenes No. 5. Algunos de los predios residenciales en NPH que justifican el incremento de este uso



Panorámica UPZ -57 Gran Yomasa.



Conjunto residencial Rincón de Bolonia – CI 79 sur No 7A-08 Este.
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría comercio en corredor comercial con 1.001 unidades que equivalían a un área de 74.975 m² de construcción, para el 2012 mantiene el segundo lugar y se incrementaron a 1.323 unidades que representan 94.858 m² edificados; con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 3,20% al 2002 a 3,22% para el 2012, este incremento se debe, entre otros, a la localización del establecimientos comerciales sobre la carrera 14 o Avenida Caracas, es la primera UPZ dentro de la localidad en presentar el mayor número de unidades de uso en corredor comercial .

Grupo de imágenes No. 6. Algunos inmuebles que justifican el incremento de usos en corredor comercial



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en octubre de 2012. Avenida Caracas- Calle 75 sur.

El tercer lugar, en la UPZ 57 Gran Yomasa en unidades de uso, lo ocupa la vivienda en PH el cual se amplió al pasar de 715 unidades de uso en el año 2002 que establecían 34.850 m² edificados a 967 unidades que representan 49.869 m² de construcción para el 2012, con un incremento en 252 unidades que corresponde a un aumento en aérea construida de 15.019 m², que precisan un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 43,10%.

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

El uso de comercio puntual ocupa el cuarto lugar al presentar crecimiento al pasar de 219 unidades de uso y 19.246 m² de construcción en el año 2002 a 455 unidades de uso y 30.964 m² de construcción para el año 2012, lo anterior

establece un incremento de 236 unidades en la década que corresponden a 11.718 m² de construcción.

Al hacer un análisis de la UPZ 57 Gran Yomasa, los usos que representaron mayor diferencia en área construida, al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda NPH con un incremento 418.309 m² edificados, seguido del uso bodega y almacenamiento con 57.082 m² y en tercer lugar el uso de la clase colegios y universidades con 31.634 m² construidos. Se concluye que esta es una de las UPZ con mayor dinámica en unidades de uso en corredor comercial.

6.3.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No. 7 y No. 8 y se ratifica en la información anteriormente expuesta, que el uso predominante en la UPZ 57 - Gran Yomasa para los años 2002 y 2012, es el uso de vivienda NPH, seguido por un marcado incremento en los usos de comercio en corredor comercial el cual se evidencia en los corredores comerciales sobre la carrera 14 o avenida Caracas, sobre la calle 78 sur y sobre la calle 81 sur y en tercer lugar se muestra en los mapas el uso de vivienda en PH .

Lo anterior, caracteriza a esta UPZ como densificada en el uso residencial con un alto número de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción con una tendencia a la edificación de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal hasta tres pisos. Lo expuesto permite ratificar lo normado con respecto a definir la UPZ 57 – Gran Yomasa 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.

La UPZ No. 57 Gran yomasa, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración – Llanos, Centralidad Eje de integración Llanos Nuevo Usme, tiene como directrices generales programar el desarrollo de usos urbanos y consolidar el sistema de áreas protegidas y de las áreas rurales, desarrollar un área de servicios y de actividades productivas, ligadas al intercambio con el oriente del país a lo largo de la Autopista al Llano, equilibrada con nuevas áreas de vivienda. Gran yomasa, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral como consecuencia de su origen informal no planificado y por lo tanto, requieren acciones dirigidas a complementar su urbanismo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, con barrios periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante. Además se muestra en el mapa en comentario, que el uso de industria y de bodegas de

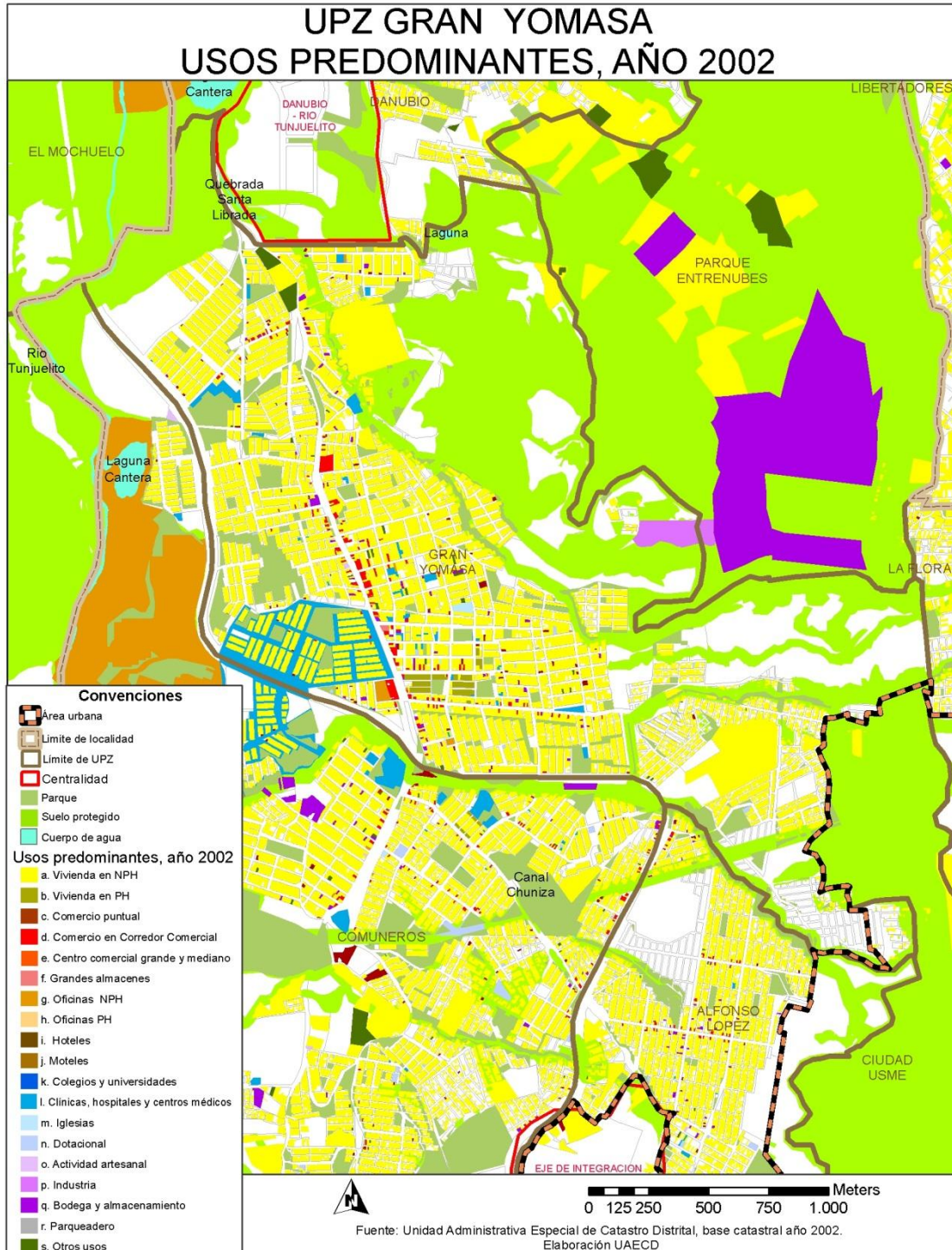


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

almacenamiento, se evidencia en las ladrilleras que se localizan en esta UPZ sobre la carrera 2B bis desde la calle 69C sur hacia el sur, en donde se complementan estos dos usos, industria y bodega de almacenamiento, para su actividad comercial.

Mapa No.7. UPZ - 57 Gran Yomasa usos predominantes, año 2002.



Mapa No.8. UPZ - 57 Gran Yomasa usos predominantes, año 2012.

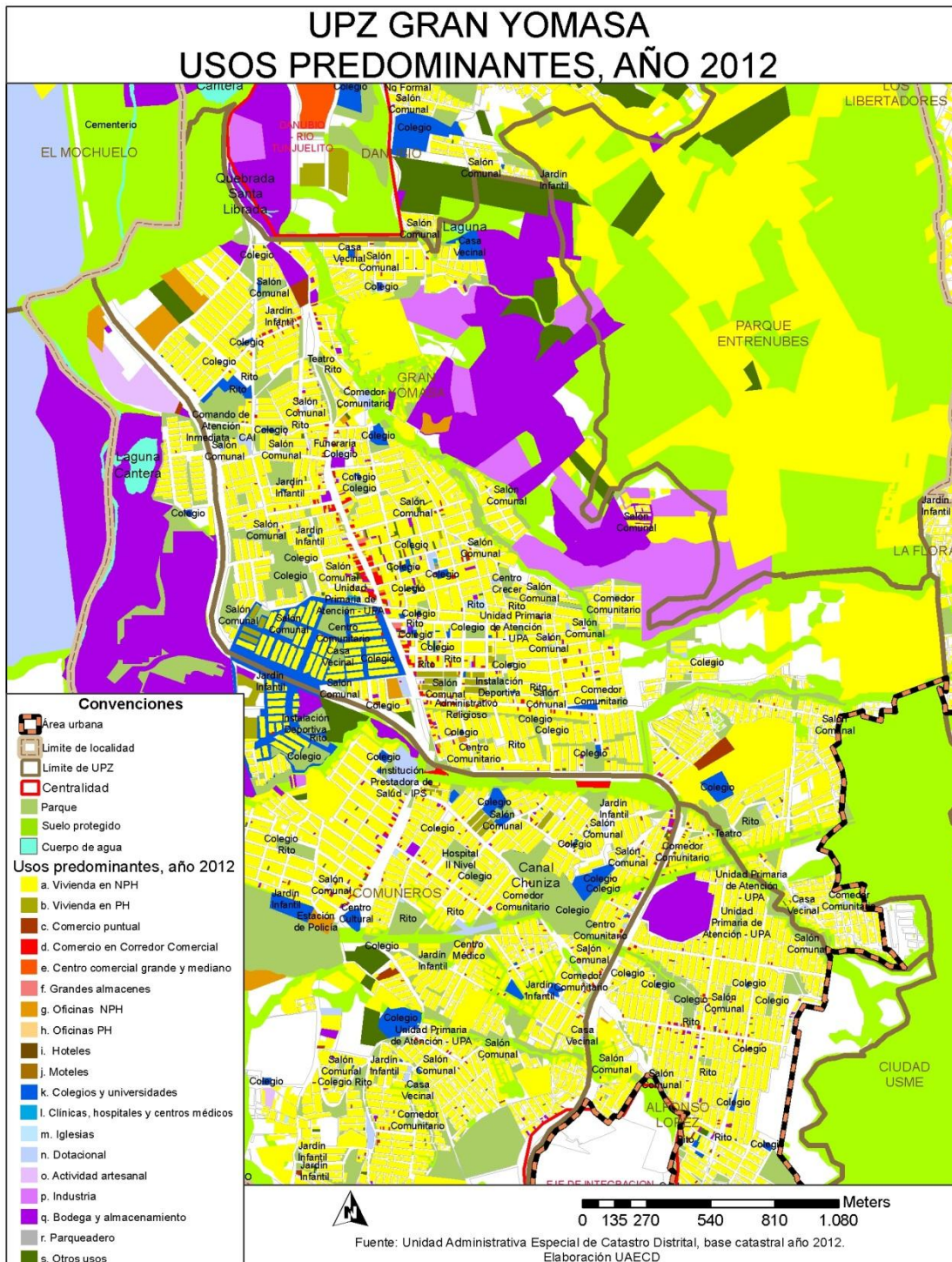


Imagen No. 7 Iglesia del barrio Yomasa, carrera 9 calle 81 sur



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

6.4 UPZ - 58 Comuneros.

Se ubica en la parte occidental de la localidad de Usme, tiene una extensión de 493 hectáreas, equivalentes al 16,3% del total de área de las UPZ de esta localidad. Comuneros limita, por el norte, con las UPZ El Mochuelo y Gran Yomasa; por el oriente, con la UPZ Alfonso López; por el sur, con la UPZ Ciudad Usme; y por el occidente con la UPZ Monteblanco de la localidad Ciudad Bolívar.

