



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

**ANÁLISIS MULTITEMPORAL DE LA EXPANSIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA
POR LOCALIDADES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. EXCEPTUANDO
SUMAPAZ PARA EL PERIODO 2013 - 2019.**

DIANA PAOLA PÁEZ ARIAS

JUAN PABLO RAMÍREZ MELÉNDEZ

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS DE AQUINO

DIVISIÓN DE INGENIERÍA

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2021



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

**ANÁLISIS MULTITEMPORAL DE LA EXPANSIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA
POR LOCALIDADES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. EXCEPTUANDO
SUMAPAZ PARA EL PERIODO 2013 - 2019.**

Estudiantes:

DIANA PAOLA PÁEZ ARIAS

JUAN PABLO RAMÍREZ MELÉNDEZ

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

Asesor:

ING. JAIME DUARTE

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS DE AQUINO

DIVISIÓN DE INGENIERÍA

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2021



Contenido

INTRODUCCIÓN.....	13
JUSTIFICACIÓN	15
OBJETIVOS	17
OBJETIVO GENERAL	17
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
METODOLOGÍA.....	18
ALCANCE	19
REFLEXIÓN SOBRE LAS IMPLICACIONES O CONSECUENCIAS SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS.....	20
DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA	22
1. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.....	22
2. ANTECEDENTES	23
2.1. EXPANSIÓN URBANA EN BOGOTÁ	23
2.2. DENSIFICACIÓN URBANA	26
3. MARCO TEÓRICO.....	29
3.1. DENSIFICACIÓN URBANA	29
3.1.1. TIPOS DE DENSIFICACIÓN URBANA	31
3.2. EXPANSIÓN URBANA	34
4. MARCO LEGAL.....	39



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

5. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DECRETO 190 DE 2004	44
5.1. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	46
5.1.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.....	47
5.1.2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA	62
5.2. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	74
5.3. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	92
5.4. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	98
6. PROCEDIMIENTO	107
6.1. MEMORIA TÉCNICA.....	107
6.1.1. DENSIFICACIÓN URBANA	107
6.1.2. EXPANSIÓN URBANA	123
7. ANÁLISIS DE DATOS	134
7.1. ANÁLISIS DEL PROCESO DE DENSIFICACIÓN URBANA	136
7.1.1. LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO	136
7.1.2. BARRIOS UNIDOS	142
7.1.3. BOSA.....	148
7.1.4. CHAPINERO.....	155
7.1.5. CIUDAD BOLÍVAR	163
7.1.6. ENGATIVÁ	169
7.1.7. FONTIBÓN.....	175
7.1.8. KENNEDY	182
7.1.9. LA CANDELARIA	190
7.1.10. LOS MÁRTIRES	195
7.1.11. PUENTE ARANDA	204
7.1.12. RAFAEL URIBE URIBE	214
7.1.13. SAN CRISTÓBAL.....	224
7.1.14. SANTA FE.....	235
7.1.15. SUBA.....	244



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

7.1.16. TEUSAQUILLO.....	254
7.1.17. TUNJUELITO	260
7.1.18. USAQUÉN	268
7.1.19. USME	280
7.2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA	290
7.2.1. BOSA.....	291
7.2.2. CHAPINERO.....	295
7.2.3. CIUDAD BOLÍVAR	298
7.2.4. ENGATIVÁ	302
7.2.5. FONTIBÓN.....	305
7.2.6. KENNEDY	308
7.2.7. SAN CRISTÓBAL.....	312
7.2.8. SANTAFÉ	315
7.2.9. SUBA.....	318
7.2.10. USAQUÉN	322
7.2.11. USME	325
7.3. ANÁLISIS DE LA DENSIFICACIÓN URBANA A NIVEL DISTRITAL	329
7.4. ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN URBANA A NIVEL DISTRITAL	333
8. CONCLUSIONES.....	335

Lista De Imágenes

Imagen 1. Localización 20 localidades de Bogotá. D.C. Fuente: Autor.	22
Imagen 1. Vista general del asentamiento en el barrio Paraíso Mirador, en la periferia de Ciudad Bolívar en Bogotá.	24
Imagen 2. Procesos de densificación en el centro de Bogotá	27
Imagen 3. Zonas de alta densidad (derecha). Zonas de baja densidad (izquierda).....	31
Imagen 4. Ámbito de edificabilidad restringida de los cerros de Suba.....	52
Imagen 5. Proyección arquitectónica de Lagos de Torca.....	54
Imagen 6. Suelo se desarrolló sujeto a PMRRA.	59
Imagen 7. Tratamiento de Consolidación y sus modalidades.....	63
Imagen 8. Tipologías residenciales y modalidades de consolidación.....	65
Imagen 9. Ejemplo de Ficha Síntesis de una UPZ.	¡Error! Marcador no definido.
Imagen 10. Estado de las zonas de mejoramiento integral	71
Imagen 11. Ejemplos predios con y sin antejardín.	¡Error! Marcador no definido.
Imagen 12. Ejemplos de urbanizaciones desarrolladas en predios individuales... ¡Error! Marcador no definido.	
Imagen 13. Tratamiento de Consolidación y sus modalidades.....	73
Imagen 14. Plano de Corredores de la Red de Transporte Público Masivo - RU1.	¡Error! Marcador no definido.
Imagen 15. Plano de Renovación Urbana en Sectores de Redensificación -RU2.....	84
Imagen 16. Plano de Renovación Urbana en Sectores Estratégicos de Redesarrollo - RU3.	88
Imagen 17. Plano de Renovación Urbana en Áreas Industriales –RU4.	90
Imagen 18. Pantallazos de ArcCatalog de GDB's 2013, 2015, 2017 y 2019	108
Imagen 19.. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos).....	109
Imagen 20. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”	110
Imagen 21. Pantallazo de ArcMap de Shapefile independiente de Localidad generado.	111
Imagen 22. Pantallazo de ArcMap de Herramienta <i>CLIP</i> (Recortar)	112
Imagen 23. Pantallazo de ArcMap de Resultado Herramienta <i>CLIP</i> (Recortar)	113

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 24. Pantallazo de ArcMap de Tabla de Atributos.....	114
Imagen 25. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Agregar Campo”.....	115
Imagen 26. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Calculadora de Campo”	116
Imagen 27. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “dissolve” (Disolver).....	117
Imagen 28. Pantallazo de ArcMap de Resultado del “dissolve” (Disolver).....	118
Imagen 29. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Unión”	119
Imagen 30. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Unión”	120
Imagen 31. Pantallazo de ArcMap de Tabla de Atributos después de la Unión Espacial.	121
Imagen 32. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos).....	122
Imagen 33. Pantallazos de ArcCatalog de GDB’s 2013, 2015, 2017 y 2019	124
Imagen 34. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos).....	125
Imagen 35. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”	126
Imagen 36. Pantallazo de ArcMap de Shapefile independiente de Localidad generado.	127
Imagen 37. Pantallazo de ArcMap de Herramienta <i>CLIP</i> (Recortar)	128
Imagen 38. Pantallazo de ArcMap de Resultado Herramienta <i>CLIP</i> (Recortar)	129
Imagen 39. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos).....	131
Imagen 40. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by Location” (Selección por Localización).....	132
Imagen 41. Cuadro convenciones de la cartografía usada.	135
Imagen 42. Ubicación Localidad Antonio Nariño (Izq). Clasificación por UPZ (Der)..	137
Imagen 43. Densificación Urbana Localidad Antonio Nariño periodo 2013-2019.	138
Imagen 44. Ubicación Localidad Barrios Unidos (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	143
Imagen 45. Densificación Urbana Localidad Barrios Unidos periodo 2013-2019.	145
Imagen 46. Ubicación Localidad Bosa (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	149
Imagen 47. Densificación Urbana Localidad Bosa periodo 2013-2019	151

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 48. Ubicación Localidad Chapinero (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	156
Imagen 49. Densificación Urbana Localidad Chapinero periodo 2013-2019.	158
Imagen 50. Ubicación Localidad Ciudad Bolívar (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	164
Imagen 51. Densificación Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2015	166
Imagen 52. Ubicación Localidad Engativá (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	170
Imagen 53. Densificación Urbana Localidad Engativa periodo 2013-2019.....	171
Imagen 54. Ubicación Localidad Fontibón (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	176
Imagen 55. Densificación Urbana Localidad Fontibón periodo 2013-2019.....	178
Imagen 56. Ubicación Localidad Kennedy (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	183
Imagen 57. Densificación Urbana Localidad Kennedy periodo 2013-2019.....	184
Imagen 58. Ubicación Localidad La Candelaria (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	191
Imagen 59. Densificación Urbana Localidad La Candelaria periodo 2013-2019.....	193
Imagen 60. Ubicación Localidad Los Mártires (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	¡Error! Marcador no definido.
Imagen 61. Densificación Urbana Localidad Los Martires periodo 2013-2019.	197
Imagen 62. Ubicación Localidad Puente Aranda (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	205
Imagen 63. Ubicación Localidad Rafael Uribe Uribe (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	215
Imagen 64. Densificación Urbana Localidad Puente Aranda periodo 2013-2019.	217
Imagen 65. Ubicación Localidad San Cristobal (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	225
Imagen 67. Ubicación Localidad Santa Fe (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	236
Imagen 68. Densificación Urbana Localidad Santafé periodo 2013-2019.	238
Imagen 69. Ubicación Localidad Suba (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	245
Imagen 70. Densificación Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.	247



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 71. Planes Parciales de Desarrollo de la Localidad de Suba.....	253
Imagen 72. Ubicación Localidad Teusaquillo (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	254
Imagen 73. Densificación Urbana Localidad Teusaquillo periodo 2013-2019.	256
Imagen 74. Ubicación Localidad Tunjuelito (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	261
Imagen 75. Densificación Urbana Localidad Tunjuelito periodo 2013-2019.	263
Imagen 76. Ubicación Localidad Usaquén (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	270
Imagen 77. Densificación Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.	272
Imagen 78. Planes Parciales de la Localidad de Usaquén.....	279
Imagen 79. Ubicación Localidad Usme (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).	281
Imagen 80. Densificación Urbana Localidad Usme periodo 2013-2019.	283
Imagen 81. Planes Parciales de la Localidad de Usme.....	289
Imagen 82. Expansión Urbana Localidad Bosa Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019. .	291
Imagen 83. Planes parciales de Desarrollo en la Localidad de Bosa.	294
Imagen 84. Expansión Urbana Localidad Chapinero Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	296
Imagen 85. Expansión Urbana Localidad Ciudad Bolívar Vigencia 2013	299
Imagen 86. Expansión Urbana Localidad Engativá Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	302
Imagen 87. Expansión Urbana Localidad Fontibón Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	305
Imagen 88. Expansión Urbana Localidad Kennedy Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	308
Imagen 89. Expansión Urbana Localidad San Cristóbal Vigencia 2013	312
Imagen 90. Expansión Urbana Localidad Santafé Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	315
Imagen 91. Expansión Urbana Localidad Suba Vigencia 2013.....	318
Imagen 92. Expansión Urbana Localidad Usaquén Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.	322
Imagen 93. Expansión Urbana Localidad Usme Vigencia 2013.....	325
Imagen 94. Distribución de los tratamientos urbanísticos en Bogotá.	329



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 95. Comportamiento del área construida en Bogotá entre los años 2012 y 2019. 332

Imagen 96. Comportamiento del número de predios en Bogotá entre los años 2012 y 2019. **¡Error! Marcador no definido.**



Lista De Graficas

Gráfica 1. Evolución de la densificación urbana en Localidad Antonio Nariño periodo 2013-2019.	139
Gráfica 2. Evolución de la densificación urbana en Localidad Barrios Unidos periodo 2013-2019.	146
Gráfica 3. Evolución de la densificación urbana en Localidad Antonio Nariño periodo 2013-2019.	152
Gráfica 4. Densificación Urbana Localidad Chapinero periodo 2013-2019.....	160
Gráfica 5. Densificación Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2019.....	167
Gráfica 6. Densificación Urbana Localidad Engativá periodo 2013-2019.	¡Error!
Marcador no definido.	
Gráfica 7. Densificación Urbana Localidad Fontibón periodo 2013-2019.	179
Gráfica 8. Densificación Urbana Localidad de Kennedy periodo 2013-2019.	185
Gráfica 9. Densificación Urbana Localidad La Candelaria periodo 2013-2019.	194
Gráfica 10. Densificación Urbana Localidad Los Mártires periodo 2013-2019.....	199
Gráfica 11. Densificación Urbana Localidad Puente Aranda periodo 2013-2019.	207
Gráfica 12. Densificación Urbana Localidad Los Mártires periodo 2013-2019.....	208
Gráfica 13. Densificación Urbana Localidad Rafael Uribe Uribe periodo 2013-2019.	218
Imagen 66. Densificación Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.	227
Gráfica 14. Densificación Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.....	228
Gráfica 15. Densificación Urbana Localidad Sant Fe periodo 2013-2019.....	239
Gráfica 16. Densificación Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.....	249
Gráfica 17. Densificación Urbana Localidad Teusaquillo periodo 2013-2019.	257
Gráfica 18. Densificación Urbana Localidad Tunjuelito periodo 2013-2019.....	264
Gráfica 19. Densificación Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.....	274
Gráfica 20. Densificación Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.....	285
Gráfica 21. Expansión Urbana Localidad Bosa periodo 2013-2019.	292
Gráfica 22. Expansión Urbana Localidad Bosa periodo 2013-2019.	297
Gráfica 23. Expansión Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2019.	301
Gráfica 24. Expansión Urbana Localidad Engativá periodo 2013-2019.....	304
Gráfica 25. Expansión Urbana Localidad Fontibón periodo 2013-2019.....	307



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 26. Expansión Urbana Localidad Kennedy periodo 2013-2019.	309
Gráfica 27. Expansión Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.	313
Gráfica 28. Expansión Urbana Localidad Santafé periodo 2013-2019.	316
Gráfica 29. Expansión Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.	319
Gráfica 30. Expansión Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.	323
Gráfica 31. Expansión Urbana Localidad Usme periodo 2013-2019.	327
Gráfica 32. Densificación Urbana en las 19 localidades de estudio en la ciudad de Bogotá. D.C.	331
Gráfica 33. Expansión Urbana en las 19 localidades de estudio en la ciudad de Bogotá. D.C.	333



Introducción

El distrito capital de Bogotá, es una ciudad en continuo crecimiento, al estar localizada en el centro del país, esto permite que muchas personas busquen oportunidades de estudio, empleo y demás. Es por esto que Bogotá ha tenido que estar en continuo mejoramiento de su infraestructura con el fin de satisfacer las necesidades de sus habitantes.

Debido a los diferentes fenómenos sociales, económicos y políticos que ocurren en el país, Bogotá se ha convertido en un lugar de acogida para muchos, sin embargo, no ha logrado abastecer por completo las necesidades tanto cuantitativas como cualitativas de vivienda, y es por esto que muchas personas han optado por generar desarrollos informales principalmente en las periferias de la ciudad con la premisa de obtener una vivienda para ellos y su familia, esto a consecuencia de edificar en zonas de alto riesgo como laderas y riveras de ríos.

El crecimiento acelerado de la ciudad se construyó bajo un esquema no planificado, donde urbanizadores piratas aprovecharon la necesidad de las personas para generar desarrollos en áreas que aún no estaban urbanizadas, sin considerar toda la infraestructura necesaria para cumplir con una vivienda de calidad para las personas, como es el hecho de un adecuado acceso a la red de servicios públicos, áreas de zonas verdes, equipamientos, infraestructura vial y otras.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La expansión de ese borde urbano de la ciudad generó que se llegara a altos niveles de urbanización con los municipios cercanos a la ciudad como Chía, Cota, Facatativá, Soacha y Cota, lo que llevó a que la ciudad tomara decisiones que controlaran el crecimiento descontrolado de la ciudad. La densificación urbana se presenta como la solución al déficit cuantitativo de vivienda y al control de la expansión urbana, sin embargo, esta debe ser planificada y equilibrada, ya que no se debe saturar la capacidad de infraestructura existente y debe propiciar la mezcla de usos con el fin de que las personas puedan generar procesos de interacción mucho más eficientes y cómodos.

Debido a esta realidad urbanística, este trabajo pretende hacer un análisis cualitativo y cuantitativo de los fenómenos de Densificación urbana y Expansión Urbana para la ciudad de Bogotá, esto en aras de explicar de manera técnica las dinámicas urbanas de la capital. Este análisis se hará por localidades debido a las limitaciones en software y para una mejor visualización del fenómeno, cabe resaltar que se excluye la localidad de Sumapaz pues esta no tiene información considerable sobre construcciones donde podamos evidenciar los fenómenos de estudio.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Justificación

Hace medio siglo nace una de las grandes disyuntivas de la Planeación Urbana en todas las grandes ciudades del mundo; la dicotomía natural entre los dos paradigmas de crecimiento urbano, *La Densificación Urbana Vs. La Expansión Urbana*.

En la actualidad, esta disputa ideológica ha cobrado gran protagonismo, ante el imparable crecimiento de las ciudades, pues estas se enfrentan a la problemática de un crecimiento sin una correcta orientación del ordenamiento territorial y una escasez cada vez más presente del suelo urbano.

La densificación y la expansión urbana, son 2 paradigmas casi opuestos, que se han desarrollado en las ciudades de forma independiente el uno del otro, trayendo consigo afectaciones al desarrollo urbano de la ciudad y a la calidad de vida de sus habitantes, situación a la que se le debe dar solución mediante los apropiados instrumentos de planificación urbana. La gestión de la administración pública debe prevalecer sobre las actuaciones de los entes privados, principalmente los grandes constructores.

Por ello, es imperativo estar monitoreando y analizando las dinámicas de la expansión y densificación urbana, con el fin de evaluar las posibilidades de crecimiento que la ciudad tiene desde un punto de vista sostenible, ya que los 2 paradigmas muestran tantas ventajas como desventajas.

Es importante tener muy presente que las leyes y los planes no tiene una naturaleza inmutable, ya que estos fueron escritos en un momento específico que obedecía a una lógica, y no necesariamente a una actual. Esto implica que



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

nunca se debe dar por sentado nuestra visión de ciudad, por lo que se debe estar reinventado de acuerdo a las lógicas y dinámicas actuales.

En Conclusión, este proyecto pretende hacer un estudio multitemporal de estos 2 fenómenos o paradigmas de crecimiento urbano para la ciudad de Bogotá, evidenciando su existencia espacial y contrastando los datos obtenidos para analizar las dinámicas urbanas, y evidenciar los retos que en términos de ordenamiento territorial debe enfrentar la ciudad.



Objetivos

Objetivo General

Realizar un análisis Multitemporal de expansión Urbana y densificación de la ciudad de Bogotá por localidades (exceptuando la localidad del Sumapaz), en la vigencia 2013 - 2019.

Objetivos Específicos

- Definir cuáles han sido las localidades donde se ha presentado un mayor porcentaje de expansión urbana.
- Definir cuáles han sido las localidades donde se ha presentado un mayor porcentaje de densificación urbana.
- Contrastar y Analizar los datos obtenidos de Expansión Urbana y Densificación Urbana con los tratamientos urbanísticos planteados en el plan de ordenamiento territorial de la ciudad.



Metodología

La metodología se realiza por el método de estudio de caso, se identifica y analiza la zona afectada donde se presenta tanto expansión urbana como densificación urbana, identificando mediante la línea temporal propuesta como se han presentado estos fenómenos a través de los años.

Como se optó por tomar como zona de estudio la ciudad de Bogotá, implica que el universo muestral de datos es bastante amplio; este estudio se dividirá por localidades para facilitar el procesamiento. Para cada localidad se harán 3 cortes temporales donde se evidenciará la existencia de los 2 fenómenos y se hará un análisis muy puntual de los cambios encontrados en la cartografía.

Una vez obtenidos los datos de la cartografía de los procesos de densificación y expansión urbana para cada una de las 19 localidades objeto de estudio, se analizarán los datos con respecto a la base teórica para cada uno de los procesos, la normatividad relacionada con cada uno de los tratamientos urbanísticos y las generalidades de cada una de las localidades, como es el uso del suelo, la titulación de predios, vías principales y otros aspectos que influyen en los procesos de densificación y expansión urbana.



Alcance

Se proyecta hacer un análisis Multitemporal para la ciudad de Bogotá por localidades (excluyendo la localidad de Sumpaz), de los modelos de Expansión Urbana y Densificación Urbana, para analizar y contrastar de los datos obtenidos de estos 2 fenómenos y generar un panorama de sus dinámicas urbanas.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Reflexión Sobre Las Implicaciones o Consecuencias Socioculturales y Éticas

Los procesos de industrialización a través de los años han llevado a la concentración y crecimiento de la población en las ciudades, hecho que ha provocado que la demanda de suelo urbanizable sea cada vez mayor, pero que este al ser un recurso limitado, causa una escasez del suelo urbanizable adecuado; ya que para que existiese más oferta de suelo era necesario expandir los límites de la ciudades incluso a lugares poco favorables para habitar, espacios con una baja o casi nula dotación urbana y de servicios públicos.

Bajo la perspectiva de la expansión urbana, la ubicación es un aspecto fundamental, por lo que las zonas que gozan de la cercanía a los centros de las ciudades donde por lo general se ubican las principales infraestructuras de transporte, salud, educación, administrativas y financieras, tienen una mayor demanda lo que a su vez genera un aumento en los precios del mercado de estos suelos. Por esta razón muchas de las personas de bajos ingresos recurren al asentamiento en zonas alejadas de la ciudad donde el mercado les permite acceder a estos terrenos en un valor mucho más bajo.

Por otra parte, la densificación urbana es un proceso que permite aprovechar el máximo potencial del suelo urbano y evitar escases del mismo. Este se ha ido desarrollando en zonas de bajas densidades, donde se opta por la construcción de grandes edificaciones que alberguen un mayor número de personas. La



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

cuestión está en que estas zonas se han de transformar radicalmente para poder satisfacer las necesidades, tanto básicas como de entretenimiento y esparcimiento del gran número de personas que ahora la habitarán. Ahora bien, el hecho de aumentar el potencial urbano de un suelo, recae en las nuevas condiciones de vida.

Tanto la expansión como la densificación urbana traen consigo el aumento de los precios del terreno y el desplazamiento de las poblaciones con bajos ingresos a las periferias, sin embargo, se debe tener en cuenta que si estos procesos son ejecutados de forma organizada, contemplando la normatividad vigente y prevaleciendo la satisfacción de las necesidades de los habitantes se puede llegar a tener un crecimiento sostenible de las ciudades sin afectar a su población ni a las condiciones medioambientales de esta.



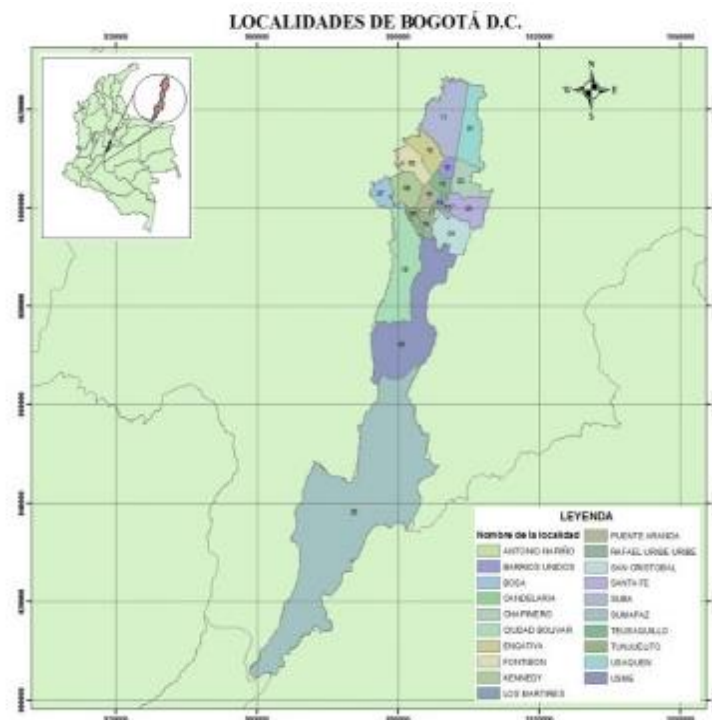
Desarrollo De La Metodología

1. Localización Del Proyecto

Bogotá D.C, como capital de Colombia, es una ciudad ubicada en el altiplano Cundiboyacense en la cordillera oriental, situada a 2630 m.s.n.m., tiene un área total de 1776 km², con un casco urbano de 307 km². El caso de estudio corresponde a las 20 localidades que componen a Bogotá D.C., siendo estas: Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal, Usme, Tunjuelito, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba, Barrios Unidos, Teusaquillo, Los Mártires, Antonio Nariño, Puente Aranda, La Candelaria, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar; se exceptúa la localidad de Sumapaz debido a que la mayoría de su área es rural.

Imagen 1.

Localización 20 localidades de Bogotá. D.C.



Fuente: Elaboración propia a partir de IDECA



2. Antecedentes

2.1. Expansión Urbana En Bogotá

La expansión urbana es un proceso inevitable dentro de las principales ciudades, inicialmente fue promovida por el crecimiento industrial que se desarrolló en los centros urbanos a finales del siglo XIX, que generó un gran desplazamiento de la población rural como fuerza laboral hacia las áreas urbanas, lo que incentivó la creación de zonas residenciales que albergaran a esta nueva población en predios no urbanizados, expandiendo progresivamente los límites de la ciudad. Durante el último tercio del siglo XX, empezó a ser evidente que las ciudades estaban creciendo desorganizadamente y se empezó a ver sometida a un déficit de suelo urbanizable, equipamientos urbanos y cobertura en servicios públicos.

Bogotá es una ciudad densa, pero en donde en las edificaciones por lo general predominan las alturas bajas. La capital colombiana está ubicada sobre la más amplia sabana de montaña de la cordillera andina, manteniendo desde hace 480 años una intensa dinámica de crecimiento que, en el último siglo, ha desbordado el ámbito de sus límites legales, rezagando su capacidad para equilibrar la relación entre áreas ocupadas y áreas libres, así como la oferta equitativa de equipamientos para la oferta de programas de servicios sociales. ¹(Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018, pág. 51)

¹ Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Bogotá.

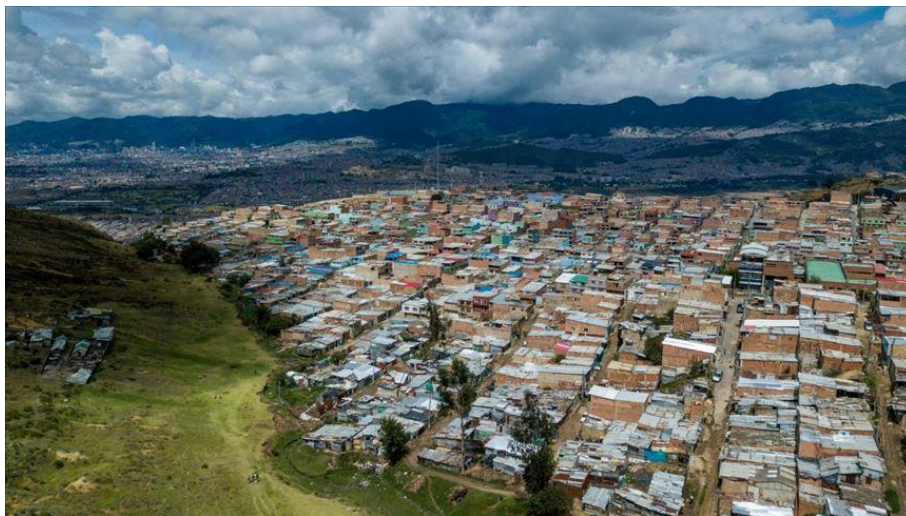


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

No obstante, desde mediados del siglo XX, parte de la ciudad se fue generando de forma espontánea, por medio de periferias informales no planificadas que ocuparon gran parte de los terrenos occidentales de los Cerros de Suba, el borde noroccidental de Suba contra el río Bogotá, las áreas aledañas al río Tunjuelo, y el borde suroccidental de la ciudad, en inmediaciones de Bosa, entre otras. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018, pág. 52)

Imagen 2.

Vista general del asentamiento en el barrio Paraíso Mirador, en la periferia de Ciudad Bolívar en Bogotá



Fuente: <https://www.aa.com.tr/es/mundo/bogotá-y-su-periferia-los-receptores-de-los-desplazados-y-los-migrantes-/1968354>

En los años 60s, el Concejo de Bogotá debatió si la ciudad debía adoptar el modelo del “suburbio americano” o si era preferible optar por una ciudad “densa”, al estilo europeo, decidiendo finalmente densificar el centro de la ciudad y promover el crecimiento de barrios unifamiliares en su periferia; lo anterior



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

apoyado en las consideraciones hechas por el economista Lauchlin Currie al Gobierno Nacional, acerca de la imposibilidad de adoptar el patrón de suburbio norteamericano², ya que Bogotá no podía soportar este modelo como otras ciudades con economías más poderosas que fueran capaces de costear la construcción de redes de autopistas y demás infraestructuras necesarias. (Ferro, *Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá*, 2001)

Los estratos más altos buscaron una localización en el centro norte de la ciudad, hacia donde se desplazaron los lugares de trabajo, minimizando los desplazamientos y tiempos de recorridos entre estos. Esta dinámica generó que los precios de los terrenos se elevaran considerablemente, expulsando a la población con menor capacidad económica hacia la periferia, quienes comienzan a invadir los municipios vecinos como Soacha, Chía, Cota, Cajicá, Zipaquirá, Facatativá, Madrid, Funza y Mosquera³, muchos mediante procesos de urbanización informal. (Ferro, *Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá*, 2001)

En el caso de Bogotá, la expansión urbana trajo consigo que se cambiara el uso de los suelos sin una correcta planificación, cambiando su vocación agrícola por uso residencial. Otra afectación importante es el impacto al medio ambiente, ya

² El cual se desarrolla bajo un modelo de consumo extensivo de tierras que se articula con un sistema de transporte privado basado en el automóvil.

³ Estos municipios empiezan a presentar tasas de crecimiento exponencial, así como el aumento excesivo de los precios de los terrenos, donde se llegó a registrar un crecimiento de un 100% real en un período de 25 años.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

que la expansión urbana no respeta las zonas de protección ambiental, zonas de alto riesgo en ladera y la rivera de los ríos.⁴

2.2. DENSIFICACIÓN URBANA

El término “expansión urbana” se utilizó por primera vez en un artículo “The Times” en 1955, como un comentario negativo sobre el estado de las afueras de Londres, donde en las áreas al oeste de Westminster se construyó un alto número de edificaciones para los ricos, los que se denominarían suburbios de la ciudad. (HISOUR, 2021)⁵

A finales del siglo XX y comienzos del siglo XXI, la densificación urbana se presenta como una solución para el ordenamiento del territorio de las principales ciudades del mundo como: Nueva York, Berlín, Tokio, Bombay, Shanghai, entre otras. Inicialmente, este modelo resuelve las problemáticas de déficit de suelo urbanizable, bajo la premisa de mayor y mejor uso del suelo.

En Bogotá, los sectores de altos ingresos, las zonas comerciales y las de servicios crecen sobre los antiguos barrios de vivienda de baja densidad, donde ha desaparecido prácticamente la vivienda unifamiliar, y se ha optado por la construcción de edificios y agrupaciones de estos (Conjuntos) de alta densidad. Sin embargo, también en los estratos bajos se destacó el proceso de

⁴ Casos como el Río Tunjuelito, Río Bogotá, etc.

⁵ HISOUR. (20 de Julio de 2021). HiSoUR. Obtenido de <https://www.hisour.com/es/urban-sprawl-40010/>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

densificación, a través de la subdivisión de la vivienda unifamiliar en “apartamentos” pero sin cumplir con los requisitos formales de desenglobe de las unidades. (Ferro, Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá, 2001)

Imagen 3.

Procesos de densificación en el centro de Bogotá



Fuente: <https://www.usergioarboleda.edu.co/noticias/la-densificacion-vivienda-predio-a-predio-en-bogota-realidades-retos-la-ciudad/>

Algunos procesos de densificación han generado impactos negativos en la ciudad, como es el caso de la densificación por sustitución, donde se ha generado el colapso de las redes de servicios públicos⁶ y el aumento en el costo de mantenimiento de estas⁷. Otra afectación es la disminución de la calidad ambiental por desaparición de los espacios libres y zonas verdes, como también

⁶ Al aumentar la cantidad de personas a las que hay que satisfacer con las mismas características de la red.

⁷ Al haber mayor población en la misma área, haciendo mayor uso de las infraestructuras de servicios y equipamientos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

el aumento de la congestión vehicular y el deterioro de los andenes por invasión de los vehículos y comercio informal. (Ferro, Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá, 2001)

Según la revista Forbes, la ciudad más densa del mundo es Mumbai con casi 30.000 habitantes por kilómetro cuadrado (3 habitantes cada metro cuadrado de suelo). Bogotá aparece en el puesto 9 con 13.500 habitantes por kilómetro cuadrado, estas son ciudades donde la mayor parte de la densificación tiene su origen en la informalidad de su estructura urbana. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010).



3. Marco Teórico

3.1. Densificación Urbana

La densidad urbana es una medida específica del tamaño de la población sobre un área determinada de ciudad excluyendo usos no urbanos como áreas rurales y suelos de protección. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010)⁸.

Los autores Corral y Becker en su libro “Lineamientos del Diseño Urbano” enmarcan la densidad urbana dentro de un ámbito principalmente residencial y la definen como: el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas o de habitantes de una agrupación, sobre el área total de la superficie que la contiene, generalmente medido sobre hectárea, obteniendo así tres tipos de densidades: Alta, media y baja. Desde el ámbito cuantitativo, la densidad urbana también se puede definir a partir de los siguientes 5 factores numéricos como: el índice de construcción, el índice de ocupación, la intensidad de red y el número de viviendas y habitantes por hectárea. (Sánchez, 2018)⁹.

⁸ Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación. (2010). BOLETÍN No. 22. DENSIDADES URBANAS: EL CASO DE BOGOTÁ. BOGOTÁ D.C.

⁹ Sánchez, A. F. (21 de mayo de 2018). Repositorio Institucional Biblioteca Digital universidad Nacional. Obtenido de <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/63358>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Según Clark y Moir (2015), la “buena” densidad, corresponden a las que tienen mejores dotaciones de infraestructura pública, donde hay uso mixto del suelo, es conectada, planeada a ritmo incremental, cohesiva, vivible, espaciosa, el nivel de vida es similar, hay buen diseño con un medio ambiente amigable y adecuado (Acceso a servicios privados de salud, educación, cultura y culto contrasta con el carácter público como equipamientos de bienestar social: comedores comunitarios o ancianatos. Y se evita la existencia de cárceles, leprosimios, depósitos de combustibles y cementerios debido a sus externalidades negativas), según esto, Londres, París, Barcelona, Nueva York y Hong Kong son las ciudades con mejor densidad. La “mala” densidad es monótona, aislada, crece a ritmo inmanejable, hay segregación, es invivible, hacinada e inflexible. (Roa, 2016)¹⁰.

¹⁰ Roa, Ó. A. (2016). La calidad de la densidad urbana en Bogotá. REVISTA DE ECONOMÍA INSTITUCIONAL, VOL. 18, PP. 229 - 253.

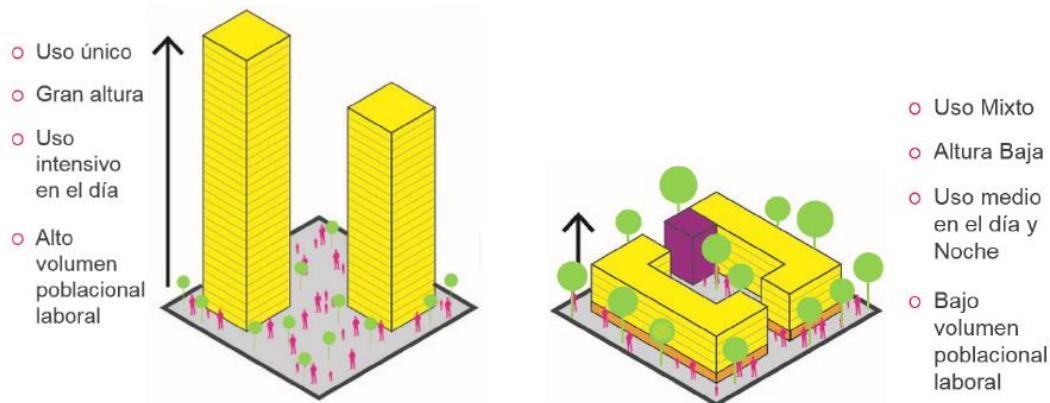


3.1.1. Tipos De Densificación Urbana

3.1.1.1. Densidad Alta, media y baja.

Imagen 4.

Zonas de alta densidad (Izquierda). Zonas de baja densidad (derecha)



Fuente: Andrés Felipe Romero Sánchez. Tesis: Densidad Urbana: La Densidad Urbana y su Relación con la Calidad del Espacio Urbano.

La alta densidad es definida por el economista urbano Edward Glaeser, autor del libro “El Triunfo de las Ciudades”, quien en 2011 señaló que *“los edificios altos generan interacciones humanas que están en el corazón de la innovación económica y del progreso en sí mismo”*, donde asegura que edificar una ciudad a través de rascacielos o grandes edificaciones en altura, especialmente en modelos compactos, es una solución viable al problema del crecimiento acelerado y la baja calidad urbana de las grandes ciudades. Además, argumento, que este modelo urbano ofrece soluciones de tipo innovador, aumentando la eficiencia del suelo, mejorando la capacidad de las infraestructuras urbanas de soporte poblacional, permitiendo generar entornos laborales potencialmente



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

prósperos y ambientes urbanos económicamente rentables. (Plataforma Urbana, 2013).

En el 2012 Richard Florida, cofundador y editor del sitio The Atlantic Cities, señaló que no necesariamente los desarrollos en altura o rascacielos, generan innovación, alta tecnología y calidad urbana, afirmando que estos pueden convertirse en “suburbios verticales, estériles, que aíslan e inhabilitan la dispersión”, concluyo que los barrios mixtos de mediana altura estimulan desde sus modelos edificatorios y espacios públicos, la constante interacción social e intensidad de uso del espacio urbano. (Plataforma Urbana, 2013).

Engativá y Kennedy son localidades con densidad poblacional alta, ocupando el segundo y quinto lugar dentro de las 19 localidades con suelo urbano; según la Encuesta de Calidad de Vida – ECV- de 2007, estas localidades se encuentran bajos porcentajes de hogares con hacinamiento crítico, tan solo el 2,7% y 2,2%, respectivamente. Caso contrario se presenta en la localidad de Ciudad Bolívar donde a pesar de tener una densidad poblacional media, tiene el mayor porcentaje de hogares en hacinamiento (9,1%) de la ciudad ocupando el primer lugar. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010).

Como resultado del proceso de urbanización y densificación de la ciudad, el sector catastral más denso es Bochica el cual está en la localidad de Engativá y es más conocido popularmente como Bachué; el barrio se caracteriza urbanísticamente porque sus edificaciones tienen en promedio 4 pisos, no tienen



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

administración, es típicamente estrato 2 y 3, no hay zonas verdes, las zonas comunes están alrededor de las vías y de la iglesia que constituye el único equipamiento de la zona. Los predios dedicados al comercio y servicios se ubican en el primer piso de las edificaciones sobre la vía a Suba. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010)¹¹.

En contraste, una de las zonas menos densas de la ciudad es el sector de Niza Sur, el cual está ubicado en la localidad de Suba, limita con la Avenida Boyacá, Av. Suba, Av. Lara Bonilla y el humedal Córdoba. Es una zona netamente residencial y cuenta con áreas libres privadas de buenas características. Las casas de dos pisos tienen antejardín y patio interior. En el sector se encuentra un dotacional denominado Club Choquenzá que ocupa un 25% del área del sector. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010).

Randy O'Toole, un becario e investigador del Instituto Cato afirma que aumentar densidades urbanas resulta en mercados del suelo más costosos, grandes congestiones vehiculares y una mayor polución. Un análisis reciente hecho en ciudades de Estados Unidos, Canadá, Asia y Europa demostró que las altas densidades aumentan drásticamente las condiciones de habitabilidad de los habitantes de las ciudades y empeora su calidad de vida. (Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación, 2010).

¹¹ Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación. (2010). BOLETÍN No. 22. DENSIDADES URBANAS: EL CASO DE BOGOTÁ. BOGOTÁ D.C.



3.1.1.2. Densificación por sustitución

Es un instrumento que se da a través del reordenamiento de grandes áreas bien localizadas, pero que están deterioradas, mal utilizadas o vacantes. Donde se impulsen las altas densidades en la ciudad a través de un modelo intensivo en el uso del suelo para optimizar la relación espacial y funcional entre las áreas de trabajo, la infraestructura disponible y los equipamientos, con el suelo destinado a la vivienda, dando además prioridad a los sistemas de transporte público. (Naciones Unidas, 2002).¹²

Generalmente las áreas de renovación urbana corresponden a zonas antiguas de la ciudad, en las cuales las redes de servicios públicos son obsoletas o no resisten nuevas demandas. Por consiguiente, los procesos de renovación urbana y densificación significan a su vez procesos de renovación de infraestructuras públicas (redes de servicios públicos, vías, etcétera) y/o de afectación de áreas ya construidas, los cuales se traducen en altos costos para los proyectos urbanos. (Naciones Unidas, 2002)

3.2. Expansión Urbana

Un dramático aumento en la expansión urbana de la ciudad de Bogotá comenzó en el siglo XIX, cuando los trabajadores acudieron en masa desde el campo

¹² Naciones Unidas. (2002). Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible. Santiago de Chile. Recuperado el 18 de 10 de 2021, de <https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5747/S02124.pdf?sequence=1>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

hacia la ciudad para trabajar en las nuevas fábricas que estaban surgiendo. Grandes desarrollos de pequeñas casas adosadas comenzaron a aparecer y los nuevos sistemas de transporte público (autobuses y tranvías) permitieron a los trabajadores viajar diariamente a la ciudad.

Según Batty et al., la expansión urbana se define como “el crecimiento descoordinado: la expansión de la comunidad sin preocuparse por las consecuencias, en resumen, crecimiento urbano incremental no planificado que a menudo se considera insostenible”. (HISOUR, 2021)¹³

Reid Ewing ha demostrado que la expansión se ha caracterizado típicamente como desarrollos urbanos que presentan al menos una de las siguientes características: desarrollo de baja densidad o de uso único, desarrollo de fajas, desarrollo disperso y desarrollo de salto (áreas de desarrollo intercaladas con tierras vacantes). (HISOUR, 2021)

La expansión urbana se describe como la expansión de las poblaciones humanas fuera de las áreas urbanas centrales hacia comunidades de baja densidad, mono funcionales y usualmente dependientes del automóvil. Algunos comentaristas miden la expansión solo con el número promedio de unidades residenciales por un área determinada, pero otros lo asocian con la descentralización (expansión de la población sin un centro bien definido), la

¹³ HISOUR. (20 de Julio de 2021). HiSoUR. Obtenido de Expansión Urbana: <https://www.hisour.com/es/urban-sprawl-40010/>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

discontinuidad (desarrollo de salto), la segregación de usos, y así sucesivamente. (HISOUR, 2021)¹⁴

Algunos usan el término expansión urbana descontrolada, el cual trae consigo connotaciones negativas debido a que puede causar degradación ambiental, intensificar la segregación y socavar la vitalidad de las áreas urbanas existentes y atacar estéticamente a las ciudades. (HISOUR, 2021)

A pesar de las diferentes definiciones, la expansión urbana esta por lo general asociada a las siguientes características:

- **Desarrollo de un solo uso**, esto se refiere a una situación en la que las áreas comerciales, residenciales, institucionales e industriales están separadas unas de otras. En consecuencia, grandes extensiones de tierra se dedican a un solo uso y están segregados unos de otros por espacios abiertos, infraestructura u otras barreras. Como resultado, los lugares donde las personas viven, trabajan, compran y recrean están lejos el uno del otro, por lo que es necesario el uso del automóvil. (HISOUR, 2021)
- **Expansión de trabajo y desajuste espacial**, se refiere a aquellas zonas de baja densidad donde la mayoría de las industrias y empresas se ubican lejos del centro de la ciudad y están cada vez más en la periferia

¹⁴ Expansión Urbana HISOUR . (20 de Julio de 2021). *HiSoUR*. Obtenido de <https://www.hisour.com/es/urban-sprawl-40010/>

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

suburbana. Esto se da como resultado de la falta de inversión urbana, la libertad que tienen los propietarios para la ubicación de estos centros de trabajo en terrenos que son asequibles económicamente y ofrecen la posibilidad de expansión. (HISOUR, 2021)

- **Baja densidad**, la expansión descontrolada a menudo se caracteriza por el desarrollo de baja densidad, un ejemplo de esta baja densidad son las viviendas unifamiliares en lotes grandes. El impacto del desarrollo de baja densidad en muchas comunidades es que la tierra desarrollada o “urbanizada” está aumentando a un ritmo más rápido que el crecimiento de la población. Las áreas de zonas verdes que se dejan sin desarrollo urbanístico afectan el índice de la densidad, estos espacios muchas veces son productos de las concesiones que hacen los constructores para uso público o reparación de algún daño ambiental que se haya provocado. (HISOUR, 2021)
- **Conversión de tierras agrícolas a uso urbano**, la tierra para la expansión a menudo se toma de tierras agrícolas fértiles, que a menudo se encuentran inmediatamente cerca de las ciudades; también se ha hecho uso de otras áreas de protección ambiental como bosques, desiertos y otras. (HISOUR, 2021)



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En Bogotá, la Administración Distrital, a través de Metrovivienda, ha desarrollado proyectos de vivienda social o se asocia con los propietarios para desarrollar super lotes. Esta se encarga del gran urbanismo coordinando su ejecución con las empresas públicas responsables. Una vez desarrollado el urbanismo principal, se venden los super lotes mediante licitación, para que los promotores privados desarrollen las viviendas. Esta oferta requiere de las zonas de expansión, pues los costos de la tierra dentro del perímetro actual no lo permiten, condición que presentan solamente algunos terrenos por fuera del perímetro de servicios. Tampoco es posible desarrollar proyectos de vivienda prioritaria en programas de densificación o renovación urbana, por los cuantiosos subsidios que exigiría comprar la tierra y adecuar las infraestructuras, además de los costos políticos y sociales que implica relocalizar la población residente. (Ferro, Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá, 2001)¹⁵

¹⁵ Ferro, J. S. (2001). Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá. Revista Bitácora Urbano Territorial, pp. 21-35.



4. Marco Legal

En primer lugar, está la Constitución Política de Colombia de 1991, documento que sirve como carta de navegación para cualquier actuación política que lleven a cabo las administraciones públicas. A través del artículo 01 de la Constitución Política de 1991, Bogotá asume su condición como ente descentralizado, y en base al artículo 287 de la misma, se les da autonomía a las entidades territoriales para la gestión de sus propios intereses.

Basados en los procesos de descentralización se han adoptado tres leyes fundamentales para orientar el desarrollo físico de los municipios:

- Ley Orgánica 152 de 1994, define el marco legal de la formulación de los Planes de Desarrollo que deberían aplicar los nuevos alcaldes elegidos por votación popular durante la vigencia de sus mandatos.
- Ley 388 de 1997, define el ordenamiento físico de los territorios municipales y de administración de los usos del suelo por medio de normas y actuaciones urbanísticas.
- Ley Orgánica del Ordenamiento Territorial 1454 de 2011, que tiene como objetivo distribuir las competencias entre la Nación y las entidades territoriales, ofreciendo nuevos esquemas de planificación y financiamiento para proyectos de interés municipal y supra-municipal. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018)¹⁶

¹⁶ Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.* Bogotá.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

De igual forma se han expedido algunas disposiciones relacionadas con la conservación y protección de los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales que inciden en el ordenamiento espacial del territorio Distrital.

- Acuerdo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca número 16 de 1998. “Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de planes de ordenamiento territorial municipal”.
- Resolución de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca número 3194 de 2006 “Por la cual se aprueba el plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá y se toman otras determinaciones”.

Otras normativas que regulan las actuaciones urbanísticas dentro del territorio de Bogotá D.C.

- Decreto Distrital 190 de 2004, el cual compila las normas de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C.
- Decreto 1077 del 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Decreto 621 de 2016, por medio del cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio.
- Decreto 079 de 2016, por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones. Se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones.

A partir de la Ley 388 de 1997, se concibe un único instrumento (el Plan de Ordenamiento Territorial - POT) para orientar tanto la regulación de la ocupación del suelo y el desarrollo urbanístico e inmobiliario en función del crecimiento poblacional, como la programación y financiación a 12 años de obras públicas de interés general.

Los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley 388 de 1997 son los que establecen el contenido formal del POT, el cual debe constar de los siguientes tres componentes.

- **El componente general.**

Se trata de contenidos aplicables a todo el territorio distrital, reuniendo los objetivos, políticas y estrategias que orientan el desarrollo físico del territorio, así como las normas que permitirán concretarlos mediante la definición de los



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

elementos estructurantes del territorio que brindan soporte a la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, y de las acciones urbanísticas territoriales estratégicas. Los contenidos del componente general se traducen en normas de largo plazo, de tipo estructural y prevalecen sobre las demás.

- **El componente urbano.**

Se trata de contenidos por medio de los cuales se integra las políticas de mediano y corto plazo, los procedimientos para ejecutarlas, los instrumentos de gestión y normas urbanísticas que definen las intervenciones y actuaciones privadas y públicas en el suelo clasificado como urbano y de expansión urbana.

De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, está conformado por políticas de mediano y corto plazo, pero dado que es un instrumento de desarrollo que define y regula la actuación privada sobre los suelos urbanos y de expansión urbana, también establece criterios para su ocupación. La mayor parte de sus contenidos se orientan a:

- ✓ Definir usos, intensidades, actuaciones y tratamientos.
- ✓ Establecer instrumentos de gestión y financiación que permitan concretar los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo urbano.
- ✓ Definir la localización y especificaciones de las infraestructuras básicas del territorio propias del suelo urbano y de expansión urbana. En



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

consecuencia, el componente urbano debe tener en cuenta las particularidades del suelo urbano y de expansión urbana para definir reglas de intervención de estas infraestructuras.

- **El componente rural.**

Determina la conveniente utilización del suelo rural, regulando sus usos del suelo y determinando las actuaciones públicas que propenderán por dotar de infraestructuras y equipamientos básicos del suelo rural para el servicio de sus habitantes, especialmente para lograr la interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal.

A diferencia del componente urbano, el legislador no previó dentro del componente rural temas relacionados con vías, patrimonio, tratamientos e instrumentos de financiación. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018, pág. 29)¹⁷

¹⁷ Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Bogotá.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

5. Plan De Ordenamiento Territorial - Decreto 190 De 2004

En el Decreto 190 de 2004, se compilan las normas de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.

Según el Artículo 149, se establece que la vigencia del contenido general del Plan de Ordenamiento Territorial será igual a la del tiempo que falta para terminar la actual administración¹⁸ del Distrito Capital y cuatro (4) periodos constitucionales de gobierno de las próximas administraciones¹⁹.

Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con lo que respecta a la expansión urbana, se definieron criterios y políticas para reducir la urbanización informal, propender por la densificación de la ciudad ya construida y construir una ciudad de alta densidad en sus áreas de expansión, con criterios de funcionalidad, sostenibilidad y equilibrio.

Considerando lo dicho en el numeral 8, se definen los objetivos dentro del marco del equilibrio y equidad territorial en la distribución y oferta de bienes y servicios para el beneficio social, donde se evidencia el interés del Distrito en solucionar la situación de la población que por razones económicas y sociales se ha tenido

¹⁸ En ese momento el alcalde era Luis Eduardo Garzón en el periodo de 2004 a 2007.

¹⁹ Lo que implica que las disposiciones aquí dispuestas regirán hasta el año 2022, lo que significa que en este último periodo de alcaldía del 2019 a 2022 se podrá modificar y actualizar el POT, hecho que efectivamente se está llevando a cabo en la administración de Claudia López.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

que asentar en las zonas periféricas de la ciudad, generando estrategias que puedan integrar estas comunidades a la ciudad a través de la implementación de proyectos de VIS que permitirán mejorar la calidad de sus viviendas, la oportunidad de poder acceder a una infraestructura de servicios y movilidad de calidad, así como el goce de los diferentes equipamientos públicos que se desarrollen alrededor de estos proyectos de vivienda, disminuyendo así los factores que generan la pobreza, la exclusión, segregación socio-espacial y desigualdad de la población.

Artículo 333. Los elementos de la norma urbanística general definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

- ✓ **Los Usos de Suelos**, definidos mediante la delimitación de las Áreas de Actividad, con un uso predominante de cada uno de ellas.
- ✓ **Los Tratamientos**, que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona determina un Sector Normativo, definido por su condición homogénea, esto es, por el hecho de pertenecer a un Área de Actividad y estar regulado por un único Tratamiento.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

5.1. Tratamientos Urbanísticos

El presente proyecto tomara como referencia para definir los tratamientos urbanísticos el documento de soporte técnico del POT (DTS)²⁰, y lo indicado en el Decreto 190 de 2004, mediante el cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial en vigencia durante el periodo de análisis (2013-2019) del presente proyecto.

Para esto se considerará lo definido en el Capítulo 2. Tratamientos urbanísticos del Decreto 190 de 2004 y se complementara con lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte, en su en el Libro II. Contenidos normativos, este último será de gran apoyo para analizar la implementación los tratamientos urbanísticos y establecer las dinámicas en cuanto a densificación y expansión urbana objeto de análisis del presente trabajo.

El artículo 332 del Decreto 190 de 2004, define los objetivos generales de la norma urbanística para usos y tratamientos, los cuales son orientar y regular las intervenciones públicas y privadas en todos los predios de la ciudad, de conformidad con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas.

