

**ANÁLISIS SOBRE EL CAMBIO DE USO DEL SUELO PARA
CONSTRUCCIONES UBICADAS EN EL BARRIO BRAVO PÁEZ EN BOGOTÁ.**

SANDRA MIREYA ALONSO MARTINEZ



**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.**

2020

**ANÁLISIS MODIFICACIÓN USO DEL SUELO PARA CONSTRUCCIONES
BARRIO BRAVO PÁEZ BOGOTÁ.**

Estudiante

SANDRA MIREYA ALONSO MARTINEZ

**Proyecto de grado como requisito parcial para optar al título de Especialista
en Gestión Territorial y Avalúos**

Asesor:

ING. MSc. GERARDO URREA

**UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
ESPECIALIZACION EN GESTION TERRITORIAL Y AVALUOS
BOGOTA D.C.**

2020

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	7
JUSTIFICACION	8
HIPÓTESIS.....	10
OBJETIVOS	11
OBJETIVO GENERAL	11
OBJETIVO ESPECIFICO	11
METODOLOGÍA.....	12
DELIMITACIÓN DE LA ZONA.....	13
SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR.....	17
CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DOTACIONALES.....	21
ESTUDIO DE MERCADO DE LA OFERTA INMOBILIARIA CON RESPECTO A LA MODIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SECTOR.....	22
CONCLUSIONES	37
RECOMENDACIONES.....	38
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	39

LISTA DE GRAFICAS

Ilustración 1 mapa localidades de Bogotá	14
Ilustración 2 Mapa UPZ 39	16
Ilustración 8 Vías principales perimetrales al barrio Bravo Páez	22
Ilustración 3 Estructura ecológica principal	23
Ilustración 4 DANE Total viviendas frente a total hogares	26
Ilustración 5 registro área frente a construcciones.....	28
Ilustración 6 Edificaciones en propiedad horizontal con equipamientos comunales hasta 2018	31
Ilustración 7 Evolución del área construida 2010 - 2019.....	33

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Sector catastral	13
Tabla 7 Proyectos de vivienda del Barrio Bravo Páez	18
Tabla 8 Predios con posibilidad de Remodelar	20
Tabla 9 Ofertas	22
Tabla 2 Usos del suelo 2017.....	28
Tabla 3 usos 2019	29
Tabla 4 Variación de área construida	32
Tabla 5 Cambios físicos.....	33
Tabla 6 Cambios representativos	34

INTRODUCCIÓN

El plan de ordenamiento territorial de Bogotá -POT en Bogotá registra muchos cambios los cuales se evidencian en cada administración, es importante identificar los aspectos más relevantes con el paso del tiempo y aunque la ciudad no contaba con predios que pudieran ser utilizados para ampliar la capacidad habitacional lo que generó crecimiento hacia la periferia y aunque Bogotá tiene un patrón o modelo de ciudad compacta en la que predominan estructuras verticales de gran altura las cuales aumentaron durante la vigencia del decreto 562 del 2014 (derogado durante la administración del alcalde Peñalosa) se autorizaron muchas licencias de construcción las cuales inicialmente consideraban que permitían un reparto equitativo de cargas y beneficios, especialmente lo relativo al espacio público, la infraestructura vial, sistemas de transporte, equipamientos especiales y los servicios públicos para el desarrollo de la ciudad.

Para el barrio Bravo Páez este decreto tuvo incidencias en los predios de gran tamaño que estaban siendo utilizados como parqueaderos, talleres de mecánica, bodega o depósitos para almacenar maderas, etc., los cuales fueron vendidos para realizar edificaciones de propiedad horizontal, con altura superior a seis pisos.

El proyecto nació de la necesidad de identificar los factores positivos y negativos que trajo la modificación de uso del suelo y la norma urbanística encontrando que a nivel general el uso del suelo no cambia ya que continua siendo residencial pero bajo la clasificación de propiedad horizontal ofreciendo mayor oportunidad de viviendas en un sector consolidado y con las dotaciones necesarias para un mayor número de habitantes.

JUSTIFICACION

Teniendo en cuenta la historia de Bogotá se observa un acelerado crecimiento habitacional el cual inicia en la década de los cincuenta, mostrando grandes urbanizaciones como los barrios El Chico, el Centro Antonio Nariño y vías de gran importancia como la carrera 10a, la Avenida Ciudad de Quito, la avenida caracas entre otras; este acelerado crecimiento trajo como resultado un déficit habitacional y la expansión de la ciudad se dio hacia municipios como Funza, Mosquera y Soacha entre otros. ¹

Este crecimiento muestra la necesidad de modificar la norma urbanística la cual se dio mediante el Decreto 562 de 2014 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., este tiene como finalidad frenar la expansión hacia las áreas rurales de la Sabana de Bogotá, no obstante, aunque este decreto fue derogado **encontramos** que se aprobaron muchas licencias de construcción para predios que no cumplían o aplicaban condiciones de un proyecto urbanístico, pero que en la aplicación del mismo permitía las edificaciones de altura.

El decreto dio un giro para la comunidad del barrio Bravo Páez de la localidad Rafael Uribe Uribe ya que en general se **encontraban** predios grandes que estaban siendo utilizados como parqueaderos, talleres de mecánica para vehículos de transporte y carga, o sencillamente casas con patios y jardines amplios las cuales no cumplían con una norma urbanística y esto mostraba edificaciones irregulares y desordenadas ya que estas surgieron de procesos de sucesión.

Estas acciones y cambios de normas permitieron realizar modificaciones en las construcciones del sector en general, pero para el barrio Bravo Páez fue significativa ya que el sector hoy cuenta con edificios con características similares, mejores

¹ Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2019

dotaciones institucionales, vías y rutas de transporte que facilitan la condición de vida de sus nuevos habitantes.

HIPÓTESIS

La normatividad de los planes de ordenamiento territorial realiza la organización del territorio, este instrumento determina y autoriza modelos urbanísticos que suplan la necesidad de la comunidad identificando los usos del suelo. Para el caso de Bogotá encontramos que la ciudad tiende a expandirse a la periferia, no obstante, se evidencia que aunque las grandes constructoras están realizando soluciones de vivienda en municipio como Mosquera, Soacha, Chía entre otras, vemos con sorpresa que para muchos barrios que contaban con viviendas de áreas grandes el concepto y las necesidades de los grupos familiares ha cambiado dejando de lado estos predios buscando soluciones prácticas y con dotaciones modernas que optimicen la calidad de vida en general.

Para el caso de Barrio Bravo Paez es importante identificar que la normatividad no ha cambiado y sigue siendo residencial, aunque sus construcciones eran por lo general casa-lotes ocupadas principalmente por familias numerosas los cuales tenían actividades de parqueadero y talleres de mecánica para vehículos de transporte y carga, hoy encontramos una reducción importante en este tipo de predios y encontramos unidades habitacionales modernas cambiando la imagen del sector aprovechando la infraestructura y servicios ya consolidados en la zona.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Identificar y clasificar los factores que afectan o benefician la modificación del uso del suelo y el comportamiento de la oferta de vivienda en un sector consolidado cómo es el Barrio Bravo Páez.

OBJETIVO ESPECIFICO

Analizar la modificación de uso del suelo para barrio Bravo Páez en Bogotá que originó el cambio de las construcciones y destino económico.

Identificar los factores positivos y negativos que trajo la modificación de uso del suelo y la norma urbanística en el barrio Bravo Páez.