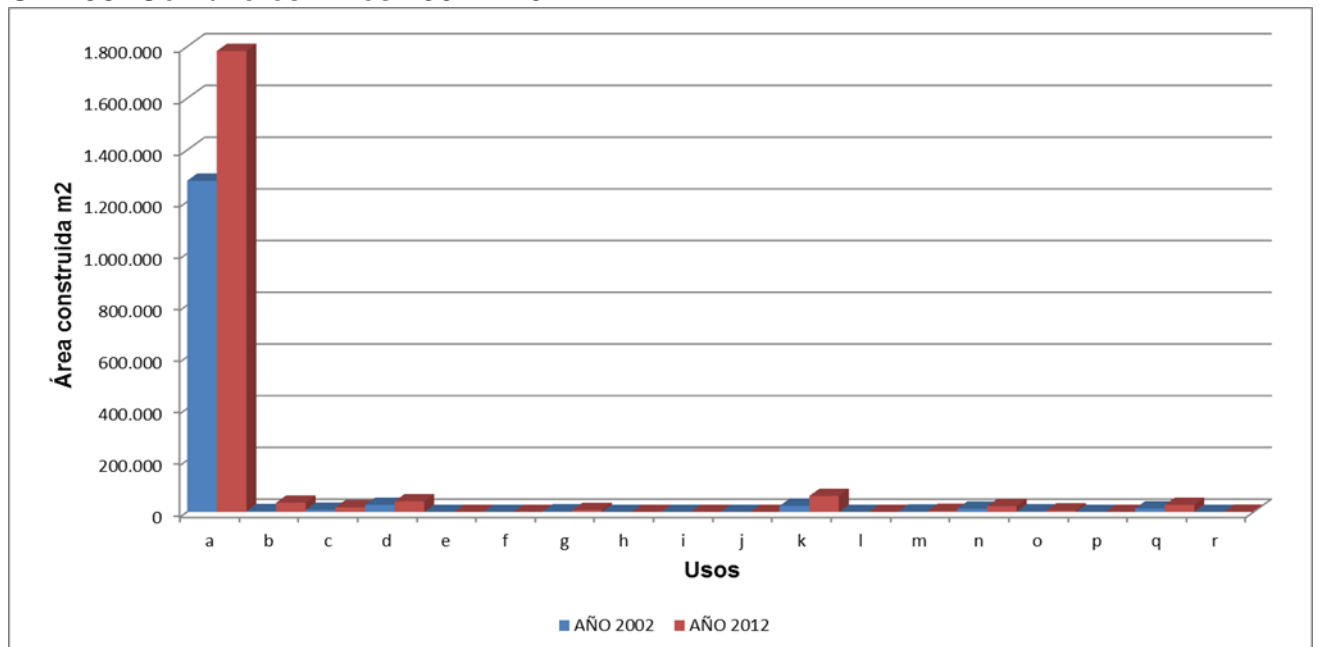
La UPZ al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 15.828 unidades de uso que se representan en 1.379.844 m² de construcción y para el año 2012 registra 21.443 unidades de uso que suman 2.012.761 m² de construcción lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 5.615 que corresponden a un aumento de 632.917 m² de construcción. Ver cuadro No. 10 y gráfica No. 11.

**Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 58 Comuneros
Años 2002 – 2012.**

Usos UPZ 58- Comuneros	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	14.901	1.281.163	92,85%	19.143	1.783.063	88,59%	4.242	501.900	39,18%
b. Vivienda en PH	77	3.267	0,24%	737	35.655	1,77%	660	32.388	991,37%
c. Comercio puntual	114	8.367	0,61%	235	17.730	0,88%	121	9.363	111,90%
d. Comercio en corredor comercial	438	27.191	1,97%	705	41.263	2,05%	267	14.072	51,75%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	17	2.218	0,16%	31	7.252	0,36%	14	5.035	227,04%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	35	23.513	1,70%	55	61.602	3,06%	20	38.089	161,99%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0		0,00%	0			0		
m. Iglesias	10	1.361	0,10%	21	4.044	0,20%	11	2.682	197,05%
n. Dotacional	70	12.991	0,94%	122	21.687	1,08%	52	8.696	66,94%
o. Actividad artesanal	22	1.981	0,14%	72	6.132	0,30%	50	4.152	209,61%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	96	13.336	0,97%	248	26.969	1,34%	152	13.633	102,22%
r. Parqueadero	0	0		4	594	0,03%	4	594	
s. Otros usos	48	4.457	0,32%	70	6.771	0,34%	22	2.313	51,90%
Total general	15.828	1.379.844	100,00%	21.443	2.012.761	100,00%	5.615	632.917	45,87%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 58- Comuneros. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAEDC, Bogotá D.C, 2002-2012

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

En esta UPZ 58 - Comuneros 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 14.901 que corresponden a 1.281.163 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 92,85%. Para el año 2012, esta participación bajo al 88,59% pero mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 19.143 unidades de uso y 1.783.063 m² edificados; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 4.242 unidades que constituyen 501.900 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 tienen en esta la UPZ 58 Comuneros.

Grupo de imágenes No. 8. Panorámica del territorio de la UPZ Comuneros



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría comercio en corredor comercial con 438 unidades que equivalían a un área de 27.191 m² de construcción; para el 2012, ocupa el segundo lugar, el uso de vivienda PH, al reportar 737 unidades con 35.655 m² edificados; con respecto a la participación porcentual en los dos periodos comentados se muestra en segundo puesto el uso de colegios y universidades, el cual para el 2002 presenta el 1,70% y para el año 2012 el 3,06% de participación

en la localidad, el uso de colegios y universidades después del uso de vivienda, es el que mayor aportación presenta en ambos periodos analizados en términos área edificada, al precisar un incremento de 38.089 m² de construcción.

Grupo de imágenes No. 9. Algunos inmuebles que justifican el incremento de usos colegios y universidades.



Colegio Distrital Fernando González Ochoa. Calle 4A No 89-43 sur.



Centro de gestión educativa. Calle 91 sur No 3c-34 sur.
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en octubre de 2012

El tercer lugar, en la UPZ 58 comuneros en unidades de uso, para el año 2002, se presenta el uso de comercio puntual con 114 unidades de uso que establecían 8.367 m² edificados y para el año 2012 figura en el tercer lugar de participación en unidades el uso comercio en corredor comercial con 705 registros de uso que equivalen a 41.263 m² de construcción, que representan el tercer mayor incremento en unidades de uso con 267 registros y equivalen a 14.072 m² de construcción para el 2012, que precisan un porcentaje de variación en el uso dentro del localidad del 51,75%.

Con respecto a los usos centro comercial grande, grandes almacenes, oficinas PH, hoteles, moteles, clínicas hospitales y centros médicos, actividad artesana e industria, no tienen representación en esta UPZ en los dos periodos del presente estudio.

Concluyendo, en la UPZ 58 Comuneros de la localidad de Usme, los usos que presentan la mayor dinámica o que mostraron mayor diferencia en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda NPH con un incremento 501.900 m² edificados, seguido del de colegios y universidades con 38.089 m² y en tercer lugar el uso de la clase vivienda en PH con 32.388 m² construidos. Se precisa también que esta es la segunda UPZ con mayor dinámica en unidades de uso en corredor comercial.

6.4.2 Ubicación de los usos.

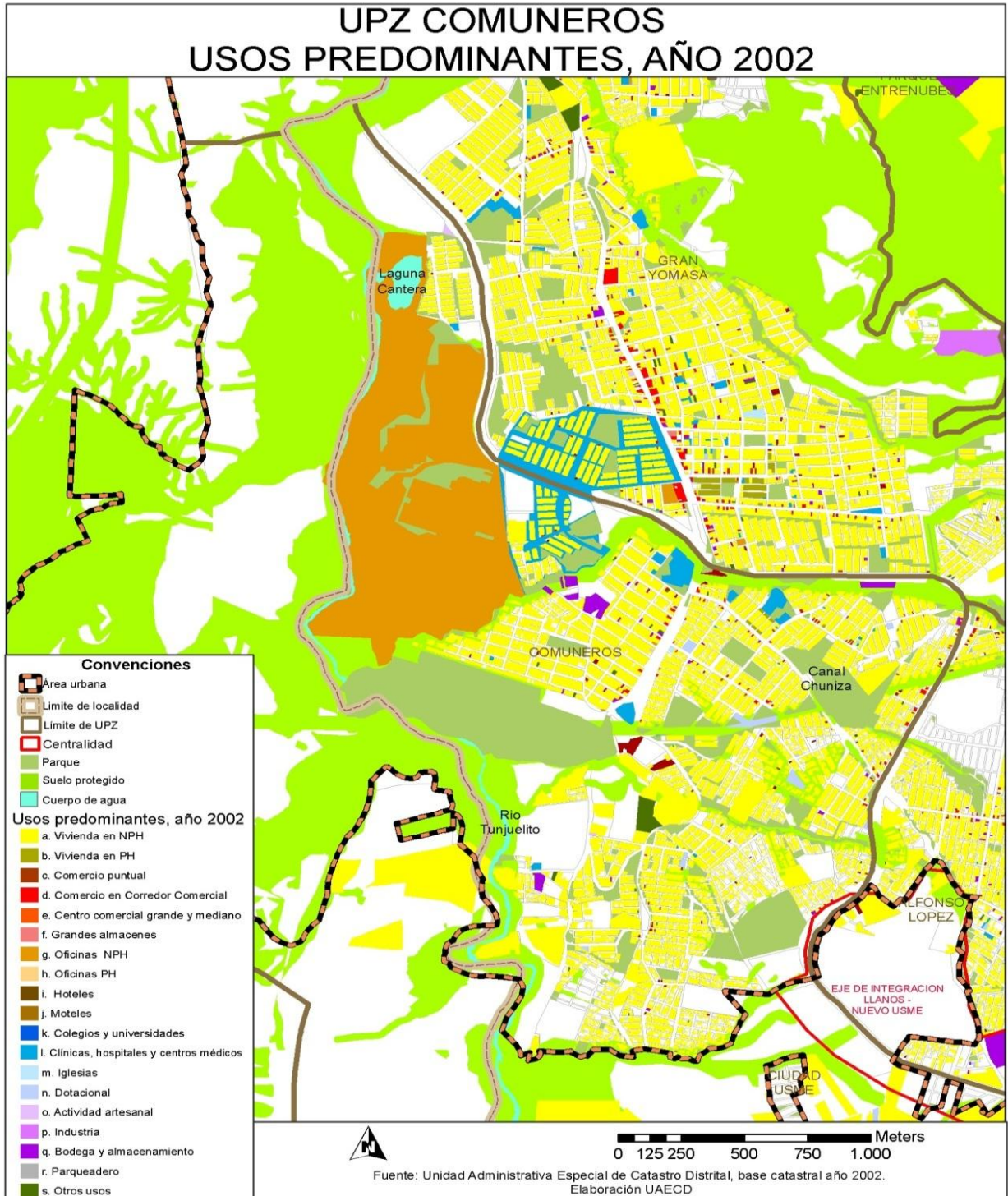
Se observa en el mapa No. 9 de 2002, que para ese año la UPZ Comuneros presentaba una marcada caracterización por la localización de viviendas en NPH, para el año 2012 se confirma la disposición de vivienda en NPH pero se evidencian y observan los diseminados usos de colegios, universidades y de vivienda 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.