²⁰ Diagnostico hecho en el año 2018 bajo la orientación general del Alcalde Mayor y la coordinación de la Secretaría de Planeación Distrital, con el fin de presentar a la ciudadanía el desarrollo y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del POT de Bogotá, partiendo del marco legal que rige a estos procedimientos y con el fin de justificar las decisiones que requiere la nueva Bogotá para su desarrollo físico y espacial durante los siguientes 12 años.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Los Tratamientos urbanísticos obedecen a la intención de reconocer las diferentes dinámicas urbanas presentes en la ciudad, articulando las estructuras físico-espaciales con las particularidades socioeconómicas que actúan sobre esas estructuras. Los Tratamientos se aplican en áreas delimitadas de la ciudad y pueden desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 346)²¹

El artículo 360 del Decreto 190 de 2004, indica las clases de tratamientos urbanísticos para la ciudad:

1. El Tratamiento de Desarrollo.
2. El Tratamiento de Consolidación.
3. El Tratamiento de Renovación Urbana.
4. El Tratamiento de Conservación.
5. El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

5.1.1. Tratamiento De Desarrollo

El artículo 361 del Decreto 190 de 2004, define el tratamiento de desarrollo como aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos

²¹ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

- Mediante **plan parcial**, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización.
- Por medio de **licencia de urbanismo** expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que no requieran de plan parcial.

Para Bogotá y la región metropolitana, los análisis demográficos muestran que las tasas de crecimiento poblacional van en aumento, es decir, un aumento en la demanda de vivienda que sumada al déficit cuantitativo actual que representa aproximadamente 1,01 millones de nuevas viviendas, equivalente al 50% de la demanda total del país, todo eso impulsado por el crecimiento económico de Bogotá y la Sabana, que a su vez impulsa una dinámica urbana y funcional que hace que la ciudad continúe creciendo, incrementando la demanda por la habilitación de nuevos suelos. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 129).²²

²² Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En el marco del POT, el tratamiento de desarrollo presenta una oportunidad estratégica para reservar los suelos que requiere la ciudad para su desarrollo futuro y la consolidación de la ciudad existente. Esta condición convierte los suelos desarrollables en áreas estratégicas para asegurar procesos equilibrados de ocupación del territorio, mediante el uso eficiente del suelo y la oferta de vivienda y servicios urbanos, acordes con la estrategia de habitabilidad promovida en la política de equidad territorial del POT.

El tratamiento de desarrollo en el POT se propone:

- Anticipar los procesos de crecimiento futuro bajo un criterio sostenible de ocupación territorial que tengan en cuenta la dimensión regional, la integración funcional del territorio y la valorización de los elementos de la estructura ambiental.
- Definir patrones de urbanización acordes con el modelo territorial y espacial del POT, que aseguren proyectos urbanos integrales, que garanticen un espacio público moderno y dinámico, con una infraestructura vial y de servicios públicos que promueva la movilidad y el desarrollo sostenible.
- Armonizar la asignación de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo en función de los soportes urbanos y el espacio público requerido, para



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

asegurar altos estándares de habitabilidad y calidad de vida para los residentes actuales y futuros de la ciudad.

- Definir las condiciones metodológicas para la implementación de mecanismos de distribución equitativa y solidaria de los beneficios y los recursos necesarios para alcanzar la construcción efectiva de las infraestructuras públicas en los suelos bajo el tratamiento de desarrollo.

El tratamiento permite dos modalidades del desarrollo urbanístico en función de la dotación de infraestructura:

- **Desarrollo normal:** Se aplica a predios cuyas condiciones de ordenamiento y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domiciliarios, requiere un proceso de gestión a cargo del urbanizador.
- **Desarrollo progresivo:** Se aplica a proyectos de vivienda de interés prioritario o social subsidiable, cuyas condiciones de ordenamiento permiten que algunas redes domiciliarias y obras finales se completen, de manera progresiva.

Así mismo se dispone de los Sistemas de organización espacial de unidades prediales:

- **Sistema de loteo individual:** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas,



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

- ✓ Vivienda unifamiliar, Área mínima de lote 54 m².
- ✓ Vivienda bifamiliar, Área mínima de lote 84 m².
- ✓ Vivienda multifamiliar, Área mínima de lote 216 m².

Para definir las modalidades del tratamiento de desarrollo se tuvieron en cuenta las diferentes formas de intervención del suelo, aquellos comprometidos en proyectos estratégicos denominados Actuaciones Urbanas Integrales, así como el suelo que se desarrolla mediante planes parciales y/o licencias de urbanización. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 131)

5.1.1.1. Predios en edificabilidad restringida en Cerros de Suba

Mediante la modalidad de licencia de urbanismo, se redefinirá la forma en que se han estado gestionado los suelos de las zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas de los Cerros de Suba, al eliminar las pre delimitaciones existentes, con el fin de promover el desarrollo de áreas con edificabilidades restringidas, cumpliendo con los lineamientos de conectividad y articulación con los sistemas generales, definidos en acuerdo del plan de ordenamiento territorial.



Imagen 1.

Ámbito de edificabilidad restringida de los cerros de Suba.



Fuente: Equipo POT DPP – SDP, 2018

Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

En los Cerros de Suba entre las cotas de nivel 2.570 a 2.670 metros, la edificabilidad dependerá de las siguientes condiciones:

- Entre las cotas 2650 a la cota 2670, en el extremo norte del cerro norte, se permitirá la construcción de máximo 2 pisos, con una densidad entre 5 y 10 viviendas por hectárea.
- Entre las cotas 2570 y 2650, se permitirá la construcción de máximo 5 pisos, una densidad entre 20 y 30 viviendas por hectárea.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Para la identificación de dichas áreas de ocupación y densidad restringida en los Cerros de Suba, se revisaron e identificaron 101 lotes disponibles, que totalizan 72,4 Ha brutas, de los cuales la mayor parte corresponde a predios menores a una (1) hectárea. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 161)

5.1.1.2. Modalidad D1: Desarrollo por planes parciales.

Esta modalidad hace referencia a los suelos de expansión y suelos urbanos que, previamente a la obtención de la licencia de urbanización, deberán adelantar su desarrollo a partir de la formulación del instrumento de plan parcial. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 131)

Hacen parte de esta modalidad del tratamiento de desarrollo las Actuaciones Urbanas Integrales de:

- Ciudad Norte.
- Ciudad Río.
- Usme.
- Borde Sur.
- Lagos de Tunjuelo.
- Lagos de Torca.



Imagen 2.

Proyección arquitectónica de Lagos de Torca.



Fuente: <https://amarillo.com.co/blog/verde/ciudad-lagos-de-torca-un-proyecto-con-conciencia/>

Que se desarrollarán bajo el marco de los planes de ordenamiento zonal, instrumento que precisará las condiciones generales de ordenamiento del área (las infraestructuras públicas de movilidad, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos), así como los criterios específicos para la aplicación de la norma urbanísticas, además de las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios de carácter urbano y zonal que deban ser asumidas por los propietarios de suelo de los planes parciales incluidos en el ámbito del plan. La intervención de los planes parciales del Tratamiento de Desarrollo, se localizarán en su mayoría en las zonas de nivel socio – económico medio y medio bajo de la ciudad.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Un objetivo central del instrumento de plan parcial, es la superación del desarrollo predio a predio. Que, mediante la gestión asociada y los sistemas solidarios de reparto, se puedan consolidar piezas completas de ciudad. Las pre delimitaciones a priori de planes parciales, suponen para los propietarios que hacen parte de la delimitación, alcanzar acuerdos y armonizar intereses que no siempre son coincidentes.

Con el objeto de llevar a cabo en términos prácticos la aplicación del instrumento del Plan Parcial e identificar los patrones de cargas generales y locales resultantes, se opta por la creación de un “Plan Parcial Tipo”, como un modelo endógeno instaurado desde la dinámica misma del desarrollo local y como consecuencia de la habilitación de suelo en tratamiento de desarrollo a través de 45 planes parciales. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 135)²³

El análisis del consumo de suelo, muestra una mayor tendencia a la consolidación de áreas que no requieren plan parcial, encontrando que el 72% del suelo disponible con el POT del año 2004 presenta algún tipo de ocupación, mientras que, de las 4.903 Ha desarrollables por plan parcial, solo se adoptó el 29% de estos suelos. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 124)

²³ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

El porqué de la baja implementación de los planes parciales, es que, al ser usado como instrumento de intervención en suelos no urbanizados, las implicaciones tanto económicas como técnicas en términos de construcción de infraestructuras públicas y de acceso a servicios urbanos, son significativamente mayores, en comparación con los predios que se desarrollan directamente por licencia de urbanización. Al respecto, se debe considerar que las áreas sujetas a Plan Parcial, se encuentran en su mayoría localizadas en áreas periféricas de la ciudad, las cuales presentan dificultades para obtener, en el corto plazo, disponibilidad de servicios públicos, por falta de infraestructuras matrices de acueducto, alcantarillado, así como infraestructuras viales de transporte.

Así mismo, el escaso nivel de coordinación de las inversiones sectoriales en infraestructura pública dificulta la ejecución y articulación urbanística de los planes parciales. Un análisis inicial revela un atraso en la construcción de infraestructura pública del 27% en suelo desarrollado y 85% en suelos de expansión. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 125)²⁴

De acuerdo a lo anterior se establece que para este tratamiento, el interés particular del Distrito es el de brindar las mejores condiciones urbanísticas de las zonas que aún no han sido urbanizadas, procurando así un desarrollo organizado de los espacios y el uso eficiente de los territorios de acuerdo a las

²⁴ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

condiciones específicas de cada una de las zonas que hagan parte de dicho tratamiento, mediante un sistema de reparto de cargas y beneficios que brinden a la ciudad la oportunidad de generación de mayores espacios de interacción social y de equipamientos, esto apoyado en actuaciones urbanísticas, como los planes de ordenamiento zonal, los planes parciales de desarrollo y las licencias de urbanización.

En estas zonas el incremento del proceso de densificación urbana se puede ver intensificado por el desarrollo de planes parciales u otros que realicen la construcción de viviendas multifamiliares tipo VIS o VIP debido a que estas zonas al estar ubicadas en zonas de estrato socio-económico bajo tienen un precio asequible, que cumplirán con las características óptimas de urbanismo que garanticen un mejoramiento en la calidad de vivienda, así como el acceso a espacios públicos de calidad.

En cuanto a la expansión urbana, estas ya están definidas y reguladas en las unidades de planificación mencionadas anteriormente, por lo que un mayor crecimiento de los límites urbanos no es viable dentro de los términos de la planificación urbana proyectada para el territorio de Bogotá, sin embargo las intervenciones que se hagan en ocasión de los planes parciales dará pie a que zonas conexas a estos territorios puedan desarrollar algún tipo de urbanización de origen probablemente informal y con el tiempo se habrán de vincular a los procesos de mejoramiento integral. Los suelos de expansión definidos deberán



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

ser intervenidos de una forma eficiente y sostenible con el medio ambiente, ya que el déficit de suelo urbanizable es cada vez mayor.

5.1.1.3. Proceso de urbanización en suelos sujetos a actividad minera

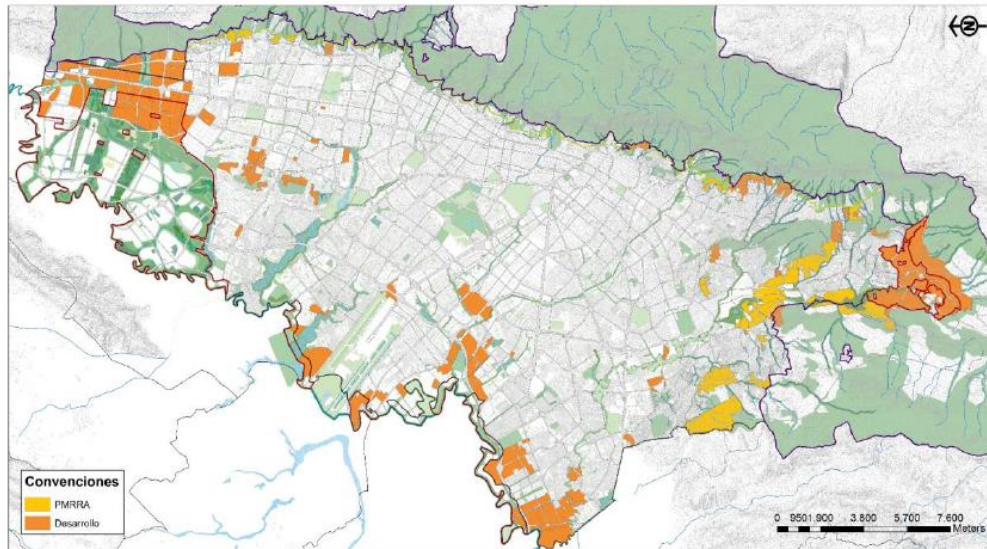
El ámbito de aplicación para los Planes Parciales con Plan de Manejo y Recuperación Ambiental (PMRRA) corresponde a la reconfiguración urbanística de las áreas que fueron objeto de explotación minera en el norte y sur de la ciudad. La propuesta POT está enfocada en evaluar alternativas para el desarrollo dichas áreas, pues que en la actualidad constituyen barreras en la consolidación de la estructura urbana en el sur de la ciudad. Se estima que del total del suelo que hace parte de las pre-delimitaciones de planes parciales de desarrollo (1.339 ha aprox.), el 51% se encuentra en áreas sujetas a PMRRA.

Debido a su ubicación es indispensable una intervención que estimulen la reconfiguración geomorfológica y urbanística de estos suelos, revirtiendo procesos irregulares de ocupación. En tal sentido, se promueve la toma de acciones para la generación de nuevo espacio público, nodos de equipamiento, infraestructura de conectividad y el desarrollo de proyectos integrales de vivienda.



Imagen 3.

Suelos de desarrolló sujeto a PMRRA.



Fuente: Equipo POT DPP – SDP, 2018

Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos. Página 145.

Las áreas que fueron de explotación minera, específicamente las localizadas al sur de la ciudad, se han convertido en zonas propensas a convertirse en áreas de ocupación informal. Situación que las hace particularmente susceptibles a procesos de remoción en masa con el consecuente riesgo para sus ocupantes.

(Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 146)



5.1.1.4. Migración a tratamiento de consolidación.

Así mismo, como parte de la necesaria actualización de la cartografía reglamentaria del POT²⁵ y teniendo en cuenta que la asignación del tratamiento de desarrollo corresponde a una situación temporal, sujeta a la concreción de la actuación urbanísticas respectiva (licencia de urbanización), se hace necesario establecer períodos de dos años, a partir de los cuales la Administración deberá actualizar la cartografía reglamentaria del tratamiento de desarrollo, incorporando al tratamiento de consolidación en la modalidad Consolidación urbana Tipo C1, los suelos que, con base en la información suministrada por las Curadurías Urbanas y el DADEP, hayan sido objeto de urbanización y que hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas por el POT.

Predios urbanizables no urbanizados y predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización y que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, a los cuales se les haya asignado otro tratamiento urbanístico, seguirán siendo considerados como tratamiento de desarrollo.

²⁵ Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. . En Libro Uno - Contenidos Estratégicos. Bogotá.



5.1.1.5. Predios en corredores de alta capacidad de SITM

Dentro del tratamiento de desarrollo se identificaron 108,22 Ha distribuidas en diferentes tamaños de predios (357 en total), entre menos de 1Ha hasta 9,99 Ha. sobre corredores de alta capacidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo, en cuyo caso se acogerán a la norma definida en el tratamiento de Renovación Urbana - RU1 Corredores de Transporte Masivo. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 162)²⁶

5.1.1.6. Predios en áreas de Mejoramiento Integral

Se les asignará tratamiento de desarrollo, a los predios que deben adelantar el proceso de desarrollo por urbanización. Del total de los predios a los cuales se les asigna el tratamiento general de actualización, los siguientes deben adelantar el proceso de urbanización antes que el de construcción, a fin de cumplir con el deber de entregar o pagar a la ciudad las zonas de cesión obligatorias y de dotar al predio de infraestructura. De este modo las áreas útiles mayores a 2.000 m², que no hayan sido sometidos previamente al proceso de urbanización o que, a pesar de haber sido sometidos a él, su licencia de urbanismo haya perdido vigencia, adoptarán la norma del tratamiento de desarrollo.

²⁶ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Dentro de las áreas identificadas en la cartografía, se estableció que 19,59 Ha pertenecientes a zonas del tratamiento de Mejoramiento Integral, las cuales son objeto de acoger la norma del tratamiento de desarrollo en la modalidad D2. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 162)²⁷

5.1.2. Tratamiento De Consolidación Urbana

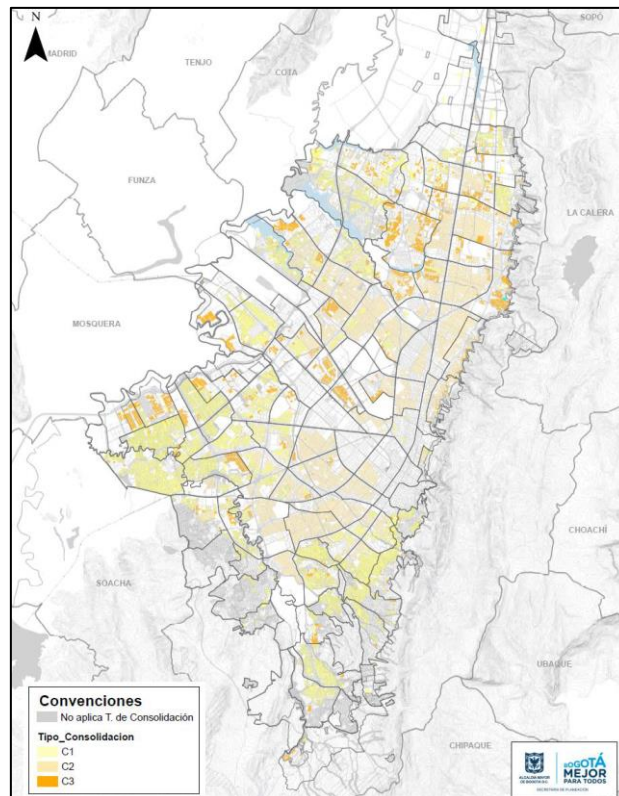
El artículo 366 del decreto 190 de 2004, define el tratamiento de consolidación urbana como, aquel que regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, orientando el equilibrio entre las edificaciones y los soportes urbanos básicos existentes en materia de espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos domiciliarios, que permita según la capacidad de los mismos, mantener los patrones de edificabilidad, o la consideración de un aumento moderado en donde la norma así lo reglamente.

²⁷ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



Imagen 4.

Tratamiento de Consolidación y sus modalidades



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

Considerando la posición del Distrito en controlar el crecimiento descontrolado y desorganizado de la ciudad, en contraste con la problemática del déficit de suelo apto para la expansión urbana, se han observado los fenómenos de conurbación y suburbanización, en baja densidad y alto consumo de suelo, presentados en los municipios vecinos. Ante lo cual, se busca afianzar un modelo de ciudad compacta, en donde se refuercen las estructuras urbanas de la ciudad



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

desarrollada, asegurando un equilibrio entre la intensidad de usos del suelo y la red de espacios públicos.²⁸

Tipologías edificatorias. Clasificación y agrupación (Artículo 368, Decreto 190 de 2004)

De manera sintética, se tienen las siguientes tipologías:

- Continua: Edificaciones dispuestas en forma contigua por su lindero lateral o posterior.
- Aislada: Edificaciones dispuestas en forma separada de los linderos.

Estas dos tipologías abarcan dos usos residenciales predominantes (unifamiliar y multifamiliar), dos formas de asentamiento principales (en lote individual y en agrupación), y dos formas de relación con el espacio público (con o sin antejardín).

Clasificación de las tipologías predominantes según modalidad para las zonas bajo tratamiento de consolidación.

- Tipo C1 (consolidación de edificabilidad básica), se pueden asociar las tipologías T2 y T3, es decir, en general, vivienda en lote individual con o sin antejardín, con o sin copropiedad.

²⁸ Secretaria de Planeación Distrital. (2017). REVISIÓN GENERAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Bogotá D.C. Recuperado el 17 de 10 de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion-diagnostico_pot_2017.pdf

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Tipo C2, se pueden agrupar estas mismas tipologías, adicional a las T6 y T7, con lo cual a este tipo se estarían sumando las viviendas multifamiliares en tipología continua y aislada.
- Tipo C3, se clasificarían las T4, T5, (vivienda pareada y unifamiliar aislada), las T7, al igual que las T8 y T9, que corresponden a tipología aislada, la primera para vivienda en edificios individuales de propiedad horizontal y las segundas asociadas a multifamiliares.

Imagen 5.

Tipologías residenciales y modalidades de consolidación



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

En este tratamiento la edificabilidad va ligada a las características físicas que presente la zona, por ejemplo, para definir la altura en un predio de tipología



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

continua se debe considerar el ancho de la vía, a mayor ancho de vía mayor altura, el frente va ligado al número de pisos y el fondo a la altura de la edificación (aislamiento posterior).

Para predios de tipología aislada se definen aislamientos, los cuales van sujetos a la altura de la edificación. Lo anterior indica que para cada sector se podrá desarrollar un nivel de densidad diferente. Las zonas que cuenten con una buena infraestructura vial tendrán la posibilidad de edificar más, por lo tanto, densificar más, esto en términos del mejor aprovechamiento del suelo, claro está que se traslapa con el uso de suelo permitido, así como con la capacidad de la infraestructura de servicios públicos y dotacionales con los que cuente la zona.

En las zonas determinadas bajo la modalidad de Densificación Moderada, donde los aprovechamientos de edificabilidad se han dado principalmente lote a lote, se propone que en general continúen desarrollando el mismo potencial de construcción que históricamente han ostentado, de forma tal que reafirmen y consoliden las condiciones volumétricas predominantes del sector donde se ubican. De manera que sea posible y se permita desarrollar un mayor grado de edificabilidad, bajo la premisa del espacio público inmediato existente como condicionante del potencial desarrollo de mayores alturas.

En las áreas consignadas bajo la modalidad con Cambio de Patrón, en algunos casos y debido a los criterios (ancho de vía, capacidad predial, remanentes de



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

soportes urbanos básicos), se plantea sean tratadas bajo la consigna de una consolidación medida, acorde con las características y capacidad física del territorio en el que se ubican, toda vez que no pueden mantener una norma que está más asociada al tratamiento de Renovación Urbana que al de Consolidación, sin generación de soportes urbanos adecuados.

En sectores que la predominancia de construcciones es acorde a lo históricamente permitido por norma y donde buena parte de los predios han alcanzado el tope reglamentario, pero donde aún existen predios que pueden llegar a reedificarse, así como en muchos otros sectores donde aún no se ha hecho el aprovechamiento de ese potencial, se permitirá a través de la flexibilidad en usos y en una norma volumétrica clara y simplificada, que estas áreas, la mayoría con ubicación estratégica en la ciudad, terminen de consolidarse.

Se ha empezado por hacer una verificación de las condiciones normativas dispuestas por los distintos decretos reglamentarios de las UPZ, así como de otros instrumentos normativos a los que hubiere lugar. Con ello se permite tener una lectura de las determinantes edificatorias, en cuanto a índices, alturas, tipologías, entre otros elementos volumétricos, llegan a reconocer unas condiciones existentes y que en general, condujeron al establecimiento de patrones constructivos en la mayoría de los casos coherentes con esa asignación normativa.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Determinantes Urbanísticas. Indicador de Calidad urbana – ICU.

Con el fin de verificar la capacidad de soporte en algunas de las zonas objeto de estudio incluidas bajo el tratamiento de consolidación, se propuso realizar el cruce de variables asociadas a servicios públicos y espacio público principalmente, que permitieran a través de su ponderación, entregar cuantitativamente un indicador que refleje la aproximación al grado de capacidad de cada zona conforme a sus remanentes y características deficitarias o con moderado superávit. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 87)²⁹

Adicional a las variables mencionadas, se valoran otras como: la cercanía a medios masivos de transporte (cobertura actual y futura para el sector); el número de pisos que actualmente le permite la norma de edificabilidad; el número de pisos predominante por manzana, capacidad predial, uso predominante en primer piso y si presenta o no antejardín.

El cruce de las distintas variables indica en qué zonas de la ciudad es posible una densificación leve o moderada, para lo cual se debe igualmente tener en cuenta su edificabilidad actual, para establecer qué modalidad de consolidación es la más asertiva.

²⁹ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Áreas de Actividad para el tratamiento de consolidación

Las cuatro áreas de actividad propuestas (residencial, múltiple, industrial y empresarial y dotacional) pueden tener presencia y relación con las modalidades C1 y C2 propuestas para el tratamiento, en diferentes escalas e intensidad.

Debido a las características propias de cada zona homogénea identificada, buena parte de los sectores incorporados al tratamiento de consolidación presentan uso predominantemente residencial, pero con presencia de usos complementarios de comercio y servicios, principalmente en corredores.

Ello significa que tres de las cuatro modalidades del área de actividad residencial (Residencial neto, residencial predominante y residencial con comercio y servicios de escala barrial) pueden aparecer en las modalidades C1 y C2 del tratamiento, así como las modalidades MT1 (área de actividad múltiple sobre aglomeraciones comerciales y de servicios de orden urbano consolidadas) y MT2 (área de actividad múltiple sobre corredores urbanos y de movilidad consolidados con comercio y servicios).

Para la modalidad C3, que agrupa lotes individuales, como conjuntos y urbanizaciones multifamiliares y lotes individuales que por sus características arquitectónicas tienen lectura de unidad, aplica principalmente la modalidad R1 (Residencial neto). A efectos de la flexibilización en cuanto a la mezcla de usos



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

y la presencia de actividades complementarias existentes en tales conjuntos, se ha propuesto asociar tales agrupaciones con la categoría R2 (Sobre sector residencial predominante) y en algunos casos la categoría R3 (Residencial sobre sector con comercio y servicios de escala barrial). (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 89)³⁰

Modalidades del tratamiento

TIPO C1: Se considera como la consolidación básica, entendida como aquella que no puede superar una edificabilidad mínima de 3 pisos debido a las condiciones insuficientes en su capacidad de soporte, salvo determinantes excepcionales.

Esta modalidad se aplicará principalmente en zonas que se encontraban bajo el tratamiento de mejoramiento integral³¹, clasificadas según variables como áreas deficitarias y de integración, y que ahora migran al tratamiento de consolidación, así como a aquellas zonas planificadas con capacidad remanente restringida, o indicadores de soportes urbanos básicos en déficit.

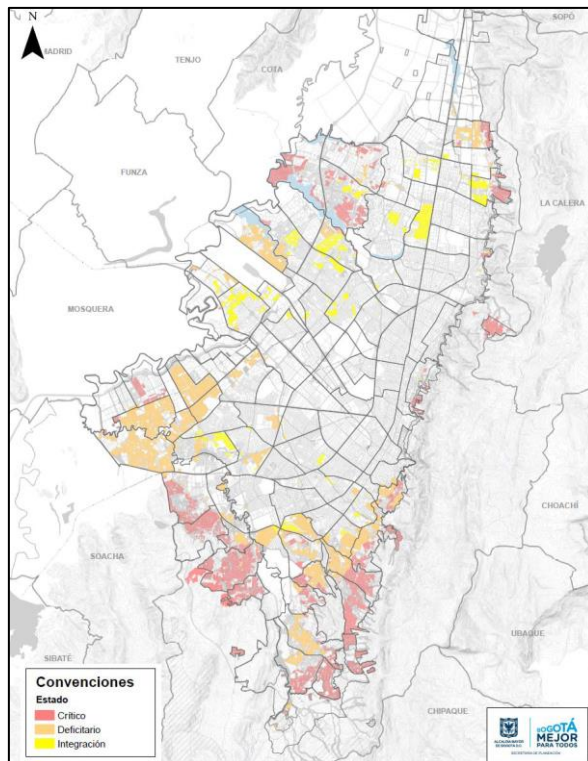
³⁰ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C

³¹ La Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la SDP define el tratamiento de mejoramiento integral, las zonas de origen informal o no planificado, caracterizadas por ser de intervención prioritaria ya que presentan condiciones críticas de fortalecimiento urbanístico, con déficit de estructura urbana y condiciones de habitabilidad por mejorar.



Imagen 6.

Estado de las zonas de mejoramiento integral



Fuente: Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios – SDP, 2018

Es así como se propone las zonas clasificadas como “Áreas Deficitarias” y “Áreas de Integración”, debido a que las condiciones urbanas evaluadas por la DLMIB, migren al tratamiento de consolidación, lo cual es posible, por corresponder a zonas que en general ya cumplieron su etapa de urbanización mínima; sin embargo, deberá asignarse una edificabilidad menor, debido a su condición aún rezagada en soportes urbanos básicos.

Del total de predios enviados por la DLMIB, que suman 2.513,9 Ha, los migrados a Consolidación Básica – C1, totalizan 1.573,2 Ha.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

TIPO C2: Se clasifican en esta modalidad aquellas zonas que en general y como producto de la reglamentación por UPZ, mantienen en la actualidad alturas medias (de 4 a 5 pisos por manzana) en tipología continua, y cuya ubicación predominante se da al interior de los barrios. De acuerdo al frente de vía y capacidad predial se permite alcanzar un mayor número de pisos, principalmente sobre vías de la malla vial intermedia y arterial.

Bajo la modalidad C2 se pretende la consolidación y cualificación de una edificabilidad moderada, permitiendo una altura mayor en ejes viales con ancho mayor, y conforme a la posibilidad volumétrica que brinde el frente y el fondo de lote. En todo caso, la relación entre el espacio público localizado al frente de cada predio y la altura máxima permitida no debe ser mayor a 1:1,3.

TIPO C3: Se clasifican en esta modalidad aquellos sectores con uso de vivienda unifamiliar/bifamiliar/multifamiliar que conservan las características volumétricas de la norma que les dio origen, así como el predominio del uso residencial.

La altura máxima permitida en predios individuales, que no hagan parte de una agrupación o no se encuentren referenciados en el “Índice de agrupaciones” es de 2 pisos. Pueden ser 3 pisos, siempre que la norma original así lo señale. Los conjuntos residenciales, agrupaciones y demás tipo de asociación se encontrarán registrados en el índice de agrupaciones urbanísticas.

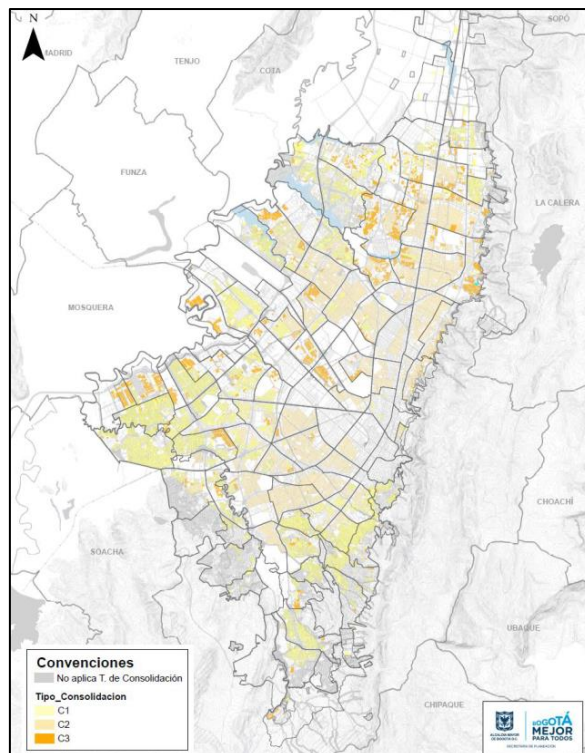


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

De acuerdo con las variables expuestas y las características de cada modalidad, se decantan las zonas que componen el tratamiento de consolidación y su respectiva asignación normativa, como se muestra en el siguiente mapa:

Imagen 7.

Tratamiento de Consolidación y sus modalidades.



Fuente: Elaboración DNU - SDP, 2018

El tratamiento de consolidación deberá entenderse bajo principios de cualificación y reafirmación de las condiciones edilicias predominantes existentes, que permitan asegurar las características volumétricas comunes de una determinada zona, en concordancia con los espacios públicos del contexto



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

en el que se ubica. En esa medida, se entenderá que las densidades para el tratamiento serán consecuentes con la capacidad predial, la cantidad de espacio público efectivo, a los remanentes de servicios públicos, entre otros, como requisitos mínimos para afianzar su apuesta por **consolidar densidades medias, sin generar potenciales constructivos de altas densidades que desvirtúen su objetivo en el modelo**. Cuando en la aplicación de los parámetros metodológicos se constate que un sector posee los elementos necesarios para alcanzar mayores índices de densidad, se permitirá su migración al tratamiento de renovación urbana

En este tratamiento se permitirá una moderada densidad, densidades bajas y medias.

5.2. Tratamiento de renovación urbana

El artículo 373 del Decreto 190 de 2004, define el tratamiento de renovación urbana como, aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

- Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato.
- Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

El tratamiento de renovación urbana se acoge al Decreto 1077 del 2015 que define la renovación urbana para “el aprovechamiento de la infraestructura pública, la densificación de áreas, y la rehabilitación de bienes históricos y culturales”, las modalidades e inclusive proporciona un nuevo instrumento, la licencia de reurbanización. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 96) ³²

Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación

Urbana. (Artículo 374, Decreto 190 de 2004).

1. De redesarrollo

Son sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución general del espacio edificado e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo público requerido. El proyecto por medio de redesarrollo le apunta a una reurbanización en función a la formulación de un plan parcial.

2. De reactivación

Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad. El proyecto por medio de reactivación promueve una redensificación mediante una normativa flexible.

³² Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

NOTA: Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación

Urbana

De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del alcalde Mayor.

Parágrafo: Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Artículo 376. Normas generales para el Tratamiento de Renovación

Urbana

- Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.
- Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.
- Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.
- Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.

La Renovación Urbana es el tratamiento orientado a transformar las estructuras urbanas existentes, para densificar la ciudad de manera ordenada en función de la capacidad de los soportes urbanos básicos, favorecer la mezcla de usos y de actividades, generar espacio público suficiente y equipamientos de calidad, poner en valor los componentes ambientales y patrimoniales de la ciudad y generar una oferta de vivienda acorde con las necesidades de su población. Asimismo, con la política de uso del suelo se pretende cualificar los centros urbanos, buscando generar nuevas viviendas, con el fin atraer residentes al interior de la ciudad. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 95)³³

La renovación urbana es la oportunidad de consolidar un modelo de crecimiento, enfocado en mejorar los estándares de calidad de vida que se pretende alcanzar como ciudad: más y mejor accesibilidad del espacio público, menos tiempo destinado al transporte privado y más a los espacios públicos y peatonales que crean comunidad, usos y actividades mixtas compatibles y complementarias

³³ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

entre sí, tipologías urbanísticas y arquitectónicas amables con el peatón orientadas a la sostenibilidad ambiental y al buen uso de los recursos naturales. Con respecto al área designada para renovación urbana, en el Decreto 190 de 2004 se definió un área de 864 hectáreas, a la cual se le han adicionado por decreto reglamentario de UPZ y actos administrativos 1,631 hectáreas, 164 hectáreas a través del Decreto 621 de 2016 y 252 hectáreas en Lagos de Torca. En total, la ciudad cuenta hoy con 2.912,6 hectáreas en renovación en las modalidades de reactivación y de redesarrollo. Es un área que abarca diferentes condiciones en la ciudad que, a través del modelo territorial busca proponer una estructura en la que la localización de estas áreas equilibre el crecimiento de la ciudad. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 96)

El Decreto 562 incorporó 11,318 hectáreas que de una manera flexible permitía la aplicación de la norma, sin embargo, se encontró que al no tener en cuenta la red matriz de servicios públicos como acueducto y alcantarillado y los soportes urbanos, el impacto debía ser revisado. El Decreto 621 subsana esta carencia y reconoce como potencial estratégico de desarrollo, zonas que, por su localización y conectividad con el resto de la ciudad, relacionadas principalmente con los sistemas de transporte masivo de la ciudad, subutilizan estructuras físicas para la construcción del espacio público en concordancia con una densificación habitacional racional. La reactivación es una modalidad clave para una redensificación a corto plazo acorde con soportes urbanos si se delimita adecuadamente.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

El Decreto 562 de 2014 (derogado por el decreto 079 de 2016) y el decreto 621 del 2016 sentaron precedente, respondiendo a necesidades del mercado, se generó una normativa incentivando la edificabilidad con cargas en el sitio o con pago de compensaciones.

Definición de la modalidad y tipos de reactivación

La modalidad de reactivación está orientada a promover la redensificación mediante la transformación de predios o englobes de predios³⁴, ampliando o re cualificando la estructura del espacio público existente sin necesidad de realizar un trámite de plan parcial.

- **Renovación Urbana alrededor de la Primera línea de Metro - RU1M:**
Corresponde a la renovación alrededor de la Primera línea de Metro, aplicable a líneas de metro proyectadas, que se describe en su correspondiente capítulo.

- **Renovación Urbana sobre Corredores de la Red de Transporte Público Masivo - RU1:** Se refiere a la reactivación en predios de las

³⁴ Es el común denominador en la modalidad de reactivación que aparece en los decretos reglamentarios del Decreto 190 de 2004, la norma incentiva mayor índice de construcción por mayor frente de predio y ancho de vía, en el Decreto 562 de 2014 se incentivaba la construcción de predios con áreas mayores de 1000 metros cuadrados de manera indirecta pues el beneficio se evidenciaba después del resultado volumétrico, en el Decreto 621 se incentiva el englobe y la generación de espacio público y libre a cambio de mayor índice de construcción a partir de áreas de 1500 metros cuadrados.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

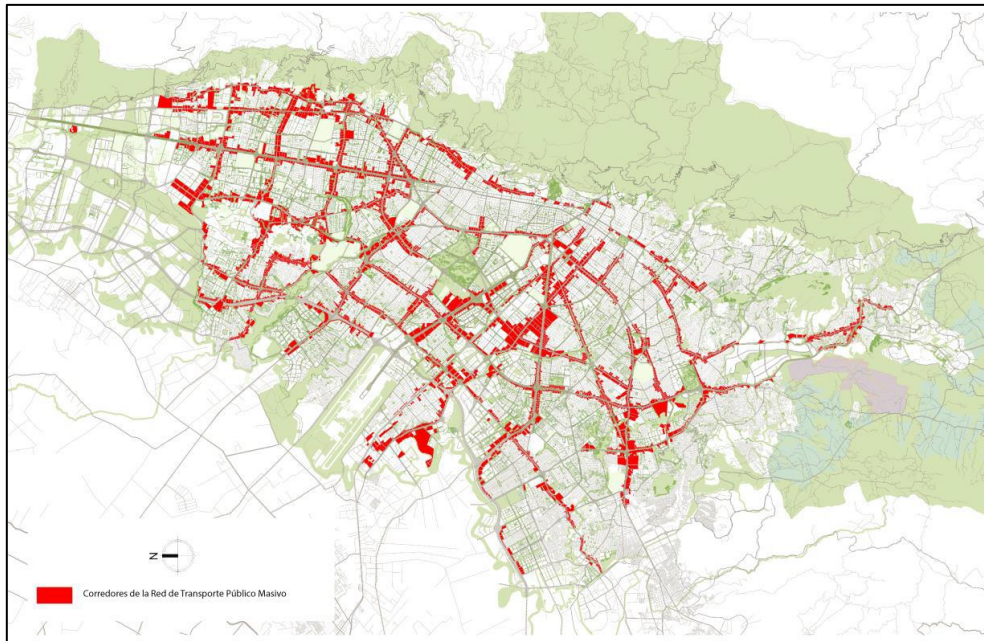
manzanas del área de influencia a los corredores troncales de la red de transporte público masivo que se definen a lo largo de las vías en donde existe o donde se proyecta una troncal, en manzanas con frente sobre las vías. Adicional a la cercanía a los modos de transporte público, hay mayor factibilidad para la conexión a redes matriz del Acueducto, al tiempo que el perfil de las vías garantiza un espacio libre adecuado para la iluminación y ventilación de las edificaciones.

A través de esta modalidad se hace posible la reconfiguración de los predios y las manzanas para la implementación de proyectos integrales de renovación que incluyen la adecuación del espacio público.



Imagen 8.

Plano de Corredores de la Red de Transporte Público Masivo - RU1.



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

▪ Renovación Urbana en Sectores de Redensificación -RU2

La reactivación en sectores de redensificación propone incentivar la transformación de sectores que tienen potencial para el cambio en su tipología por medio de *integración predial, la mezcla de usos o generación de espacio público existente* debido a su cercanía a parques o elementos de la estructura ecológica y vías de transporte público. La reactivación por redensificación se asigna a través de diferentes estrategias como la *reactivación en conjuntos residenciales, grandes superficies y centros comerciales y sectores con ubicación estratégica*. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 100)



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La modalidad aplica a los conjuntos residenciales de edificaciones de hasta seis (6) pisos, debido a las condiciones que estos presentan, densidades desactualizadas, ocupación flexible y tamaño de (de los) predio(s), la tipología de conjuntos residenciales identificados con norma original que presentan capacidad para su transformación.

Los predios en donde actualmente se ubican centros comerciales y grandes superficies comerciales, son indicadores de una ubicación estratégica con acceso a vías locales y principales. La mezcla de usos que propone el modelo busca la adecuación de esta tipología de uso monofuncional donde se incentive de igual forma la habilitación de suelo para vivienda, a través de la implementación de una estrategia normativa.

Los sectores aún sin densificar presentan un potencial para el crecimiento de la ciudad, cuando están ubicados estratégicamente según las características que se describen a continuación.

Las urbanizaciones que según el Decreto 190 del 2004 se encuentran bajo el tratamiento de consolidación urbanística los cuales en su norma no superan los tres (3) pisos y que se encuentre cercanos (en un radio de 500 metros) a parques metropolitanos, como también los predios en las manzanas que tienen frente sobre parques metropolitanos existentes y proyectados.



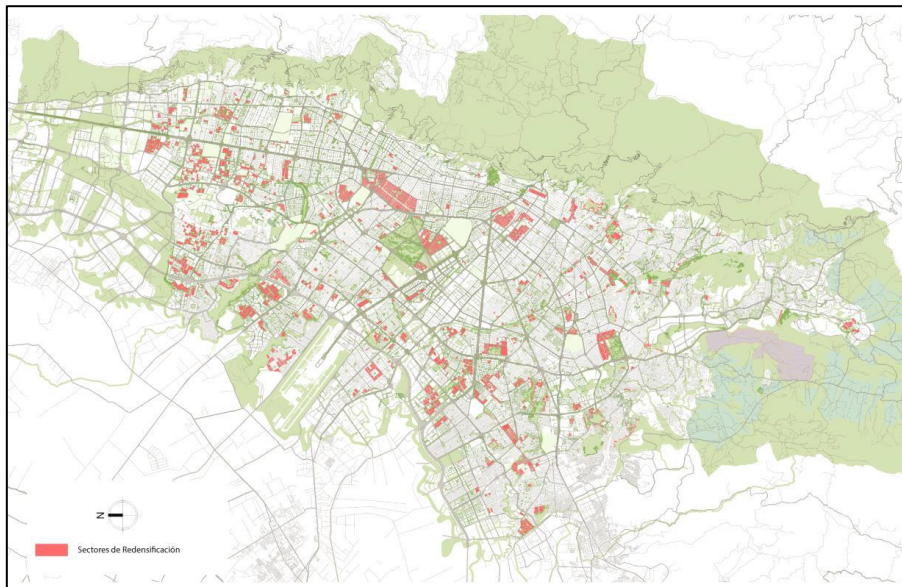
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Sectores que colindan con dos o más corredores de la red de transporte público masivo con una consolidación de menos del 30% dimensionada por los predios que ya cumplan el tope de la norma de la UPZ, y que usualmente coincide con más de seis (6) pisos de altura. Las manzanas que pertenecen a las áreas alrededor de los centros fundacionales.

Sectores de los proyectos estratégicos de la Pieza Centro y Alameda Entre parques con el objetivo de impulsar la transformación y redensificación de zonas en deterioro. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 101)³⁵

Imagen 9.

Plano de Renovación Urbana en Sectores de Redensificación -RU2.



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

³⁵ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos. Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Definición de la modalidad de redesarrollo

La modalidad de redesarrollo implica la transformación parcial o total de estructuras urbanas existentes: vías, espacio público y privado, manzanas, etc. en zonas consolidadas de la ciudad. Responde a sectores de la ciudad que presentan déficit de soportes urbanos o subutilización de la infraestructura existente. El modelo busca reestructurar zonas en deterioro y con potencial para atender procesos de densificación, dinámicas de empleo y equipamiento actuales, y las necesidades originadas por la transformación de las condiciones de densidad habitacional, usos del suelo y elementos ambientales.

Esta modalidad requiere para su ejecución, formular y adoptar planes parciales mediante los cuales se validan tanto el reparto de cargas y beneficios como los planes de gestión social, entre otros componentes. Su aplicación está relacionada con proyectos estratégicos o detonantes que requieren una mayor intervención en la estructura de bienes públicos para su ejecución.

Se han identificado dos tipos de modalidad de redesarrollo, un tipo corresponde al redesarrollo de sectores estratégicos y el segundo tipo responde a las áreas industriales. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 102)³⁶

³⁶ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

▪ Renovación Urbana en Sectores Estratégicos de Redesarrollo -RU3

Este tipo de redesarrollo busca el mejor aprovechamiento y adecuación de los soportes urbanos en áreas consolidadas de la ciudad, ya sea que se encuentren en proceso de deterioro o en donde se requiera habilitar suelo para mejorar la accesibilidad a los soportes urbanos. Con este tipo de renovación, el modelo busca dar continuidad a procesos de renovación, planes parciales adoptados o en proceso de formulación y planes de renovación urbana de la Pieza Centro y su área de influencia (Plan Centro).

Tabla 39

Planes Parciales de Renovación Urbana

Planes Parciales de Renovación Urbana Adoptados ²⁵	Acto Administrativo
PPRU Bavaria Fábrica	Decreto 364 de 2017
PPRU Ciudad CAN	Decreto 635 de 2017
PPRU Triángulo de Bavaria	Decreto 441 de 2016
PPRU Ciudadela Nuevo Salitre	Decreto 583 de 2016
PPRU La Sabana	Decreto 073 de 2015
PPRU El Pedregal	Decreto 188 de 2014
PPRU Clínica Shaio	Decreto 193 de 2014
PPRU Triángulo de Fenicia	Decreto 420 de 2014
PPRU Estación Central	Decreto 213 de 2013
PPRU Proscenio	Decreto 334 de 2010
Planes Parciales de Renovación Urbana en Formulación	Radicado
PPRU Éxito Montevideo	Agosto y Septiembre 2018
PPRU Dispapeles	Agosto 2018
PPRU Plaza Chicó	Abril y Julio 2018
PPRU Bodegas del Rhin	Junio 2018
PPRU Cafam Floresta	Marzo y Junio 2018
PPRU San Bernardo Tercer Milenio (ERU)	Abril, Junio 2018
PPRU Voto Nacional La Estanzuela (ERU)	Septiembre 2018
PPRU Salitre Oriental	Junio 2016

Fuente: Datos de DPRU, 2018

Adicionalmente, se identificaron zonas que presentan déficit en la prestación de servicios públicos y de accesibilidad como los barrios de origen informal,



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

legalizados y ubicados en la Franja de Adecuación o colindantes con la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental.

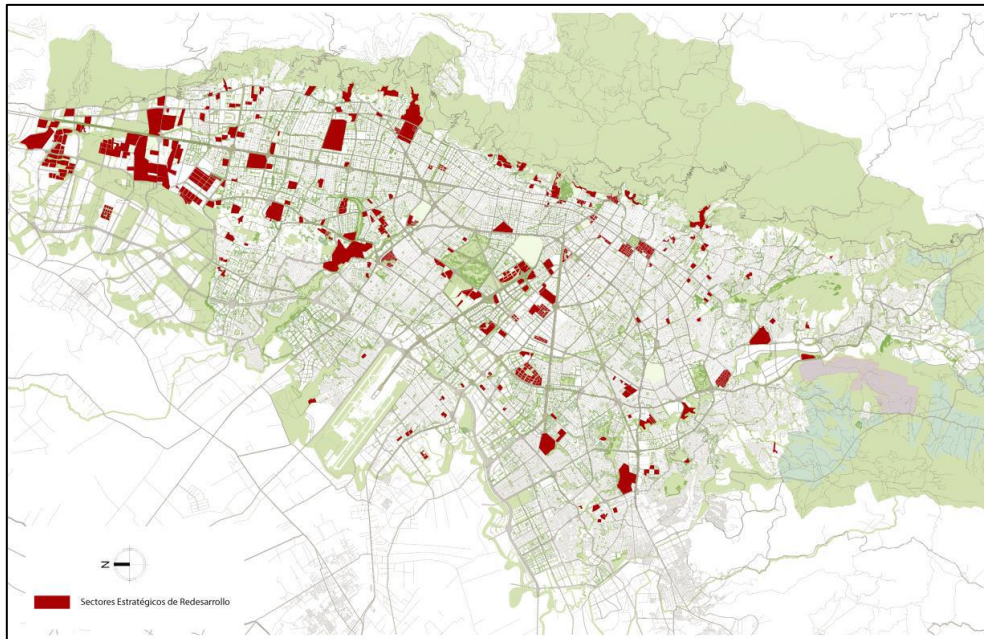
A este tipo de renovación pueden acceder sectores en áreas aferentes a la primera línea de metro y cuando se presenten oportunidades de aprovechamiento de grandes infraestructuras por inversión pública, los equipamientos con permanencia clasificados como extensivos, clubes deportivos y predios a los cuales se les haya asignado el uso de área de actividad industrial bajo el decreto 190 del 2004 y que no estén incluidos en la modalidad RU4. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 103).³⁷

³⁷ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



Imagen 10.

Plano de Renovación Urbana en Sectores Estratégicos de Redesarrollo -RU3.



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

Renovación Urbana en Áreas Industriales -RU4

Este tipo de redesarrollo está orientado a impulsar la transformación de áreas industriales con tendencia a cambio, incluyéndolas al tratamiento de renovación urbana, así como otras áreas que se han incluido en decretos reglamentarios como en el Decreto 621 del 2016 y en el Decreto 539 del 2015, que incorporo zonas de la UPZ Puente Aranda al tratamiento de Renovación Urbana.

El redesarrollo de las áreas industriales permite la reconfiguración de sectores en donde predomina la actividad económica industrial, de logística o de influencia aeroportuaria, para adaptarlos al desarrollo de nuevas dinámicas económicas y



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

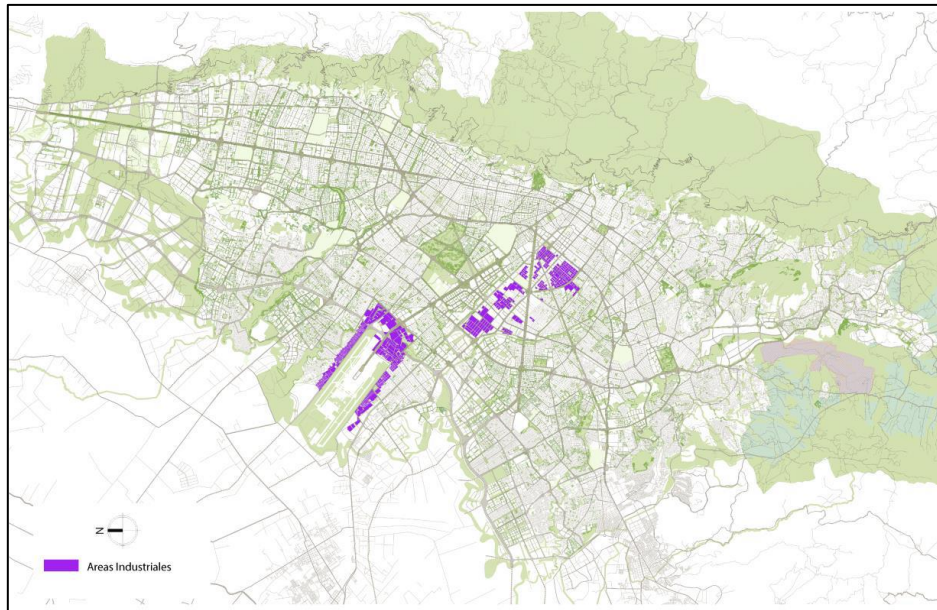
nuevas formas de ocupación del suelo junto con la creación, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos peatonales, así como de los elementos de la infraestructura de transporte y servicios públicos, garantizando la permanencia de actividades económicas empresariales.

Se definió el sector colindante al Aeropuerto Internacional El Dorado que corresponde a la delimitación establecida en el Decreto Distrital 765 de 1999, y los sectores industriales existentes localizados en las localidades de Puente Aranda y Fontibón como zonas para la aplicación de esta modalidad.



Imagen 11.

Plano de Renovación Urbana en Áreas Industriales –RU4.



Fuente: Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT. Libro II. Contenidos normativos.

Condiciones de edificabilidad en Renovación Urbana

En la modalidad de reactivación, la edificabilidad básica se establece por medio del índice de construcción establecido en la norma original. Si no existe una norma el índice de construcción que se establece como básico corresponde al resultante entre la división de los metros cuadrados construidos y/o autorizados por la licencia de construcción y el área útil del predio. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 106)³⁸

³⁸ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La definición de edificabilidad en reactivación de los predios en manzanas bajo la asignación de norma de corredores de la red de transporte público masivo, RU1, corresponde a la metodología por la cual se establece la capacidad predial. Esta metodología consiste en un análisis de las manzanas con frentes sobre los corredores en donde se determina el tipo de manzanas según el tamaño de manzanas, la cantidad y el tamaño de predios por manzana, para determinar rangos de posibles englobes.

Por su parte, la modalidad por Redesarrollo, presenta resultados de mediano plazo, hasta la fecha de redacción del diagnóstico hay 10 planes parciales adoptados, 3 en ejecución, 2 en modificación. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 97)

El tratamiento de Renovación Urbana mediante sus dos modalidades, orienta la asignación de cesiones y actuaciones sobre el desarrollo predial. La reactivación está enfocada hacia la densificación a través de asignación de cesiones fijas y transformación de predios o englobes de predios. El redesarrollo está enfocado hacia la reurbanización a través del reparto de cargas y beneficios por medio de un plan parcial que involucra gestión de suelo. El desarrollo de renovación por reactivación se realiza por medio de Licencia Urbanística. En la modalidad de redesarrollo la renovación se habilita por plan parcial.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

5.3. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

De acuerdo al artículo 378 del Decreto 190 de 2004, el tratamiento de conservación tiene por objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.

Los inmuebles de conservación objeto de este tratamiento, son aquellos que conforman el patrimonio histórico, urbanístico, arquitectónico y arqueológico de la ciudad, los cuales son de interés cultural y protección patrimonial. Este tratamiento busca preservar el acervo histórico y cultural de la ciudad, por lo cual se justifica la permanencia y conservación física de estos inmuebles dentro de la estructura urbana de la ciudad.