Evidenciar las ventajas que trae un adecuado planeamiento urbanístico para la población.

METODOLOGÍA

Identificar los aspectos positivos y negativos de la modificación del plan de ordenamiento territorial - POT de Bogotá en el cual se evidencia el cambio de los instrumentos de planeamiento urbanístico ya que el ordenamiento territorial indica que el uso del suelo es residencial y este se mantiene en muchas zonas de la capital pero se evidencia la modificación en las edificaciones, por lo tanto, se requiere establecer:

1. Cuadro comparativo de las modificaciones realizadas en el POT (Histórico de decretos y normas).
2. Clasificación de los diferentes modelos constructivos o urbanísticos y ofertas inmobiliarias.
3. Identificación de los aspectos que afectaron o cambiaron a la población del sector.
4. Investigación del mercado de las nuevas ofertas en vivienda,
5. Identificación de las características físicas de las nuevas ofertas en vivienda.

DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Tabla 1 Sector catastral

Sector Catastral	002306	Tipo de sector:	Urbano
UPZ	39 Quiroga	Nombre sector catastral:	Bravo Páez
Barrio	Bravo Páez	Urbanizaciones	Conjunto Residencial senderos de Páez Conjunto Residencial caminos de Páez Victoria Place

Elaboración: Autor

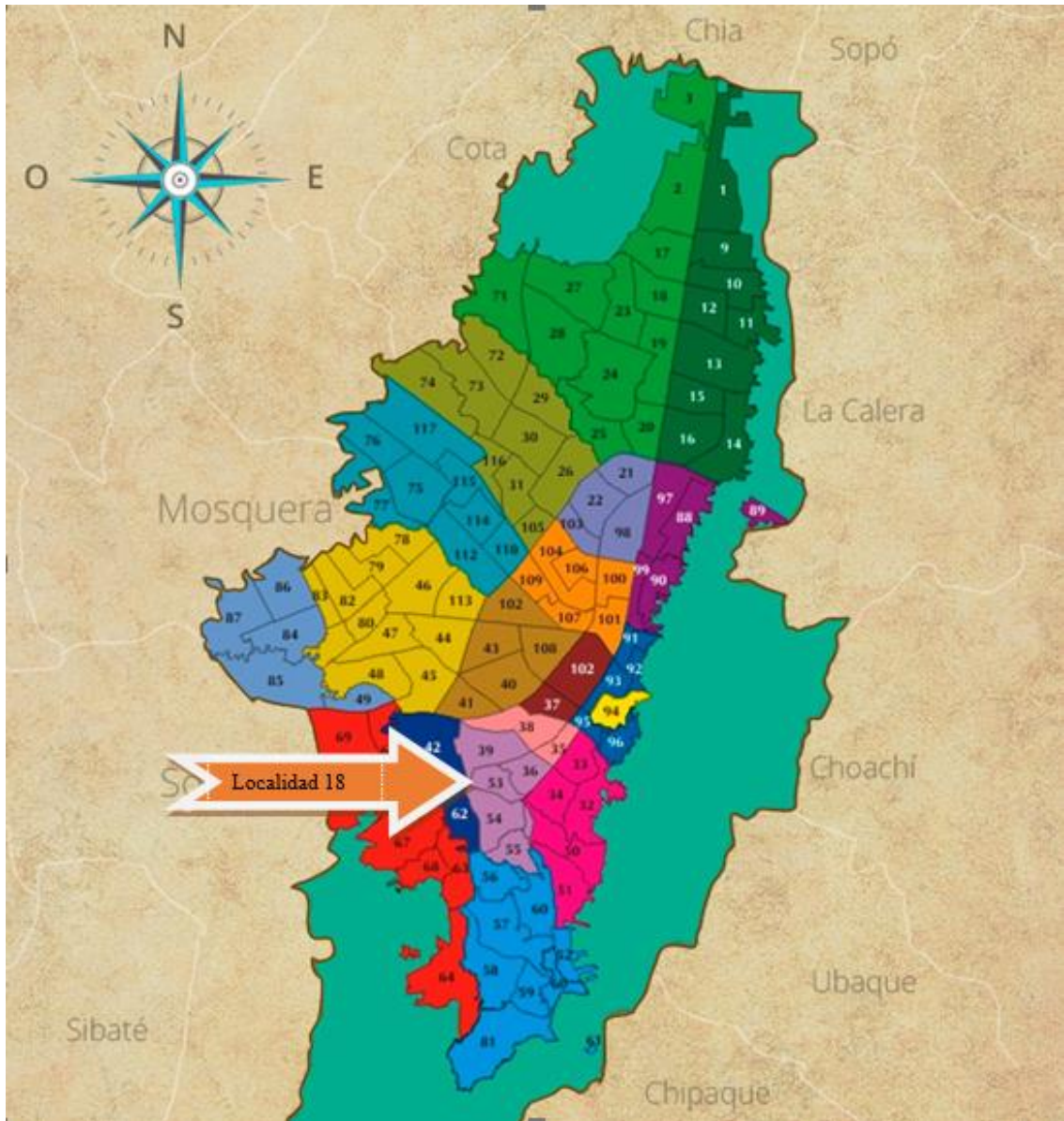
Fuente: <http://contrial.co/mapa-de-upzs-de-bogota-y-listado-de-barrios-para-consulta-en-foros-control-social-encuentre-a-su-representante/>

Localidad Rafael Uribe Uribe está ubicada en el sur de la ciudad. Con una población aproximada de 423 mil habitantes distribuidos en 1.388 mil hectáreas. El nombre de esta localidad nace en memoria de Rafael Uribe, líder liberal político y general de la República asesinado en Bogotá en 1914. La urbanización de este terreno coincidió con las migraciones masivas del campo a la ciudad en la mitad del siglo XX.

Rafael Uribe Uribe está ubicada en el sur oriente de la ciudad y limita, al norte, con la localidad de Antonio Nariño; al sur, con la localidad de Usme; al oriente con la localidad de San Cristóbal, y al occidente, con la localidad de Tunjuelito, tiene una extensión total de 1.388 hectáreas (ha) urbanas, de las cuales 138 de ellas están ubicadas en suelo protegido. A partir del Acuerdo 7 de 1974 se crea la localidad Rafael Uribe Uribe y se le otorgó el número 18, el cual fue ratificado mediante el Acuerdo 8 de 1977. La localidad cuenta con cinco UPZ (Unidad de Planeación

Zonal): 36 San José, 39 Quiroga, 53 Marco Fidel Suárez, 54 Marruecos, 55 Diana Turbay, y está compuesta por 114 barrios. ²

Ilustración 1 mapa localidades de Bogotá



Elaboración: Secretaría Distrital de Planeación

Fuente: <http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/3distribucion.html> (18 de marzo de 2020)

² Fuente: (http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/18_rafael_uribe_uribe.pdf, 2012).