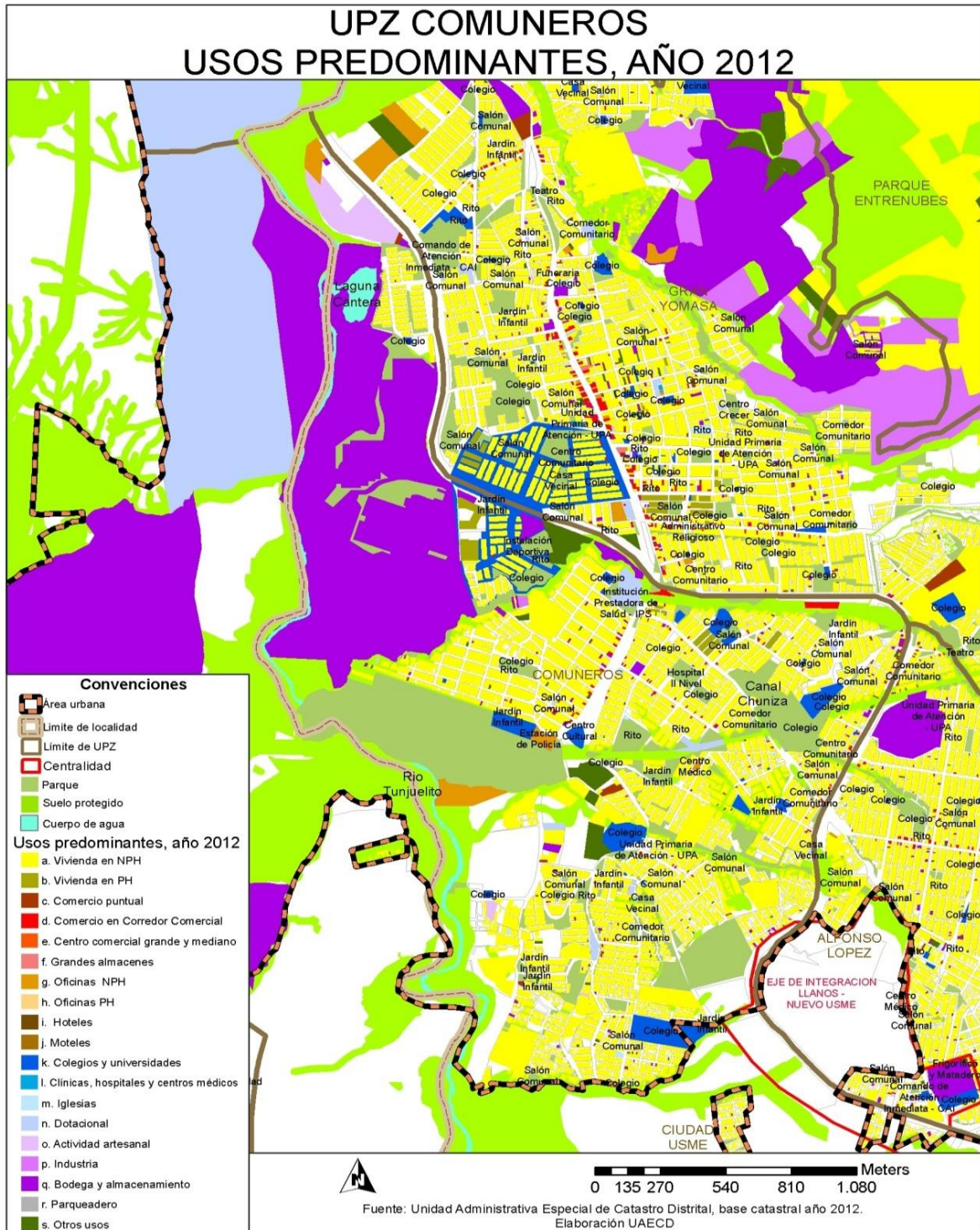
Lo anterior caracteriza a esta UPZ como densificada en el uso residencial con un alto número de viviendas unifamiliares desarrolladas por auto construcción con una tendencia a la edificación de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal. Lo expuesto permite ratificar lo normado con respecto 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.

La UPZ No. 58 Comuneros, hace parte del área de influencia de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración – Llanos, Centralidad Eje de integración Llanos Nuevo Usme, tiene como directrices generales programar el desarrollo de usos urbanos y consolidar el sistema de áreas protegidas y de las áreas rurales, desarrollar un área de servicios y de actividades productivas, ligadas al intercambio con el oriente del país a lo largo de la Autopista al Llano, equilibrada con nuevas áreas de vivienda. La UPZ Comuneros, se rige por el Tratamiento de Mejoramiento Integral como consecuencia de su origen informal no planificado y por tanto, requiere acciones dirigidas a complementar su urbanismo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, con barrios periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante. Además se muestra en el mapa en análisis que el uso de bodegas y almacenamiento se evidencia en las antiguas zonas de canteras de las concreteras que se localizan en esta UPZ sobre la carrera 2 B bis desde la calle 69 C sur hacia el sur, en donde se complementan estos dos usos (industria y bodega de almacenamiento) para su actividad comercial.

Mapa No.9. UPZ - 58 - Comuneros, usos predominantes año 2002.



Mapa No. 10. UPZ - 58 Comuneros usos predominantes, año 2012.



6.5 UPZ -59 Alfonso López

La UPZ Alfonso López se localiza en el centro de la parte urbana de la localidad de Usme, tiene una extensión de 216,5 hectáreas, equivalentes al 7,2% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita al norte, con la UPZ Gran Yomasa; por el oriente y por el sur, con la UPZ Ciudad Usme; y por el occidente, con la UPZ Comuneros.

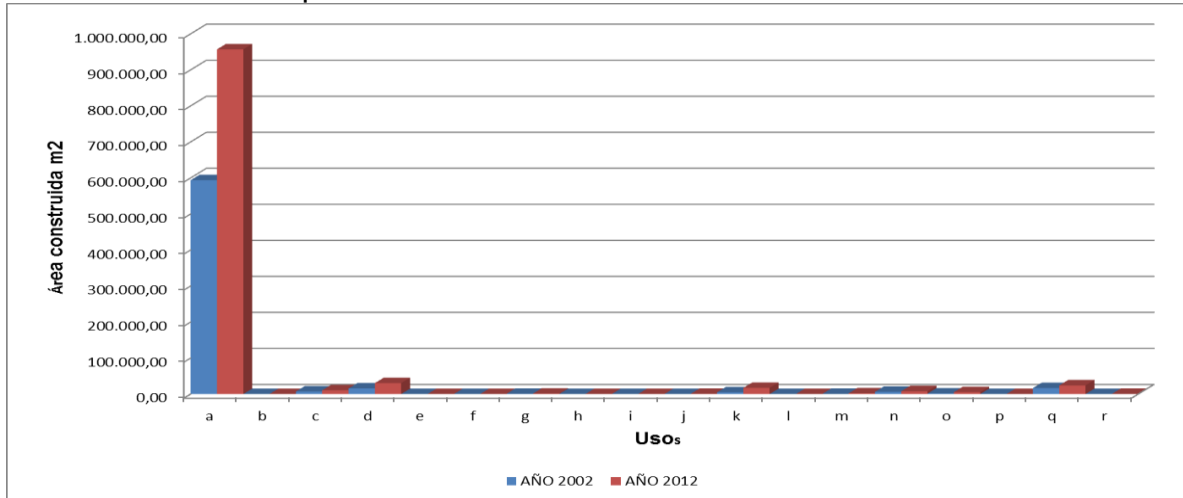
La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD, 8.258 unidades de uso que pertenecían a 647.406 m² de construcción y para el año 2012 registra 11.541 unidades de uso que suman 1.058.307 m² de construcción, lo que equivale a un incremento en términos de unidades de uso de 3.283, que corresponden a un aumento de 410.900 m² de construcción. Ver cuadro No. 11 y gráfica No. 12.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 59 – Alfonso López Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 59 - Alfonso López	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	7.720	593.668	91,70%	10.449	956.899	90,42%	2.729	363.232	61,18%
b. Vivienda en PH	0			4	153	0,01%	4	153	
c. Comercio puntual	95	7.170	1,11%	138	10.501	0,99%	43	3.331	46,45%
d. Comercio en corredor comercial	267	15.594	2,41%	571	30.410	2,87%	304	14.816	95,01%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	6	603	0,09%	12	822	0,08%	6	219	36,31%
h. Oficinas PH	0			0		0,00%	0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			5	489		5	489	
k. Colegios y universidades	10	4.783	0,74%	24	17.089	1,61%	14	12.306	257,31%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			1	194	0,02%	1	194	
m. Iglesias	2	339	0,05%	15	1.946	0,18%	13	1.607	473,77%
n. Dotacional	43	6.110	0,94%	54	7.846	0,74%	11	1.736	28,42%
o. Actividad artesanal	18	1.435	0,22%	78	5.260	0,50%	60	3.826	266,69%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	86	16.620	2,57%	161	24.004	2,27%	75	7.384	44,43%
r. Parqueadero	0		0,00%	1	300	0,03%	1	300	
s. Otros usos	11	1.086	0,17%	28	2.395	0,23%	17	1.309	120,51%
Total general	8.258	647.406	100,00%	11.541	1.058.307	99,95%	3.283	410.900	63,47%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 59 – Alfonso López. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

Observando en esta UPZ el uso vivienda NPH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 7.720 que corresponden a 593.668 m² edificados, con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 91,70%. Para el año 2012, esta participación en contexto con las demás UPZ, bajo mínimamente a 90,42%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década a 2.729 unidades que constituyen un incremento de 363.232 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Este aumento en las unidades de uso residencial de esta categoría, en parte obedece a la dinámica urbana de incremento de la volumetría constructiva en algunos predios por auto construcción y a la edificación de los lotes de terreno que se localizan en esta UPZ. Ver cuadro No. 11.

