

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD FONTIBÓN



2002 /2012

Maria Isabel Cogua Moreno
Bogotá 2013

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

AUTORA

MARIA ISABEL COGUA MORENO

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

INDICE

- 1. Descripción general de la localidad**
- 2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad**
- 3. Estratificación socioeconómica de la localidad**
- 4. Unidades de uso construidas de la localidad**
- 5. Usos predominantes de la localidad**
- 6. Análisis por UPZ**
 - 6.1 UPZ 75 - Fontibón**
 - 6.2 UPZ 76 - Fontibón San Pablo**
 - 6.3 UPZ 77 - Zona Franca**
 - 6.4 UPZ 110 - Ciudad Salitre Occidental**
 - 6.5 UPZ 112 - Granjas de Techo**
 - 6.6 UPZ 114 - Modelia**
 - 6.7 UPZ 115 - Capellanía**
 - 6.8 UPZ 117 - Aeropuerto El Dorado**

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 Fontibón 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 de Fontibón

La localidad de Fontibón (09) se sitúa en el sector occidental de Bogotá. Limita al norte con la localidad de Engativá (10), y con las avenidas José Celestino Mutis y Jorge Eliécer Gaitán; al oriente con las localidades de Puente Aranda (16) y Teusaquillo (13), a través de la avenida del Congreso Eucarístico o avenida carrera 68; al sur con la localidad de Kennedy (8) a través del eje del río Fucha; y al occidente con el del río Bogotá y los Municipios de Funza y Mosquera.

Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 3.328,20 ha. Se encuentra subdividida en ocho UPZ; siendo la UPZ Aeropuerto El Dorado la que tiene la mayor participación en suelo con un 22.33%, le sigue en extensión la UPZ Fontibón que en extensión representa el 14,92%. La UPZ Zona Franca participa con un 14,77% de la extensión total, seguida muy de cerca de la UPZ Granjas de Techo, la cual representa un 14,35% del área total de la localidad. La UPZ Fontibón San Pablo, representa un 10,82% de la extensión de la localidad.

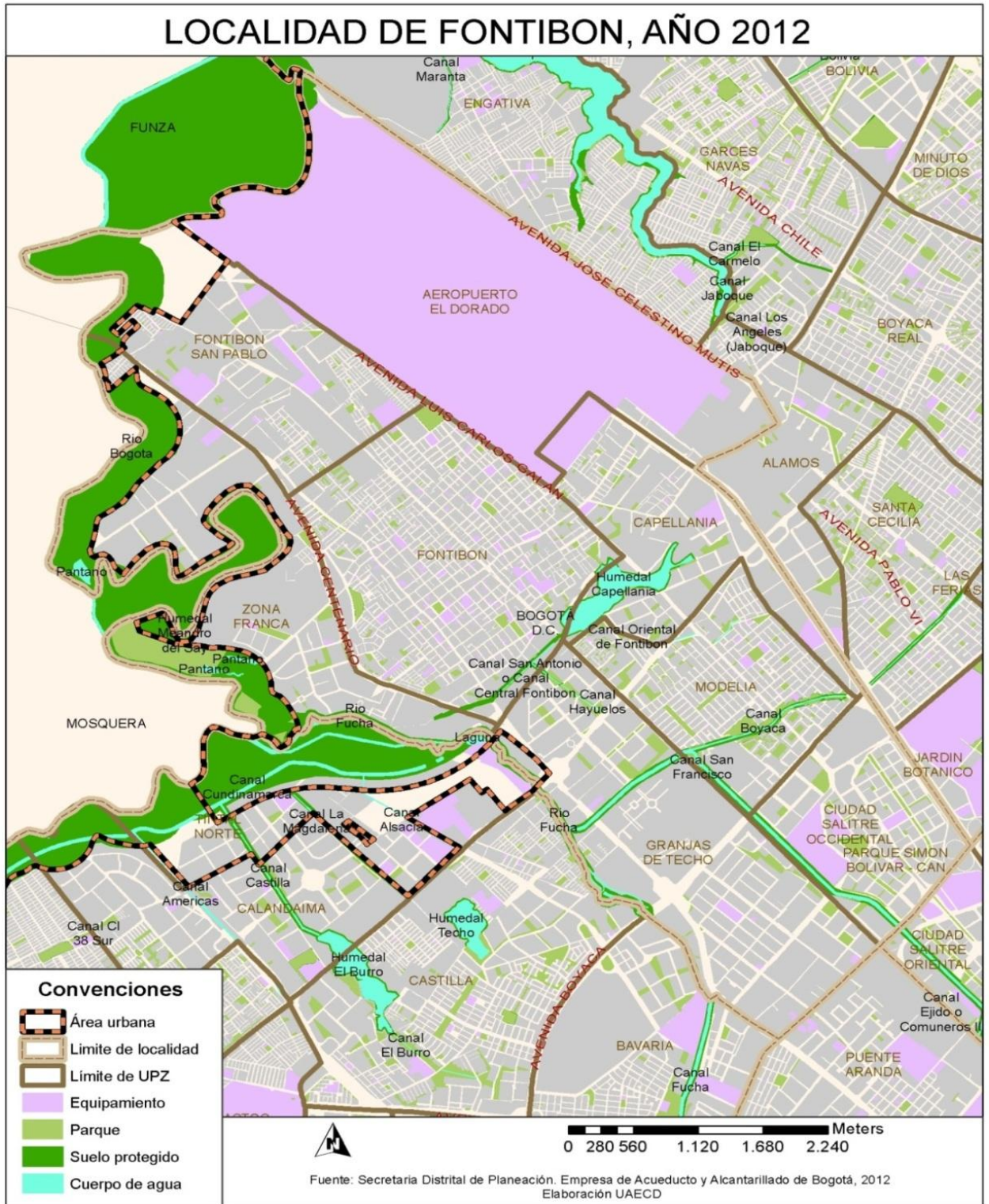
Las otras tres UPZ participan en menor proporción así: Capellanía representa un 8.18%, Modelia con un 7,86% y Ciudad Salitre Occidental con un 6,78%. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

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

No. UPZ	Nombre UPZ	Superficie en Hás	Superficie en %
75	Fontibon	496,5	14,92%
76	Fontibon San Pablo	360,0	10,82%
77	Zona Franca	491,6	14,77%
110	Ciudad Salitre Occidental	225,7	6,78%
112	Granjas de Techo	477,6	14,35%
114	Modelia	261,6	7,86%
115	Capellania	272,1	8,18%
117	Aeropuerto El Dorado	743,1	22,33%
	Total	3.328,20	100,00%

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

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



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

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que para el año 2002, la UPZ Fontibón contenía la mayor cantidad con 15.057, representando un 56,24% de la localidad. En su orden le sigue la localidad de Modelia, que para el mismo año represento un 17,92% de los lotes construidos, equivalentes a 4.797 lotes. La UPZ Fontibón San pablo presento en ese año un 14,51% de los lotes, equivalentes a 3.885 lotes.

La otras UPZ de la localidad, participaron en cantidad de lotes, en menor proporción, así:

Capellanía con un 4,65% de los lotes que en número representan 1.246, Granjas de Techo con un 3,01% equivalentes a 807 lotes, Zona Franca con un 3,06% y 820 lotes, Ciudad Salitre Occidental con un 0,34% representados en 91 lotes.

La UPZ Aeropuerto El Dorado, está conformada en su mayor parte por el Aeropuerto el Dorado, razón por la cual aparenta una leve dinámica constructiva, que representó para el año 2002 un 0,27% de participación de lotes dentro del total de la localidad y para el 2012 participó con el 0,20%, ocasionada por la necesidad de organizar la información de loteo, previos a la remodelación de esta importante terminal aérea.

Las cifras mostradas anteriormente, presentan para el año 2012 un pequeño cambio, en razón al desarrollo urbanístico y las potencialidades de uso del suelo asignada por el POT, encontrando que para el año 2012 las dos UPZ que presentaban mayor participación en lotes construidos como fueron Fontibón y Modelia, disminuyeron levemente llegando a 15.334 y 4.899, lo que represento pasar al 55,15% y 17,62%, respectivamente.

La UPZ Fontibón San Pablo presentó un incremento en los lotes construidos con un total de 4.179 dentro de la localidad equivalente al 15.03%. Las otras UPZ mantuvieron su participación dentro del total de lotes construidos en la localidad, como se puede apreciar en el cuadro No. 2 Distribución de lotes, predios y usos por UPZ. Localidad de Fontibón. Años 2002- 2012.

En cuanto a los predios construidos, las cifras indican que la UPZ Fontibón para el año 2002 tuvo la mayor participación dentro de la localidad con 29.660 equivalentes al 39,64%.

A su vez la UPZ Modelia, que hasta ahora había estado en segundo lugar en participación de lotes construidos, se mantiene el en mismo lugar en cuanto a predios construidos, que para el año 2002 participó con 13.965 predios, equivalentes al 18.67% del total de la localidad.

Si bien, la UPZ ciudad Salitre ha presentado una relativa baja cantidad de lotes construidos, situación que obedece a la forma de urbanización, conformada por supermanzanas, dentro de las cuales se construyeron varios conjuntos residenciales, oficinas, hoteles, etc., la participación de lotes en el 2002 fue de 0,34% mientras que los predios construidos 13.820, representaron el 18,47% siendo la tercera UPZ en participación para ese año.

La UPZ Fontibón San Pablo participó para el año 2002 con 5.933 predios construidos, equivalentes al 7,93% del total de la Localidad. Las UPZ Zona Franca, Granjas de Techo y Capellanía participaron con cifras menores a las anteriores pero similares entre sí, en cuanto a predios construidos con 4.266, 3.517 y 3.486 predios que representaban el 5,70%, el 4,70% y el 4,66%, respectivamente.

La UPZ Aeropuerto El Dorado con 170 predios construidos equivalentes al 0,23% del total de la localidad.

Para el año 2012, la cifra de predios construidos cambia el panorama de la participación de las UPZ dentro del total de la localidad. La UPZ Fontibón concentró la mayor cantidad de predios con 37.556 y un 25,52% de representación dentro del total de la localidad.

En segundo lugar se presenta la UPZ Granjas de Techo con 36.122 predios construidos, equivalentes al 17,75% seguida muy de cerca por la UPZ Ciudad Salitre y Modelia con 26.015 y 24.296 predios, que representan dentro de la localidad el 17,68% y el 16,51%, respectivamente.

Un cambio significativo lo muestra la UPZ Zona franca, que pasa a tener al año 2012, 16.370 predios construidos que representan el 11,13% ya que, recordemos, en el año 2002 tenía 4.266 predios que representaban el 5,70%, es decir, el incremento fue del 195%.

Las UPZ Capellanía y Fontibón San Pablo participaron, en este año 2012, con cifras menores a las anteriores en cuanto a predios construidos con 8.733 y 7.901 que representan el 5,94% y el 5,37%, respectivamente.

La UPZ Aeropuerto El Dorado con 151 predios construidos, bajo en cantidad de predios con respecto al año 2002, y representa ahora el 0,10% del total de la localidad.

De lo anterior se concluye, en que la mayor parte de UPZ de la localidad se tienen predios en propiedad horizontal y en altura deducción hecha a partir del análisis de la relación de lotes vs predios.

De las cifras contenidas en el siguiente cuadro, se deduce que en el año 2002 la UPZ Ciudad Salitre Occidental por cada lote, se tenían 152 predios construidos, cifra que se incrementó en un 23% pasando a tener 188 predios por cada lote para el año 2012, es decir se presentó una dinámica importante en la construcción de los lotes en esta UPZ y con una alta densidad constructiva. La UPZ Granjas de techo, igualmente presenta una alta dinámica constructiva, ya que en el año 2002 por cada lote existían 4,4 predios construidos y para el año 2012 se cuenta con 26 predios por cada lote, es decir una variación del 591%.

La UPZ Zona Franca, para el año 2002 presentó una relación de 5,2 predios construidos sobre un lote y paso a 16,7 predios sobre un lote para el año 2012, es decir, una variación del 321%. La UPZ Capellanía, tenía en el año 2002, por cada lote 2,8 predios, pasando a tener 7,3 predios en el año 2012, es decir, una variación de 260%.

En general la localidad paso de tener en promedio 2,8 predios construidos por cada lote en el año 2002, a tener 5,3 predios construidos por lote, es decir, una variación promedio del 189%.

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

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

UPZ	Cantidad de Lotes Construidos		Cantidad de Predios Construidos		Cantidad de 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
110-Ciudad Salitre Occident	91	139	13.820	26.015	13.820	26.014	0,34%	0,50%	18,47%	17,68%	18,10%	17,69%	88,23%
112- Granjas de Techo	807	1.012	3.517	26.122	3.517	26.119	3,01%	3,64%	4,70%	17,75%	4,61%	17,76%	642,65%
114-Modelia	4.797	4.899	13.965	24.296	13.965	24.296	17,92%	17,62%	18,67%	16,51%	18,29%	16,52%	73,98%
115-Capellania	1.246	1.205	3.486	8.733	3.486	8.726	4,65%	4,33%	4,66%	5,94%	4,56%	5,93%	150,32%
117-Aeropuerto El Dorado	72	56	170	151	170	151	0,27%	0,20%	0,23%	0,10%	0,22%	0,10%	-11,18%
75-Fontibón	15.057	15.334	29.660	37.556	29.666	37.555	56,24%	55,15%	39,64%	25,52%	38,84%	25,53%	26,59%
76-Fontibón San Pablo	3.885	4.179	5.933	7.901	5.933	7.895	14,51%	15,03%	7,93%	5,37%	7,77%	5,37%	33,07%
77-Zona Franca	820	982	4.266	16.370	4.268	16.340	3,06%	3,53%	5,70%	11,13%	5,59%	11,11%	282,85%
TOTAL	26.775	27.806	74.817	147.144	76.371	147.096	100	100	100	100	100	100	92,61%

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

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Fontibón contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 29.666 que representa el 38,84% de la localidad. Esta cifra se incrementa para el año 2012 donde se registran 37.555, pero se reduce en participación pasando al 25,53% comparativamente con la otras UPZ de la localidad.

Las UPZ Modelia y Ciudad Salitre, tuvieron comportamientos similares en cuanto a usos. Pasaron de tener 13.965 y 13.820 usos, respectivamente, en el 2002 a tener 24.296 y 26.014 en el 2012, aunque en términos comparativos esta cifra baja para Modelia del 18,29% en el 2002 al 16,52% en el 2012 y para Ciudad salitre Occidental de 18,10% al 17,69%

Las UPZ Granjas de Techo y Zona Franca por su parte, presentaron incrementos en la cantidad de usos registrados para los dos años. La primera pasó de 3.517 a 26.119, es decir al analizar el comportamiento de la participación, ésta pasó de representar el 4,61% al 17,76%. Y la segunda pasó de tener 4.268 usos en el 2002 a tener 16.340 usos, es decir, un cambio en la participación dentro de la localidad del 5,59% al 11,11%.

La UPZ Capellanía presentó una pequeña variación en el comportamiento de los usos. Pasó de tener 3.486 equivalentes al 4,56% en el año 2002 a 8.726 equivalentes al 5,93% en el 2012.

En los años de estudio (2002 y 2012), solo dos de las ocho UPZ registran un decremento en los mismos. San Pablo Fontibón y Aeropuerto El Dorado. Pasaron de participar en un 7,77% a 5,37% y 0,22% a 0,10% respectivamente. Como ya mencionamos, la UPZ Fontibón es la que registra una mayor disminución en términos porcentuales (del 13,31%) de las unidades de uso en los años de estudio, aunque en términos absolutos presente un crecimiento.

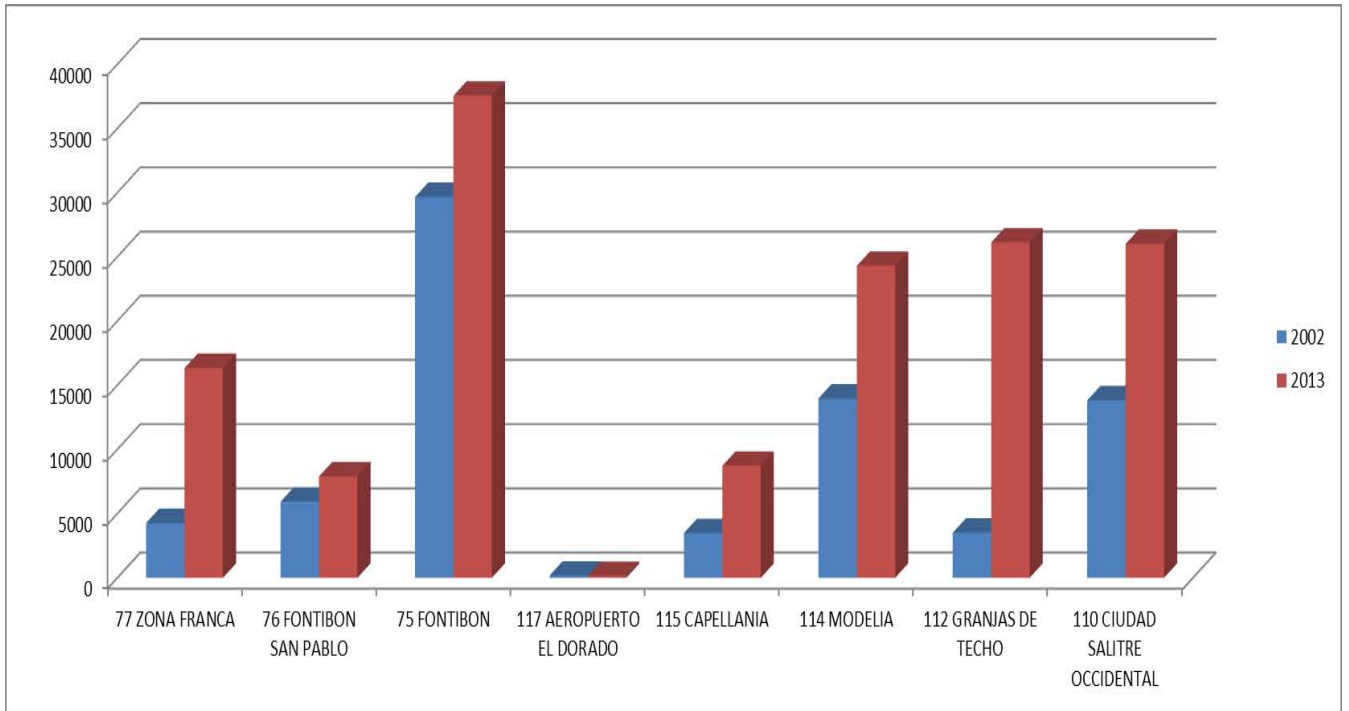
La UPZ 112-Granjas de Techo, es la que presenta mayor crecimiento de usos de construcción, en la localidad con una cifra del 642,65% entre los dos años de estudio.

Este incremento esta jalonado especialmente por los usos de vivienda en PH del tipo que se muestra en la siguiente imagen, correspondiente al Conjunto residencial Hayuelos carrera 81B con calle 19A.



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

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



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

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Fontibón presentó para el año 2002, predios residenciales categorizados en los estratos 2, 3, 4 y 5.

Para el año 2002, la mayor concentración de vivienda NPH, se da en el estrato 3 con un 70,15% representados en 2.918.769,23 m² construidos; y para el año 2012 continuó predominando este estrato con un porcentaje del 68,22% y un área de 3.104.146,08 m². Le sigue en participación, el estrato 4 con 17,30% representados en 719.597,53m². Para el año 2012, la participación de este estrato es del 16,42% que corresponden a 747.217,61%

La siguiente imagen muestra, como un ejemplo el tipo de predios estrato 3, en este caso ubicados en el barrio La Giralda, carrera 103B por calle 22H



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

Tipo de predios estrato 3, ubicados en el barrio Villemar, carrera 96C por calle 17B



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

Tipo de predios vivienda NPH, estrato 4 ubicados en el sector Modelia Occidental a la altura de la calle 23F por carrera 81C



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

Vista de predios vivienda en NPH ubicados en el barrio Modelia, en estrato 4, calle 25B por carrera 72



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

Para el año 2012, los predios ubicados en estrato 2 cambiaron su participación dentro de la localidad, pasando de ser el 12,53% representados en 521.147,51 m² de construcción en el 2002, a 15,36% representados en 698.768,52 m² de construcción, en el 2012.

Vista de viviendas en estrato 2, ubicados en la carrera 119 A por calle 19



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

Para el año 2002, se registraban 8 predios en el estrato 5, representados en 966,2 m² de construcción, pero para el año 2012, la participación de vivienda NPH, dentro del total de la localidad es cero. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 2.

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

Estrato Socioeconómico 2002	VIVIENDA NPH				VIVIENDA PH				TOTAL RESIDENCIAL		
	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio Area de Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio Area de Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%
Estrato 2	4.539	521.147,51	12,53%	114,82	3.040	117.121,20	6,51%	38,53	7.579	638.268,71	10,71%
Estrato 3	18.845	2.918.769,23	70,15%	154,88	12.396	718.015,50	39,92%	57,92	31.241	3.636.784,73	61,03%
Estrato 4	5.261	719.597,53	17,30%	136,78	12.196	963.632,22	53,57%	79,01	17.457	1.683.229,75	28,25%
Estrato 5	8	966,20	0,02%	120,78					8	966,20	0,02%
TOTAL GENERAL	28.653	4.160.480	100%		27.632	1.798.768,92	100,00%		56.285	5.959.249,39	100,00%

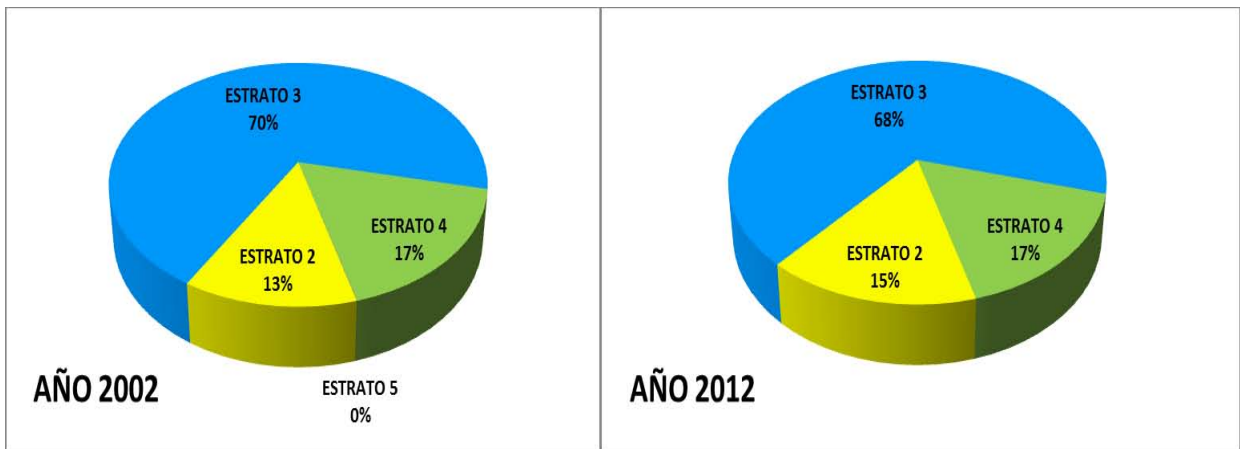
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002

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

Estrato Socioeconómico 2012	VIVIENDA NPH				VIVIENDA PH				TOTAL RESIDENCIAL		
	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio Area de Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%	Promedio Area de Uso M2	Cantidad Unidades de Uso	Area Uso M2	%
Estrato 2	5.710	698.768,52	15,36%	122,38	13.273	652.599,30	16,06%	49,17	18.983	1.351.367,82	15,69%
Estrato 3	20.564	3.104.146,08	68,22%	150,95	17.563	998.175,64	24,56%	56,83	38.127	4.102.321,72	47,62%
Estrato 4	5.451	747.217,61	16,42%	137,08	30.758	2.269.366,07	55,84%	73,78	36.209	3.016.583,68	35,02%
Estrato 5					1.151	143.808,14	3,54%	124,94	1.151	143.808,14	1,67%
TOTAL GENERAL	31.725	4.550.132,21	100,00%		62.745	4.063.949,15	100,00%		94.470	8.614.081,36	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012

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



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

La mayor concentración de vivienda en PH, se presenta para el año 2002 en el estrato 4 con un 53,57% que representó 963.632,22 m² construidos; para el año 2012, continuó predominando la vivienda en PH en este estrato, con un porcentaje superior el cual llegó a representar el 55,84% y con 2.269.366,07 m² construidos.

Tipo de predios vivienda en PH ubicados en el barrio Salitre Occidental, en estrato 4, avenida carrera 68D por calle 24B.



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

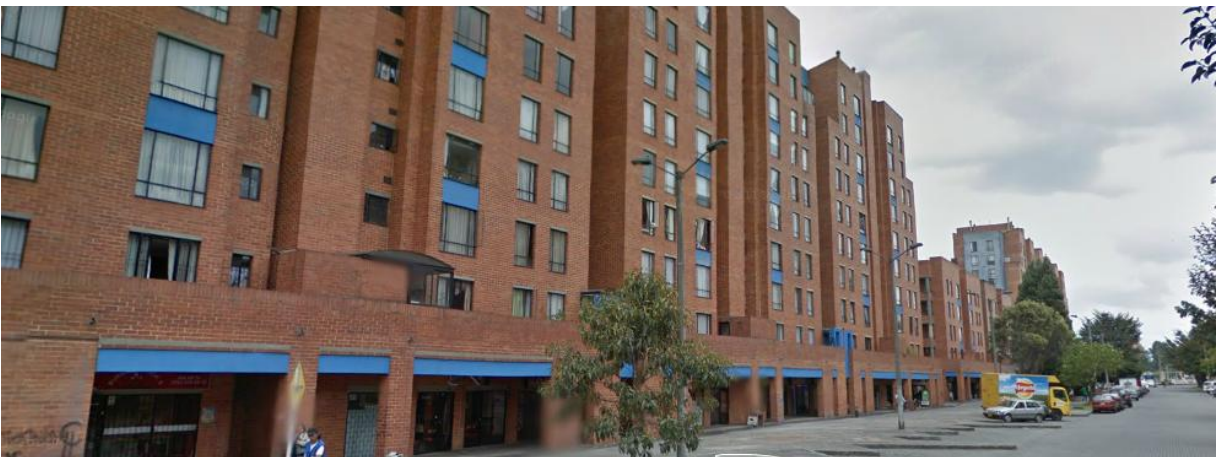
Vista de predios vivienda en PH ubicados en el barrio Salitre Occidental, en estrato 4, calle 25 por carrera 68ª.



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

El estrato 3 que para el 2002 representaba el 39,92% del total de la vivienda en PH, para el año 2012, la participación de este estrato disminuye al 24,56%, es decir, la participación se disminuye en 15,36%. Sin embargo, en términos de área, pasa de tener 718.015,50 m² a 998.175,64 m². La disminución en porcentaje es relativa, en razón a que otros estratos presentaron también, un incremento en sus áreas de construcción y por ende, se redistribuyen los porcentajes de participación entre los diferentes estratos.

Vista de predios, vivienda en PH ubicados en el barrio La Esperanza Sur, conocido como Conjunto Carlos Lleras Restrepo, en estrato 3, carrera 70 por calle 22.



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

Los predios vivienda PH, ubicados en estrato 2 también presentaron un incremento al pasar de 6,51% en el 2002 a 16,06%, lo que representa en m² de construcción, pasar de 117.121,20 a 652.599,3 m².

Viviendas en PH estrato 2, ubicadas en el sector el Chanco I, calle 14B con carrera 116. Proyectos construidos entre los años 2003 – 2005.



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

La siguiente imagen muestra el tipo de viviendas en NPH estrato 2, ubicadas en el sector El Refugio, carrera 120 calle 23B desarrollos urbanísticos que se generaron por autoconstrucción y empezaron a partir del año 2003.



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

En cuanto a los predios en estrato 5, en el año 2002 no se registraban, sin embargo, para el 2012 se tienen 143.808,14 m² de construcción, lo que equivale al 3,54% de participación dentro de la localidad.

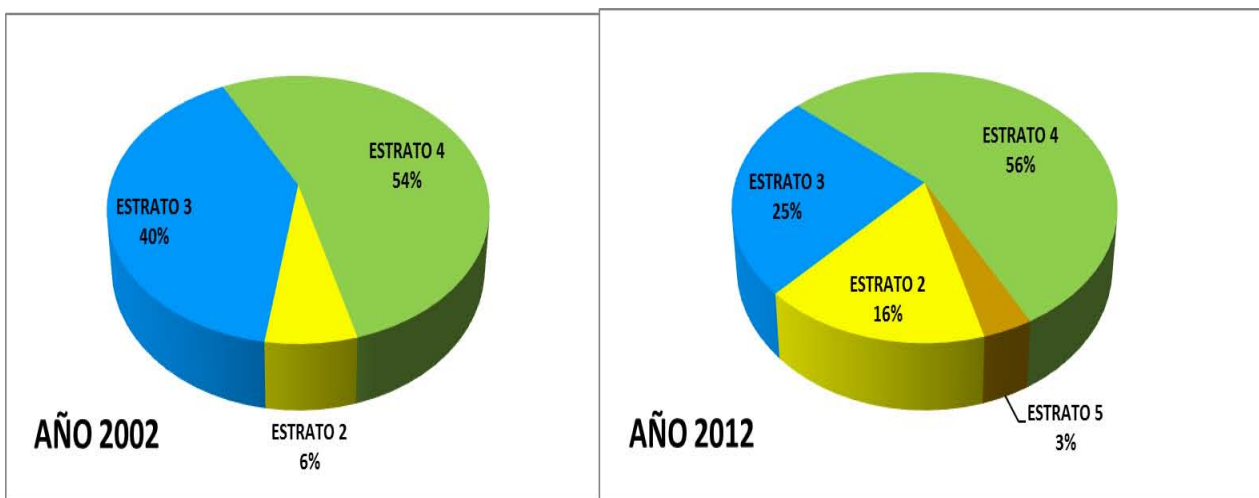
Vista de predios, vivienda en PH ubicados en el barrio La Esperanza Norte, estrato 5 calle 22B por carrera 71A



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

El área total construida, en todos los estratos se incrementa para el año 2012 en 2.654.832 m². Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 3.