La localidad cuenta con las UPZ: 36 San Jose, 39 Quiroga, 53 Maco Fidel Suarez, 54 Marruecos y 55 Diana Turbay, para el caso de la localidad 39 está conformada por los barrios:

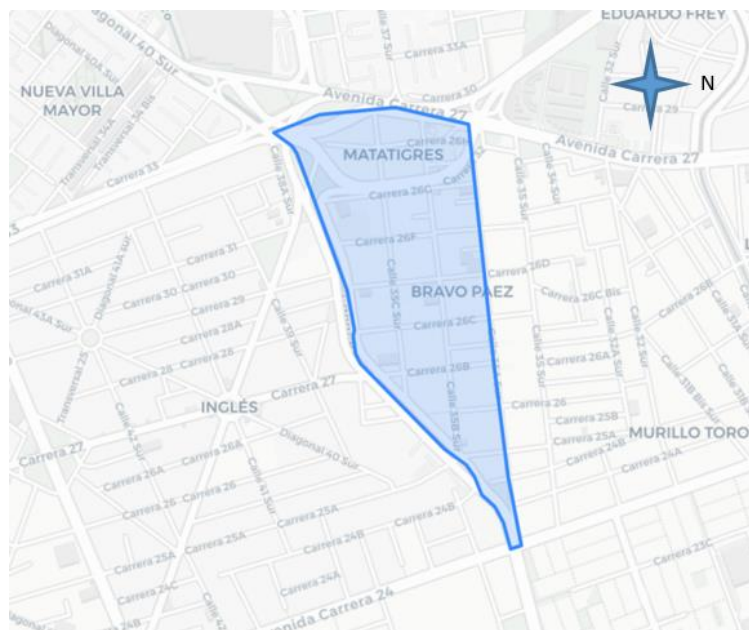
- Bravo Páez
- Centenario
- Claret
- Ingles
- Libertador
- Murillo Toro
- Quiroga
- Quiroga Central
- Quiroga Sur
- Santa Lucia
- Santiago Perez
- Villa Mayor
- Olaya

UPZ - 39 QUIROGA
UBICACIÓN BARRIO BRAVO PAEZ

El barrio Bravo Páez limita con los barrios:

- Norte: Murillo Toro.
- Sur: Ingles
- Este: Quiroga
- Oeste: Villa Mayor y Nueva Villa Mayor

Ilustración 2 Mapa UPZ 39



Elaboración: Secretaria Distrital de Planeación

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

Al verificar el mapa del Barrio Bravo Páez se incluye al barrio Matatigres dentro de su distribución urbanística, ya que en el Sinupot así como en los planes de ordenamiento territorial no se evidencia su existencia de manera independiente, por lo tanto, dentro de la investigación el área total tenida en cuenta es la registrada en la norma en la cual hoy se denomina barrio Bravo Páez.

SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR.

El fenómeno de demolición ha mostrado una evolución y cambio de pensamiento para la comunidad del Barrio Bravo Paez, ya que la estructura de un amplio número de construcciones ha cambiado y aunque aún encontramos un sector con un porcentaje mayor de viviendas unifamiliares es importante destacar que se encuentran muchos predios de estos en venta, se evidencia que este fenómeno ha generado una lenta comercialización de los predios apropiados para un potencial de desarrollo, ya que el valor del metro cuadrado en el sector ha aumentado y los propietarios prefieren demorarse en vender que negociar el valor de este.

Frente al uso del suelo se evidencia que se mantiene el uso residencial y que lo que está modificando el sector es la inversión privada que ha dado valor agregado al sector fomentando las construcciones en propiedad horizontal, con áreas comunes apropiadas que ofrecen comodidad para los posibles compradores.

El sector cuenta con una infraestructura vial apropiada, con diferentes rutas de transporte, todos los servicios públicos, estructura dotacional amplia (Colegios, iglesias, parques, centros médicos).

El mapa del barrio muestra que se incluye el barrio Matatigres esta zona cuenta con amplias bodegas todas de uso comercial e industrial, allí encontramos planta reencauchadoras, locales especializados en demoliciones y ventas de materiales para construcción, esta zona aunque solo consta de 5 cuadras no se evidencia la posibilidad de modificar las viviendas, por el contrario, la venta de los predios del sector es nula y las que se encuentran en oferta llevan un periodo muy amplio en venta dificultando su comercialización y disminuyendo la posibilidad de comparar con los demás predios.

Tabla 2 Proyectos de vivienda del Barrio Bravo Páez

Nombre proyecto	Dirección	Imagen satelital
Edificio Centro Mayor	Carrera 26g Calle 35 A sur	
Torre Mayor	Carrera 26g No. 35c 74s	
Conjunto Camino de Paez	Calle 38A Sur carrera 30	
Senderos de Paez	Calle 35 Sur No, 26 c 48	

Victoria Place

Calle 35A sur carrera 27
S



Fuente: <https://www.google.com/maps/@4.5854322,-74.119177,16z>

En la Tabla 7 Proyectos de vivienda del Barrio Bravo Páez, encontramos una relación de edificaciones y conjuntos residenciales nuevos o en proyecto, es importante ver como estos cambios generan un aspecto favorable para la comunidad del sector, adicionalmente, muestran interés por parte del DANE, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), con el apoyo técnico de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), adelantaron el censo de equipamientos comunales en propiedad horizontal (CECPH), con el fin de identificar información diferenciada para los predios residenciales pertenecientes a la propiedad horizontal bajo la expectativa de mejorar la capacidad de identificar las condiciones socioeconómicas de los hogares bogotanos y los equipamientos comunales, hacia los elementos urbanos, económicos y sociales que caracterizan estas agrupaciones.

Esta solución de vivienda involucró otros conceptos de seguridad, recreación y abastecimiento en el mismo lugar apropiados para los nuevos núcleos familiares. Las edificaciones registradas cuentan con una ocupación del 95%, las ofertas por lo general son escasas y aunque se evidencian nuevos proyectos no han llegado al punto de equilibrio para iniciar la construcción.

Tabla 3 Predios con posibilidad de Remodelar

Dirección predios con posibilidad de Remodelar	Imagen satelital
--	------------------

Calle 35 B sur No, 26 - 32



Calle 35A sur carrera 27 s



Avenida Quiroga Calle 36



Calle 35 B sur No, 26 b



Calle 35 Sur carrera 24 b



Fuente: <https://www.google.com/maps/@4.5854322,-74.119177,16z>

La Tabla 8 Predios con posibilidad de Remodelar, muestra que en el sector proporciona muchos lotes que pueden ser modificados y que no se apartan del uso del suelo permitido, adicionalmente, si aporta a las necesidades habitacionales de la ciudad, que aunque no se pueden realizar macro proyectos si suministran oportunidad del cambio con viviendas en propiedad horizontal con áreas comunes e instalaciones para prestar servicios colectivos, que incluyen porterías, salones comunales, cerramientos, pequeñas dotaciones deportivas entre otros.

CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y DOTACIONALES.

El Barrio Bravo Páez por ser antiguo cuenta con áreas de cesión definida y edificaciones dotacionales constituidas como son:

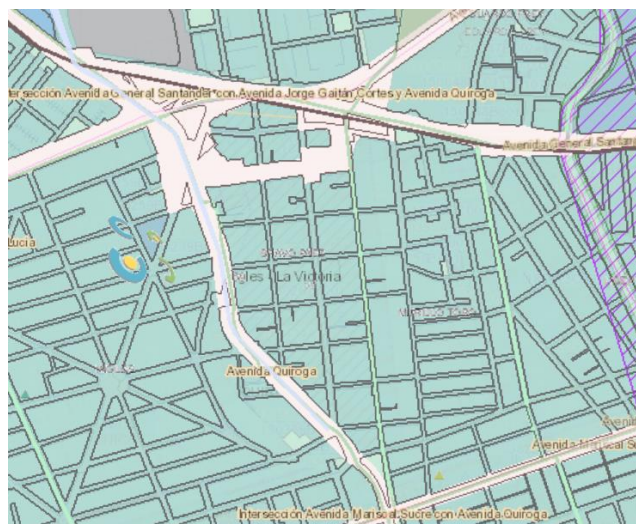
Áreas Dotacionales:

- I. Iglesia San Benito Abad.
- II. UPA – unidad primaria de atención Bravo Páez.
- III. Parque de bolsillo El triangulo
- IV. Registraduria auxiliar Bravo Páez

Áreas de cesión consolidadas como son las vías principales:

- I. Carrera 27 o avenida Jorge Gaitan
- II. Avenida carrera 30
- III. Calle 36 sur o avenida Quiroga
- IV. Carrera 24

Ilustración 3 Vías principales perimetrales al barrio Bravo Páez



Elaborado: SINUPOT

Fuente: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

ESTUDIO DE MERCADO DE LA OFERTA INMOBILIARIA CON RESPECTO A LA MODIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SECTOR.