Con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría comercio en corredor comercial, en el año 2002 se reportaban 267 unidades que equivalía a un área de 15.594 m² de construcción y para el 2012 sigue manteniendo el segundo lugar al reportar 571 unidades de uso que representan 30.410 m² de construcción, en donde con respecto a su participación porcentual en la localidad pasó del 2,41% al 2002 a 2,87% 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 comercio puntual, mostrando 95 unidades con un área construida de 7.170 m², para el año 2012 el tercer lugar se muestra con 161 unidades de uso y 24.004 m² de construcción el uso de bodega y almacenamiento.

Imagen No. 10. Construcciones en NPH que justifican el incremento de este uso.



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013. –carrera 7 Este calle 90 sur.

Al hacer un análisis de la UPZ 59 - Alfonso López, 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 363.232 m² de construcción que participa en un 61,18% dentro de la UPZ, seguido por el uso de comercio en corredor comercial con 14.816 m² con un porcentaje de variación en el uso de 95,01% y en tercer puesto aparece el uso colegios y universidades al incrementarse en 12.306 m² de construcción que corresponden a un porcentaje de variación en el uso dentro de la UPZ de 257,31%.

Otro uso que muestra dinámica es el de iglesias al incrementarse en 13 unidades de uso y reportar un porcentaje de variación de área en el uso de 473,77%, seguido por el uso de actividad artesanal que muestra un porcentaje de variación de área en el uso de 266,69%, que equivale a un incremento de 60 unidades de uso que suman 3.826 m² de construcción.

Con respecto a los usos centro comercial grande y mediano, grandes almacenes, oficinas en PH, hoteles e industria no tienen representación actualmente en esta UPZ 59- Alfonso López.

6.5.2 Ubicación de los usos.

Se observa en los mapas de usos No.11 - No. 12 y se ratifica en la información anteriormente expuesta que el uso predominante en la UPZ 59 - Alfonso López para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por el uso de comercio en corredor comercial el cual se localiza sobre la calle 90 sur, sobre la carreras 6 este y 7 este, en tercer lugar el uso de bodega y almacenamiento que se observa en el mapa No. 12 del año 2012, se localiza sobre la carrera 0 con calle 88B .

Grupo de imágenes No. 11. Corredor comercial y uso de bodegas de la UPZ Alfonso López.



Comercio en corredor comercial sobre la calle 90 sur



Comercio en corredor comercial sobre la calle 90 sur.



Comercio en corredor comercial sobre la carrera 7 Este calle 90 sur.

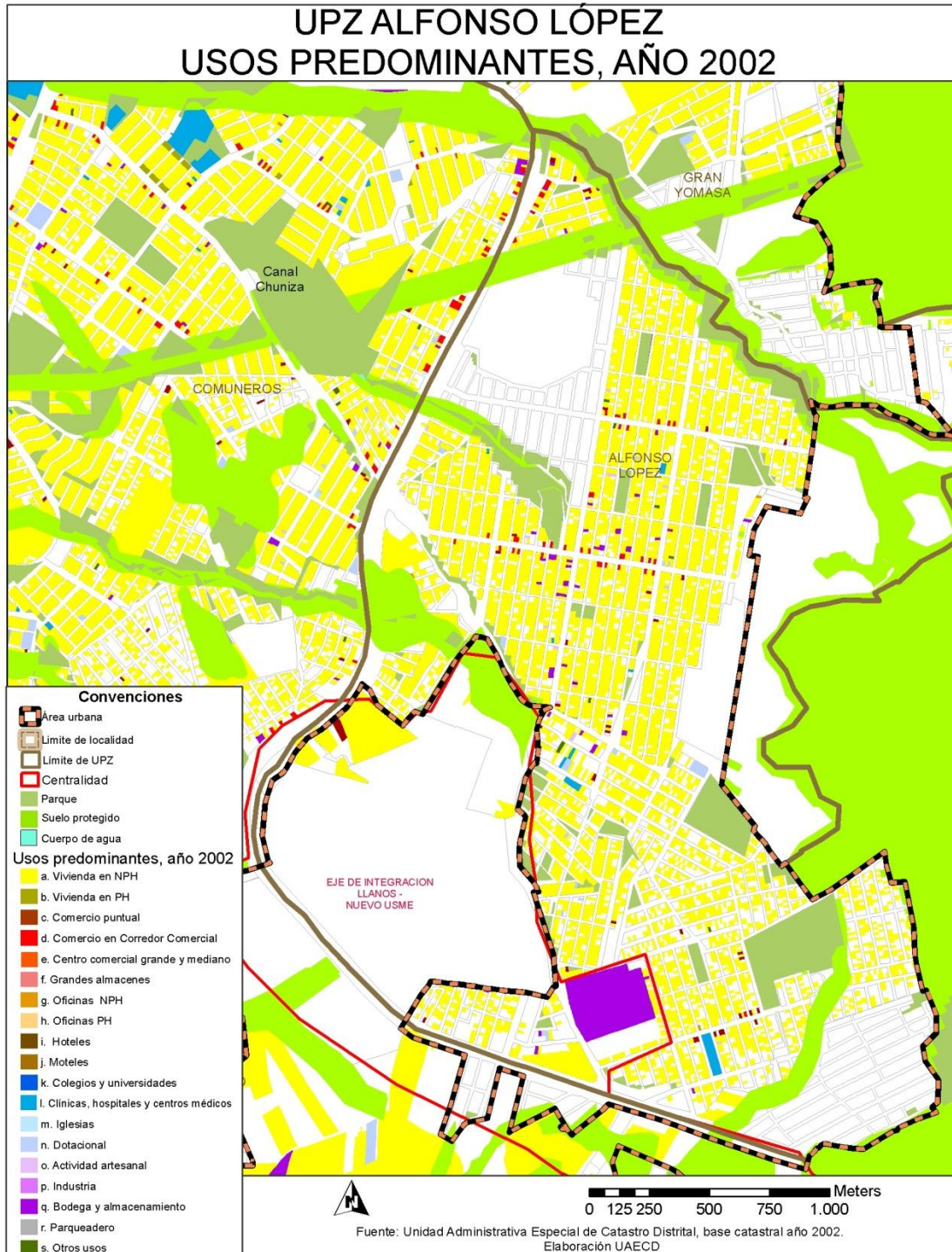


Bodega y almacenamiento, carrera 0 con calle 88B.

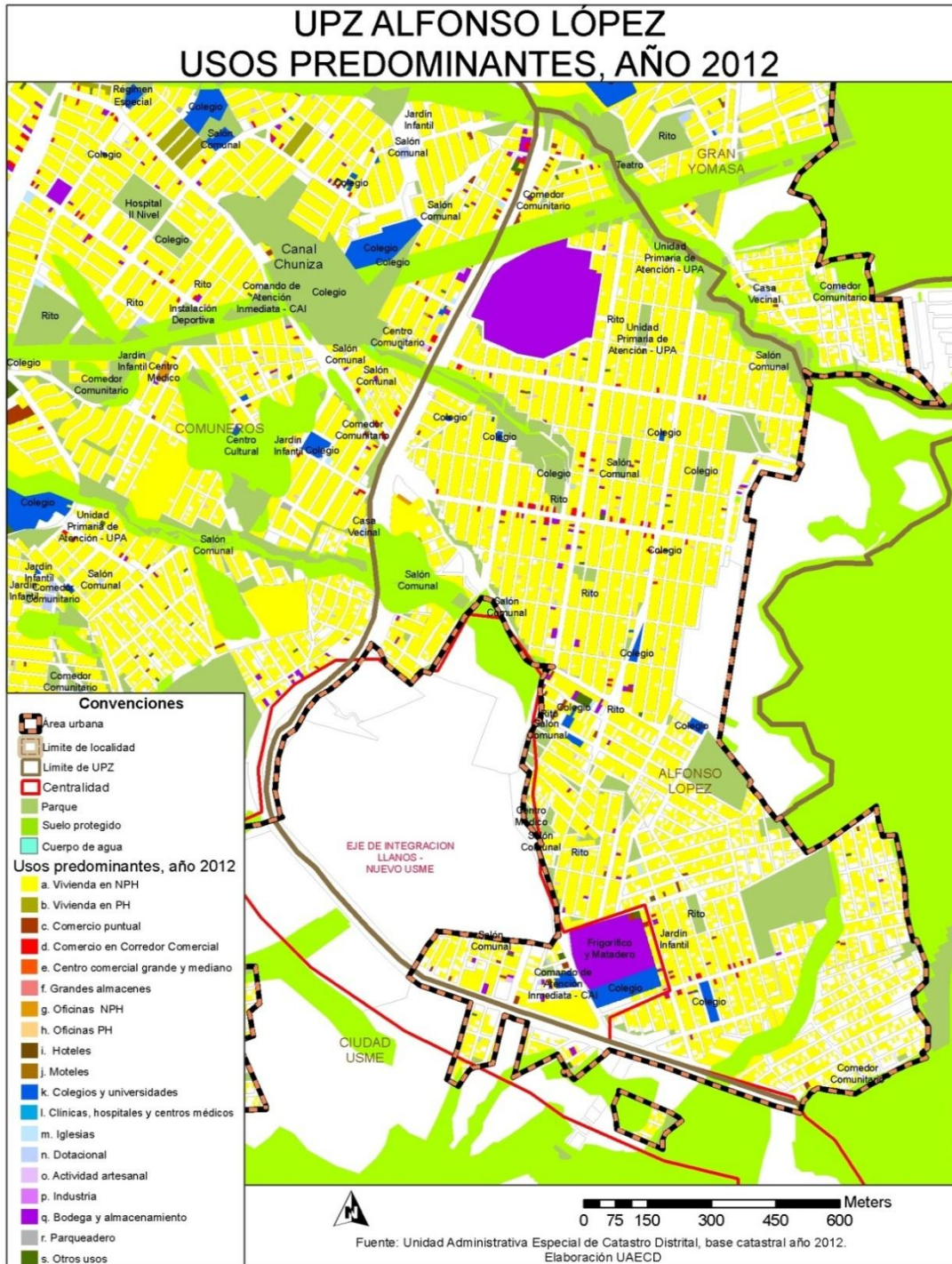
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

Se caracteriza a esta UPZ, 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 59 - Alfonso López como de tipo 1, residencial de urbanización incompleta con barrios periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2, de uso residencial predominante con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público. Lo anterior hace referencia a que como consecuencia de su origen informal no planificado, carecen en un alto porcentaje de malla vial, infraestructura de servicios públicos, zonas para estacionamiento, espacios recreativos, equipamientos de salud, educación, etc. y, por lo tanto, requieren acciones dirigidas a complementar su urbanismo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Mapa No.11. UPZ-59-Alfonso López. Usos predominantes, año 2002



Mapa No. 12. UPZ-59-Alfonso López. Usos predominantes, año 2012.