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



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

La mayor concentración del uso residencial total de la localidad de Fontibón, se produce para el año 2002 en el estrato 3, con un 61,03% que representó 3.636.784,73 m² construidos, seguido del estrato 4, con un 28,25% que representó 1.683.229,75 m²

construidos; para el año 2012, aunque disminuyó en un 13,41%, continuó predominando el estrato 3, con un porcentaje de 47,62%, y con un área de 4.102.321,72 m² construidos.

Importante hacer notar, como el estrato 4 crece en un 6,77% y representa actualmente el 35,02% del total residencial de la localidad, igualmente el área construida se incrementa y pasa a ser de 3.016.583,68 m², es decir, un incremento de más de un millón de m², lo que muestra la gran dinámica constructiva de esta zona, en los años de estudio.

El uso residencial en el estrato dos se incrementa en participación, el cual pasa de 10,71% al 15,69%. Este estrato se ubica especialmente junto al meandro del Say y en la zona occidental de esta localidad.

El estrato 5 en el año 2012 participa con un 1,67% del total residencial, estrato que para el 2002 no existía en esta localidad. Este estrato 5 se presenta únicamente en predios PH y en la UPZ Ciudad Salitre occidental. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Fontibón. Años 2002 – 2012.



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

En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en los años 2002 y 2012 de la localidad, se observa que la máxima corresponde a los ubicados en estrato 4, con un aumento de 1.333.354 m² construidos, seguido por el estrato 2, con un aumento de 713.099 m² construidos y en tercer lugar, para este mismo tipo de vivienda las ubicadas en el estrato 3, con 465.537 m² construidos. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

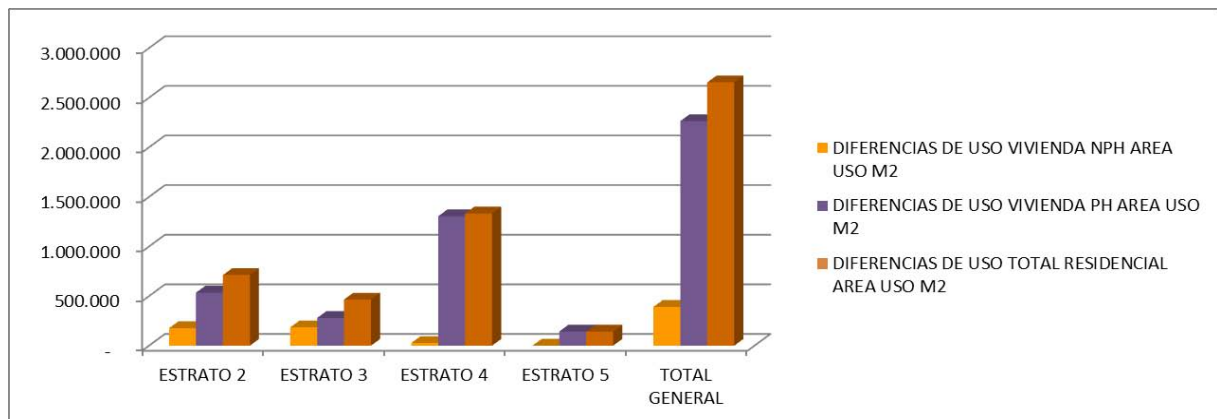
Lo anterior indica que aunque la localidad se ha transformado en cuanto al tipo de propiedad, por encontrar gran participación de los predios en propiedad horizontal, el estrato 3 para viviendas hasta de 4 pisos, se ha disminuido y se está densificando en altura, PH. Se encuentra también una alta representación de las viviendas unifamiliares para el estrato 2, producto de los desarrollos por autoconstrucción que se ha dado especialmente en la zona occidental de la localidad.

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

ESTRATO SOCIOECONOMICO 2002	DIFERENCIAS DE USO VIVIENDA NPH		DIFERENCIAS DE USO VIVIENDA PH		DIFERENCIAS DE USO TOTAL RESIDENCIAL	
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2
ESTRATO 2	1.171	177.621	10.233	535.478	11.404	713.099
ESTRATO 3	1.719	185.377	5.167	280.160	6.886	465.537
ESTRATO 4	190	27.620	18.562	1.305.734	18.752	1.333.354
ESTRATO 5	8	966	1.151	143.808	1.143	142.842
TOTAL GENERAL	3.088	391.584	35.113	2.265.180	38.185	2.654.832

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

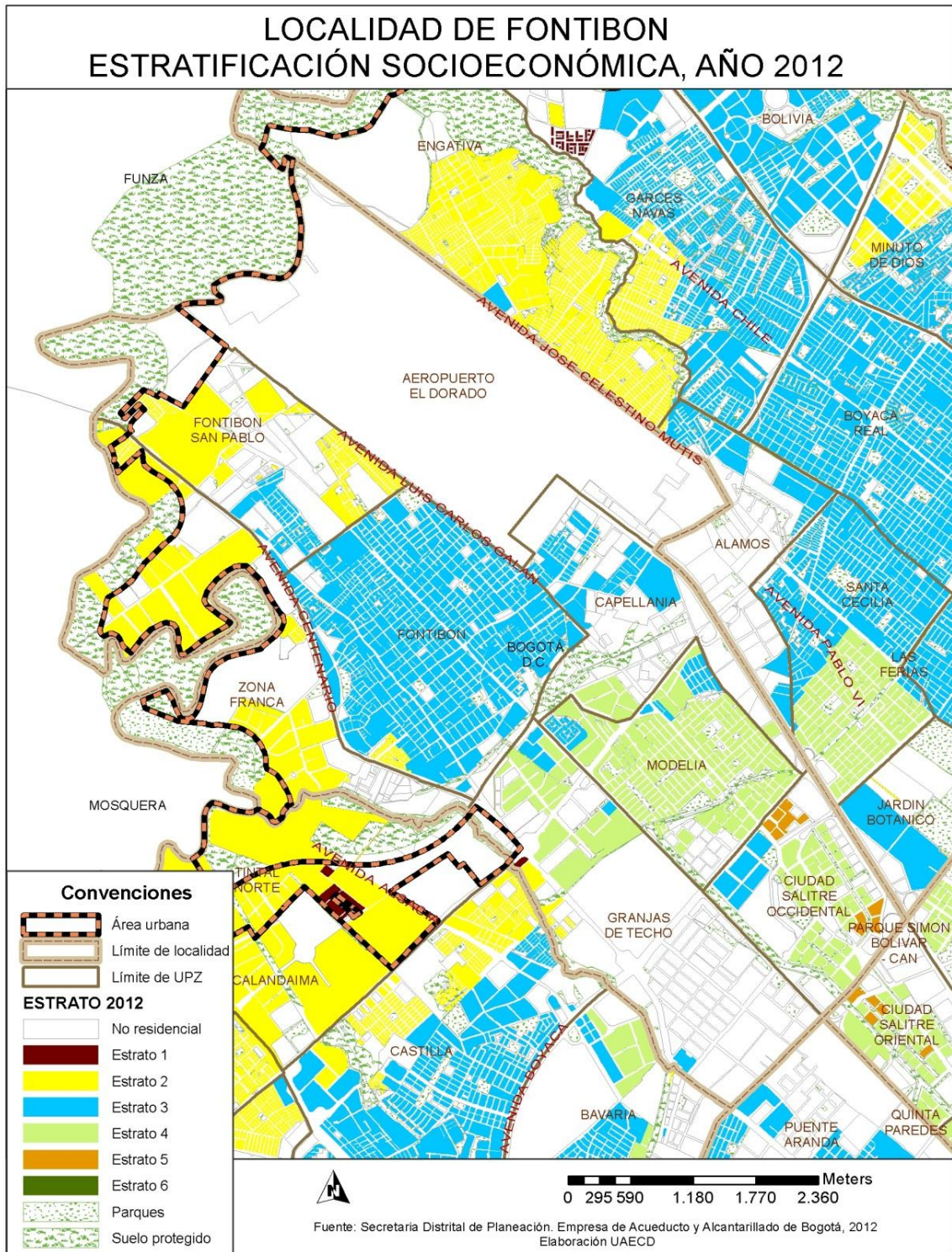
Gráfica No. 5 Variación en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Fontibón. Años 2002 – 2012



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

El siguiente mapa muestra la ubicación de los diferentes estratos en la localidad. La UPZ Fontibón concentra la mayor parte del estrato 3, con barrios característicos y representativos de este estrato, como son Versalles Fontibón, Villa Carmenza, Belén Fontibón, la Cabaña Fontibón, centro de Fontibón, El Carmen y La laguna Fontibón, Villemar, El Tintal Central, entre otros.

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

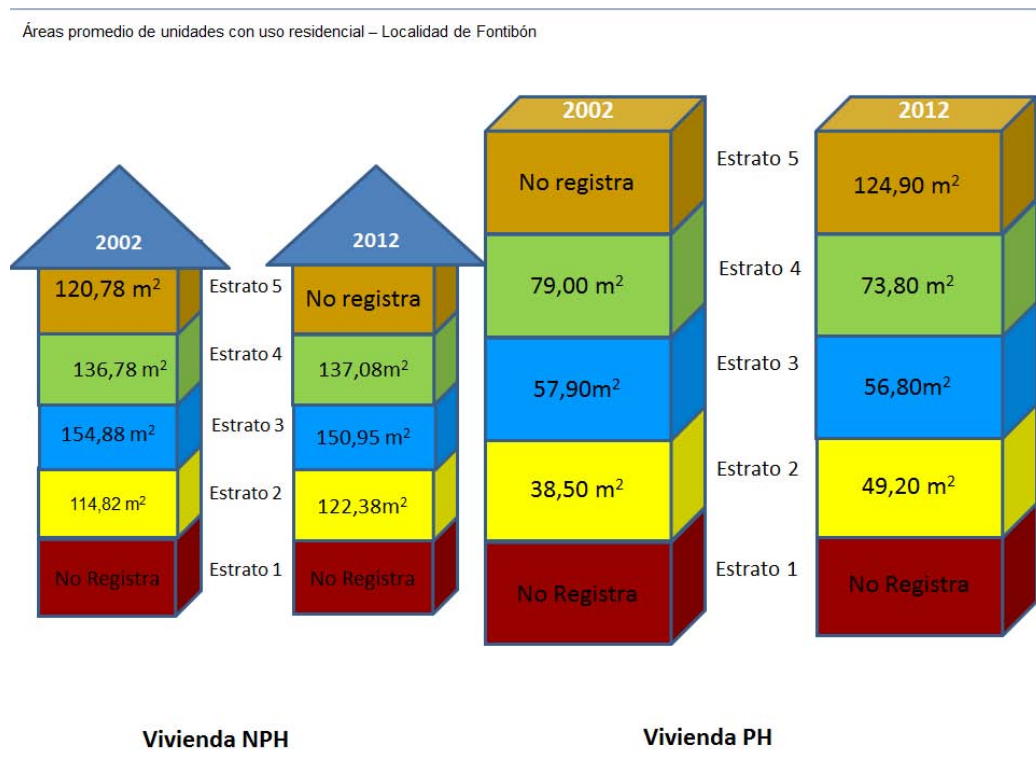


Al comparar las áreas promedio de las unidades con uso residencial de la localidad de Fontibón, en los años 2002 y 2012, se encuentra que la mayor variación sucede en viviendas NPH y PH en el estrato 2, donde se observa un incremento de 7,5 m² y 10,65 m², respectivamente. El estrato 4, el área de las unidades de vivienda en NPH se mantiene casi igual, solo se evidencia una disminución de 30 cm para el 2012, pero en PH se evidencia una disminución de 5,23 m² del área de las unidades de vivienda.

En el estrato 3, para las viviendas en NPH, se muestra una disminución de casi 4 m². Al igual que en las viviendas en PH que presenta una disminución promedio de 1,10 m².

Para el año 2012 aparecen las áreas de construcción en el estrato 5, con un promedio de 124,94 m².

Gráfica No. 6 Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Fontibón. Años 2002 – 2012.



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

Del anterior gráfico y lo analizado en el cuadro No. 3 y 4, se puede concluir que en los años 2002 y 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en viviendas en NPH en estrato 2, 118 m² construidos, en estrato 3, 153 m² construidos y en estrato 4, 137 m² construidos.

De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales en PH estrato 2 es de 64.9 m², el estrato 3 es de 73.5 m², el estrato 4 es de 68.7 m² y el estrato 5 es de 125,00 m². Esto refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad donde para los diferentes estratos que cubre la localidad, las viviendas en altura y propiedad horizontal presentan menores áreas frente a las unidades de vivienda en no altura y con tendencia a disminuir las áreas, como se observa en los cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Fontibón registró en el año 2002, 74.825 unidades de usos, que sumaron un total de 9.784.761,5 m² construidos. Para el año 2012, se presenta un incremento y se registra un total de 147.096 unidades de uso que equivalen a 15.136.448,37 m² construidos. Este incremento en unidades del 96,58%, representa en m² construidos un incremento de 5.351.686,87. Ver cuadro No. 6.

Este incremento obedece a la construcción de grandes proyectos urbanísticos, en su mayoría en PH, que no sólo suministran al mercado unidades de uso principal como apartamentos, oficinas, etc., sino que también ofrecen usos complementarios como parqueaderos, depósitos, entre otros. Igualmente en los predios en NPH especialmente de estratos 2 y 3, generan usos mixtos asociados con la vivienda, como son el comercio y/o bodegas de almacenamiento. I

5. Usos predominantes de la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 28.653 unidades de uso con 4.160.480,47 m² construidos y una participación de 42,52%; el cual bajó a un 30,06% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso llegando a 31.725 e igualmente aumentó a 4.550.132,21 m² construidos.

En segundo lugar, se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 27.632 unidades de uso que suman 1.798.768,92 m² construidos y una participación de 18,38%, el cual aumentó a un 26,85% de participación en el año 2012, y registró un incremento en unidades de llegando a 62.745 e igualmente aumentó a 4.063.949,15 m² construidos.

Fontibón se ha caracterizado por ser una localidad donde existe importante presencia de usos industriales y de bodegaje y así lo demuestran las cifras que para el año 2002 el uso de bodega de almacenamiento se ubicó el tercer lugar en porcentaje de participación con un 16,98% dentro de la localidad, con un total de 3.308 unidades y con 1.661.093,84 m² construidos. Para el año 2012, en este uso se registran 9.647 unidades que equivalen a 2.671.147,28 m² construidos y 17,65% de representación.

El uso de garajes (Incluye depósitos), que generalmente acompañan usos como el residencial, comercio, oficinas, presenta una importante participación para el año 2012, donde se registra un total de 31.203 unidades construidas en 554.655,38 m² y representa el 3,66% dentro del total de usos de la localidad. Ver cuadro No. 6.

En resumen, los usos que presentaron mayor incremento de área construida en los años de estudio, fueron: El uso de vivienda en PH con 2.265.180,23 m² construidos; el uso de bodega y almacenamiento con 1.010.053,44 m² construidos; el uso de oficina en NPH con 533.558,10 m² construidos, el uso de parqueadero con un incremento de área de 449.668,81 m² y vivienda en NPH con 389.651,74 m² construidos. En estos usos se concentra el 87% del total de usos existentes en la localidad.

Un incremento significativo en su área y participación dentro de la localidad, lo presentó el uso de oficinas en PH, cuyo incremento fue del 211% y en área fue de 194.608,70 m².

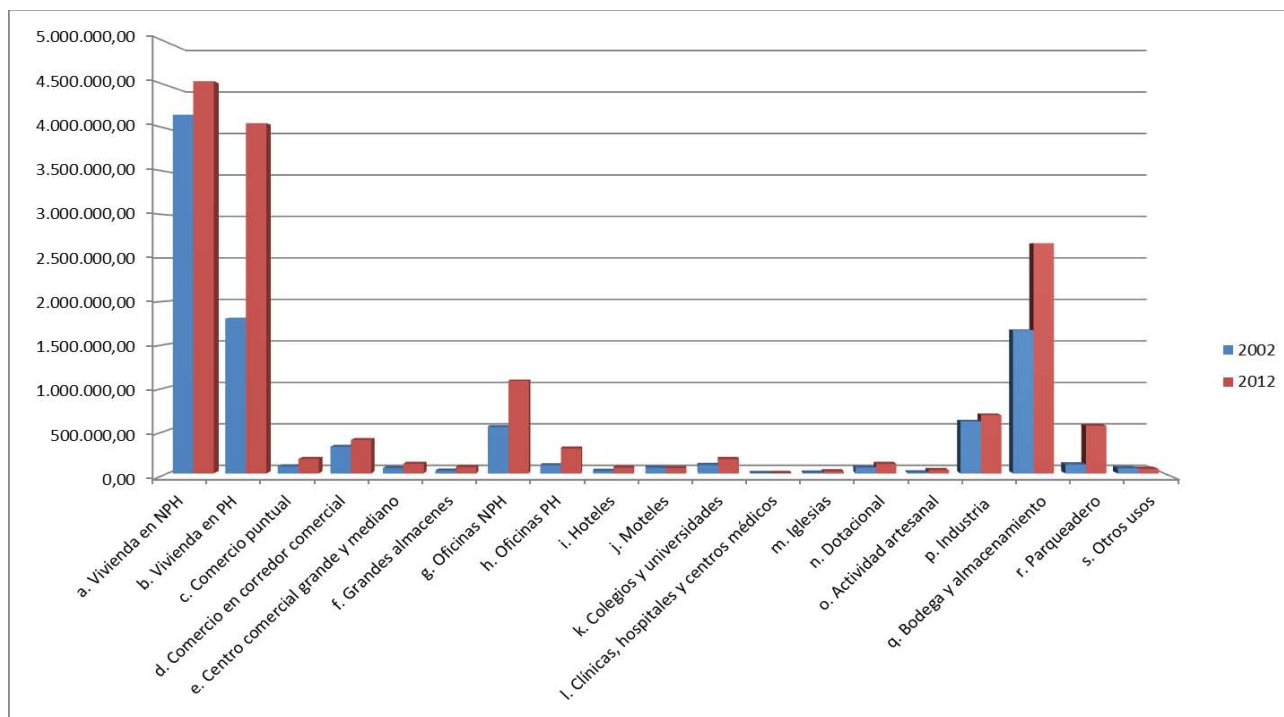
Otro uso que presentó una variación importante del 146%, fue el de centro comercial grande y mediano, que en el año 2002 presentaba un número de unidades de uso de 735 y para el 2012 figura con 1050 unidades y con un incremento en el área del 85.36%. Estas cifras se representan en centros comerciales como Salitre Plaza y Hayuelos, entre otros.

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

Localidad 9 - Fontibón	Año 2002			Año 2012			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	28.653	4.160.480,47	42,52%	31.725	4.550.132,21	30,06%	3.072	389.651,74	9,37%
b. Vivienda en PH	27.632	1.798.768,92	18,38%	62.745	4.063.949,15	26,85%	35.113	2.265.180,23	125,93%
c. Comercio puntual	989	80.019,25	0,82%	1.253	167.779,55	1,11%	264	87.760,30	109,67%
d. Comercio en corredor comercial	2.599	309.091,46	3,16%	4.219	387.229,94	2,56%	1.620	78.138,48	25,28%
e. Centro comercial grande y mediano	735	59.979,20	0,61%	1.050	111.174,72	0,73%	315	51.195,52	85,36%
f. Grandes almacenes	23	31.512,20	0,32%	19	72.065,79	0,48%	-4	40.553,59	128,69%
g. Oficinas NPH	1.115	539.890,80	5,52%	1.726	1.073.448,90	7,09%	611	533.558,10	98,83%
h. Oficinas PH	575	93.541,80	0,96%	1.795	288.150,50	1,90%	1.220	194.608,70	208,04%
i. Hoteles	257	29.161,89	0,30%	261	64.475,44	0,43%	4	35.313,55	121,09%
j. Moteles	46	65.555,89	0,67%	66	60.862,36	0,40%	20	-4.693,53	-7,16%
k. Colegios y universidades	143	97.278,14	0,99%	188	166.398,27	1,10%	45	69.120,13	71,05%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	3.062,50	0,03%	2	4.447,25	0,03%	-1	1.384,75	45,22%
m. Iglesias	25	9.353,57	0,10%	52	22.705,30	0,15%	27	13.351,73	142,74%
n. Dotacional	220	67.846,01	0,69%	371	110.368,97	0,73%	151	42.522,96	62,68%
o. Actividad artesanal	67	10.609,38	0,11%	247	37.930,27	0,25%	180	27.320,89	257,52%
p. Industria	330	602.638,72	6,16%	185	676.800,01	4,47%	-145	74.161,29	12,31%
q. Bodega y almacenamiento	3.308	1.661.093,84	16,98%	9.647	2.671.147,28	17,65%	6.339	1.010.053,44	60,81%
r. Parqueadero	7.677	104.986,57	1,07%	31.203	554.655,38	3,66%	23.526	449.668,81	428,31%
s. Otros usos	428	59.890,89	0,61%	341	52.727,08	0,35%	-87	-7.163,81	-11,96%
Total general	74.825	9.784.761,50	100,00%	147.096	15.136.448,37	100,00%	72.271	5.351.686,87	54,69%

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

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



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

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 75 – Fontibón

La UPZ Fontibón se localiza en el centro de la localidad de Fontibón. Tiene una extensión de 496,5 hectáreas, que equivalen al 14,92% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la UPZ Aeropuerto El Dorado y Capellanía; al oriente, con las UPZ Modelia y Granjas de Techo; al sur, con la UPZ Zona Franca; y al occidente, con la UPZ Fontibón San Pablo.

La UPZ Fontibón, registró en el año 2002, un total de 29.666 unidades de uso con 3.701.022,15 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 37.555 unidades de uso y 4.354.762,77 m² construidos. Se evidencia un incremento significativo tanto en unidades de uso y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente en el uso de bodegas y almacenamiento y complementario a éste el uso de oficinas en NPH. Ver cuadro No. 7.

Esta imagen muestra el predio de conservación histórica, escuela frente al parque de Fontibón, calle 17A con carrera 99.



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

Imágenes del predio Iglesia Santiago Apóstol, declarados como conservación monumental, ubicado en la carrera 99 17A 62.



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

Otro predio declarado como conservación monumental corresponde a La estación del ferrocarril, ubicado en la calle 22 (Avenida el Ferrocarril) con carrera 99.



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

Imagen del colegio San Pedro Claver, declarado en la categoría de conservación tipológica, ubicado en la carrera 98 con calle 17A.



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

Imagen del predio perteneciente al Distrito Capital, donde funciona la alcaldía local de Fontibón, la Estación de Bomberos sobre la calle 18 con carrera 99.

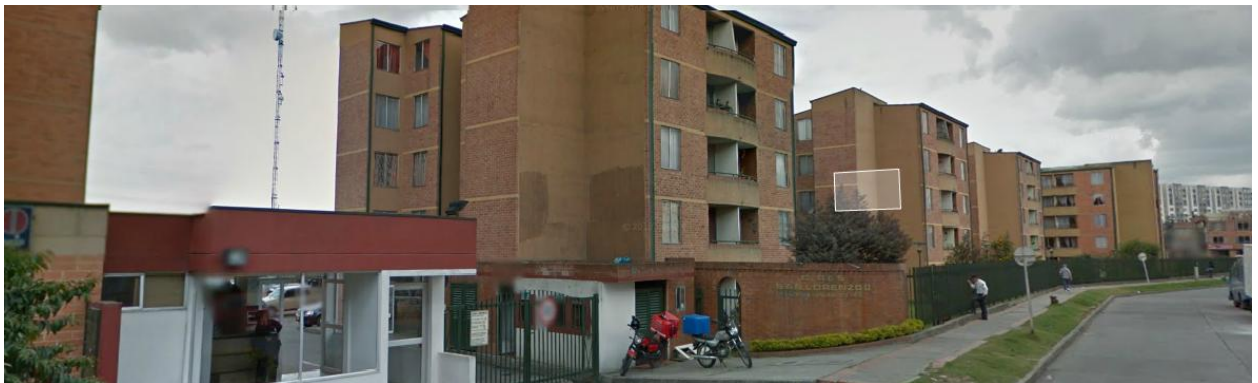


Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

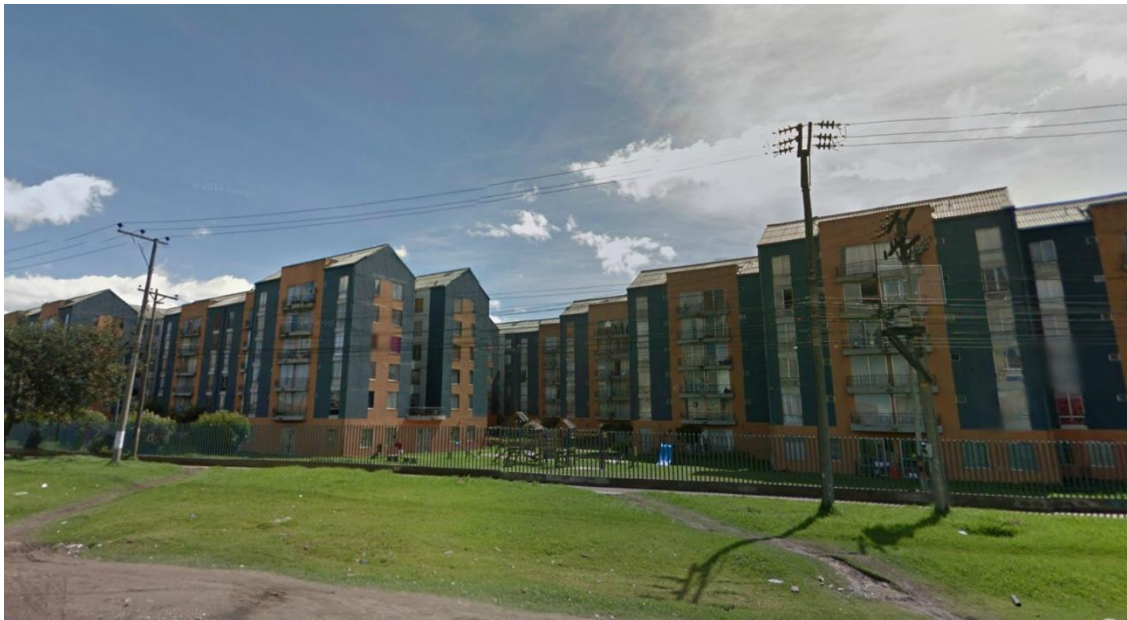
La UPZ Fontibón concentra la mayor cantidad de usos de la localidad. Refleja la composición inicial que tuvo este sector, en su mayoría de tipo industrial y usos anexos a éste. En el cuadro 7 se observa la composición de usos para los años de estudio, siendo la vivienda en NPH la que representó la mayor proporción con 15.880 unidades para el 2002 cifra que asciende a 17.598 en el 2012, lo que representa un incremento del 11% en unidades, y en m² cuadrados construidos un incremento del 7,2%.

El uso de vivienda PH pasó de tener 7.366 unidades de uso en el 2002, a tener 10.379 unidades en el 2012 lo que equivale a un incremento del 41%, por la construcción de conjuntos residenciales estrato 3, como el que muestra la siguiente imagen, del predio conjunto residencial San Lorenzo, (Diferentes etapas) ubicado en diagonal 16bis por carrera 98.



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

Esta otra imagen del PH ubicado en el sector Sabana Grande carrera 100 por calle 16A, también es representativo de la UPZ.



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

Obsérvese que el uso de parqueaderos, que es un uso complementarios a usos principales, registró en el 2002, 28.303 m² de construcción y en el 2012 pasó a 43.431,387 m², es decir, un incremento del 53,45%, lo anterior representado en 2.047 unidades en el 2002, pasando a tener en el año 2012, 3.201 unidades.

Los usos de comercio en corredor comercial y uso de bodega y almacenamiento, presentaron una participación similar en los años de estudio, que para el año 2002 registraron 1.573 unidades de uso y 1.346, respectivamente. Estas cifra pasaron a representar en el 2012, 2.346 y 2.101 unidades de construcción.

De otra parte, durante el decenio los usos que representaron mayor variación en área construida fueron en su orden: Grandes almacenes con un incremento de 9.504,32 m² construidos equivalentes al 418,08%, seguido del uso de actividad artesanal, con un incremento del 266,90%, y en tercer lugar, el uso de oficinas NPH, con un incremento de 34.088,08 m² construidos.