Tabla 4 Ofertas

OFERTA	CLASE INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA M2	EDAD	PLANTA (PISO)	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIACION	V M2	NEGOCIACION	PARQUEADERO O DEPOSITO
https://www.casas.com.co/oferta/venta/inmueble/casa-3-dormitorios-2-banios-estacionamiento-100m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	33	8	4	140.000.000	106.000.000	2.650.000	14.000.000	20.000.000
https://casas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-2-dormitorios-1-bano-estacionamiento-70m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	61	8	4	189.000.000	170.100.000	2.788.525	18.900.000	
https://www.casas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-3-dormitorios-2-banios-estacionamiento-100m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	48	5	4	165.000.000	123.500.000	3.087.500	16.500.000	25.000.000
http://viviencas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-2-dormitorios-1-bano-estacionamiento-70m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	40	9	2	138.000.000	124.200.000	3.105.000	13.800.000	
https://www.casas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-2-dormitorios-1-bano-estacionamiento-70m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	50	8	3	170.000.000	133.000.000	3.325.000	17.000.000	20.000.000
https://www.casas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-2-dormitorios-1-bano-estacionamiento-70m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	50	9	2	180.000.000	162.000.000	4.050.000	18.000.000	
https://www.casas.com.co/oferta/venta/inmueble/apartamento-2-dormitorios-1-bano-estacionamiento-70m2-en-el-centro-de-medellin	Apartamento	72	8	4	215.000.000	173.500.000	4.337.500	21.500.000	20.000.000

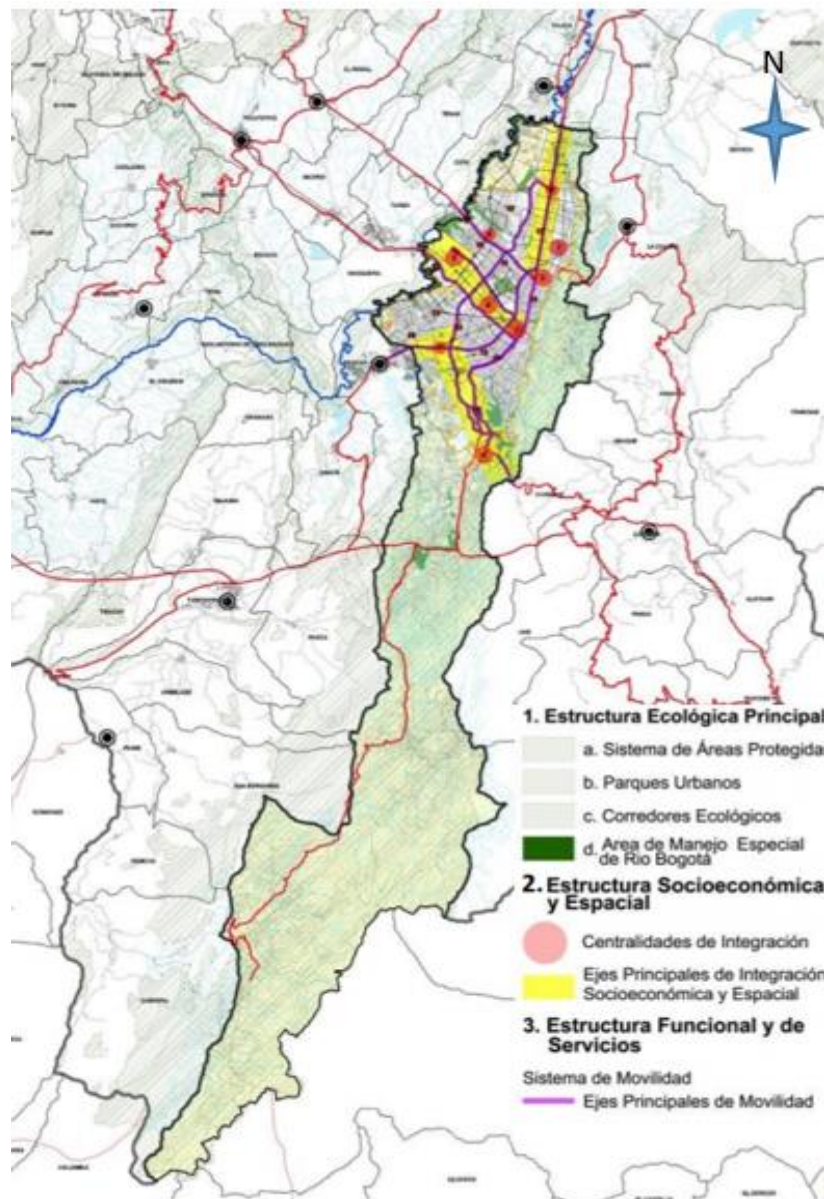
El estudio del mercado deja ver que este tipo de vivienda y el valor en el sector se han incrementado de manera importante y las ofertas han generado que se aproveche en mayor potencial la infraestructura del sector

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD INICIAL Y ACTUAL, ESTABLECIDA EN EL Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT DE BOGOTÁ PARA EL BARRIO BRAVO PAEZ.

Para identificar los factores positivos y negativos del cambio de uso del suelo para el Barrio Bravo Páez es importante conocer las modificaciones de la norma a nivel general en Bogotá.

De acuerdo a lo establecido en el POT Bogotá “la dirección de norma urbana está encargada de elaborar, revisar y ajustar las normas generales y complementarias que reglamentan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo urbano”.

Ilustración 4 Estructura ecológica principal



Elaboración: Secretaría Distrital de Planeación

Fuente: http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion-diagnostico_pot_2017.pdf

Teniendo en cuenta la información registrada en Revisión General del Plan de ordenamiento territorial la estructura de la capital se ordena con base en 3 estructuras básicas:

- I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: corresponden a los espacios biodiversos, áreas protegidas, corredores ecológicos y área de manejo especial del río Bogotá.
- II. ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA Y ESPACIAL: Red de centralidades que garantiza el equilibrio urbano y rural, la cohesión social e integra el desarrollo económico de la ciudad con la región.
- III. ESTRUCTURA FUNCIONAL DE SERVICIOS: sistemas de servicios públicos, movilidad y equipamientos que soportan la estructura socioeconómica y sus centralidades.³

De acuerdo con lo establecido en el decreto 190 del 2004 se busca garantizar la sostenibilidad ambiental, económica y fiscal a través de la construcción compartida Bogotá – Cundinamarca, la cual pretende pasar de un modelo de Ordenamiento Territorial cerrado a uno abierto con el fin de encontrar seguridad alimentaria, ciudadana, humana y la sostenibilidad económica y ambiental a largo plazo.