6.6 UPZ - 59 Parque Entre Nubes

La UPZ Parque Entre Nubes se localiza al norte de la localidad de Usme, tiene una extensión de 382 hectáreas, equivalentes al 12,6% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita al norte, con la UPZ Diana Turbay; por el oriente, con las UPZ Los Libertadores y La Flora; por el sur, con la UPZ Gran Yomasa; y por el occidente, con las UPZ Danubio y Gran Yomasa.

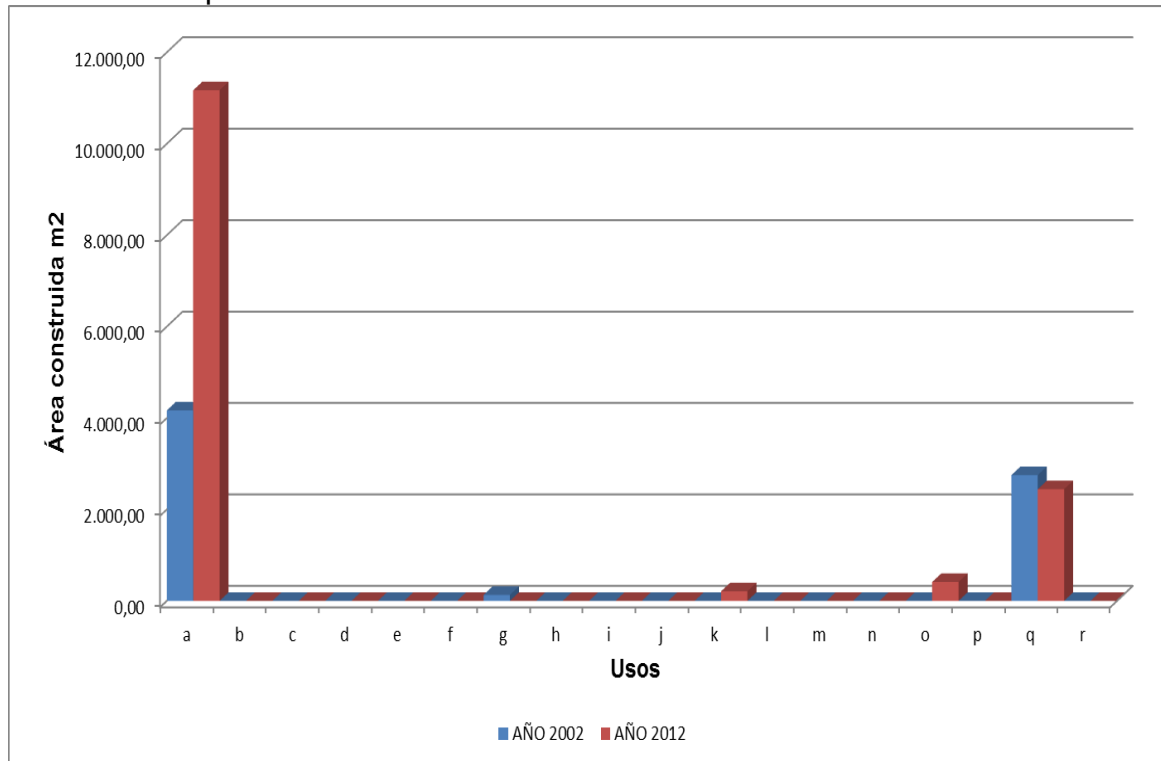
La Unidad de planeación Zonal al año 2002 reportaba en el Sistema Integrado de Información Catastral, SIIC, 91 unidades de uso que se representan en 7.822 m² de construcción y para el año 2012 registra 198 unidades de uso que suman 15.906 m² de construcción lo que equivale a un incremento con relación a unidades de uso de 107, que corresponden a un ampliación de 8.084 m² de construcción. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13.

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 60 Parque Entre Nubes Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 60- Parque entre nubes	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	77	4.167	53,28%	179	11.169	70,22%	102	7.002	168,03%
b. Vivienda en PH	0			0			0		
c. Comercio puntual	0			0			0		
d. Comercio en corredor comercial	0			0			0		
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	2	130	1,67%	0			-2	-130	-100,00%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	0			1	208	1,31%	1	208	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0		
m. Iglesias	0			0			0		
n. Dotacional	0			0			0		
o. Actividad artesanal	0			2	413	2,60%	2	413	
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	5	2.752	35,18%	7	2.441	15,35%	2	-310	-11,28%
r. Parqueadero	0			0			0	0	
s. Otros usos	7	773	9,88%	9	1.674	10,53%	2	902	116,70%
Total general	91	7.822	100,00%	198	15.906	100,00%	107	8.084	103,36%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2002-2012

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 60. Parque Entre Nubes Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012

6.6.1 Usos predominantes en la UPZ

Se observa en esta UPZ 60 - Parque Entre Nubes en los cuadros No. 14 y No. 15 que es la UPZ con el menor reporte en unidades de uso de la localidad, lo anterior se debe al ubicarse en un alto porcentaje de su extensión el parque Entre Nubes. El parque Entre Nubes es un Parque Ecológico Distrital de Montaña, muy importante en la localidad por los servicios ambientales que presta a la comunidad, se destacan las actividades realizadas en el aula ambiental del parque.

El uso vivienda NPH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 77, que corresponden a 4.167 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de los pocos usos de la UPZ equivalente al 53,28%. Para el año 2012, esta participación se incrementó al 70,22% y mantuvo su primer lugar en términos de unidades de uso y mayor aporte en área construida al reportar 179 unidades de uso y 11.169 m² edificados; sin embargo,

este uso tuvo un incremento en la década de 102 unidades que constituyen 7.002 m² de construcción manteniendo su predominancia en el primer lugar. Esta ampliación en las unidades de uso residencial NPH 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 los alrededores del parque Entre Nubes, que es el comportamiento de desarrollo generalizado en esta localidad. De lo anteriormente expresado se precisa que las unidades de uso residencial NPH son las de mayor representatividad poseen en esta UPZ.

Imagen No. 12. Algunos de los predios residenciales



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el segundo lugar lo reporta la clase o categoría otros usos con tan solo 7 unidades que equivalían a un área de 773 m² de construcción, para el 2012 sigue ocupando el segundo lugar el uso de la clase otros usos reportando 9 unidades con 1.674 m² edificados; el tercer lugar para el año 2002, en unidades de uso se muestra el uso bodegas y almacenamiento con 5 unidades que equivalen a 2.752 m² de construcción; para el año 2012 se mantiene en tercer lugar el uso de bodegas y almacenamiento reportando 7 unidades pero disminuyendo el área edificada a 2.441 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 168,03% la categoría de vivienda en NPH, seguido por el porcentaje de variación en el uso de la clase otros usos con un 116,70%, se evidencia la desaparición de la categoría de oficinas

NPH y la disminución en términos de área de las unidades de bodega y almacenamiento.

Concluyendo, sólo tiene representación mínima en esta UPZ los usos de vivienda NPH, colegios y universidades, actividad artesanal, bodega de almacenamiento, y la clase otros usos, los demás usos no tienen participación o intervención, se caracteriza esta UPZ Parque Entre Nubes, por la escasa o mínima localización de construcciones y usos, situación que obedece a la particularidad de pertenecer esta UPZ a la Estructura Ecológica Principal que tiene la función básica de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio del Distrito Capital, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible.

6.6.2 Ubicación de los usos.

Se observa en el mapa No. 13 de 2002 que para ese período la UPZ Parque Entre Nubes presentaba una marcada caracterización por la localización del parque, con unas manchas de vivienda en NPH y de usos de bodega y almacenamiento.

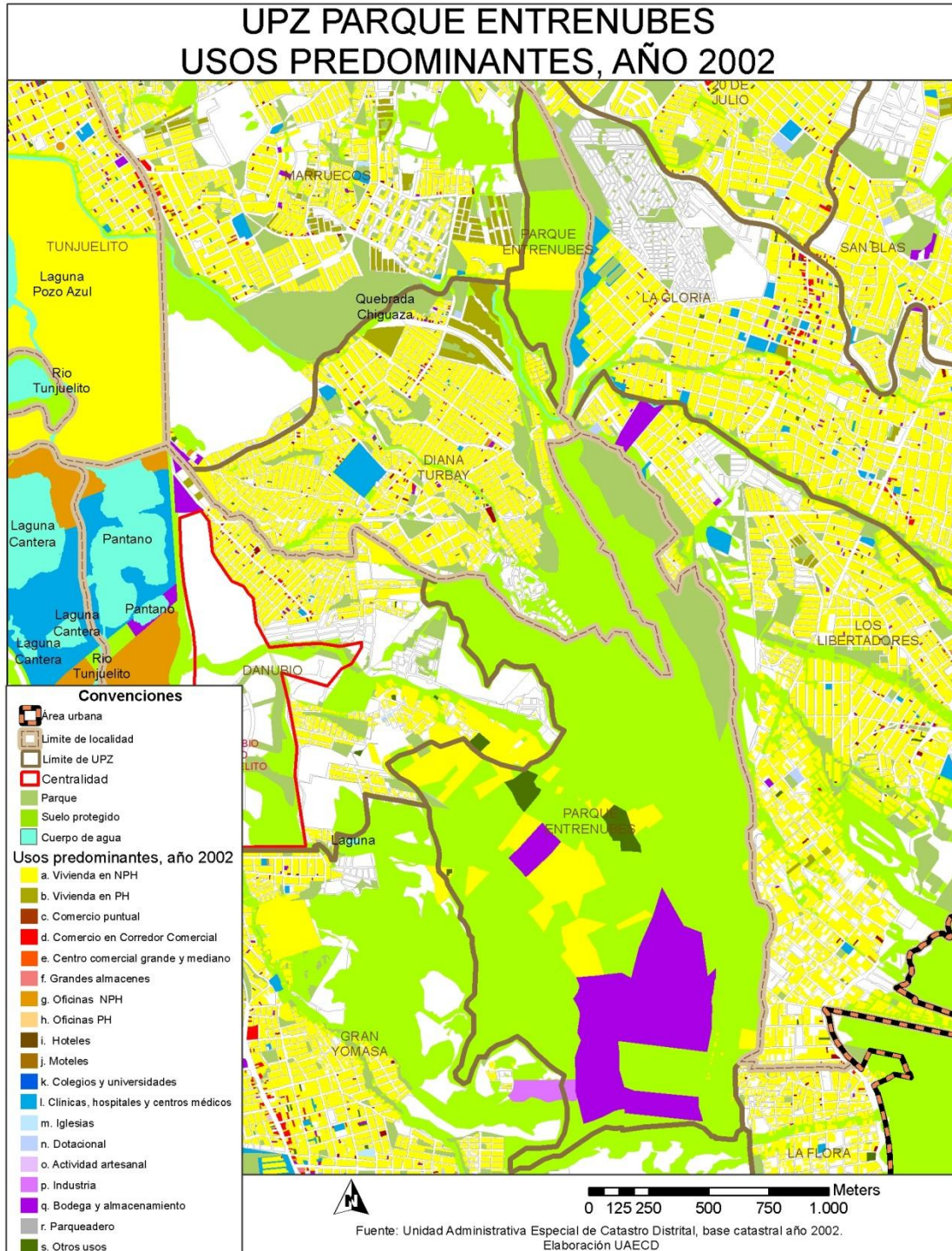
Para el año 2012 se consolida el territorio del parque ecológico Distrital de montaña entre nubes, **cuyo uso principal del parque es la reservación y restauración de flora y fauna nativos, educación ambiental. Su uso compatible es la recreación pasiva.**