El tratamiento de conservación establece las condiciones para la intervención y el manejo de los inmuebles declarados como de Interés Cultural, así como las condiciones de edificabilidad y usos aplicables para el desarrollo de los sectores urbanos de valor patrimonial asociado a su significación cultural por sus calidades históricas, urbanísticas, arquitectónicas, paisajísticas, sean de carácter tangible o intangible.” (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 69)

El tratamiento de conservación establece limitaciones asociadas a la construcción y al desarrollo de inmuebles, conjuntos y sectores de interés



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

cultural, por lo cual el tratamiento prevé la compensación de los propietarios de bienes privados de interés cultural a partir de las condiciones de asignación de incentivos y beneficios que se establecen en el presente Plan de Ordenamiento.”
(Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 70)

Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de conservación

(Artículo 379, Decreto 190 de 2004).

MODALIDAD	ÁREA DE APLICACIÓN
1. SECTORES DE INTERÉS CULTURAL	<p>1.1. Sectores Antiguos:</p> <p>Se aplica al sector oriental Centro Tradicional de la ciudad, que incluye el Centro. También se aplica a los núcleos fundacionales de los municipios anexados: Usaquén, Usme.</p> <p>1.2. Sectores con desarrollo individual:</p> <p>Se aplica a barrios formados por la construcción individual de los predios representativa del desarrollo histórico de la ciudad, con valores arquitectónicos, urbanísticos</p> <p>1.3. Sectores con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos:</p> <p>Se aplica a barrios o sectores de casas o edificios singulares de vivienda, construidos en una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de determinada época.</p>
2. INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL	<p>2.1. Inmuebles localizados en áreas consolidadas:</p> <p>Se aplica a inmuebles de interés cultural localizados fuera de los sectores con tratamiento de valores arquitectónicos, artísticos o históricos que merecen ser conservados. Incluye Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.</p> <p>2.2. Inmuebles localizados en áreas no consolidadas:</p> <p>Se aplica a inmuebles de interés cultural que se encuentran aislados de contextos consolidados, del Distrito Capital y que poseen valores arquitectónicos,</p>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

3. MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y OBJETOS ARTÍSTICOS	Se aplica a los monumentos y obras de arte, localizados en el espacio conmemorar hechos de la historia de la ciudad o por sus valores artísticos. También los Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural del Ámbito.
4. CAMINOS HISTÓRICOS.	Se aplica a los caminos reales, caminos de herradura y senderos localizados en el Distrito rural.

Artículo 380. Clasificación de los inmuebles en el tratamiento de conservación

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN	INMUEBLES	ACCIONES
1. CONSERVACIÓN MONUMENTAL	Inmuebles declarados, propuestos para ser declarados, o los que en adelante se declaren por el Gobierno Nacional como Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional o Monumentos Nacionales, localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos.	Las establecidas por el Gobierno Nacional.
2. CONSERVACIÓN INTEGRAL	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. Se encuentran localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos.	Deben conservar o recuperar su estructura original y sus principales características como: volumetría, implantación en el predio, técnicas constructivas, diseño de fachadas, decoración interna y externa.
3. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	Inmuebles que son representativos de tipos arquitectónicos tradicionales de la época en que se construyeron, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte de	Deben conservar o recuperar las características de su tipo arquitectónico en sus aspectos formales, volumétricos y tipológicos. Las acciones se



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

	un contexto a conservar. Se encuentran localizados al interior de sectores de interés cultural o excepcionalmente fuera de ellos.	establecerán en forma particular para cada sector.
4. REESTRUCTURACIÓN	Inmuebles localizados en sectores de interés cultural que no poseen valores arquitectónicos ni de inserción en el conjunto, por ser edificaciones nuevas o por haber sufrido intervenciones que desvirtuaron completamente su valor cultural	Deben integrar el inmueble al contexto en que se localiza, a partir del respeto por las características del sector. Las acciones pueden ser dirigidas a transformar el inmueble en algunas partes o en su totalidad, caso en que deben acoger la norma para obra nueva
5. RESTITUCIÓN	Predios localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos que, fueron ocupados por inmuebles considerados por normas anteriores como de conservación y que en vigencia de éstas fueron demolidos o intervenidos en contravención de las mismas.	Su posible desarrollo está establecido en el presente Plan, en el Artículo Sanciones para los Infractores de las normas establecidas para el tratamiento de conservación.
6. OBRA NUEVA	Predios localizados en sectores de interés cultural que se encuentran sin construir, totalmente vacíos o con pequeñas construcciones que permiten su clasificación como obra nueva. Deben respetar los valores urbanísticos del sector de interés cultural en que se localizan.	Deben acoger los elementos volumétricos y los componentes del espacio público característicos.

Disposiciones normativas para la intervención de los inmuebles declarados de conservación

Según lo dispuesto en el artículo 106 de la ley 388 de 1997, para la restitución de inmuebles demolidos debe aplicarse la norma específica del sector en sus aspectos volumétricos tales como alturas, empates, aislamientos, retrocesos, sin



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

que en ningún caso el inmueble que se construya sobrepase el 50% del área construida que tenía el inmueble desaparecido.

Las intervenciones en los bienes de interés cultural dentro de la categoría de conservación monumental, así como las obras nuevas que se realicen en sectores de interés cultural, deben propender por la conservación de las características morfológicas del sector y en particular del espacio público. Por tanto, deben tener en cuenta los ritmos, proporciones, materiales, composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes y en general los elementos que conforman la morfología del sector.

En los inmuebles de interés cultural y en los localizados en los sectores de interés cultural no se permite la subdivisión predial, salvo en los inmuebles de interés cultural en áreas no consolidadas.

En los inmuebles clasificados como de conservación integral o tipológica que cuenten con áreas libres de posible desarrollo, se podrán realizar obras de ampliación, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). Su desarrollo estará orientado por las normas generales del tratamiento correspondiente y por las normas específicas de la ficha normativa.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En el documento técnico de soporte del POT, se realiza un diagnóstico del estado del patrimonio construido, declarado desde el ámbito nacional como distrital, el cual indica lo siguiente:

- Los bordes sobre grandes avenidas o sobre equipamientos de alto impacto se han transformado profundamente densificándose y adaptándose a usos asociados al carácter de la avenida o al uso predominante.
- El espacio público se ha endurecido en los sectores que se han rodeado de mayores densidades, así como el común de los antejardines ha dado paso a parqueaderos, garajes o locales comerciales.
- La norma aplicable a varios Sectores de Interés Cultural ha dado pie al cambio de patrón generando un fuerte deterioro de la homogeneidad urbana a nivel del perfil urbano, del espacio público y de la imagen urbana, dando pie a la aparición de culatas sobre los Bienes de Interés Cultural.
- Los sectores de interés que son ejemplo de conservación efectiva, son aquellos en donde existe una comunidad apropiada la cual se encarga de la vigilancia sobre las intervenciones que afectan el espacio público y semipúblico. Tal es el caso de sectores residenciales como Niza Sur, La Merced, La Magdalena.
- En otros casos algunos Sectores de Interés Cultural se han aprovechado para la consolidación de sectores de actividad comercial con un valor

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

cultural y turístico agregado, tal como el caso de la Candelaria, el Centro Fundacional de Usaquén, o los sectores de Quinta Camacho o Emaús.

- Los seis centros fundacionales, Usme, Bosa, Fontibón, Engativá, Suba y Usaquén, siguen funcionando como centralidades urbanas, conservando usos dotacionales de escala local.

Considerando lo anterior en este tratamiento se espera una baja densificación, debido a que el interés del ordenamiento territorial en el distrito es el de conservar y preservar las características originales de estos inmuebles de interés patrimonial por lo que su modificación en altura no será fácilmente viable.

5.4. Tratamiento De Mejoramiento Integral

El artículo 385 del Decreto 190 de 2004, define el tratamiento de mejoramiento integral como aquel que rige las actuaciones de planeamiento urbano para integrar las áreas de origen informal que requieren intervención prioritaria a la estructura urbana.

Alcance del Tratamiento de Mejoramiento Integral

Se plantea que este tratamiento regule:

- Criterios para la migración de áreas informales a otros tratamientos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Norma diferencial para áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, por condiciones topográficas (ladera y planicie).
- Norma diferencial para áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, por condiciones de localización Especial.
- Normas para procesos de reconocimiento y reforzamiento estructural, definiendo etapas de desarrollo constructivo.
- Normas para Generación e integración de espacio público y sus elementos, definición de usos y desarrollo de edificabilidad.
- Lineamientos ambientales; norma para áreas colindantes con Estructura Ambiental y de Espacio Público.

Para la identificación de las zonas homogéneas de origen informal se han definido tres líneas base según sus condiciones de: estructura urbana, habitabilidad y condiciones socioeconómicas.

- **Condiciones de estructura urbana**

En este se identifican las redes de la prestación de servicios públicos, tanto de acueducto como de alcantarillado, consideradas como fundamentales para la definición de la capacidad del desarrollo urbanístico de las áreas. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 112)



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **Condiciones de habitabilidad**

Estas condiciones se encuentran ligadas al Índice de Calidad de Vida -ICV- de los habitantes. Está compuesto por cuatro dimensiones: Condiciones de Vivienda, Acceso a Servicios Públicos, Tamaño, Composición del Hogar, Educación y Capital Humano. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 114)³⁹

- **Condiciones socioeconómicas**

De acuerdo a la estratificación de Bogotá, en los asentamientos no planificados predominan los estratos 1,2 y 3. Siendo esta la variable que condensa mayor información, ya que consta de una clasificación según la zona de hábitat (variable que caracteriza el entorno) y la evaluación de ocho variables en las que se recoge la información de: La entrada principal de la vivienda, vías de acceso, tamaño del frente de la vivienda, estado del andén, estado del antejardín, estado del garaje, materiales de la fachada de la vivienda y materiales de los techos de la vivienda. (Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 115)⁴⁰

³⁹ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C

⁴⁰ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Artículo 386. Modalidades

MODALIDADES	APLICACIÓN
De intervención reestructurante	Sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos zonal, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales.
De intervención complementaria	Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante acciones que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras.

Según el documento técnico de soporte del POT 2018, se determinaron tres áreas de aplicación:

▪ **Áreas en condiciones de intervención prioritaria:**

Son áreas homogéneas que se han identificado con el mayor déficit en la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, equipamientos, espacios públicos y dificultades de accesibilidad, estas condiciones urbanas de barrios en proceso de desarrollo con necesidades de integración y edificaciones con condiciones precarias.

▪ **Áreas en condiciones deficitarias:**

Son áreas que por sus condiciones han superado niveles críticos de prestación de servicios públicos y accesibilidad a la ciudad formal, vinculadas



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

especialmente al estrato 2 y 3, pero careciendo principalmente de adecuados equipamientos y espacios públicos, al igual que de condiciones aceptables de seguridad estructural en las viviendas.

- **Áreas en condiciones de integración urbana:**

Son áreas de origen informal, que en el tiempo han logrado un desarrollo de habitabilidad, vinculación a las redes y accesibilidad de la ciudad formal, gozando de mejores condiciones urbanas y de calidad de vida.

(Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 117)

Artículo 387. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral

1. Generación de espacio público

Las intervenciones se dirigen a la recuperación e incorporación de los siguientes elementos:

- Estructura ecológica principal y áreas de riesgo no mitigable.
- Sistemas generales: malla vial arterial e infraestructuras de servicios públicos.
- Malla vial intermedia y local articulada con el sistema vial principal.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Cesiones públicas para parques y equipamientos

2. Normas para las viviendas

a. Alturas máximas:

- 1) En vías con perfiles menores a 12 metros: Tres pisos.
- 2) En vías con perfiles iguales o mayores a 12 metros y menores a 15 metros:
 - En predios con área menor a 120 m²: Tres pisos
 - En predios iguales o mayores a 120 m²: Cinco pisos
- 3) Sobre vías con perfiles iguales o mayores a 15 metros.
 - En predios con área menor a 120 m²: Tres pisos
 - En predios iguales o mayores a 120 m² y menores a 240 m²: Cinco pisos
 - En predios mayores a 240 m²: Ocho pisos, con un índice de ocupación máximo de 0.70

b. Iluminación y ventilación.

c. Estacionamientos



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Criterios de asignación de norma en el tratamiento de Mejoramiento

Integral

- **Por condiciones Topográficas**

Dentro del ámbito delimitado con aplicación del tratamiento de mejoramiento integral, el territorio cuenta con condiciones físicas; de ladera o de planicie, las cuales se vinculan a la propuesta de planeamiento, y se definen así:

- **Zonas de ladera (L):** Terreno cuya pendiente natural se encuentra en el rango de pendiente entre 12% y el 100%.
- **Zonas de planicie (P):** Son áreas que presentan topografía de pendiente menor de 12%.

- **Por condiciones de localización**

Busca incentivar las potencialidades e integrar y mejorar las áreas críticas de la ciudad. Como estrategia dinamizadora del territorio, se definen dos tipos de áreas, unas áreas de localización general (G) y unas de localización especial (E).



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Criterios de migración de tratamientos

Teniendo en cuenta que las áreas con tratamiento de mejoramiento integral presentan importantes dinámicas de desarrollo urbano, y pueden superar condiciones de intervención prioritaria, se establecen criterios para la migración a otros tratamientos:

- Las áreas que superen las condiciones críticas o de intervención prioritaria pasan al tratamiento de consolidación.
- Los predios que por englobe predial o por área cuenten con un área útil mayor a 2000 m² migrarán al tratamiento de desarrollo.
- Los asentamientos no planificados que se consideren con valores patrimoniales y memoria urbana para la ciudad, podrán migrar al tratamiento de conservación.
- Cuando predios con tratamiento de Mejoramiento Integral se encuentren dentro de áreas de intervención de los proyectos estratégicos, estructurantes, detonantes, equipamientos multisectoriales, nodos urbanos, nodos locales, metropolitanos de equipamientos y áreas de potencial desarrollo, así como las áreas aferentes y sus anillos de impacto, se les podrá asignar el tratamiento de renovación urbana, en alguna de sus modalidades dependiendo de los requerimientos del proyecto.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

(Secretaría de Planeación Distrital, 2018, pág. 122) .⁴¹

Dentro del proceso de formulación para los asentamientos no planificados se determinó la importancia de integrar estas áreas a la ciudad formal, promoviendo la inversión pública y privada, de tal manera que se reduzca el desequilibrio existente.

⁴¹ Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C



6. Procedimiento

6.1. Memoria Técnica

6.1.1. Densificación Urbana

Para hacer el análisis multitemporal de densificación urbana en la ciudad de Bogotá se optó por tomar como cortes temporales las vigencias 2013, 2015, 2017 y 2019, esto según disponibilidad de datos espaciales. Este análisis se hará por localidades debido a las limitaciones en software y para una mejor visualización del fenómeno, cabe resaltar que se excluye la localidad de Sumapaz, pues esta no tiene información considerable sobre construcciones.

Para determinar los cambios fue necesario adaptar la información espacial para unirla entre las GDB (Geo Data Base) y hacer una serie de procesamientos para la visualización de la densificación presente en cada localidad. Para mostrar el procedimiento se tomó como ejemplo la localidad de Barrios Unidos, pues se debe tener en cuenta que se hacen los mismos pasos para las 19 localidades de estudio y los 4 cortes temporales.

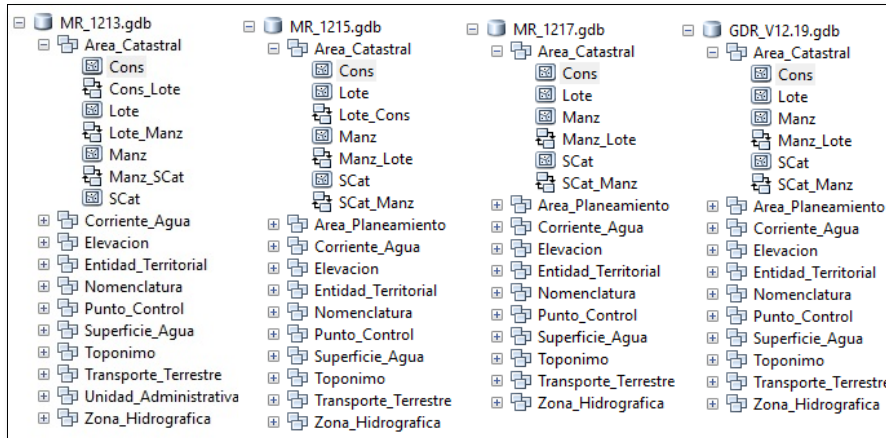
- I. En primera instancia se identifica dentro de las bases de datos espaciales de las 4 vigencias la información que requerimos, como las bases de datos son la UAECD comparten la misma estructura.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 12.

Pantallazos de ArcCatalog de GDB's 2013, 2015, 2017 y 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

El Shapefile de nuestro interés aparece en la 4 GDB en común como “Cons”, este nos muestra los diferentes polígonos de área construida, pero lo más importante tiene como atributo el número de pisos, y es con este que podemos determinar el crecimiento en altura.

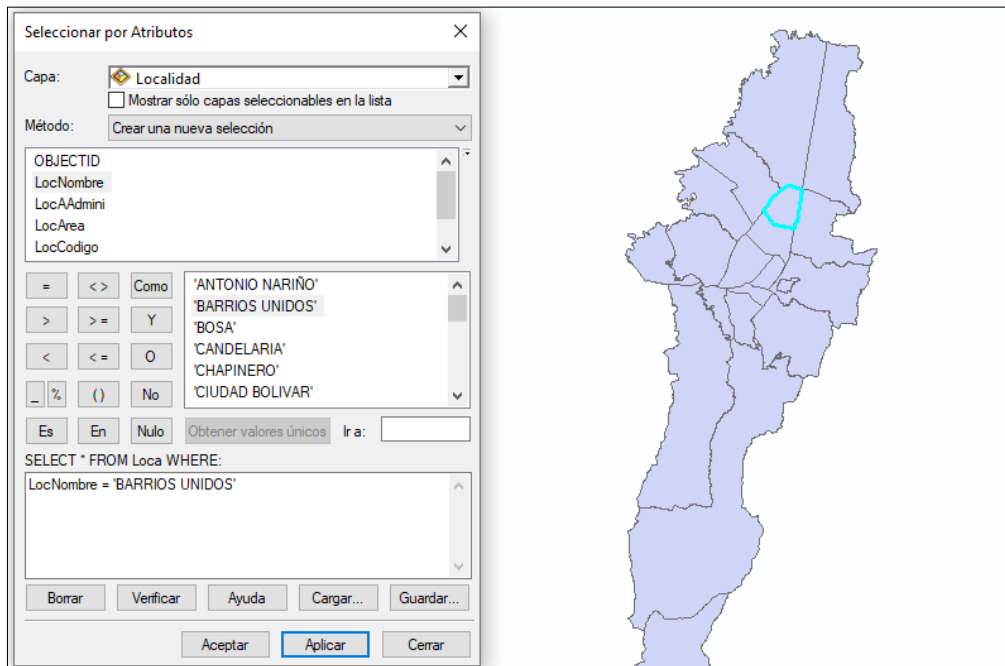
II. Una vez Identificada la información, se corta la misma respecto a la localidad de interés para iniciar así los procesamientos, dentro de las base de datos se tiene un shapefile de Localidades, este nos muestra en polígonos las diferente localidades, las cuales serán nuestra plantillas de corte pero antes, se debe extraer una a una como shapefile independiente; para ello se hace un “*select by attributes*” (Selección por atributos) usando una consulta SQL (Structured Query Language) para llamar a la localidad de Barrios unidos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 13.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap.

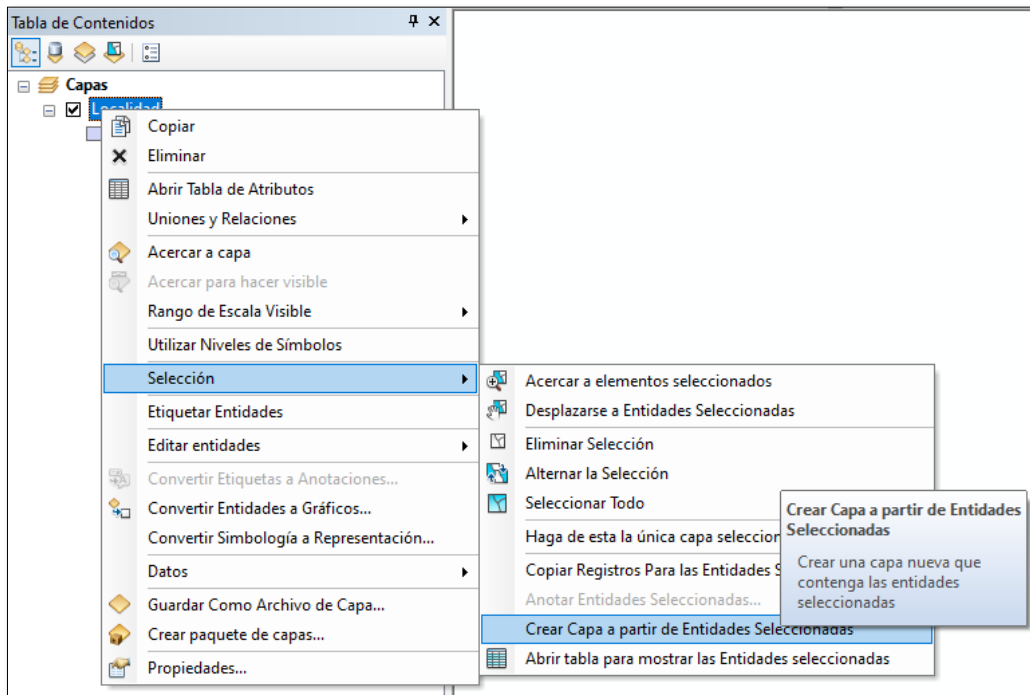
III. Una vez seleccionada la localidad de interés se va a las opciones de capa y se selecciona la herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 14.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”



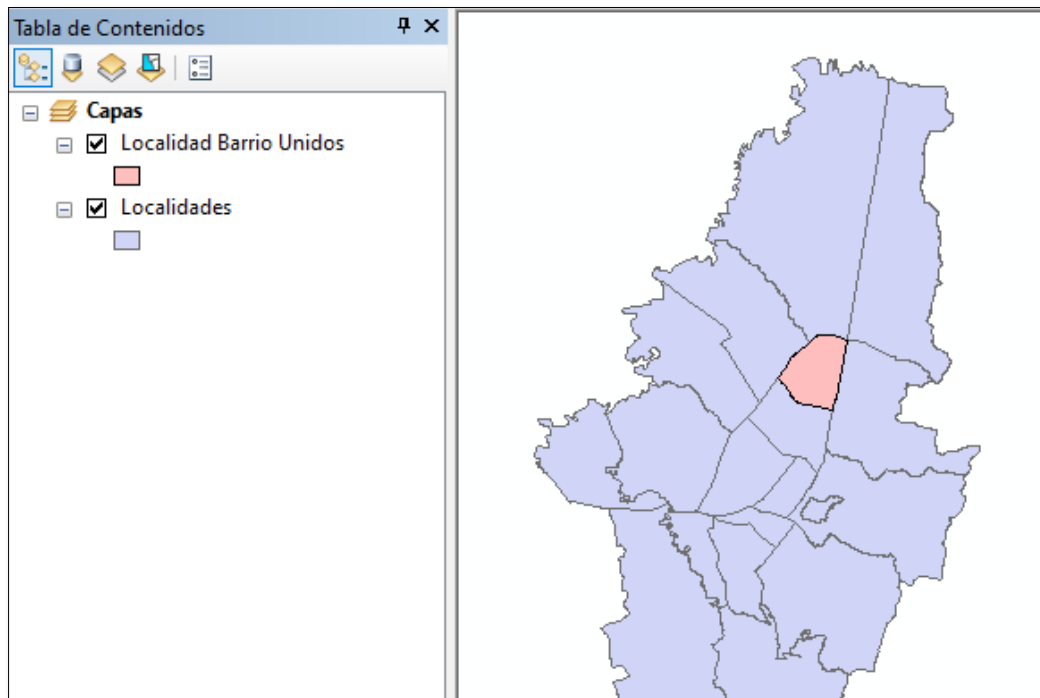
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

IV. Esta herramienta creará un shapefile independiente para la localidad de interés, que para el presente ejercicio corresponde a la Localidad de Barrios Unidos.



Imagen 15.

Pantallazo de ArcMap de Shapefile independiente de Localidad generado.



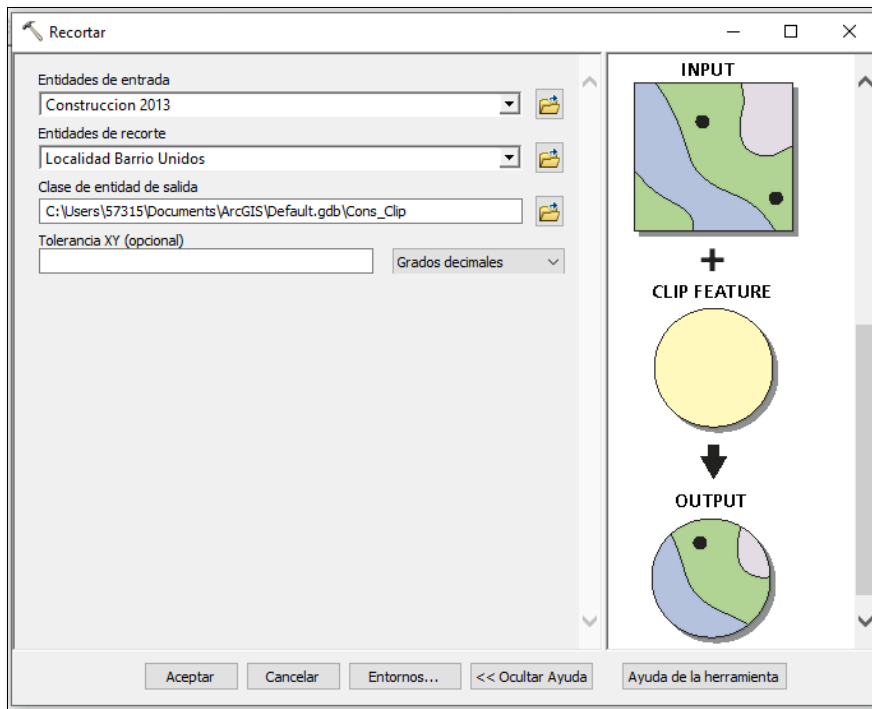
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

V. Ya teniendo la plantilla o molde correspondiente a la localidad de interés, se procede a usar la herramienta de geoprocesamiento de ArcMap denominada “CLIP” (Recortar).



Imagen 16.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta *CLIP* (Recortar)



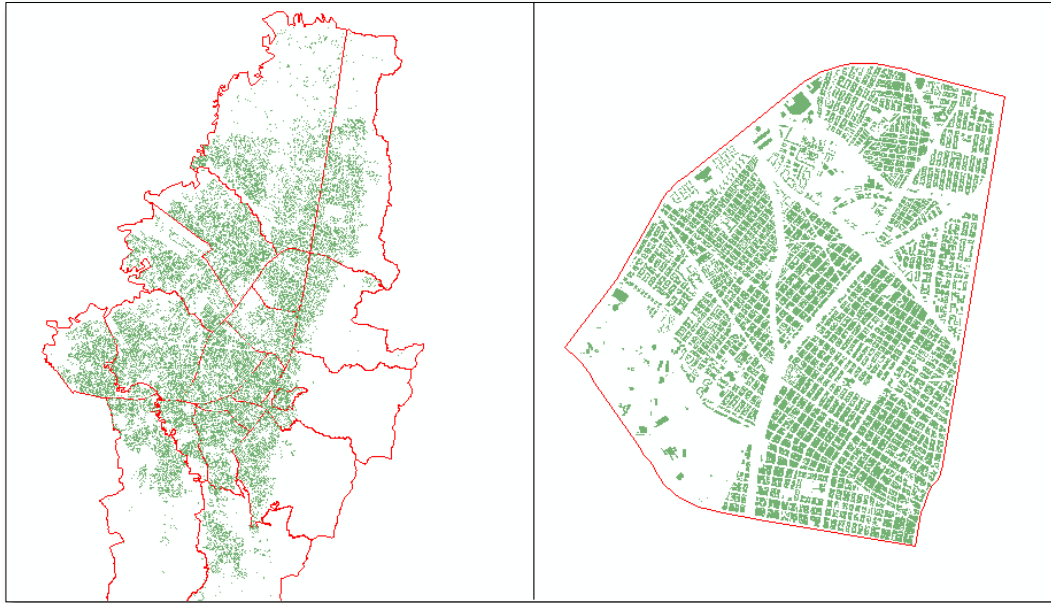
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Esta herramienta cortará el shapefile de construcción, dejando solo las construcciones que estén dentro de nuestra localidad de interés; se debe tener en cuenta que este recorte se debe hacer en los shapefiles de construcción de las vigencias 2013, 2015, 2017 y 2019.



Imagen 17.

Pantallazo de ArcMap de Resultado Herramienta *CLIP* (Recortar)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- VI. Ya teniendo los datos espaciales recortados y listos, se deben organizar los datos alfanuméricos; esto implica revisar los atributos para analizar la estructura de la base de datos y ajustarla a los requerimientos del presente proyecto.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 18.

Pantallazo de ArcMap de Tabla de Atributos

OBJECTID *	SHAPE *	Identificador unico de la construccion	Numero de pisos
1	Polígono	00810100601600100000000000	8
2	Polígono	00810100100800000000000000	3
3	Polígono	00810100100900000000000000	2
4	Polígono	00810100101000000000000000	2
5	Polígono	00810100100500000000000000	1
6	Polígono	00810100100400000000000000	3
7	Polígono	00810100100500000000000000	1
8	Polígono	00810100100500000000000000	3
9	Polígono	00810100100500000000000000	3
10	Polígono	00810100100500000000000000	2

Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap.

Como se puede observar, el “*identificador único de la construcción*” es el identificador de cada registro y polígono dentro del shapefile de Construcciones, este está conformado por el número de lote más el número de construcción, lo que implica que en un mismo lote pueden existir múltiples construcciones identificadas con polígonos independientes.

Para este caso se necesita tener como identificador único, el Código de Lote, pues nuestro análisis por ser a nivel predio, requiere determinar cuanta altura ha aumentado cada lote y así detectar los cambios.

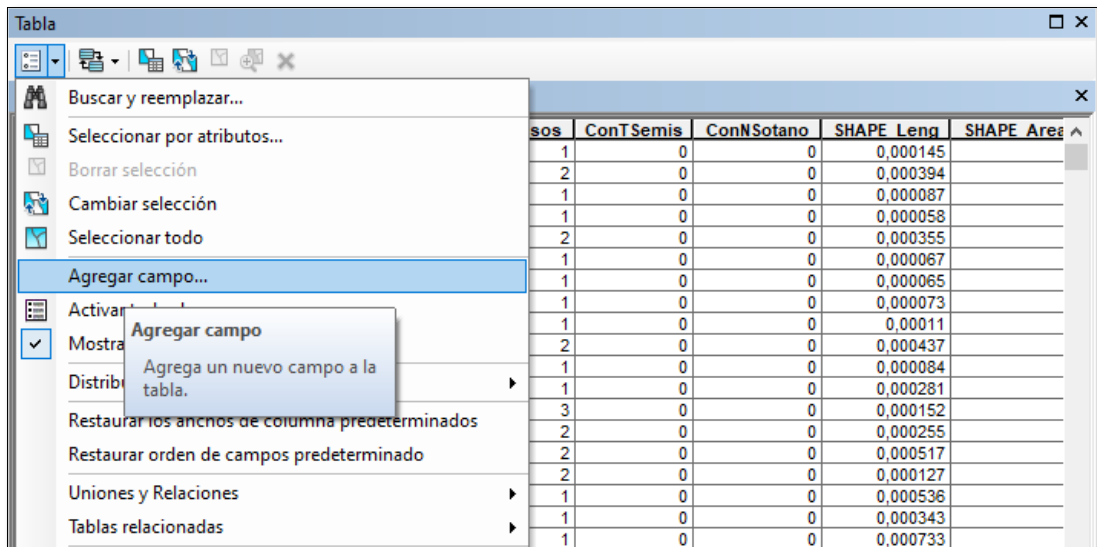
VII. Para extraer el código de lote del “*identificador único de la construcción*”, es necesario crear una nueva columna dentro de la tabla de atributos, donde se guardará el código de lote extraído registro por registro.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 19.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Agregar Campo”



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

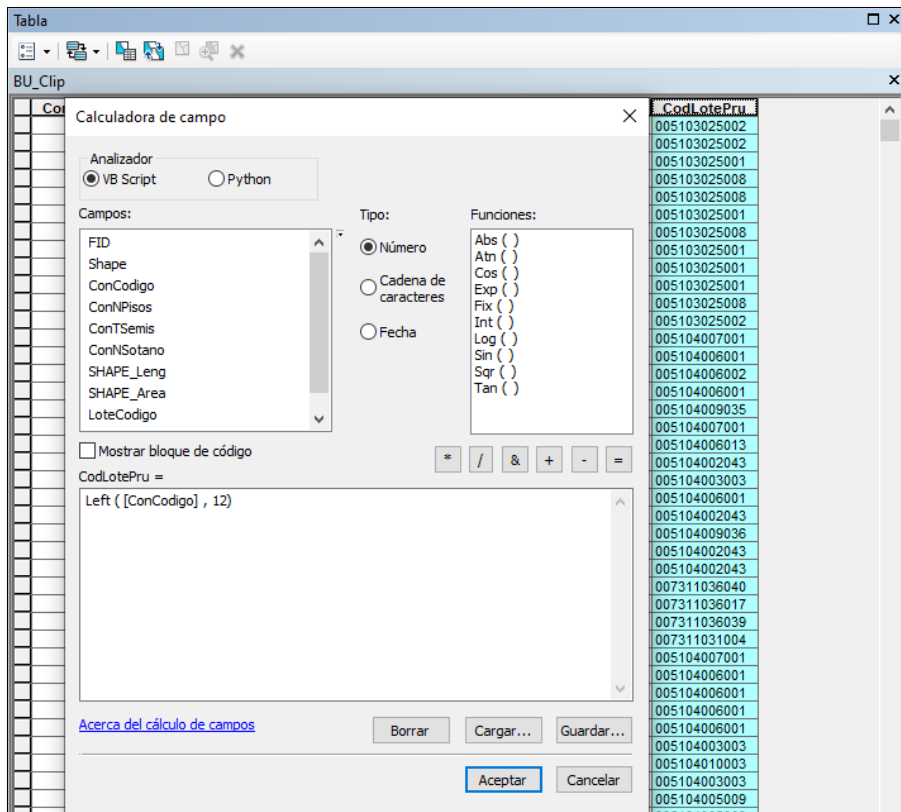
VIII. Posteriormente sobre esta nueva columna se usa la herramienta “Calculadora de Campo” para que mediante una consulta VB Script se pueda extraer el número de caracteres que conforman un código de lote, para este caso, corresponderá a los primeros 12 dígitos del “identificador único de la construcción”.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 20.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Calculadora de Campo”



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

IX. Como ya se ha desagregado el código de lote del “identificador único de la construcción”, se nota que existe duplicidad de registros, pues como se mencionó anteriormente dentro de un lote pueden existir varias construcciones con código independiente pero que a su vez comparten el mismo código de lote (primeros 12 dígitos), por ende, al hacer la extracción en la columna nueva quedarán repetidos varios códigos de lote.

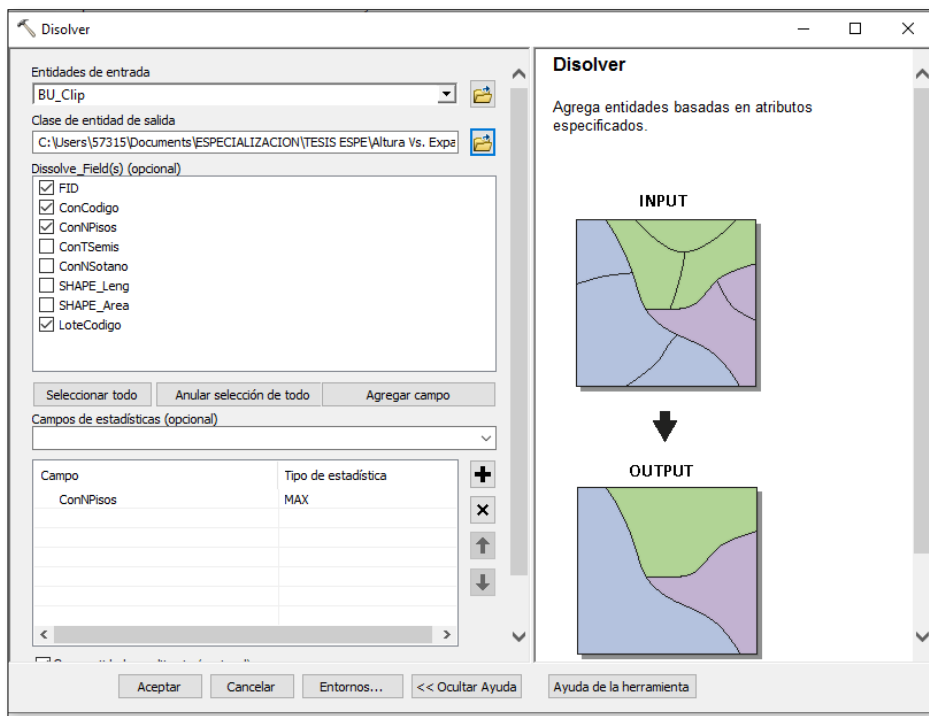


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- X. Para unificar este registro y que las múltiples construcciones queden en un solo lote y a su vez en un solo registro, se utilizara la herramienta de Geoprocesamiento conocida como “dissolve” (Disolver); esta unirá los registros que compartan el código de lote en un solo polígono como en un solo registro.

Imagen 21.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “dissolve” (Disolver).



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Por otro lado, se busca obtener el atributo de número de pisos dentro de la nueva tabla generada, para ello ponemos como parámetro que dentro de los registros

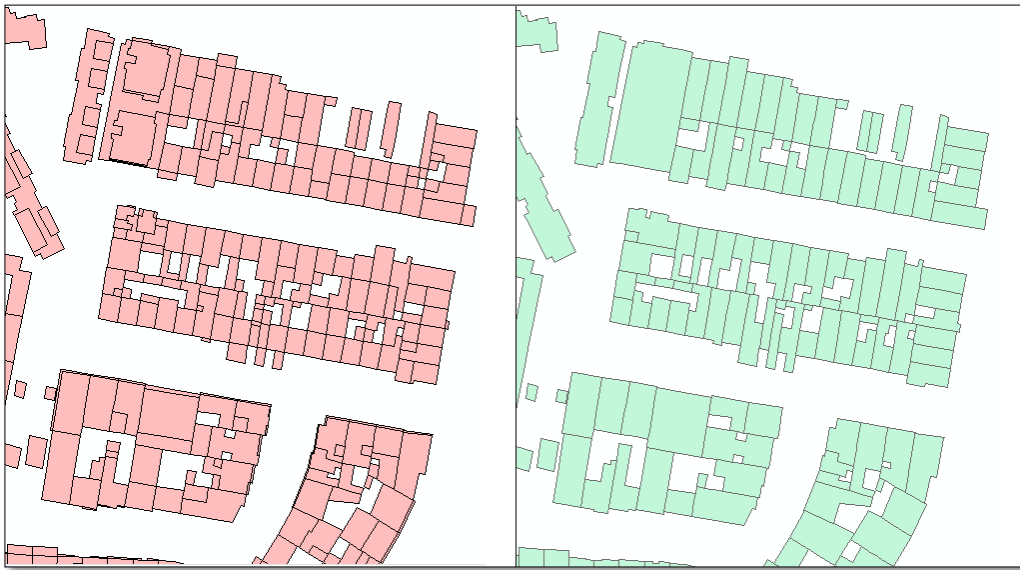


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

que compartan el mismo código de lote, seleccione el que tenga el número de pisos más alto.

Imagen 22.

Pantallazo de ArcMap de Resultado del “dissolve” (Dissolver).



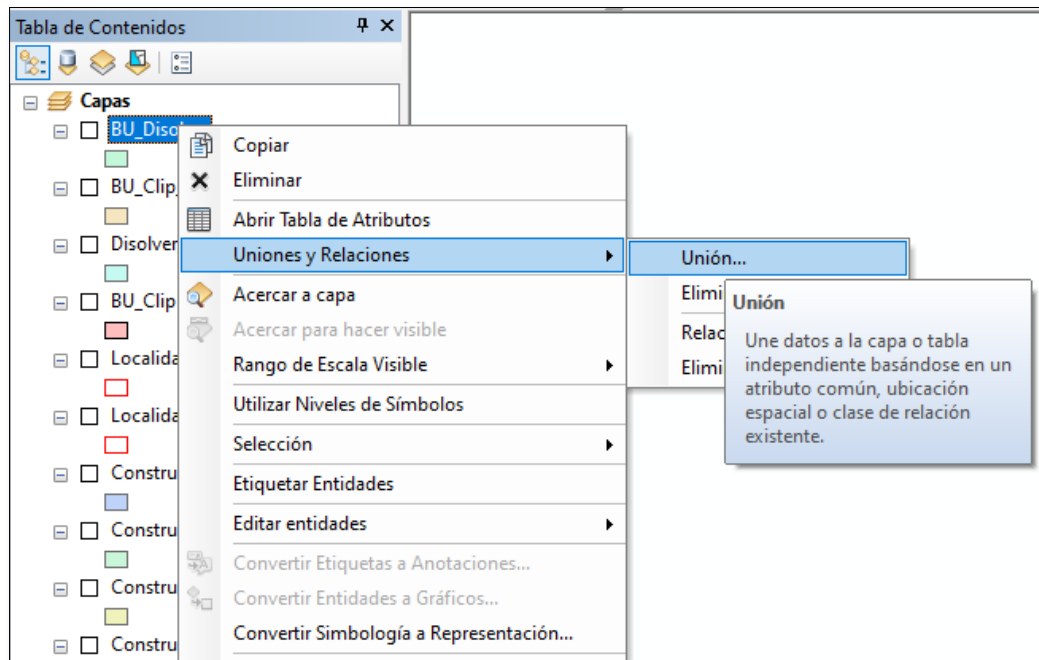
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- XI. Después de haber recortado los datos especiales de interés y organizado la información alfanumérica de las diferentes GDB de las vigencias 2013, 2015, 2017 y 2019, se procede a unir las bases de datos espacialmente usando como llave el código de lote; Para ello se va a las opciones de capa y se utiliza la herramienta “Unión”.



Imagen 23.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Unión”



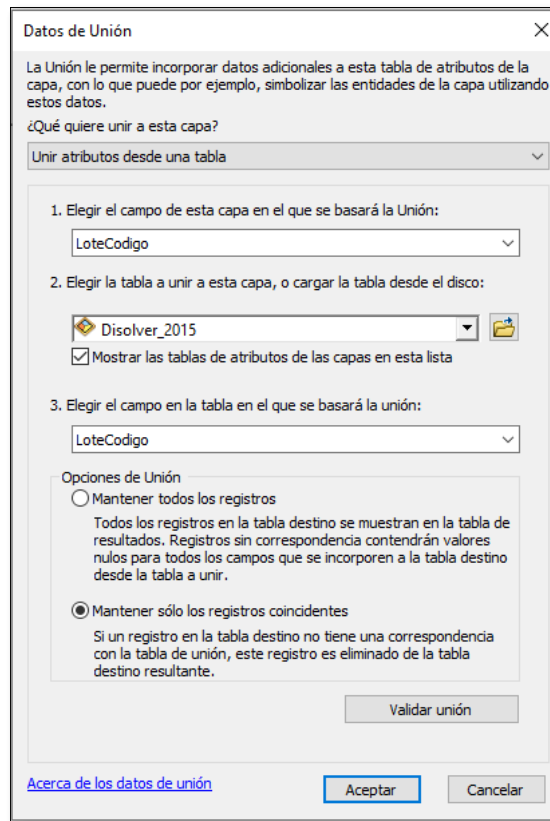
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Esta herramienta permite unir las geometrías de 2 shapefiles basándose en un atributo en común, que para nuestro caso es el código de lote.



Imagen 24.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Unión”



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Como resultado se obtiene una GDB donde la información alfanumérica de las diferentes vigencias está en una misma tabla, pero comparten la misma geometría.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 25.

Pantallazo de ArcMap de Tabla de Atributos después de la Unión Espacial.



FID	Shape *	LoteCodigo	2013 NPisos	FID	LoteCodigo *	2015 NPisos
0	Poligono	005101002001	3	1	005101002001	3
1	Poligono	005101002002	3	2	005101002002	3
2	Poligono	005101002003	4	3	005101002003	4
3	Poligono	005101002004	2	4	005101002004	2
4	Poligono	005101002005	3	5	005101002005	3
5	Poligono	005101002006	2	6	005101002006	2
6	Poligono	005101002007	2	7	005101002007	2
7	Poligono	005101002008	2	8	005101002008	2
8	Poligono	005101002009	2	9	005101002009	2
9	Poligono	005101002010	2	10	005101002010	2
10	Poligono	005101002011	2	11	005101002011	5

Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

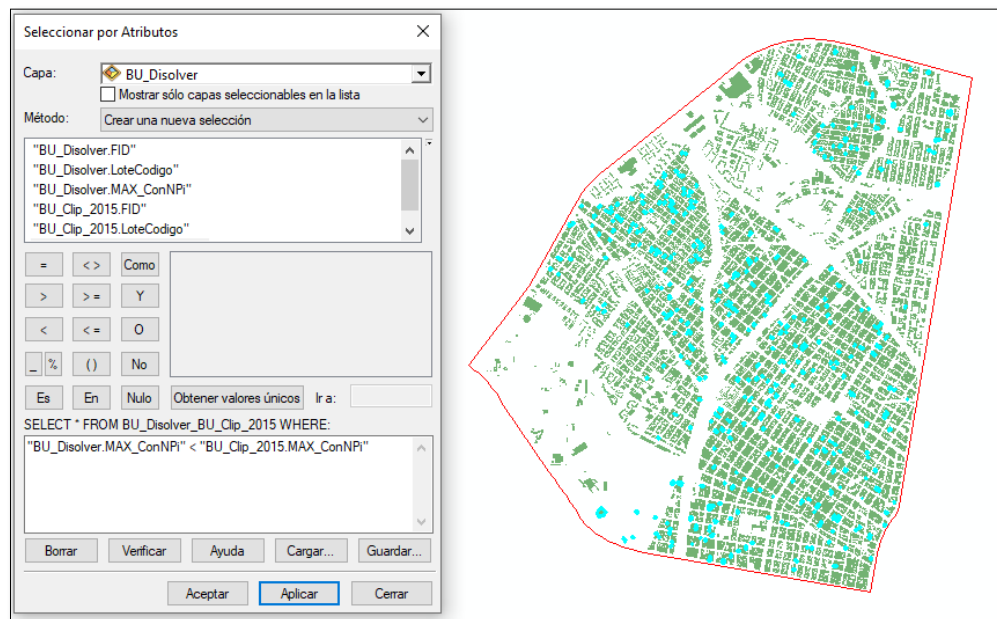
Para el desarrollo de este proyecto la información de interés de cada vigencia es la de número de pisos, teniendo está en la misma tabla de atributos podemos visualizar de diferentes formas los cambios en altura de un año a otro. Gracias a este proceso con una simple consulta SQL se puede consultar, para ello haremos un “select by attributes” (Selección por atributos) usando una consulta SQL para que muestre los predios que han crecido en altura de una vigencia otra.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 26.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Se debe tener en cuenta que con este proceso de manejo de datos espaciales como alfanuméricos, podemos consolidar toda la información en una sola GDB, lo cual abre grandes posibilidades de estudio del fenómeno, pues permite consultar, analizar y visualizar la información en diferentes formas. El proceso de tratamiento de datos que se muestra en esta memoria técnica debe hacerse para las 19 localidades de estudio y para las 4 vigencias seleccionadas (2013, 2015, 2017 y 2019), lo cual implica que dicho proceso debe realizarse alrededor de 76 veces.



6.1.2. Expansión Urbana

Para hacer el análisis multitemporal de Expansión Urbana en la ciudad de Bogotá se optó por tomar como cortes temporales las vigencias 2013, 2015, 2017 y 2019, esto según disponibilidad de datos espaciales. Este análisis se hará por localidades debido a las limitaciones en software y para una mejor visualización del fenómeno. Cabe resaltar que para el análisis de expansión urbana solo se estudiaron 11 localidades debido que están ubicadas en los bordes de la ciudad, se excluye la localidad de sumapaz pues esta no tiene información sobre construcciones considerable.

Para mostrar el procedimiento se tomó como ejemplo la localidad de Usme, pues se debe tener en cuenta que se hace el mismo algoritmo de pasos para las 11 localidades de estudio y los 4 cortes temporales.

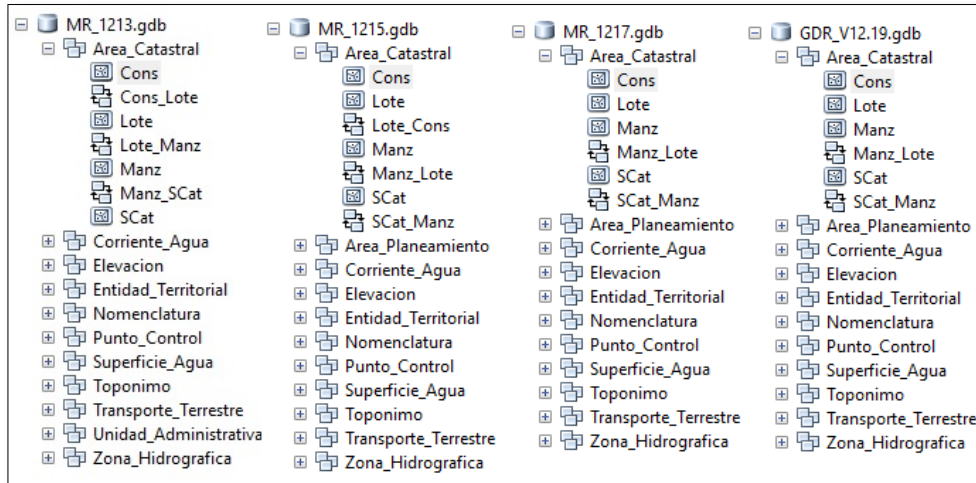
- I. En primera instancia debemos identificar dentro de las bases de datos espaciales de las 4 vigencias la información que requerimos, como las bases de datos son la UAECD comparten la misma estructura.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 27.

Pantallazos de ArcCatalog de GDB's 2013, 2015, 2017 y 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Los Shapefile de nuestro interés para el estudio de Expansión Urbana aparece en la 4 GDB en común como “Cons” y “Area_Planeamiento”, el primero nos muestra los diferentes polígonos de área construida, y el segundo la clasificación de los suelos de la ciudad.

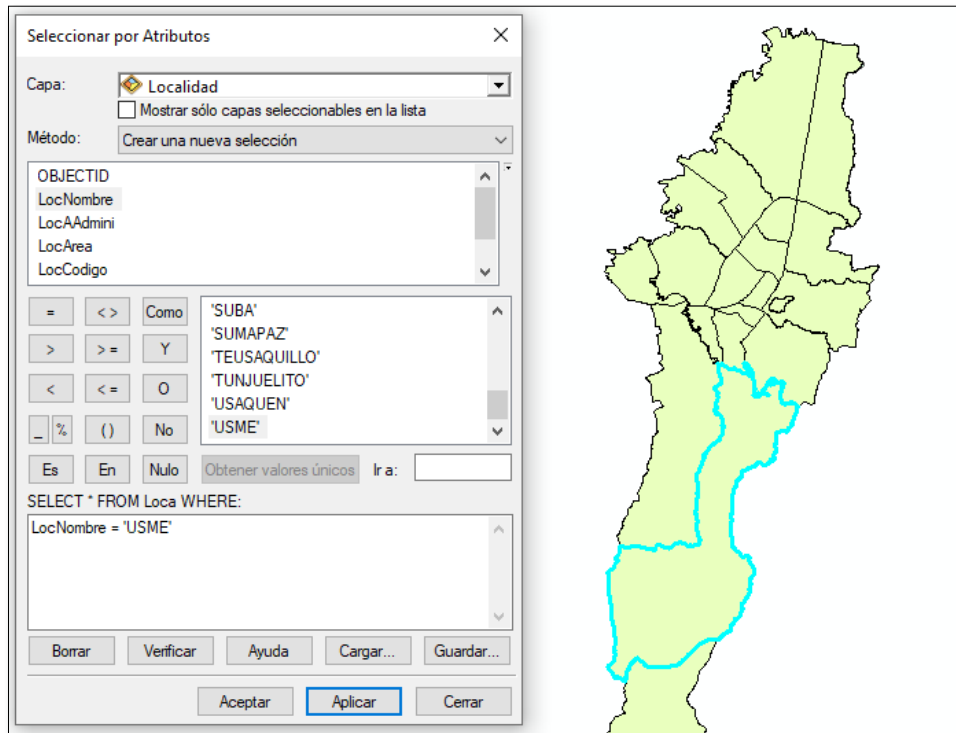
- I. Una vez Identificada la información, se corta la misma respecto a la localidad de interés para iniciar así los procesamientos, dentro de las base de datos se tiene un shapefile de Localidades que muestra en polígonos las diferente localidades, estos serán las plantillas de corte pero antes se deben extraer una a una como shapefile independiente; para ello se hara un “*select by attributes*” (Selección por atributos) usando una consulta SQL (Structured Query Language) para llamar a la localidad de Usme.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 28. Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes”

(Selección por atributos)



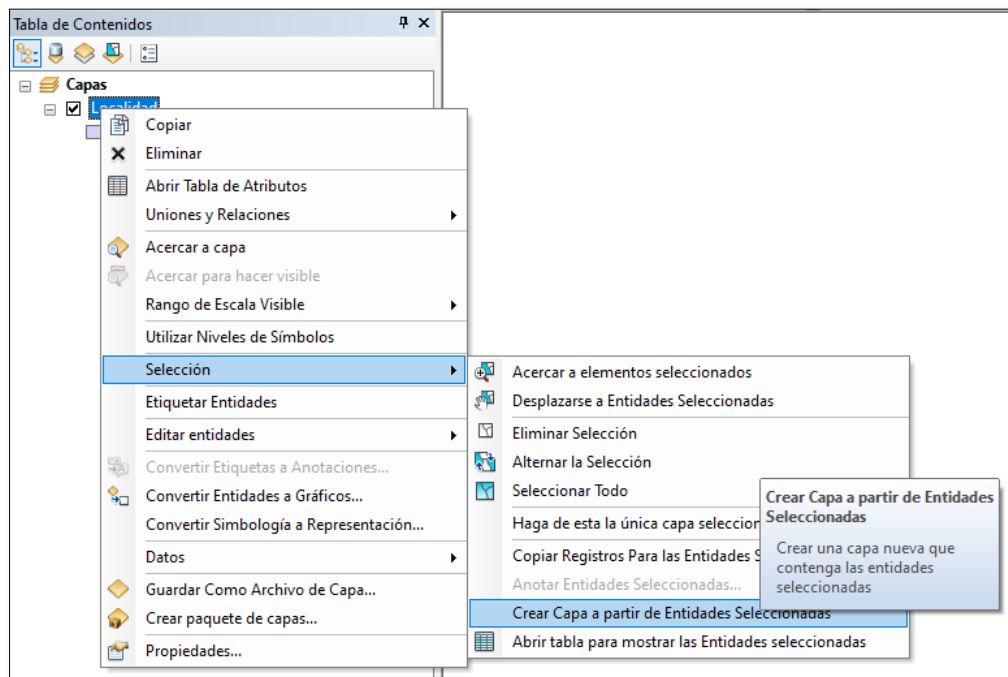
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- II. Una vez seleccionada la localidad de interés se va a las opciones de capa y seleccionamos la herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”



Imagen 29.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “Crear capa a partir de entidades seleccionadas”



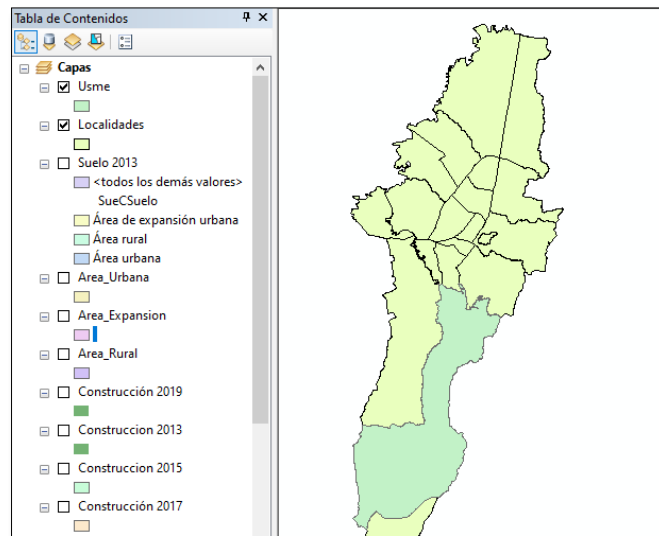
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Esta herramienta creará un shapefile independiente para la localidad de interés que para este ejercicio corresponde a Usme.