Vincular la planeación de Bogotá con la regional busca controlar los procesos de expansión urbana y la periferia, promover el uso eficiente del suelo y disminuir la suburbanización de la sabana y los cerros colindantes buscando proteger los suelos productivos y la estructura ecológica de principal.

El numeral 7 del decreto indica la importancia de desarrollar instrumentos de planeación, gestión urbanística y la regulación del mercado del suelo para la región y “acuerdos para la localización de vivienda, equipamientos, de servicios públicos y el desarrollo de proyectos que impulsen la generación de empleo para lo cual se propenderá por el mejoramiento de las condiciones de conectividad y accesibilidad entre los diferentes centros urbanos y el Distrito Capital”⁴.

³Fuente: Secretaría Distrital de Planeación http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion-diagnostico_pot_2017.pdf

⁴ Fuente Decreto 190 de 2004 <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

El numeral 8 del mismo decreto indica que “el Distrito Capital promoverá el equilibrio y equidad territorial en la distribución y oferta de bienes y servicios a todos los ciudadanos”⁵, el cual pretende:

- Disminuir exclusión, desigualdad o segregación socio-espacial de la población.
- Fomentar una estructura socio-espacial.
- Priorizar la inversión pública para los grupos más vulnerables.
- Generar suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
- Ejecutar los programas de dotación de equipamientos.
- Atender de forma prioritaria el reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo.
- Promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de planificación de modo que se favorezca la identidad, apropiación, pertenencia, participación y solidaridad de la población en un territorio común.

El DANE muestra como la población a nivel general está cambiando, ya que en el último censo encontramos que los hogares se han modificado y reducido el número de integrantes, lo que genera soluciones habitacionales diferentes en las cuales encontremos otras prioridades en áreas, ubicación, reducción de riesgo o la exclusión, zonas con equipamiento apropiado en los cuales se garantice dotaciones apropiadas en educación, salud y transporte entre otros.

Ilustración 5 DANE Total viviendas frente a total hogares

⁵ Fuente Decreto 190 de 2004 <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

¿CÓMO VIVIMOS?



Total viviendas

2005

10.390.207

2018

13.480.729

Total hogares

2005

10.570.899*

2018

14.243.223

*Fe de erratas: por un error de tipografía se había publicado 13.480.729 como el total de hogares en 2005. Se advierte que el dato correspondiente es este.

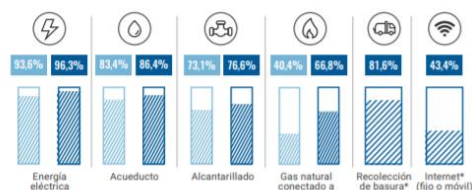
HOGARES SEGÚN NÚMERO DE PERSONAS

■ 2005 ■ 2018



ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS

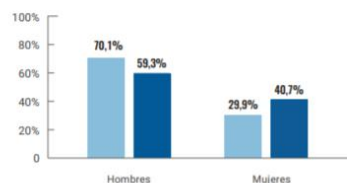
■ 2005 ■ 2018



*Sin información de Recolección de basura e Internet para el censo general 2005.

JEFATURA DE LOS HOGARES

■ 2005 ■ 2018



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

Elaboración: DANE

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/infografias/info-CNPC-2018total-nal-colombia.pdf>

Se evidencia que la norma busca garantizar el adecuado uso del suelo y aunque la historia muestra que el distrito presenta crecimiento hacia la periferia se evidencia que las constructoras así como personas naturales están aprovechando los predios de áreas amplias ya que son apropiados para realizar cambios en la estructura constructiva sin afectar el uso de suelo permitido.

El área de la construcción está ubicada en un sector muy amplio de la economía y sus proyectos generan aspectos positivos para el distrito y sus habitantes ya que ofrece soluciones para comunidades de todos los estratos, aprovechando zonas de gran tamaño que estaban siendo subutilizadas en las cuales hoy realizan viviendas con diferentes características apropiadas para todo tipo de clientes.

Tabla 5 Usos del suelo 2017

Localidad	Residencial		Comercial		Dotacional		Servicios		Industria		Otros		Totales (m2)
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	
Usaquén	10.309.990,1	65,0%	1.725.950,7	10,9%	1.499.880,7	9,5%	1.406.256,8	8,9%	89.489,5	0,6%	819.413,7	5,2%	15.850.981,5
Chapinero	3.100.247,3	37,3%	1.454.806,7	17,5%	1.538.458,3	18,5%	2.009.995,7	24,2%	8.546,0	0,1%	202.867,3	2,4%	8.314.921,3
Santa Fe	3.079.539,0	48,3%	970.778,4	15,2%	733.328,3	11,5%	1.417.390,6	22,2%	25.446,1	0,4%	155.423,3	2,4%	6.381.905,6
San Cristóbal	14.707.047,7	89,6%	471.439,2	2,9%	807.893,1	4,9%	201.607,1	1,2%	47.961,6	0,3%	177.596,1	1,1%	16.413.524,8
Usme	10.448.703,8	90,2%	361.741,3	3,1%	448.597,5	3,9%	130.190,1	1,1%	58.235,3	0,5%	141.196,7	1,2%	11.588.664,7
Tunjuelito	6.503.274,0	77,3%	420.220,1	5,0%	489.881,4	5,8%	397.259,8	4,7%	304.715,8	3,6%	298.996,4	3,6%	8.414.347,5
Bosa	17.540.050,5	87,6%	888.070,4	4,4%	911.584,3	4,6%	349.671,2	1,7%	115.373,0	0,6%	221.734,8	1,1%	20.032.484,3
Kennedy	27.647.222,4	79,5%	2.162.030,2	6,2%	1.435.182,4	4,1%	1.648.247,1	4,7%	587.727,5	1,7%	1.311.862,5	3,8%	34.792.272,1
Fontibón	8.250.047,8	40,7%	1.018.746,9	5,0%	531.558,5	2,6%	1.783.235,7	8,8%	833.604,8	4,1%	7.871.815,4	38,8%	20.289.009,0
Engativá	25.819.628,9	80,9%	1.903.090,8	6,0%	1.324.352,4	4,2%	1.329.253,4	4,2%	403.408,0	1,3%	1.127.142,5	3,5%	31.906.876,1
Suba	24.869.392,9	79,0%	1.887.652,3	6,0%	2.136.311,7	6,8%	1.282.632,6	4,1%	122.655,1	0,4%	1.196.866,7	3,8%	31.495.511,3
Barrios Unidos	6.520.077,9	55,8%	1.398.885,7	12,0%	955.421,7	8,2%	1.934.120,6	16,5%	199.913,9	1,7%	679.391,9	5,8%	11.687.811,6
Teusaquillo	4.795.756,3	49,2%	958.780,1	9,8%	1.340.215,8	13,7%	2.308.591,6	23,7%	39.964,3	0,4%	306.873,4	3,1%	9.750.181,6
Los Mártires	3.813.644,0	48,7%	1.097.762,9	14,0%	511.101,4	6,5%	1.269.426,2	16,2%	155.636,7	2,0%	989.556,8	12,6%	7.837.128,0
Antonio Nariño	4.257.521,4	68,9%	677.920,2	11,0%	420.346,0	6,8%	446.615,1	7,2%	144.936,3	2,3%	232.124,0	3,8%	6.179.463,0
Puente Aranda	13.100.009,3	65,8%	1.245.733,1	6,3%	516.277,8	2,6%	2.058.325,5	10,3%	1.060.606,5	5,3%	1.936.908,6	9,7%	19.917.860,8
La Candelaria	753.228,5	27,4%	393.659,2	14,3%	819.749,4	29,8%	736.708,3	26,8%	5.685,5	0,2%	44.257,7	1,6%	2.753.288,7
Rafael Uribe Uribe	13.725.892,5	86,3%	597.275,9	3,8%	987.461,2	6,2%	320.700,2	2,0%	78.125,0	0,5%	203.392,7	1,3%	15.912.847,4
Ciudad Bolívar	17.176.922,8	88,5%	642.719,6	3,3%	838.437,1	4,3%	285.863,0	1,5%	229.645,6	1,2%	243.236,4	1,3%	19.416.824,5
Sumapaz	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.
Total Bogotá	216.424.197,3	72,4%	20.277.263,5	6,8%	18.246.029,0	6,1%	21.316.090,6	7,1%	4.511.676,6	1,5%	18.160.646,8	6,1%	298.935.903,9