Lo anterior identifica a esta UPZ como parte del sistema de áreas protegidas que conforman la Estructura Ecológica Principal, que como se mencionó anteriormente, tiene la función básica de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio del Distrito Capital, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible. Se establece cómo régimen de usos en esta UPZ de las Áreas Forestales Distritales, los siguientes:

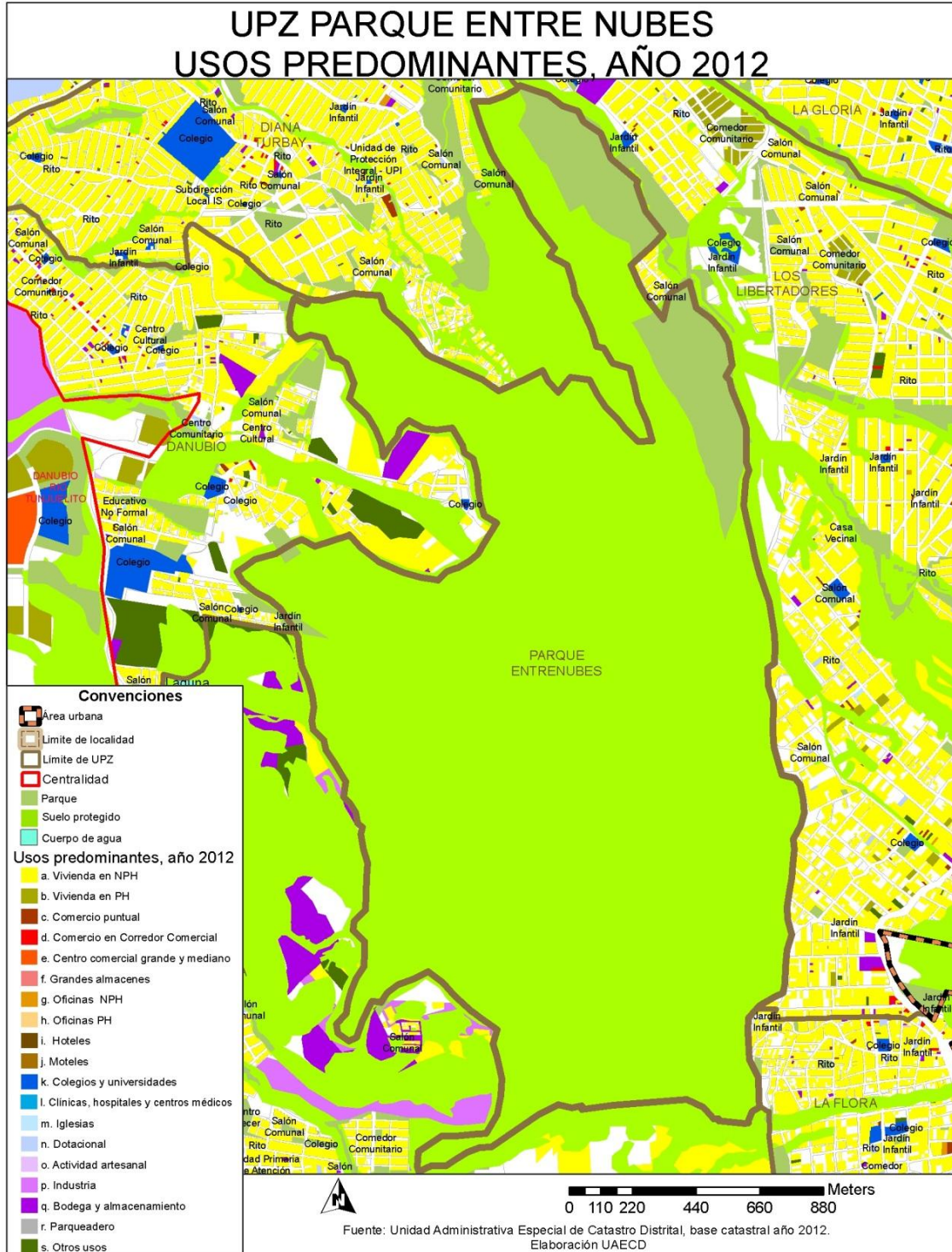
Usos principales: Conservación de flora y recursos conexos, forestal protector;
Usos compatibles: Recreación pasiva, rehabilitación ecológica, investigación ecológica.

Usos condicionados: Forestal protector-productor y productor, agroforestería, vivienda campesina; institucional de seguridad ligado a la protección de la reserva;
Construcción de infraestructura básica para los usos principales y compatibles.

Mapa No. 13. UPZ-60 Parque Entre Nubes usos predominantes, año 2002.



Mapa No.14. UPZ-60 parque Entre Nubes usos predominantes, año 2012.



Grupo de imágenes No. 13. Algunas imágenes del parque ecológico Distrital de montaña Entre Nubes



Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

6.7 UPZ -61 Ciudad de Usme

La UPZ Ciudad Usme se ubica al occidente de la localidad de Usme, tiene una extensión de 925,5 hectáreas, equivalentes al 30,6% del total del área de las UPZ de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Comuneros, Alfonso López y Gran Yomasa; por el oriente y por el sur con zona rural de la localidad; y por el occidente, con la UPZ Monte Blanco y zona rural de Ciudad Bolívar (con el Río Tunjuelo de por medio).

La UPZ al año 2002 reportaba en la base de datos de la UAECD 1.516 unidades de uso que correspondían a 126.712 m² de construcción y para el año 2012 registra 5.851 unidades de uso que suman 388.044 m² de construcción lo que corresponde a un incremento en términos de unidades de uso de 4.335, y

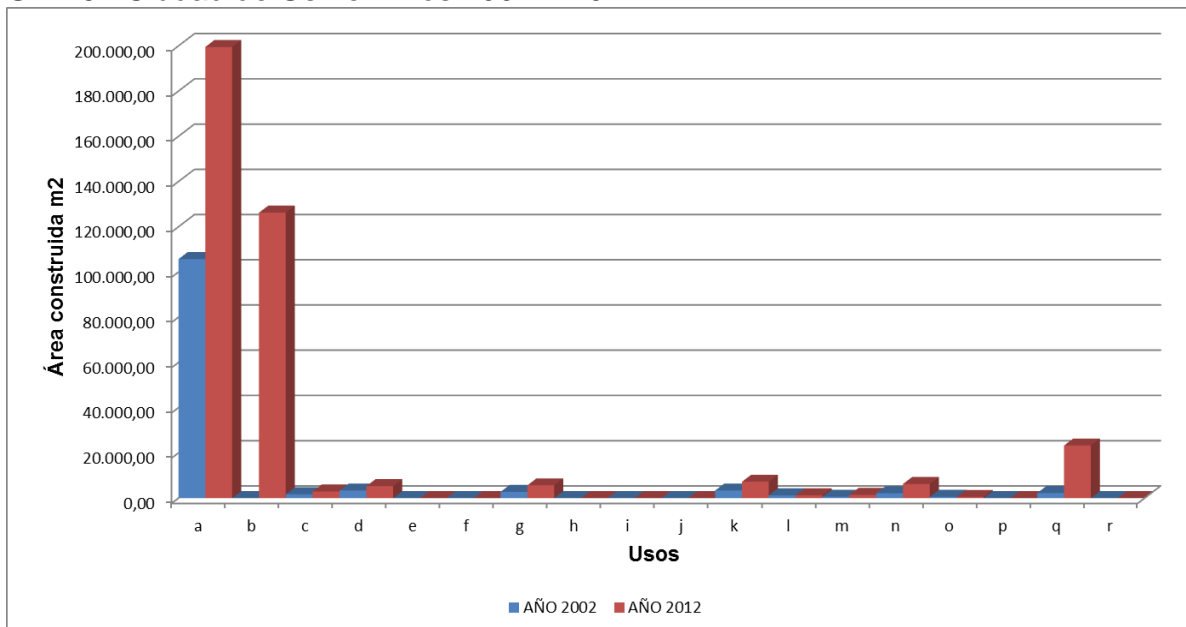
pertencen a un aumento de 261.333 m² de construcción. Ver cuadro No. 13 y grafica No. 14.

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 61 Ciudad de Usme - Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 61 - Ciudad Usme	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	1.383	105.705	83,42%	2.545	199.514	51,42%	1.162	93.809	88,75%
b. Vivienda en PH	0			2.957	126.254	32,54%	2.957	126.254	
c. Comercio puntual	15	1.706	1,35%	57	2.954	0,76%	42	1.248	73,12%
d. Comercio en corredor comercial	51	3.367	2,66%	57	5.301	1,37%	6	1.934	57,46%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0			0		
f. Grandes almacenes	0			0			0		
g. Oficinas NPH	12	2.739	2,16%	27	5.650	1,46%	15	2.911	106,26%
h. Oficinas PH	0			0			0		
i. Hoteles	0			0			0		
j. Motel	0			0			0		
k. Colegios y universidades	4	3.380	2,67%	17	7.247	1,87%	13	3.867	114,42%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	1.275		1	1.238		0		
m. Iglesias	1	622	0,49%	7	1.444	0,37%	6	822	132,15%
n. Dotacional	11	2.173		26	6.275	1,62%	15	4.102	188,72%
o. Actividad artesanal	5	567	0,45%	3	541	0,14%	-2	-26	-4,52%
p. Industria	0			0			0		
q. Bodega y almacenamiento	17	2.254	1,78%	89	23.279	6,00%	72	21.025	932,66%
r. Parqueadero	0			0			0		
s. Otros usos	16	2.924	2,31%	65	8.349	2,15%	49	5.425	185,56%
Total general	1.516	126.712	97,28%	5.851	388.044	99,68%	4.335	261.333	206,24%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C, 2002-2012.