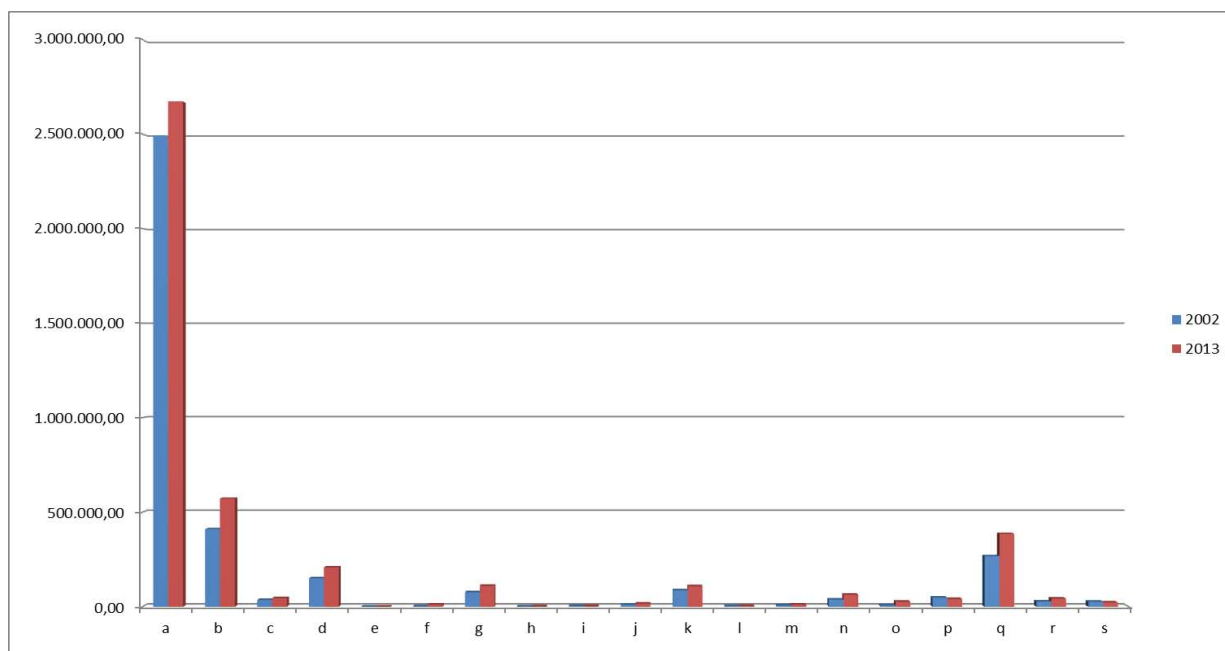
Llama la atención el decremento del uso de industria que pasó de tener 14 unidades de uso a tener 9, con una disminución porcentual del 13,64%. En el siguiente cuadro se muestran las cifras del comportamiento de los usos existentes en esta UPZ, para los años 2002 y 2012.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 75 – Fontibón. Años 2002 – 2012.

UPZ 75 FONTIBON	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	15.880	2.491.805,09	67,33%	17.598	2.671.988,12	61,36%	1.718	180.183,03	7,23%
b. Vivienda en PH	7.366	411.683,51	11,12%	10.379	573.259,31	13,16%	3.013	161.575,80	39,25%
c. Comercio puntual	487	36.181,73	0,98%	589	45.875,89	1,05%	102	9.694,16	26,79%
d. Comercio en corredor comercial	1.573	151.547,70	4,09%	2.346	208.742,41	4,79%	773	57.194,71	37,74%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
f. Grandes almacenes	6	2.273,30	0,06%	5	11.777,62	0,27%	-1	9.504,32	418,08%
g. Oficinas NPH	346	76.848,58	2,08%	573	110.936,88	2,55%	227	34.088,30	44,36%
h. Oficinas PH	30	910,01	0,02%	37	1.955,39	0,04%	7	1.045,38	114,88%
i. Hoteles	6	4.573,80	0,12%	6	4.023,70	0,09%	0	-550,10	-12,03%
j. Moteles	20	10.399,09	0,28%	37	16.869,40	0,39%	17	6.470,31	62,22%
k. Colegios y universidades	117	87.151,67	2,35%	131	108.711,97	2,50%	14	21.560,30	24,74%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	3.062,50	0,08%	2	4.447,25	0,10%	-1	1.384,75	45,22%
m. Iglesias	17	7.047,07	0,19%	30	11.843,21	0,27%	13	4.796,14	68,06%
n. Dotacional	121	38.635,90	1,04%	176	63.625,55	1,46%	55	24.989,65	64,68%
o. Actividad artesanal	43	7.244,81	0,20%	157	26.581,16	0,61%	114	19.336,35	266,90%
p. Industria	14	48.309,04	1,31%	9	41.721,16	0,96%	-5	-6.587,88	-13,64%
q. Bodega y almacenamiento	1.346	267.981,96	7,24%	2.101	386.058,96	8,87%	755	118.077,00	44,06%
r. Parquadero	2.047	28.303,01	0,76%	3.201	43.431,41	1,00%	1.154	15.128,40	53,45%
s. Otros usos	244	27.063,38	0,73%	178	22.913,38	0,53%	-66	-4.150,00	-15,33%
Total general	29.666	3.701.022,15	100,00%	37.555	4.354.762,77	100,00%	7.889	653.740,62	17,66%

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

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 75 – Fontibón. Años 2002 – 2012



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

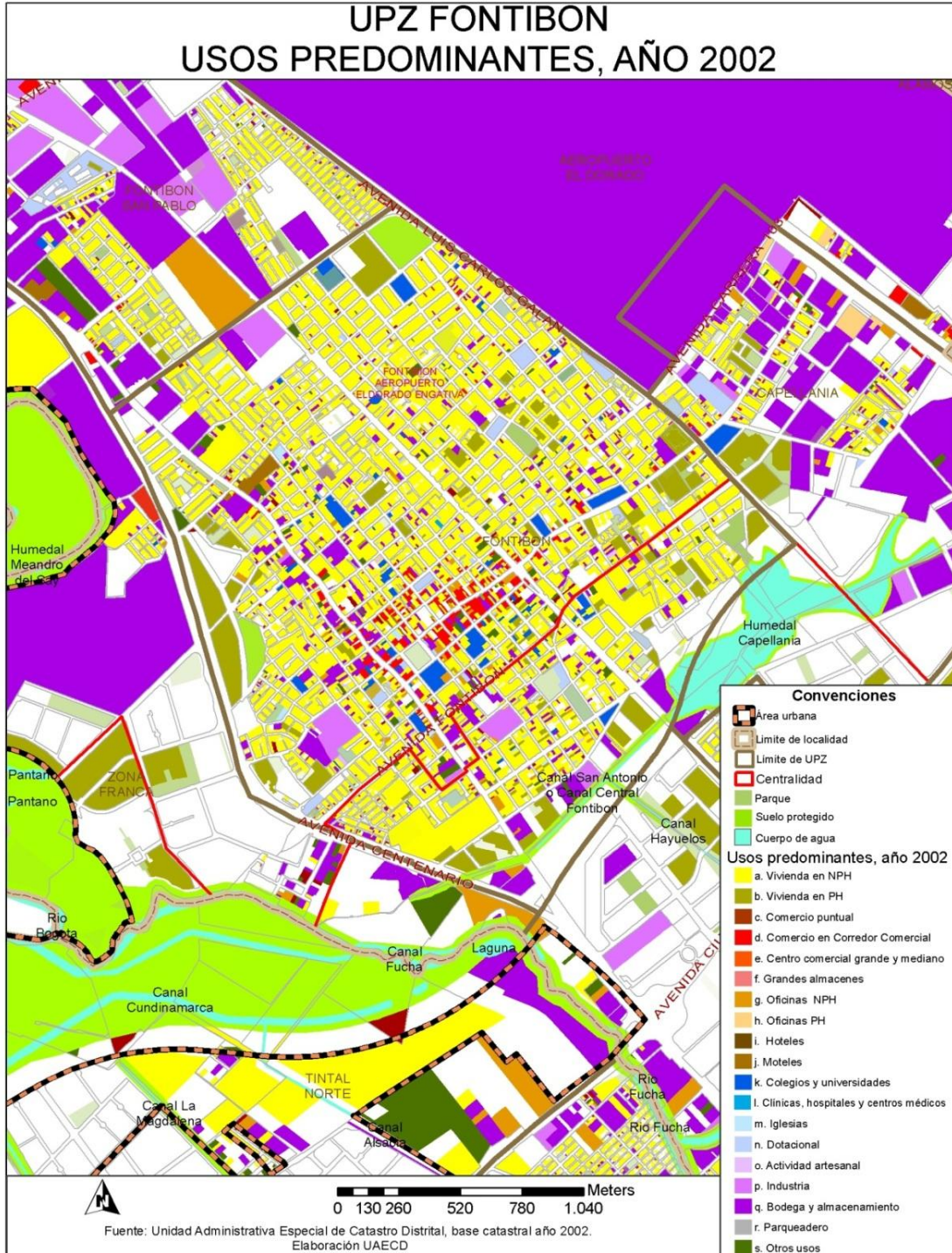
6.1.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 75 – Fontibón para los años 2002 y 2012, el uso que más hizo presencia, correspondió al uso de vivienda en NPH el cual se ubica en toda la localidad.

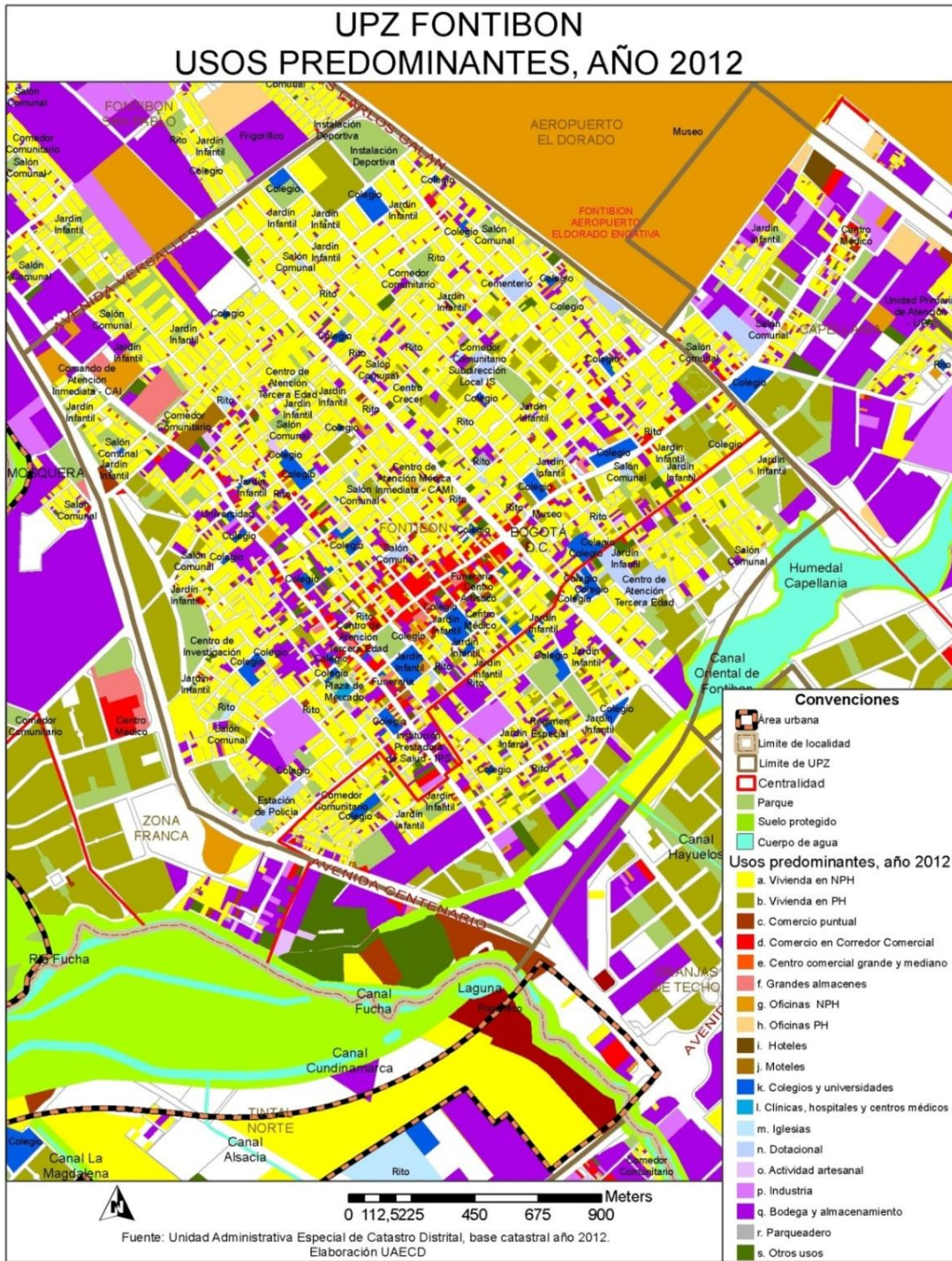
Esta UPZ Fontibón se encuentra clasificada con centralidad Urbana, la cual se cataloga como de integración nacional, compuesta por Fontibón-aeropuerto El Dorado - Engativá. Esta se ubica a lo largo de la carrera 97 conocida como avenida Fontibón. Es una centralidad, con predominio de usos comerciales, su función principal es la integración nacional e internacional y sus directrices principales para su desarrollo son las de conformar la gran plataforma para la exportación y vincular para ello el Aeropuerto de Guaymaral, en concordancia con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 Decreto 190 del 2004 que enmarca este sector como un área predominantemente dotacional. Sin embargo, el eje de la carrera 100 es donde se encuentra consolidado el uso de comercio en corredor comercial, al igual que sobre el eje de la calle 17.

También se consolidaron los usos de vivienda en PH y de bodegas de almacenamiento los cuales se encuentran ubicados, el primero a lo largo de toda la UPZ, y el segundo, especialmente concentrado junto al comercio en corredor comercial, como se observa en los mapas No. 3 y No. 4, los usos se mantienen estables en los años de estudio.

Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ 75 – Fontibón. Año 2002



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 75 – Fontibón. Año 2012



6.2 UPZ 76 – Fontibón San Pablo

La UPZ Fontibón es de clasificación predominantemente industrial, se localiza al nor-occidente de la localidad de Fontibón. Tiene una extensión de 360 hectáreas, que equivalen al 10,82% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, por el norte con la avenida Luis Carlos Galán y con la UPZ Aeropuerto El Dorado. Al oriente, con la avenida Versailles (Kr 116) y las UPZ Fontibón; al sur, con la avenida Centenario (Calle 13) UPZ Zona Franca; y al occidente con el río Bogotá y con el municipio de Funza.

La UPZ Fontibón San Pablo, registró en el año 2002, un total de 5.983 unidades de uso con 996.293,59 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 7.895 unidades de uso y 1.335.831,75 m² construidos. Se evidencia un incremento tanto en unidades de uso y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente en el uso de bodegas y almacenamiento, industria y complementario a éste el uso de oficinas en NPH. Ver cuadro No. 8.

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 4.544 unidades de uso con 542.753,88 m², lo que representó un 54,48% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 50,84%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 5.541 unidades, y un aumento a 679.097,53 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de bodega y almacenamiento que figuró en el año 2002 con 455 unidades de uso con 261.100,24 m² construidos y una participación de 26,21%, el cual aumento a un 28,58% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 731 e igualmente aumentó a 381.832,45 m² construidos.

Así mismo, el uso de vivienda en PH, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 234 unidades con 12.115,95 m² construidos y un 1,22% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un

decremento llegando al 0,94% para el año 2012, pero con un incremento a 242 unidades y 12.510,95 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en NPH con un incremento de 136.343,65 m² construidos, en segundo lugar el uso de bodegas de almacenamiento con un incremento de 120.732,21 m² construidos, y tercer lugar, el uso de industria con un incremento de 40.591,32 m² construidos.

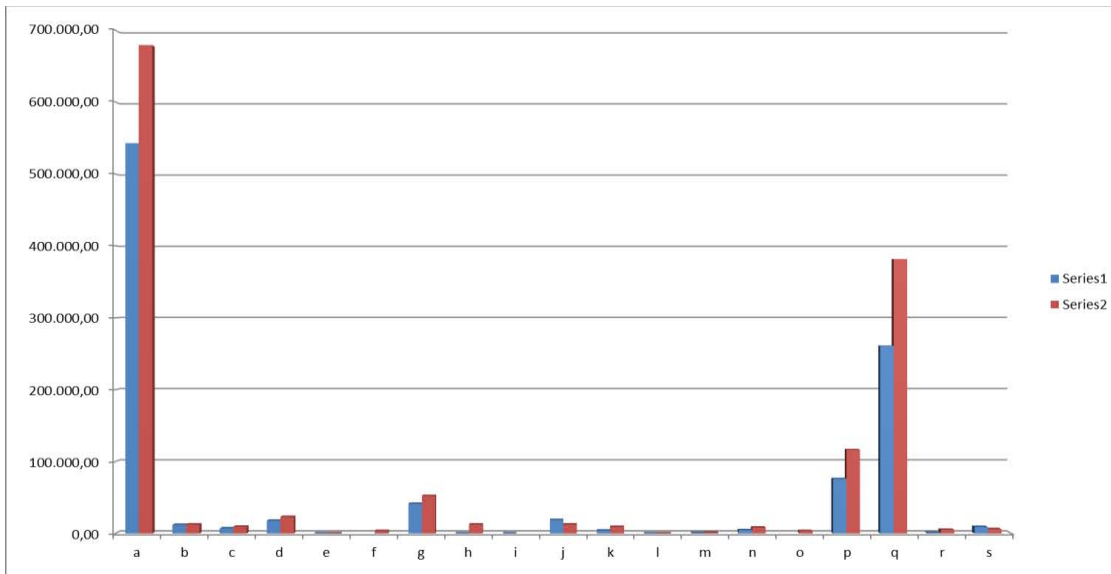
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero con un incremento del 402,22%; seguido del uso de colegios y universidades con 123,63%; y en tercer lugar, se ubican tres usos que no existían en el año 2002, pero para el 2012 ya se encuentran registrados: Grandes almacenes, oficinas en PH y el uso de actividad artesanal. Ver cuadro No. 15 y gráfica No. 16.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 76 – Fontibón San Pablo Años 2002 – 2012.

UPZ 76 FONTIBON SAN PABLO	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	4.544	542.753,88	54,48%	5.541	679.097,53	50,84%	997	136.343,65	25,12%
b. Vivienda en PH	234	12.115,95	1,22%	242	12.510,95	0,94%	8	395,00	3,26%
c. Comercio puntual	95	7.149,07	0,72%	131	9.337,06	0,70%	36	2.187,99	30,61%
d. Comercio en corredor comercial	278	17.703,47	1,78%	402	22.979,08	1,72%	124	5.275,61	29,80%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
f. Grandes almacenes			0,00%	2	3.514,75	0,26%	2	3.514,75	100,00%
g. Oficinas NPH	99	41.385,74	4,15%	120	52.266,49	3,91%	21	10.880,75	26,29%
h. Oficinas PH	0	0,00	0,00%	82	12.394,09	0,93%	82	12.394,09	100,00%
i. Hoteles	0	0,00	0,00%			0,00%	0	0,00	0,00%
j. Moteles	9	18.730,40	1,88%	8	12.450,76	0,93%	-1	-6.279,64	-33,53%
k. Colegios y universidades	11	4.067,22	0,41%	17	9.095,51	0,68%	6	5.028,29	123,63%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	3	537,40	0,05%	7	1.047,00	0,08%	4	509,60	94,83%
n. Dotacional	30	4.693,20	0,47%	47	8.155,91	0,61%	17	3.462,71	73,78%
o. Actividad artesanal			0,00%	38	3.344,14	0,25%	38	3.344,14	100,00%
p. Industria	27	75.877,39	7,62%	35	116.468,71	8,72%	8	40.591,32	53,50%
q. Bodega y almacenamiento	455	261.100,24	26,21%	731	381.832,45	28,58%	276	120.732,21	46,24%
r. Parqueadero	81	1.031,70	0,10%	441	5.181,43	0,39%	360	4.149,73	402,22%
s. Otros usos	67	9.147,93	0,92%	51	6.155,89	0,46%	-16	-2.992,04	-32,71%
Total general	5.933	996.293,59	100,00%	7.895	1.335.831,75	100,00%	1.962	339.538,16	34,08%

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

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 76 – Fontibón San Pablo Años 2002 – 2012



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

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 79 Fontibón San Pablo, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada de bodega y almacenamiento e industria, al costado norte y sur de la avenida del Ferrocarril (Diagonal 16) y avenida Centenario (Calle 24) y al occidente de la calle 64 y formando un polígono al costado norte de ésta. La siguiente imagen muestra el tipo de bodegas de almacenamiento ubicado en avenida carrera 129 con calle 22 barrio Brisas Aldea Fontibón.



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

Estos usos se intensifican para el año 2012, tal como lo muestra el mapa No. 6, en el polígono citado, y lo acompaña el uso de industria. También para este año se observa la construcción del uso grandes almacenes en los espacios que existían para el año 2002.

La siguiente imagen muestra el tipo de usos de grandes almacenes, este ubicado en la calle 17 con carrera 112, construido a finales de la anterior década.

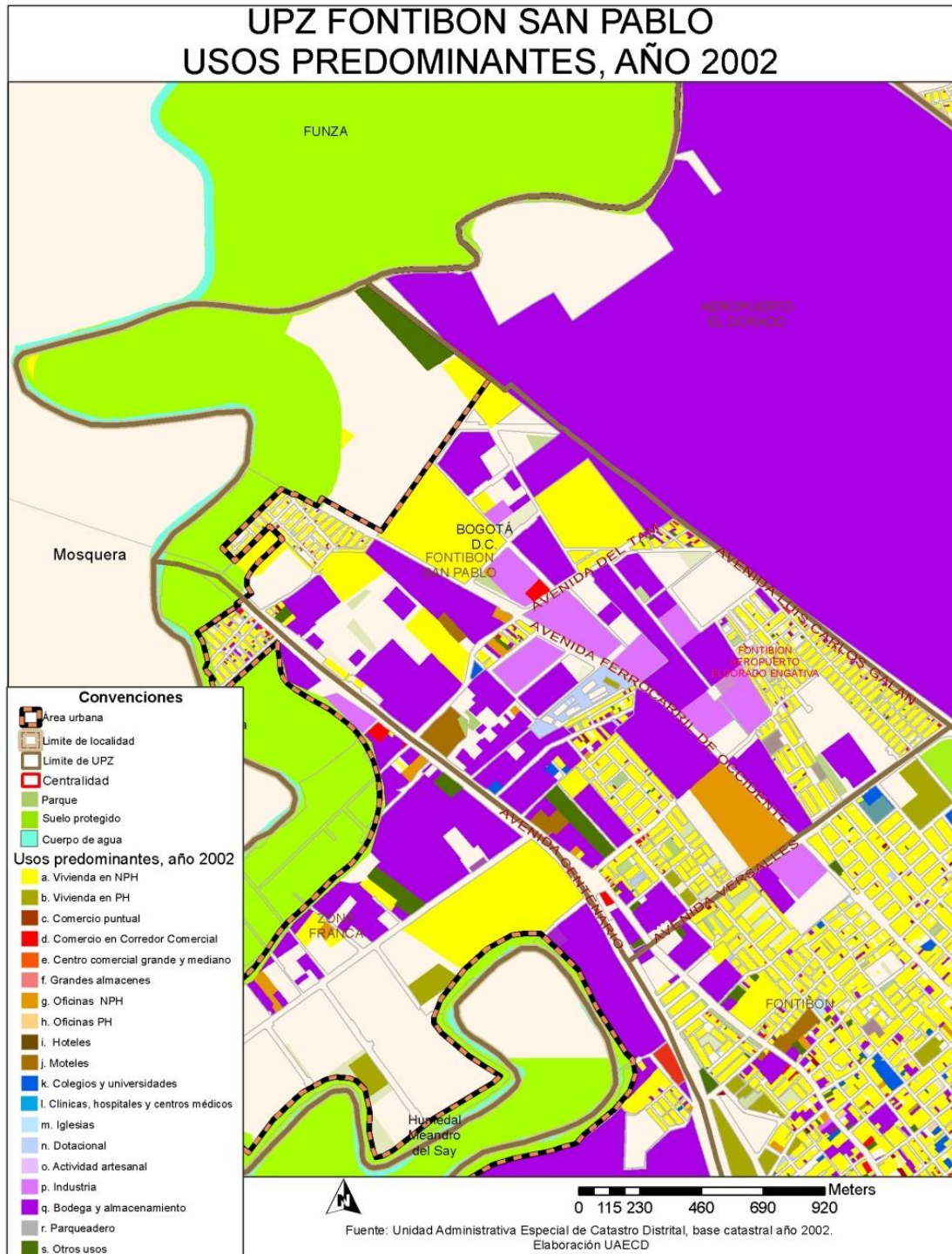


Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

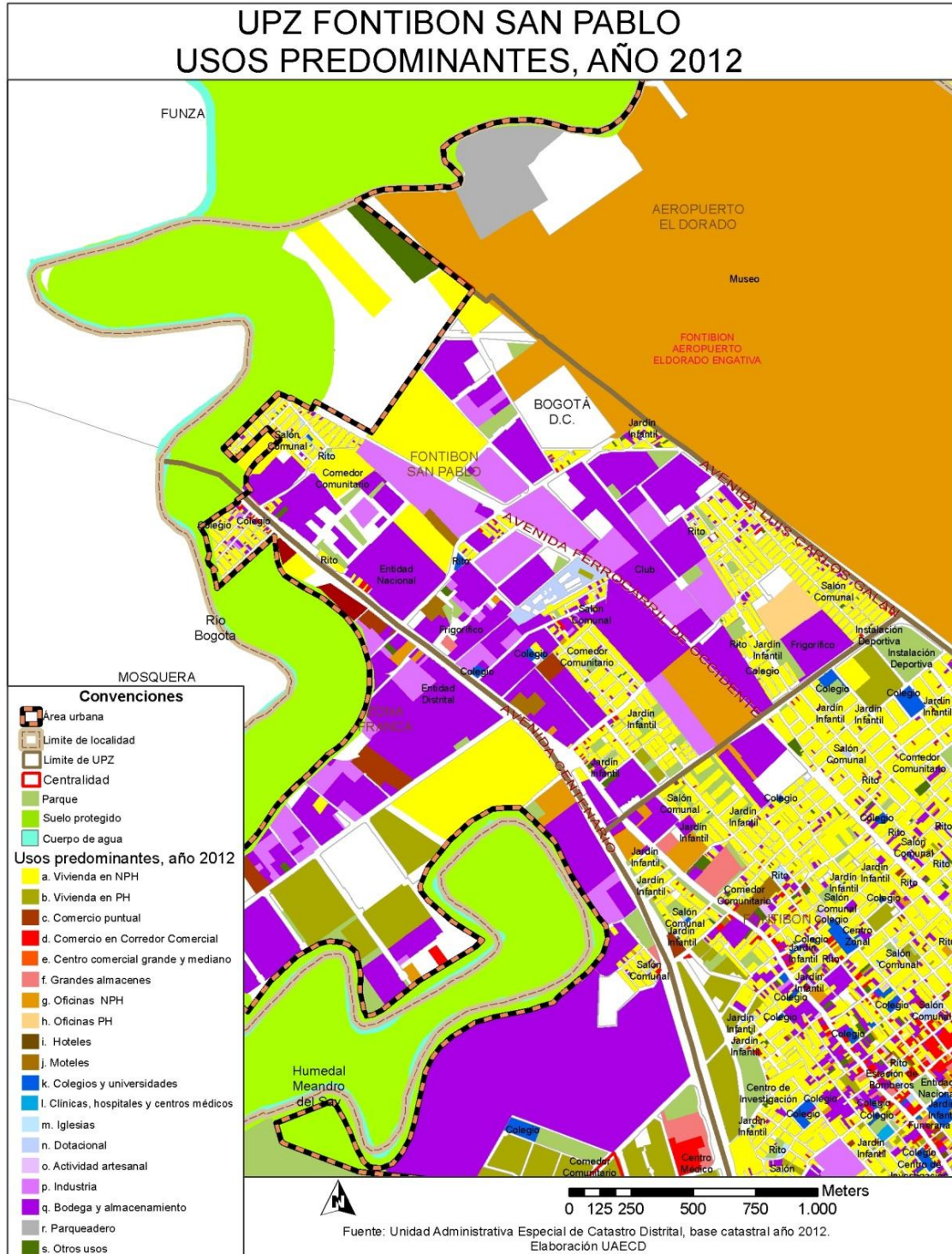
Estas zonas industriales y residenciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida para esta UPZ.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 76 – Fontibón San Pablo. Año 2002.



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 76 – Fontibón San Pablo. Año 2012



6.3 UPZ 77 – Zona Franca

La UPZ Zona Franca es de clasificación predominantemente industrial, se localiza en la zona sur oriental de la localidad de Fontibón; tiene una extensión de 491,6 ha., que equivalen al 14,77% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte con la avenida Centenario (Calle 13) con la UPZ Fontibón San Pablo y Fontibón; al oriente con la avenida Centenario (calle 13); al sur con la futura ALO y el río Fucha UPZ Capellanía de la localidad de Fontibón; y al occidente, con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, un total de 4.268 unidades de uso con 501.137,83 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 16.339 unidades de uso y 1.619.117,30 m² construidos. Se evidencia un incremento significativo tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente en el uso de vivienda en PH. Ver cuadro No. 9.

6.3.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de bodega y almacenamiento representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 355 unidades de uso con 231.840,44 m², lo que representó un 46,26% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, aunque el porcentaje de participación disminuyó al 33,83%. Sin embargo, el número de unidades subió a 762 unidades, y un aumento a 547.823,89 m² construidos, y paso, en este último año, al segundo lugar de participación.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en NPH, que figuró en el año 2002 con 2.968 unidades de uso con 112.681,20 m² construidos y una participación de 22,49%, el cual aumento significativamente a un 40,02% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 762 e igualmente aumentó a 547.823,89 m² construidos, con lo que se ubica en primer lugar de participación en el año 2012.