Imagen 30.

Pantallazo de ArcMap de Shapefile independiente de Localidad generado.



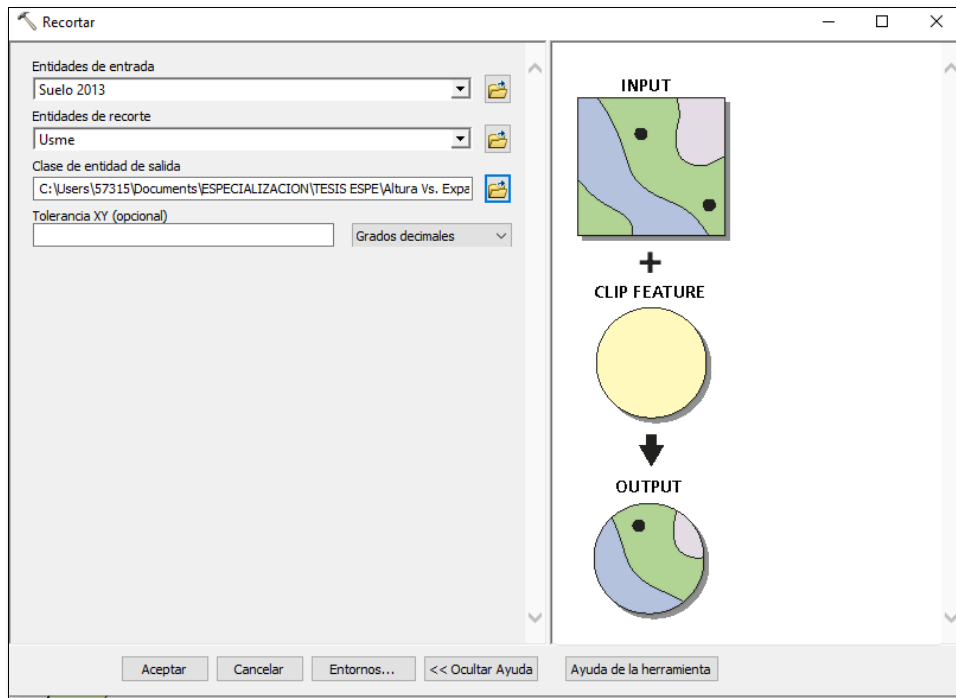
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- III. Ya teniendo la plantilla o molde correspondiente a la localidad de interés, se procede a usar la herramienta de geoprocesamiento de ArcMap denominada “CLIP” (Recortar).



Imagen 31.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta *CLIP* (Recortar)



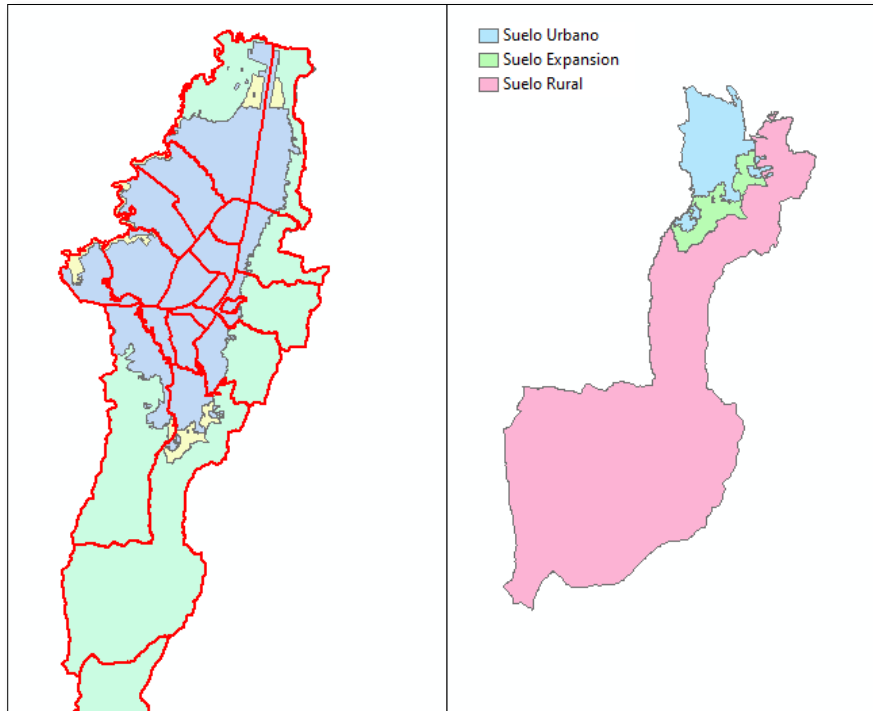
Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- IV. Esta herramienta cortara el shapefile de Clasificación del Suelo, dejando solo lo que está dentro de la localidad de interés; se debe tener en cuenta que este recorte se debe hacer para las vigencias 2013, 2015, 2017 y 2019.



Imagen 32.

Pantallazo de ArcMap de Resultado Herramienta *CLIP* (Recortar)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- V. Ya teniendo cortado el shapefile de clasificación del suelo se procede a sobreponerlo con el shapefile de “Cons” debido a que se podría pensar que, donde se hace una construcción hay una gran probabilidad de que este habitado. Por otro lado bastaría con cruzar la información con el área de expansión urbana, pues por definición así se detectaría el fenómeno, pero es necesario también incluir el área rural dentro de este análisis debido a que, el área de expansión urbana es definida por la Secretaria de Planeación Urbana según las necesidades a futuro de la ciudad, sin embargo, eso



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

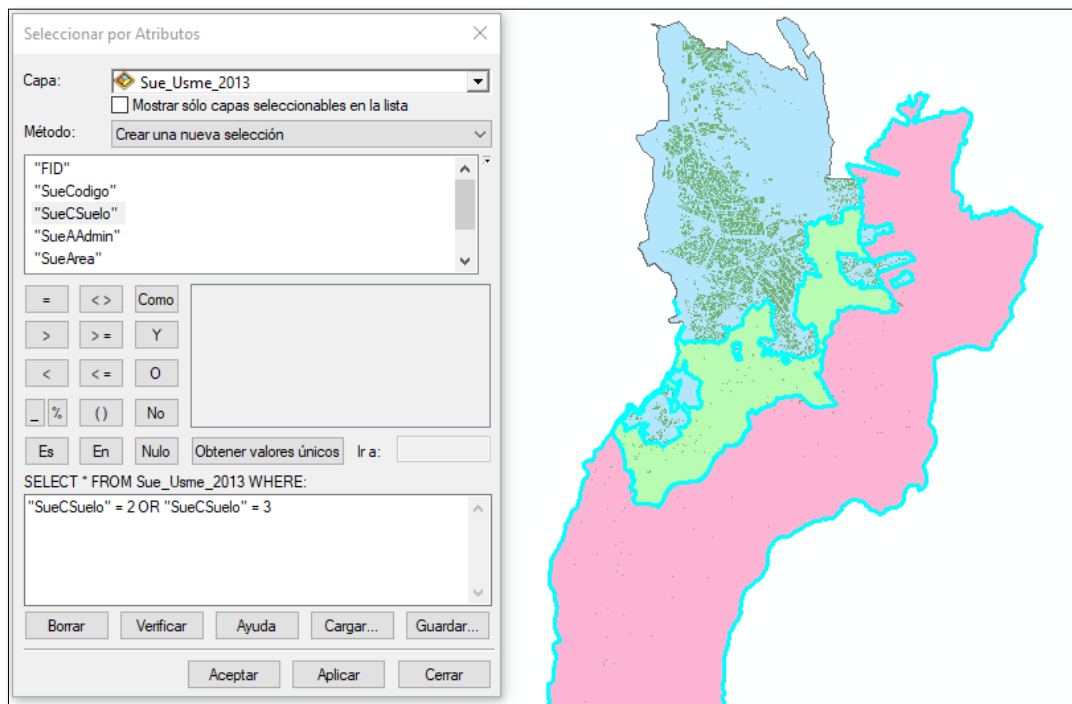
necesariamente no coincide con la realidad pues podemos notar asentamiento ilegales e invasiones tanto en zonas de expansión urbana como en zonas rurales.

Esta situación nos cierra la decisión para el análisis, pues se trata solo de considerar si una construcción está dentro o fuera del Área Urbana para evidenciar el fenómeno de Expansión urbana. Para ello primero debemos organizar la información para hacer las operaciones espaciales correspondientes, separando el shapefile de Clasificación del suelo en 2, una parte que contenga el Área Urbana y otro que contenga tanto el Área Rural como de Expansión, para ello hacemos un *“select by attributes”* (Selección por atributos) usando una consulta SQL para que nos llame el Suelo de Expansión y el Suelo rural, con esta selección creamos otro Shapefile.



Imagen 33.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by attributes” (Selección por atributos)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

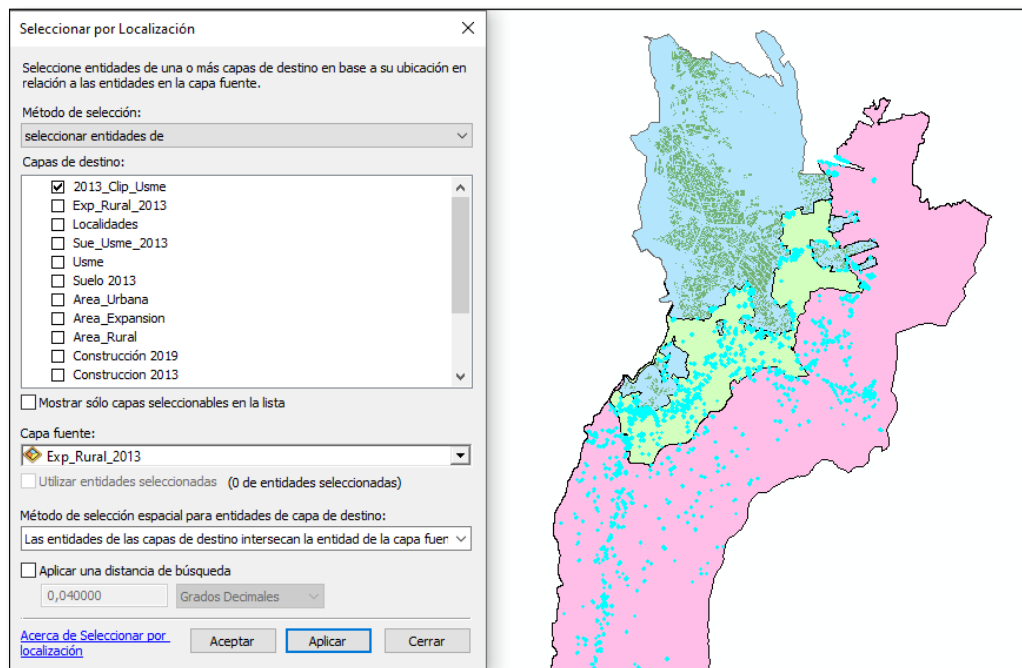
- VI. Ya teniendo la información espacial organizada, procedemos a hacer un “select by Location” (Selección por Localización), para que nos muestre las construcciones que están dentro del suelo de expansión como el rural.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 34.

Pantallazo de ArcMap de Herramienta “select by Location” (Selección por Localización)



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

Como podemos observar, esta localidad presenta un gran fenómeno de expansión Urbana pues existen bastantes construcciones dentro del Suelo de Expansión como el Rural, con la característica de estar cerca al Suelo Urbano.

Se debe tener en cuenta que con este proceso de manejo de datos espaciales como alfanuméricos, podemos cruzar varias GDB para así evidenciar la Expansión Urbana presente, lo cual abre grandes posibilidades de estudio del

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

fenómeno, pues nos permite consultar, analizar y visualizar la información en diferentes formas. El proceso de tratamiento de datos que se muestra en esta memoria técnica debe hacerse para las 11 localidades de estudio y para las 4 vigencias seleccionadas (2013, 2015, 2017 y 2019), lo cual implica que este proceso debe realizarse alrededor de 44 veces.



7. Análisis De Datos

Una vez realizado el procesamiento de datos producto del cruce de la información cartográfica de los tratamientos urbanísticos y las construcciones realizadas en el periodo 2013 a 2019, se obtiene la información del aumento de los procesos de densificación y expansión urbana para cada una de las 19 localidades de estudio de la ciudad de Bogotá D.C. (Se Exceptúa la Localidad de Sumapaz).

Para el análisis de la densificación urbana en la localidad, se divide la vigencia de estudio en tres periodos 2013-2015, 2013-2017 y 2013-2019, esto con el fin de evidenciar el aumento de la construcción en altura de cada localidad a través del tiempo con el fin de identificar en que tratamiento urbanístico ocurrió la mayor densificación y expansión de predios para cada localidad.

A continuación, se presenta el cuadro de convenciones usado en los planos para mayor entendimiento de la información presentada y de los análisis hechos en base a esta.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 35.

Cuadro convenciones de la cartografía usada.



Fuente: secretaria de Planeación.

- NOTA: En general para representar el fenómeno de la densificación urbana en las localidades se usó color ROJO, pero, para efectos cartográficos y de visualización fue necesario usar color NEGRO en algunas localidades, debido a su baja densificación.
- NOTA: La representación gráfica se hizo en suma y no solo en cortes temporal, esto con el fin de poder observar el aumento del fenómeno de Densificación urbana a través de todo el rango temporal (2013 - 2019).

Para complementar el análisis de datos se consideraron las siguientes capas de la página web de Mapas Bogotá:

- Altura Promedio por Manzana, Bogotá D.C. Año 2012 – 2020.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Uso Predominante por Manzana, Bogotá D.C. Año 2012 – 2020.
- Unidad de Planeamiento, Bogotá D.C. Año 2020.
- Plan Parcial, Bogotá D.C. Año 2019.

7.1. Análisis Del Proceso De Densificación Urbana

7.1.1. Localidad Antonio Nariño

7.1.1.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Antonio Nariño, es la localidad número 15 de Bogotá D.C., cuenta con una extensión de 488 Ha (0,3% del área de Bogotá), el 100% pertenece a suelo urbano. Limita al norte con las localidades de Puente Aranda, Mártires y Santa Fe, al oriente con la localidad de San Cristóbal, al sur con la localidad de Rafael Uribe Uribe, y por el occidente con la localidad de Tunjuelito. Para el año 2018 la localidad contaba con una densidad urbana de 224 habitantes por hectárea, mucho mayor a la media de la ciudad (212 hab/ha).

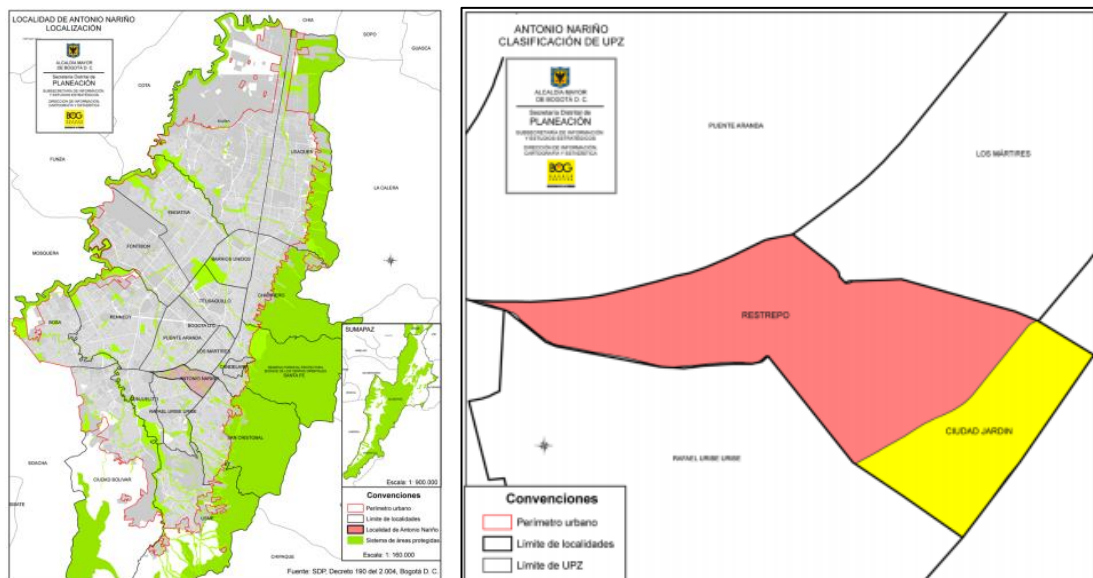
La localidad está compuesta por 2 Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y 105 barrios. La UPZ de Restrepo ocupa el 72,70% (355 ha) siendo la de mayor extensión, y la UPZ Ciudad Jardín representa el 27,30% (133 ha) del suelo restante de la localidad. (Galindo, 2013)⁴²

⁴² Galindo, W. G. (2013). DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO. Bogotá D.C.: Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital. Obtenido de http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/antonio%20nariño_0.pdf



Imagen 36.

Ubicación Localidad Antonio Nariño (Izq). Clasificación por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La Localidad el uso de suelo predominante es el Residencial con el 52,70%, seguido por el Dotacional con el 15,10%, el de Comercio con el 11,50%, Servicios con el 9,60%, Otros con el 7,90%, e industrial con el 3,20%. (Secretaria Distrital de Planeación, 2018)⁴³

⁴³ Secretaria Distrital de Planeación. (2018). MONOGRAFÍA DE LOCALIDADES – No.15 ANTONIO NARIÑO. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-antonio-narino-2017%5D>



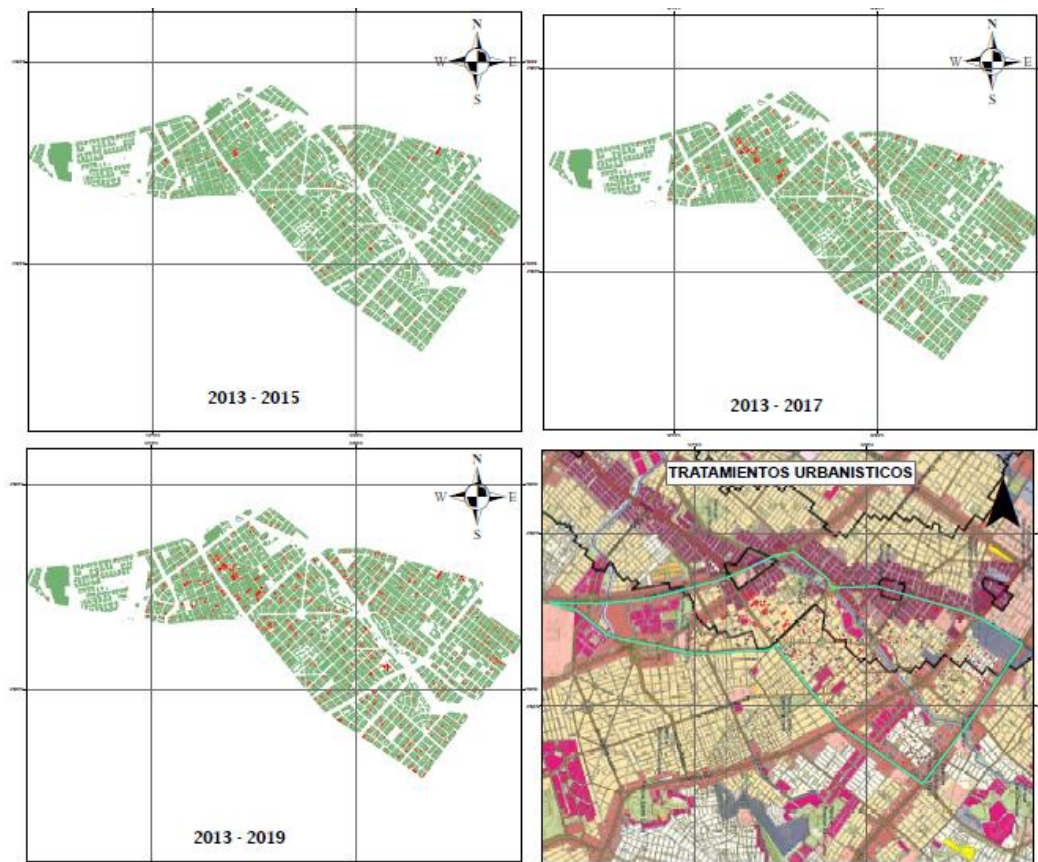
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

**7.1.1.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos**

A continuación, se muestra la evolución de la densificación para la vigencia propuesta (2013-2019), pero dividida entre 3 periodos 2013-2015, 2013-2017 y 2013-2017, esto con el fin de visualizar la evolución de este proceso en la localidad.

Imagen 37.

Densificación Urbana Localidad Antonio Nariño periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

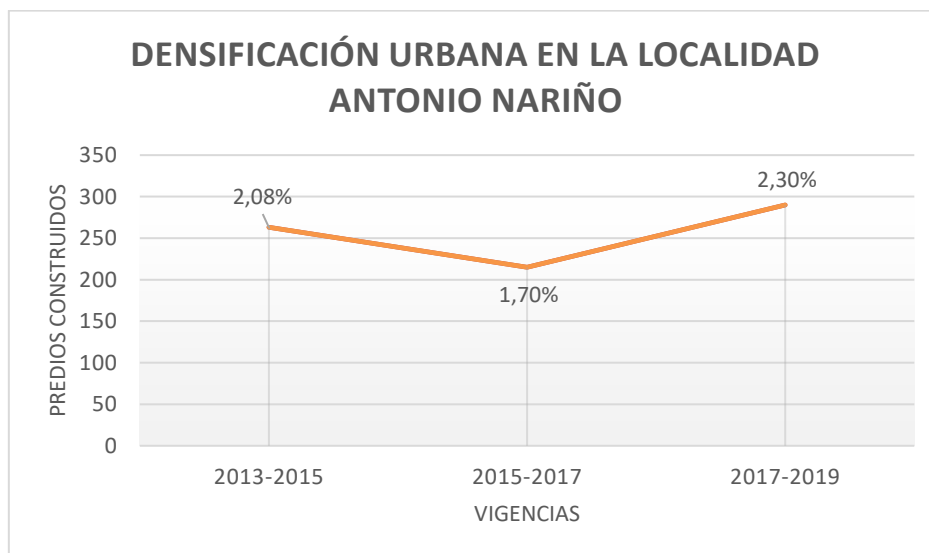
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Antonio Nariño, de los 12.636 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 263 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,08%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 15 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,70%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 290 predios tuvieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,30%.

Gráfica 1.

Evolución de la densificación urbana en Localidad Antonio Nariño periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Cabe resaltar que en el periodo total del análisis multitemporal correspondiente a la vigencia del 2013 al 2019, del total de 12.636 predios evaluados, 747 sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana total del 6,08%. En la localidad Antonio Nariño los tratamientos urbanísticos presentes son:

- Consolidación, que corresponde al mayor porcentaje del área de la localidad.
- Renovación urbana.

Los cambios de altura evidenciados (en color rojo) se presentan de forma discontinua, no se evidencia la concentración de estos cambios en un barrio en específico, sin embargo, el mayor número de predios que aumentaron su altura están en la UPZ Restrepo, en los Barrios Eduardo Frey, Santander, Restrepo y San Antonio. Así como en el barrio Policarpa Salavarrieta de la UPZ Ciudad Jardín. Los cambios de altura están presentes en el tratamiento de Consolidación en la modalidad C1 (Consolidación Básica). De acuerdo con la imagen 43 de usos de suelo de la localidad, estos cambios de altura se dieron en zonas de uso residencial, lo que es coherente con el tipo de tratamiento, donde se intervienen viviendas de las tipologías T2 y T3, o sea viviendas en lote individual con o sin antejardín, con o sin copropiedad.

En la localidad dentro del tratamiento de consolidación, la que ocupa mayor porcentaje de aplicación es la de densificación moderada con el 43%, seguido



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

por la de consolidación urbanística con el 32%, seguida por la de cambio de patrón con el 16% y por última la de consolidación de sectores urbanos especiales con el 9%. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020)⁴⁴

El porcentaje de 6,08% que indica el aumento en la densificación urbana de la localidad en la vigencia propuesta (2013 - 2019) implica que de acuerdo a la definición del tratamiento de consolidación de tipo C1, no se superaría la edificabilidad de 3 pisos, por lo que se está desarrollaría dentro del alcance de baja densidad. También se debe considerar el hecho del decrecimiento poblacional que ha tenido la localidad, lo cual se manifiesta en el hecho de que la demanda por vivienda nueva no sea considerable.

Con lo que respecta al tratamiento de Renovación urbana, en la UPZ Ciudad Jardín, se lleva a cabo los Proyectos urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliecer Gaitán, Calle 26 y Carrera 10ª.

Por todo lo anterior se podría concluir que en esta localidad el aumento de la densificación urbana fue baja y que al ser una localidad con el 100% de suelo urbano no evidencia el fenómeno de expansión urbana.

⁴⁴ Alcaldía Mayor de Bogotá. (2020). REVISIÓN ORDINARIA DEL POT PRESENTACIÓN DEL DIAGNÓSTICO ANTONIO NARIÑO. Bogotá D.C. Recuperado el 17 de 10 de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/antonio_narino_diagnostico_pot_2.pdf



7.1.2. BARRIOS UNIDOS

7.1.2.1. Identificación de la Localidad

Barrios Unidos es la localidad número 12 de la ciudad, tiene una extensión total de 1.190 hectáreas (0,7% del área total de Bogotá), de las cuales 138 corresponden a áreas protegidas. La localidad no cuenta con áreas en zonas rurales o de expansión urbana, el 100% del área corresponde a área urbana.

Para el año 2019, la localidad contaba con una población de 273.396 habitantes, con una densidad poblacional de 230 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2021)⁴⁵

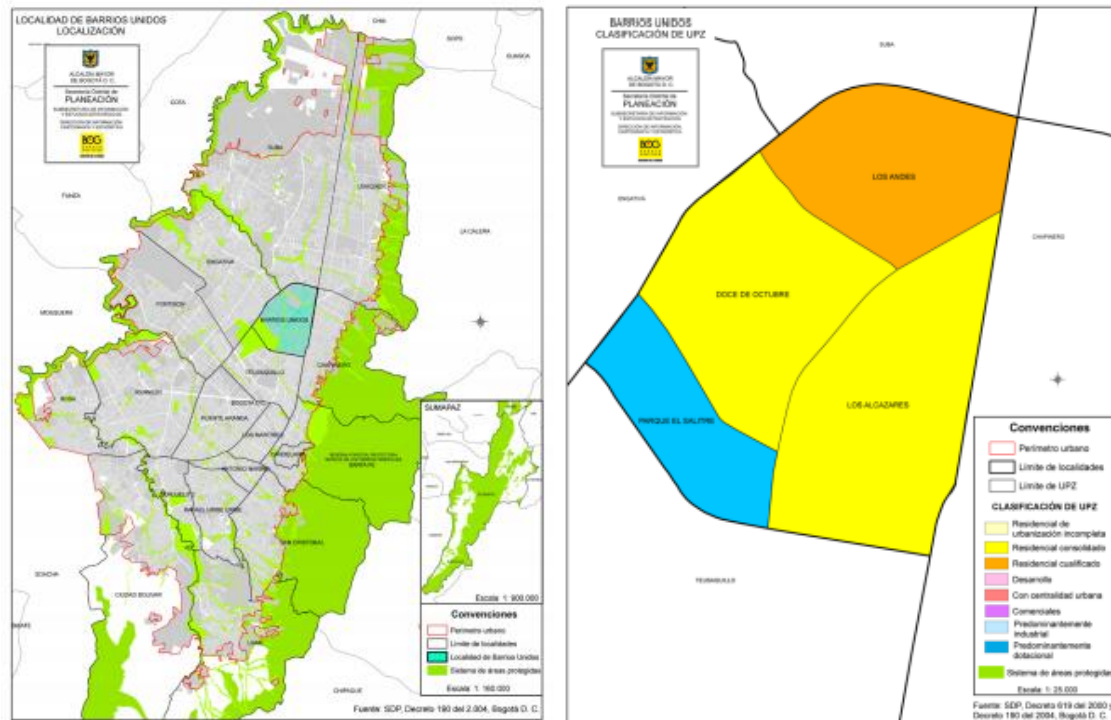
⁴⁵ Veeduría Distrital. (04 de Septiembre de 2021). Ficha Localidad Barrios Unidos. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Local%20Barrios%20Unidos.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 38.

Ubicación Localidad Barrios Unidos (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La localidad está conformada por las UPZ Los Andes (275 Ha), Doce de Octubre (336 Ha), Alcázares (414 Ha) y Parque el Salitre (165 Ha, de las cuales 134 Ha son de área protegida⁴⁶), las cuales agrupan los 44 barrios de esta localidad.

El uso del suelo para la localidad se encuentra distribuido así: El mayor uso del suelo en la Localidad es de Residencial con el 41,9%, seguido de Comercio y

⁴⁶ Por las zonas verdes y parques que allí se ubican: El salitre, Los Novios y el Centro de Alto Rendimiento Deportivo.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

servicios con el 31,30%⁴⁷, seguido por el suelo protegido con el 17%, Dotacional con el 8,90%, Industrial con el 0,60%, y Área urbana integral con el 0,20%. (Secretaría Distrital de Planeación, 2020)⁴⁸

7.1.2.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos.

En la localidad de Barrios Unidos de los 24.848 predios evaluados, 401 sufrieron un cambio en altura en la vigencia 2013 a 2015, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,61%.

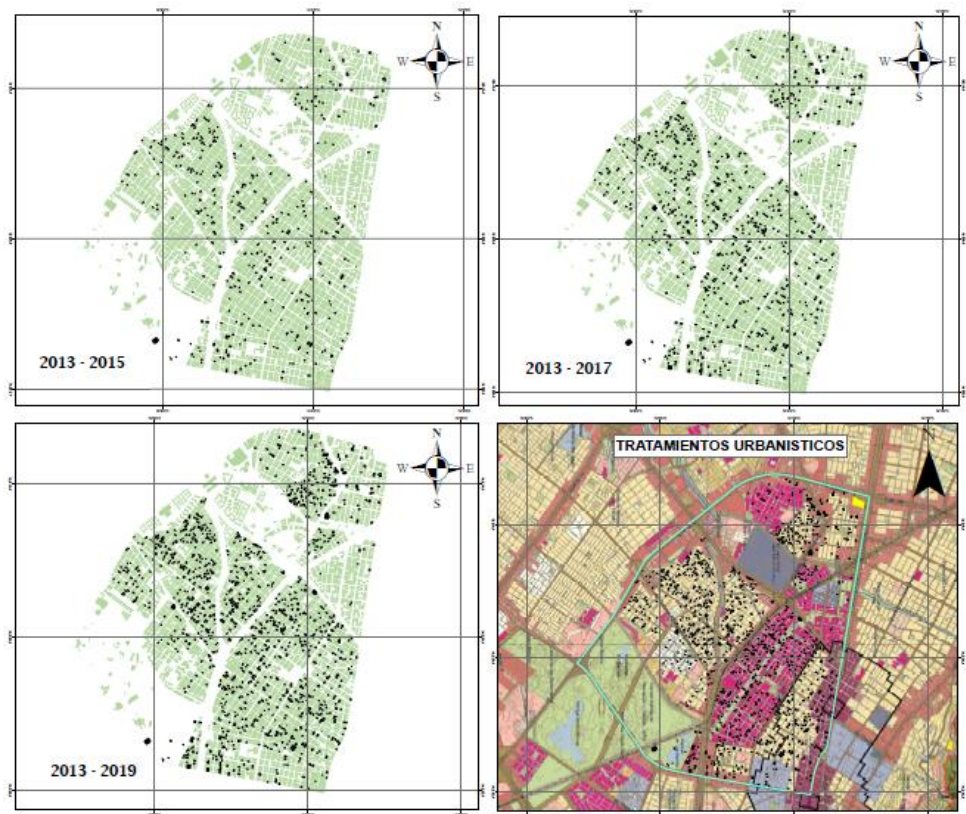
⁴⁷ Para la localidad el uso comercial aumento del considerablemente disminuyendo a su vez el uso residencial, esto debido a las actividades comerciales desarrolladas en los sectores del 7 de Agosto con actividades relacionadas con servicios para automóviles, de otra parte el 12 de octubre con la agrupación de diversidad actividades manufactureras de pequeña y mediana escala, mientras que Alcazares y La Castellana tienen una agrupación orientada al comercio y los servicios, en el primer caso servicios profesionales, mientras que la segunda está más orientada a servicios empresariales.

⁴⁸ Secretaría Distrital de Planeación. (2020). Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial. Diagnóstico por Localidades No. 12 Barrios Unidos. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.barriosunidos.gov.co/transparencia/informacion-interes/publicacion/investigaciones/documento-diagnostico-pot-2020>



Imagen 39.

Densificación Urbana Localidad Barrios Unidos periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Barrios Unidos de los 24.848 predios evaluados:

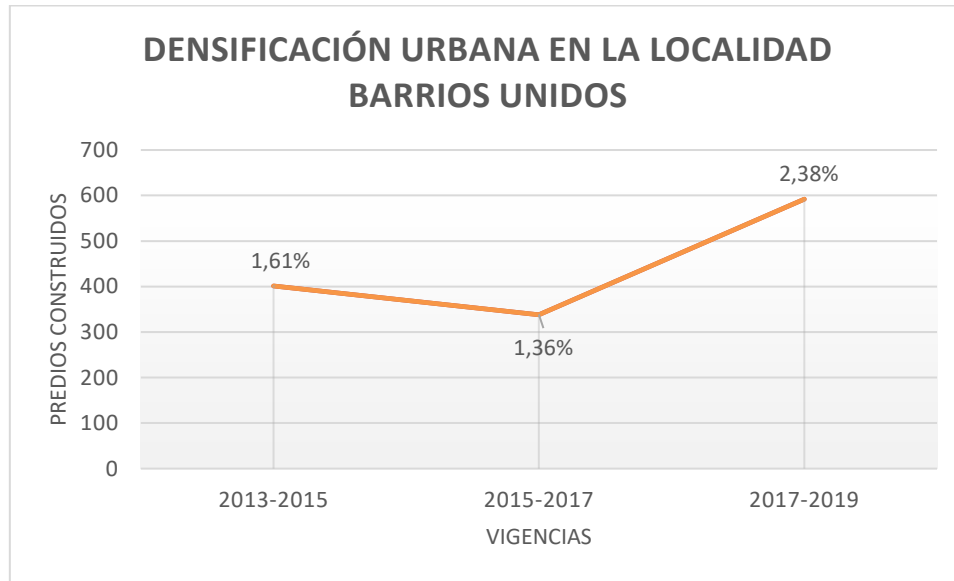
- En la vigencia 2013 a 2015, 401 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,61%.
- En la vigencia 2013 a 2017, 338 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,36%.
- En la vigencia 2013 a 2019, 592 sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,38%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 2.

Evolución de la densificación urbana en Localidad Barrios Unidos periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

Cabe resaltar que en el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de 24.848 predios evaluados, 1.331 sufrieron un cambio en altura en la vigencia de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 5,36%.

La Localidad de Barrios Unidos presenta los siguientes tratamientos urbanísticos:

- Consolidación
- Renovación urbana
- Conservación



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

De acuerdo a la imagen 51, se evidencia que la mayor parte del área de la localidad está bajo el tratamiento de consolidación donde se observa una alta concentración de predios que se densificaron, dentro de la modalidad C2 – Consolidación máxima. Las UPZ que tienen un mayor incremento de altura en los predios son la UPZ Doce De Octubre en la zona de la ronda del Rio Arzobispo y la UPZ Los Andes en el barrio Rio Negro, limitando con la Avenida Suba y la Carrera 50.

El tratamiento de Renovación Urbana representa el 37,36% del área total de la localidad, para la modalidad de Redensificación (RU2), se evidencia una alta concentración de predios desarrollados en altura, en la UPZ Los alcázares en los barrios que limitan con la Avenida Ciudad de Quito y la Calle 80, como son Juan XXIII, Santa Mónica, Once de Noviembre, La Merced Norte, La Paz, Alcázares y Alcázares Norte.

Por el costado oriental, limitando con la Avenida Caracas, se observa una densificación de la zona dentro del tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Corredores de Alta Capacidad del Sistema Metro (RU1M).

Considerando que en la modalidad de C2 del tratamiento de Consolidación la altura media de las manzanas esta entre 4 y 5 pisos, y que en la modalidad de RU2 – Redensificación del tratamiento de Renovación Urbana aplica a los conjuntos residenciales de edificaciones de hasta seis (6) pisos, los cuales se



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

pueden adaptar la edificabilidad a las nuevas demandas de vivienda y por lo tanto redensificar; Dicho lo anterior en el tratamiento de renovación urbana fue donde se presentó mayor densificación, siendo este el de mayor área.

7.1.3. BOSA

7.1.3.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Bosa, es la numero 7 de la ciudad de Bogotá, se ubica en la periferia sur de la ciudad, y presenta un territorio plano formado por depósitos aluviales del río Bogotá y el río Tunjuelo. La localidad ha enfrentado varias afectaciones con respecto a la cuenca del río Tunjuelo, la cual ha sido víctima de asentamientos informales, receptora de los impactos negativos del relleno sanitario, la explotación minera en ladera y las curtiembres en la zona de San Benito. En Bosa, Bogotá aún dispone de territorios para urbanizar, donde Metro vivienda ha desarrollado varios planes parciales. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2019)⁴⁹

La localidad cuenta con un área de 2.393 Ha (1,5% de Bogotá), el 81% es suelo urbano, el 19% de expansión urbana y no cuenta con suelo rural. Tiene 5 UPZ, con 73 sectores catastrales. Para el año 2020, Bosa contaba con una población

⁴⁹ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2019). Plan Parcial "Bosa 37". Bogotá. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_bosa_37_proyectar_sep2019.pdf

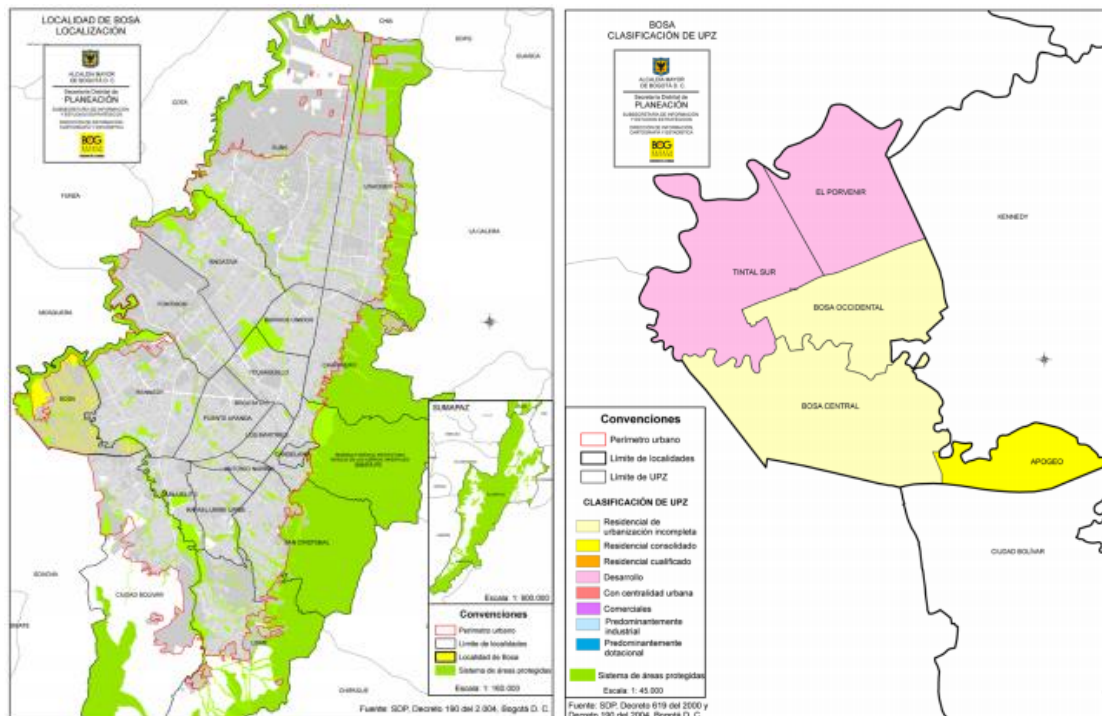


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

de 799.660 habitantes con una densidad poblacional de 414 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2020)⁵⁰

Imagen 40.

Ubicación Localidad Bosa (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

La localidad de Bosa cuenta con las siguientes UPZ Apogeo, con un área de 211 Ha, representa el 8,8% de la localidad, con un uso de suelo residencial consolidado. UPZ Bosa Occidental, con un área de 430 Ha, representa el 18,0% de la localidad con un uso de suelo residencial de urbanización incompleta. UPZ

⁵⁰ Veeduría Distrital. (04 de Septiembre de 2021). Ficha Localidad Barrios Unidos. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Local%20Barrios%20Unidos.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Bosa Central, con un área de 715 Ha, representa el 29,9% de la localidad, con un uso de suelo residencial de urbanización incompleta. UPZ El Porvenir, con un área de 461 Ha, representa el 19,3% de la localidad, que para el año 2009 tenía un uso de suelo de Desarrollo. UPZ Tintal Sur, con un área de 577 Ha, representa el 24,1% de la localidad, que para el año 2009 tenía un uso de suelo de Desarrollo. (Secretaría Distrital de Planeación, 2009)⁵¹

En tanto que las UPZ Tintal Sur, junto con la UPZ El Porvenir, fueron catalogadas como UPZ de desarrollo, pues contaban con terrenos sin urbanizar en buena parte de su extensión, para lo que se formularían Planes Parciales para su desarrollo.

El mayor uso de suelo en la localidad corresponde al residencial en sus diferentes modalidades, las UPZ en tratamiento de desarrollo tiene a un mayor uso de suelo comercial.

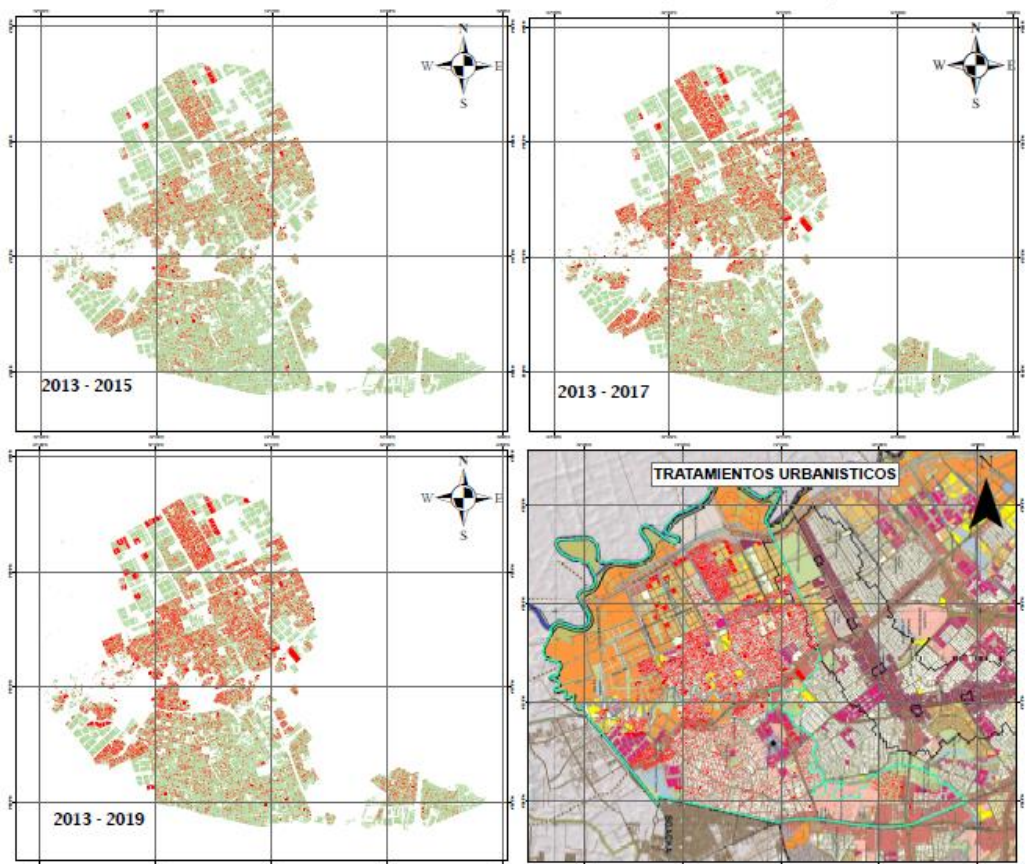
⁵¹ Secretaría Distrital de Planeación. (2009). Conociendo la Localidad de Bosa: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá.



7.1.3.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos.

Imagen 41.

Densificación Urbana Localidad Bosa periodo 2013-2019



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Bosa de los 67.130 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 6.738 predios sufrieron un cambio en altura lo que implica una densificación urbana en este periodo del 10,04%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 3.840 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 5,72%.

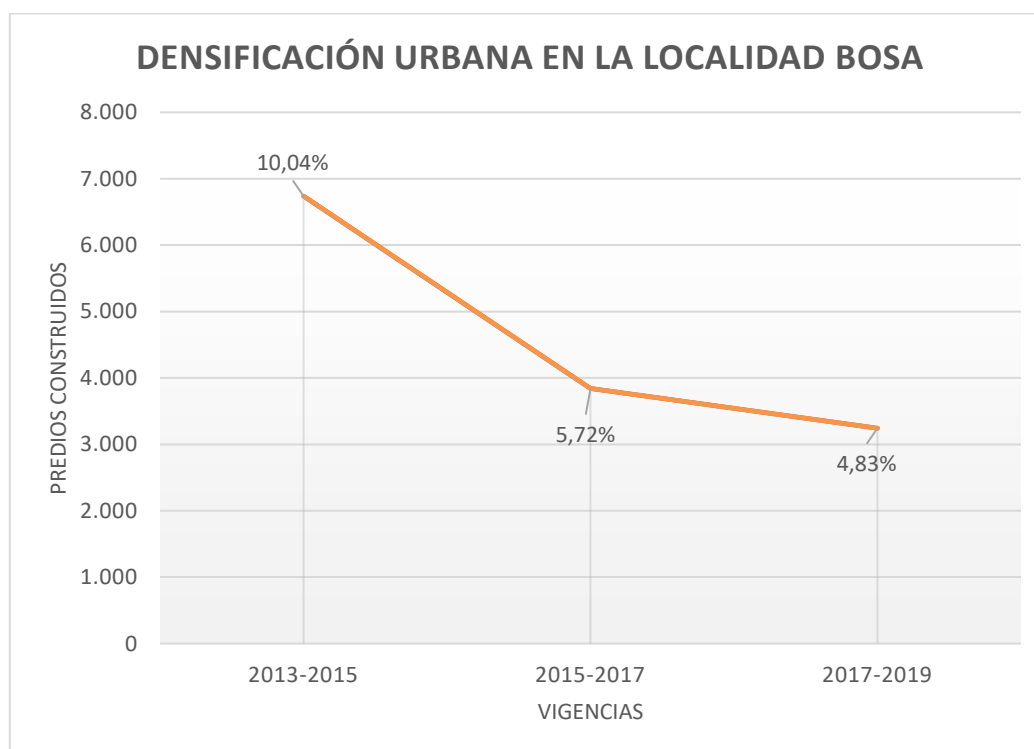
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2017 a 2019, 3.243 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 4,83%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de 67.130 predios evaluados, 13.821 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 20,59%.

Gráfica 3.

Evolución de la densificación urbana en Localidad Bosa periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad se evidencia una densificación de los predios, a continuación, se describen las dinámicas de densificación para cada uno de los tratamientos urbanísticos:

I. Consolidación:

Consolidación básica

En la localidad se evidencia que el tratamiento urbanístico con mayor área es el de Consolidación en la modalidad C1 – Consolidación Básica, seguido por el de Mejoramiento Integral y el de Desarrollo.

Según el documento diagnóstico de revisión del POT hecho para la Localidad de Bosa en el año 2020, el Tratamiento de Consolidación ocupa un área de 451.6 Ha, distribuido de la siguiente manera:

- Consolidación Urbanística: 319,3 Ha (70,72% de la superficie total del tratamiento en la Localidad).
- Consolidación de Sectores Urbanos Especiales: 95,9 Ha (21,24% de la superficie total del tratamiento en la Localidad).
- Consolidación con densificación Moderada: 36.3 Ha (8,04% de la superficie total del tratamiento en la Localidad).
- Consolidación con Cambio de Patrón: No existe tal modalidad en la localidad.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Se evidencia que la mayor cantidad de predios que tuvieron aumento en la altura de construcción están en la UPZ Bosa Occidental y en la UPZ de Bosa Central, en el tratamiento de consolidación, en la modalidad de Consolidación Básica (C1), la cual nos indica que la densificación es baja, ya que la norma establece que no se puede superar la edificabilidad mínima de 3 pisos.

II. Mejoramiento Integral

En el tratamiento de Mejoramiento integral en la UPZ El Porvenir, más específicamente en los barrios de Santa Fé Bosa, La Cabaña, Santa Barbara, se evidencia una alta concentración de la construcción en altura de los predios, probablemente por los procesos de legalización y urbanización que se han ido desarrollando.

En cuanto al tratamiento de Mejoramiento Integral, se identificaron 333 asentamientos Informales, siendo Bosa la localidad con el mayor número barrios legalizados, a la fecha 921,94 has sido legalizados, un total de 300 barrios con 56.085 lotes, y se reconocieron 44,68 has de zonas verdes y comunales. Además, se ha negado el reconocimiento urbanístico para cinco (5) desarrollos que cubren un área de 10,25 ha, y 364 lotes. (Secretaria Distrital de Planeación, 2020).⁵²

⁵² Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 7 Bosa. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/07_bosa_-_diagnostico_pot_2020.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

III. Renovación Urbana

Se evidencian predios desarrollados en altura en el tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de Corredores de la red de transporte masivo (RU1), en especial los sectores que limitan con la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Primera de Mayo, como Amaru y Holanda, y en la modalidad de Redensificación (RU2) en los sectores alrededor de la Avenida Bosa.

En conclusión, en la localidad de Bosa la densificación fue baja, ya que la mayor cantidad de predios desarrollados están localizados en los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación C1, lo que no permite un desarrollo en altura más allá de 3 pisos.

7.1.4. CHAPINERO

7.1.4.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Chapinero es la numero 9 de la ciudad de Bogotá, tiene una extensión total de 3.816 hectáreas (2,3% del área de Bogotá), de las cuales 1.316 se clasifican en suelo urbano y 2.500 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 65,5% del total de la superficie de la localidad.