Gráfica No. 14. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 61 Ciudad de Usme. 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 NPH, presentó para el año 2002 el mayor número de unidades de uso con 1.383 que corresponden a 105.705 m², con un porcentaje de participación con respecto al total de área construida de todos los usos de la UPZ equivalente al 83,42%. Para el año 2012, esta participación bajo al 51,42%; no obstante, este uso tuvo un incremento en la década de 1.162 unidades que constituyen 93.809 m² de construcción pasando a ocupar el segundo lugar en este último año bajo el referente de número de unidades de uso. Para el periodo 2012 en el primer lugar se destaca el uso de vivienda en PH, se reportan 2.957 unidades con un agregado en área construida de 126.254 m², esta situación se evidencia en el gran número de conjuntos residenciales que se ha construido y se está construyendo en esta UPZ.

Grupo de imágenes No. 13. Desarrollo de construcciones en PH.



Conjunto residencial Bosques de Bogotá III-Carrera 4 No 136A 60 sur.



Conjunto residencial Vistas del río II. –Calle 137C sur No 3C 58.
Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

En el segundo lugar, en el 2002 se muestra el uso de comercio en corredor comercial con tan solo 51 unidades que corresponden a 3.367 m² edificados, para el año 2012, como se comentó, el segundo puesto lo representa el uso de vivienda en NPH con 2.545 con 199.514 m² de construcción que establecen un incremento en número de unidades en 1.162 y 93.809 m² edificados. Ver cuadro No. 13.

En el año 2002 con respecto a las unidades de uso, el tercer lugar lo reporta la clase o categoría de bodega y almacenamiento con un bajo número de unidades 17, que equivalía a un área de 2.254 m² de construcción, para el 2012 se incrementaron y mantuvieron el tercer puesto al establecer 89 unidades que representan 23.279 m² de construcción y con respecto a su participación porcentual en la localidad paso del 1,78 % al 2002 a 6,00% para el 2012.

Se destaca esta UPZ por ser la segunda dentro de la localidad en presentar el menor número de unidades de uso, el primer lugar en este contexto lo ocupa la UPZ 60 Parque Entre Nubes, esta situación obedece en parte a su condición de estar conformada por Sectores poco desarrollados con grandes predios ocupados.

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 VIP y VIS.

Grupo de imágenes No. 14. Algunos de los conjuntos residenciales, que justifican el incremento de este tipo de uso en la UPZ Ciudad Usme.



Carrera 14B –calle 136 sur.



Carrera 13 –calle 132 sur.



Conjunto residencial Capri.

Fuente: Elaboración propia – fotografías tomadas en diciembre de 2013.

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

El uso de bodegas y depósitos de almacenamiento que fueron agrupadas para el presente estudio como Bodegas y almacenamiento, presenta el mayor porcentaje de variación de área en el uso al comparar los dos periodos de análisis reportando una diferenciación del 932,66%, al pasar de 17 unidades de uso con 2.254 m² edificados en el 2002 a 89 unidades de uso con 23.279 m² de construcción para el 2012.

Al hacer un análisis de la UPZ 61 Ciudad de Usme, los usos que representaron mayor variación en área construida al comparar los dos periodos de estudio fueron en su orden: vivienda PH con un incremento 126.254 m² edificados, seguido del uso vivienda en NPH con 93.809 m², y en tercer lugar como se explicó, el uso

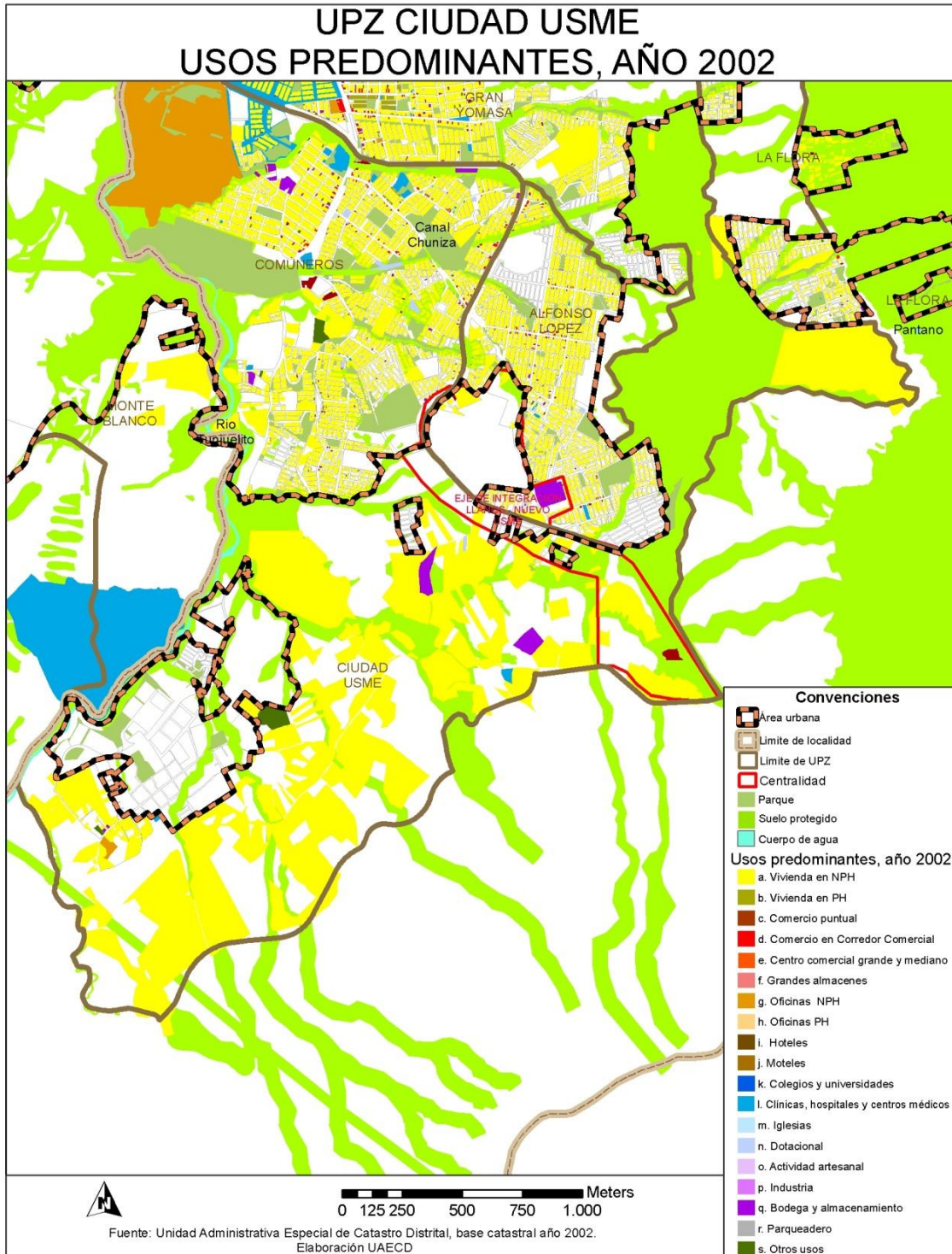
bodega y almacenamiento con 21.025 m² construidos. Se concluye que esta es una de las UPZ con mayor dinámica en unidades de uso residencial NPH y PH.

6.7.2 Ubicación de los usos.

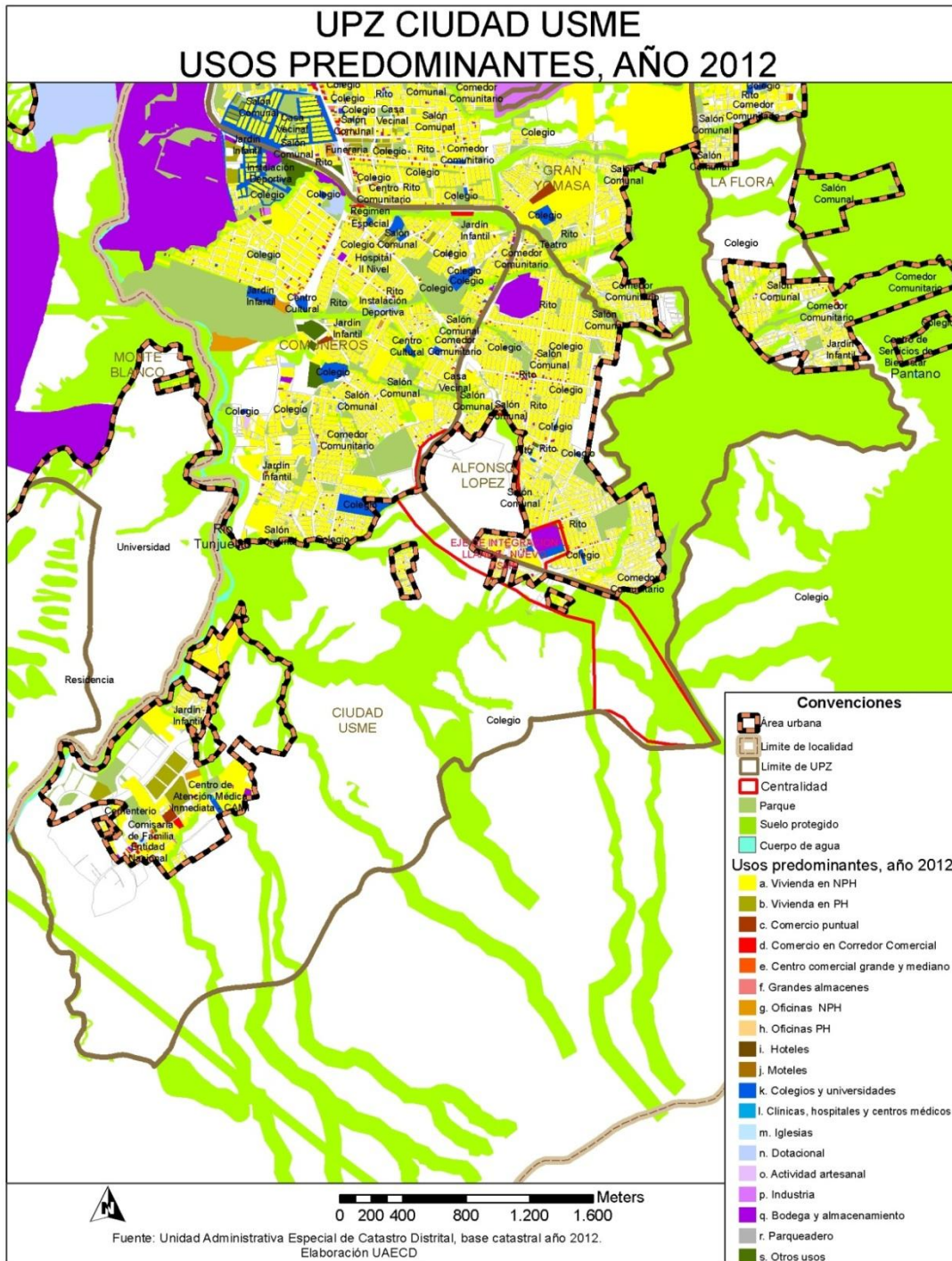
Se observa en los mapas de usos No. 15 y 16, que esta UPZ se encuentra en desarrollo, que el uso predominante en la unidad de planeación para los años 2002 y 2012 es el uso de vivienda NPH, seguido por un marcado incremento en los usos de vivienda de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal el cual se evidencia en los conjuntos multifamiliares reportados en los registros fotográficos antes expuestos, entre los que a manera de ilustración entre otros se tiene los conjuntos residenciales urbanización Rio Verde calle 136 sur carrera 14B; conjunto residencial Bosques de Bogotá etapas I, II y III ubicado en la carrera 4 No 136A-60 sur; conjunto Vistas del Rio etapas I y II, localizado en la calle 137 C sur No 3C-58.