.Así mismo, el uso de vivienda en NPH, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 697 unidades con 77.658,94 m² construidos y un 15,50% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un decremento llegando al 7,66% para el año 2012, pero con un incremento a 897 unidades y 124.004,14 m² construidos.

De otra parte, durante el decenio, los usos que representaron mayor variación en área construida fueron en su orden: vivienda en PH con un incremento de 535.315,10 m² construidos, en segundo lugar el uso de bodegas de almacenamiento con un incremento de 315.983,45 m² construidos y tercer lugar el uso de oficinas en PH con un incremento de 86.864,37 m² construidos.

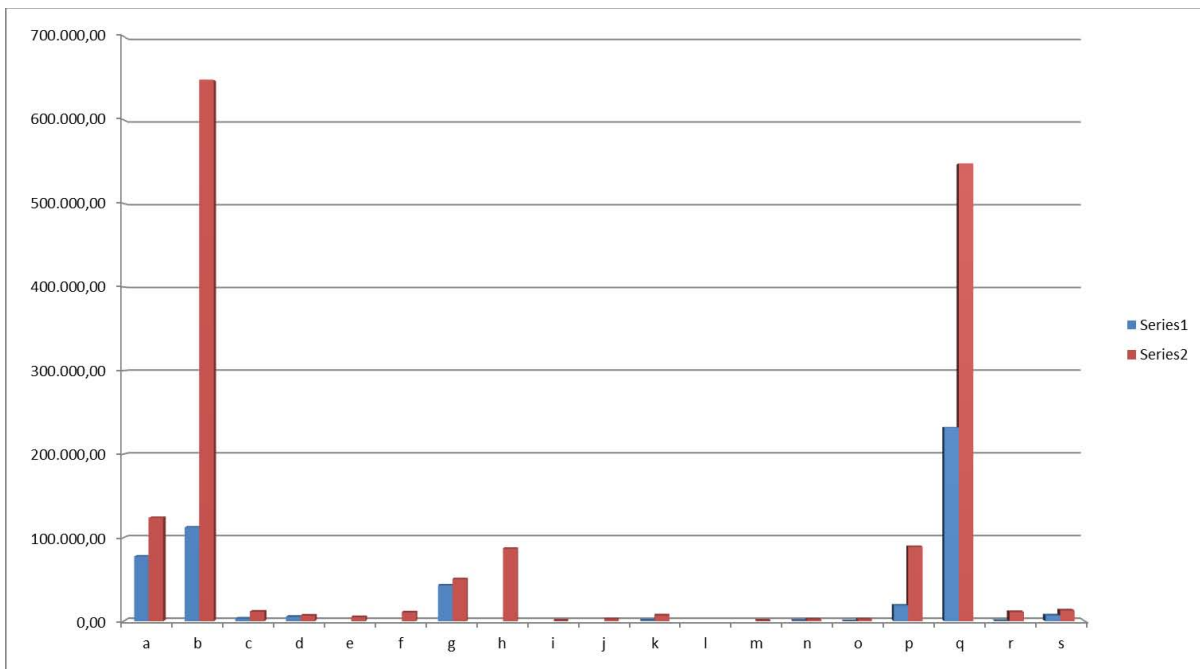
En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero con un incremento del 4.332,43%; seguido del uso de actividad artesanal con un incremento del 3.626,46%, representado en que paso de tener 1 unidad de uso en el 2002 a 9 en el 2012. En tercer lugar, se ubica el uso de colegios y universidades con un incremento del 543,36%. Ver cuadro No. 9 y gráfica No. 10.

Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 77 – Zona Franca
Años 2002 – 2012.

UPZ 77 ZONA FRANCA	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	697	77.658,94	15,50%	897	124.004,14	7,66%	200	46.345,20	59,68%
b. Vivienda en PH	2.968	112.681,20	22,49%	13.197	647.996,30	40,02%	10.229	535.315,10	475,07%
c. Comercio puntual	24	3.093,30	0,62%	141	11.554,89	0,71%	117	8.461,59	273,55%
d. Comercio en corredor comercial	38	5.252,30	1,05%	101	6.847,90	0,42%	63	1.595,60	30,38%
e. Centro comercial grande y mediano			0,00%	28	4.802,65	0,30%	28	4.802,65	100,00%
f. Grandes almacenes			0,00%	3	10.651,43	0,66%	3	10.651,43	100,00%
g. Oficinas NPH	105	42.831,85	8,55%	147	50.324,68	3,11%	42	7.492,83	17,49%
h. Oficinas PH			0,00%	198	86.864,37	5,36%	198	86.864,37	100,00%
i. Hoteles			0,00%	1	660,80	0,04%	1	660,80	100,00%
j. Moteles			0,00%	6	2.321,78	0,14%	6	2.321,78	100,00%
k. Colegios y universidades	4	1.094,50	0,22%	1	7.041,56	0,43%	-3	5.947,06	543,36%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos			0,00%			0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias			0,00%	2	699,00	0,04%	2	699,00	100,00%
n. Dotacional	6	631,00	0,13%	8	1.929,53	0,12%	2	1.298,53	205,79%
o. Actividad artesanal	1	59,10	0,01%	9	2.202,34	0,14%	8	2.143,24	3626,46%
p. Industria	10	18.807,00	3,75%	30	89.188,81	5,51%	20	70.381,81	374,23%
q. Bodega y almacenamiento	355	231.840,44	46,26%	762	547.823,89	33,83%	407	315.983,45	136,29%
r. Parqueadero	20	251,30	0,05%	762	11.138,70	0,69%	742	10.887,40	4332,43%
s. Otros usos	40	6.936,90	1,38%	46	13.064,53	0,81%	6	6.127,63	88,33%
Total general	4.268	501.137,83	100,00%	16.339	1.619.117,30	100,00%	12.071	1.117.979,47	223,09%

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

Gráfica No. 10. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 77 – Zona Franca. Años 2002 – 2012



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

6.3.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 7 y No. 8 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 77 Zona Franca, en los años 2002 y 2012, una tendencia centralizada al uso de vivienda en PH, en unas agrupaciones ubicadas entre la avenida Centenario al límite con la zona de protección del río Bogotá y entre las carreras 109 a la 99, conjuntos como las diferentes etapas de Sabana Grande y Pueblo Nuevo. En la gráfica 10 podemos observar el crecimiento que tuvo este uso.



Fuente: <http://sjgc.catastrobogota.gov.co/visor/Flex/index.html>, consulta realizada el 24/04/2014

Las siguientes imágenes muestran, el tipo de construcciones desarrolladas en años recientes con desarrollos de vivienda estrato 2 y 3 en la zona sur de la UPZ, con desarrollos importantes en cuanto número de unidades y áreas en metros cuadrados.



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

Torres de apartamentos, estrato 2, en Sabana Grande, ubicados hacia la carrera 98B con calle 14, construidos hacia el 2009.



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

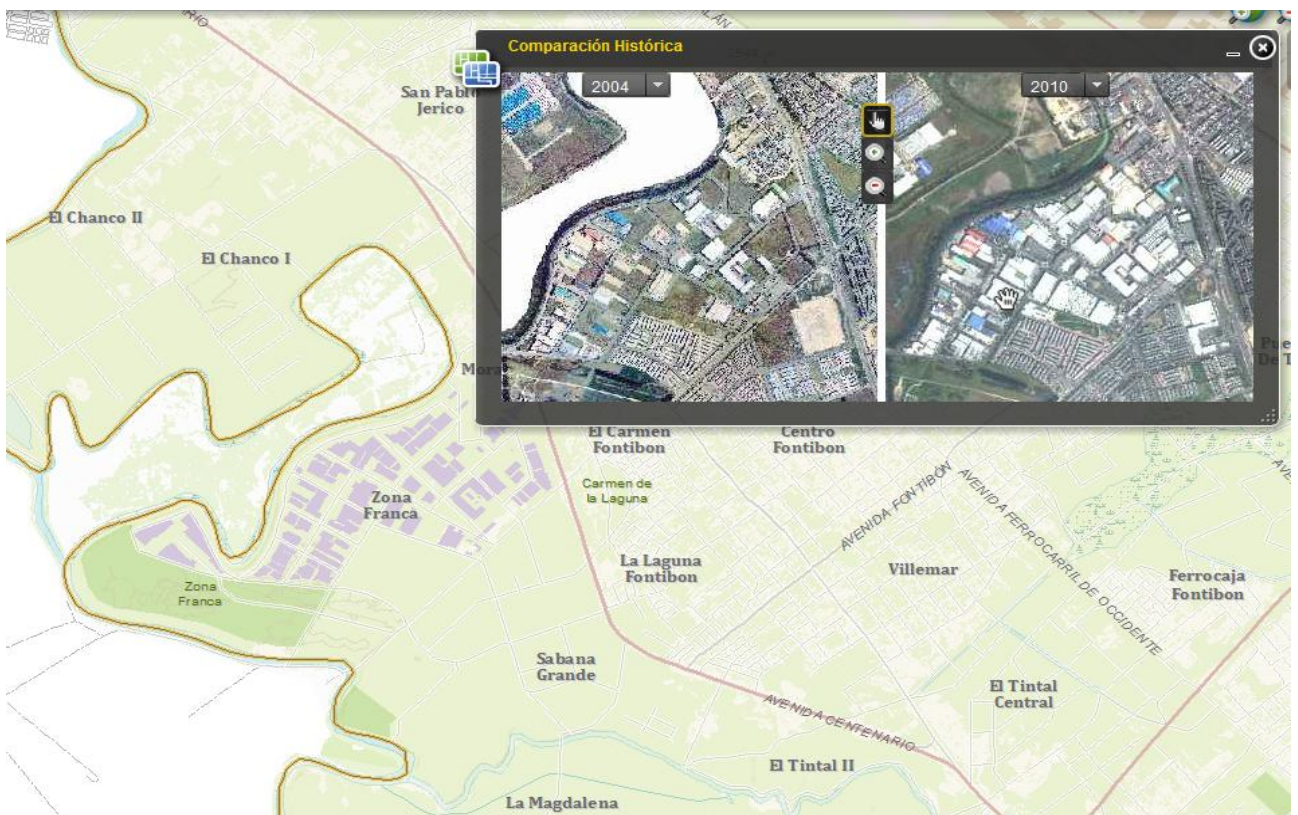
Sobre la carrera 96l entre calles 15C y avenida Centenario se desarrolló una zona caracterizada por construcciones de bodegas de almacenamientos, tal como se muestra en las siguientes imágenes.



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

Igualmente la zona franca, de donde toma su nombre la UPZ, participa en la cantidad de usos y áreas de bodegas y almacenamiento presentes en esta UPZ. Observemos la imagen comparativa de fotografías aéreas del año 2004 y año 2010, la ocupación que se presenta en este conjunto de bodegas e industrias, lo que refleja el crecimiento de este uso en la UPZ.

Una zona franca¹, es un área geográfica delimitada dentro del territorio, para desarrollar actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales; bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. Las mercancías ingresadas en esta zona se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de impuestos sobre las importaciones y exportaciones.



<http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>, consulta realizada el 30/04/2014

¹ Tomado de Presentación Zonas Francas – ANDI; www.andi.com.co/downloadfile.aspx , consulta realizada el 24/04/2014

Vista interna de la zona franca y el tipo de construcciones de uso bodega e industria.

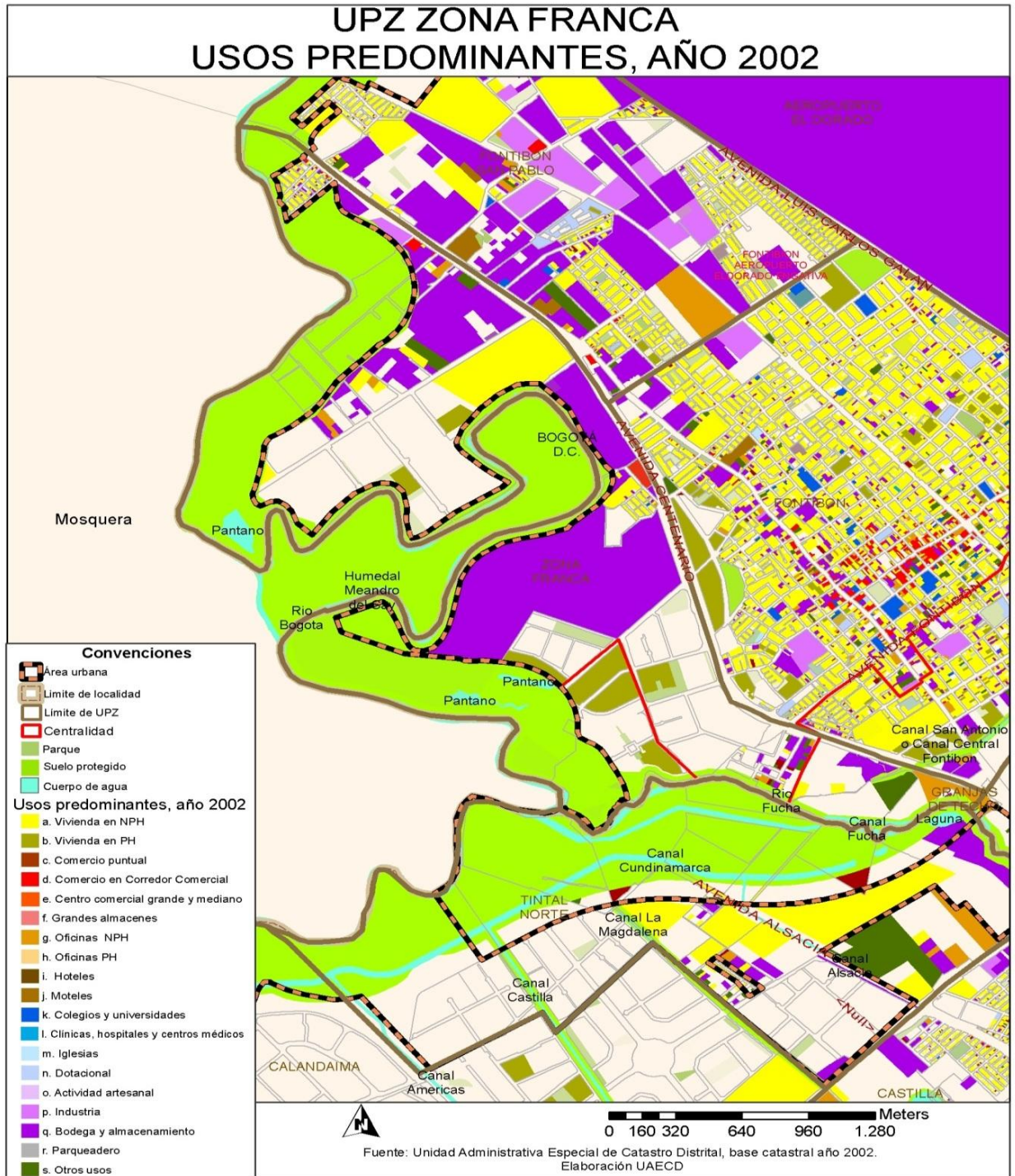


Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

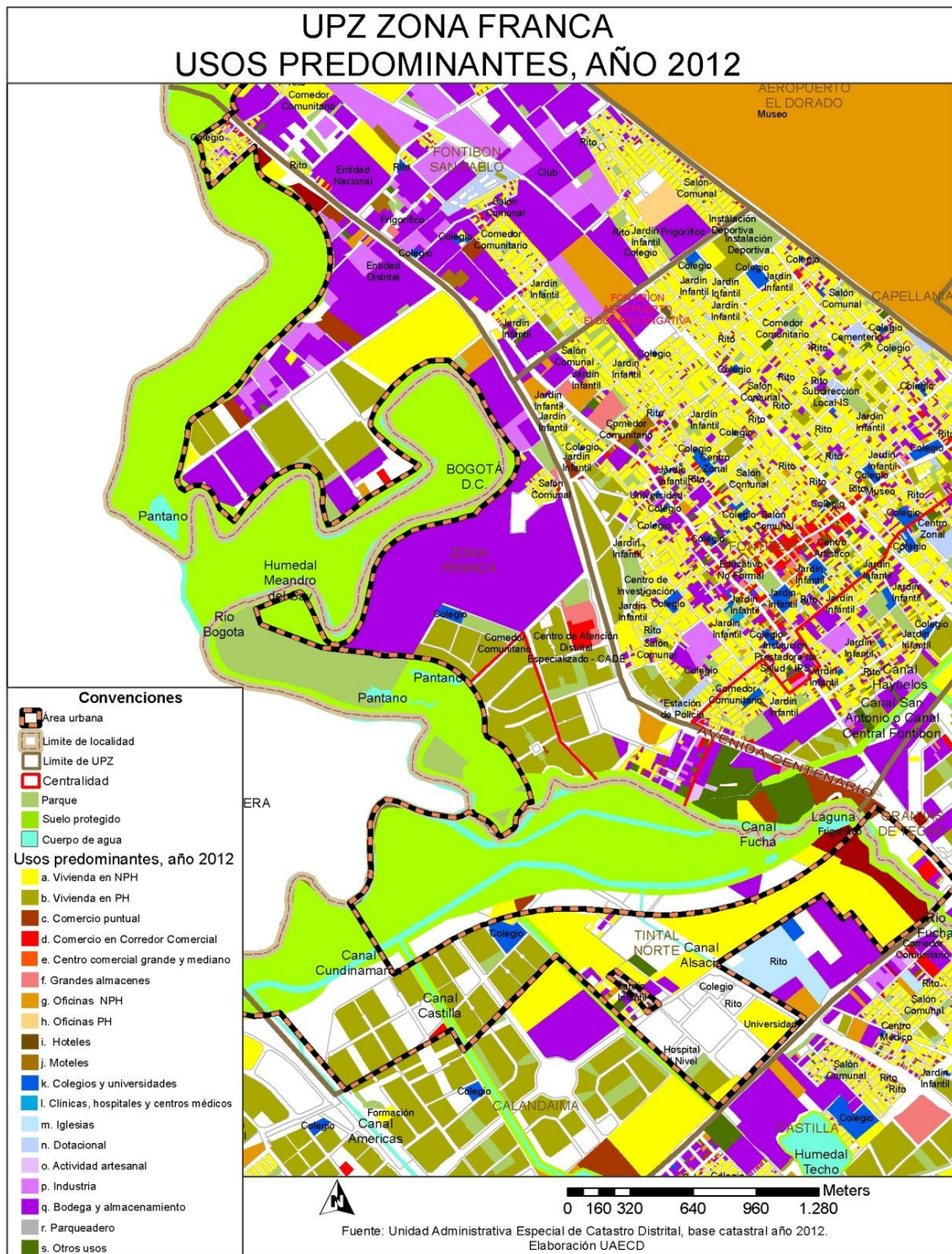


Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

Mapa No. 7. Usos predominantes de los predios de la UPZ 77 – Zona Franca. Año 2002



Mapa No. 8. Usos predominantes de los predios de la UPZ 77 – Zona Franca.
Año 2012



6.4 UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental

La UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental es de clasificación residencial cualificada. Se localiza en el nororiente de la localidad; tiene una extensión de 226 ha., que equivalen al 6,78% del total del área de la Localidad de Fontibón. La UPZ tiene 11 ha. en suelo protegido. Esta UPZ limita por el norte con la avenida Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26); por el oriente con la avenida Congreso Eucarístico (carrera 68); por el sur con la avenida Ferrocarril de Occidente y por el occidente con la avenida Boyacá (Carrera 72).

La UPZ registró en el año 2002, 13.820 unidades de uso con 959.504,17 m² construidos y presenta un incremento para el año 2012, figurando con 26.014 unidades de uso y 1.568.388 m² construidos. Esta UPZ registró en el periodo de estudio, un incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó jalonada por el sector de Ciudad Salitre, siendo la variación de área en el uso total del 63,46%. Ver cuadro No. 10.

6.4.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en PH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 9.744 unidades de uso con 709.099,01 m², lo que representó un 73,90% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 66,32%; no obstante, este uso tuvo un significativo incremento en el decenio alcanzando la cifra de 13.416 unidades y un aumento a 1.040.195,82 m² construidos y conservó su predominancia en el primer lugar.

Vista de los predios construidos hacia el año 2003, ubicados entre las calles 23C y avenida Luis Carlos Galán por carrera 69F y transversal 69, frente al colegio Agustiniiano de Ciudad Salitre. La imagen aérea comparativa de los años 1998 y 2009 evidencian la dinámica de esta zona. En la imagen de predios, se observan las construcciones que se levantaron en dicho sector.



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

Otros predios construidos durante la década de estudio, corresponde a la siguiente imagen, que son representativos del sector: Áticos del Salitre ubicado alrededor de la carrera 68A por calle 23, conjuntos construidos en 2003 – 2004.



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

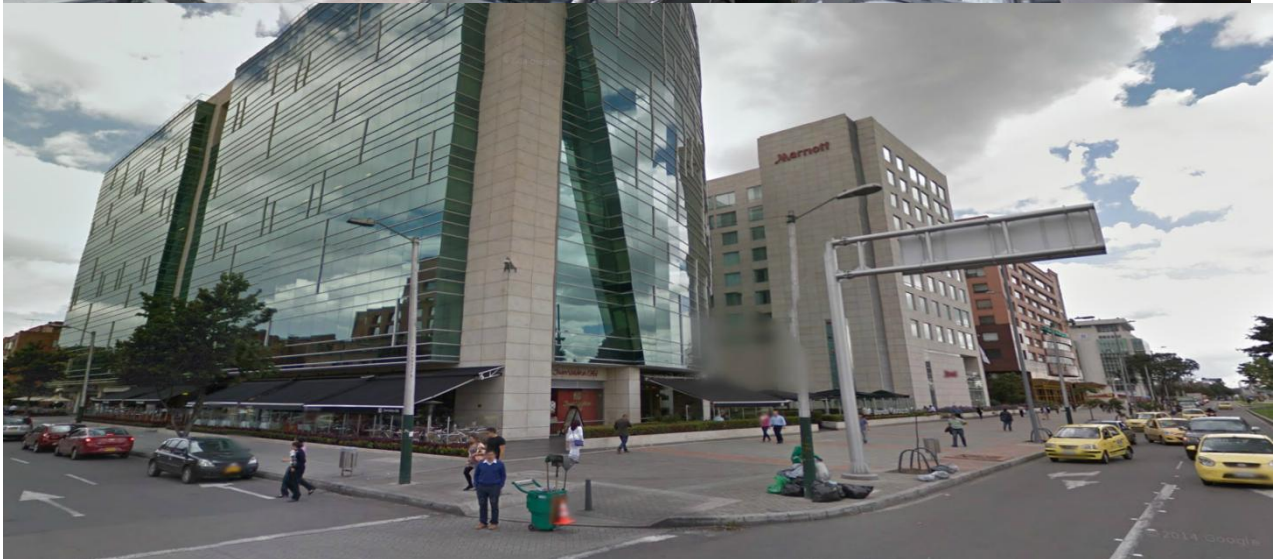
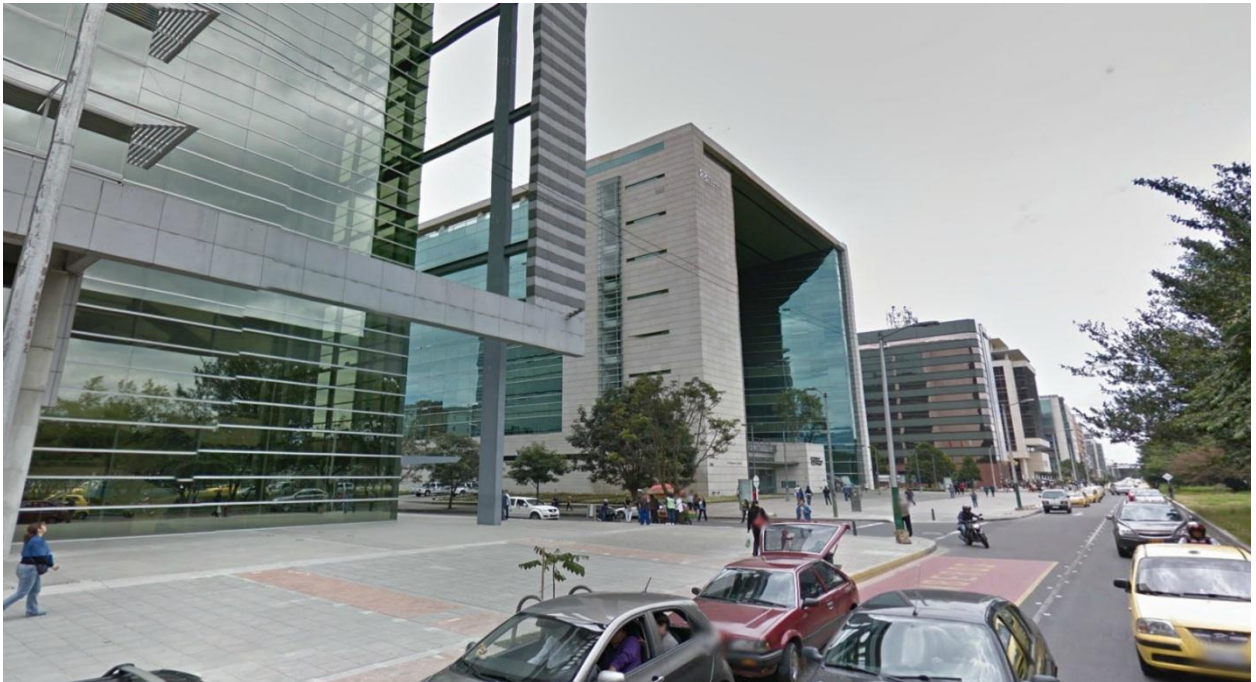
En segundo lugar, se ubica el uso de parqueadero que figuró en el año 2002 con 2.539 unidades de uso con 30.883,48 m² construidos y una participación de 3,22%, el cual aumentó a un 9,34% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 8.841 e igualmente aumentó a 146.507,88 m² construidos. Este incremento se explica, por el crecimiento que tuvo el uso principal de apartamentos y oficinas, al cual se asocia los parqueaderos.

Así mismo, el uso de oficinas en PH, se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 304 unidades con 63.273,91 m² construidos y un 6.59% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento en los m² de construcción llegando a 145.695,25 y con 1.036 unidades, y así mismo se incrementa la participación dentro del total de la localidad pasando al 9,29% para el año 2012.

De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 331.096,81 m² construidos; seguido del uso de parqueadero con 115.624,40 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de oficina PH, con 82.421,34 m² construidos.

El desarrollo presentado en los grandes terrenos existentes a lo largo de la avenida calle 26, en la parte correspondiente a esta UPZ, mostró una planificación y aprovechamiento del espacio, densificando con el uso de oficina PH y hoteles y en la parte interna con vivienda en PH.

Vista del tipo de predios de oficina y hoteles construidos Entre carreras 68B y 68D, sobre la avenida calle 26.



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

En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de parqueadero con un 374,39%, el cual para el año 2002 registraba solo 2.539 unidades con 30.883,48 m² y pasó a tener para el año 2012 8.841 unidades de uso, representadas en 146.507,88 m².

Le siguió el uso dotacional, con un incremento del 374,39% y en tercer lugar, el uso iglesias, con 146,90%. La siguiente imagen muestra una de las 3 iglesias construidas en la década en esta UPZ, ubicada en la avenida Esperanza con carrera 68B. Abajo el centro cultural e interactivo Maloka.



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

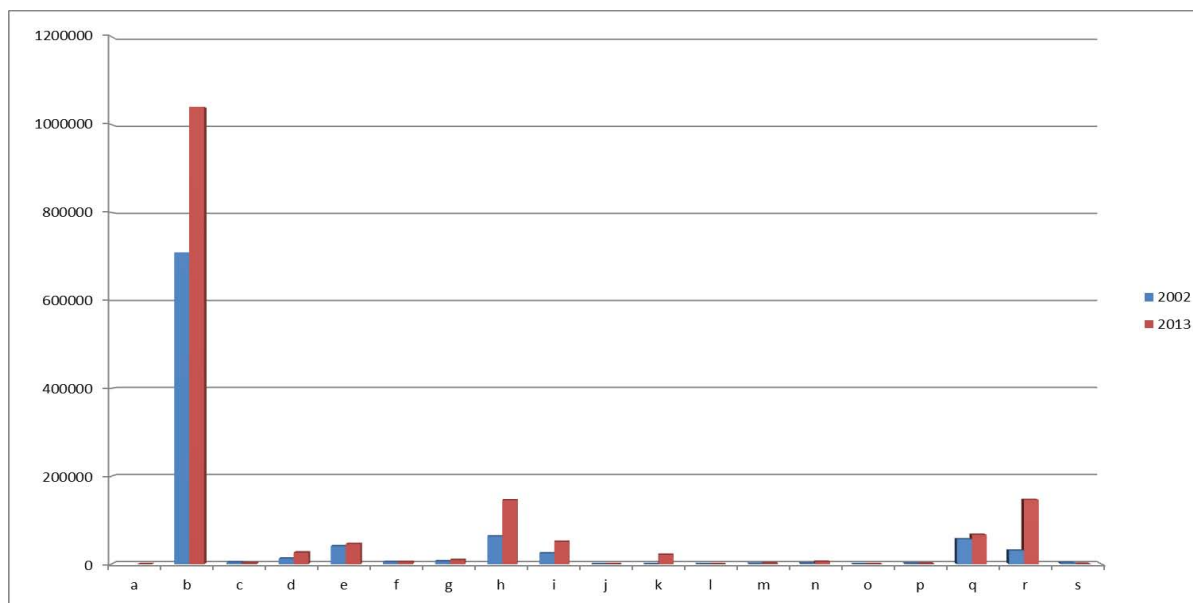
En el siguiente cuadro se observa el comportamiento de todos los usos existentes en la UPZ.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental Años 2002 – 2012.