La localidad cuenta con 5 UPZ Y 1 UPR (Unidad de planeamiento Rural), en total tiene 54 sectores catastrales. Para el año 2020 contaba con una población de



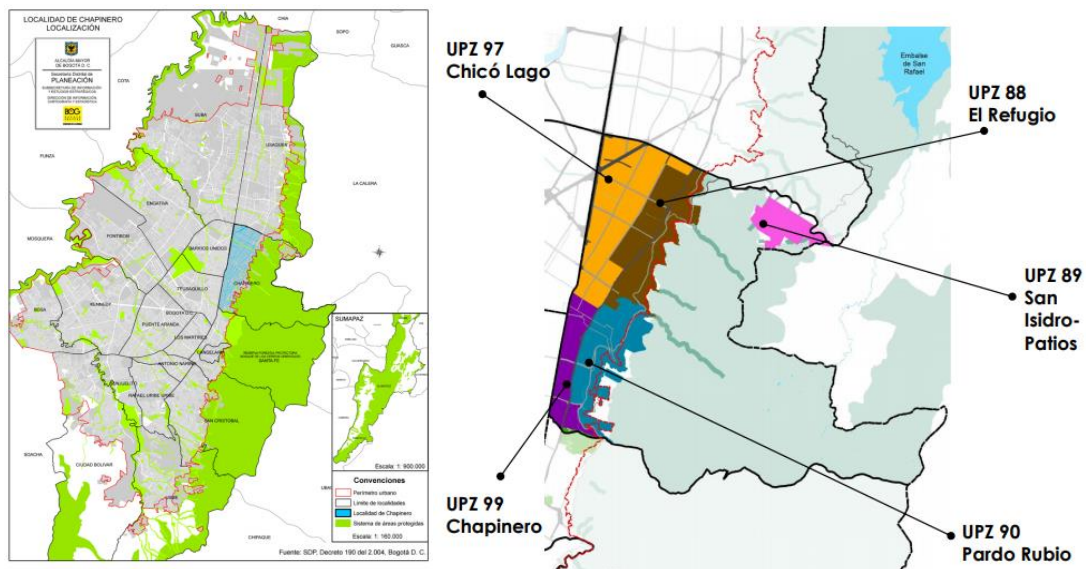
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

125.294 habitantes y una densidad poblacional de 96 habitantes por hectárea.

(Veeduría Distrital, 2020)⁵³

Imagen 42.

Ubicación Localidad Chapinero (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La localidad cuenta con las siguientes UPZ:

- El Refugio, con un área de 336 Ha (8,8% del área de la localidad), con un uso residencial cualificado.
- San Isidro Patios, con un área de 113 Ha (3,0% del área de la localidad), con un uso residencial de urbanización incompleta.

⁵³ Veeduría Distrital. (2020). Ficha Local Chapinero. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%202020/Ficha%20Local%20Chapinero.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Pardo Rubio, con un área de 285 Ha (7,5% del área de la localidad), con un uso residencial consolidado.
- Chicó Lago, con un área de 422 Ha (11,10% del área de la localidad), con un uso comercial.
- Chapinero, con un área de 159 Ha (4,2% del área de la localidad), con un uso comercial.
- UPR Cerros Orientales, con un área de 2500 Ha (65,5% del área de la localidad), uso rural, zona protegida.

(Secretaría Distrital De Planeación, 2009)⁵⁴

En la localidad la baja densidad se concentra en el norte de la localidad, en las UPZs: Chicó Lago, El Refugio y San Isidro-Patios, mientras que hay mayor densidad en el sur UPZs: Chapinero y Pardo Rubio. El mayor porcentaje de uso de suelo de la localidad corresponde a uso residencial con el 45,9%, seguido por el de servicios del 18%, dotacional 10,4% y comercial 7,2%. La localidad se ha caracterizado por la concentración de instituciones relacionadas con el servicio de salud y con instituciones educativas de educación superior. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2020).⁵⁵

⁵⁴ Secretaría Distrital De Planeación. (2009). Conociendo Localidad de Chapinero: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C.

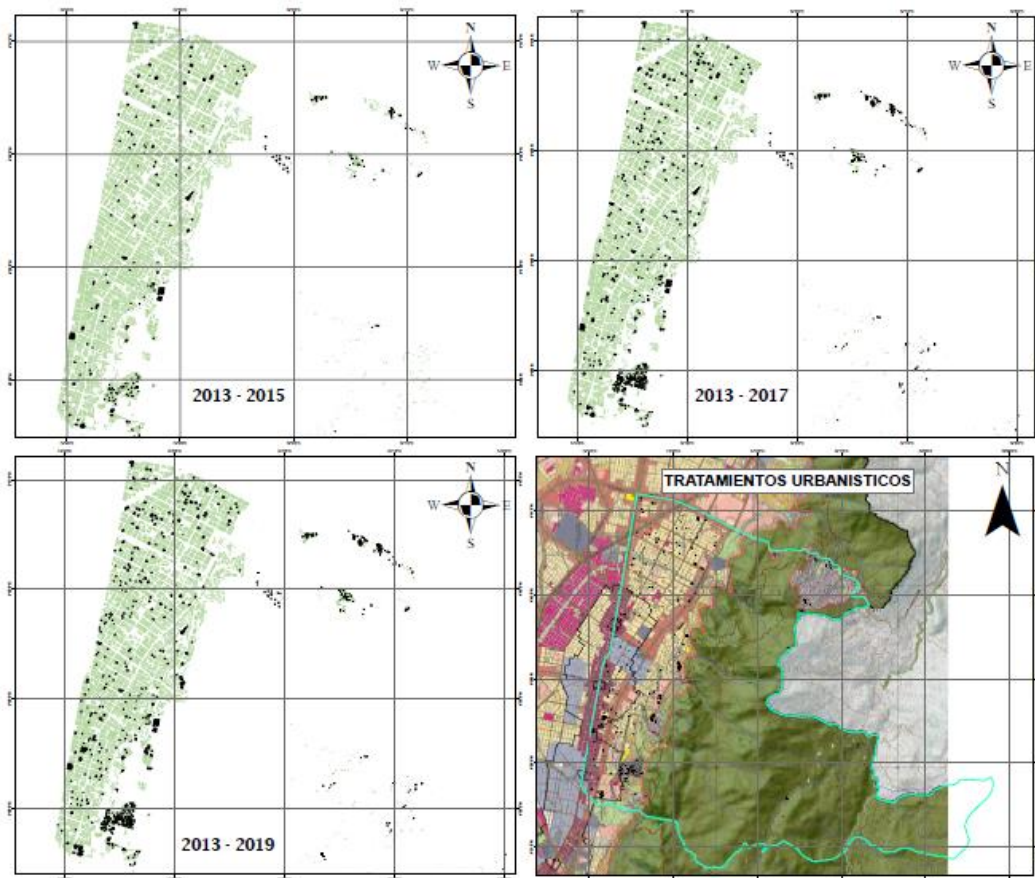
⁵⁵ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2020). Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial Diagnóstico De Chapinero, Localidad 02. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/02_chapinero_final.pdf



**7.1.4.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos**

Imagen 43.

Densificación Urbana Localidad Chapinero periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Chapinero de los 11.130 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 253 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,27%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

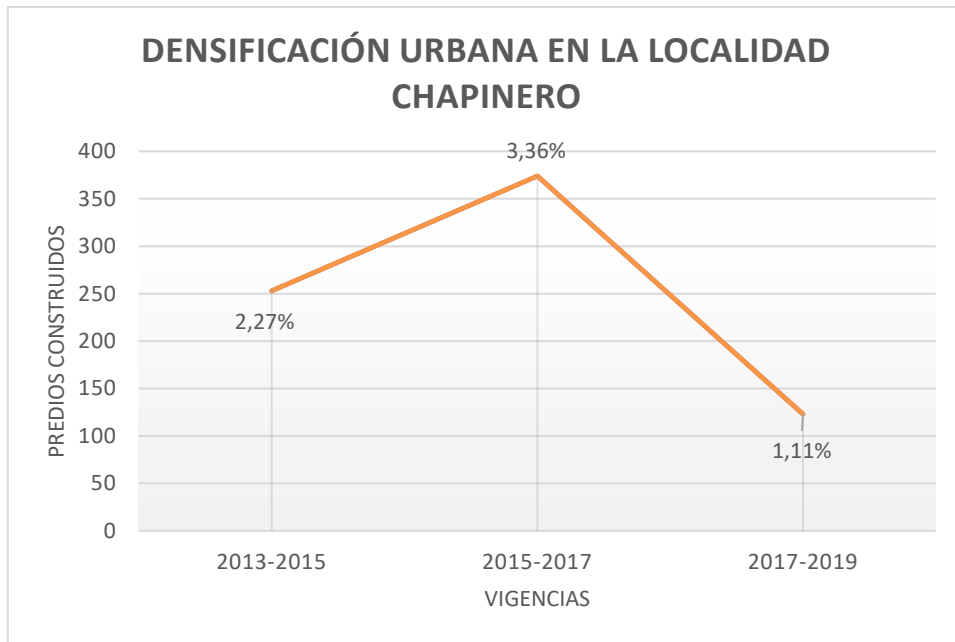
- En la vigencia 2015 a 2017, 374 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,36%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 123 predios sufrieron un cambio en altura lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,11%.

En el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de 11130 predios evaluados, 750 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 6,74%.



Gráfica 4.

Densificación Urbana Localidad Chapinero periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral: Se evidencian dos focos de predios desarrollados en altura. El más grande está ubicado en la UPZ Pardo Rubio en los sectores Pardo Rubio I y Siberia Central, donde se ve una alta concentración de predios desarrollados. El otro sector está ubicado en la UPZ San Isidro Patios, en el sector de Páramo Urbano.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

II. Consolidación

- **C2 – Consolidación Máxima:** Corresponde al tratamiento con mayor área en la localidad, a pesar de lo disperso de los predios, la UPZ de Chicó Lago es la que concentra el mayor número de predios densificados, en especial en los sectores Chico Norte III Sector y Chico Norte II Sector, Chico Norte y El Chico.

III. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** En la UPZ de Chicó Lago, en la intersección de la Diagonal 92, Calle 92 y la Autopista Norte, donde se observa el desarrollo de ciertos predios en un área limitada de 4 manzanas. A lo largo de la Carrera 7, se evidencian predios desarrollados a ambos lados de la vía ubicados de forma muy dispersa.
- **(Reactivación) – RU1M – Corredor de la Alta Capacidad del Sistema Metro:** Se evidencian desarrollos aislados en predios individuales sobre la Av. Caracas, resalta un desarrollo en la UPZ de Chapinero, identificando el Almacén de cadena El Éxito.
- **(Redesarrollo) – RU3 – Sectores Estratégicos de Redesarrollo:** Se observan varias zonas de esta modalidad de tratamiento separadas entre

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

sí, pero solo algunas presentan desarrollos en altura. En el extremo oriental del sector de Bellavista de la UPZ El Refugio, se observan varios predios desarrollados en altura, donde se desarrollaron proyectos de vivienda multifamiliar, con altura promedio de 6 manzanas. En la misma UPZ, limitando con la Diagonal 57, hacia el extremo oriente del sector de María Cristina se observa también el desarrollo de varios predios, pero en una mayor área, donde el uso predominante es el residencial y la altura promedio de 5 pisos.

En la UPZ Chapinero, en el sector de Cataluna, se evidencia el desarrollo de varios predios sobre la Carrera 7, al lado del Parque Nacional Enrique Olaya Herrera, donde el uso es de centros educativos con una altura promedio de 7 pisos, manzana donde se ubica la Universidad Javeriana.

Dentro del tratamiento de Renovación Urbana se plantean los siguientes planes parciales:

- PPRU Proscenio, adoptado mediante Decreto 334 de 2010, nace con la propuesta de una escuela de Teatro y usos complementarios de comercio y servicios.
- PPRU Kira, está en etapa de formulación, tiene como intención la consolidación de servicios de salud y usos complementarios de comercio, servicios y vivienda.



V. Conservación

- **CO2 – Contexto:** Ubicado en el sector de Quinta Camacho en la UPZ de Chicó Lago, se evidencian predios dispersos desarrollados en altura, este sector de uso residencial tiene una tendencia al cambio a uso de oficinas, donde la altura promedio es de 3 pisos, pero se ve la tendencia al aumento de pisos.

En la localidad de Chapinero se evidencia que el tratamiento con mayor área es el de Consolidación, seguido por el de Renovación Urbana y seguido por el de Mejoramiento Integral. Se observa un bajo número de predios densificados, dispersos entre ellos. La localidad tiene un uso predominantemente residencial a excepción de la UPZ de Chico Lago donde prima el uso de oficina, comercio e instituciones educativas. En conclusión, la densificación en la localidad fue baja.

7.1.5. CIUDAD BOLÍVAR

7.1.5.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Ciudad Bolívar, localidad número 19 de Bogotá, tiene una extensión total de 12.999 hectáreas (7,9% del área total de Bogotá), de las cuales 3.238 Ha (25% área de la localidad) se clasifican como suelo urbano, 152 Ha (1% área de la localidad) corresponde a suelo de expansión urbana y 9.608 (73,91% área de la localidad) corresponden al suelo rural.

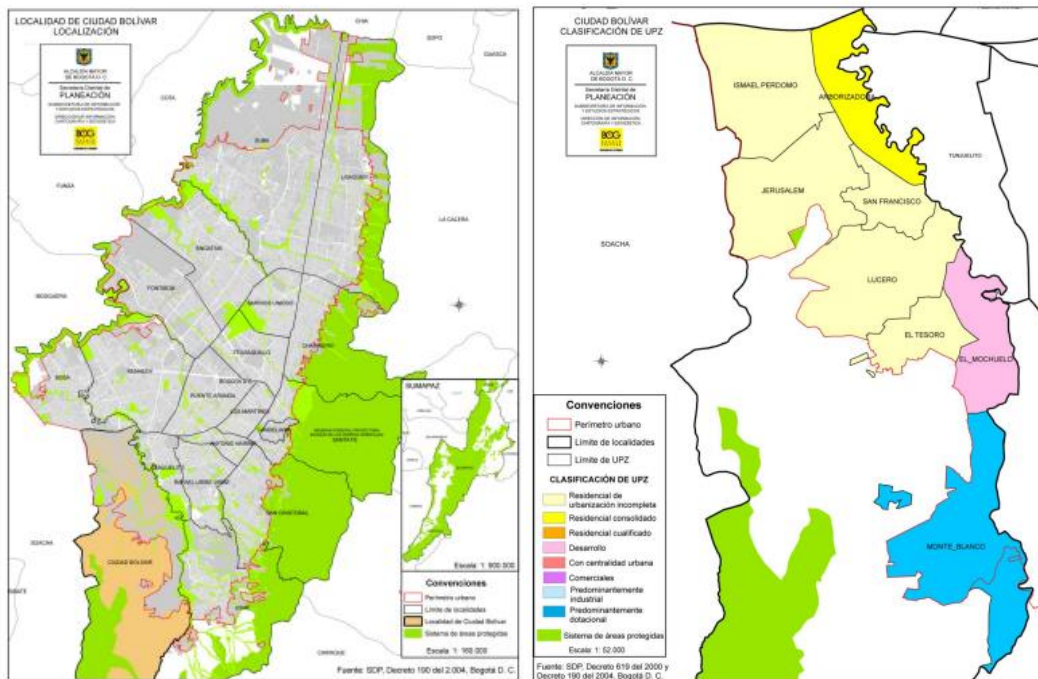


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La localidad cuenta con 9 UPZ y 121 sectores catastrales. Para el 2020 la localidad contaba con una población de 776.351 habitantes, con una densidad poblacional de 238,9 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2020).⁵⁶

Imagen 44.

Ubicación Localidad Ciudad Bolívar (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La localidad cuenta con las siguientes UPZ:

- El Mochuelo, con un área de 317 Ha (2,4% del área de la localidad), con un uso Desarrollo.

⁵⁶ Veeduría Distrital. (2020). Ficha Local Ciudad Bolívar. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%202020/Ficha%20Local%20Ciudad%20Bolivar.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Monte Blanco, con un área de 696 Ha (5,4% del área de la localidad), con un uso Predominantemente Dotacional.
- Arborizadora, con un área de 306 Ha (2,4% del área de la localidad), con un uso Residencial Consolidado.
- San Francisco, con un área de 179 Ha (1,4% del área de la localidad), con un uso Residencial Urbanización Incompleta.
- Lucero, con un área de 586 Ha (4,5% del área de la localidad), con un uso Residencial Urbanización Incompleta.
- El Tesoro, con un área de 211 Ha (1,6% del área de la localidad), con un uso Residencial Urbanización Incompleta.
- Ismael Perdomo, con un área de 599 Ha (4,3% del área de la localidad), con un uso Residencial Urbanización Incompleta.
- Jerusalén, con un área de 537 Ha (4,1% del área de la localidad), con un uso Residencial Urbanización Incompleta.
- UPR Rio Tunjuelito, con un área de 9.608 Ha (73.9% del área de la localidad), área protegida.

(Secretaría Distrital De Planeación, 2009)⁵⁷

El mayor uso de suelo en la Localidad de Ciudad Bolívar, donde el 60% es uso residencial, el 20% es de servicios, el 13% es comercial y el 5% es dotacional.

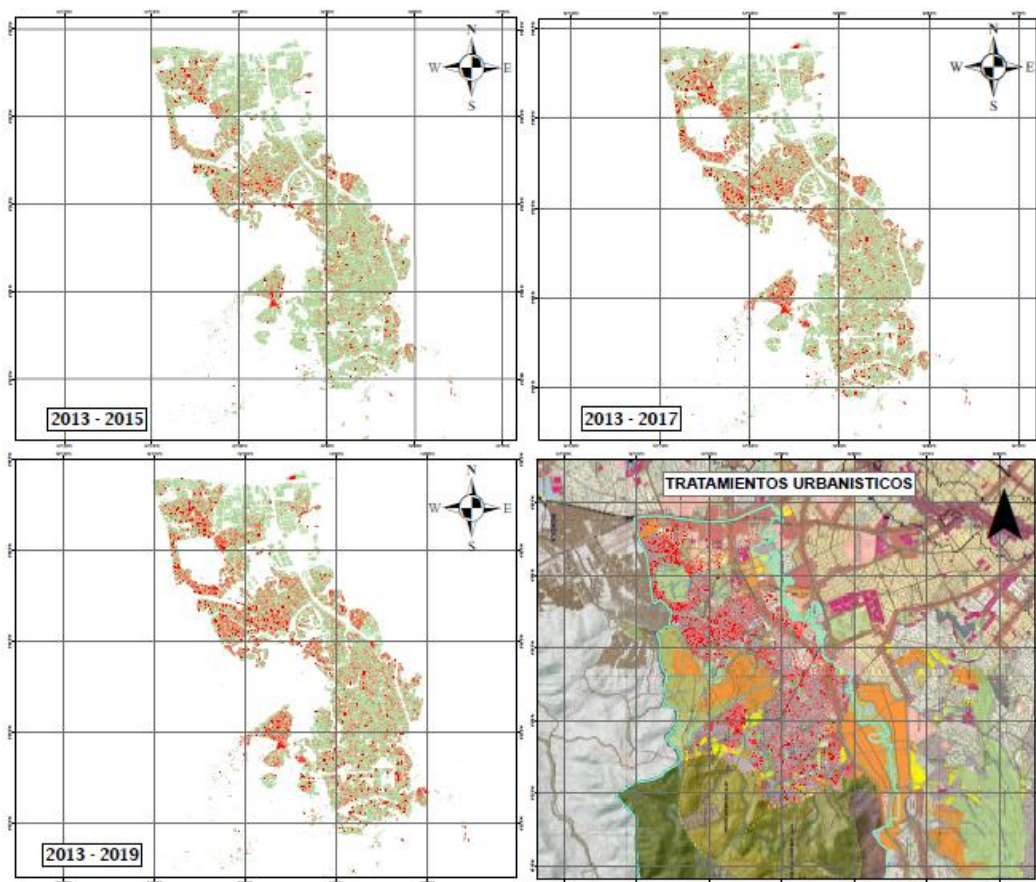
⁵⁷ Secretaría Distrital De Planeación. (2009). Conociendo Localidad de Ciudad Bolivar: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/19%20Localidad%20de%20Ciudad%20Bolívar.pdf>



**7.1.5.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos**

Imagen 45.

Densificación Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2015



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Ciudad Bolívar de 85.818 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 6042 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 7,04%.

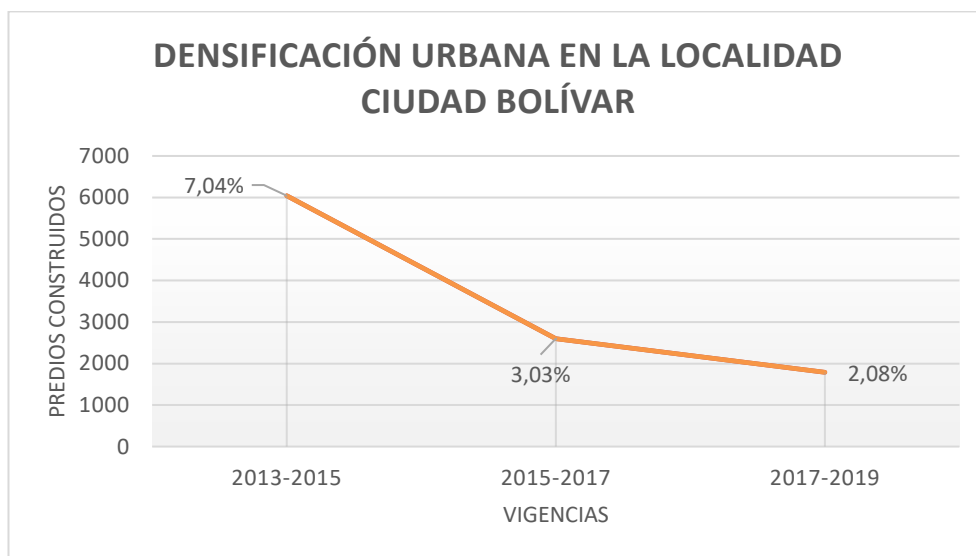


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2015 a 2017, 2600 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,03%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 1.789 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,08%.
- En vigencia 2013 a 2019, 10.431 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana total del 12,15%.

Gráfica 5.

Densificación Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Este es el tratamiento de mayor área en la localidad y es donde se concentra la mayor cantidad de predios densificados. En las UPZ de Ismael Perdomo, Jerusalén, San Francisco, Lucero y El tesoro se observa un incremento de la construcción en altura en predios distribuidos uniformemente. Se observa la concentración de estas construcciones a lo largo de la Avenida Ciudad Villavicencio.

La localidad de Ciudad Bolívar cuenta con 1223,63 Ha reglamentadas bajo el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral lo que supone un 22,61% sobre el total reglamentado en el tratamiento. Se expidieron un total de 1323 licencias de construcción sobre un total de 20.167 licencias expedidas (6,56%). (Secretaría Distrital De Planeación, 2020)⁵⁸

II. Consolidación

En la localidad se observan las modalidades de Consolidación Básica C1 y Consolidación Máxima C2. Siendo en la primera modalidad donde se concentra la mayor cantidad de predios densificados, en los barrios de Perdomo Alto y Madelena de la UPZ Ismael Perdomo, y el barrio Chircal Sur de la UPZ Arborizadora.

⁵⁸ Secretaría Distrital De Planeación. (2009). Conociendo Localidad de Ciudad Bolívar: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/19%20Localidad%20de%20Ciudad%20Bolívar.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En conclusión, la densificación en la localidad fue baja, considerando que el tratamiento de Mejoramiento Integral, dado que el 91% de los predios cuenta con una altura entre 1 y 3 pisos. (Secretaría de Planeación Distrital, 2017, pág. 111)

7.1.6. ENGATIVÁ

7.1.6.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Engativá cuenta con un área de 3.588 Ha (2,19% del Área Total del Distrito Capital), de la cual el 96% (3.439 Ha) corresponde a suelo urbano y el 4% del área corresponde a suelo de expansión urbana (149 Ha). Cuenta con 9 UPZ y 82 sectores catastrales. Para el año 2020, la localidad contaba con una población de 892.169 habitantes y una densidad poblacional urbana de 259,4 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2020)⁵⁹

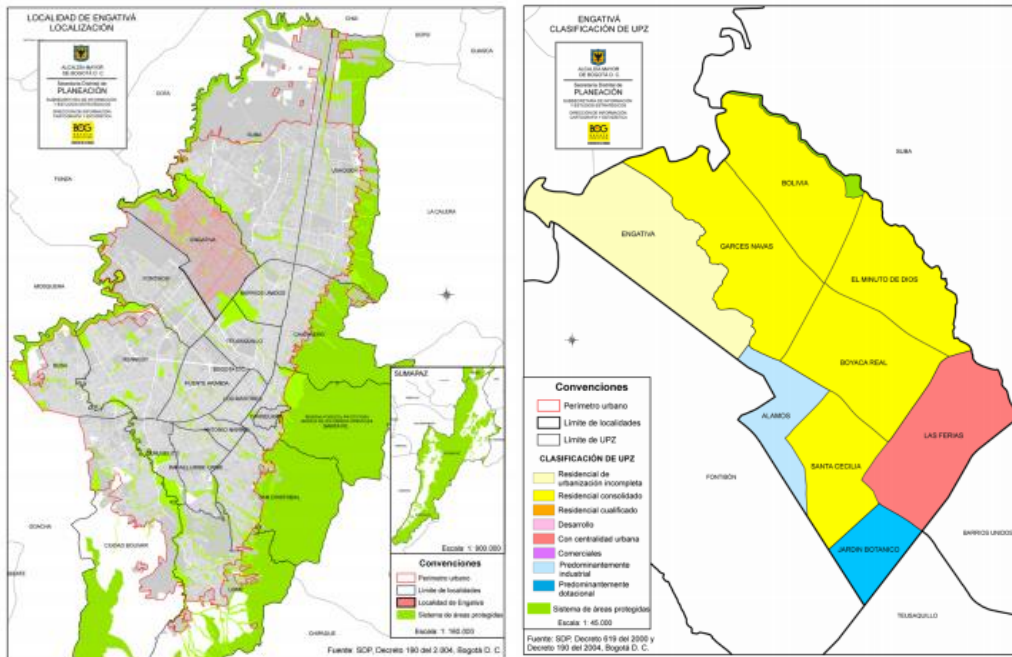
⁵⁹ Veeduría Distrital. (2020). Ficha Local Engativá. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%202020/Ficha%20Local%20Engativá.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 46.

Ubicación Localidad Engativá (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der)



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La localidad cuenta con las siguientes UPZ:

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% de la localidad
Las Ferias	Con Centralidad Urbana	473,3	13,2%
Minuto de Dios	Residencial Consolidado	373,3	10,4%
Boyacá Real	Residencial Consolidado	453,8	12,6%
Santa Cecilia	Residencial Consolidado	308,6	8,6%
Bolivia	Residencial Consolidado	474,5	13,2%
Garcés Navas	Residencial Consolidado	555,0	15,5%
Engativá	Residencial con Urbanización Incompleta	587,6	16,4%
Jardín Botánico	Predominantemente Dotacional	161,7	4,5%
Álamos	Predominantemente Institucional	200,2	5,6%

En la localidad de Engativá prima el uso residencial con 54,9%, seguido por el de área urbana integral con el 13,9%, seguido por el uso de comercio y servicios

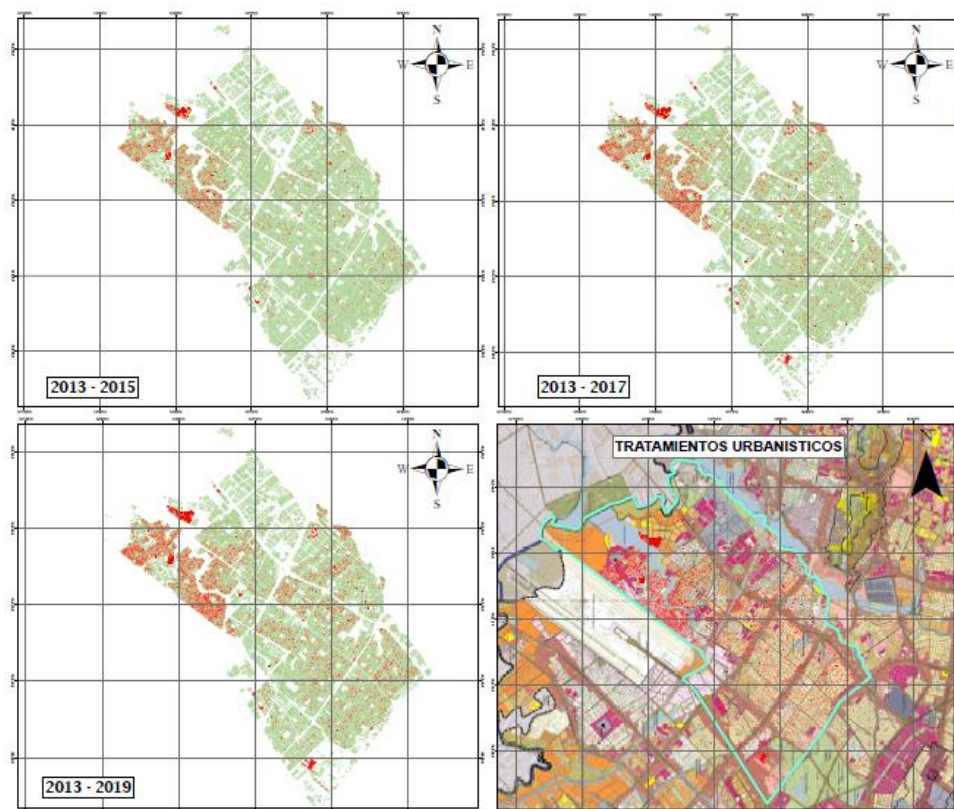


con el 9,6%, suelo protegido con el 8,3% e industrial con el 4,4%. (Secretaría Distrital De Planeación, 2020).⁶⁰

7.1.6.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 47.

Densificación Urbana Localidad Engativá periodo 2013-2019



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

⁶⁰ Secretaría Distrital De Planeación. (2020). Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial De Bogotá D. C., Localidad 20 - Engativá. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/10_engativa_-_diagnostico_pot_2020.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Engativá de los 92.296 predios evaluados:

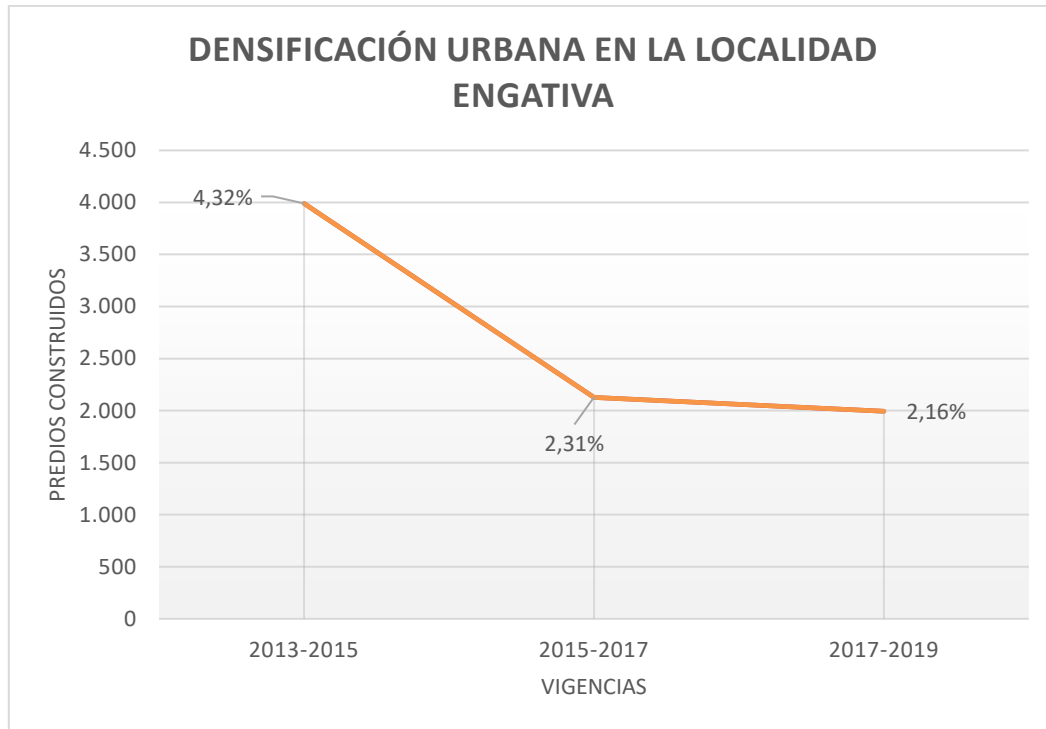
- En la vigencia 2013 a 2015, 3.990 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 4,32%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 2.128 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,31%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 1.994 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,16%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de 92.296 predios evaluados, 8.112 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 8,79%.



Gráfica 6.

Densificación Urbana Localidad Engativá periodo 2013-2019



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral

Se evidencia la concentración de predios desarrollados en altura en la UPZ de Garcés Navas alrededor del Humedal Jaboque.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

II. Consolidación

Este es el tratamiento con mayor área en la localidad, en especial en la modalidad C2, Consolidación Máxima en las UPZ Garcés Navas y en la UPZ Boyacá Real, donde el aumento en la construcción en altura de los predios es uniforme en toda el área; es más notorio sobre los sectores Paris, Florencia, Álamos y Floridablanca, considerando un atenuante su límite hacia occidente con la Vía Longitudinal de Occidente.

Sin embargo, es en la modalidad C1, Consolidación Básica donde se observa la mayor cantidad de predios desarrollados en altura, en los sectores de la localidad de Engativá, en el lado sur del Humedal Jaboque.

III. Renovación Urbana

En la UPZ de Álamos se observa un foco de densificación dentro del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redensificación en el sector de san Ignacio, esto probablemente vinculado al uso industrial de la zona. Al igual que en la UPZ Minuto de Dios en la zona alrededor de la intersección de la Avenida Morisca y Avenida Ciudad de Cali, y límite con el río arzobispo.

Al ser el tratamiento de Consolidación de mayor área en la localidad, y en el que están ubicado el mayor número de predios densificados, se considera que en la



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

localidad la densificación fue moderada, teniendo en cuenta que el número de predios densificados es considerable pero que la altura promedio es de 3 pisos.

7.1.7. FONTIBÓN

7.1.7.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Fontibón, la numero 09 de Bogotá, cuenta con un área total de 3.320 Ha (2% del área de Bogotá), el 92% de su suelo (3.053 Ha) se encuentran en suelo urbano y el 8% (275 Ha) está ubicado en suelo de expansión urbana. Cuenta con 8 UPZ y 53 sectores catastrales. (Veeduría Distrital, 2020)⁶¹

Para el año 2020 Fontibón contaba con una población de 444.951 habitantes, con una densidad poblacional de 145,8 habitantes por hectárea. Esta localidad tiene un incremento alto de la población (102.144) y con incremento medio de los hogares (40.343), en donde ha disminuido el número de personas por hogar. Las bajas densidades se dan en las UPZ Fontibón-San Pablo, Capellanía y Aeropuerto El Dorado mientras que hay mayores densidades en las UPZs Fontibón, Modelia y Ciudad Salitre Occidente.

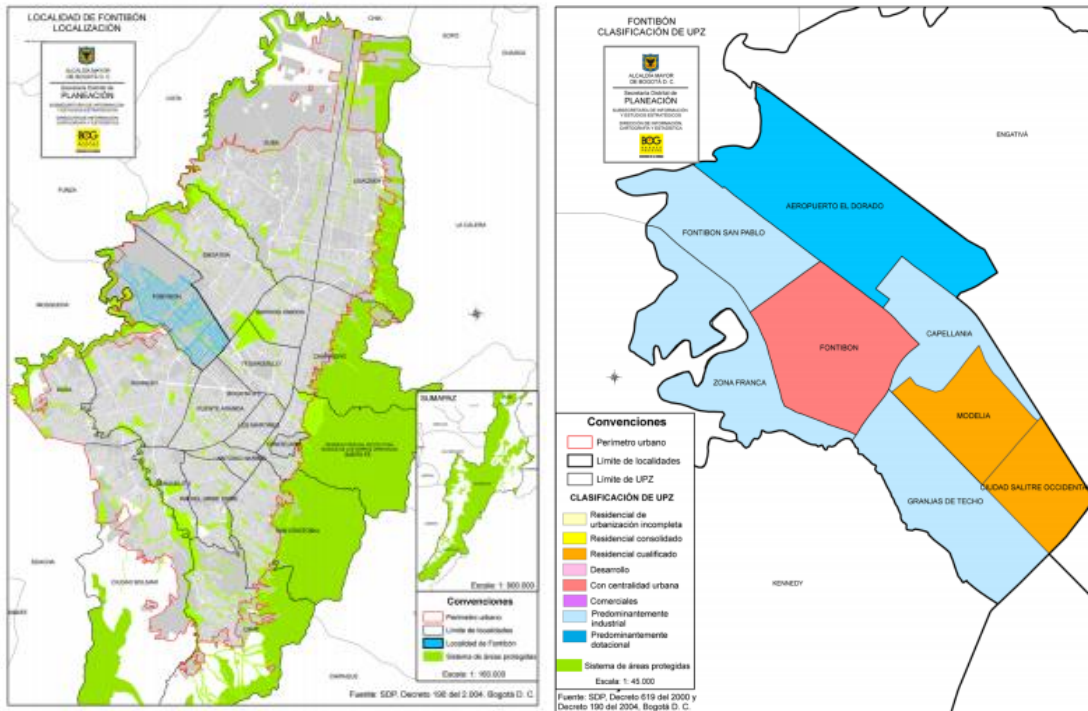
⁶¹ Veeduría Distrital. (2020). Ficha Local Fontibón. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veedurriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%202020/Ficha%20Local%20Fontibon.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 48.

Ubicación Localidad Fontibón (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La localidad cuenta con las siguientes UPZ:

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Fontibón	Con centralidad Urbana	496	14,9%
Fontibón San Pablo	Predominantemente Industrial	360	10,8
Zona Franca	Predominantemente Industrial	490	14,7%
Ciudad Salitre Occidental	Residencial Cualificado	226	6,8%
Granjas de Techo	Predominantemente Industrial	477	14,3%

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Modelía	Residencial Cualificado	262	7,9%
Capellanía	Predominantemente Industrial	272	8,2%
Aeropuerto El Dorado	Predominantemente Dotacional	744	22,3%

Fuente: Conociendo Localidad de Fontibón: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.

En la localidad de Fontibón prima el uso Dotacional con el 32,70%, le sigue el Industrial con el 18,20%, el de área urbana integral con el 17,30%, residencial 17%, comercio y servicio con el 9,50% y suelo protegido con el 3,10%. (Secretaria Distrital de Planeación, 2020)⁶²

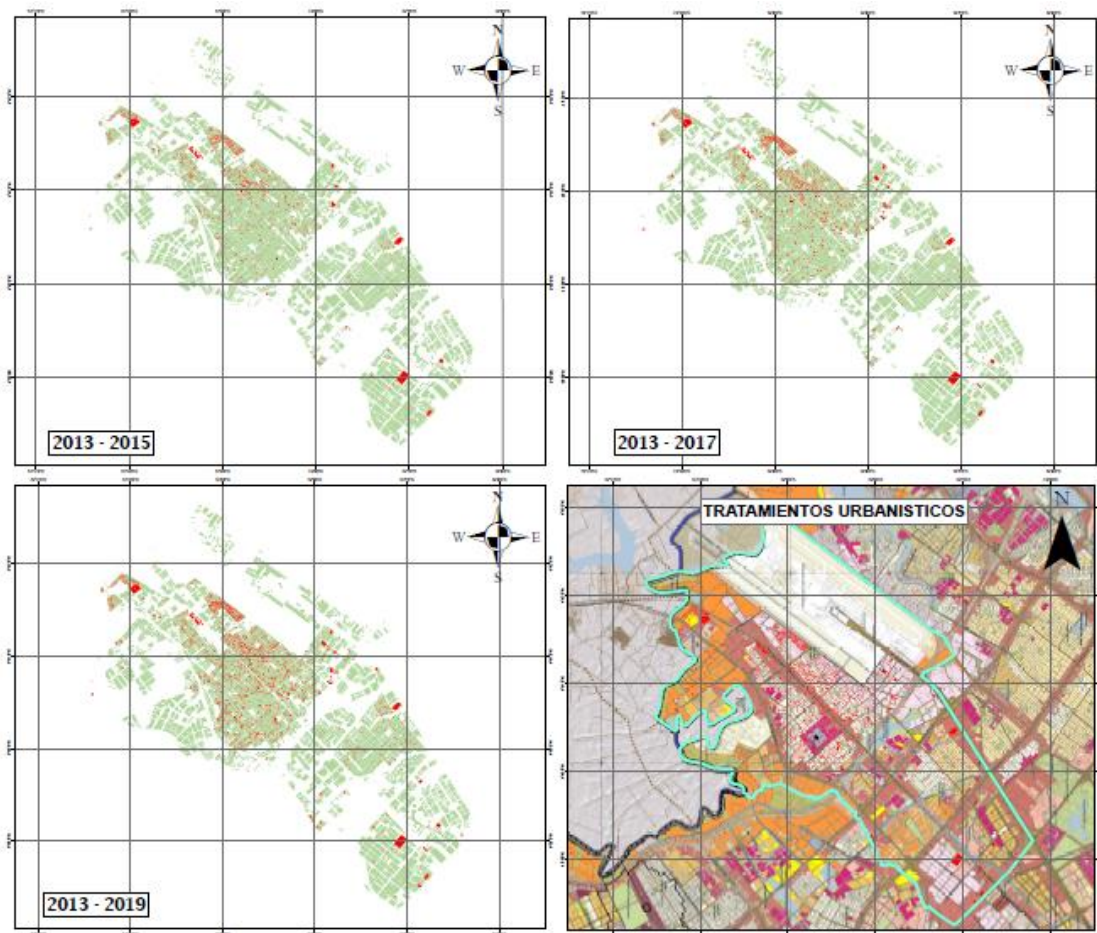
⁶² Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 9 Fontibón. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/09_fontibon_-_diagnostico_pot_2020.pdf



7.1.7.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 49.

Densificación Urbana Localidad Fontibón periodo 2013-2019



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Fontibón de los 27.398 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 1.092 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,99%.

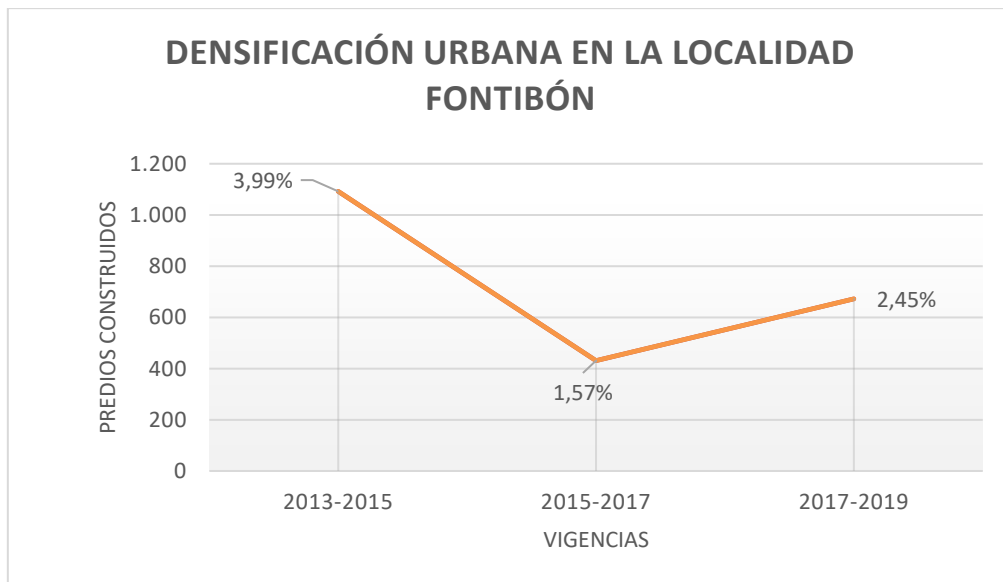
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2015 a 2017, 431 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,57%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 672 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,45%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 27.398 predios evaluados, 2.195 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 8.01%.

Gráfica 7.

Densificación Urbana Localidad Fontibón periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

I. Consolidación

En las UPZ Fontibón y Fontibón San Pablo en el sector de Versalles Fontibón se evidencia la mayor densidad de predios desarrollados en altura en la modalidad de Consolidación Básica - C1.

II. Renovación Urbana

- **RU1 – Corredores de la Red de Transporte Público Masivo.**

En el sector Puente grande que limita con la carrilera del ferrocarril – Avenida Calle 22, con la Carrera 135, se evidencia el aumento de la construcción en altura que contrasta con el uso de suelo predominantemente industrial, donde se ha desarrollado en el primer piso de los predios espacios para bodega o depósito y la construcción hasta de 4 pisos para uso residencial.

- **RU4 - Redesarrollo en Áreas Industriales.**

La UPZ Fontibón San Pablo es la que presenta mayor densificación en la localidad, se evidencia una alta concentración de predios que se han desarrollado en altura, en los sectores de Brisas de Fontibón y San José Fontibón, esta densificación puede ser por usos dotacionales. En la UPZ Granjas



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

de Techo, se observa otro punto de densificación en el sector de Franco el cual es coherente con el uso de suelo.

En el sector de Santa Cecilia de la UPZ de Capellanía, se evidencia un área de densificación en la zona que limita con Avenida Calle 26, cerca de la Avenida Ciudad de Cali, un sector de uso de suelo predominantemente industrial. En el uso de suelo predominantemente industrial, se ha desarrollado en el primer piso de los predios espacios para bodega o depósito y la construcción hasta de 4 pisos para uso residencial.

Considerando que el tratamiento donde se concentra el mayor número de predios densificados es en el de Renovación Urbano en la modalidad de Desarrollo RU4 – Áreas Industriales, en predios que alcanzan una altura máxima de 4 pisos, donde por lo general en el primer piso se adecua el espacio para bodega tipo industrial; de igual forma en el tratamiento de Consolidación Básica C1, se encuentra un considerable número de predios densificados donde la altura promedio es de 3 pisos; todo lo anterior indica que la densificación en la localidad es Moderada.



7.1.8. KENNEDY

7.1.8.1. Identificación de la Localidad

Kennedy, es la localidad de número 8 de la ciudad de Bogotá, tiene una extensión total de 3.859 Ha (2% del área de Bogotá), de las cuales 389 Ha están clasificadas como suelo protegido. El 93% del suelo de la localidad es de uso urbano (3.606 Ha) y el 7% (253 Ha) es de expansión urbana, esta localidad no presenta suelo rural. Cuenta con 12 UPZ y 99 barrios. Para el año 2018, la localidad contaba con 1.230.539 habitantes y una densidad poblacional de 341 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)⁶³

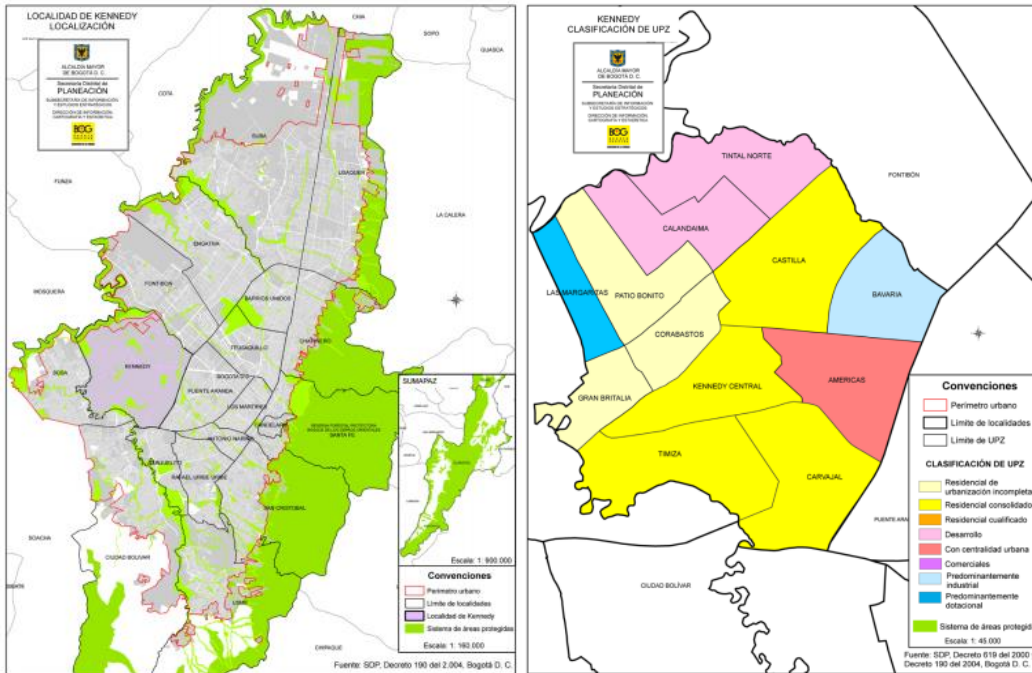
⁶³ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Kennedy. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Localidad%20Kennedy.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 50.

Ubicación Localidad Kennedy (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq)



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Americas	Con Centralidad Urbana	381,00	10%
Carvajal	Residencial Consolidado	439,00	11%
Castilla	Residencial Consolidado	504,00	13%
Kennedy Central	Residencial Consolidado	337,00	9%
Timiza	Residencial Consolidado	430,00	11%
Tintal Note	Desarrollo	343,00	9%
Calandaima	Desarrollo	319,00	8%
Corabastos	Residencial de Urbanización Incompleta	185,00	5%
Gran Britalia	Residencial de Urbanización Incompleta	180,00	5%
Patio Bonito	Residencial de Urbanización Incompleta	317,00	8%
Las Margaritas	Predominantemente Dotacional	147,00	4%
Bavaria	Predominantemente Industrial	277,00	7%

Fuente: Conociendo Localidad de Kennedy: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Kennedy el uso residencial es el más representativo con el 56%, seguido por el de área urbana integral con el 18%, dotacional 10%, industrial 7%, comercio y servicios 5% y suelo protegido el 3%. (Secretaría Distrital de Planeación, 2020)⁶⁴

7.1.8.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 51.

Densificación Urbana Localidad Kennedy periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

⁶⁴ Secretaría Distrital de Planeación. (2020). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Kennedy. Localidad 08. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/08_kennedy.pdf



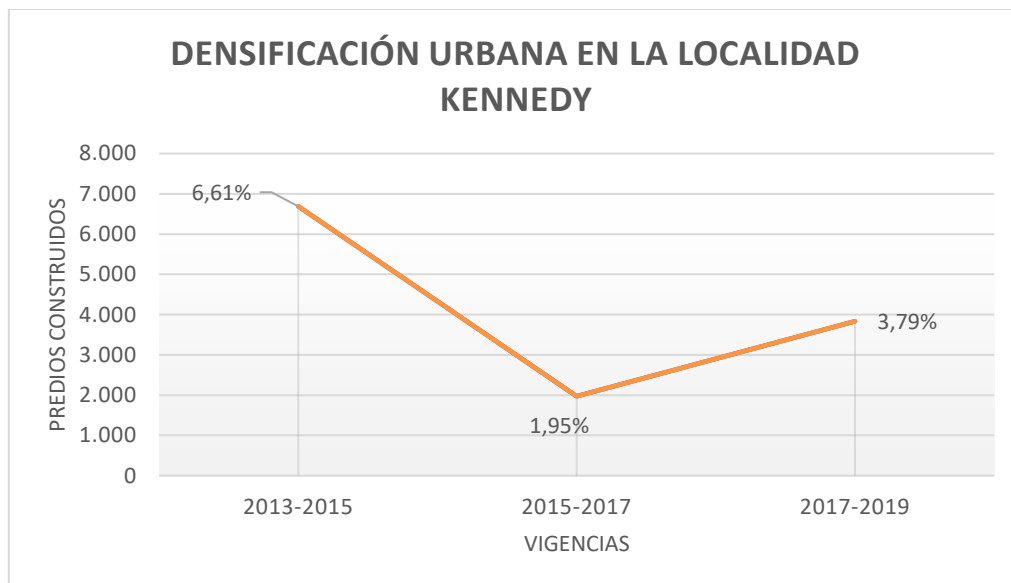
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Kennedy de los 101.248 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 6.689 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 6,61%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 1.973 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,95%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 3.836 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,79%.

Gráfica 8.

Densificación Urbana Localidad de Kennedy periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración Propia

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de 101.248 predios evaluados, 12.498 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

una densificación urbana total del 12,34%. En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Consolidación

- **C1 - Consolidación Básica**

En la localidad de Kennedy se observa que la mayor densificación de predios se encuentra principalmente en el tratamiento de consolidación C1 (Básica). En la UPZ Castilla donde el uso predominante es el residencial, se evidencia una alta concentración de predios que construyeron en altura en los sectores Vergel Occidental que se encuentra rodeado por la Av. Ciudad de Cali, la Av. Alsacia, la Av. Carrera 80 y el río Fucha. Esta zona cuenta con una altura media de 3 pisos. Donde el tratamiento apunta que se consolide a 4 pisos.

En la UPZ Patio Bonito, de uso predominantemente residencial, se observa una gran cantidad de predios densificados en especial en los sectores Galán Rural, Las Acacias Rural, Las Acacias, Galán, Los Almendros, Ciudad de Cali, El Paraíso, Dindalito y Provienda Occidental. Altura promedio que oscila en el rango de 2 a 3 pisos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la UPZ Corabastos, en los sectores de Chucua de la Vaca I, II y III se evidencia una alta concentración de predios desarrollados en altura de los predios donde la altura promedio de la zona es de 3 pisos.

En la UPZ de Gran Britalia, donde el uso predominante es residencial, se observa una distribución uniforme de los predios desarrollados en altura, en el sector de la Paz Bosa se evidencia el mayor número de predios densificados, con una altura promedio de 3 pisos, sin embargo, el uso del suelo es de otros, este sector limita con el río Tunjuelito.

En la UPZ de Timiza, uso predominante es residencial, se evidencia dos focos de concentración de los predios desarrollados en altura, uno de estos es el compuesto por los sectores El Rubí, la Cecilia, Catalina y Jaqueline, con una altura promedio de 3 pisos. Sectores delimitados por el río Tunjuelito que los separa del Cementerio Jardines El Apogeo. La densificación se concentra aún más en cercanías a la av. Ciudad de Villavicencio.

- **C2 – Consolidación Máxima**

En la misma UPZ Carvajal, uso predominante es residencial, se observa que en las manzanas que quedan en el polígono dentro de la Av. Boyacá y la Autopista Sur, la altura media es de 3 pisos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la UPZ Las Américas, uso residencial, se observa en el sector Hipotecho Sur que limita con el río Fucha, cercano a la Av. Las Américas y cercano al Parque Mundo Aventura.