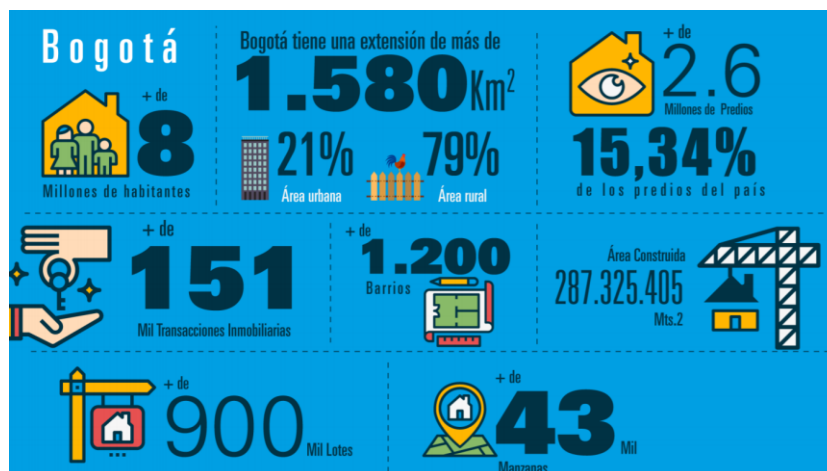
Elaborado: Catastro distrital

Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD, Secretaría Distrital de Planeación. Base de Datos Geográfica Corporativa-BDGC

La tabla de usos del suelo muestra que la mayor parte del suelo en Bogotá presenta uso residencial, para la localidad Rafael Uribe Uribe registra un 86.3% en suelo residencial.

Actualmente Bogotá cuenta con una extensión de más de 1.580 Km² del cual el 21% corresponde a área urbana y el 70% a área rural, con más de 2.6 millones de predios y un área construida de 287.325.405 m² la cual resulta insuficiente para la cantidad de habitantes de la ciudad.

Ilustración 6 registro área frente a construcciones



Elaboración: Catastro Bogotá

Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

Del área total construida en Bogotá para el año 2019 Catastro indica que el uso del suelo es en mayor parte residencial y un mínimo porcentaje corresponde a zonas dotaciones las cuales resultan insuficientes para lo requerido en la ciudad, sabiendo que el sector de la construcción está conformado por los subsectores de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, de carreteras y vías de ferrocarril, de actividades especializadas y obras de ingeniería civil, donde solo se evidencia crecimiento para el sector de edificaciones residenciales ya que con la modificación de las contracciones se aprovecha todas las dotaciones realizadas previamente.

Tabla 6 usos 2019

USO	TOTAL
Residencial	75.29%
Oficinas	6.25%
Otros: contiene depósitos, lotes, cobertizos, el uso de "pista" del aeropuerto el dorado; así como edificios de parqueo NPH, moteles, amoblados, parques de diversión, clubes de mayor extensión, etc.	5.52%
Bodegas	4.43%
Comercio	3.68%
Colegios y Universidades	2.63%
Industria	1.33%
Hospitales	0.47%
Hoteles	0.39%

Elaboración: Autor

Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

La tabla de usos muestra de una manera más detallada la distribución del suelo, en la cual se evidencia que es principalmente residencial pero el cambio es relevante

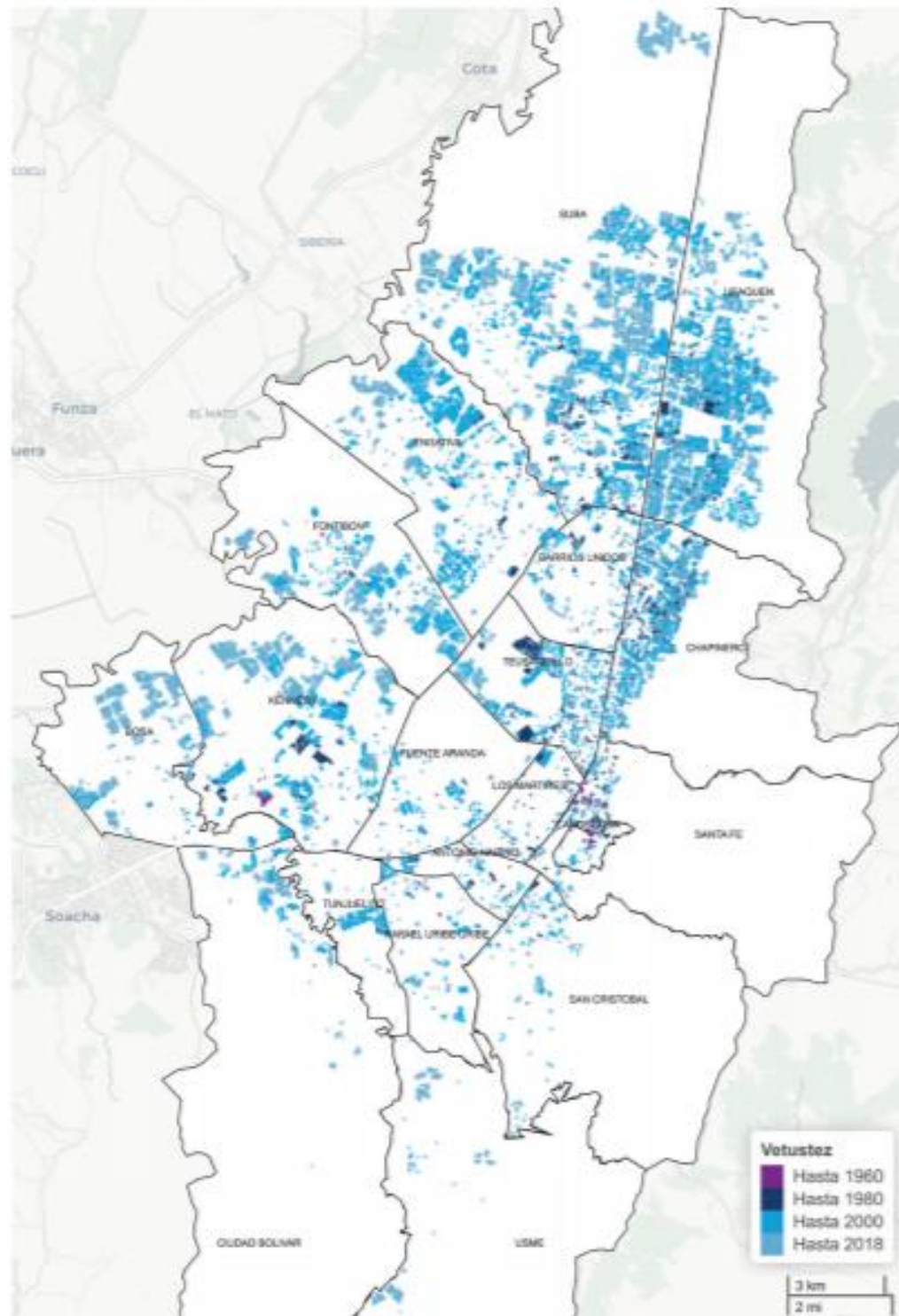
en las edificaciones frente al aumento de las construcciones en agrupaciones de viviendas en propiedad horizontal, factor que representa una solución de mercado inmobiliario aprovechando espacios y equipamientos comunes. Esta dinámica muestra soluciones de vivienda en todos los niveles socioeconómicos