UPZ 110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH			0,00%	0	0	0,00%	0	0,00	0,00%
b. Vivienda en PH	9.744	709.099,01	73,90%	13.416	1.040.195,82	66,32%	3.672	331.096,81	46,69%
c. Comercio puntual	144	4.293,74	0,45%	43	2.280,72	0,15%	-101	-2.013,02	-46,88%
d. Comercio en corredor comercial	241	12.785,11	1,33%	478	26.388,96	1,68%	237	13.603,85	106,40%
e. Centro comercial grande y mediano	560	40.929,10	4,27%	559	46.025,81	2,93%	-1	5.096,71	12,45%
f. Grandes almacenes	1	4.711,00	0,49%	1	4.624,18	0,29%	0	-86,82	-1,84%
g. Oficinas NPH	11	6.270,23	0,65%	19	9.216,10	0,59%	8	2.945,87	46,98%
h. Oficinas PH	304	63.273,91	6,59%	1.036	145.695,25	9,29%	732	82.421,34	130,26%
i. Hoteles	251	24.588,09	2,56%	253	50.795,54	3,24%	2	26.207,45	106,59%
j. Moteles	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
k. Colegios y universidades	0	0,00	0,00%	1	21.422,70	1,37%	1	21.422,70	100,00%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	1	746,50	0,08%	3	1.843,10	0,12%	2	1.096,60	146,90%
n. Dotacional	3	1.604,90	0,17%	6	5.062,30	0,32%	3	3.457,40	215,43%
o. Actividad artesanal	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
p. Industria	1	1.003,50	0,10%	1	1.003,50	0,06%	0	0,00	0,00%
q. Bodega y almacenamiento	18	56.753,10	5,91%	1.355	66.650,06	4,25%	1.337	9.896,96	17,44%
r. Parqueadero	2.539	30.883,48	3,22%	8.841	146.507,88	9,34%	6.302	115.624,40	374,39%
s. Otros usos	2	2.562,50	0,27%	2	676,50	0,04%	0	-1.886,00	-73,60%
Total general	13.820	959.504,17	100,00%	26.014	1.568.388,42	100,00%	12.194	608.884,25	63,46%

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

Gráfica No. 11. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental. Años 2002 – 2012



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

6.4.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 9 y No. 10 de los usos predominantes de los predios de la 110 – Ciudad Salitre Occidental, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso residencial en PH. Debido al proceso de urbanización que tuvo Ciudad Salitre, basado en las macro manzanas y la ubicación de diferentes usos dotacionales, de servicios, oficinas, hoteles, etc., la construcción se desarrolló en forma progresiva pero cumpliendo las normas dadas para este proyecto. Las viviendas en NPH no están presentes en esta UPZ.

Estas zonas residenciales, dotacionales y usos de servicios, se encuentran concordantes con lo normado mediante la reglamentación específica definida en el decreto 326 de 2004².

Para el año 2012, se observa la construcción de importantes hoteles y centros comerciales como la torre central plaza comercial ubicada sobre la avenida calle 26 a la altura de la carrera 68 C que se muestra en la siguiente imagen.



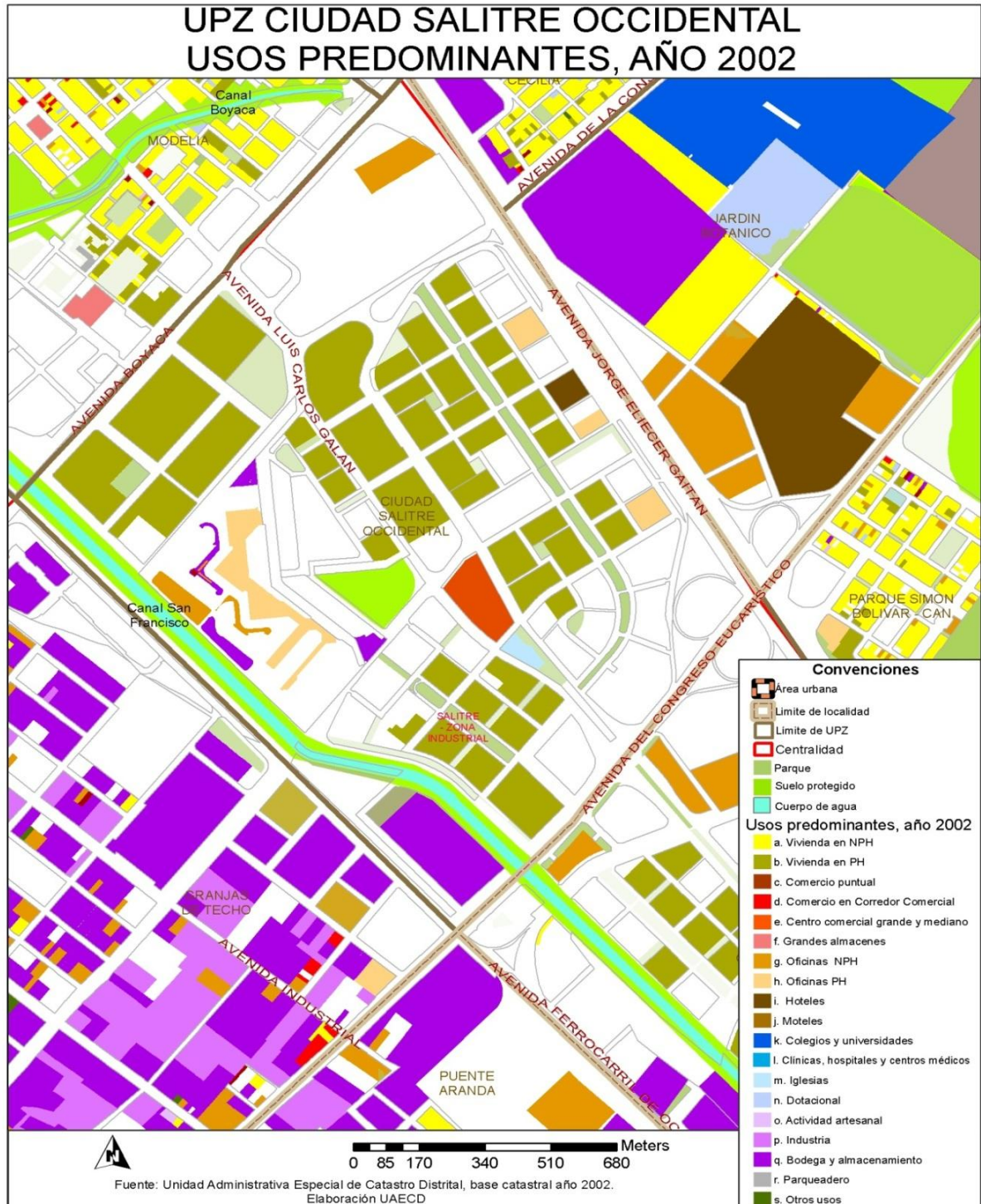
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 30/04/2014

² Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de FONTIBON.

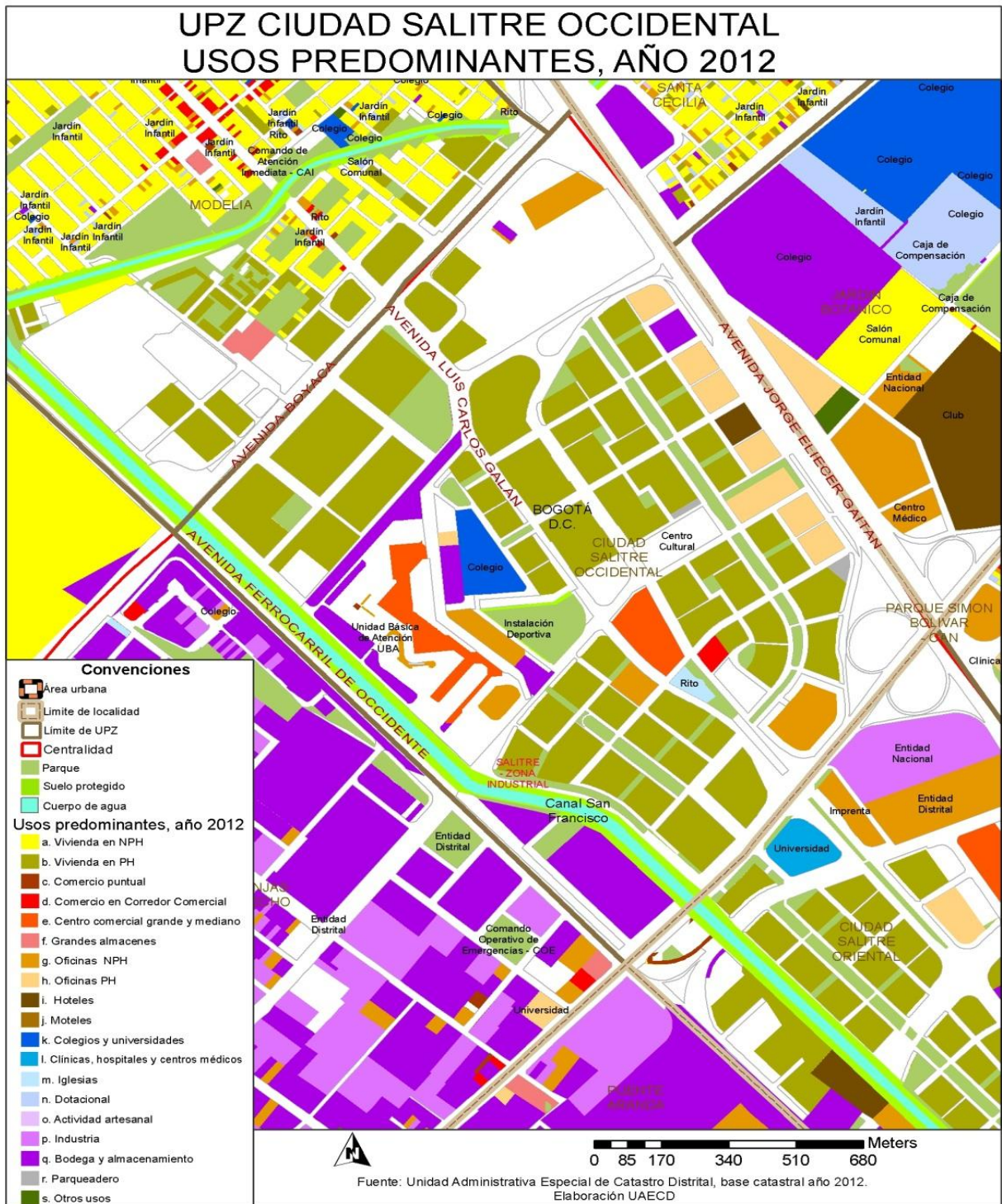
Las supermanzanas ubicadas a lo largo de la avenida calle 26, fueron construidas en la década de estudio. Igualmente, las ubicadas sobre la avenida calle 68 y las ubicadas sobre la carrera 68D entre avenida calle Luis Carlos Galán y calle 22C.

En los mapas 9 y 10, se observa el comparativo de los usos existentes en los dos años de estudio, para esta UPZ.

Mapa No. 9. Usos predominantes de los predios de la UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental. Años 2002



Mapa No. 10. Usos predominantes de los predios de la UPZ 110 – Ciudad Salitre Occidental. Años 2012



6.5 UPZ 112–Granjas de Techo

La UPZ 112 – Granjas de Techo es de clasificación predominantemente industrial y se localiza al suroriente de la localidad de Fontibón, tiene una extensión de 477,6 hectáreas, equivalentes al 14,35% del total del área de las UPZ de la localidad. Del total de hectáreas, 24 corresponden a suelo protegido. Esta UPZ limita, por el norte, con las UPZ Modelia y Ciudad Salitre Occidental y en la mitad de estas se encuentra la avenida del Ferrocarril de Occidente; por el oriente, con las localidades de Teusaquillo y Puente Aranda, separada por la avenida carrera 68; por el sur, con la localidad de Kennedy, serradas por el río Fucha y la calle 13 o avenida Centenario. Por el occidente, con la UPZ Fontibón estando de por medio la avenida Longitudinal de Occidente. (ALO).

La UPZ presentó en el año 2002, 3.517 unidades de uso con 1.209.584,61 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 26.119 unidades de uso representados en 2.502.828,54 m² construidos. Esta UPZ, registró en el periodo de estudio, una variación en el área construida del 106,92% debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó, especialmente de vivienda en PH. Ver cuadro No. 9.

6.5.1 Usos predominantes en la UPZ

En primer lugar, se ubica el uso de bodega y almacenamiento que figuró en el año 2002 con 616 unidades de uso con 439.110,59 m² construidos y una participación del 36,30%, el cual aunque presentó, para el año 2012, una disminución en la participación dentro del total de usos de la UPZ con un 32,77%, se incrementó en unidades de uso llegando a 2.990 e igualmente aumentó a 820.055,65 m² construidos.

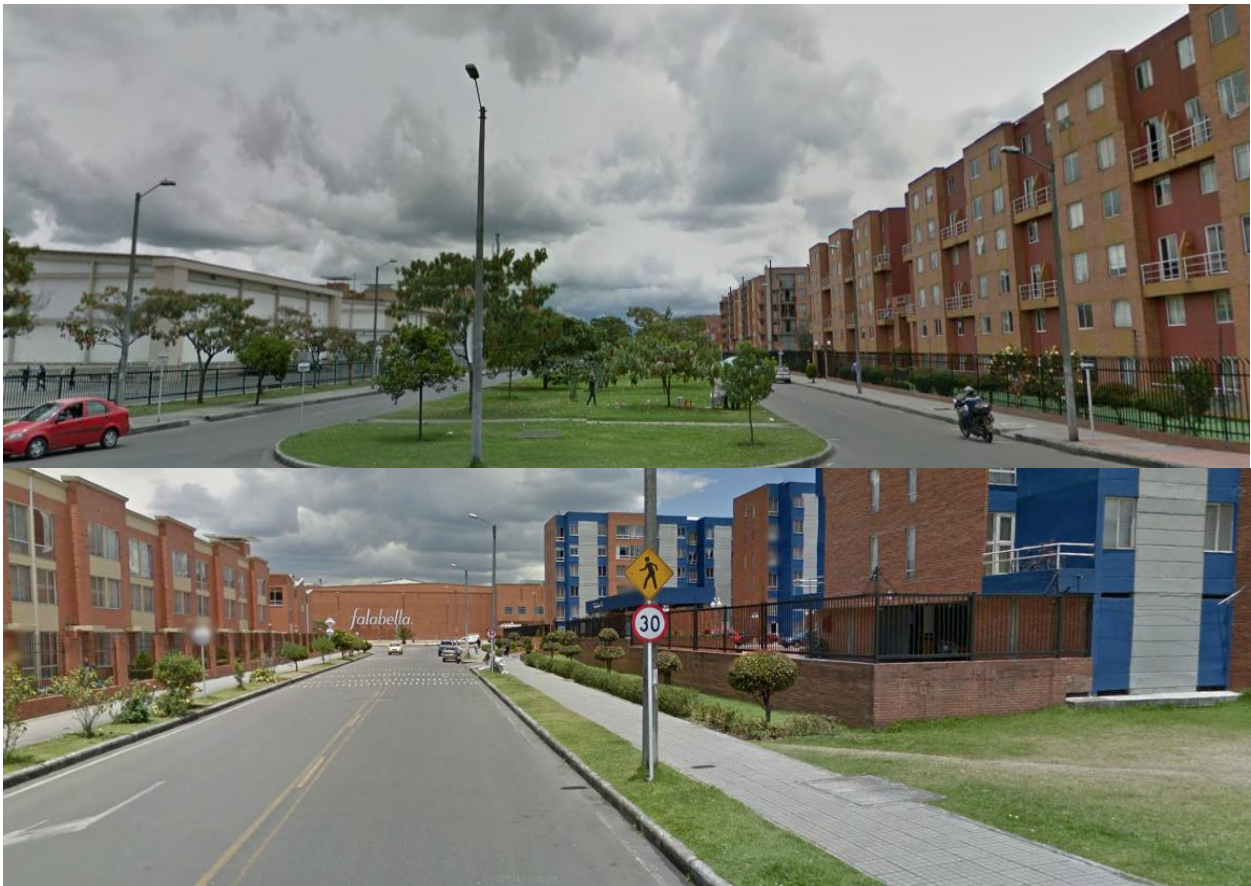
En segundo lugar, se ubica el uso de industria que figuró en el año 2002 con 246 unidades de uso, en 395.793,41 m² construidos y una participación del 32,72%, sin embargo, para el año 2012, presentó una disminución en la participación dentro del total de usos de la UPZ con un 12,63%, con una disminución en unidades de uso llegando a 89 representados en 316.205,58 m² construidos.

En tercer lugar, se ubica en el año 2002, el uso de oficinas, que registró 353 unidades con 170.689,05 m² construidos y un 14,11% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó una disminución, para el año 2012, en

el porcentaje de participación llegando al 9,62%, aunque se incrementó en las unidades construidas con 436 y alcanzo un total de 240.728,86 m² de construcción.

El uso de vivienda en PH, aunque representó la mayor cantidad en el año 2002, en cuanto a número de unidades construidas con 1.650 y con 106.003,59 m² construidos, representó un 8,76% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación subió significativamente alcanzando un 32,95%, y con un incremento a 12.836 unidades y un aumento a 824.683,75 m² construidos, pasando en este año, a representar el primer lugar.

El desarrollo y culminación de proyectos como la Ciudad Hayuelos que lo conforman varias agrupaciones de vivienda, ayudaron a la consolidación de estas cifras de crecimiento en la vivienda. Las fotos que se observan a continuación, muestran el tipo y la cantidad de predios construidos en el decenio. La siguiente imagen muestra el tipo de apartamentos en PH construidos. Esta imagen corresponde a la calle 19A y calle 21 con carrera 82.



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

De otra parte, en los años de estudio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 718.680,16 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 380.945,06 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de parqueadero, con 117.869,48 m² construidos.

El desarrollo presentado en los grandes terrenos entra la avenida Ciudad de Cali y el canal de Torca, donde, como se mencionó, se desarrolló el proyecto Ciudad Hayuelos, mostró una planificación y aprovechamiento del espacio, densificando con el uso de vivienda principalmente.

En términos porcentuales, el uso que más creció, fue el uso de parqueaderos con un 934,77%, el cual para el año 2002 registraba sólo 263 unidades con 12.609,53 m² y pasó a tener para el año 2012, 8.829 unidades de uso, representadas en 130.479,01 m². Como se ha mencionado, el incremento obedece a que el uso principal al cual está asociado los parqueaderos, como son vivienda en PH, locales, oficinas en PH crecieron y por ende jalonan el crecimiento del uso parqueaderos.

Le sigue, el uso de vivienda en PH con un crecimiento del 677,98%, el cual para el año 2002, registraba 1.6250 unidades en 106.003,59 m² cuadrados, y pasó en el 2012 a tener 12.836 unidades de construcción, en 824.683,75 m² de construcción.

En tercer lugar, se ubica el uso de grandes almacenes con un crecimiento de 176,37%, que para el año 2002 tenía 13 unidades, representados en 11.241,70 m² de construcción y para el 2012, aunque se disminuyó la cantidad de unidades a 5, el área de construcción aumentó a 31.068,77 m² de construcción. En la siguiente imagen se muestran los tipos de grandes almacenes construidos en la Ciudad Hayuelos, ubicados en la avenida Ciudad de Cali por calle 22.



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

El uso iglesias no registraba unidades de uso en el 2002 y para el 2012 se registraron 2.

El uso de locales en centro comercial grande y mediano aparece en esta UPZ para el año 2012 con 288 unidades. En la siguiente imagen se muestra como para el año 2004 no existe esta construcción. Ya para el 2010 se ha realizado la construcción.

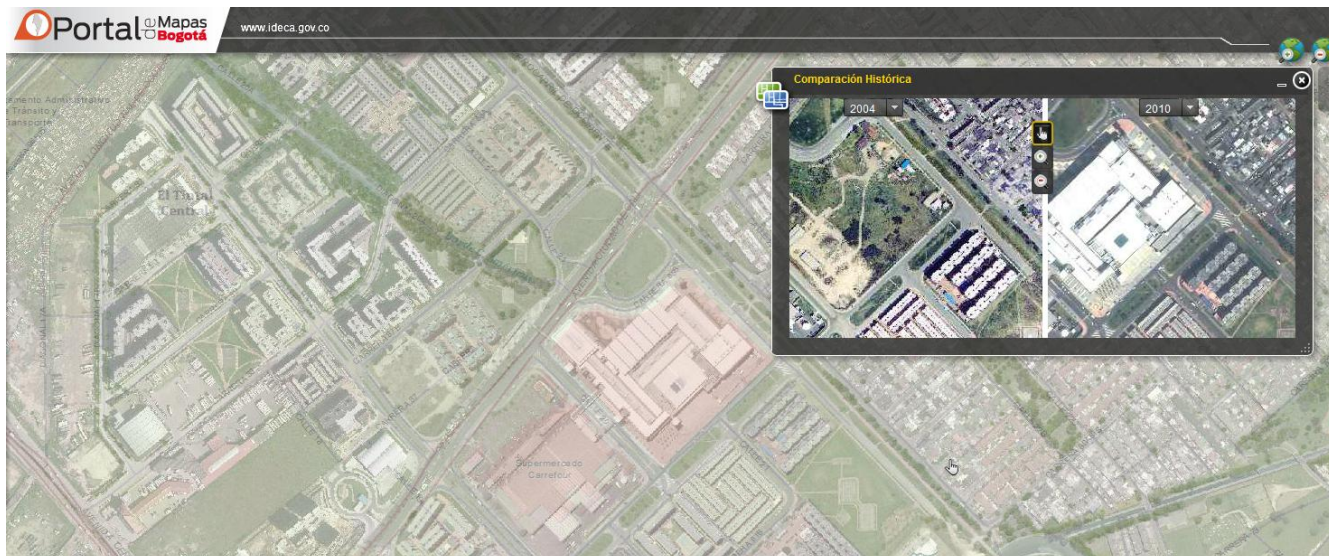


Imagen tomada de: <http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>, consulta realizada el 04/04/2014

El uso de bodega y almacenamiento, representativo de esta UPZ, tuvo un incremento del 86,75% pasando de tener en el 2002, 616 unidades en 439.110,59 m² de construcción, a tener 2.990 en 820.055,55 m² de construcción.

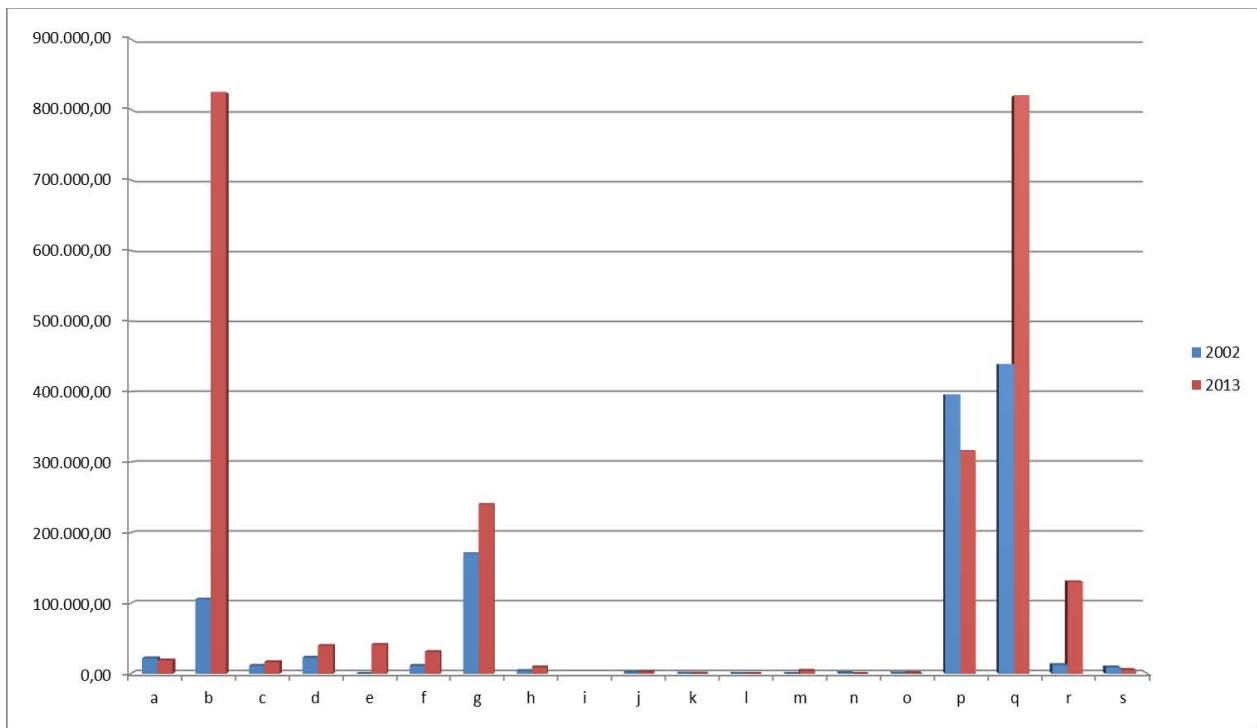
En el siguiente cuadro y gráfica se muestra la totalidad de usos, áreas para los años de estudio.

Cuadro No. 11. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 112– Granjas de Techo Años 2002 – 2012.

UPZ 112 GRANJAS DE TECHO	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	156	22.221,04	1,84%	139	19.196,56	0,77%	-17	-3.024,48	-13,61%
b. Vivienda en PH	1.650	106.003,59	8,76%	12.836	824.683,75	32,95%	11.186	718.680,16	677,98%
c. Comercio puntual	64	11.541,00	0,95%	129	16.771,77	0,67%	65	5.230,77	45,32%
d. Comercio en corredor comercial				211	39.806,50	1,59%	103	16.634,58	71,79%
e. Centro comercial grande y mediano	108	23.171,92	1,92%						
f. Grandes almacenes	0	0,00	0,00%	288	41.296,16	1,65%	288	41.296,16	100,00%
g. Oficinas NPH	13	11.241,70	0,93%	5	31.068,77	1,24%	-8	19.827,07	176,37%
h. Oficinas PH	353	170.689,05	14,11%	436	240.728,86	9,62%	83	70.039,81	41,03%
i. Hoteles	6	4.117,90	0,34%	111	9.101,34	0,36%	105	4.983,44	121,02%
j. Moteles							0	0,00	0,00%
k. Colegios y universidades	2	1.964,70	0,16%	4	2.361,62	0,09%	2	396,92	20,20%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	417,70	0,03%	2	417,70	0,02%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
n. Dotacional	0	0,00	0,00%	2	4.206,39	0,17%	2	4.206,39	100,00%
o. Actividad artesanal	2	965,00	0,08%	1	55,00	0,00%	-1	-910,00	-94,30%
p. Industria	5	608,20	0,05%	12	997,82	0,04%	7	389,62	64,06%
q. Bodega y almacenamiento	246	395.793,41	32,72%	89	316.205,58	12,63%	-157	-79.587,83	-20,11%
r. Parquadero	616	439.110,59	36,30%	2.990	820.055,65	32,77%	2.374	380.945,06	86,75%
s. Otros usos	263	12.609,53	1,04%	8.829	130.479,01	5,21%	8.566	117.869,48	934,77%
Total general	31	9.129,28	0,75%	35	5.396,06	0,22%	4	-3.733,22	-40,89%
Total general	3.517	1.209.584,61	100,00%	26.119	2.502.828,54	100,00%	22.602	1.293.243,93	106,92%

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

Gráfica No. 12. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 112– Granjas de Techo. Años 2002 – 2012



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

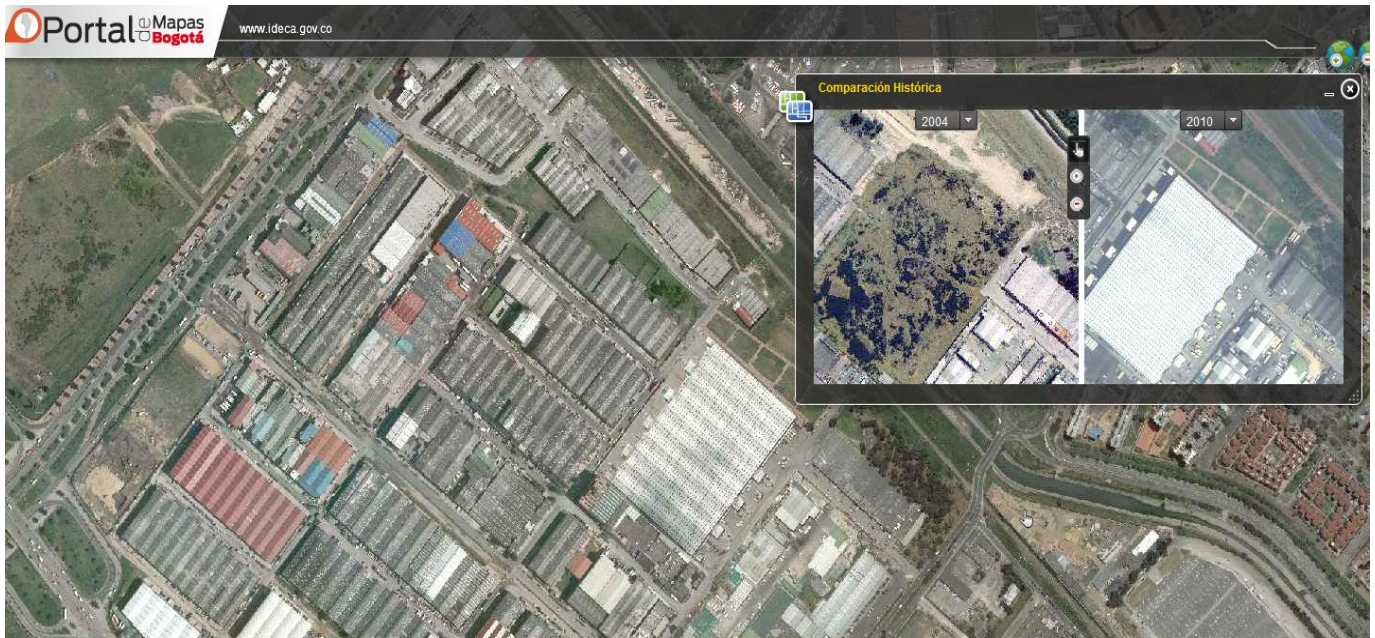
6.5.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 11 y No. 12 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 72 – Bolivia, años 2002 y 2012, una participación similar entre los usos de vivienda en PH y el uso de bodegas y almacenamiento. En la UPZ se ubican claramente dos zonas donde hacen presencia estos usos.