En lo que respecta a área de la superficie territorial, el tratamiento de consolidación ocupa 1429.0 Ha. Distribuido de la siguiente manera dentro de la localidad:

- Consolidación con Cambio de Patrón: 34.5 Ha (2.42% de la superficie total del tratamiento en la Localidad)
- Consolidación con densificación Moderada: 355.1 Ha (24.85% de la superficie total del tratamiento en la Localidad)
- Consolidación de Sectores Urbanos Especiales: 377.0 Ha (26.38% de la superficie total del tratamiento en la Localidad)
- Consolidación Urbanística: 662.4 Ha (46.35% de la superficie total del tratamiento en la Localidad)

II. Renovación Urbana

- **RU1M – Corredores de Alta Capacidad del Sistema Metro**

En la frontera entre las UPZs Patio Bonito y Las Margaritas, pero dentro de los límites de la UPZ Patio Bonito sobre la Av. Calle 43 sur, se evidencia una alta



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

concentración de predios con desarrollo en altura, en especial en los sectores El Jazmín y Dindalito, manzanas que están al frente del parque El Porvenir Gibraltar y cerca al portal de Las Américas. Altura promedio 2 pisos en estas manzanas.

En la UPZ Calandaima, el uso predominantemente es residencial, clasificación comercial, el sector del mismo nombre evidencia un alto número de predios con desarrollo en altura, especialmente de las manzanas más cercanas a la Calle 26 Sur, altura promedio 3 pisos.

- **RU3 - Sectores Estratégicos de Redesarrollo**

En la UPZ Corabastos, donde el uso predominante es residencial, se encuentra la Central de Corabastos donde el uso del suelo es de bodegas, con altura promedio de 5 pisos, sin embargo, cabe aclarar que al ser uso de bodegas, la altura está más relacionada con la altura de piso a techo que por el número de pisos del inmueble.

Las áreas bajo el tratamiento de Renovación Urbana, tiene como finalidad consolidar los sectores asociados a los corredores de movilidad como los que se encuentran en las UPZs Kennedy central, Timiza, Castilla, Américas y Corabastos, en esta última se busca consolidar y cualificar la Central de Abastos e implementar acciones de mejoramiento integral sobre los sectores



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

residenciales en el entorno inmediato a esta. (Secretaría Distrital de Planeación, 2020)⁶⁵

III. Desarrollo

- **D1 - Desarrollo por Planes Parciales**

En la UPZ Calandaima, en el sector de Galán sobre el canal de la Calle 38 Sur, no se evidencia la implementación de ningún plan parcial, sin embargo, se observa la construcción de unidades propiedad horizontal de hasta 5 y 6 pisos.

En conclusión, la localidad de Kennedy al ser una de las más grandes de Bogotá presenta igualmente una *Densificación Alta* en comparación de las otras localidades.

7.1.9. LA CANDELARIA

7.1.9.1. Identificación de la Localidad

La Candelaria tiene una extensión total de 206 hectáreas (ha), toda corresponde a suelo urbano, dado que esta localidad no presenta suelo rural ni de expansión urbana. Cuenta con 1 UPZ del mismo nombre y 34 barrios. Para el año 2018, la localidad contaba con una población de 22.243 habitantes y una densidad

⁶⁵ Secretaría Distrital De Planeación. (2020). Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial De Bogotá D. C. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/19_ciudad_bolivar_-_diagnostico_pot_2020.pdf

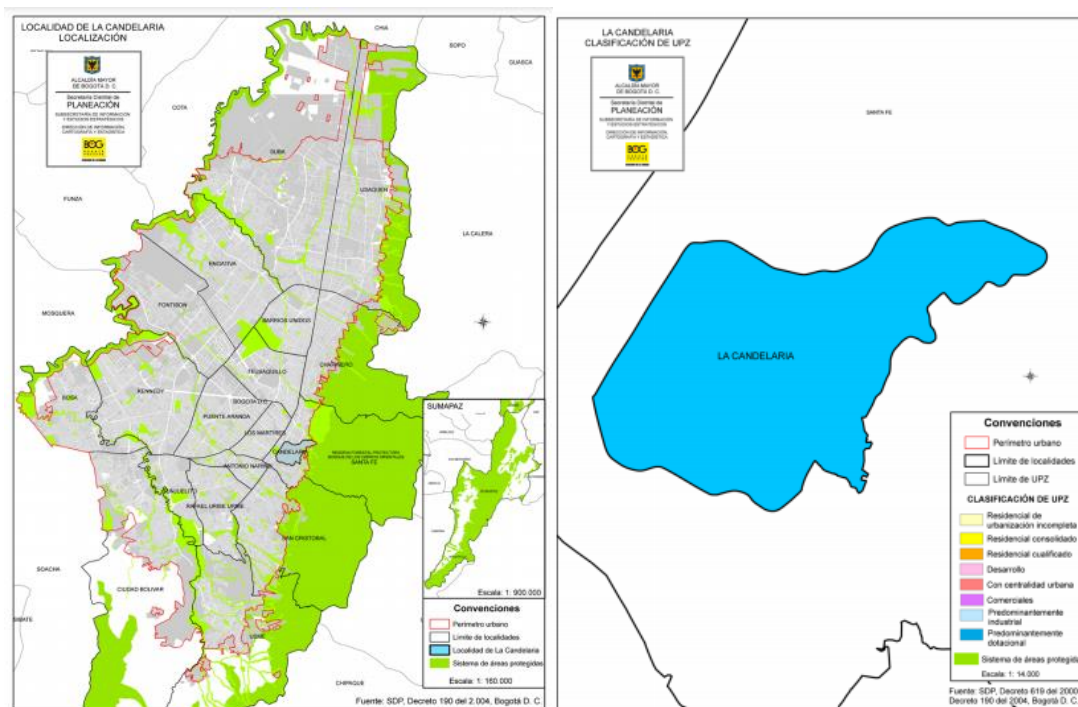


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

poblacional de 109 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, Ficha Local La Candelaria)⁶⁶

Imagen 52.

Ubicación Localidad La Candelaria (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

La UPZ La Candelaria, cuenta con una clasificación predominantemente dotacional. El mayor uso es el residencial, seguido por el dotacional, al ser una localidad donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones y bienes

⁶⁶ Veeduría Distrital. (Ficha Local La Candelaria). Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Candelaria.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

muebles e inmuebles de conservación histórica, patrimonial e histórico de la ciudad. (Secretaria Distrital de Planeación, 2009)⁶⁷

La localidad cuenta con las problemáticas por procesos de *Gentrificación* y expulsión de la población tradicional en los barrios Egipto bajo y medio, y velen, lo que también está pasando en el barrio santa Bárbara por procesos de renovación urbana. (Secretaria Distrital de Planeación, 2020)⁶⁸

⁶⁷ Secretaria Distrital de Planeación. (2009). Conociendo la localidad de La Candelaria: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/17%20Localidad%20de%20La%20Candelaria.pdf>

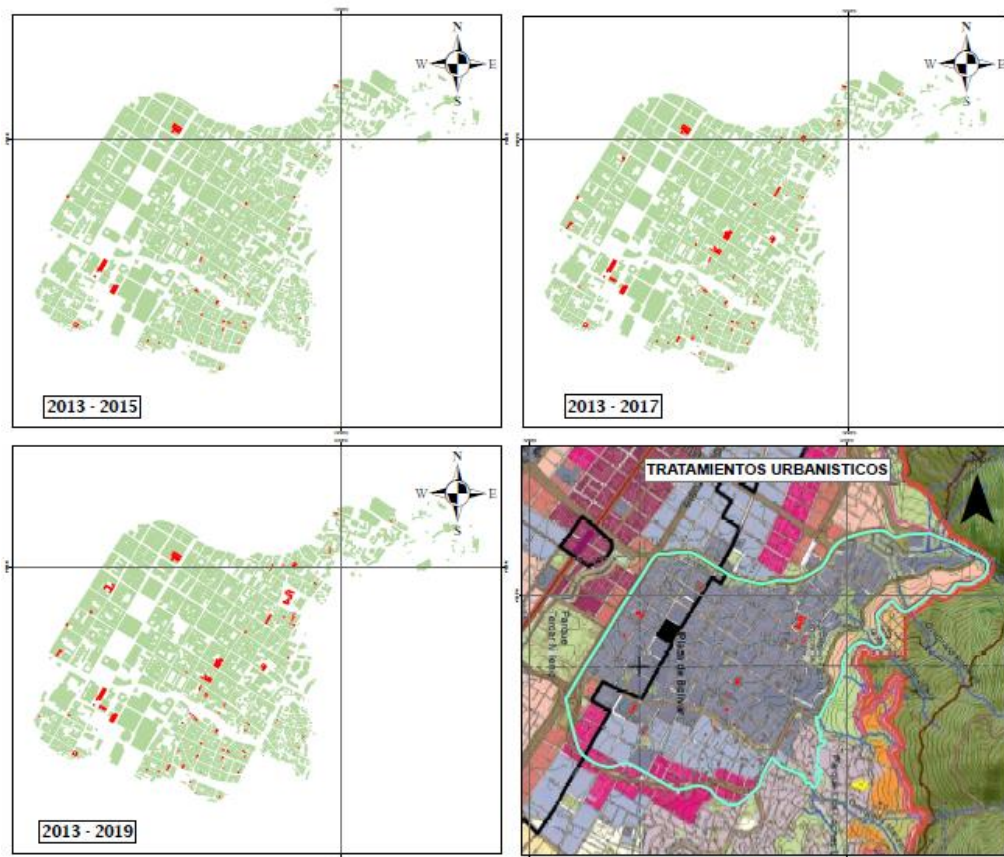
⁶⁸ Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de La Candelaria. Localidad 17. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/17_la_candelaria_final.pdf



7.1.9.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 53.

Densificación Urbana Localidad La Candelaria periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de La Candelaria de 3.231 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 37 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,15%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 24 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,74%.



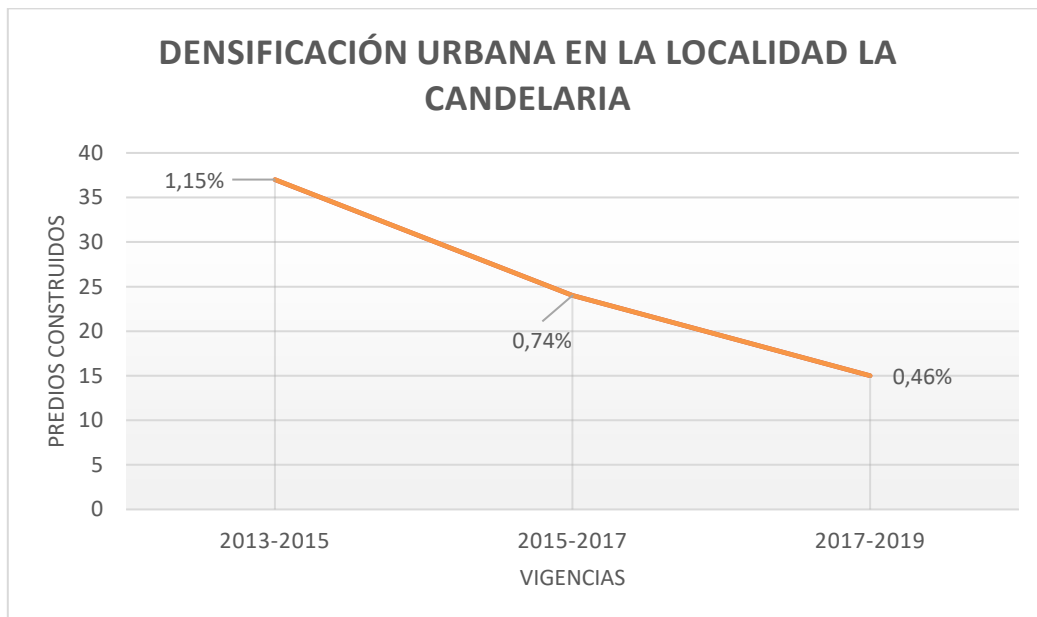
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2017 a 2019, 15 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,46%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 3.231 predios evaluados, 76 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 2,35%.

Gráfica 9.

Densificación Urbana Localidad La Candelaria periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad prima el tratamiento de conservación en sus dos modalidades CO1 y CO2; hacia los cerros orientales se definió una zona de redesarrollo en la

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

modalidad RU3 y hacia el sur se establece una zona de renovación urbana en la modalidad RU2 (Redensificación).

En el tratamiento conservación, modalidad CO1 (Urbanística integral), se observa la mayor cantidad de predios desarrollados en altura, en los sectores de La Catedral, La Concordia, Egipto y Santa Barbara. En los sectores de La Catedral y Santa Barbara la altura media de las edificaciones es de 4 pisos.

En conclusión, en términos generales la densificación en esta localidad fue baja durante la vigencia de estudio.

7.1.10. LOS MÁRTIRES

7.1.10.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Los Mártires tiene una extensión total de 651 Ha (0,4% del área de Bogotá), su suelo es 100% urbano, no cuenta con suelo en área de expansión urbana o rural. Cuenta con 2 localidades y 114 barrios. Para el año 2018, la localidad contaba con una población de 93.248 habitantes y una densidad poblacional de 144 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)⁶⁹

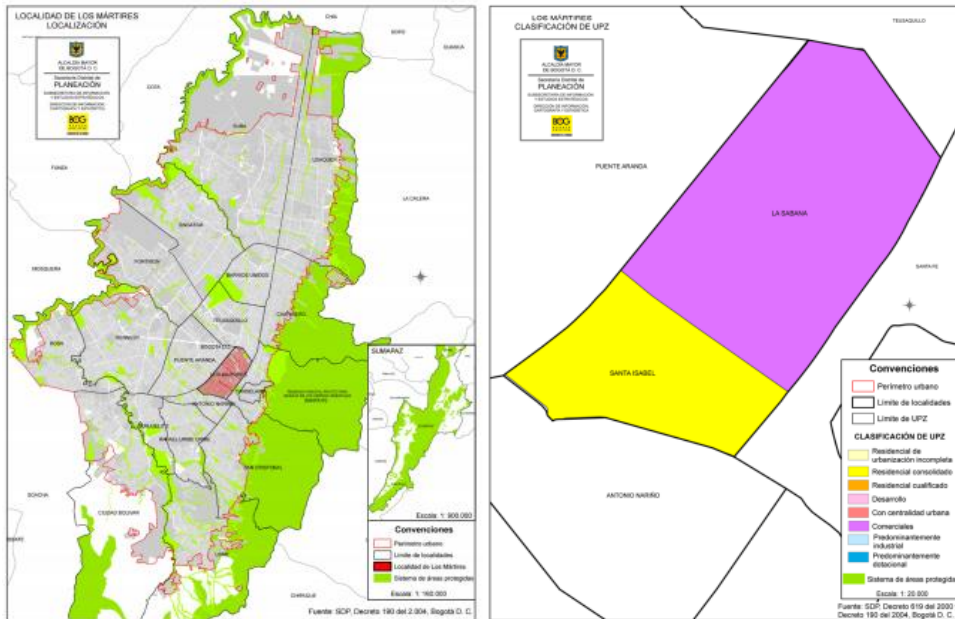
⁶⁹ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Ficha Localidad Mártires. Bogotá D.C. Obtenido de <https://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Martires.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 54.

Ubicación Localidad Los Mártires (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Santa Isabel	Con Centralidad Urbana	200,00	31%
La Sabana	Residencial Consolidado	451,00	69%

Fuente: Conociendo Localidad de Los Mártires: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. (Secretaria Distrital de Planeación, 2009).

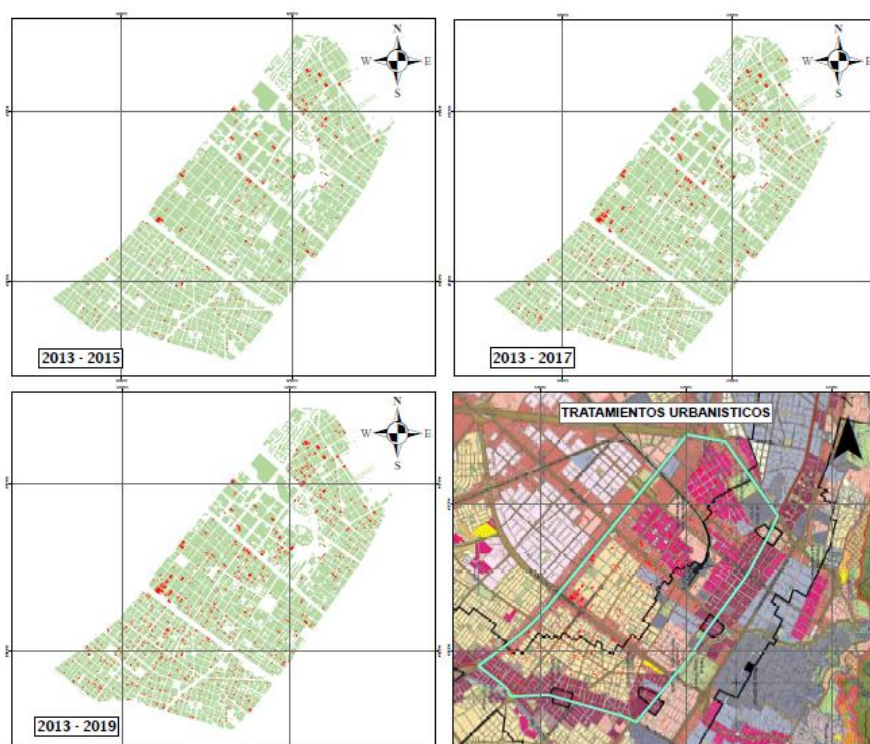
El mayor uso de suelo de la localidad corresponde al uso residencial con el 34,43%, seguido por Servicios con el 21,76%, Comercio con el 21,76%,

Comercio con el 18,87%, Dotacional con el 15,28%, Otros con el 6,10% e Industrial con el 3,56%. (Secretaria Distrital de Planeación, 2016)⁷⁰

7.1.10.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 55.

Densificación Urbana Localidad Los Mártires periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

⁷⁰ Secretaria Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Los Mártires. Localidad 14. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/14_los_martires_0.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Los Mártires de los 14.047 predios evaluados:

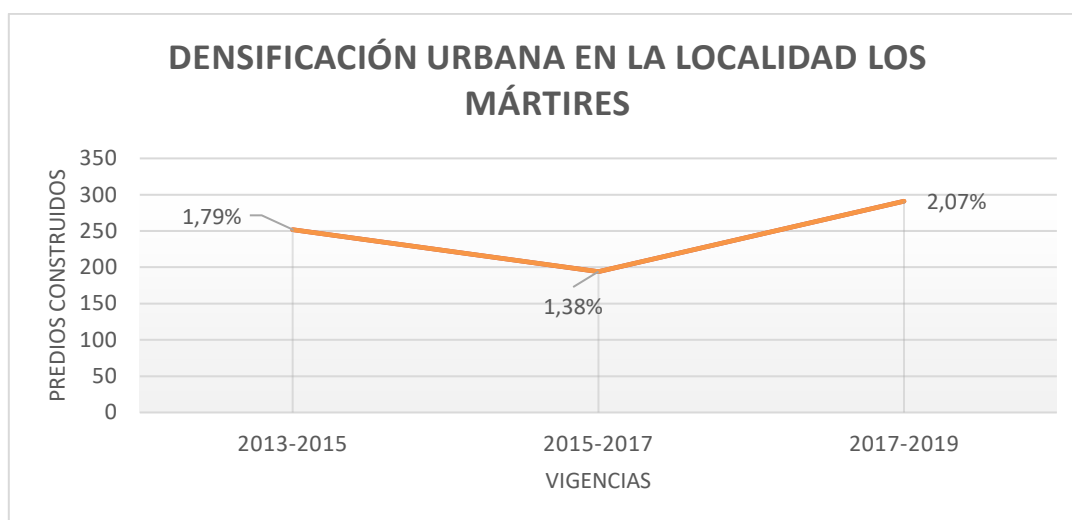
- En la vigencia 2013 a 2015, 252 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,79%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 194 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,38%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 291 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,07%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 14.047 predios evaluados, 737 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 5,25%.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 10.

Densificación Urbana Localidad Los Mártires periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 1.

Tratamientos urbanísticos en la Localidad de Los Mártires.

TRATAMIENTO	MODALIDAD	AREA EN Ha
CONSOLIDACIÓN	Con Cambio de Patrón	81,3
	Con densificación Moderada	150,4
	De Sectores Urbanos Especiales	42,7
	Consolidación Urbanística	44,8
RENOVACIÓN	Reactivación	343,6
	Redesarrollo	85,4
CONSERVACIÓN	Se tienen 301 Inmuebles de Interés Cultural 10 BIC Nacional, 291 BIC Distrital y 3 Sectores de Interés Cultural.	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	En la Localidad no existen áreas en este tratamiento.	

Fuente: Informe de Revisión Ordinaria del POT hecho en el año 2020 para la Localidad de Los Mártires



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Como se puede observar en la tabla 1, el tratamiento con mayor área es el de Renovación Urbana, seguido por el de Consolidación.

A continuación, se mostrarán la densificación de predios en cada uno de los tratamientos urbanísticos de la localidad:

I. Consolidación

- **C2 – Consolidación Máxima**

En este tratamiento se evidencia la mayor densificación de predios, principalmente en los sectores Ricaurte y La Pepita (UPZ La Sabana), donde se observa un aumento del uso de suelo comercial sobre el residencial. En los sectores de Veraguas, Santa Isabel y El Progreso (UPZ Santa Isabel), con uso residencial se ve una mayor densificación de los predios. En estos sectores la altura promedio de los predios esta entre los 2 y 3 pisos. En este tratamiento la densificación es baja.

II. Renovación urbana – Reactivación

El tratamiento de renovación es el de mayor área de intervención con 429 Ha, siendo a su vez el segundo tratamiento con mayor densificación de la localidad.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **RU2 – Redensificación:**

Para las manzanas ubicadas entre la Av. El Dorado y la Av. Calle 22, sector Samper Mendoza (UPZ La Sabana), donde los predios tienen una altura de media de 3 pisos, con uso del suelo Residencial, pero con una tendencia en la construcción de bodegas, se observan ciertos predios que han sido densificados de forma muy puntual. En el sector de Paloquemao en la UPZ La Sabana, donde se evidencia la tendencia del uso del suelo para bodegas, comercio y oficinas⁷¹, esto se puede deber a la cercanía a grandes plazas de mercado como la de Paloquemao. En este sector las manzanas tienen una altura promedio de 1 a 2 pisos.

- **RU1 – Corredores de la red de transporte público masivo:**

En la UPZ La Sabana alrededor de la Av. Colon y la Av. Los Comuneros, se observa la densificación de ciertos predios en especial hacia el occidente en cercanías a la Av. Carrera 30, principal corredor vial de la troncal de Transmilenio.

- **RU1M – Corredores de alta capacidad del sistema metro:**

En los sectores de Santa Isabel Sur, El Vergel y Eduardo Santos (UPZ Santa Isabel) de uso predominante residencial, se evidencia la densificación de ciertos

⁷¹ En la Localidad de Los Mártires, se ha dado un fuerte proceso de transformación socioeconómica debido a la transición de uso de suelo residencial a uno enfocado en el comercio y servicios, principalmente por comercio pesado, usos de alto impacto e industria artesanal, y se ha dado un proceso de disminución de la población residente y aumento de población flotante. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C, 2020)



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

predios especialmente hacia el sur, en cercanías de la Calle 1 y la Calle 8 Sur, y hacia el oriente sobre la Avenida Caracas. Allí las manzanas tienen una altura promedio entre 1 y 3 pisos, encontrando algunos predios con altura promedio de 4 pisos.

III. Renovación Urbana - Redesarrollo

- **RU3 – Sectores Estratégicos de Redesarrollo:**

En los sectores de la Estanzuela y Voto Nacional (UPZ La Sabana), se evidencio un aumento en la densificación de predios puntuales especialmente hacia el oriente sobre la Av. Caracas frente al Parque Tercer Milenio. Cabe resaltar que, para la Localidad de Los Mártires, se han propuesto varios planes parciales con el fin de renovar espacios potenciales de desarrollo, a continuación, los más representativos:

- ✓ **(Renovación Urbana) Plan parcial de la “ESTACIÓN CENTRAL”**, el cual hoy se denomina “ESTACIÓN METRO 26” a través de Decreto Distrital No. 822 del 2019, el cual se ubica entre las Localidades de Los Mártires y Santa Fe. En la Localidad de Los Mártires está ubicado en la UPZ La Sabana, sector de Santa Fe (limita al oriente con la Av. Caracas y al norte con la Av. Calle 26), el cual tiene una extensión total de 10,7 hectáreas. Este plan parcial se encuentra en fase de revisión por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, considerando las modificaciones solicitadas por le Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

(ERU), con el fin de incorporar las nuevas dinámicas del sector, proponiendo una mezcla de usos del suelo que incluyen vivienda, comercio, oficinas y equipamiento. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2021)⁷²

- ✓ **(Renovación Urbana) Plan Parcial de “LA SABANA”:** Fue adoptado mediante el Decreto Distrital 073 del 26 de febrero de 2015 y modificado por el Decreto Distrital 563 del 28 de septiembre de 2018. El proyecto del Plan de Renovación Urbana La Sabana, que abarca tres manzanas alrededor de la Estación de la Sabana, se ubica entre las calles 13 y 16 entre carreras 17 y 18, abarca cerca de tres hectáreas que incluye el desarrollo de más de 500 viviendas de interés prioritario, vivienda de interés social, hoteles, oficinas, espacios culturales, espacio público, mejores vías y comercio mixto. Actualmente el Plan Parcial se encuentra en etapa de Modificación, lo que indica que aún no se ha adoptado por lo tanto no ha generado modificaciones en la edificabilidad de la Localidad. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2021)
- ✓ **(Renovación Urbana) Plan Parcial Voto Nacional – La Estanzuela:** Es una intervención integral de renovación urbana adoptada mediante Decreto 201 de 2019, el cual intervendrá un área de 14,4 hectáreas, 7 etapas, con una inversión 100% pública de (\$ 285 mil millones), incluirá la construcción de un proyecto institucional que albergará el Bronx

⁷² Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (11 de Septiembre de 2021). bogota.gov.co. Obtenido de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/planeacion/plan-de-renovacion-urbana-la-sabana-futuro-polo-de-desarrollo-economi>

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Distrito Creativo, el Centro del Talento Creativo en convenio con el SENA, y la sede administrativa de la Alcaldía Local de Los Mártires. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2021)

En conclusión, se puede determinar en base a la información consultada y al procesamiento de datos, que la localidad presenta una densificación baja, debido a que se desarrolla principalmente en el tratamiento de consolidación. En cuanto a la densificación en las zonas que están bajo el instrumento de planificación de planes parciales, estos aún no se han ejecutado por lo que allí la densificación no es evidente.

7.1.11. PUENTE ARANDA

7.1.11.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Puente Aranda tiene una extensión total de 1.731 Ha (1,1% del área de Bogotá), de las cuales 48 Ha corresponden a suelo protegido. El 100% del suelo corresponde a suelo urbano, no cuenta con suelo de expansión urbana ni rural. La localidad cuenta con 5 UPZ y 44 sectores catastrales. (Veeduría Distrital, 2020)⁷³

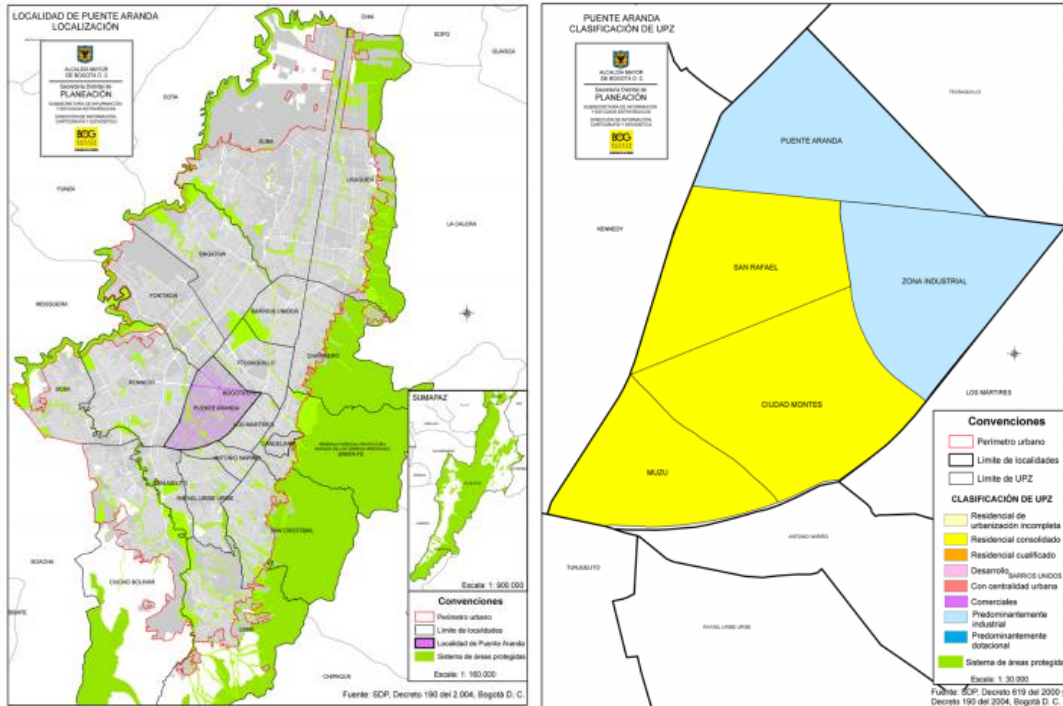
⁷³ Veeduría Distrital. (2020). Ficha Local Puente Aranda. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%202020/Ficha%20Local%20Puente%20Aranda.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 56.

Ubicación Localidad Puente Aranda (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Ciudad Montes	Residencial Consolidado	446,00	25,8%
Muzú	Residencial Consolidado	253,00	14,6%
San Rafael	Residencial Consolidado	329,00	19,0%
Zona Industrial	Predominantemente Industrial	347,00	20,0%
Puente Aranda	Predominantemente Industrial	356,00	20,6%

Fuente: Conociendo Localidad de Puente Aranda: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la Localidad de Puente Aranda prima el uso de suelo residencial con el 53%, seguido por industrial con el 39%, dotacional 5% y servicios 2%.

La localidad de Puente Aranda hace parte de la Centralidad de Integración Internacional y Nacional Salitre – Zona Industrial que tiene una extensión de 1.493,53 Ha, donde su meta es la de promover el desarrollo del corredor férreo de occidente y construir el Anillo de Innovación, que se articulara con el Plan Zonal del Centro de Bogotá y con la Operación Estratégica Fontibón – Aeropuerto Eldorado – Engativá. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁷⁴

Puente Aranda ha disminuido su población por la actividad industrial y presencia de usos dotacionales como el batallón del ejército y la cárcel Modelo, por ello fue la novena localidad con mayor área aprobada en licencias de Construcción y urbanismo y construcción. La mayoría del área que se licenció (40,6%) fue destinada al uso habitacional sumando en total 480.741 metros cuadrados; le siguieron muy de cerca los usos comerciales (comercio propiamente dicho, estacionamientos, industria, oficinas y servicios), que sumaron 470.431 m² (39,7%) y finalmente los usos dotacionales (dotacional, institucional, otros) con 232.573 metros cuadrados (19,6%). En total se licenciaron para el periodo 2012 – 2017, 1.183.746 metros cuadrados. (Secretaria Distrital de Planeación, 2020)

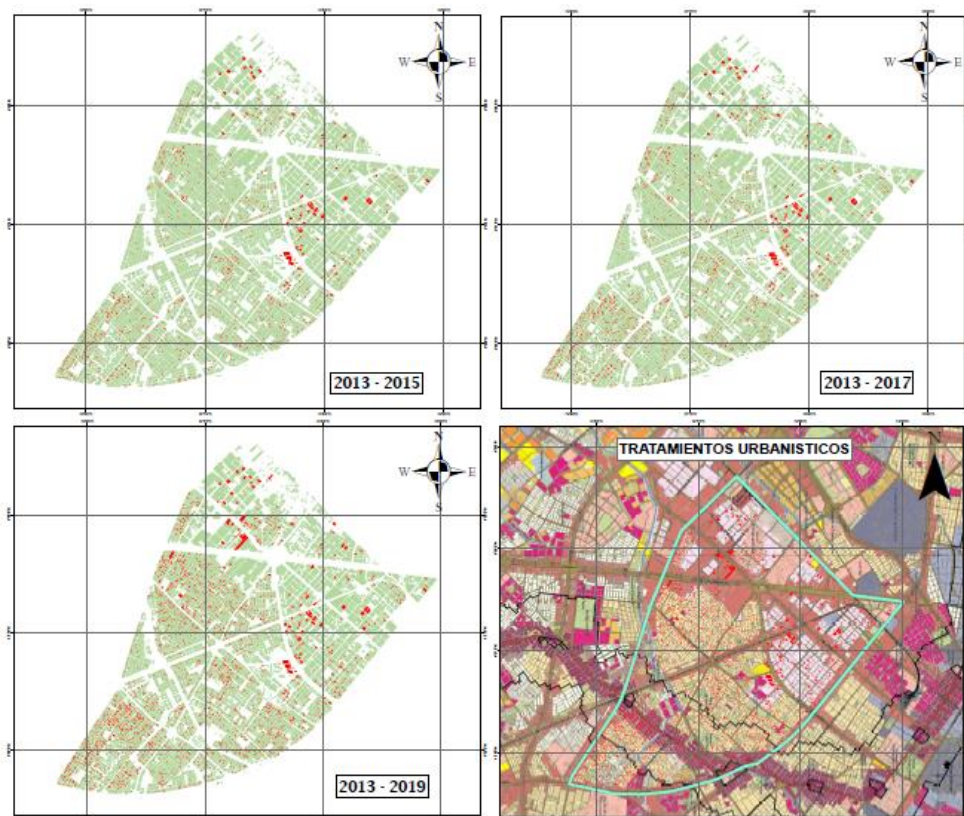
⁷⁴ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Puente Aranda. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/puente-aranda_diagnostico_pot_2.pdf



**7.1.11.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos**

Gráfica 11.

Densificación Urbana Localidad Puente Aranda periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Puente Aranda de los 37.717 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 1.129 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,99%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 316 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,84%.

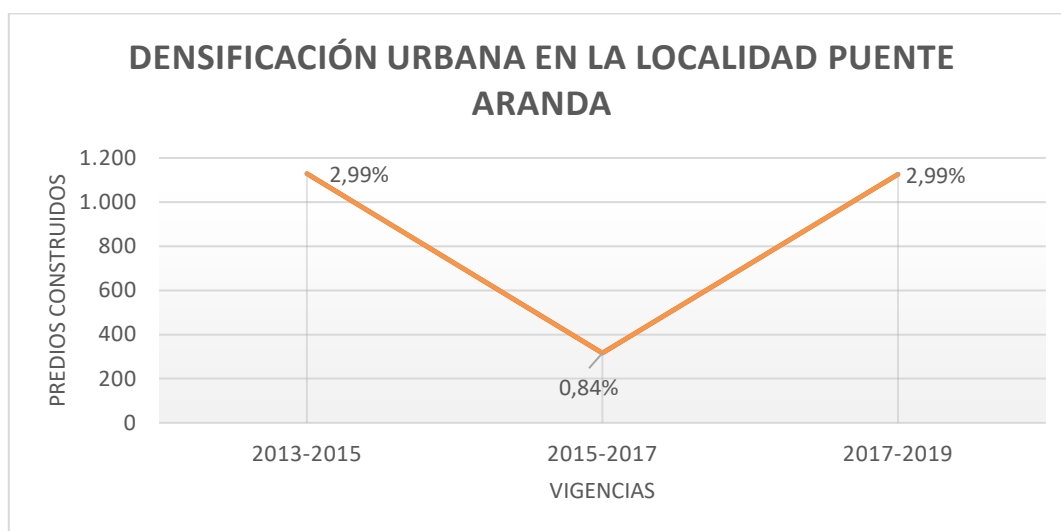
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2015 a 2017, 1.126 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,99%.

Cabe resaltar que en el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 37.717 predios evaluados, 2.571 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 6,82%.

Gráfica 12.

Densificación Urbana Localidad Puente Aranda periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

I. Consolidación

En la Localidad de Puente Aranda la mayor área está bajo el tratamiento de consolidación.

- **C1 – Consolidación Básica:** En un pequeño sector ubicado al sur de la Localidad, en el sector Ospina Pérez Sur (UPZ Muzu), en especial en los predios cercanos a la Autopista Sur, es donde se evidencian los predios densificados.
- **C2 – Consolidación Máxima:** En esta modalidad se evidencian que los predios desarrollados en altura están distribuidos uniformemente en toda la localidad.

En las UPZ San Rafael, Muzu y Ciudad Montes, en las cuales el uso de suelo es residencial en su mayoría y que cuenta con una calificación de residencial consolidado, la altura media está entre 2 y 3 pisos, estos desarrollos están dentro del tratamiento de consolidación máxima C2. Los sectores que evidencian mayor densificación son Alquería, Tejar y Alcalá que limitan al occidente con la Carrera 68 y al Norte con la Av. 1ro mayo; el sector de autopista sur que limita con el canal del río seco y la Av. 1ro de mayo presenta un aumento de la densificación uniforme aunque se evidencia un aumento de la construcción en altura en los predios más cercanos a la autopista sur, desarrollo probablemente motivado por



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

la cercanía al Centro Comercial Centro Mayor y al sistema masivo de transporte Transmilenio (estación NQS Calle 38 sur).

En la UPZ Ciudad Montes, la mayor área corresponde al tratamiento de consolidación máxima, es un área de uso predominantemente residencial, donde la altura promedio por manzana es de 3 pisos. Los sectores que evidencian mayor densificación son Montes, Bochica, La Asunción y Santa Matilde; allí la mayoría de las construcciones son viviendas de 2 y 3 pisos con antejardín donde se ha permitido el desarrollo de edificaciones de uso residencial de hasta 6 pisos.

II. Renovación urbana

De las 1.731 ha que conforman la totalidad de la localidad, 267,5 ha cuentan con tratamiento de renovación por reactivación y 44,1 ha corresponden al tratamiento de renovación por redesarrollo. (Secretaria Distrital de Planeación, 2020)⁷⁵

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público**

Masivo: Se puede evidenciar un aumento en la densificación de los predios en el sector Salazar Gómez (UPZ San Rafael) entre la Av. Las Américas y la Av. Calle 13, entre carreras 56 y 58, donde hay una altura media de la

⁷⁵ Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 16 Puente Aranda. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/16-_pte-aranda-diagnostico_pot_2020.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

manzana de 5 pisos, donde el uso predominante es para Bodegas. En el sector de la Pradera (UPZ San Rafael), se evidencia la densificación de ciertos predios sobre la Av. Las Américas, al ser pocos los predios densificados no aumentan altura media de 1 piso. Los sectores con mayor densificación dentro de este tratamiento son El Tejar y Alquería, predios que están sobre la Av. Carrera 68, donde las manzanas tienen una altura promedio de 2 y 3 pisos y donde el uso que prima es el residencial.

- **(Reactivación) – RU1M – Corredor de la Alta Capacidad del Sistema Metro:** De las modalidades del tratamiento de Renovación Urbana, esta es la que presenta mayor densificación, ya que se puede evidenciar el desarrollo de varios predios alrededor de la Av. 1 de Mayo, en especial en los sectores de Alcalá y Tejar (UPZ Muzu), de uso residencial, donde la altura promedio es de 3 pisos.
- **(Redesarrollo) – RU3 – Sectores Estratégicos de Redesarrollo:** Se evidencian 2 focos de densificación dentro de este tratamiento, los dos ubicados dentro de la UPZ Puente Aranda; en el sector de Puente Aranda, en las manzanas aledañas a la cárcel La Modelo entre las Av. Calle 13 y la Calle 17; y en el sector de Salazar Gómez en las manzanas cercanas a la Av. Carrera 68, de uso residencial, pero donde hay una evidente tendencia al uso de bodegas, la altura media de las manzanas es de 2 pisos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **(Redesarrollo) – RU4 – Áreas Industriales:** Este tratamiento presenta 3 sectores donde se evidencian grupos de predios aislados con densificación; el sector de Centro Industrial, donde el uso predominante es de bodegas y la altura promedio en las manzanas es de 2 pisos. En la UPZ Zona Industrial en los sectores de Estación Central, Pensilvana y mayoritariamente en Los Ejidos se evidencia el desarrollo de predios en altura, esta zona bordeada por la Calle 6, la Calle 39, la Calle 22 y la Av. NQS, donde priman el uso comercial, bodegas e Industria con altura promedio por manzana de 3 y 4 pisos.

III. Desarrollo: No se evidencia aumento en la construcción en altura de los predios.

Dentro del tratamiento de Renovación Urbana se han propuesto los siguientes planes parciales:

- ✓ Plan Parcial “TRIANGULO DE BAVARIA”, adoptado mediante Decreto Distrital 441 de 2016, este proyecto se desarrolla en el terreno donde operó por medio siglo la fábrica de Bavaria, con un área de 78 hectáreas. El pasado 14 de noviembre de 2020 inicio el proceso de concertación con la comunidad para la conservación ambiental de esta zona. (Infobae, 2020)⁷⁶

⁷⁶ Infobae. (03 de Noviembre de 2020). Así será el proyecto que se construirá en la antigua planta de Bavaria. Obtenido de <https://www.infobae.com/america/colombia/2020/11/03/asi-sera-el-proyecto-que-se-construira-en-la-antigua-planta-de-bavaria/>

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ Plan Parcial “CIUDADELA NUEVO SALITRE”, adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016. Es un proyecto de interés social y ambiental que promueve la revitalización del centro ampliado de Bogotá. Genera un entorno residencial que incluye la vivienda de interés prioritario. Se beneficia de los proyectos estratégicos para la movilidad distrital y regional como el tren ligero urbano –regional y la Troncal Boyacá de Transmilenio. Este plan está en proceso de modificación. (Urbanos Zonas De Construcción S.A.S, 2015)⁷⁷

- ✓ Plan Parcial “DISAPAPELES”, adoptado mediante Decreto Distrital 651 de 2019.

- ✓ Plan Parcial “FERROCARRIL CALLE 13”, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 2019

- ✓ Plan Parcial “BODEGAS DEL RHIN”, adoptado mediante Decreto Distrital 821 de 2019

(Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁷⁸

⁷⁷ Urbanos Zonas De Construcción S.A.S. (2015). Plan Parcial De Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre. Bogotá D.C

⁷⁸ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Puente Aranda. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/puente-aranda_diagnostico_pot_2.pdf



7.1.12. RAFAEL URIBE URIBE

7.1.12.1. Identificación de la Localidad

La localidad Rafael Uribe Uribe cuenta con un área de 1.383 Ha (1% de Bogotá), donde su suelo es 100% urbano, no cuenta con suelo rural ni de expansión urbana. Tiene 5 UPZ y 209 barrios. Para el año 2018 la localidad contaba con una población de 348.023 habitantes con una densidad poblacional de 254 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)⁷⁹

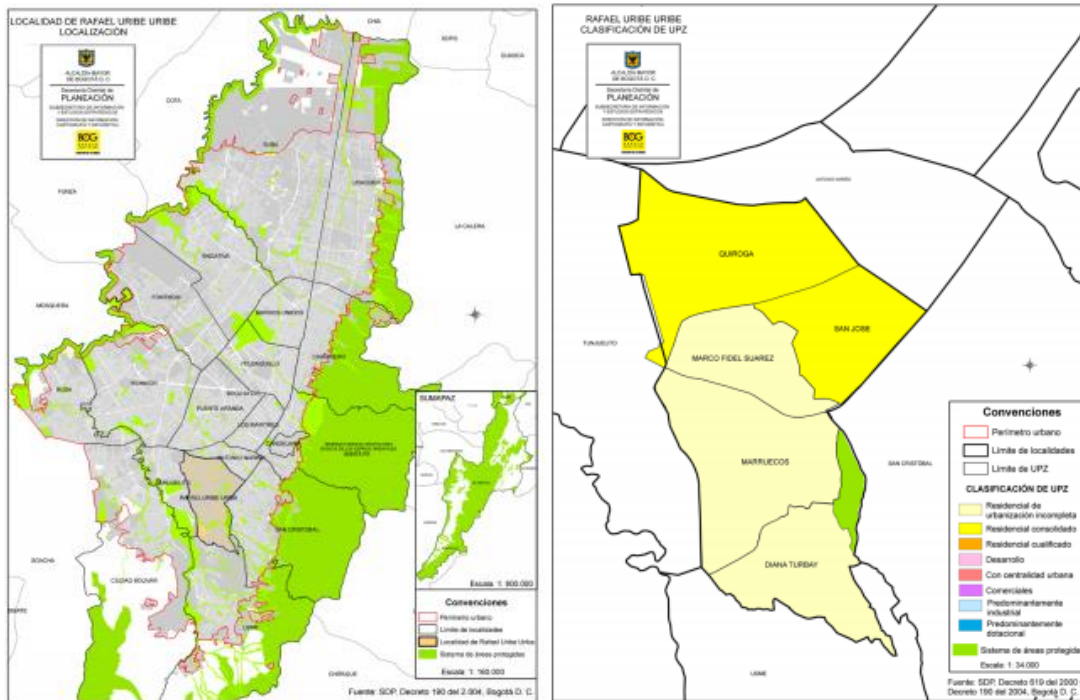
⁷⁹ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Rafael Uribe Uribe. Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Rafael%20Uribe%20Uribe.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 57.

Ubicación Localidad Rafael Uribe Uribe (Der). Distribución de la localidad por UPZ (Izq).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
San José	Residencial Consolidado	446,00	21,4%
Quiroga	Residencial Consolidado	253,00	12,1%
Marco Fidel Suarez	Residencial de Urbanización Incompleta	329,00	15,8%
Marruecos	Residencial de Urbanización Incompleta	347,00	16,6%
Diana Turbay	Residencial de Urbanización Incompleta	356,00	17,1%
Parque Entrenubes	Predominantemente Dotacional	356,00	17,1%

Fuente: Monografías 2017. Diagnósticos de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Localidad 18. Rafael Uribe Uribe. 2018.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad se observa que el mayor uso del suelo es residencial con el 61%, seguido Dotacional con el 16%, Otros 17%, Comercio y Servicios cada uno con el 3% y un mínimo porcentaje para uso Industrial con el 0,47%. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁸⁰

Durante el período de 2012 y 2016, la localidad reporto 664 licencias aprobadas para obra nueva y ampliación (3,36% del total de la ciudad). La mayoría del área que se licenció (84,3%) fue destinada al uso habitacional sumando en total 474.445 m²; le siguen los usos dotacionales (dotacional, institucional, otros) con 44.911 m² (8,0%) y luego los comerciales (comercio propiamente dicho, estacionamientos, industria, oficinas y servicios), con 43.418 m² (7,7%). En total se licenciaron en Rafael Uribe Uribe, 562.774 m² para el periodo 2012 – 2017. (Secretaria Distrital de Planeación, 2018)⁸¹

⁸⁰ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Presentación Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Rafael Uribe Uribe. Localidad 18. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_rafael_uribe_uribe_diagnostico_03062020.pdf

⁸¹ Secretaria Distrital de Planeación. (2018). Monografías 2017. Diagnósticos de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Localidad 18. Rafael Uribe Uribe. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-rafael-uribe-2017%5D>

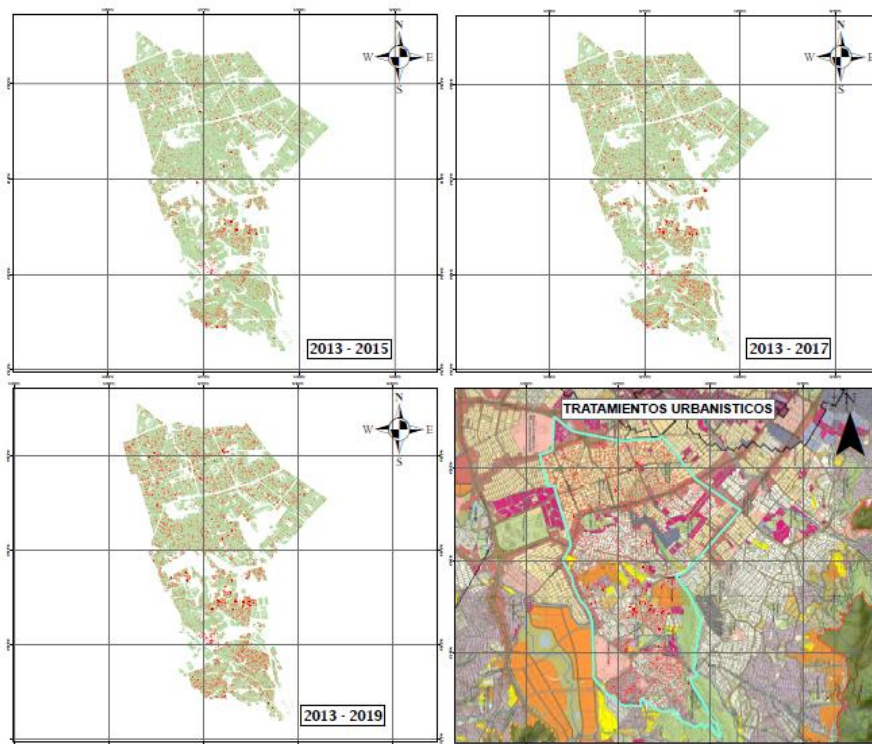


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

7.1.12.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 58.

Densificación Urbana Localidad Rafael Uribe Uribe periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Rafael Uribe Uribe de los 50.962 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 2.498 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 4,90%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 807 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,58%.



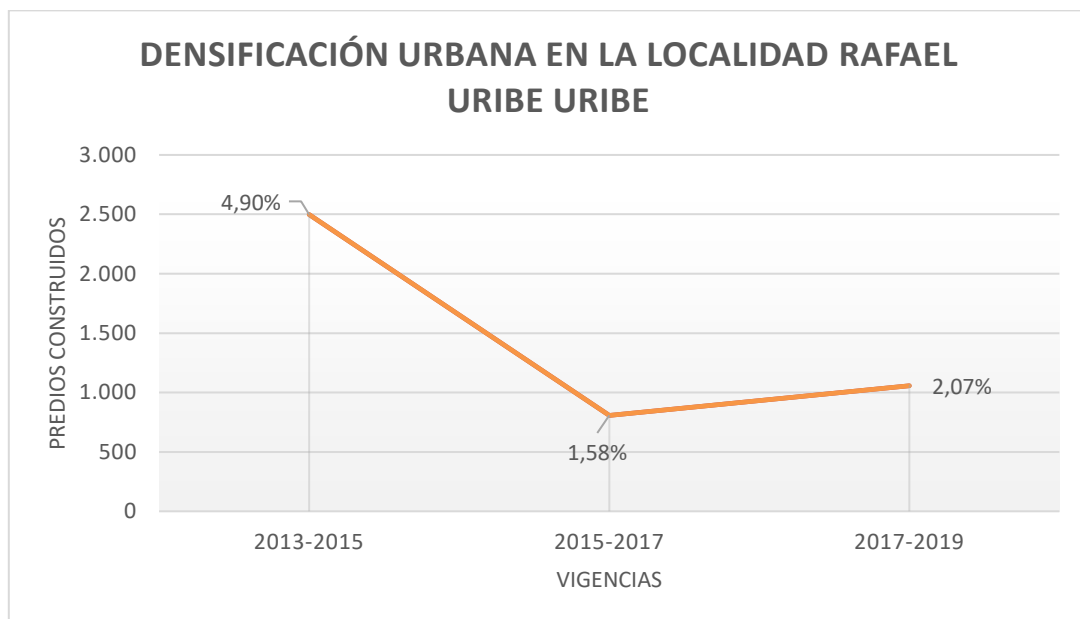
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2017 a 2019, 1.057 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,07%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 50.962 predios evaluados, 4.362 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 8,56%.

Gráfica 13.

Densificación Urbana Localidad Rafael Uribe Uribe periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se evidencia una densificación de los predios de forma uniforme, a continuación, se describen las dinámicas de densificación para cada uno de los tratamientos urbanísticos:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

I. Mejoramiento Integral

En las zonas donde se implementa este tratamiento se observa una alta concentración de los predios densificados. Bajo el tratamiento de mejoramiento integral se reglamentaron 381,10 Ha. La UPZ con mayor área reglamentada bajo este tratamiento es la UPZ Diana Turbay con 146,64 Ha, seguida por a UPZ Marco Fidel Suarez con 121,74 Ha, UPZ Marruecos con 111,05 Ha y por último la UPZ San José con 1,66 Ha.

En la UPZ Diana Turbay, los sectores de La Paz y La Picota Oriental son los que tienen un mayor número de predios densificados, sectores con uso residencial y donde la altura media por manzana es de 2 pisos. Los sectores El Playón y Guiparma de la UPZ Marruecos, cuenta con predios densificados, uso residencial y altura media de la manzana de 2 pisos. El sector de Arrayanes V (UPZ Diana Turbay) es el que presenta menor número de predios densificados dentro de este tratamiento.

II. Consolidación

Para la localidad este fue el tratamiento que abarco mayor cantidad de área, evidencia una mayor concentración de predios densificados en la modalidad de Consolidación básica.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **C1 – Consolidación Básica:** En la UPZ Marruecos, los sectores de Los Molinos y Callejón Santa Barbara presentan una alta concentración de los predios densificados, sobre todo los cercanos a la Carrera 5l, estos sectores presentan una altura promedio de las manzanas de 3 pisos y un uso residencial.

En la UPZ Marco Fidel Suarez, los sectores Marco Fidel Suarez, San Jorge Sur y Granjas San Pablo presentan una dispersión uniforme de predios densificados, pero en menor cantidad que los de la UPZ Marruecos, donde el uso es también residencial, con una altura promedio de 2 pisos.

En la UPZ Diana Turbay, en el sector del mismo nombre se evidencia un alto número de predios densificados sobre todo en los predios cercanos a la Calle 48Q Sur y la Carrera 5, en estos sectores las manzanas tienen una altura promedio de 3 pisos, con un uso predominante residencial.

- **C2 – Consolidación Máxima:** En la UPZ Quiroga se evidencia que la mayor área la ocupa esta modalidad del tratamiento de consolidación, los predios desarrollados en altura están distribuidos uniformemente en los sectores Claret, Ingles, Bravo Paez, Murillo Toro, Libertador, Santiago Pérez y Centenario.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En el tratamiento de consolidación se intervino el área de la siguiente forma:

- 217,30 ha (38% de área del tratamiento) se revitalizo mediante la modalidad de densificación moderada.
- 193,70 ha (34% de área del tratamiento) se revitalizo mediante la modalidad de consolidación urbanística.
- 147,80 ha (26% de área del tratamiento) se revitalizo mediante la modalidad de consolidación de sectores urbanos especiales.
- 13,90 ha (2% de área del tratamiento) se revitalizo mediante la modalidad de cambio de patrón.

(Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁸²

III. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** La mayor cantidad de predios densificados se observan sobre la Av. Caracas en los predios colindantes de las UPZs: Marco Fidel Suarez y San José con los sectores de la UPZ Quiroga, en sectores predominantemente residencial. Hacia el occidente de la localidad se desarrolla la densificación de predios sobre la Carrera 33, donde la altura promedio de las manzanas esta entre 1 y 2 pisos.

⁸² Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). presentación Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Rafael Uribe Uribe. Localidad 18. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_rafael_uribe_uribe_diagnostico_03062020.pdf

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** Esta modalidad presenta pocos predios densificados, el sector que resalta es el de San José Sur de la UPZ San José, en las manzanas alrededor de la Carrera 12D, desde la Av. 1ro Mayo hasta la Calle 28 Sur, zona con uso residencial donde la altura promedio es de 3 pisos.
- **(Redesarrollo) – RU4 – Áreas Industriales:** En la UPZ Quiroga en el barrio Libertador, se evidencia el único foco representativo de densificación dentro de esta modalidad de tratamiento en la manzana que limita con la Carrera 24 y la Calle 31 Sur.

Del área total de Planes Parciales desarrollados en Bogotá la Localidad de Rafael Uribe Uribe concentra solamente el 1% de estos, equivalente a 51 ha.

Para la localidad se han definido 3 planes parciales:

- El consuelo con un área de 13,40 ha, ubicado en la UPZ Marruecos. Etapa de Formulación.
- La Providencia con un área de 10,65 ha, ubicado en la UPZ Marruecos. Etapa de Predelimitación.
- Rafael Uribe 70 con un área de 27,19 ha, ubicado en la UPZ Marruecos. Etapa de Predelimitación.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

(Secretaría Distrital de Planeación, 2020)⁸³

IV. Desarrollo: En las zonas que están bajo las modalidades de estos tratamientos no se evidencian procesos de densificación.

V. Conservación: En la UPZ Marco Fidel Suárez, en el barrio Hospital San Carlos, hacia el occidente, en las manzanas cercanas a la Av. Caracas se evidencia el desarrollo en altura de algunos predios, que limitan con los sectores aledaños bajo el tratamiento de consolidación.

Considerando lo anterior el tratamiento urbanístico con mayor densificación fue el de Consolidación, lo que implica que la densidad fue baja.

⁸³Secretaría Distrital de Planeación. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Rafael Uribe Uribe. Localidad 18. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/18_rafael_uribe_uribe_0.pdf

7.1.13. SAN CRISTÓBAL

7.1.13.1. Identificación de la Localidad

La localidad de San Cristóbal tiene un área total de 4.910 Ha (3% del área de Bogotá), del cual es el 34% del suelo es de uso urbano y el 66% restante es rural, la localidad no cuenta con suelo de expansión. Tiene 6 UPZ y 324 barrios. Para el año 2018 contaba con una población de 392.220 habitantes y una densidad poblacional de 242 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)⁸⁴

Es una Localidad con descenso de la población donde ha disminuido el número de personas por hogar. En la localidad la baja densidad se concentra en la UPZ Sosiego, mientras que hay mayor densidad en la UPZ 20 de Julio, seguida por las UPZs San Blas, La Gloria y Los Libertadores. (Secretaría Distrital de Planeación, 2011)⁸⁵

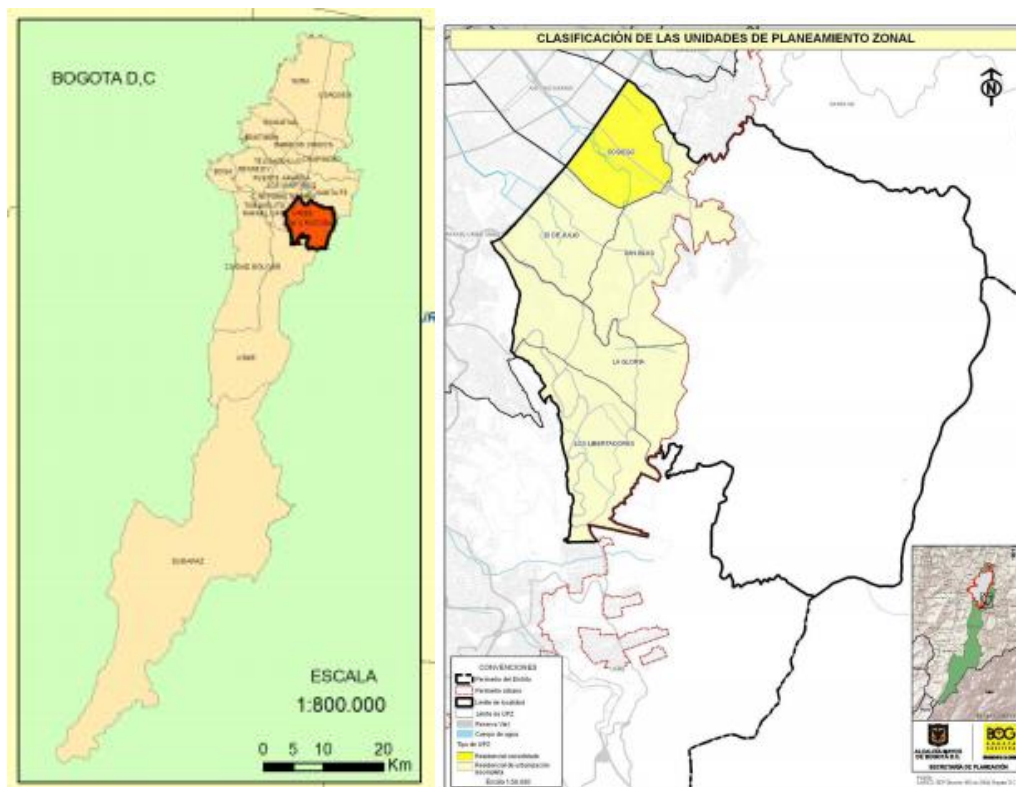
⁸⁴ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de <https://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20San%20Cristobal.pdf>

⁸⁵ Secretaría Distrital de Planeación. (2011). 21 Monografías de las localidades Distrito Capital 2011. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Localidad No. 4 San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dice066-monografiasancristobal-31122011.pdf>

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 59.

Ubicación Localidad San Cristóbal (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
San Blas	Residencial Consolidado	400,00	24,3%
Sosiego	Residencial Consolidado	234,90	14,3%
20 de Julio	Residencial de Urbanización Incompleta	262,50	15,9%
La Gloria	Residencial de Urbanización Incompleta	385,90	23,4%
Los Libertadores	Residencial de Urbanización Incompleta	364,90	22,1%

Fuente: 21 Monografías de las localidades Distrito Capital 2011. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Localidad No. 4 San Cristóbal.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Para la Localidad se observa que el mayor uso del suelo urbano corresponde para el residencial con el 60,0%, seguido por el de Otros usos con el 24,60%, Dotacional 8,20%, Servicios 3,50%, Comercio 3,40% e Industria con el 0,30%.

Para el período entre 2012 y diciembre de 2016, en la localidad se han reportado 989 licencias aprobadas para obra nueva y ampliación (4,4% del total de la ciudad). (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁸⁶

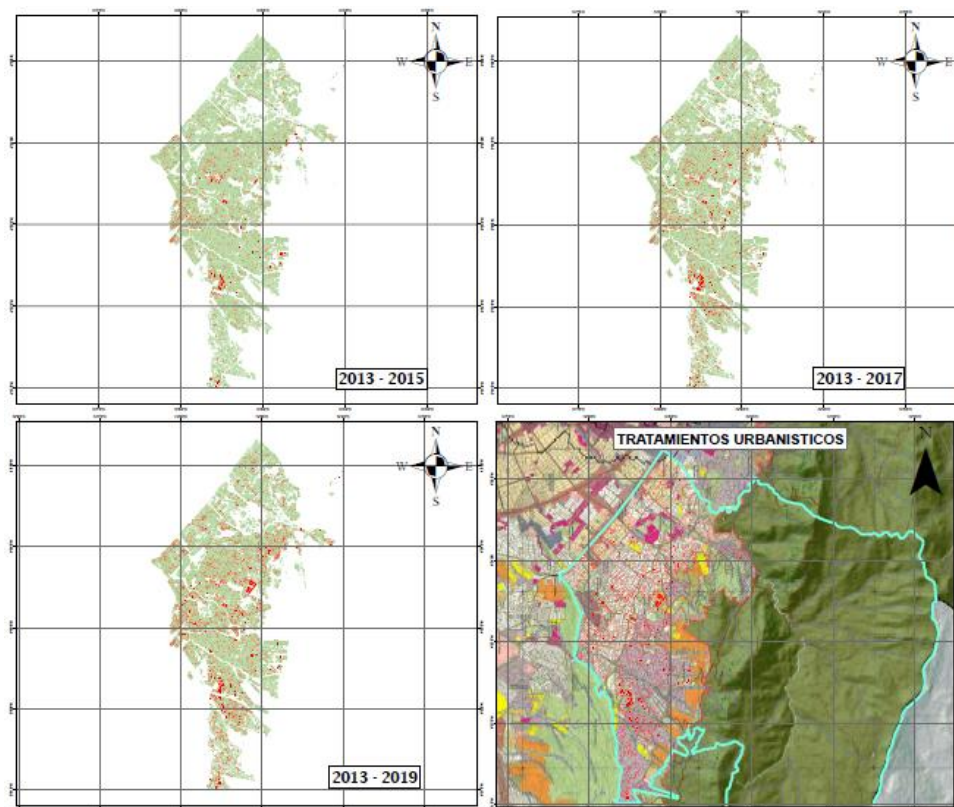
⁸⁶ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad No. 4. San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_san_cristobal_junio-2.pdf



7.1.13.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 60.

Densificación Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de San Cristóbal de los 53.910 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 1.867 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,46%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 957 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,78%.

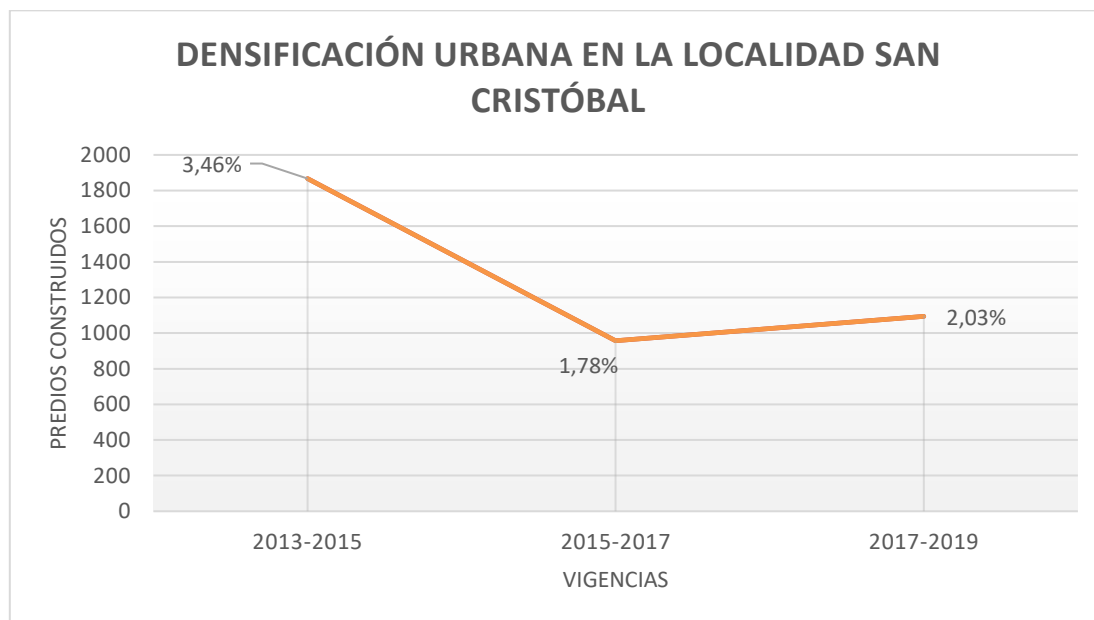
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2017 a 2019, 1.094 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,03%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 53.910 predios evaluados, 3.918 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 7,27%.

Gráfica 14.

Densificación Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

I. Mejoramiento Integral

Puede ser este el tratamiento con mayor área de intervención. Las UPZ que se ven intervenidas son Los Libertadores, La Gloria y San Blas. En la UPZ Los Libertadores se observa la mayor cantidad de predios densificados en los sectores de Yomasa, Ciudad Londres, La Belleza, Juan Rey La Paz, Los Libertadores, Nueva Gloria, El Pinas; siendo Los Libertadores el sector con mayor concentración de predios densificados de la UPZ, con una altura media de 2 pisos, para el resto de los sectores la altura promedio por manzana es de 1 piso.

En la UPZ La Gloria se observan predios densificados, pero más dispersos que en la anterior, en los sectores de San José Sur Oriental, La Gloria Oriental, Altamira y algunos aún más dispersos en el sector de Moralba. En estos sectores la altura promedio es de 2 pisos. La densificación se desarrolla sobre la Carrera 13b Este (Av. Los Cerros) que permite el desarrollo de comercio y el acceso al sistema de transporte público. En la UPZ San Blas, se evidencian 3 focos de densificación, el mayor de ellos está en los sectores de Bellavista Sur, parte de San Vicente y de Los Alpes, en los predios cercanos a la Av. Villavicencio y la Av. Los Cerros, con una altura media de 2 y 3 pisos.

En el tratamiento de Mejoramiento Integral, se destinaron 909,78 Ha para reestructurante y complementaria y 184 desarrollos de asentamientos de origen informal. Dentro del marco del Programa de Mejoramiento Integral, entre 2009



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

y 2015 se reportan 44 acciones concentran en 2 componentes: Accesibilidad y Equipamientos⁸⁷; La UPZ Los Libertadores fue la que contó con un mayor número de acciones de mejoramiento integral dentro de este plan, seguida por la UPZ La Gloria y San Blas. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁸⁸

II. Consolidación

- **C1 – Consolidación Básica:** En la UPZ Los Libertadores, los sectores Nueva Delhi, Canadá, Santa Rita Sur Oriental, son los que presentan mayor densificación de los predios, donde la altura media por manzana es de 2 pisos. En la UPZ La Gloria, los sectores que presentan mayor número de predios desarrollados en altura son los de La Gloria Occidental, San Martín Sur, Las Guacamayas I y Las Lomas, con una altura promedio por manzana de 2 pisos. En la UPZ San Blas, se evidencia la dispersión de predios densificados en los sectores de Santa Inés Sur II, San Pedro, San Blas y Las Mercedes. Los sectores de San Cristóbal Sur y Bellavista Sur presentaron la mayor densificación en esta UPZ. Se puede ver como el Portal de Transmilenio del 20 Julio es un probable impulsador de la densificación de los predios.

⁸⁷ El POT incluye el Espacio Público dentro del componente de “Equipamientos”.

⁸⁸ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad No. 4. San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_san_cristobal_junio-2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la UPZ 20 de Julio, se evidencia que abarca la mayor cantidad de área en este tratamiento, los sectores que presentan mayor densificación son Bello Horizonte, Córdoba, y Montebello, estos sectores limitan con la Av. La Victoria (Carrera 4E). En la UPZ Sosiego, la densificación de predios en consolidación básica es muy baja, sin embargo, se ve aumento en la construcción en altura en los predios alrededor de la Av. Fucha (AC 11S) en los sectores La María y Santa Ana Sur.

- **C2 – Consolidación Máxima:** Las áreas que están reglamentadas bajo esta modalidad de tratamiento están en las UPZs del Sosiego y 20 de Julio. En la UPZ Sosiego los sectores con predios densificados son Nariño Sur, Calvo Sur y Modelo Sur. En la UPZ 20 de Julio, los sectores con densificación fueron el 20 de Julio y San Isidro, con una altura media de 3 pisos.

Para el tratamiento de consolidación se reglamentaron 423,20 Ha, de las cuales 94,50 Ha son de Densificación Moderada, 96,50 Ha son de Sectores Urbanos Especiales y 96,50 Ha de Consolidación Urbanística. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁸⁹

⁸⁹ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad No. 4. San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_san_cristobal_junio-2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

III. Renovación urbana

En general se ve una muy baja densificación de los predios en ese tratamiento.

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público**

Masivo: Esta modalidad de tratamiento se plantea para las manzanas alrededor de la Av. 1 Mayo y la Calle 31 Sur, sin embargo se ve una concentración de los predios densificados mayoritariamente sobre la Calle 31 Sur, la cual es la vía de acceso para el Portal de Transmilenio 20 de Julio, allí la altura promedio de las manzanas es de 2 pisos.

- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** En esta modalidad no se evidencia predios que se hayan una densificación considerable.

- **(Redesarrollo) – RU4 – Áreas Industriales:** En esta modalidad no se evidencia predios que se hayan una densificación considerable.

En el tratamiento de Renovación se destinaron 4,6 Ha solo para la modalidad de Redesarrollo. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020).

Las zonas delimitadas con tratamiento de renovación urbana en las UPZs: Sosiego y 20 de Julio, hacen parte de la puesta en marcha de los Proyectos urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliecer Gaitán, Calle 26 y



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Carrera 10ª, reglamentado mediante Decreto 513 de 2006. (Secretaría Distrital de Planeación, 2016)⁹⁰

IV. Desarrollo

- **D1 – Desarrollo por Planes Parciales:** En el sector de Santa Inés Sur de la UPZ San Blas, se evidencia el desarrollo en altura de varios predios, en el sector se llevó a cabo la construcción de la urbanización residencial Alta Vista de Sidel, donde la altura promedio es de 2 pisos, pero no se desarrolló dentro de un plan parcial.

Así mismo en el sector de San Vicente en la UPZ San Blas, se ve un desarrollo en altura de los predios, con una altura promedio de 2 pisos, donde de igual forma se desarrolló un proyecto de vivienda multifamiliar de 6 pisos, denominado Balcones de Provenza. Para las demás zonas reglamentadas bajo esta modalidad de tratamiento no se evidencian construcciones por lo tanto tampoco se evidencia densificación urbana.

- **D2 – Desarrollo sin Planes Parciales:** En esta modalidad no se evidencia la construcción de predios ni aumento en la densificación de los mismos. En

⁹⁰ Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Localidad No. 4 San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/04_san_cristobal.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

el tratamiento de Desarrollo, se destinaron 120,23 Ha de área, localizadas en 7 planes parciales de desarrollo, los cuales son:

- ✓ Plan Parcial Serranías del Diamante
- ✓ Plan Parcial Serranías del Diamante Bosques de San José
- ✓ Plan Parcial La Arboleda
- ✓ Plan Parcial El Virrey
- ✓ Plan Parcial Paseíto
- ✓ Plan Parcial El Tablón
- ✓ Plan Parcial San Cristóbal 56
- ✓ Plan Parcial San Cristóbal 54

V. Conservación

- **CO1 – Urbanística Integral:** En la UPZ La Gloria en los sectores de Guacamayas II, III y IV, se evidencia la densificación de predios de forma dispersa. La mayor cantidad de predios densificados se evidencian en los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación (C1 – Básica), por lo que se establece que la densificación fue baja.



7.1.14. SANTA FE

7.1.14.1. Identificación de la Localidad

La Localidad tiene una extensión total de 4.517 Ha (3% del área de Bogotá), de las cuales 15% es suelo urbano y el 85% restante es suelo rural, no cuenta con suelo de expansión urbana; en estos dos suelos se localizan en total 3.892 Ha de suelo protegido. Tiene 6 UPZ Y 95 barrios. Para el año 2018, la Localidad contaba con una población de 93.857 habitantes y una densidad poblacional de 146 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)⁹¹

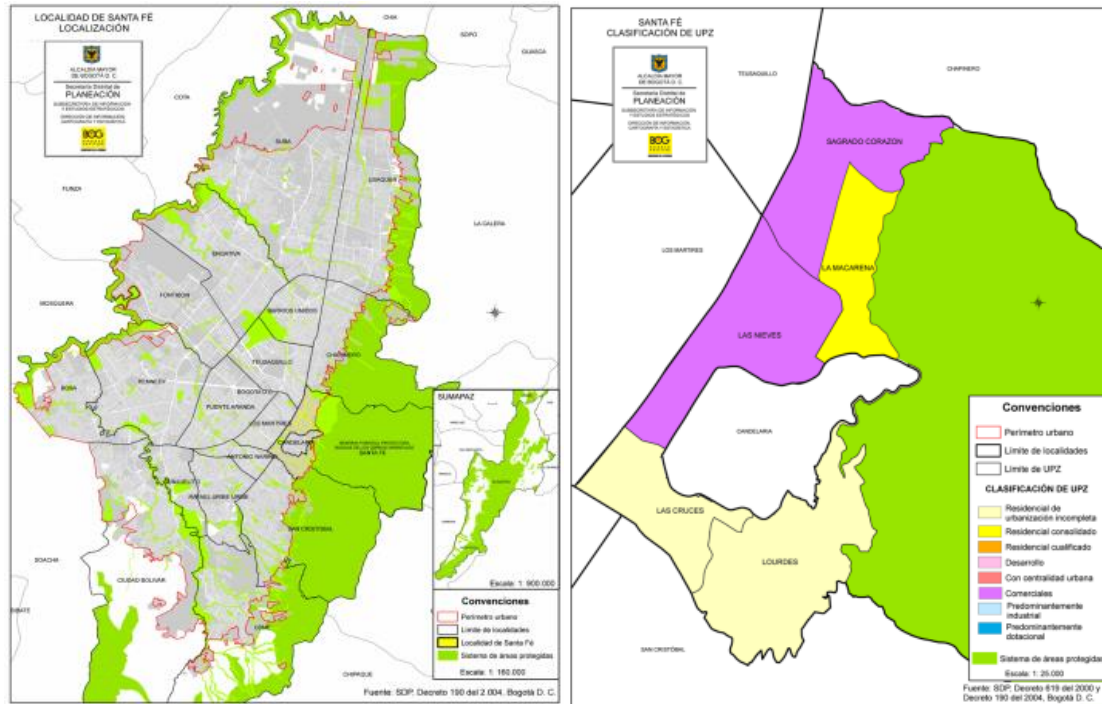
⁹¹ Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Santa Fe*. Bogotá D.C. Obtenido de Bogotá D.C.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 61.

Ubicación Localidad Santa Fe (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Sagrado Corazón	Comerciales	146,00	3,2%
La Macarena	Residencial Consolidado	86,00	1,9%
Las Nieves	Comerciales	173,00	3,8%
Las Cruces	Residencial de Urbanización Incompleta	92,00	2,0%
Lourdes	Residencial de Urbanización Incompleta	200,00	4,4%
UPR Cerros Orientales		3820,00	84,6%

Fuente: Conociendo la localidad de Santa Fe: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. 2009.

En la localidad prima el uso de suelo residencial con el 37,76%, seguido por el uso de Comercio con el 20,30%, Otros con el 17,58%, Dotacional con el 15,34%, Servicios con el 8,63% e Industrial con el 0,38%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En cuanto a la gestión del territorio la localidad cuenta con algunas problemáticas como son:

- Lograr el equilibrio entre renovación y conservación patrimonial.
- Controlar la expansión urbana hacia los cerros orientales.
- Conservar las zonas residenciales.
- Promover una mayor edificabilidad.
- Procesos de gentrificación y expulsión de la población tradicional de los barrios Egipto Medio y Medio y del barrio Belén.
- Proceso de gentrificación del barrio Santa Barbara por procesos de Renovación Urbana.

Santa Fe es una Localidad donde la población disminuyó y el número de integrantes por hogar también. La UPZ con mayor densidad es Las Cruces y la UPZ de menor densidad es Sagrado corazón. (Secretaria Distrital de Planeación, 2016)⁹²

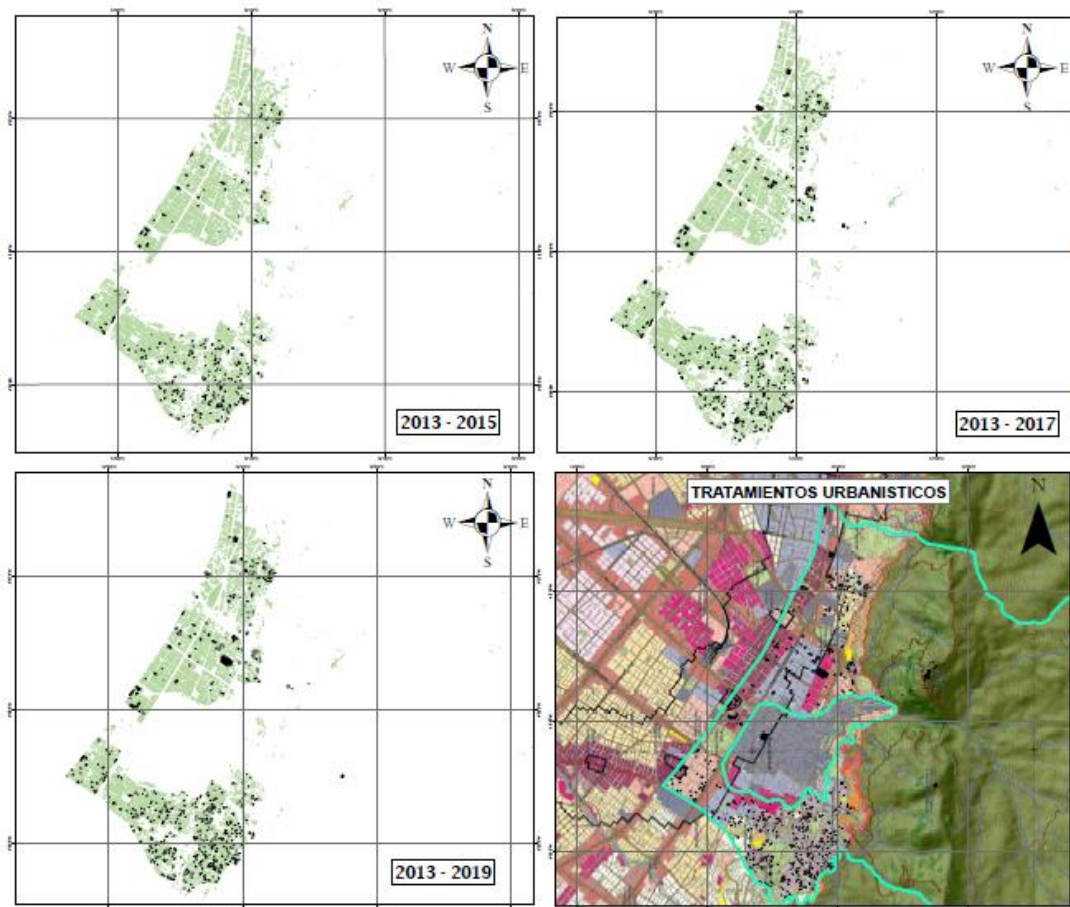
⁹² Secretaria Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Presentación del diagnóstico de la Localidad Santa Fe. Localidad 03. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/03_santa_fe_final.pdf



7.1.14.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 62.

Densificación Urbana Localidad Santafé periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Santafé de los 13.646 predios evaluados:

- ✓ En la vigencia 2013 a 2015, 302 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,21%.



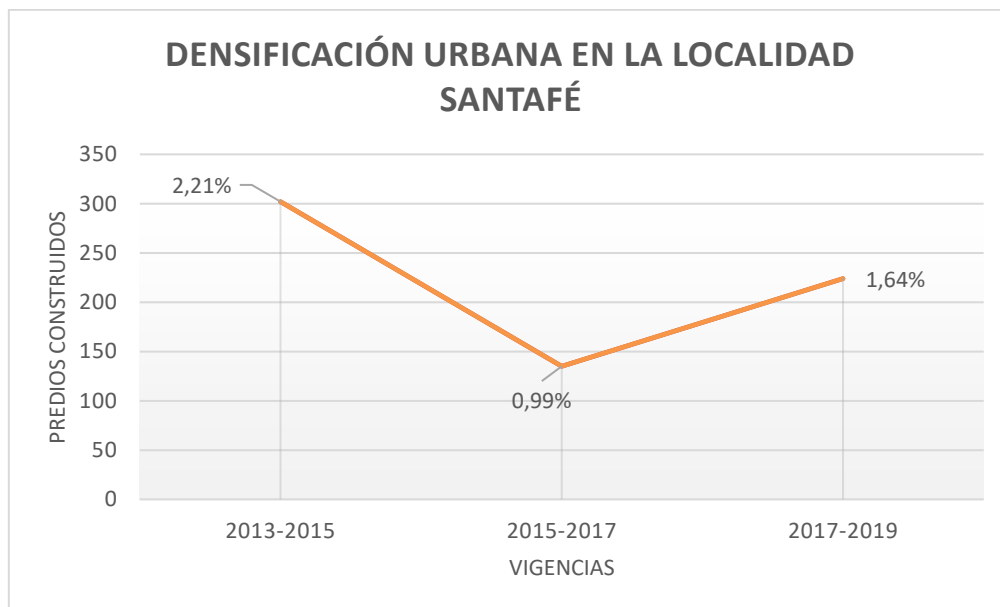
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ En la vigencia 2015 a 2017, 135 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,99%.
- ✓ En la vigencia 2017 a 2019, 224 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,64%

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 13.646 predios evaluados, 661 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 4,84%.

Gráfica 15.

Densificación Urbana Localidad Santa Fe periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral: Este es el segundo tratamiento con mayor área dentro de la localidad, sin embargo presenta el mayor número de predios densificados. En la UPZ Lourdes, los sectores de El Dorado, Ramírez, El Rocío, El Guavio, Los Laches y Lourdes son los que presentan mayor densificación. Áreas de uso predominantemente residencial, con una altura promedio por manzana de entre 2 y 3 pisos. El tratamiento de Mejoramiento Integral abarca un área de 125,82 hectáreas y se implementó en la UPZ Lourdes. Entre el 2016 y 2019 se legalizaron 25 barrios de los 31 identificados de origen informal, que representan 7.440 lotes y 25,85 hectáreas de zonas verdes y comunales. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁹³

II. Consolidación: Las áreas reglamentadas bajo este tratamiento son solamente dos sectores, localizadas dentro de la UPZ La Macarena.

- **C1 – Consolidación Básica:** Bajo esta modalidad está el sector de La Perseverancia, donde la altura promedio es de 3 pisos y de uso predominantemente residencial, especialmente de los predios hacia la Calle 31 y la Transversal 1.

⁹³ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Presentación del diagnóstico de la Localidad Santa Fe. Localidad 03. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_localidad_santa_fe_diagnostico_pot_.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **C2 – Consolidación Máxima:** Bajo esta modalidad está el sector de La Macarena, donde se evidencia una baja densificación considerando la dispersión de los pocos predios desarrollados en altura. Altura promedio de la manzana es de 3 pisos.

Para el tratamiento de consolidación se destinaron 76,60 Ha del área total de la localidad, de estas el 43% se encuentran en consolidación de sectores urbanos especiales y el 27% se encuentran en la modalidad de consolidación urbanística.

(Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)

III. Renovación urbana

Es el tratamiento urbanístico con mayor área de la localidad.

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** En este tratamiento se ven muy pocos predios desarrollados en altura, los cuales se localizan sobre la Av. El Dorado, en el sector de Las Nieves en la UPZ Las Nieves.
- **(Reactivación) – RU1M – Corredor de la Alta Capacidad del Sistema Metro:** En esta modalidad de tratamiento se evidencia una mayor densificación en comparación con la modalidad de renovación RU1. Los sectores que evidencian mayor densificación son Samper (UPZ El Sagrado



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Corazón) sobre la Av. Caracas, con una altura promedio de 5 pisos, uso residencial. En el sector Samper, en las 2 manzanas que se observó el desarrollo se alcanzó una altura promedio 9 pisos (sobre la Carrera 7) y 14 pisos (sobre la Av. Caracas). En el sector de la Capuchina (UPZ Las Nieves), uso predominante comercial, con una altura promedio de 4 pisos, se evidencian los predios de mayor densificación alrededor de la Carrera 13.

- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** En esta modalidad se muestra la mayor concentración de predios densificados del tratamiento de Renovación, los cuales se evidencian en el sector de Las Nieves (UPZ Las Nieves), uso residencial, altura promedio de manzana de 11 pisos.
- **(Redesarrollo) – RU4 – Áreas Industriales:** Se observan predios que han sido desarrollados en altura, ubicados de forma dispersa en el sector de San Bernardo en la UPZ Las Cruces, principalmente sobre la Carrera 10 y la Calle 1, sector de uso residencial y una altura promedio de 2 pisos. En el sector de Bosque Izquierdo (UPZ La Macarena) se evidencia una alta concentración de predios densificados, uso residencial, altura promedio de 2 pisos.

Para el tratamiento de Renovación Urbana se destinaron 429,1 Ha, donde el mayor porcentaje es para la modalidad de reactivación, para la cual se formularon los siguientes planes parciales:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ Plan parcial “Estación Central”, el cual fue adoptado mediante Decreto Distrital 213 de 2013 y modificado por el Decreto Distrital 822 de 2019 y, que ya fue descrito anteriormente en el análisis de densificación de la localidad de Los Mártires.
- ✓ Plan parcial “Triangulo de Fenicia”, el cual fue adoptado mediante Decreto Distrital 420 de 2014 y modificado por el Decreto Distrital 421 de 2017 y 677 de 2018. El proyecto se localiza entre los ejes de la Avenida Los Cerros (Circunvalar), Avenida Jiménez (Eje Ambiental) y la Carrera 3ra, cuenta con un área de 8,80 hectáreas. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)
- ✓ Plan parcial “San Bernardo”, el cual fue adoptado mediante Decreto Distrital 508 de 2019. Ubicado entre la Avenida Caracas y la carrera décima entre las calles tercera y sexta. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁹⁴

IV. Desarrollo

En este tratamiento no se evidencia densificación urbana. En el tratamiento de Desarrollo se propuso un Plan Parcial de Desarrollo, denominado Santa Fe 52, el cual se encuentra en la fase de predelimitado, cuenta con un área de 16,95 hectáreas. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)

⁹⁴ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Presentación del diagnóstico de la Localidad Santa Fe. Localidad 03. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_localidad_santa_fe_diagnostico_pot_.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

V. Conservación

- **CO2 – Contexto:** En el sector de Las Nieves (UPZ Las Nieves), se evidencia que en la manzana que presenta la mayor densificación la altura promedio es de 9 pisos, uso residencial.

A pesar de que el tratamiento de Renovación Urbana no fue el que presentó el mayor número de predios densificados, sí presenta un alto desarrollo en altura de los predios bajo su implementación, predios de uso residencial con una altura mayor a los 9 pisos, lo que implica que la localidad tuvo una densificación alta.

7.1.15. SUBA

7.1.15.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Suba tiene una extensión total de 10.056 Ha (6,1% del área de Bogotá), de las cuales el 58% se clasifica como suelo urbano, el 5% a suelo de expansión urbana y el 37% restante se clasifica como suelo rural; dentro de estos dos suelos se localizan 1.469 Ha de suelo protegido. Suba es la localidad con mayor área urbana del Distrito, por cuanto representa el 15,2% de la superficie urbana total del distrito. Suba tiene 13 UPZ y 1 UPR, en total cuenta con 119

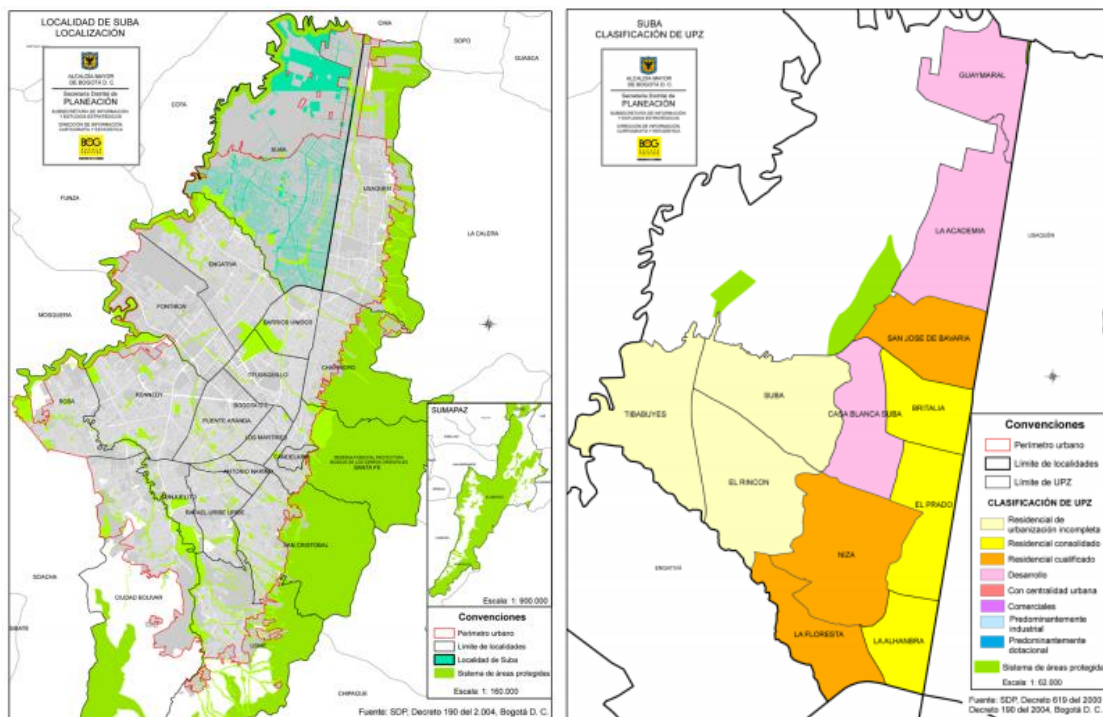


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

barrios. Para el año 2019, tenía una población de 1.348.372 habitantes y una densidad poblacional de 232 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2019)⁹⁵

Imagen 63.

Ubicación Localidad Suba (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der)



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

⁹⁵ Veeduría Distrital. (2019). Ficha Local Suba. Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Local%20Suba.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
La Academia	Desarrollo	672,00	6,7%
Guaymaral	Desarrollo	454,00	4,5%
San José de Bavaria	Residencial Cualificado	438,00	4,4%
Britalia	Residencial Consolidado	329,00	3,3%
El Prado	Residencial Consolidado	433,00	4,3%
La Alhambra	Residencial Consolidado	285,00	2,8%
Casa Blanca Suba	Desarrollo	420,00	4,2%
Niza	Residencial Cualificado	757,00	7,5%
La Floresta	Residencial Cualificado	393,00	3,9%
Suba	Residencial de Urbanización Incompleta	653,00	6,5%
El Rincón	Residencial de Urbanización Incompleta	710,00	7,1%
Tibabuyes	Residencial de Urbanización	726,00	7,2%
UPR Zona Norte		3785,00	37,6%

Fuente: Conociendo la localidad de Suba: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. 2009.

En la localidad prima el uso de suelo residencial con el 50,75%, seguido por el uso Dotacional con el 16,98%, Área de actividad central con el 16,78%, Sin Clasificar 9,99%, Suelo de protección con el 2,80%, Comercial y Servicios con el 2,10% e Industrial con el 0,60%.

Suba es una Localidad con aumento de la población en donde ha disminuido el número de personas por hogar. En la localidad la baja densidad se concentra en el centro en las UPZs: Suba Casablanca, Niza y La Foresta, mientras que hay mayor densidad en los extremos oriente y occidente en las UPZs: Britalia, El Prado, La Alhambra, Suba, Tibabuyes y El Rincón. La localidad de Suba cuenta con áreas destinadas a la actividad económica agropecuaria. El sector de El Rincón y Aures, tienen desarrollos con loteos irregulares y de diverso tipo de

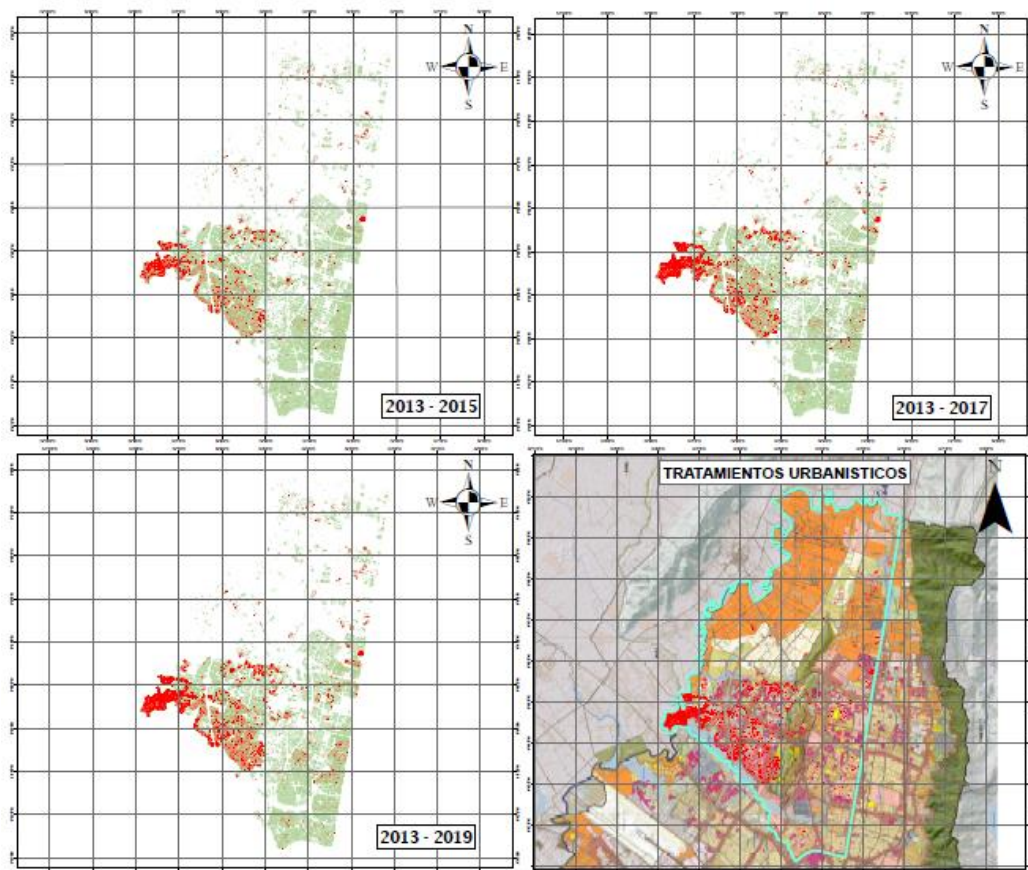


dimensión que son áreas consideradas de oportunidad para la gestión de nuevos usos en la localidad. (Secretaría Distrital de Planeación, 2016)⁹⁶

7.1.15.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 64.

Densificación Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

⁹⁶ Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Suba. Localidad 11. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de septiembre de 2020, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/11_suba_final.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Suba de los 90.595 predios evaluados:

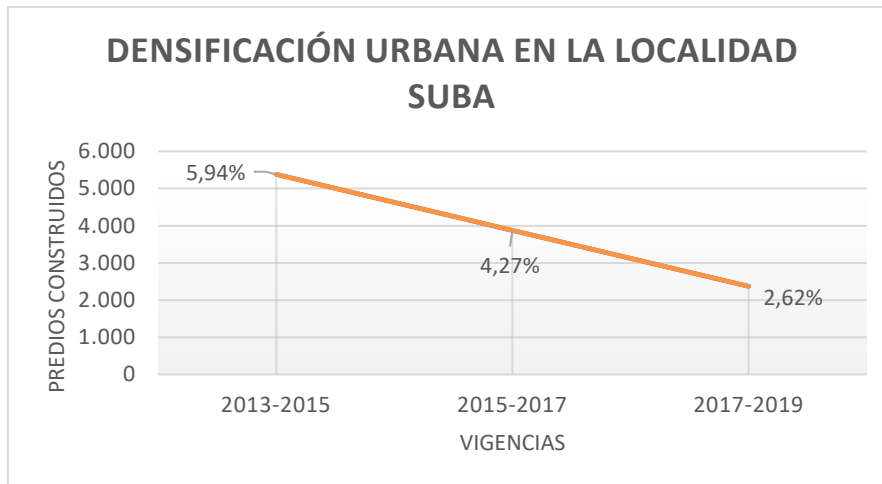
- En la vigencia 2013 a 2015, 5.382 sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 5,94%.
- En la vigencia 2015 a 2017, 3.872 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 4,27%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 2.370 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,62%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 90.595 predios evaluados, 11.624 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 12,83%.



Gráfica 16.

Densificación Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral

Se evidencia una alta concentración de predios desarrollados en altura hacia la parte Sur Occidental de la Localidad, en las UPZs: Tibabuyes y El Rincón, en zonas de uso predominantemente residencial y de altura promedio de 3 pisos. En la UPZ de Tibabuyes en los sectores de Santa Cecilia, Santa Rita de Suba, Lisboa, San Pedro, Tibabuyes, Tibabuyes Occidental, Berlín y San Carlos de Suba, son los que presentan una mayor concentración de predios desarrollados en altura, estos se encuentran rodeados por el Rio Bogotá y limitan con el Humedal Tibabuyes o Juan Amarillo.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la UPZ de El Rincón, en los sectores de San Cayetano, Rincón de Suba, Rincón Altamar, sectores que limitan con el Humedal Tibabuyes o Juan Amarillo, y los sectores de El Rincón y El Rincón Norte, sectores que limitan con la Calle 132 y la Av. Ciudad de Cali, presentan una alta concentración de predios densificados. En la UPZ de Suba, hacia el costado norte limitando con el Cerro de La Conejera, se evidencia un alto desarrollo de predios en los sectores de Tuna Baja y Salitre Suba, con una altura promedio entre 3 y 4 pisos.

II. Consolidación

Es el segundo tratamiento con mayor área en la Localidad, evidenciando la mayor bajo la modalidad de consolidación máxima, sin embargo, en el de consolidación básica se observa un mayor número de predios desarrollados en altura.

- **C1 – Consolidación Básica:** En las UPZs de Tibabuyes y El Rincón, se evidencia la concentración de predios desarrollados en altura cercanos a la Av. Longitudinal de Occidente, cercanos a la Calle 145 que hace parte de la línea de tránsito de Transmilenio.
- **C2 – Consolidación Máxima:** La mayor densificación se evidencia en los sectores de Prado Pinzón, Prado Veraniego y Canódromo de la UPZ El



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Prado, sectores que limitan con la Autopista Norte. Tienen un uso predominantemente residencial y con una altura promedio de 3 pisos.

III. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** Sobre la Av. Ciudad de Cali se observa el mayor número de predios desarrollados en altura, en los sectores de Lagos de Suba y Aures II, donde también se evidencia un desarrollo sobre las vías Av. Longitudinal de Occidente y la Carrera 91.

En la UPZ de Suba, hacia el costado norte limitando con el Cerro de La Conejera, se evidencia un alto desarrollo de predios en las modalidades de renovación RU1, alrededor de la Calle 159 (limitando con la Quebrada Salitrosa), cerca de la Av. Ciudad de Cali.

En la UPR Zona Norte, se llevará a cabo el Plan Parcial de Renovación Urbana, denominado PPRU Clínica Shaio, contará con un área construida de 66.920,86 m², se dispondrá espacialmente en una única manzana, en donde el 55,67%

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

será de uso Dotacional y el 44,33% será para Servicios. (Secretaría Distrital de Planeación, 2016)⁹⁷

IV. Desarrollo

- **D1 – Desarrollo por Planes Parciales:** Es la modalidad que abarca mayor área en la localidad. Parte de esta modalidad queda dentro de la jurisdicción de la UPR Zona Norte, hacia la parte más Nor-Occidental del casco urbano de la localidad. En esta se observan predios densificados de forma dispersa ubicados puntualmente en los sectores de Torca I y Casa Blanca Suba de la UPZ Academia.

En la Localidad de Suba se concentra el 20% del área total de los planes parciales de desarrollos, para un total de 1.035,25 hectáreas distribuidas en 35 planes parciales, de los cuales el 17% están en estado de Trámite, el 32% han sido adoptados y el 51% restante están en fase de predelimitado. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)⁹⁸

⁹⁷ Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Suba. Localidad 11. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de septiembre de 2020, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/11_suba_final.pdf

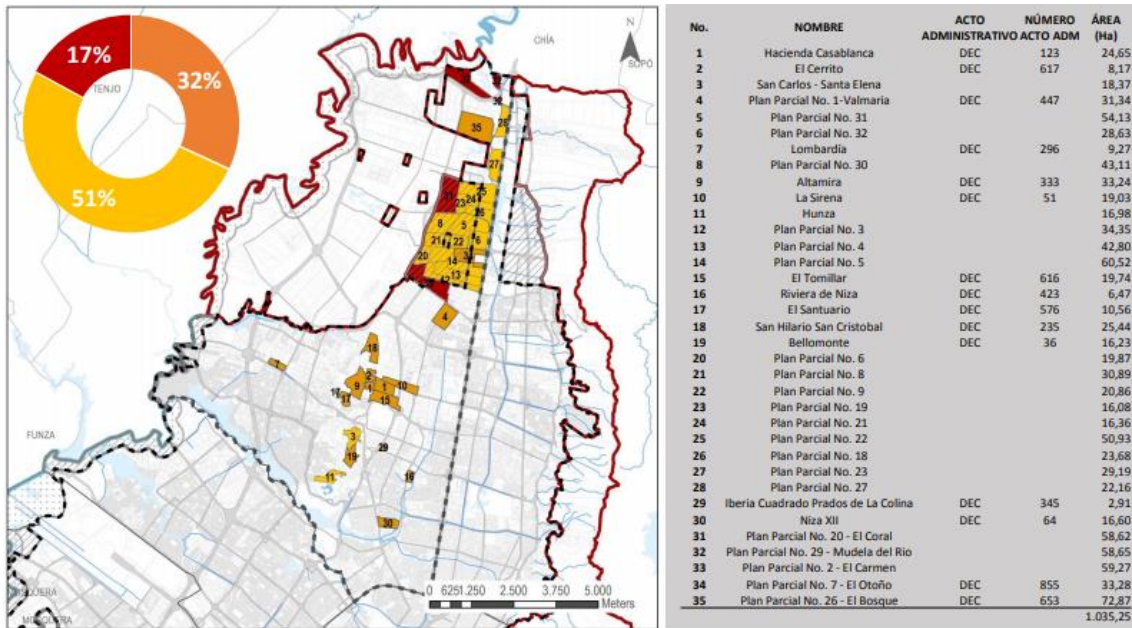
⁹⁸ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnóstico Localidad Suba. Localidad 11. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/suba_diagnostico_pot_2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 65.

Planes Parciales de Desarrollo de la Localidad de Suba.



Fuente: Informe Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Suba. Localidad 11. 2020.

Considerando lo anterior en la localidad la densificación fue media, considerando que el mayor número de predios densificados está en el tratamiento de Mejoramiento Integral, pero se han desarrollado predios de gran altura en el tratamiento de Consolidación Máxima y Renovación.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

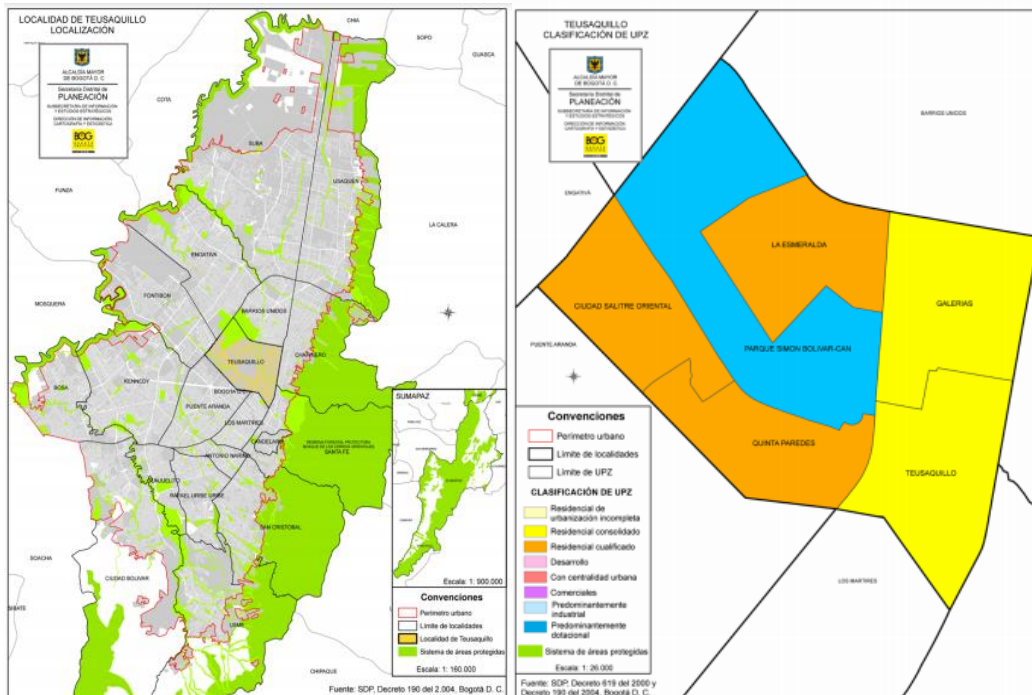
7.1.16. TEUSAQUILLO

7.1.16.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Teusaquillo tiene una extensión total de 1.419 Ha (1% del área de Bogotá), el 100% de su suelo es urbano, no tiene suelo rural ni de expansión urbana. Tiene 6 UPZs y 199 Barrios. Para el año 2018, Teusaquillo contaba con una población de 140.135 habitantes y 99 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)

Imagen 66.

Ubicación Localidad Teusaquillo (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Galerías	Residencial Consolidado	278,00	27,0%
Teusaquillo	Residencial Consolidado	297,00	28,9%
Parque Simón Bolívar - CAN	Predominantemente Dotacional	46,00	4,5%
La Esmeralda	Residencial Cualificado	169,00	16,4%
Quinta Paredes	Residencial Cualificado	163,00	15,8%
Ciudad Salitre Oriental	Residencial Cualificado	76,00	7,4%

Fuente: Conociendo la localidad de Teusaquillo: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.