Hacia 1960, la ciudad contaba con aproximadamente 160 lotes con viviendas en propiedad horizontal con algún tipo de equipamiento. Veinte años después, en 1980, eran 2.771 y hacia el año 2000 ya sumaba 12.660. En 2018 gracias al censo de equipamientos comunales en propiedad horizontal (CECPH), se registró 18.179 lotes repartidos en todo su territorio⁶

La evolución de la propiedad horizontal es relevante en los últimos años los cuales cuentan con las infraestructuras más básicas y comunes como son las porterías y los cerramientos para proteger la propiedad y aunque son menos frecuentes las infraestructuras de lujo como las canchas, zonas de esparcimiento terrazas, salón de juegos, etc., si es importante ver cómo sin afectar el ordenamiento territorial se está aprovechando al máximo el suelo y las dotaciones de Bogotá.

⁶ Fuente: http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/ph_equipamientos.pdf

Ilustración 7 Edificaciones en propiedad horizontal con equipamientos comunales hasta 2018



Elaboración: Autor

Fuente: http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/ph_equipamientos.pdf

Tabla 7 Variación de área construida

	Localidad	Área construida (m2) 2019	Variación área 2019-2018		Localidad	Área construida (m2) 2019	Variación área 2019-2018
1	Usaquén	27.354.949	1,08%	11	Suba	39.589.021	1,16%
2	Chapinero	15.763.575	0,93%	12	Barrios Unidos	9.372.534	1,89%
3	Santa Fe	6.969.109	1,53%	13	Teusaquillo	9.988.949	0,90%
4	San Cristóbal	11.486.108	1,54%	14	Los Mártires	6.360.001	0,99%
5	Usme	9.273.779	2,05%	15	Antonio Nariño	4.641.476	0,31%
6	Tunjuelito	6.212.524	0,74%	16	Puente Aranda	15.193.335	0,68%
7	Bosa	17.225.363	4,14%	17	La Candelaria	2.540.054	0,53%
8	Kennedy	30.996.017	1,53%	18	Rafael Uribe Uribe	11.650.180	1,27%
9	Fontibón	20.663.238	2,08%	19	Ciudad Bolívar	15.532.561	2,22%
10	Engativá	26.420.335	0,63%	20	Sumapaz	92.295	-0,16%

Elaboración: Autor

Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

En la tabla se evidencia que Bogotá presenta modificación del área construida de 283.2 millones de metros cuadrados en 2018 pasó a 287.3 millones en 2019.

Así mismo, se evidencia que actualmente las construcciones en Bogotá registran un crecimiento neto de 4.084.726 de metros cuadrados donde:

El área construida = 6.774.873 m² Predios Existentes = 3.085.765

El área demolida = 2.690.147 m² Predios nuevos = 3.689.108

En el análisis de la modificación de las construcciones se evidencia que catastro distrital encontró un aumento en las solicitudes de cambios físicos los cuales reflejan que 56.440 predios fueron modificados y conservan el uso del suelo residencial, estos cambios muestran que el número de predios presentó un crecimiento del 2,18% respecto de 2018, que muestra un menor ritmo de crecimiento, pues en promedio entre los años 2010 y 2019 fue del 2,38%.⁷

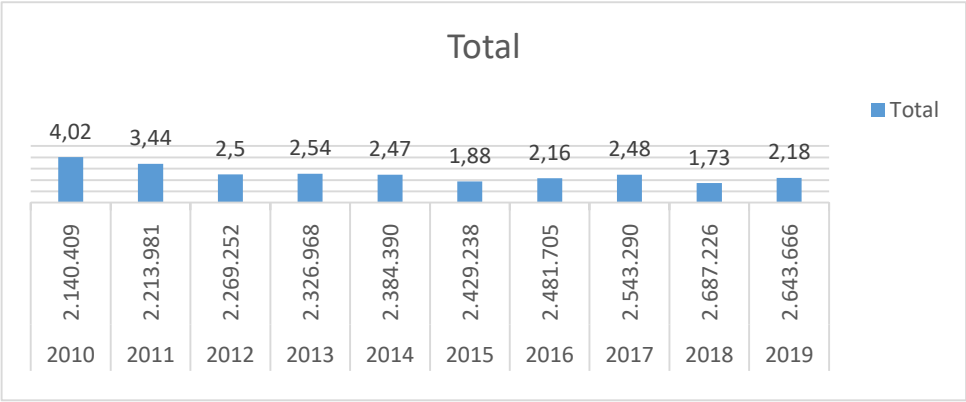
Estos cambios se han realizado de forma desordenada, adicionalmente no cuentan con ayudas o incentivos del gobierno, por lo general las nuevas edificaciones

⁷ Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

muestran valores superiores a los establecidos para viviendas VIP y VIS excluyéndolas de subsidios o beneficios.

Tabla 8 Cambios físicos



Elaborado: Autor

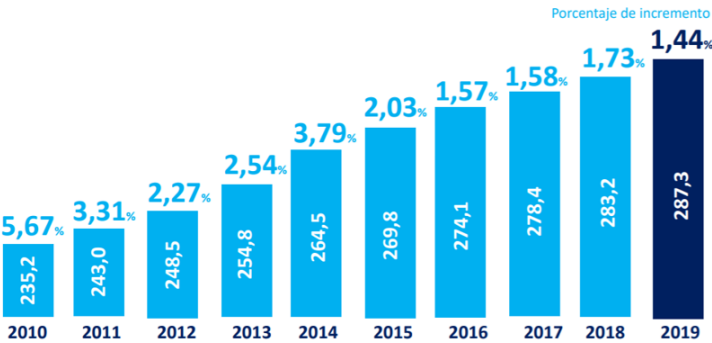
Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

En el análisis de los cambios realizados en las construcciones del barrio Bravo Páez encuentro que este fenómeno se evidencia en muchos sectores de Bogotá y aunque últimamente este fenómeno ha disminuido si es importante ver que en los últimos 10 años la evolución de las construcciones generó un incremento de soluciones habitacionales.