La vivienda en PH se ubica hacia el costado occidental de la UPZ en el polígono conformado por la avenida Boyacá y la avenida Longitudinal de Occidente (ALO) entre avenida Ferrocarril del Occidente y avenida Centenario. El uso de bodegas y almacenamiento se ubica en una claramente en el polígono conformado por la avenida carrera 68 y avenida Boyacá, entre avenida Centenario y avenida Ferrocarril de Occidente. En esta área se ubican las representativas zonas industriales de Franco, Montevideo y Granjas de Techo de donde toma su nombre esta UPZ.

Estas zonas residenciales e industriales, se encuentran concordantes con lo normado mediante la reglamentación específica definida en el decreto 622 de 2006³, el cual establece que las políticas adoptadas en este decreto buscan consolidar las actividades residenciales predominantes en el costado occidental y las industriales y comerciales del sector oriental, de forma tal, que el desarrollo urbanístico de la parte central permita la integración y complementación de ambos sectores. Así mismo, estas políticas buscan contribuir al desarrollo del Anillo de Innovación a lo largo de la avenida Centenario (Calle 13) para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población.

En la parte oriental de la UPZ, en la zona industrial, la construcción de bodegas y almacenamiento como la que se muestra en la siguiente imagen comparativa de fotografías aéreas, ubicada en la carrera 69 con calle 19A, que aparece en el año 2006, refleja el dinamismo y consolidación de este uso en este sector.



<http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>

³ Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112 Granjas de Techo, ubicada en la localidad de Fontibón.



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

En general, este sector industrial se pobló manteniendo los usos de industria y bodegas y almacenamientos, desarrollando pequeñas y medianas construcciones, como se muestra en la siguiente imagen, de predios ubicados sobre la calle 18A, al oriente de la avenida Boyacá, en el sector industrial Franco.



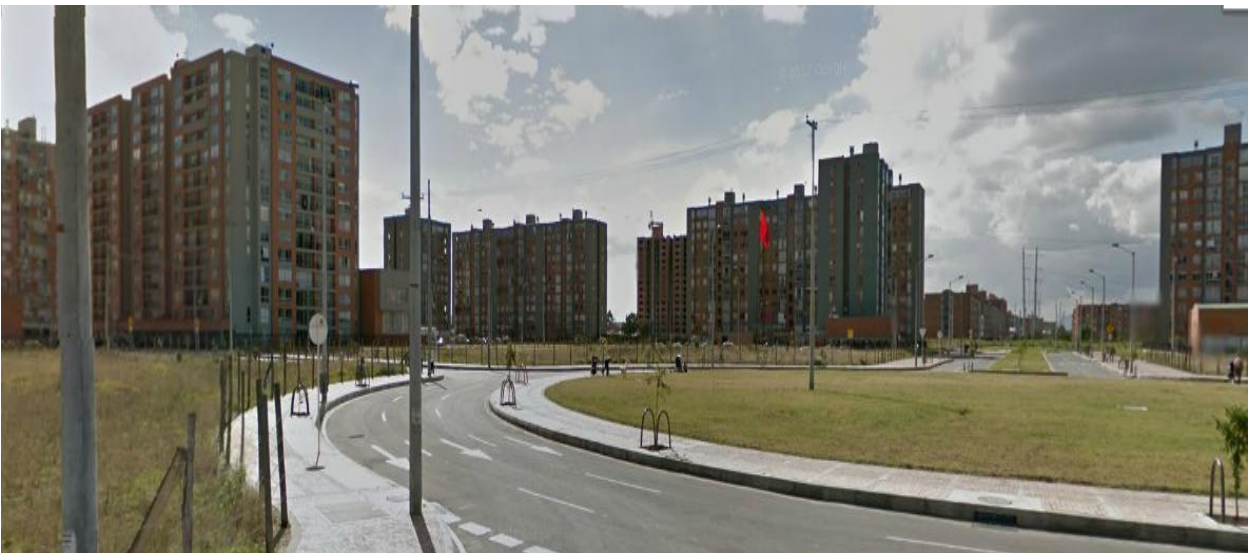
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 24/04/2014

Imagen del tipo de construcciones bodega e industria de predios ubicados en el sector Granjas de Techo sobre la calle 68 B entre la calle 13 y 17.

La zona intermedia entre la industria y la vivienda, está siendo desarrollada por el proyecto conocido como la Felicidad, cuyas primeras torres fueron construidas entre los años 2009 y 2011 e incorporadas en los archivos de la UAECD en el 2012. La siguiente imagen muestran estos predios.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/04/2014



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/04/2014

En la zona occidental, con desarrollos de vivienda en PH, como ya mencionamos se ubica la ciudadela Hayuelos, que muestra para el 2012 un intenso desarrollo de vivienda en PH, cuyo eje ha sido el centro comercial que lleva su nombre.

Un ejemplo de las construcciones que para el 2012 se encuentran terminadas, corresponden a las ubicadas en las manzanas ubicadas a los dos costados de la calle 19A entre avenida Ciudad de Cali y avenida ALO, sector catastral conocido como Tintal Central.

Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/04/2014



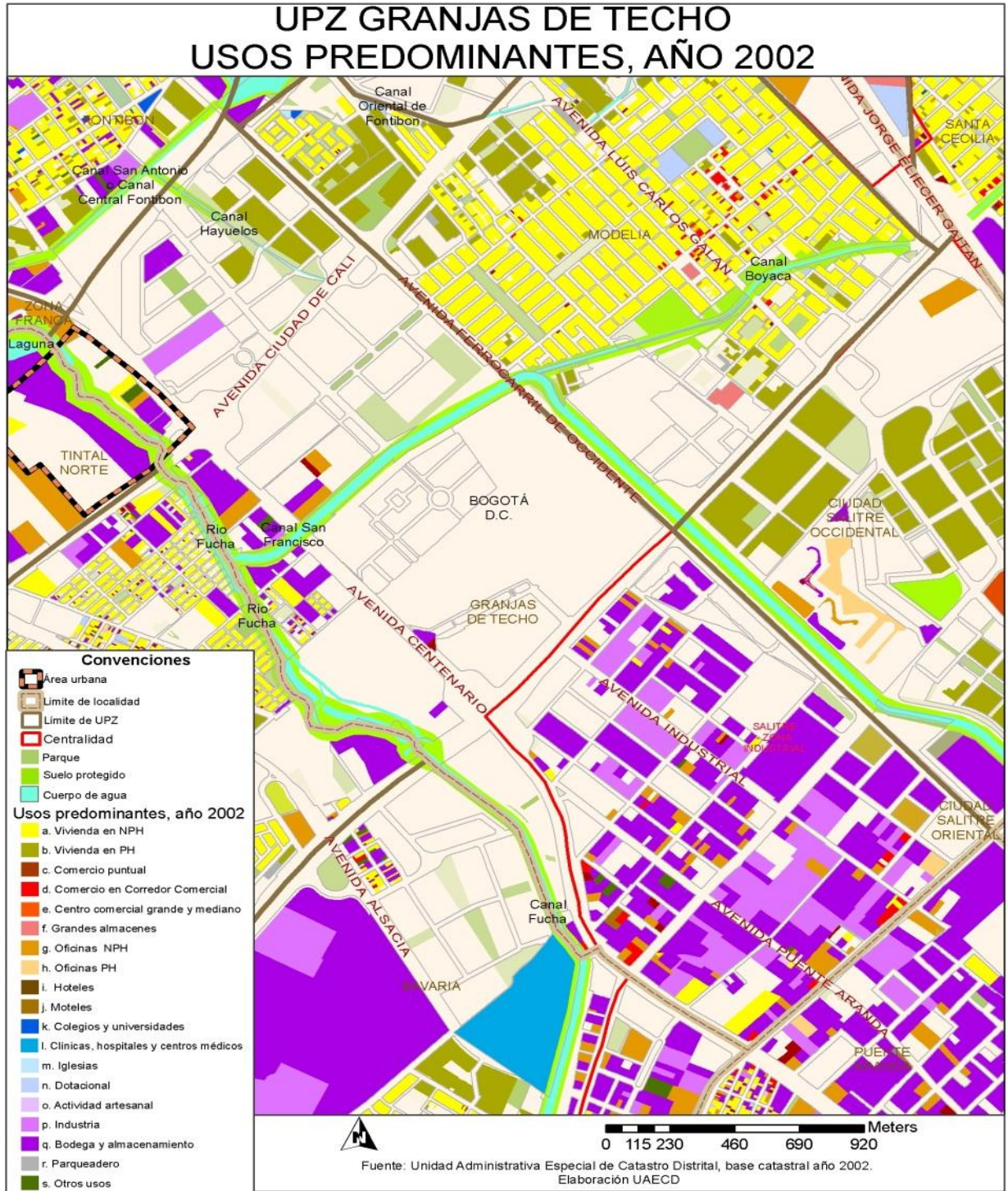
Y por supuesto mencionar el centro comercial y los grandes almacenes que se ubican sobre la avenida Ciudad de Cali con avenida Ferrocarril de Occidente, tal como se muestra en la siguiente imagen.



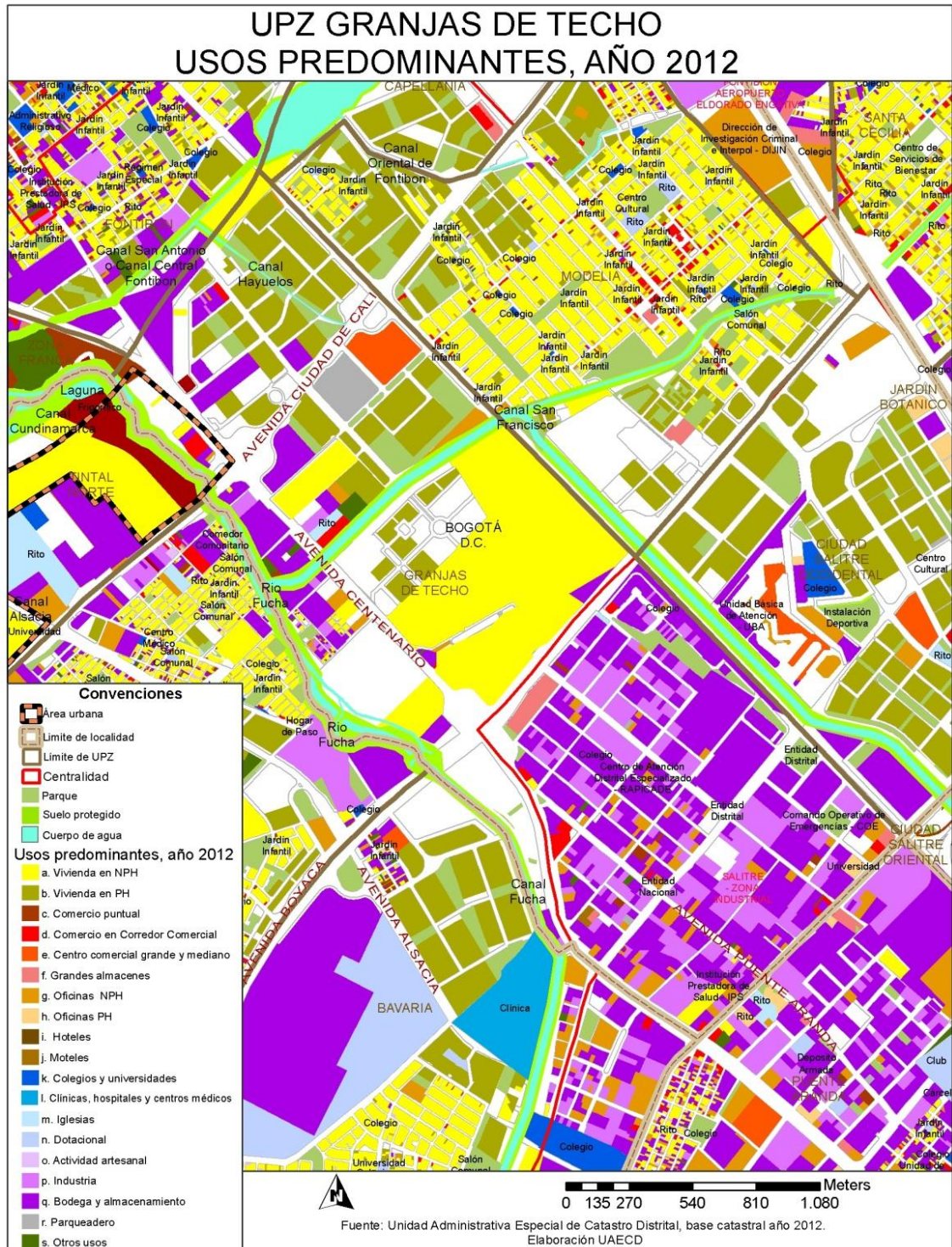
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 21/04/2014

Los siguientes mapas, muestra los cambios y la dinámica constructiva que presentó esta UPZ.

Mapa No. 11. Usos predominantes de los predios de la UPZ 112 – Granjas de Techo. Año 2002



Mapa No. 12. Usos predominantes de los predios de la UPZ 112– Granjas de Techo. Año 2012



6.6 UPZ 114 – Modelia

La UPZ 114 – Modelia, es de clasificación residencial cualificado, se localiza en el costado noroccidental de la localidad de Fontibón; tiene una extensión de 261,6 ha., equivalentes al 8,18% del total de área de las UPZ de esta localidad. En esta extensión se ubican 12 ha. en suelo protegido. Esta UPZ limita al norte, con la UPZ Capellanía en cuyo intermedio se ubican la transversal 85 y la calle 45; por el oriente, con la UPZ Ciudad Salitre Occidental dentro de las cuales se encuentra la avenida Boyacá (Carrera 72); por el sur, con la UPZ Granjas de Techo a través de avenida Ferrocarril de Occidente; y por el occidente, con las UPZ Fontibón y Capellanía, con intermedio de la ALO y el canal de Modelia.

Residencial cualificado significa que son sectores consolidados de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

La UPZ registró en el año 2002, 13.965 unidades de uso con 1.329.232,59 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 24.296 unidades de uso y 1.848.663,21 m² construidos. Esta UPZ registró en el periodo de estudio, un incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 12.

6.6.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 6.119 unidades de uso con 835.613,04 m², lo que representó un 62,86% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 46,80%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 6.372 unidades, y un aumento a 865.223,15 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar, se ubica el uso de vivienda en PH, que figuró en el año 2002 con 4.666 unidades de uso con 376.704,60 m² construidos y una participación de 28,34%, el cual aumentó a un 38,09% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 9.100 e igualmente aumentó a 704.198,12 m² construidos.

Así mismo, el uso de parqueadero se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 2.436 unidades con 27.772,78 m² construidos y un 2,09% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un incremento a 4,39% para el año 2012, con 6.673 unidades y 81.145,65 m² construidos.

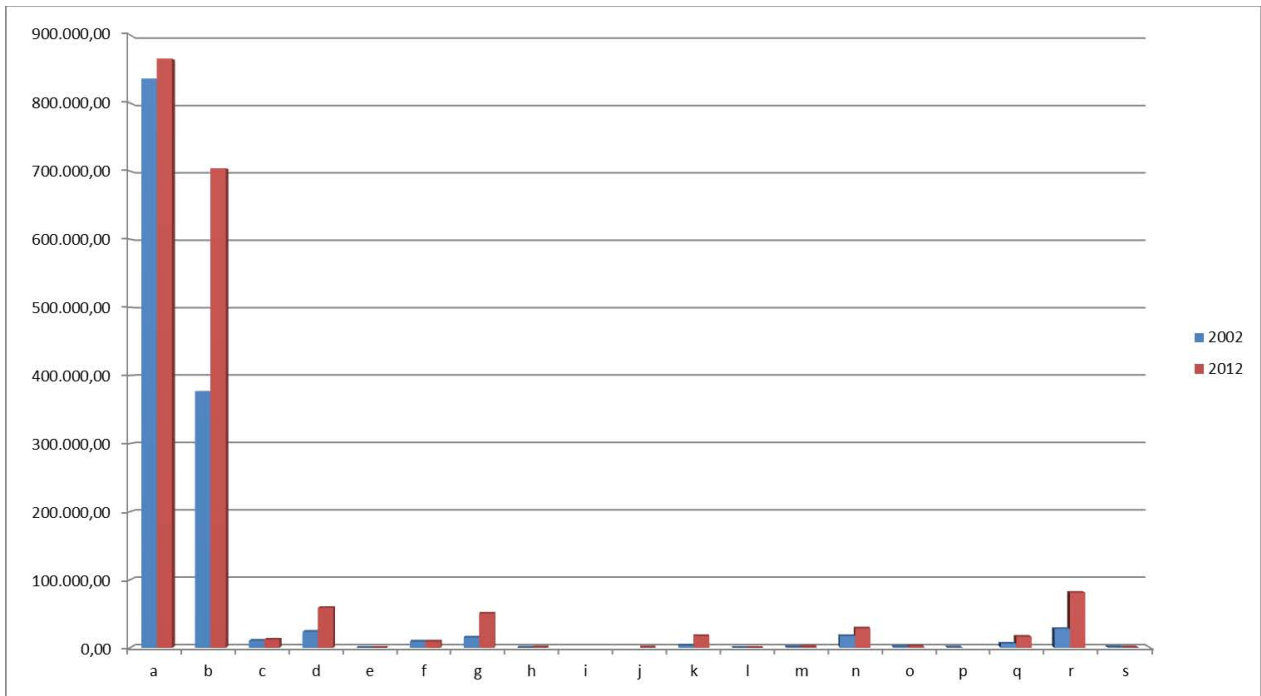
De otra parte, durante el decenio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 327.493,52 m² construidos; seguido del uso de parqueaderos con 53.372,87 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de oficinas NPH, con 35.374,55 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de colegios y universidades con un 425,42%, seguido del uso de oficinas NPH, con 234,81% y en tercer lugar el uso de oficinas PH, con 208,89%. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13

Cuadro No. 12. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 114 – Modelia Años 2002 – 2012.

UPZ 114 MODELIA	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M ²	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M ²	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M ²	
a. Vivienda en NPH	6.119	835.613,04	62,86%	6.372	865.223,15	46,80%	253	29.610,11	3,54%
b. Vivienda en PH	4.666	376.704,60	28,34%	9.100	704.198,12	38,09%	4.434	327.493,52	86,94%
c. Comercio puntual	118	10.360,07	0,78%	161	12.096,91	0,65%	43	1.736,84	16,76%
d. Comercio en corredor comercial	268	23.524,21	1,77%	547	58.786,43	3,18%	279	35.262,22	149,90%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
f. Grandes almacenes	2	9.165,40	0,69%	2	9.163,04	0,50%	0	-2,36	-0,03%
g. Oficinas NPH	76	15.065,15	1,13%	265	50.439,70	2,73%	189	35.374,55	234,81%
h. Oficinas PH	2	201,00	0,02%	7	620,87	0,03%	5	419,87	208,89%
i. Hoteles			0,00%			0,00%	0	0,00	0,00%
j. Moteles			0,00%	3	714,60	0,04%	3	714,60	100,00%
k. Colegios y universidades	6	3.294,30	0,25%	32	17.308,93	0,94%	26	14.014,63	425,42%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	4	1.022,60	0,08%	6	1.523,20	0,08%	2	500,60	48,95%
n. Dotacional	51	17.188,21	1,29%	127	28.432,18	1,54%	76	11.243,97	65,42%
o. Actividad artesanal	12	1.602,97	0,12%	16	2.254,57	0,12%	4	651,60	40,65%
p. Industria	2	665,14	0,05%			0,00%	-2	-665,14	-100,00%
q. Bodega y almacenamiento	188	6.060,12	0,46%	977	16.193,39	0,88%	789	10.133,27	167,21%
r. Parqueadero	2.436	27.772,78	2,09%	6.673	81.145,65	4,39%	4.237	53.372,87	192,18%
s. Otros usos	15	993,00	0,07%	8	562,47	0,03%	-7	-430,53	-43,36%
Total general	13.965	1.329.232,59	100,00%	24.296	1.848.663,21	100,00%	10.331	519.430,62	39,08%

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

Gráfica No. 13. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 114 – Modelia. Años 2002 – 2012



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

6.7 Ubicación de los usos

Los usos predominantes de los predios de la UPZ 114 – Modelia para los años 2002 y 2012, muestra una presencia concentrada de la vivienda en NPH en la zona comprendida de la carrera 82 a la transversal 73A entre la avenida Ferrocarril de Occidente y la calle 25G.

La siguiente imagen muestra las viviendas NPH representativas y que se mantienen durante los años de estudio. Corresponden a predios ubicados en la calle 23 con carrera 80B y calle 23C con carrera 81.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Para el 2012, se evidencia una fuerte presencia de vivienda en PH, concentrada en la parte occidental y oriental de la UPZ tal como se observa en los mapas No 13 y 14.

Imágenes de vivienda en PH desarrolladas para el año 2012, en el sector al occidente de la avenida Ciudad de Cali y al norte de la avenida Ferrocarril de Occidente, conocido como Ferrocaja Fontibón, en la calle 22C con carrera 89.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Un importante desarrollo de apartamentos, se dio en las manzanas, de la UPZ Modelia, que tienen frente a la avenida Boyacá, de las cuales se destaca los multifamiliares

construidos en las orejas de la intersección de la avenida Esperanza con avenida Boyacá (segunda imagen).



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

El uso de comercio en corredor comercial presento un incremento del 149,90%, el cual se ubicó especialmente a lo largo del eje de la avenida Esperanza (o avenida Luis Carlos Galán) entre carreras 74 a 81, con intersección con la carrera 75, en la que se presenta comercio desde la calles 23D a 25D.

Imagen del comercio sobre la carrera 75



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Imagen del comercio sobre la avenida La Esperanza



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

En la esquina noroccidental de la UPZ, en un área conformada por 15 manzanas aproximadamente, se encuentra un incremento del uso comercial, al igual que se denota la presencia de varias bodegas de almacenamiento, zona que para el 2002 tenía en su mayoría uso de vivienda en NPH. La siguiente imagen muestra el tipo de predios y la mezcla de usos ubicados sobre la calle 25F con carrera 85B



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Estas zonas residenciales se encuentran concordantes con lo normado mediante la reglamentación específica definida en el decreto 903 de 2004, el cual establece que la UPZ 114 Modelia, se ubica en la pieza urbana Centro Metropolitano, Área funcional eje occidente, a la cual, el POT le asigna como función, dentro del modelo, cumplir un papel de integración como espacio central de actividades económicas y de alta jerarquía, estratégicamente conectado con el centro tradicional y el aeropuerto, con fácil accesibilidad desde todas las zonas residenciales y con la región.

El ordenamiento del eje propicia la consolidación de centros empresariales, zonas industriales y nuevos polos de actividad productiva, sin detrimento de la consolidación de las zonas residenciales existentes. Se prevé la configuración de los vacíos urbanos y espacios desarrollados inadecuadamente, que pueden incluir los usos residenciales, dotacionales y de servicios.

En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento Zonal 114 se caracteriza por ser una zona residencial, cuya consolidación contrarresta la tendencia general a la disminución del uso residencial, en zonas centrales. Adicionalmente, la UPZ presenta grandes predios urbanizables, que por sus características y localización, se convierten en oportunidad para que la ciudad adelante proyectos integrales, combinando diferentes actividades, en distintas escalas.

Bajo este contexto el desarrollo urbanístico se encuentra acorde con lo estipulado en el POT.

⁴ Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 114, MODELIA, ubicada en la localidad de FONTIBÓN

Para el año 2012, hacen presencia algunos usos colegios y universidades, ubicados en la transversal 84A con calle 25B.



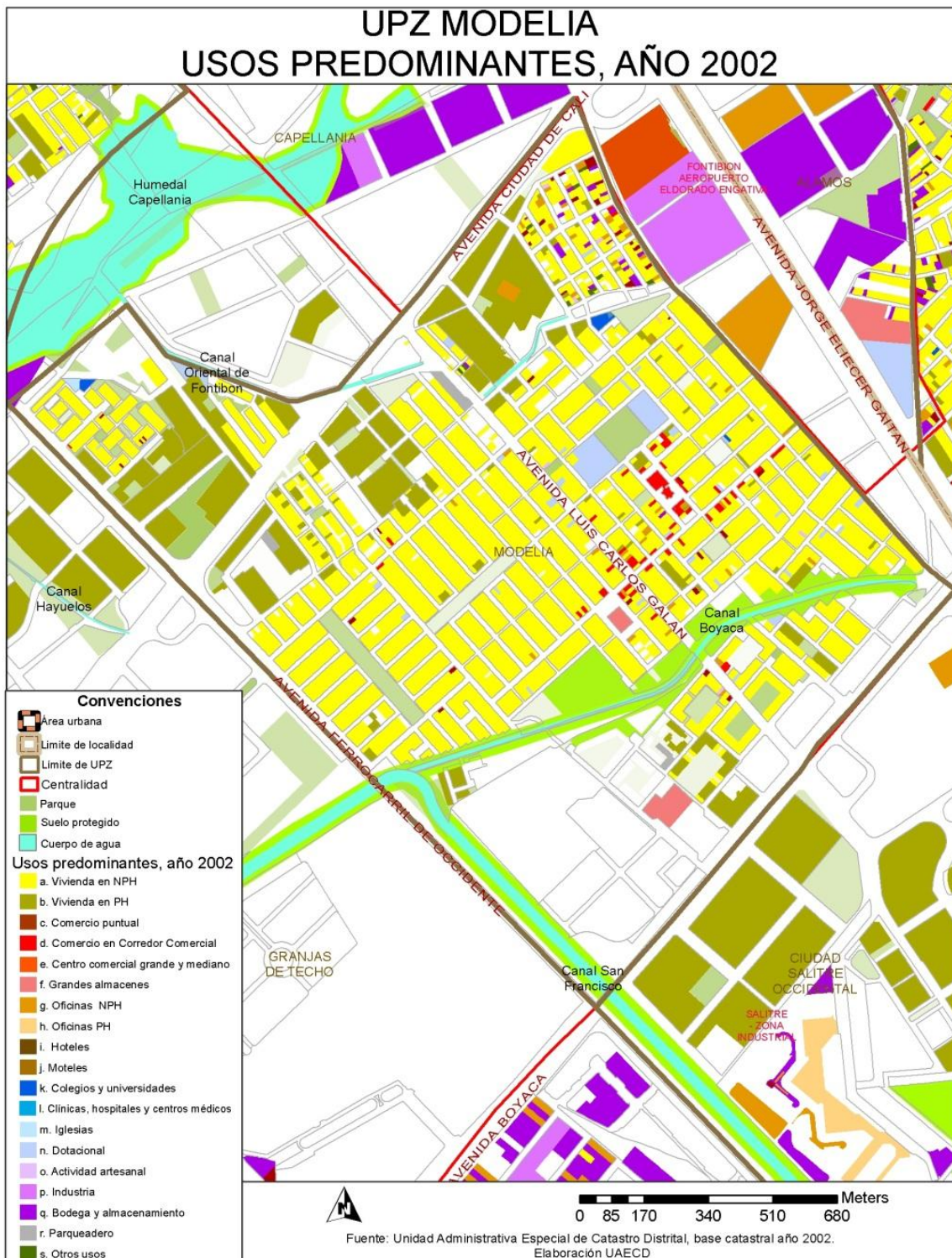
Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

Colegio construido en el 2005 ubicado en carrera 82 con calle 24C.
}

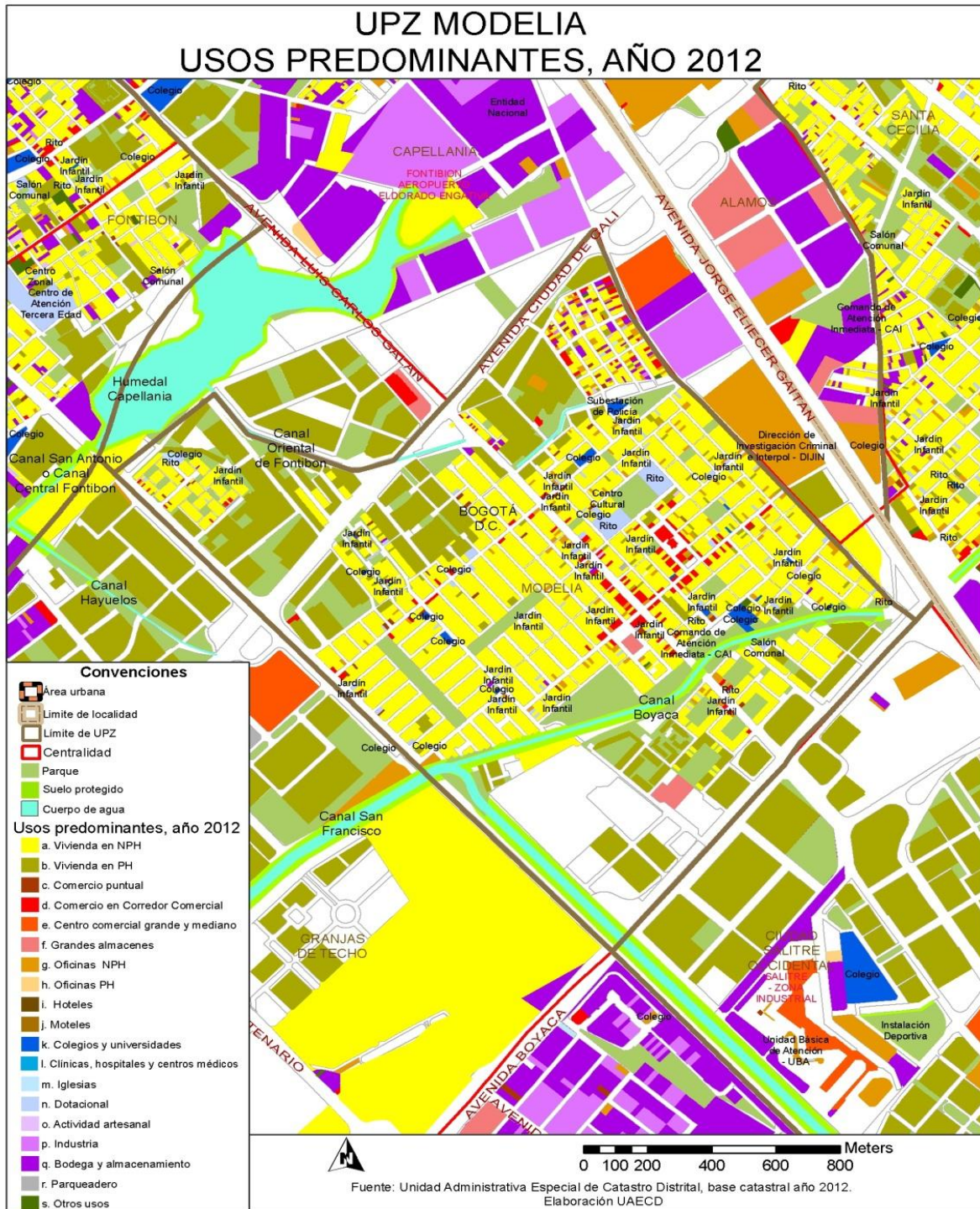


Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/201

Mapa No. 13. Usos predominantes de los predios de la UPZ 114 – Modelia. Año 2002.