Se caracteriza esta UPZ por presentar sectores poco desarrollados con grandes predios ocupados, en donde se determina el avance predominante en el uso residencial con viviendas unifamiliares edificadas por auto construcción con una marcada tendencia a la construcción de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal hasta seis pisos. Esta última situación expuesta permite ratificar lo normado con respecto a categorizar la UPZ 61 - Ciudad de Usme como de impulso residencial de urbanización incompleta con barrios periféricos no consolidados, en estratos 1 y 2 de uso vivienda en desarrollo.

Mapa No.15. UPZ - 61 Ciudad Usme usos predominantes, año 2002.



Mapa No.16. UPZ - 61 Ciudad Usme usos predominantes, año 2012.



Grupo de imágenes No. 15. Predios relevantes de la UPZ Ciudad Usme



Iglesia principal

Alcaldía Menor de la localidad de Usme

Cuadro No. 14. Consolidado cantidad y área de unidades de uso por UPZ, localidad 5-Usme año 2002.

Usos año 2002	UPZ 52 La Florida		UPZ 56 Danubio		UPZ 57 Gran Yomasa		UPZ 58 Comunerios		UPZ 59 Alfonso Lopez		UPZ 60 Parque Entre Nubes		UPZ 61 Ciudad Usme		Total							
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%				
A. Vivienda en NPH	3697	218.428	90,95%	4.065	334.207	85,60%	21.246	2.042.965	87,61%	14.901	1.281.163	92,89%	7.720	593.688	91,70%	1.393	105.705	83,42%	53.089	4.585.302	89,38%	
		4,8%		7,3%		44,7%		27,3%			0,1%			2,3%						100,0%		
B. Vivienda en PH	0			118	6.337	1,62%	715	34.850	1,49%	77	3.267	0,24%	0			0			910	44.454	0,87%	
				14,3%		78,4%		7,3%												100,0%		
C. Comercio puntual	21	1.756	0,73%	46	3.269	0,84%	219	19.246	0,82%	95	8.367	0,61%	95	7.170	1,11%	15	1.706	1,33%	510	41.515	0,81%	
		4,2%		7,9%		46,4%		20,2%												95,9%		
D. Comercio en comercio comercial	21	1.597	0,66%	162	9.689	2,54%	1.001	74.795	3,20%	267	15.594	2,41%	0			51	3.367	2,66%	1.940	132.432	2,58%	
		1,2%		7,5%		56,5%		20,5%												97,5%		
E. Centro comercial grande y mediano	0			0			0			0			0			0			0			
F. Grandes almacenes	0			0			1	2.356	0,10%	0			0			0			1	2.356	0,05%	
								100,0%												100,0%		
G. Oficinas NPH	0			10	2.055	0,53%	33	11.455	0,49%	17	2.218	0,16%	6	603	0,09%	2	2.739	2,16%	80	19.199	0,37%	
				10,7%		59,7%		11,6%												85,1%		
H. Oficinas PH	0			0			0			0			0			0			0			
I. Hoteles	0			0			0			0			0			0			0			
J. Moradas	0			0			1	201	0,01%	0			0			0			1	201	0,00%	
								100,0%												100,0%		
K. Colegios y universidades	4	9.662	4,11%	9	13.742	3,52%	71	57.019	2,44%	35	23.513	1,70%	10	4.783	0,74%	4	3.390	2,67%	133	112.289	2,19%	
		8,6%		12,2%		58,8%		20,9%												97,0%		
L. Clínicas, hospitales y centros médicos	0			0			0			0			0			1	1.275	1,01%	1	1.275	0,02%	
																				100,0%		
M. Iglesias	0			8	1.008	0,26%	16	5.194	0,22%	10	1.361	0,10%	2	399	0,06%	0	622	0,48%	37	8.494	0,16%	
				11,9%				16,1%												32,0%		
N. Direccionales	24	6.184	2,57%	16	2.948	0,78%	71	20.420	0,87%	70	12.991	0,94%	43	6.110	0,94%	0	11	2.173	1,72%	235	50.535	0,96%
		12,2%		5,2%				25,7%												55,5%		
O. Actividad artesanal	1	55	0,02%	6	391	0,10%	12	1.099	0,05%	22	1.981	0,14%	18	1.435	0,22%	0	5	567	0,45%	64	5.527	0,11%
		1,0%		7,1%		19,9%		35,8%												89,9%		
P. Industria	0			1	1.298	0,33%	3	11.897	0,51%	0			0			0			4	13.185	0,26%	
				9,8%				90,2%												100,0%		
Q. Bodega y almacenamiento	10	1.339	0,56%	41	7.693	1,95%	194	28.371	1,26%	96	13.336	0,97%	86	16.620	2,57%	5	2.752	35,16%	449	73.281	1,43%	
		1,8%		10,4%				18,2%												93,2%		
R. Parqueadero	0			64	1.115	0,29%	16	213	0,01%	0			0			0			80	1.328	0,03%	
				83,9%				16,1%												100,0%		
S. Otros usos	12	956	0,40%	15	6.948	1,75%	72	21.562	0,92%	48	4.457	0,32%	11	1.086	0,17%	7	773	9,88%	181	36.608	0,70%	
		2,5%		17,7%				11,5%												90,4%		
Total general	3790	240.166	100,00%	4.551	380.425	100,00%	25.671	2.337.574	100,00%	8.289	1.379.944	100,00%	8.289	647.406	100,00%	1.516	126.712	100,00%	57.715	5.129.950	100,00%	
		4,7%		7,6%				28,9%												2,9%		

Cuadro No. 15. Consolidado cantidad y área de unidades de uso por UPZ, localidad 5-Usme año 2012.

Usos año 2012	UPZ 52 La libra			UPZ 56 Danubio			UPZ 57 Gran Yomasa			UPZ 58 Comuneros			UPZ 59 Alfonso Lopez			UPZ 60 Parque Entre Nubes			UPZ 61 Ciudad Usme			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
A. Vivienda en NPH	5.130	332.540	90,19%	5.464	540.378	58,67%	24.514	2.468.274	83,74%	19.143	1.763.063	88,93%	10.449	966.889	90,42%	179	11.169	70,22%	2.546	198.514	51,42%	67.424	6.289.838	81,89%
B. Vivienda en PH	0			4.390	206.121	22,38%	967	49.869	1,69%	737	35.655	1,77%	4	153	0,01%	0	0	0,00%	2.997	126.254	3,2%	9.056	418.051	5,42%
C. Comercio puntual	52	3.741	1,01%	53	4.809	0,52%	455	30.994	1,05%	235	17.730	0,88%	138	10.501	0,98%	0	0	0,00%	57	2.954	0,78%	990	70.689	0,92%
D. Comercio en corredor comercial	59	3.864	0,99%	248	15.985	1,74%	1.323	94.858	3,22%	705	41.263	2,05%	571	30.410	2,87%	0	0	0,00%	57	5.301	1,37%	2.980	191.481	2,48%
E. Centro comercial grande y mediano	0			140	7.251	0,79%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	140	7.251	0,09%
F. Grandes almacenes	0			1	5.094	0,55%	2	3.419	0,12%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	3	8.513	0,11%
G. Oficinas NPH	2	31	0,01%	21	5.697	0,62%	90	16.806	0,57%	31	7.252	0,36%	12	822	0,08%	0	0	0,00%	27	5.650	1,46%	188	36.259	0,47%
H. Oficinas PH	0			0			0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
I. Hoteles	0			0			0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
J. Moviles	0			0			2	763	0,03%	0	0	0,00%	5	489	0,05%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	7	1.272	0,02%
K. Colegios y universidades	12	14.147	3,84%	21	27.142	2,95%	103	88.653	3,01%	55	61.602	3,06%	24	17.088	1,61%	1	208	1,31%	17	7.247	1,87%	233	216.087	2,80%
L. Oficinas, hospitales y centros médicos	0			0			5	2.251	0,08%	0	0	0,00%	1	194	0,02%	0	0	0,00%	1	1.238	0,32%	7	3.882	0,05%
M. Iglesias	5	1.360	0,37%	12	1.324	0,14%	18	6.153	0,21%	21	4.044	0,20%	15	1.946	0,18%	0	0	0,00%	7	1.444	0,37%	78	16.270	0,21%
N. Deportiva	40	9.363	2,54%	43	7.476,4	0,81%	143	32.099	1,09%	122	21.687	1,08%	54	7.946	0,74%	0	0	0,00%	26	6.275	1,62%	428	84.745	1,10%
O. Actividad artesanal	5	303,70	0,08%	28	2.590	0,28%	106	9.614	0,33%	72	6.132	0,30%	76	5.260	0,50%	2	413	2,60%	3	54	0,14%	294	24.945	0,32%
P. Industria	0			5	56.443	6,13%	12	33.710	1,14%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	17	90.153	1,17%
Q. Bodega y almacenamiento	38	2.589	0,70%	204	29.499	3,20%	364	86.453	2,94%	248	28.969	1,44%	161	24.004	2,27%	7	2.441	15,55%	88	23.279	6,00%	1.111	185.244	2,35%
R. Parqueadero	1	1,34	0,00%	65	1.187	0,13%	28	1.303	0,04%	4	594	0,03%	1	300	0,03%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	99	3.457	0,04%
S. Otros usos	16	888	0,24%	30	9.647	1,05%	104	22.000	0,75%	70	6.771	0,34%	28	2.385	0,23%	9	1.674	10,53%	66	8.349	2,15%	322	51.734	0,67%
Total general	5.360	368.720	100,00%	10.725	921.108	100,00%	28.236	2.945.207	100,00%	21.443	2.072.761	100,00%	11.541	1.063.307	100,00%	198	15.936	100,00%	5.881	386.044	67,46%	83.354	7.710.653	100,00%

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2012.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014