Con respecto al área construida se evidencia un crecimiento del 1.44% con respecto al 2019, el cual fue menor con respecto de años anteriores ya que promedio entre los años 2010 y 2019 fue del 2,25%

Ilustración 8 Evolución del área construida 2010 - 2019



Elaborado: Autor

Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

La historia muestra como la norma ha cambiado para muchos sectores de la capital, para el caso en particular de la localidad Rafael Uribe Uribe encontramos:

Tabla 9 Cambios representativos

Área construida (m2) 2019	11.650.180
Variación área 2019-2018	1,27%
No. Predios 2019	77.705
Variación 2018 - 2019	0,82%
Valor catastral 2019 (billones de \$)	12,4
Variación 2019	10,68%

Elaborado: Autor

Fuente:

http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf

La tabla 6 Cambios representativos, relaciona la modificación en las construcciones que da inicio a una nueva solución de vivienda, cargado de cambios favorables en la estructura demográfica partiendo de hogares de menor tamaño, avances tecnológicos de las construcciones y mejores materiales, ampliando de esta manera el poder adquisitivo.

Estos cambios son importantes ya que no fue necesario modificar el uso del suelo y que por el contrario se está aprovechando al máximo el suelo y la infraestructura en la ciudad y prueba de esto se evidencia en el reportaje del 26 de febrero de 2018 donde el periódico El Tiempo indica que un fenómeno está ocurriendo en toda la ciudad “Nuevos edificios se construyen gracias a la demolición predial”, las observaciones descritas de este fenómeno son muy positivas porque implica que desde los privados se está impulsando la renovación de la ciudad, y eso está generando mejores condiciones de servicios y habitabilidad de los sectores en donde se edifica.” Para la directora se destaca:

No solo se están demoliendo casas sino también edificios, y se están tumbando varios predios en una misma manzana, lo que permite desarrollos más grandes y con mejores servicios.

Nuevos desarrollos están incluyendo la mezcla de usos de oficinas y comercio en los primeros pisos de las edificaciones.

Una mudanza conlleva a un mejoramiento de la calidad de las construcciones y la habitabilidad.

En estas localidades, el fenómeno que está ocurriendo es que en suelo donde antes había vivienda de estrato 1 y 2 se están construyendo edificios de estrato 3 y en algunos casos, en zonas de estrato 1 están apareciendo desarrollos de estrato 2.

El proceso de demolición en zonas marginadas, como Ciudad Bolívar, está logrando una mudanza en la apariencia y en la clase de vivienda, hasta el punto de que hoy el estrato 1 solo representa el 5,5 % del sector residencial de la ciudad; en cambio, el 2 está en el 25,5 % y el 3, en el 31,5 %. Los dos suman el 57 % del sector habitacional. Las zonas de Kennedy, Bosa, Usme, San Cristóbal y Rafael Uribe Uribe también repuntaron en nuevas construcciones, al igual que registran demolición de predios para los nuevos proyectos.⁸

Así mismo, se evidencia que el DANE como rector de la estratificación nacional indica que estos cambios brindan la oportunidad de plantear una nueva metodología de estratificación urbana especialmente porque Bogotá muestra un aumento significativo de las viviendas en propiedad Horizontal.

La modificación de los predios ha traído mucho bienestar a la ciudad, la población está cambiando de acuerdo a lo indicado por la directora de catastro, no obstante, es importante realizarlo de manera controlada ya que podría generar diferencias sociales, no es apropiado para la valoración de los predios ya que no es posible

⁸ Fuente: <https://www.eltiempo.com/bogota/construccion-de-edificios-en-bogota-tras-demolicion-predial-187050>

realizar un estudio de mercado adecuado se difiere por la zona siendo el valor del terreno relevante para organizar un proyecto de vivienda.

CONCLUSIONES

El trabajo tiene como finalidad establecer los aspectos favorables frente a la modificación de uso del suelo y los modelos urbanísticos con los cuales se evidencia:

1. Optimización del suelo en una ciudad donde no queda terreno para construir, pero se encuentran edificaciones antiguas con grandes áreas y usos inapropiados.
2. Garantizar que las dotaciones y cesiones urbanísticas existentes registran un aprovechamiento total.
3. Aumentar la calidad de vida de los habitantes del sector.
4. Identificar las posibles soluciones necesarias para unificar el uso del suelo permitiendo eliminar las diferencias e inconvenientes por usos inapropiados (Zonas residenciales mezclados con áreas industriales o comerciales de gran afluencia)
5. Mejoramiento de la calidad de las construcciones y la habitabilidad.
6. Consolidar sectores de la ciudad que está siendo subutilizados ya que es posible modificarlos y generar mejores resultados.
7. Ofrecer a los habitantes la posibilidad de encontrar un lugar con una ubicación central y dotaciones adecuadas.
8. Reorganizar la ciudad de una manera estratégica aprovechando la inversión privada.
9. Ampliar el poder adquisitivo de una sociedad que aumenta en pequeños núcleos familiares generando independencia y bienestar.

RECOMENDACIONES

Teniendo en cuenta la modificación del POT resulta interesante la posibilidad de optimizar el uso del suelo, ya que en muchas zonas de la ciudad encontramos predios de gran tamaño los cuales están vacíos o su índice de ocupación es mínimo, así mismo, se evidencia que el cambio social y la dinámica familiar se ha modificado y muestra una reducción en el tamaño de los hogares los cuales requieren viviendas de menor tamaño y mejores condiciones dotacionales.

Los cambios de las construcciones muestran resultados positivos para la comunidad, la imagen de muchos sectores ha mejorado, no obstante, sería apropiado regular estos cambios de forma adecuada ya que si queremos una ciudad sostenible se debe buscar un equilibrio en el cual planeación distrital realice un control a través de las curadurías en las cuales se autorice construcciones homogéneas y que busquen un equilibrio con base en las dotaciones institucionales, los servicios públicos, vías y rutas de transporte público, que generen un resultado positivo y justo para la comunidad.

Es importante ver cómo sin modificar el Plan de Ordenamiento Territorial - PTO de Bogotá, a nivel general se está optimizando el uso del suelo, evitando que la ciudad siga creciendo hacia la periferia y aprovechando la infraestructura vial y dotacional de muchos barrios que cuentan con todos los servicios públicos y dotacionales apropiados.

Teniendo en cuenta todos los estudios realizados es apropiado unificar criterios entre las diferentes instituciones para controlar los nuevos proyectos los cuales no son uniformes y al no existir control es posible exceder la capacidad inmobiliaria en los diferentes sectores de la ciudad, para el caso del barrio Bravo Páez encontramos mucha oferta inmobiliaria con posibilidad de modificación la ventaja del sector es que se encuentran muchos lotes e infraestructura dotacional apropiada.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- **General:** POT Bogotá
- **Específica:** Indique también algunos temas bibliográficos que le permitieron profundizar sobre el problema y otras fuentes consultadas
- **Páginas Web consultadas**
 - http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/039_quiroga.pdf (18 de marzo 2020).
 - <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/1-MEMORIA-JUSTIFICATIVA/MEMORIA-JUSTIFICATIVA.pdf> (18 de marzo 2020).
 - https://www.transmilenio.gov.co/buscador_de_rutas (18 de marzo 2020).
 - <http://www.bogotatravelguide.com/rafael-uribe-uribe-localidades-bogota.php>
 - <https://www1.udistrital.edu.co/universidad/colombia/bogota/historia/>
 - <https://mapas.bogota.gov.co>
 - <https://www.definicion.xyz/2018/05/desarrollo-urbano.html>
 - <https://es.wikipedia.org/wiki/Construcci%C3%B3n>
 - <https://definicion.de/plan-de-desarrollo/>
 - <https://www.elespectador.com/noticias/salud/familia-colombiana-esta-cambiando-articulo-670085-0>
 - http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion-diagnostico_pot_2017.pdf
 - <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/generalidades>.
 - http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/ph_equipamientos.pdf