Mapa No. 14. Usos predominantes de los predios de la UPZ 114 – Modelia. Año 2012



6.8 UPZ 115 – Capellanía

La UPZ 115 – Capellanía es de clasificación predominantemente industrial⁵, se localiza en la zona norte central de la localidad de Fontibón. Tiene una extensión de 272,1 ha., que equivalen al 8,18% del total de área de las UPZ de esta localidad. Dentro de esta extensión se encuentran 24 ha. en suelo protegido. Limita, al norte, con la UPZ Álamos (de la localidad de Engativá) y Aeropuerto El Dorado con la avenida calle 26 de por medio. Al oriente, con la UPZ Modelia; al sur, con las UPZ Fontibón y Modelia teniendo de por medio la calle 45, la transversal 85 y el canal de Modelia y, al occidente, con las UPZ Aeropuerto El Dorado y Fontibón, teniendo de por medio las vías ALO, la avenida Luis Carlos Galán, la carrera 103.

La UPZ Capellanía, registró en el año 2002, un total de 3.486 unidades de uso con 723.280,76 m² construidos y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 8.726 unidades de uso y 1.088.358,50 m² construidos. Se evidencia un incremento significativo tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó especialmente por la disminución de vivienda en NPH que dio paso a la vivienda en PH y el crecimiento, aunque leve de los usos de bodega y almacenamiento así como de industria. Ver cuadro No. 8.

6.8.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso bodega y almacenamiento, representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 301 unidades de uso con 249.917,59 m² construidos, lo que representó un 35% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 27,63%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 695 unidades, y un aumento a 300.718,59 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

La imagen de la construcción, da cuenta de las características de la misma, un parque industrial en propiedad industrial ubicado en la avenida calle 24 por carrera 95.

⁵ Predominantemente industrial: son sectores donde la actividad principal es la industria, aunque hay comercio y lugares productores de dotación urbana.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en NPH que figuró en el año 2002 con 1.211 unidades de uso con 183.802,18 m² construidos y una participación de 25,41%, el cual aunque se incrementó en para el año 2012, registrando 1.153 unidades de uso, presentó una relativa disminución, con 179.010,75 m², y con una participación del 16,45% dentro del total del área construida de la localidad.

Imágenes de las viviendas ubicadas sobre la carrera 96B, acá, con la calle 25C bis en el sector catastral conocido como San José de Fontibón.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

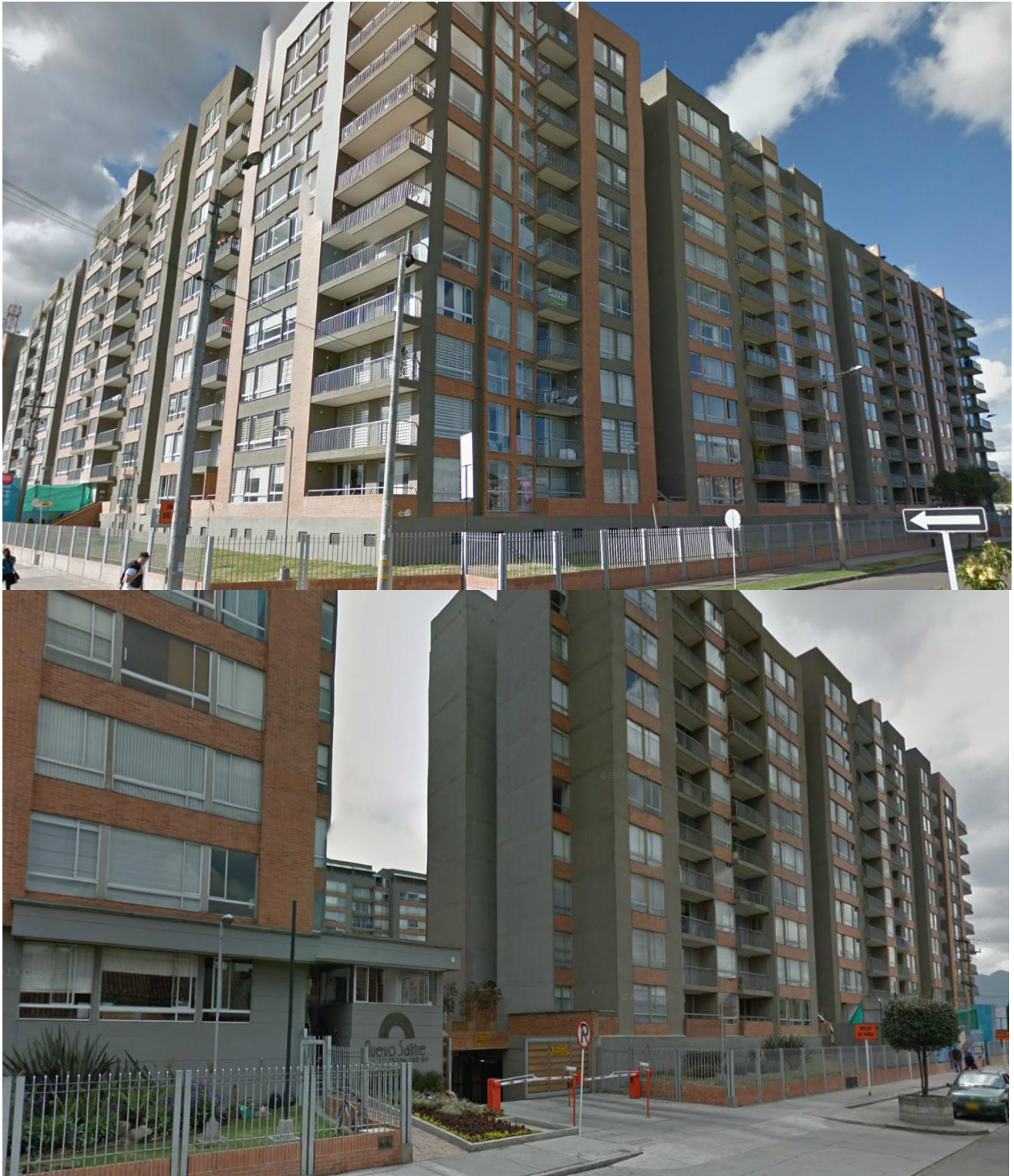


Imágenes de la zona residencial con mezcla de usos industrial y bodega y almacenamiento, a la altura de la calle 25C con carrera 96 bis B, sector catastral Puerta de Teja.



El uso de Vivienda en PH se ubicó en tercer lugar en el año 2002; con 1.004 unidades de uso con 70.481,06 m² construidos y una participación de 9,74%, el cual aumentó a un 23,99% de participación en el año 2012, pasando a ocupar el segundo lugar en participación dentro de la localidad, con un incremento en unidades de uso a 3.575 e igualmente aumentó a 261.104,90 m² construidos.

Imágenes de la PH ubicada en el sector catastral Modelia sobre la carrera 74 con calle 25G, conjunto residencial Nuevo Salitre, permiten sustentar las cifras mostradas.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

De otra parte, los usos que representaron mayor variación en área construida durante el decenio, fueron en su orden: Vivienda en PH con un incremento de 190.623,84m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 50.801 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de industria con 50.029,01 m² construidos.

En términos porcentuales, el uso que más creció fue el de parqueadero con un 681,35%, seguido del uso de vivienda en PH con 270,46% y en tercer lugar el uso de comercio en corredor comercial con 130,03%. Ver cuadro No. 12 y gráfica No. 13.

Llama la atención lo que muestran las cifras, el comportamiento del uso de vivienda NPH, el cual presenta una disminución de 2,61% que en área construida significa 4.791,43 m² menos, que se han dedicado a otros usos, o se han demolido para el alistamiento de terrenos que permitan la construcción de PH en vivienda o de bodega y almacenamiento, permitidos en la norma de uso del POT. La siguiente imagen muestra el tipo de predios demolidos.



Tomado de <https://maps.google.es/>, consulta realizada el 22/04/2014

En la UPZ Capellanía se ubican los laboratorios Vecol y Kodak que fueron declarados en la categoría de Conservación Integral⁶. A continuación se indican las imágenes.

⁶ Conservación integral. Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes.

Predio de Vecol



Tomado de: <https://maps.google.es/>, Consulta realizada el 23/04/2014

Predio de donde funciona hoy 3M, anterior funcionaba Kodak, a la altura de la avenida calle 26 con carrera 75.



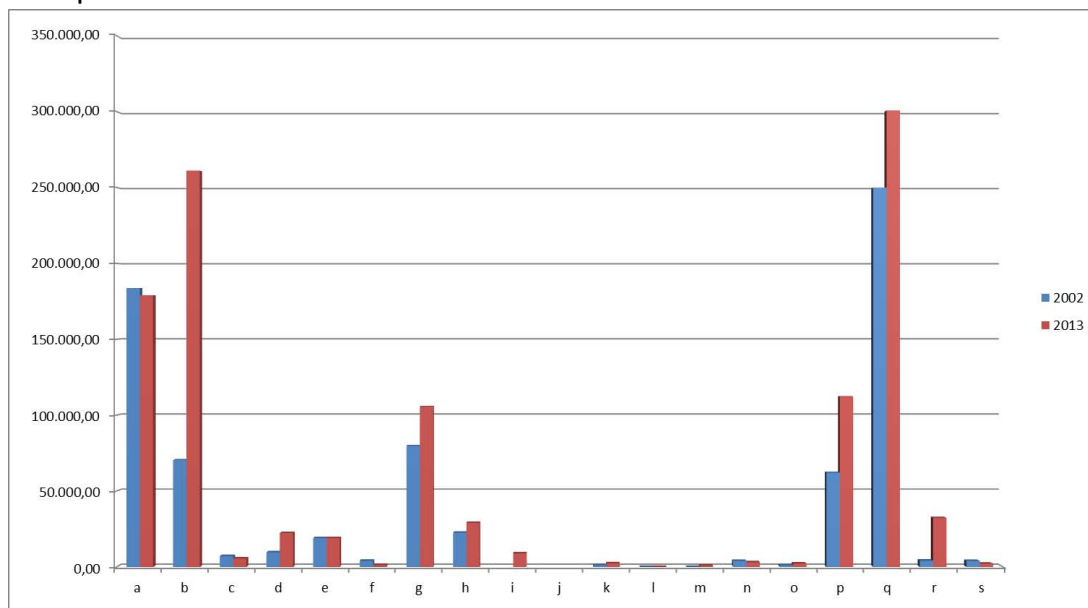
Tomado de: <https://maps.google.es/>, Consulta realizada el 23/04/2014

Cuadro No. 13. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 115 – Capellanía. Años 2002 – 2012.

UPZ 115 CAPELLANIA	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	1.211	183.802,18	25,41%	1.153	179.010,75	16,45%	-58	-4.791,43	-2,61%
b. Vivienda en PH	1.004	70.481,06	9,74%	3.575	261.104,90	23,99%	2.571	190.623,84	270,46%
c. Comercio puntual	55	7.233,44	1,00%	57	5.664,50	0,52%	2	-1.568,94	-21,69%
d. Comercio en corredor comercial	78	9.729,65	1,35%	122	22.381,40	2,06%	44	12.651,75	130,03%
e. Centro comercial grande y mediano	175	19.050,10	2,63%	175	19.050,10	1,75%	0	0,00	0,00%
f. Grandes almacenes	1	4.120,80	0,57%	1	1.266,00	0,12%	0	-2.854,80	-69,28%
g. Oficinas NPH	99	79.842,00	11,04%	138	105.737,76	9,72%	39	25.895,76	32,43%
h. Oficinas PH	199	22.603,98	3,13%	290	29.084,19	2,67%	91	6.480,21	28,67%
i. Hoteles			0,00%	1	8.995,40	0,83%	1	8.995,40	100,00%
j. Moteles			0,00%			0,00%	0	0,00	0,00%
k. Colegios y universidades	3	1.252,75	0,17%	4	2.399,90	0,22%	1	1.147,15	91,57%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	0	0,00	0,00%	1	836,60	0,08%	1	836,60	100,00%
n. Dotacional	6	3.913,00	0,54%	6	3.108,50	0,29%	0	-804,50	-20,56%
o. Actividad artesanal	6	1.094,30	0,15%	14	2.268,90	0,21%	8	1.174,60	107,34%
p. Industria	30	62.183,24	8,60%	21	112.212,25	10,31%	-9	50.029,01	80,45%
q. Bodega y almacenamiento	301	249.917,59	34,55%	695	300.718,59	27,63%	394	50.801,00	20,33%
r. Parqueadero	291	4.134,77	0,57%	2.454	32.307,15	2,97%	2.163	28.172,38	681,35%
s. Otros usos	27	3.921,90	0,54%	19	2.211,61	0,20%	-8	-1.710,29	-43,61%
Total general	3.486	723.280,76	100,00%	8.726	1.088.358,50	100,00%	5.240	365.077,74	50,48%

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

Gráfica No. 14. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 115 – Capellanía. Años 2002 – 2012



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

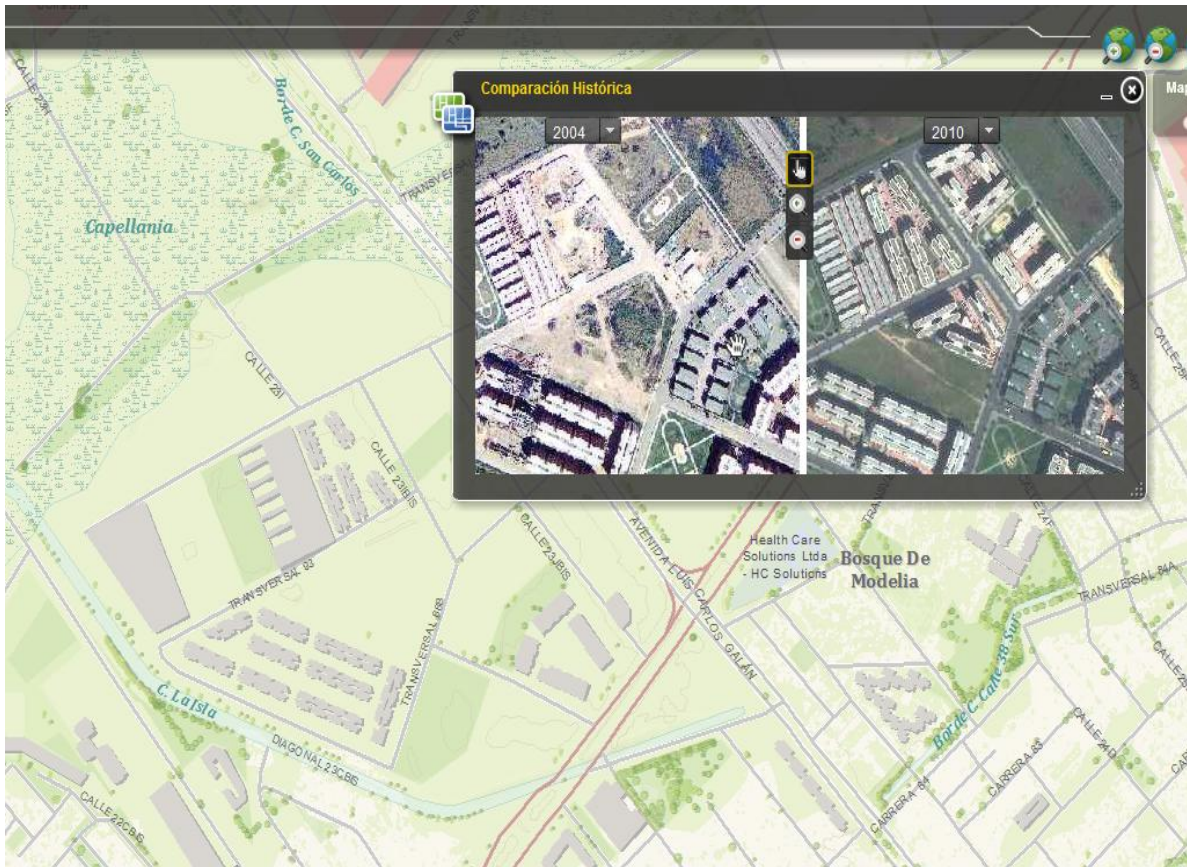
6.8.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 15 y No. 16 de los usos predominantes de los predios de la UPZ 115 – Capellanía, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso de bodega y almacenamiento, al igual que el uso de industria, usos ubicados especialmente sobre la avenida calle 26, transversal 94, diagonal 25G, transversal 95, avenida Longitudinal de Occidente (ALO), calle 24A. Sobre estos ejes se concentran las grandes industrias y bodega; sin embargo, sobre toda la UPZ se pueden encontrar estos usos, mezclados con vivienda, comercio, entre otros.

También se observa para el 2012, la presencia de predios vivienda en PH ubicados en la parte occidental de la UPZ, con desarrollos de vivienda ubicados en el sector catastral Ferrocaja Fontibón, cuyo proyecto urbanístico se conoce como Parque Imperial de Mallorca. La siguiente imagen toma los predios ubicados sobre la transversal 88B, a la altura de la diagonal 23C bis.



Tomado de: <https://maps.google.es/>, Consulta realizada el 23/04/2014



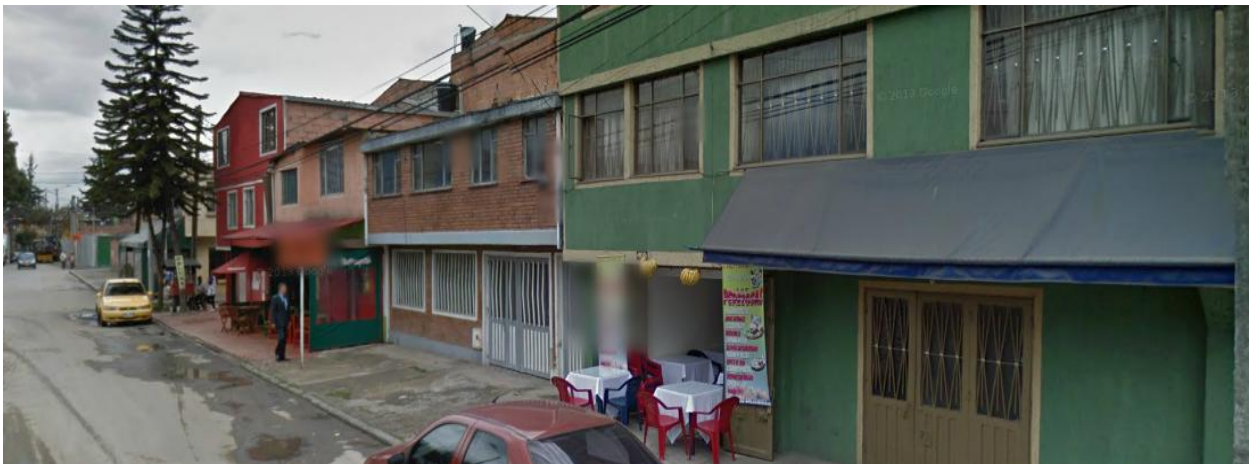
Tomado de: <http://mapas.bogota.gov.co/portalmapas/>, Consulta realizada el 23/04/2014

Este polígono conformado por la diagonal 23C bis hasta la avenida Esperanza, entre avenida Ciudad de Cali y transversal 94, como se muestra en la imagen del plano de Bogotá.



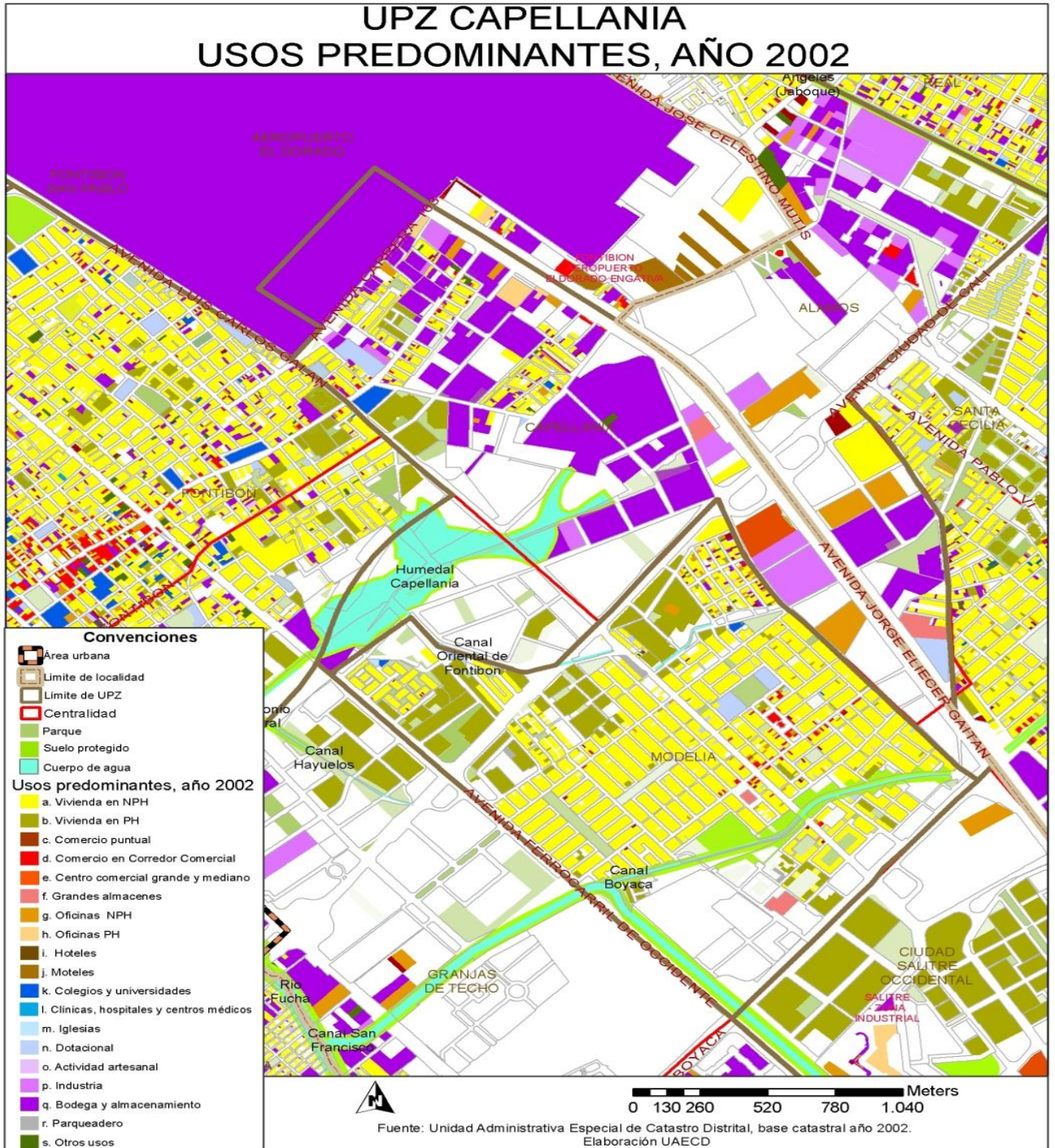
Tomado de: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/visor>, Consulta realizada el 23/04/2014

En el sector ubicado entre las carreras 99 y 100 entre calles 24F y 25G, se desarrolla comercio mixto con vivienda. A continuación mostramos las imágenes de esta zona.

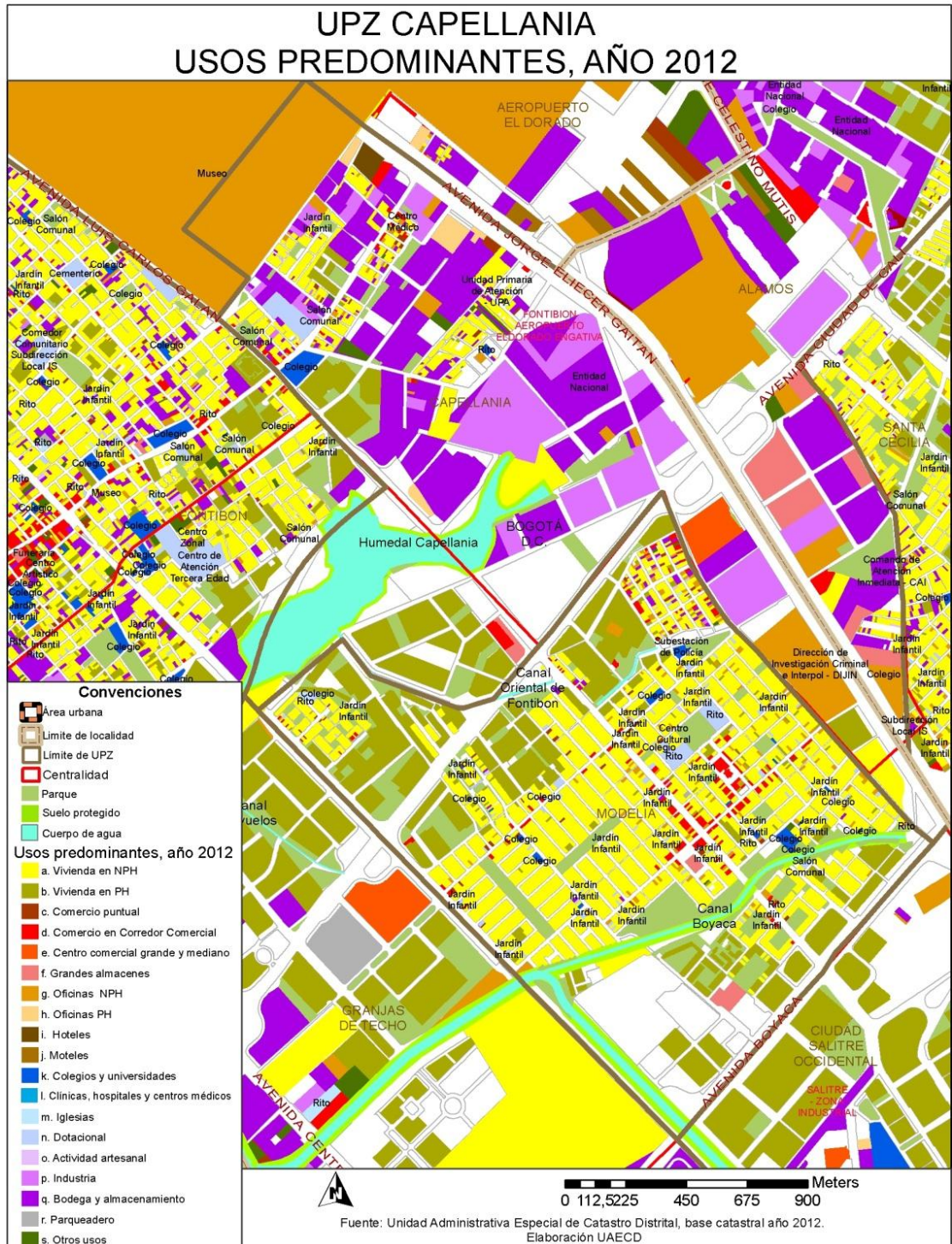


Tomado de: <https://maps.google.es/>. Consulta realizada el 23/04/2014

Mapa No. 15. Usos predominantes de los predios de la UPZ 115 – Capellanía. Año 2002.



Mapa No. 16. Usos predominantes de los predios de la UPZ 115 – Capellanía. Año 2012



6.9 UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado

La UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado se localiza en la zona occidental de la localidad de Fontibón. Tiene una extensión de 743,1 ha., que equivalen al 22,33% del total de área de las UPZ de esta localidad. La UPZ Aeropuerto Eldorado es de clasificación predominantemente dotacional⁷ y no presenta suelo protegido. Esta UPZ limita por el norte con la futura avenida José Celestino Mutis (Calle 61); por el oriente con el límite administrativo de las localidades de Fontibón y Engativá; por el sur con la avenida Luis Carlos Galán (Calle 39) y por el occidente con el río Bogotá.

La UPZ registró en el año 2002, un total de 170 unidades de uso con 364.705,80 m² construidos y presenta una disminución en el año 2012, figurando con 151 unidades de uso, pero con un incremento significativo en los m² de construcción, llegando a 818.497,88 m² construidos. El incremento de área de construcción se debe, básicamente, a la construcción del nuevo aeropuerto Eldorado. Ver cuadro No. 8.

6.9.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de bodega y almacenamiento presentó la mayor proporción en el año 2002, la cual aunque registra 29 unidades de uso, con un área con 148.329,80 m² equivalente al 40,67% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación aunque bajo relativamente al 18,55%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 36 unidades, con 151.814,29 m² construidos.

En segundo lugar, se ubica el uso de oficinas NPH que presentó un fuerte incremento pasando del 29,33% con 106.958,20 m² en el años 2002, al 55,44% con 453.796,43 m² en el año 2012.

El uso de comercio en corredor comercial, que para el 2002 se ubicó en el tercer lugar de participación con un 17,93% y 65.377,10 m² de construcción, presento una disminución llegando a participar en un 0,16% en 1.297,26 m² en año 2012.

⁷ Predominio dotacional: son grandes áreas destinadas a la producción de equipamientos urbanos y metropolitanos que por su magnitud dentro de la estructura urbana se deben manejar bajo condiciones especiales.

El uso de moteles, que figuró en el año 2002 con 15 unidades de uso representadas en 34.461,70 m² construidos y una participación de 9,45%; el cual disminuyó a un 3,19% de participación en el año 2012, con una disminución en unidades de uso a 8 e igualmente disminuyó a 26.144,20 m² construidos. La siguiente imagen, muestra algunos de los predios de uso motel, que han sido demolidos y se ubican sobre la transversal 97.



Tomado de: <https://maps.google.es/>. Consulta realizada el 23/04/2014

De otra parte, los usos que representaron mayor variación en área construida durante el decenio, fueron en su orden: Oficina NPH, con un incremento de 346.840,23 m² construidos; seguido del uso de parqueaderos con 104.464,15 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 99.905 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 295,64%, seguido del uso de comercio puntual con 167,36% y en tercer lugar los usos de: comercio puntual, con una variación de incremento de 64.030,91 m² y el uso de comercio en corredor comercial con una disminución de 64.079,84 m² de construcción.

En términos porcentuales, el uso que más creció fue el uso de comercio puntual con un 38.364,84%, el cual para el año 2002 registraba 2 unidades con 166,90 m² y pasó a tener para el año 2012, con las mismas 2 unidades de uso, representadas en 64.030,91 m². Como se ha mencionado, el incremento obedece a la remodelación del Aeropuerto Eldorado que centraliza este uso.

Le sigue el uso de oficinas NPH con un crecimiento del 324,28%, el cual para el año 2002 registraba 26 unidades en 106.958,20 m² cuadrados, y pasó en el 2012 a 28 unidades de construcción, en 453.798,43 m² de construcción.

En tercer lugar se ubica el uso de comercio en corredor comercial, con una disminución del 98.02%, que para el año 2002 tenía 15 unidades, representados en 65.377,10 m² de construcción y para el 2012 se disminuyó la cantidad de unidades a 12, y también el área de construcción la cual llegó a registrar 1.297,26 m² de construcción.

En la siguiente imagen se muestran los tipos de uso de oficinas en NPH y comercio puntual, construidos en los últimos años en el aeropuerto Eldorado, ubicados en la avenida calle 26 por carrera 118.



Tomado de: <https://maps.google.es/>. Consulta realizada el 23/04/2014



Tomado de: <https://maps.google.es/>. Consulta realizada el 23/04/2014

Imagen de las zonas antigua y nueva donde se ubican los usos de bodega y almacenamiento y oficinas NPH en el Aeropuerto Eldorado.



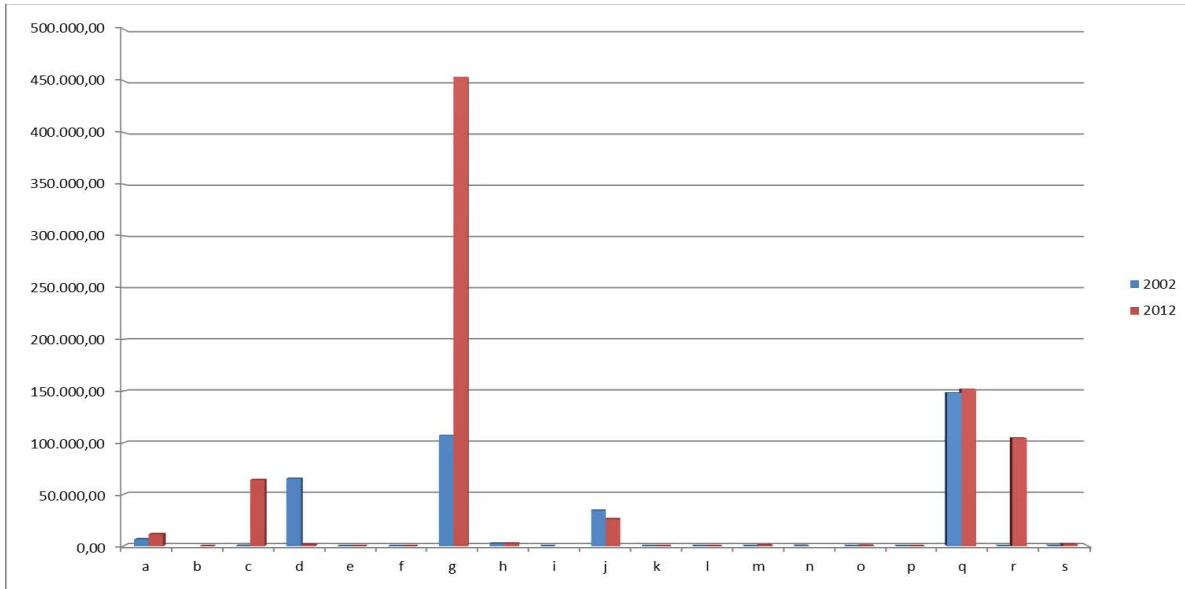
Tomado de: <https://maps.google.es/>. Consulta realizada el 23/04/2014

Cuadro No. 14. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado. Años 2002 – 2012.

UPZ 117 AEROPUERTO EL DORADO	Año 2002			Año 2013			DIFERENCIA		% VARIACION DE AREA EN USO
	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES UNIDADES DE USO	AREA USO M2	%	CANTIDADES DE USO	AREA USO M2	
a. Vivienda en NPH	46	6.626,30	1,82%	25	11.611,96	1,42%	-21	4.985,66	75,24%
b. Vivienda en PH			0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
c. Comercio puntual	2	166,90	0,05%	2	64.197,81	7,84%	0	64.030,91	38364,84%
d. Comercio en corredor comercial	15	65.377,10	17,93%	12	1.297,26	0,16%	-3	-64.079,84	-98,02%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
f. Grandes almacenes	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
g. Oficinas NPH	26	106.958,20	29,33%	28	453.798,43	55,44%	2	346.840,23	324,28%
h. Oficinas PH	34	2.435,00	0,67%	34	2.435,00	0,30%	0	0,00	0,00%
i. Hoteles	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
j. Moteles	15	34.461,70	9,45%	8	26.144,20	3,19%	-7	-8.317,50	-24,14%
k. Colegios y universidades	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
m. Iglesias	0	0,00	0,00%	1	706,80	0,09%	1	706,80	100,00%
n. Dotacional	1	214,80	0,06%			0,00%	-1	-214,80	-100,00%
o. Actividad artesanal	0	0,00	0,00%	1	281,34	0,03%	1	281,34	100,00%
p. Industria	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%
q. Bodega y almacenamiento	29	148.329,80	40,67%	36	151.814,29	18,55%	7	3.484,49	2,35%
r. Parqueadero	0	0,00	0,00%	2	104.464,15	12,76%	2	104.464,15	100,00%
s. Otros usos	2	136,00	0,04%	2	1.746,64	0,21%	0	1.610,64	1184,29%
Total general	170	364.705,80	100,00%	151	818.497,88	100,00%	-19	453.792,08	124,43%

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

Gráfica No. 15. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado. Años 2002 – 2012

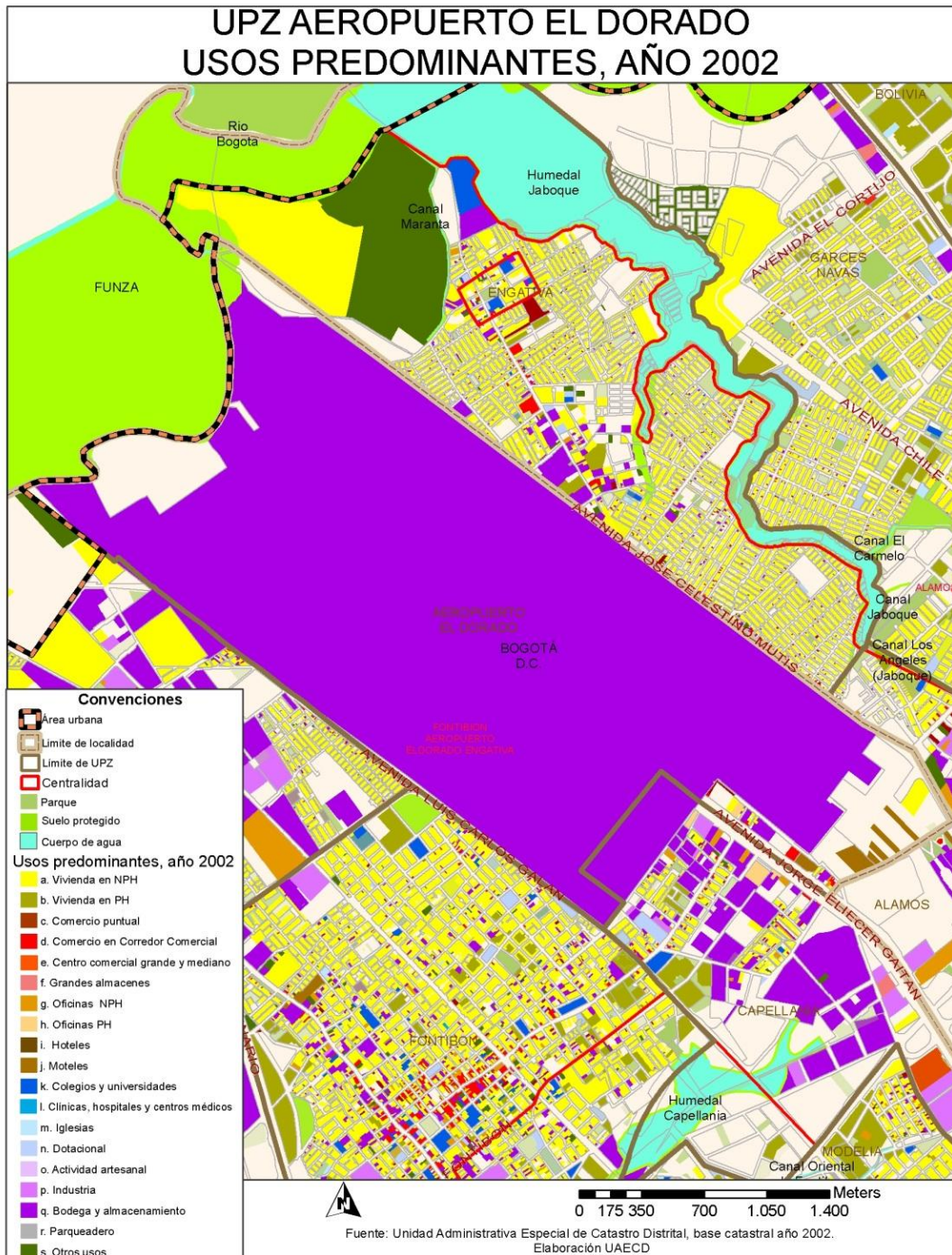


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

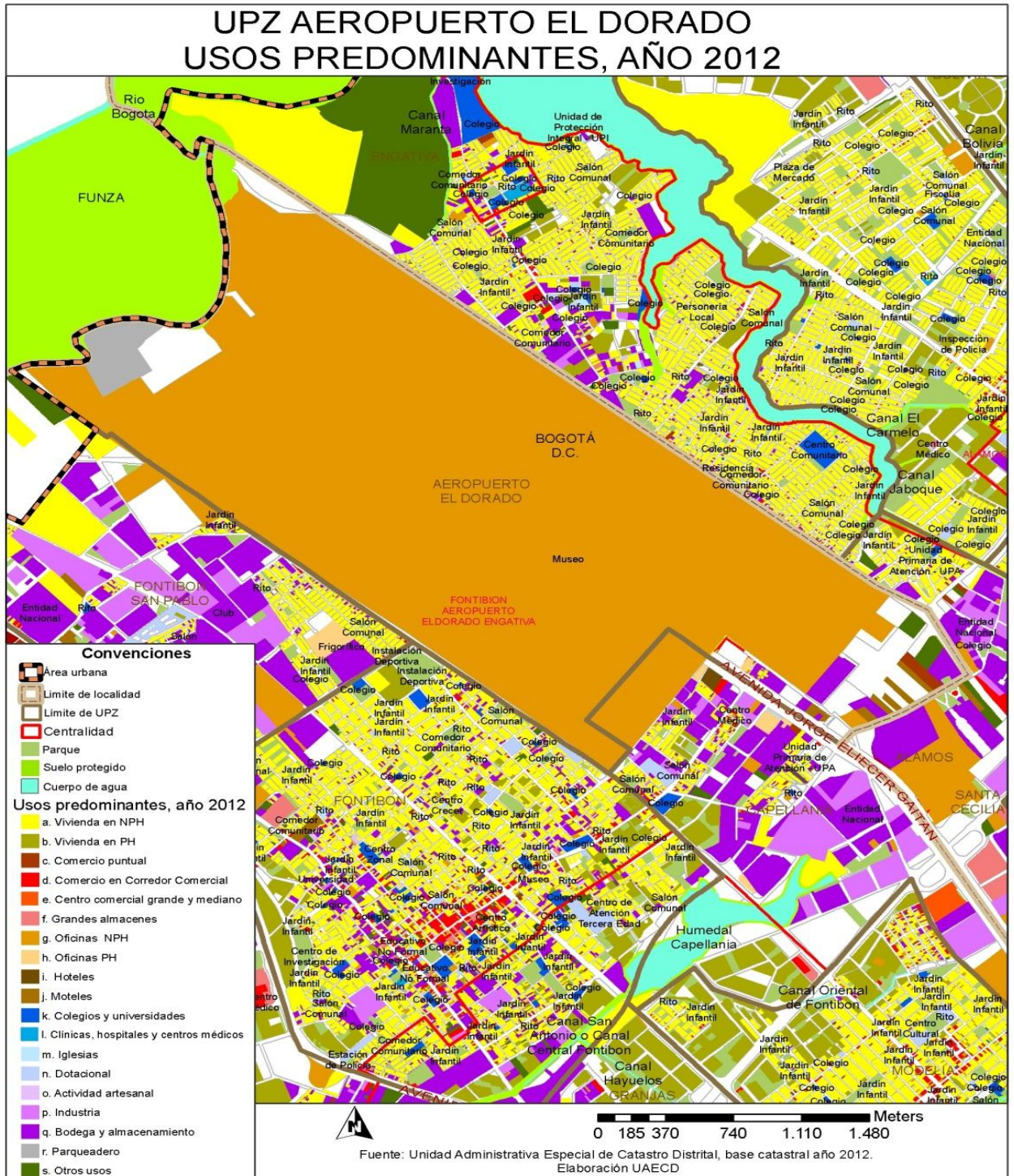
6.9.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 17 y No. 18 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Aeropuerto Eldorado, años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del uso de bodega y almacenamiento, al igual que el uso de oficinas en NPH, usos ubicados en el Aeropuerto Eldorado. Las zonas de bodega y oficinas mencionadas, se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012.

Mapa No. 17. Usos predominantes de los predios de la UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado. Año 2002.



Mapa No. 18. Usos predominantes de los predios de la UPZ 117 – Aeropuerto El Dorado. Años 2012



Cuadro No. 15. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Fontibón. Año 2002.

USO LOCALIDAD FONTIBON 2002	110			112			114			115		
	CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL			GRANJAS DE TECHO			MODELIA			CAPELLANIA		
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL
a. Vivienda en NPH			0,0%	156	22.221,04	1,8%	6.119	835.613,04	62,9%	1.211	183.802,18	25,4%
b. Vivienda en PH	9.744	709.099,01	73,9%	1.650	106.003,59	8,8%	4.666	376.704,60	28,3%	1.004	70.481,06	9,7%
c. Comercio puntual	144	4.293,74	0,4%	64	11.541,00	1,0%	118	10.360,07	0,8%	55	7.233,44	1,0%
d. Comercio en corredor comercial	241	12.785,11	1,3%	108	23.171,92	1,9%	268	23.524,21	1,8%	78	9.729,65	1,3%
e. Centro comercial grande y mediano	560	40.929,10	4,3%			0,0%		0,00	0,0%	175	19.050,10	2,6%
f. Grandes almacenes	1	4.711,00	0,5%	13	11.241,70	0,9%	2	9.165,40	0,7%	1	4.120,80	0,6%
g. Oficinas NPH	11	6.270,23	0,7%	353	170.689,05	14,1%	76	15.065,15	1,1%	99	79.842,00	11,0%
h. Oficinas PH	304	63.273,91	6,6%	6	4.117,90	0,3%	2	201,00	0,0%	199	22.603,98	3,1%
i. Hoteles	251	24.588,09	2,6%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
j. Moteles	0	0,00	0,0%	2	1.964,70	0,2%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
k. Colegios y universidades	0	0,00	0,0%	2	417,70	0,0%	6	3.294,30	0,2%	3	1.252,75	0,2%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
m. Iglesias	1	746,50	0,1%			0,0%	4	1.022,60	0,1%	0	0,00	0,0%
n. Dotacional	3	1.604,90	0,2%	2	965,00	0,1%	51	17.188,21	1,3%	6	3.913,00	0,5%
o. Actividad artesanal	0	0,00	0,0%	5	608,20	0,1%	12	1.602,97	0,1%	6	1.094,30	0,2%
p. Industria	1	1.003,50	0,1%	246	395.793,41	32,7%	2	665,14	0,1%	30	62.183,24	8,6%
q. Bodega y almacenamiento	18	56.753,10	5,9%	616	439.110,59	36,3%	188	6.060,12	0,5%	301	249.917,59	34,6%
r. Parquadero	2.539	30.883,48	3,2%	263	12.609,53	1,0%	2.436	27.772,78	2,1%	291	4.134,77	0,6%
s. Otros usos	2	2.562,50	0,3%	31	9.129,28	0,8%	15	993,00	0,1%	27	3.921,90	0,5%
Total general	13.820	959.504,17	100%	3.517	1.209.584,61	100,0%	13.965	1.329.232,59	100,0%	3.486	723.280,76	100,0%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2002

USO LOCALIDAD FONTIBON 2002	117			75			76			77		
	AEROPUERTO EL DORADO			FONTIBON			FONTIBON SAN PABLO			ZONA FRANCA		
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M2/USO	% PART USOS/ARE A TOTAL
a. Vivienda en NPH	46	6.626,30	1,8%	15.880	2.491.805,09	67,3%	4.544	542.753,88	54,5%	697	77.658,94	15,5%
b. Vivienda en PH			0,0%	7.366	411.683,51	11,1%	234	12.115,95	1,2%	2.968	112.681,20	22,5%
c. Comercio puntual	2	166,90	0,0%	487	36.181,73	1,0%	95	7.149,07	0,7%	24	3.093,30	0,6%
d. Comercio en corredor comercial	15	65.377,10	17,9%	1.573	151.547,70	4,1%	278	17.703,47	1,8%	38	5.252,30	1,0%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
f. Grandes almacenes	0	0,00	0,0%	6	2.273,30	0,1%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
g. Oficinas NPH	26	106.958,20	29,3%	346	76.848,58	2,1%	99	41.385,74	4,2%	105	42.831,85	8,5%
h. Oficinas PH	34	2.435,00	0,7%	30	910,01	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
i. Hoteles	0	0,00	0,0%	6	4.573,80	0,1%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
j. Moteles	15	34.461,70	9,4%	20	10.399,09	0,3%	9	18.730,40	1,9%	0	0,00	0,0%
k. Colegios y universidades	0	0,00	0,0%	117	87.151,67	2,4%	11	4.067,22	0,4%	4	1.094,50	0,2%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	0	0,00	0,0%	3	3.062,50	0,1%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
m. Iglesias	0	0,00	0,0%	17	7.047,07	0,2%	3	537,40	0,1%	0	0,00	0,0%
n. Dotacional	1	214,80	0,1%	121	38.635,90	1,0%	30	4.693,20	0,5%	6	631,00	0,1%
o. Actividad artesanal	0	0,00	0,0%	43	7.244,81	0,2%	0	0,00	0,0%	1	59,10	0,0%
p. Industria	0	0,00	0,0%	14	48.309,04	1,3%	27	75.877,39	7,6%	10	18.807,00	3,8%
q. Bodega y almacenamiento	29	148.329,80	40,7%	1.346	267.981,96	7,2%	455	261.100,24	26,2%	355	231.840,44	46,3%
r. Parquadero	0	0,00	0,0%	2.047	28.303,01	0,8%	81	1.031,70	0,1%	20	251,30	0,1%
s. Otros usos	2	136,00	0,0%	244	27.063,38	0,7%	67	9.147,93	0,9%	40	6.936,90	1,4%
Total general	170	364.705,80	100,0%	29.666	3.701.022,15	100,0%	5.933	996.293,59	100,0%	4.268	501.137,83	100,0%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2002

Cuadro No.16 Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Fontibón. Año 2012.

USO LOCALIDAD FONTIBÓN 2012	110 CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL			112 GRANJAS DE TECHO			114 MODELIA			115 CAPELLANIA		
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL
a. Vivienda en NPH	0	0,00	0,0%	139	19.196,56	0,5%	6.372	865.223,15	26,2%	1.153	179.010,75	13,2%
b. Vivienda en PH	13.416	1.040.195,82	51,6%	12.836	824.683,75	49,1%	9.100	704.198,12	37,5%	3.575	261.104,90	41,0%
c. Comercio puntual	43	2.280,72	0,2%	129	16.771,77	0,5%	161	12.096,91	0,7%	57	5.664,50	0,7%
d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	478	26.388,96	1,8%	211	39.806,50	0,8%	547	58.786,43	2,3%	122	22.381,40	1,4%
e. Centro comercial grande y mediano	559	46.025,81	2,1%	288	41.296,16	1,1%			0,0%	175	19.050,10	2,0%
f. Grandes almacenes	1	4.624,18	0,0%	5	31.068,77	0,0%	2	9.163,04	0,0%	1	1.266,00	0,0%
g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial-NPH	19	9.216,10	0,1%	436	240.728,86	1,7%	265	50.439,70	1,1%	138	105.737,76	1,6%
h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial-PH	1.036	145.695,25	4,0%	111	9.101,34	0,4%	7	620,87	0,0%	290	29.084,19	3,3%
i. Hoteles	253	50.795,54	1,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	1	8.995,40	0,0%
j. Moteles, amoblados, residencias	0	0,00	0,0%	4	2.361,62	0,0%	3	714,60	0,0%	0	0,00	0,0%
k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	1	21.422,70	0,0%	2	417,70	0,0%	32	17.308,93	0,1%	4	2.399,90	0,0%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos grandes	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
m. Iglesias	3	1.843,10	0,0%	2	4.206,39	0,0%	6	1.523,20	0,0%	1	836,60	0,0%
n. Dotacional	6	5.062,30	0,0%	1	55,00	0,0%	127	28.432,18	0,5%	6	3.108,50	0,1%
o. Actividad artesanal			0,0%	12	997,82	0,0%	16	2.254,57	0,1%	14	2.268,90	0,2%
p. Industria	1	1.003,50	0,0%	89	316.205,58	0,3%			0,0%	21	112.212,25	0,2%
q. Bodega y almacenamiento	1.355	66.650,06	5,2%	2.990	820.055,65	11,4%	977	16.193,39	4,0%	695	300.718,59	8,0%
r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	8.841	146.507,88	34,0%	8.829	130.479,01	33,8%	6.673	81.145,65	27,5%	2.454	32.307,15	28,1%
s. Otros usos	2	676,50	0,0%	35	5.396,06	0,1%	8	562,47	0,0%	19	2.211,61	0,2%
Total general	26.014	1.568.388,42	100,0%	26.119	2.502.828,54	100,0%	24.296	1.848.663,21	100,0%	8.726	1.088.358,50	100,0%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2012.

USO LOCALIDAD FONTIBÓN 2012	117 AEROPUERTO EL DORADO			75 FONTIBÓN			76 FONTIBÓN SAN PABLO			77 ZONA FRANCA		
	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL	CANTIDAD UNIDADES DE USO	AREA USO M ² /USO	% PART USOS/AREA TOTAL
a. Vivienda en NPH	25	11.611,96	16,6%	17.598	2.671.988,12	46,9%	5.541	679.097,53	70,2%	897	124.004,14	5,5%
b. Vivienda en PH			0,0%	10.379	573.259,31	27,6%	242	12.510,95	3,1%	13.197	647.996,30	80,8%
c. Comercio puntual	2	64.197,81	1,3%	589	45.875,89	1,6%	131	9.337,06	1,7%	141	11.554,89	0,9%
d. Comercio en Corredor Comercial, restaurantes, centro comercial pequeño	12	1.297,26	7,9%	2.346	208.742,41	6,2%	402	22.979,08	5,1%	101	6.847,90	0,6%
e. Centro comercial grande y mediano	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	28	4.802,65	0,2%
f. Grandes almacenes	0	0,00	0,0%	5	11.777,62	0,0%	2	3.514,75	0,0%	3	10.651,43	0,0%
g. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial-NPH	28	453.798,43	18,5%	573	110.936,88	1,5%	120	52.266,49	1,5%	147	50.324,68	0,9%
h. Oficinas privadas, oficinas y consultorios -dotacional oficial-PH	34	2.435,00	22,5%	37	1.955,39	0,1%	82	12.394,09	1,0%	198	86.864,37	1,2%
i. Hoteles	0	0,00	0,0%	6	4.023,70	0,0%	0	0,00	0,0%	1	660,80	0,0%
j. Moteles, amoblados, residencias	8	26.144,20	5,3%	37	16.869,40	0,1%	8	12.450,76	0,1%	6	2.321,78	0,0%
k. Colegios y universidades de 1 a 3 pisos y de 4 pisos o más, aulas de clase	0	0,00	0,0%	131	108.711,97	0,3%	17	9.095,51	0,2%	1	7.041,56	0,0%
l. Clínicas, hospitales. Centros médicos grandes	0	0,00	0,0%	2	4.447,25	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%
m. Iglesias	1	706,80	0,7%	30	11.843,21	0,1%	7	1.047,00	0,1%	2	699,00	0,0%
n. Dotacional			0,0%	176	63.625,55	0,5%	47	8.155,91	0,6%	8	1.929,53	0,0%
o. Actividad artesanal	1	281,34	0,7%	157	26.581,16	0,4%	38	3.344,14	0,5%	9	2.202,34	0,1%
p. Industria			0,0%	9	41.721,16	0,0%	35	116.468,71	0,4%	30	89.188,81	0,2%
q. Bodega y almacenamiento	36	151.814,29	23,8%	2.101	386.058,96	5,6%	731	381.832,45	9,3%	762	547.823,89	4,7%
r. Edificio parqueo, parqueadero cubierto	2	104.464,15	1,3%	3.201	43.431,41	8,5%	441	5.181,43	5,6%	762	11.138,70	4,7%
s. Otros usos	2	1.746,64	1,3%	178	22.913,38	0,5%	51	6.155,89	0,6%	46	13.064,53	0,3%
Total general	151	818.497,88	100,0%	37.555	4.354.762,77	100,0%	7.895	1.335.831,75	100,0%	16.340	1.619.117,30	100,0%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2012.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014