La localidad presenta una disminución en la población y en el número de integrantes de los hogares. Las bajas densidades se dan en la UPZ Simón Bolívar, mientras que hay mayores densidades en las UPZ La Esmeralda, Galerías y Quinta Paredes.

Según la organización Asojuntas Teusaquillo (2018-2019), dan las siguientes observaciones sobre la gestión del territorio en la Localidad:

- El tratamiento de renovación por redensificación en los casos de La Esmeralda, Quirinal, Paulo VI segundo sector y Salitre El Greco. Recomiendan dejar estos sectores en el tratamiento de consolidación.
- Los barrios La Esmeralda y Nicolás de Federmán solicitan uso residencial neto.
- Tratamiento de renovación y áreas de actividad múltiple sobre corredores de AC 63 y la AK 30. Residentes manifiestan su desacuerdo con renovación y actividades permitidas en área de actividad múltiple.



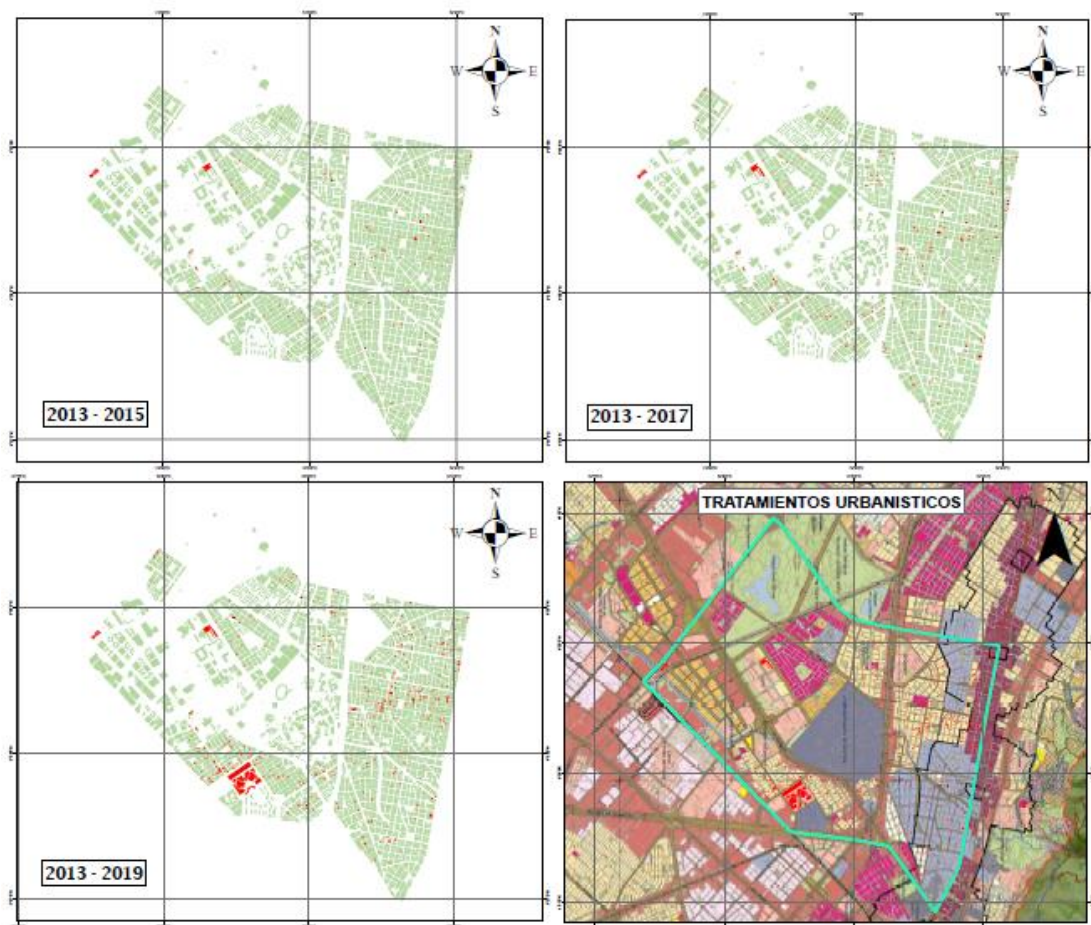
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad prima el uso de Dotacional con el 37,52%, seguido por el uso Residencial con el 35,08%, el de Servicios con el 11,93%, Otros con el 8,19%, Comercio con el 6,44% e Industrial con el 0,85%.

7.1.16.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 67.

Densificación Urbana Localidad Teusaquillo periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

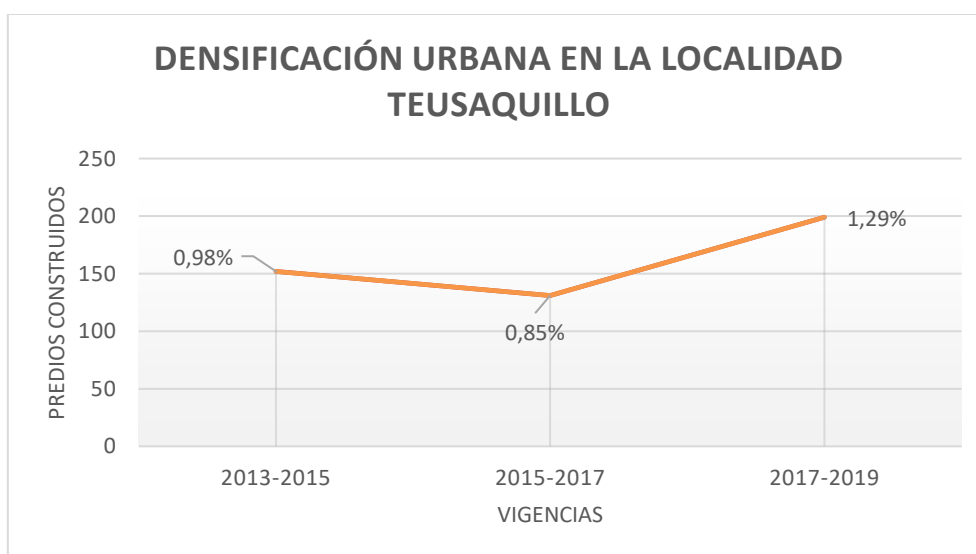
En la localidad de Teusaquillo de los 15.477 predios evaluados:

- ✓ En la vigencia 2013 a 2015, 152 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,98%.
- ✓ En la vigencia 2015 a 2017, 131 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 0,85%.
- ✓ En la vigencia 2017 a 2019, 199 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,29%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 15.477 predios evaluados, 482 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 3,11%.

Gráfica 17.

Densificación Urbana Localidad Teusaquillo periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la Localidad de Teusaquillo se evidencia una baja concentración de predios densificados, se pueden identificar 3 focos de densificados ubicados en las UPZs de Galerías, Parque Simón Bolívar y Quinta Paredes en los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana.

I. Consolidación

- **C2 – Consolidación Máxima:** Dentro de esta modalidad se evidencia la densificación en el sector de San Luis y Banco Central de la UPZ Galerías, cercanos al Estadio Nemesio Camacho El Campín, uso residencial y altura promedio de 3 pisos. Y en los sectores de El Recuerdo y Quinta Paredes de la UPZ Quinta Paredes, con una altura promedio de 2 pisos, uso residencial.

II. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1M – Corredor de la Alta Capacidad del Sistema Metro:** En la UPZ de Galerías en el sector de Chapinero Occidental, sobre la Av. Caracas se evidencia la densificación dispersa de predios.
- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** No se evidencia un aumento significativo de los predios desarrollados en altura dentro de esta modalidad del tratamiento.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **(Redesarrollo) – RU3 – Sectores Estratégicos de Redesarrollo:** En la UPZ de Quinta Paredes se evidencia la manzana de Corferias, con una altura promedio de 15 pisos, destinado para uso de Bodegas.
- **(Redesarrollo) – RU4 – Áreas Industriales:** En la UPZ de Parque Simón Bolívar, en el sector del CAN con una altura promedio de 6 pisos, uso de oficinas, se evidencio un aumento en la altura de las edificaciones en una manzana en específico ubicada ente la Calle 44 y la Carrera 59.
- Dentro del tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo, se adopta el Plan Parcial “CIUDAD CAN”, fue adoptado mediante el Decreto Distrital 635 de 2017, cuenta con un área bruta 48,78 hectáreas, donde el mayor uso será Dotacional con el 58,5%, seguido por el de Vivienda de 28,5% y, Servicios y comercio con el 12,7%. (Secretaria Distrital de Planeación, 2016)⁹⁹

V. Conservación

- **CO2 – Contexto:** En la UPZ de Teusaquillo se evidencian predios dispersos que han sido desarrollados en altura, donde se ha observa que el uso de Oficinas va en aumento. Altura promedio de 3 pisos.

⁹⁹ Secretaria Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Teusaquillo. Localidad 13. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/13_teusaquillo_final.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Dentro de este tratamiento se regularon 2.381 predios que suman un área de 545 hectáreas. La Localidad cuenta con 11 Sectores de Interés Cultural, 7 Sectores de Interés Cultural de vivienda en serie y 3 conjuntos y agrupaciones.

Sin embargo, en los sectores residenciales se ve un cambio en el paisaje urbano debido a la inserción de nuevos edificios en los Sectores de Interés Cultural que no se articulan con el contexto, según cifras del Distrito en cuanto a la aprobación de licencias urbanísticas del 2011, para ese entonces ya se habían licenciado 491,5 hectáreas el 33,9% del área de la Localidad de Teusaquillo. (Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2020)¹⁰⁰

De acuerdo a lo anterior, se puede establecer que el tratamiento que presento mayor densificación fue el de Consolidación, considerando que es el que cuenta con el mayor número de predios desarrollados en altura, se puede concluir que la densificación es baja.

7.1.17. TUNJUELITO

7.1.17.1. Identificación de la Localidad

La localidad de Tunjuelito tiene una extensión total de 991 Ha (1% del área de Bogotá), de las cuales el 100% del suelo es urbano, no cuenta con suelo rural ni

¹⁰⁰ Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Teusaquillo. Localidad 13. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_teusaquillo_1.pdf

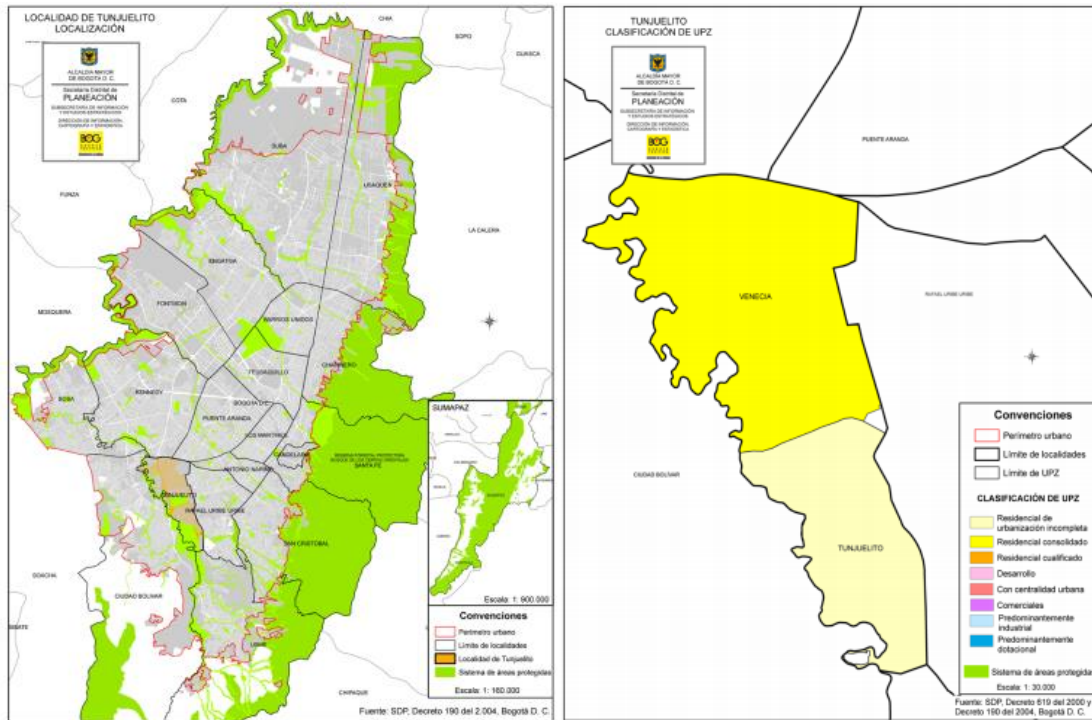


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

de expansión urbana, la localidad cuenta con 281 Ha que se clasifican en suelo protegido. Tiene 2 UPZs y 63 barrios. Para el año 2018, la Localidad contaba con una población de 186.383 habitantes y una densidad poblacional de 190 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)¹⁰¹

Imagen 68.

Ubicación Localidad Tunjuelito (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

¹⁰¹ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Tunjuelito. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Tunjuelito.pdf>

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Venecia	Residencial Consolidado	659,00	66,8%
Tunjuelito	Residencial de Urbanización Incompleta	327,00	33,2%

Fuente: Conociendo la localidad de Tunjuelito: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.

En la Localidad de Tunjuelito prima el uso Dotacional¹⁰² con el 40,44%, seguido por el Residencial con el 36,64%, Industrial con el 7,25%, Otros con el 6,97%, Servicios con el 5,13% y Comercio con el 3,57%.

Tunjuelito es una localidad con tendencia al bajo incremento de la población y de los hogares. Para el período entre 2012 y diciembre de 2016, en la localidad se han reportado 498 licencias aprobadas para obra nueva y ampliación (2,52% del total de la ciudad).

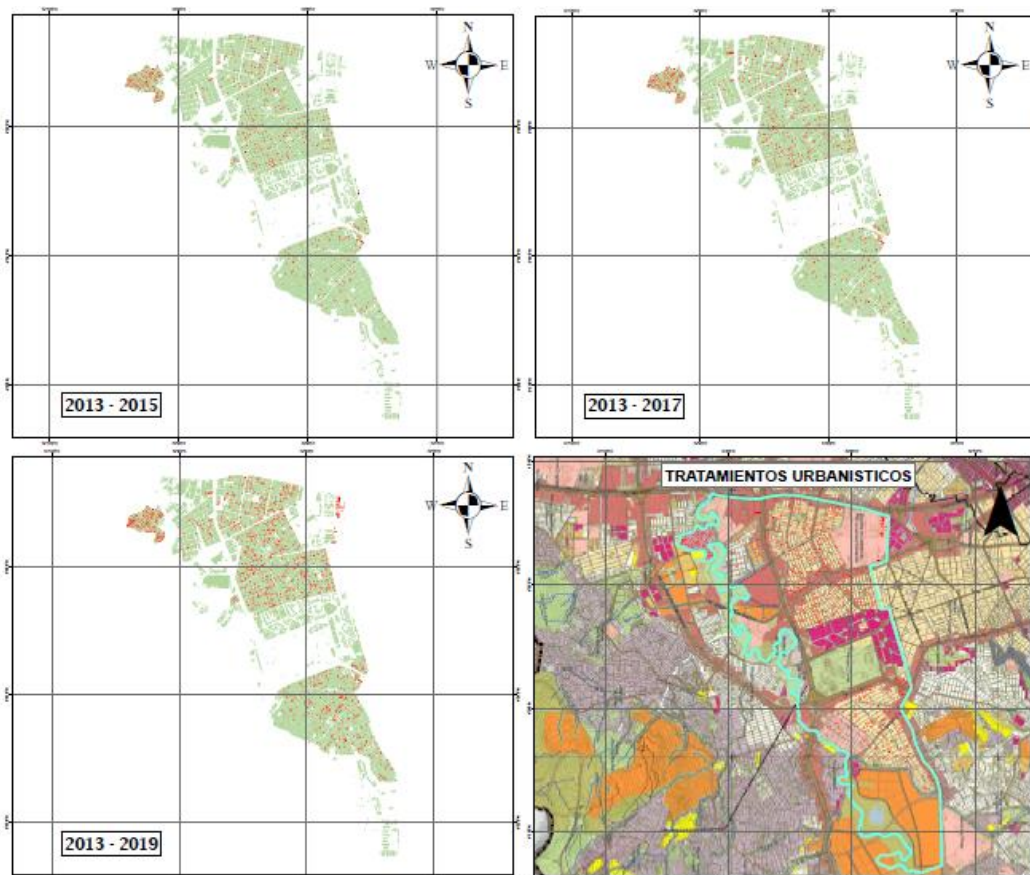
¹⁰² La localidad de Tunjuelito cuenta con las siguientes construcciones dotacionales, el parque metropolitano El Tunal, la Biblioteca Pública El Tunal, la Escuela de Cadetes General Santander y la Escuela Batallón de Artillería. (Secretaría Distrital de Planeación, 2016).



7.1.17.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 69.

Densificación Urbana Localidad Tunjuelito periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

En la localidad de Tunjuelito de los 19.596 predios evaluados:

- En la vigencia 2013 a 2015, 744 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,80%.

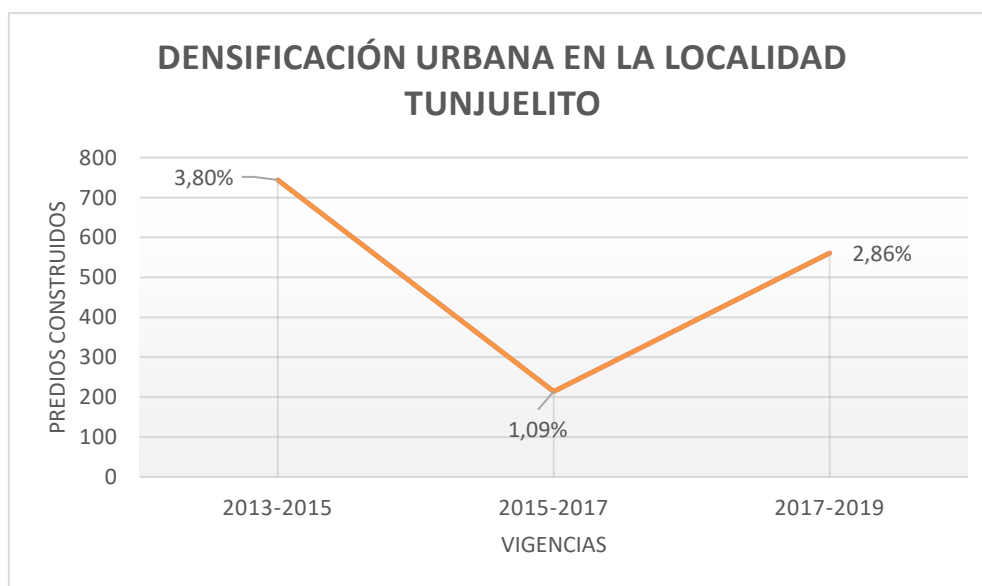
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la vigencia 2015 a 2017, 214 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 1,09%.
- En la vigencia 2017 a 2019, 561 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,86%.

Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 19.596 predios evaluados, 1.519 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 7,75%.

Gráfica 18.

Densificación Urbana Localidad Tunjuelito periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

En la Localidad de Tunjuelito prima el tratamiento de Consolidación especialmente en su modalidad de C2 - Consolidación Máxima, seguido por el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades.

I. Mejoramiento Integral: Se evidencia un único sector dentro de este tratamiento, localizado en la UPZ Venecia, el sector de La Isla del Sol que se ve segregado de la localidad por el paso del Río Tunjuelito, en este sector se ve una alta concentración de predios desarrollados en altura. Uso residencial, altura promedio de 3 pisos. De igual forma se evidencia un alto número de licencias urbanísticas aprobadas para lotes individuales.

II. Consolidación

Bajo el tratamiento de Consolidación se reglamentaron 529,90 hectáreas, de las cuales el 65% son de consolidación de sectores urbanos especiales, el 18% son de consolidación urbanística y el 17% son con densificación moderada.

- **C1 – Consolidación Básica:** En el sector de Nuevo Muzu en la UPZ Venecia, se evidencia el único sector de esta modalidad, en este sector de uso residencial, la altura promedio es de 2 pisos, se observan predios

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

dispersos que han sido densificados pero que comparados con las licencias urbanísticas solicitadas son considerablemente menores.

- **C2 – Consolidación Máxima:** En esta modalidad se evidencia una alta cantidad de predios densificados distribuidos uniformemente en los sectores de Venecia, Venecia Occidental, Fátima, San Vicente Ferrer, El Carmen y Samore de la UPZ Venecia, con uso residencial y altura promedio de 3 pisos. En los sectores de San Carlos y Tunjuelito de la UPZ Tunjuelito, se ve menor cantidad de predios densificados en comparación de los sectores de la UPZ Venecia, con uso residencial y altura promedio de 2 pisos.

III. Renovación urbana

Para el tratamiento de renovación urbana se reglamentaron 265,9 hectáreas en la modalidad de reactivación.

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** Es la modalidad en que se evidencia mayor desarrollo en altura, principalmente en los sectores aledaños a la Carrera 33 desde la Escuela de Cadetes de Policía General Santander hasta la Av. Boyacá en la UPZ Venecia. Otra vía que presenta predios densificados, pero dispersos, es la Carrera 19C, que limita con el Parque Tunal en la UPZ Tunjuelito.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** No se evidencian predios que hayan sido desarrollados en altura. Sin embargo, en el mapa de Licencias de Bogotá del IDECA, para el año 2019 se contaba con las licencias urbanísticas aprobadas para el sector del Tunal Oriental

IV. Desarrollo

- **D1 – Desarrollo por Planes Parciales:** Se evidencian 2 sectores que están reglamentados bajo esta modalidad. Uno es el de Muzu en la UPZ Venecia y el otro es el del Área de Artillería ubicado en la UPZ Tunjuelito, en ninguno de estos dos se evidencia algún tipo de densificación.

Sin embargo, para el sector de Muzu en la UPZ Venecia, se encuentra ya adoptado el Plan Parcial de Desarrollo “LA LAGUNA” mediante Decreto 379 de 2004, cuenta con un área de 11.19 ha, donde la mayor parte del área será destinada a uso dotacional.

En la UPZ Venecia se establecen dos criterios para el establecimiento de los planes parciales que son:

- Delimitar zonas de Renovación Urbana que aprovechen el entorno de proyectos de ampliación de las Av. Carrera 68 y Av. Jorge Gaitán Cortes.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Delimitar un área de Renovación Urbana alrededor de la intersección entre la Avenida Boyacá y la Autopista Sur, que permita el aprovechamiento de los grandes predios.

Por otro lado, para la UPZ Tunjuelito se estableció la siguiente política para el tratamiento de renovación urbana:

- Promover una actividad industrial sostenible y de alta calidad mediante el programa de producción ecoeficiente para el sector de San Benito (Ecoparque Industrial de San Benito) y, generar condiciones de usos y edificabilidad propias para el área de renovación urbana consecuente con la construcción de la Avenida Tunjuelito.

(Secretaria Distrital de Planeación, 2016)¹⁰³

De acuerdo con todo lo anterior, se establece que el tratamiento con mayor densificación fue el Consolidación, lo que indica que la densificación en la localidad fue baja.

7.1.18. USAQUÉN

7.1.18.1. Identificación de la Localidad

¹⁰³ Secretaria Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Tunjuelito. Localidad 06. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/06_tunjuelito.pdf

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La Localidad de Usaquén cuenta con una extensión de 6.532 Ha (4% del área de Bogotá), el 54% de su suelo corresponde a suelo de tipo urbano, el 4% a suelo de expansión urbana y 42% corresponde a suelo rural. Tiene 10 UPZs y 639 barrios. Para el año 2018, contaba con una población de 475.275 habitantes y una densidad poblacional de 141 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)¹⁰⁴

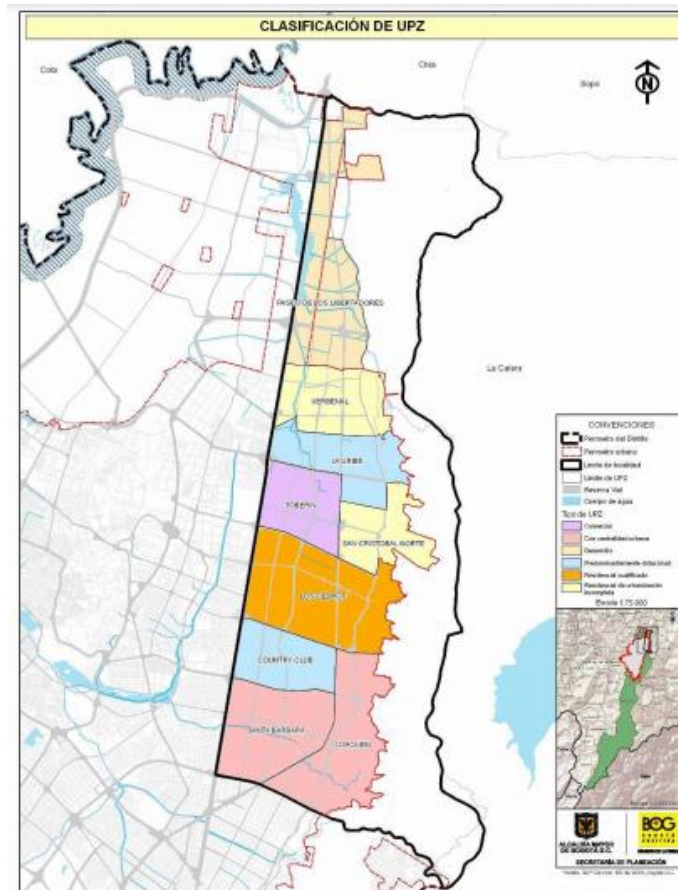
¹⁰⁴ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Usaquén. Bogotá D.C. Recuperado el 11 de Septiembre de 2021, de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Usaquen.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 70.

Ubicación Localidad Usaqué y Distribución de la localidad por UPZ.



Fuente: secretaria Distrital de planeación.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Venecia	Residencial Consolidado	659,00	66,8%
Tunjuelito	Residencial de Urbanización Incompleta	327,00	33,2%

Fuente: Conociendo la localidad de Usaqué: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la Localidad de Usaquén prima el uso Residencial con el 50,80%, seguido por el Dotacional con el 18,92%, Otros con el 15,54%, Comercio con el 7,17%, Servicios con el 6,97% e Industrial con el 0,60%.

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
Paseo de los Liberatdores	Desarrollo	631,00	16,6%
Verbenal	Residencial de Urbanización Incompleta	355,80	9,3%
La Uribe	Predominantemente Dotacional	345,30	9,1%
San Cristobal Norte	Residencial de Urbanización Incompleta	275,30	7,2%
Toberin	Comerciales	290,70	7,6%
Los Cedros	Residencial Cualificado	672,30	17,7%
Usaquén	Con Centralidad Urbana	492,70	12,9%
Country Club	Predominantemente Dotacional	285,60	7,5%
Santa Barbara	Con Centralidad Urbana	458,70	12,0%

Fuente: 21 Monografías de las localidades. Distrito Capital 2011. Localidad No. 1. Usaquén

En la localidad se ha incrementado moderadamente la población y el número de hogares. La mayor densidad se ubica al norte de la localidad en sectores como San Cristóbal Norte y El Codito. Cuenta con Parques importantes, como el Parque Country Club y el Parque Alcalá, y dos grandes elementos ambientales: Cerros Orientales y el Humedal Torca Guaymaral. Entre 2012 y 2016, en la localidad se reportaron 1.378 licencias aprobadas para obra nueva y ampliación (6,97% del total de la ciudad). (Secretaría Distrital de Planeación, 2020)¹⁰⁵

La localidad en cuanto a su gestión territorial enfrenta las siguientes situaciones:

- Mayor edificabilidad y cambios de uso de suelo (Santa Ana Occ.)
- Legalización de barrios.

¹⁰⁵ Secretaría Distrital de Planeación. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Usaquén. Localidad 01. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usaquen_diagnostico_pot_2.pdf



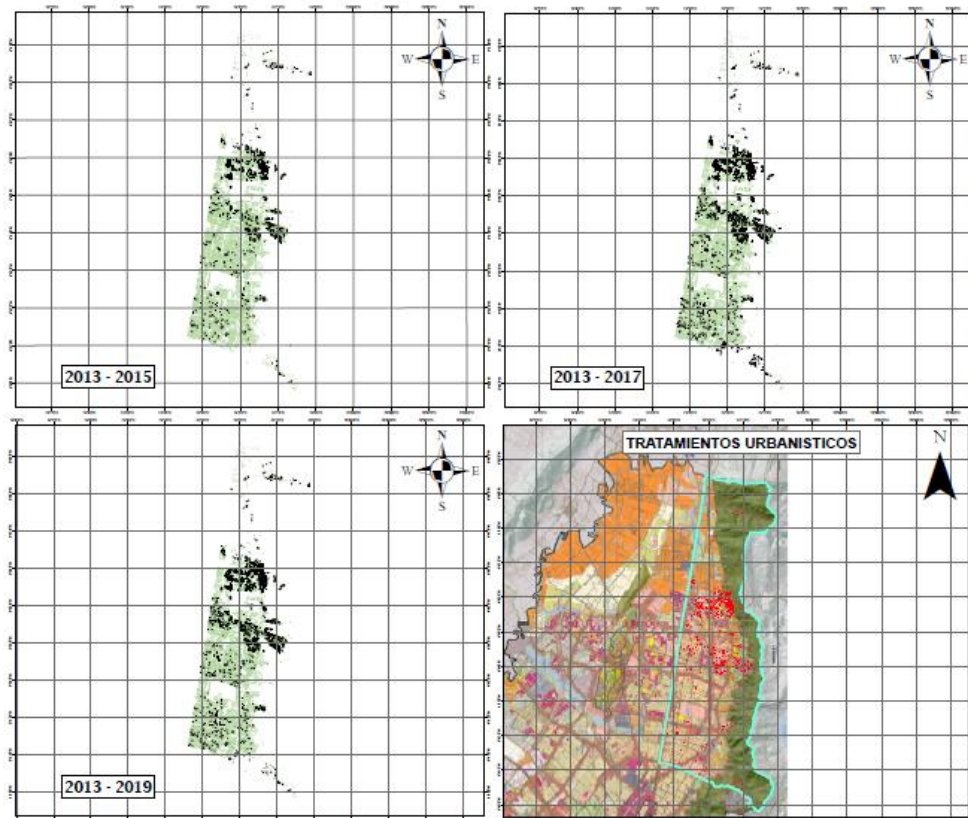
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Relocalización de cementerios.
- Conflictos entre usos residencial y comercial (UPZ Country, Santa Barbara, Usaquén y Cedros).
- Conflictos por los procesos de renovación urbana (edificabilidad).
- Santa Ana Occidental solicita alturas y usos del suelo.

**7.1.18.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en
contraste con los Tratamientos Urbanísticos**

Imagen 71.

Densificación Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Usaquén de los 34.644 predios evaluados:

- ✓ En la vigencia 2013 a 2015, 1.201 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,47%.
- ✓ En la vigencia 2015 a 2017, 1.089 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 3,14%.
- ✓ En la vigencia 2017 a 2019, 775 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,24%.

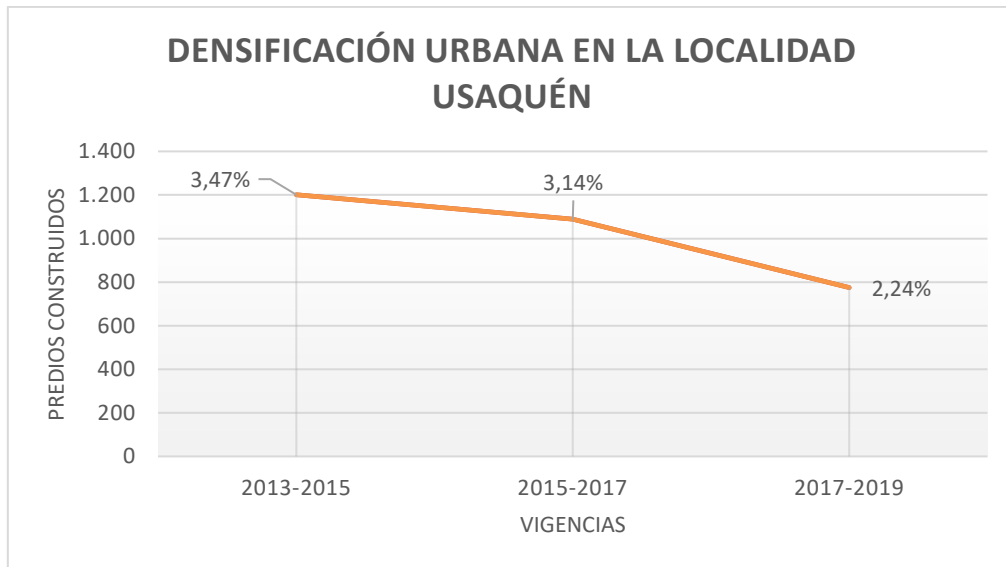
Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 34.644 predios evaluados, 3.065 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 8,85%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 19.

Densificación Urbana Localidad Usaquéen periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

En la localidad se observa que el tratamiento con mayor área corresponde al de Consolidación en la modalidad de Consolidación Máxima. El siguiente de mayor área es el tratamiento de Renovación Urbana en las modalidades RU1 y RU3. El tratamiento de Desarrollo en la modalidad D1 (planes parciales) cuenta también con áreas considerables, pero donde no se evidencian construcciones desarrolladas en altura. Sin embargo, el tratamiento que presenta mayor concentración de predios desarrollados en altura es el de Mejoramiento Integral a pesar de no ser el tratamiento con mayor área de intervención. En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

I. Mejoramiento Integral: En este tratamiento se evidencian 3 focos de concentración de predios desarrollados en altura en sectores ubicados sobre los Cerros Orientales. Los sectores con mayor presencia de predios desarrollados en altura son Tibabita I, La Estrellita, Buenavista y La Estrellita I, en la UPZ Verbenal, con uso predominantemente residencial y altura promedio de 3 pisos.

En la UPZ de San Cristóbal Norte, en los sectores de Barrancas Oriental, Santa Cecilia Puente Norte y Bosque de Pinos, se evidencia una alta concentración de predios desarrollados en altura. En la UPZ Usaquén, en los sectores de San Gabriel Norte y Paramo Urbano I, presenta predios dispersos que han sido desarrollados en altura. Son sectores están ubicados en la parte alta de los Cerros Orientales sobre la Carrera 7, todos son de uso residencial con alturas promedio de 2 pisos. En el tratamiento de Mejoramiento Integral se clasificaron 177,51 hectáreas, distribuidas en las UPZs Verbenal (138,40 ha), San Cristóbal Norte (27,17 ha), La Uribe (6,65 ha) y Usaquén (5,27 ha). (Secretaria Distrital de Planeación, 2020)¹⁰⁶

En la localidad se encontraron 114 desarrollos de origen informal, se legalizaron el 85% barrios, se les negó la legalización a 2 barrios (por riesgo no mitigable y reserva vial), 5 barrios están en estudio y 10 están en pre diagnóstico (de los cuales 7 están en suelo rural).

¹⁰⁶ Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Usaquén. Localidad 01. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usaquen_diagnostico_pot_2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

II. Consolidación

- **C1 – Consolidación Básica:** Es la modalidad que presenta mayor número de predios desarrollados en altura en los sectores de Verbenal, Verbenal San Antonio y Tibabita de la UPZ Verbenal, sectores de uso residencial, altura promedio de 2 pisos.

En la UPZ San Cristóbal Norte, en los sectores de Barrancas y Barrancas Norte se presenta la mayor cantidad de predios desarrollados en altura, sectores de uso residencial con altura promedio de 2 pisos.

- **C2 – Consolidación Máxima:** En este tratamiento no se evidencia una concentración importante de predios desarrollados en altura. En la UPZ Toberín se observan los sectores con mayores predios desarrollados en altura en los sectores de Toberín, Las Orquídeas, donde el uso es predominantemente residencial, pero en el sector de Toberín el uso de bodegas va en aumento, con una altura promedio de 3 pisos.

En la UPZ Santa Barbara, en los sectores de Santa Bibiana y San Patricio se evidencia varios predios que han sido desarrollados en altura. En la UPZ Los Cedros, en los sectores de El Contador, Lisboa, Las Margaritas y Caobos Salazar se evidencia el menor número de predios desarrollados en altura de esta modalidad de tratamiento. En la Localidad de Usaquén se reglamentaron 2.156



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

hectáreas, de las cuales el 33% se encuentra en consolidación de sectores urbanos especiales y el 32% en la modalidad de consolidación urbanística.

III. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** En esta modalidad no se evidencia gran número de predios densificados. Sin embargo, el que presenta mayor número de predios desarrollados en altura son los que están alrededor de la Av. Carrera 9, en los límites de las UPZs San Cristóbal Norte y Toberín, en las Carrera 9 y Carrera 7 dentro de la UPZ de Verbenal.
- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** En esta modalidad no se evidencian aumentos en las construcciones.
- **(Redesarrollo) – RU3 – Sectores Estratégicos de Redesarrollo:** En esta modalidad se evidencian solos dos sectores donde los predios sufrieron aumento en la altura de construcción, que son el sector de La Escuela de Infantería (altura promedio de 10 pisos, uso Otros que puede ser dotacional) y Santa Barbara Oriental (altura promedio 6 pisos, uso oficinas) de la UPZ Usaquén.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Bajo el tratamiento de renovación urbana se reglamentaron 25 hectáreas, dentro de este se formularon los siguientes planes parciales:

- ✓ Plan Parcial “EL PEDREGAL”, adoptado mediante decreto 188 de 2014, cuyo promotor es la Caja de retiro de las fuerzas militares (CREMIL). Se emplaza en una zona con gran potencial para el desarrollo de proyectos urbanos, cuenta con un área bruta de 6,74 hectáreas. Este proyecto contara con usos de comercio y servicios.
- ✓ El Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (Lagos de Torca), reglamentado por el Decreto 088 de 2017. Está en fase Adopción.

(Secretaria Distrital de Planeación, 2016)¹⁰⁷

IV. Desarrollo

- **D1 – Desarrollo por Planes Parciales:** En esta modalidad se evidencia una importante suma de áreas en especial en las UPZs de Paseo de los Libertadores, Verbenal, La Uribe y San Cristóbal Norte. Sin embargo, no se evidencia un aumento considerable de la construcción de los predios existentes.
- **D2 – Desarrollo sin Planes Parciales:** En esta modalidad no se evidencian aumentos en las construcciones.

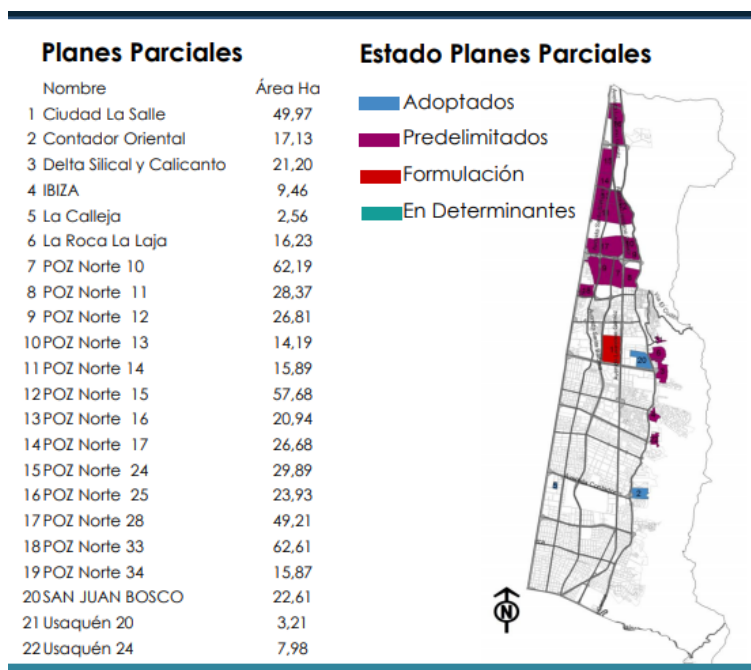
¹⁰⁷ Secretaria Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usaquén. Localidad 01. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/01_usaquen_final.pdf

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La localidad de Usaquén cuenta con 22 Planes Parciales de desarrollo que representan el 11% (o sea 580 hectáreas) del área total de planes parciales de desarrollo de Bogotá; de estos 13 planes parciales se encuentran ubicados en el POZ Norte-CLT (Lagos de Torca). De estos 22 planes, 4 ya fueron adoptados, 9 se encuentran en formulación y 9 se encuentran predelimitados. (Secretaría Distrital de Planeación, 2020)¹⁰⁸

Imagen 72.

Planes Parciales de la Localidad de Usaquén.



Fuente: Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Usaquén. Localidad 01. 2020.

¹⁰⁸ Secretaría Distrital de Planeación. (2020). Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Usaquén. Localidad 01. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usaquen_diagnostico_pot_2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Considerando que el tratamiento de Consolidación es el de mayor área en la localidad, y es que el que concentra el mayor número de predios desarrollados en altura, se puede concluir que la densificación en la localidad es baja.

7.1.19. USME

7.1.19.1. Identificación de la Localidad

La Localidad de Usme tiene una extensión total de 21.506 Ha (13% del área de Bogotá), de las cuales solo el 10% se clasifica como suelo urbano, el 4% es suelo de expansión urbana y la mayor área, el 86% clasifican en suelo rural, siendo así Usme la segunda localidad con mayor extensión del Distrito. Tiene 8 UPZs y 226 barrios. Para el año 2018 con una población de 342.940 habitantes y una densidad poblacional 162 habitantes por hectárea. (Veeduría Distrital, 2018)¹⁰⁹

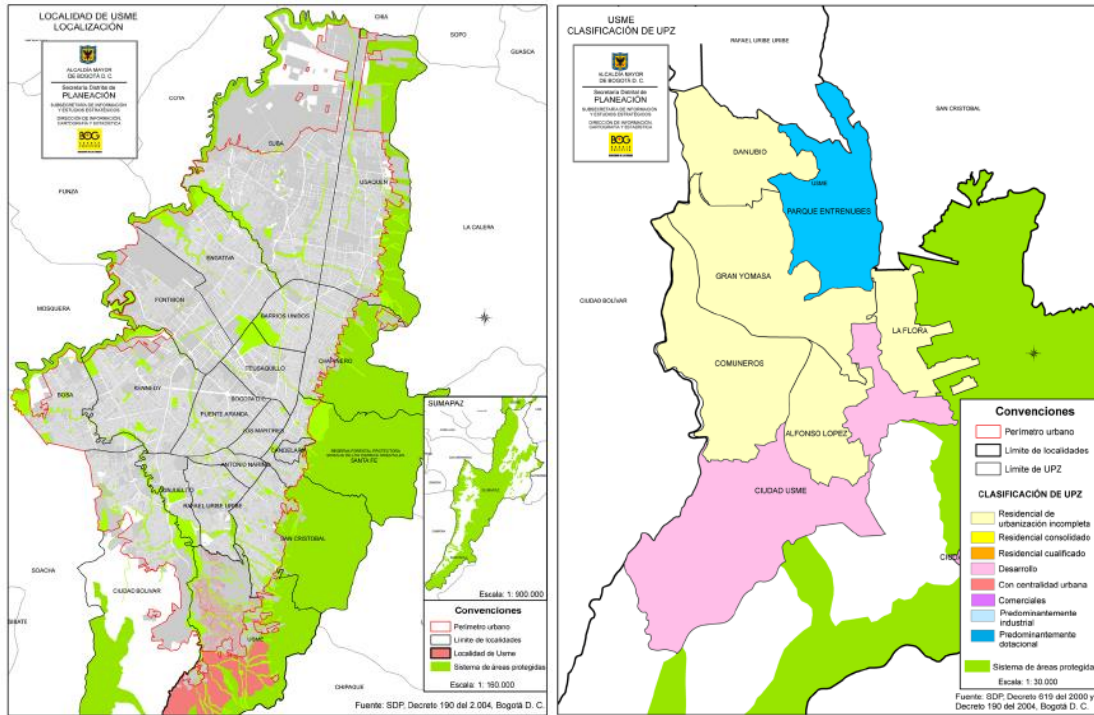
¹⁰⁹ Veeduría Distrital. (2018). Ficha Local Usme. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Usme.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 73.

Ubicación Localidad Usme (Izq). Distribución de la localidad por UPZ (Der).



Fuente: secretaria Distrital de planeación. (Secretaria Distrital de Planeación, 2009)¹¹⁰

UPZ	Clasificación	Área (Ha)	% del área de la localidad
La Flora	Desarrollo	188,00	0,9%
Danubio	Residencial de Urbanización Incompleta	289,00	1,3%
Gran Yomasa	Predominantemente Dotacional	536,00	2,5%
Comuneros	Residencial de Urbanización Incompleta	493,00	2,3%
Alfonso Lopez	Comerciales	216,00	1,0%
Parque Entre Nubes	Residencial Cualificado	382,00	1,8%
Ciudad Usme	Con Centralidad Urbana	925,00	4,3%
UPR Cerros Orientales y UPR Rio Tunjuelo	Con Centralidad Urbana	18477,00	85,9%

Fuente: Conociendo la localidad de Usme: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. 2009.

¹¹⁰ Secretaria Distrital de Planeación. (2009). Conociendo la localidad de Usme: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de https://oab.ambientebogota.gov.co/?post_type=dlm_download&p=4129

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La Localidad de Usme en cuanto a nivel territorial presenta las siguientes situaciones:

- Densificación urbana en borde de la zona de reserva forestal de los Cerros, en zona de riesgo (Bolonia).
- Urbanización (formal e informal) en área del Parque Entre Nubes.
- Venta ilegal de suelo en área de reserva.
- Ocupación ilegal de zona de reserva (Villa Rosita).
- Expansión sobre el río Tunjuelo (Nuevo Usme).

Usme es una localidad con incremento medio de la población y del número de integrantes de los hogares. Las UPZ con mayor cantidad de viviendas por hectárea son Gran Yomasa y Alfonso López.

Para el período entre 2012 y diciembre de 2016, en la localidad se han reportado 1238 licencias aprobadas para obra nueva y ampliación (6,26% del total de la ciudad). (Secretaría Distrital de Planeación, 2016)¹¹¹

¹¹¹ Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usme. Localidad 05. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/05_usme.pdf

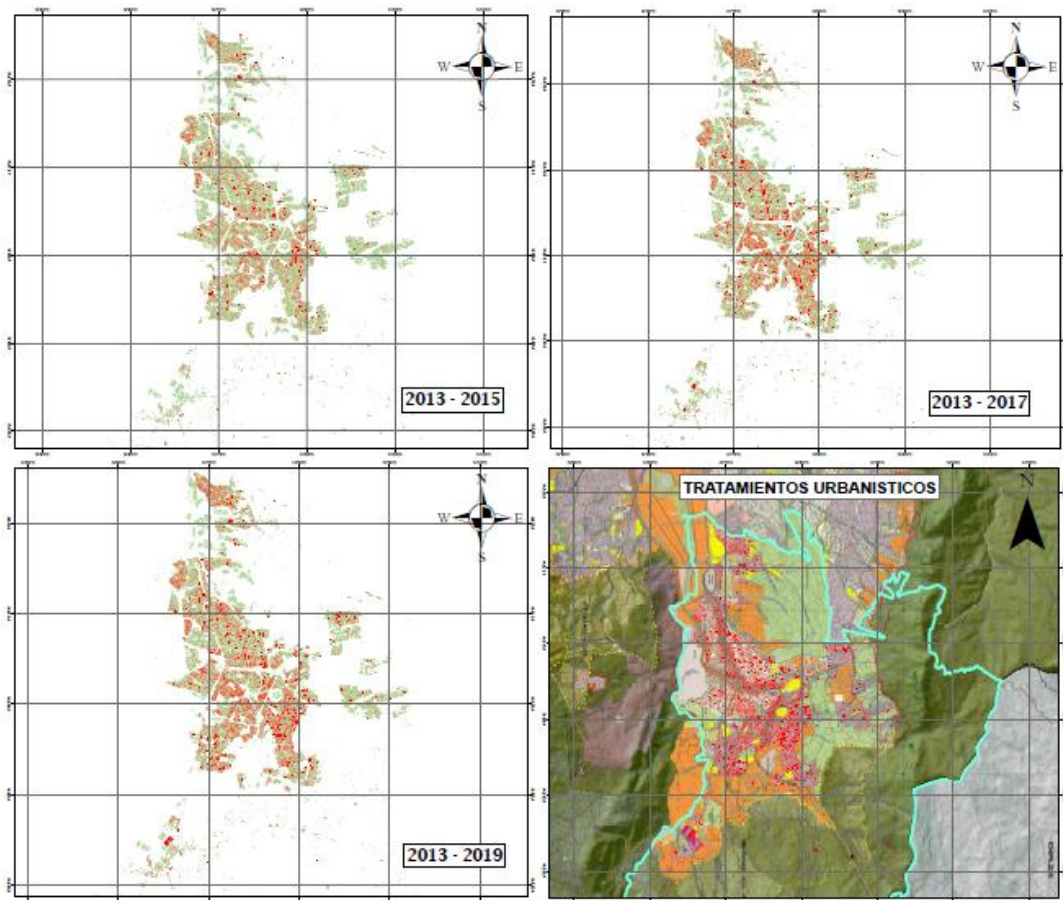


En la Localidad de Usme, el mayor uso de suelo es Residencial con el 38,82%, seguido por el Otros con el de 36,23%, Servicios con el 10,29%, Industrial con el 7,41%, Dotacional con el 5,06% y Comercial con el 2,20%.

7.1.19.2. Análisis de los datos de Densificación encontrados en contraste con los Tratamientos Urbanísticos

Imagen 74.

Densificación Urbana Localidad Usme periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Usme de los 52.607 predios evaluados:

- ✓ En la vigencia 2013 a 2015, 4.558 predios sufrieron un cambio en altura, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 8,66%.
- ✓ En la vigencia 2015 a 2017, 1.502 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,86%.
- ✓ En la vigencia 2017 a 2019, 1.260 predios sufrieron un cambio en altura en, lo que implica una densificación urbana en este periodo del 2,40%.

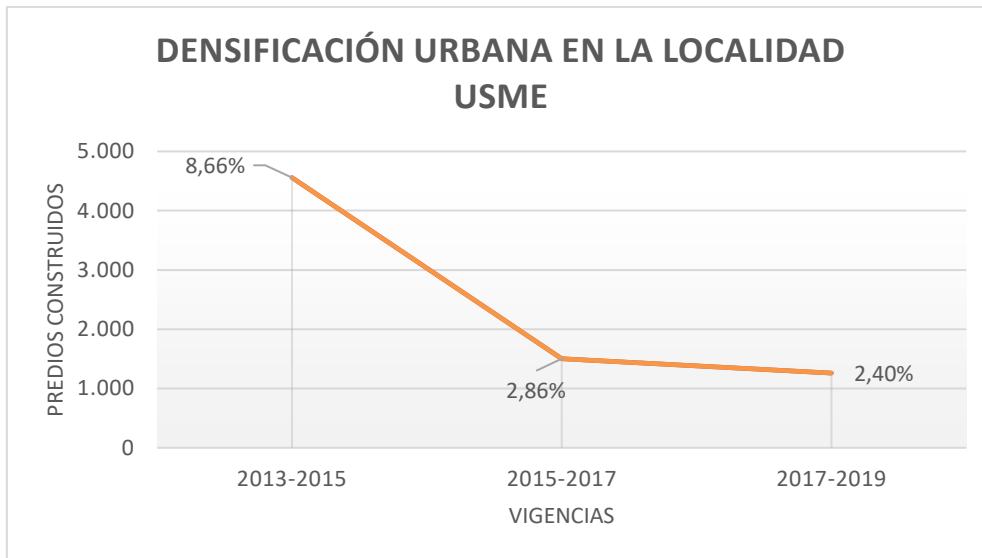
Cabe resaltar que el periodo total del análisis multitemporal correspondiente de la vigencia 2013 a 2019, en total de los 52.607 predios evaluados, 7.320 sufrieron un cambio en altura en la vigencia para este periodo de estudio, lo que implica una densificación urbana total del 13,91%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 20.

Densificación Urbana Localidad Usme periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

Usme es una localidad que cuenta con una importante área de zonas protegidas; tiene un uso residencial predominante. En la Localidad la mayor parte del área urbana está reglamentada bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, seguido por el de Consolidación. La mayor parte de los predios desarrollados en altura están dentro del tratamiento de Mejoramiento Integral. En la localidad se presentan los siguientes tratamientos, para los cuales se describen las dinámicas de densificación para cada uno de ellos:

I. Mejoramiento Integral: La UPZ La Flora, es la que presenta menor números de predios desarrollados en altura, son muy dispersos, estos predios están en los sectores de Tihuaque, Tibaque II, San Pedro Sur, Juan Rey Sur y Villa Diana,

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

con Altura promedio de 1 piso. Se evidencia un alto número de predios desarrollados en altura en la UPZ Alfonso López, principalmente en los sectores de La Comuna, El Progreso Usme, La Reforma y El Nuevo portal, donde las manzanas tienen una altura promedio de 2 pisos. La UPZ Comuneros, en los sectores de Comuneros, Serranías I, Villa Israel, La Esperanza de Usme y San Antonio de Sucre evidencian el mayor número de predios desarrollados en altura con una altura promedio de 2 pisos. La UPZ El Danubio, en el sector del Danubio II, siendo este el único sector con este tratamiento en la UPZ con altura promedio de 2 pisos.

Dentro del marco de Mejoramiento Integral, entre 2009 y 2015 se reportan 152 acciones que se concentran en dos componentes: Accesibilidad (98) y Equipamientos (54). La UPZ de Danubio fue donde se desarrollaron el mayor número de acciones de mejoramiento integral con 25 acciones, seguido por la UPZ de Alfonso López con 24, Comuneros y La Flora cada uno con 18 acciones y por último Gran Yomasa con 13 acciones, esto en el periodo comprendido entre el año 2009 y 2015. Las acciones de mejora responden a problemáticas de condiciones ambientales, servicios públicos y equipamientos. (Secretaría Distrital de Planeación, 2016)¹¹²

¹¹² Secretaría Distrital de Planeación. (2016). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usme. Localidad 05. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/05_usme.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

II. Consolidación

- **C1 – Consolidación Básica:** Son sectores de uso predominantemente residencial con alturas promedio entre 2 y 3 pisos.

La UPZ Gran Yomasa, en los sectores de Santa Librada Norte, La Andrea, Gran Yomasa, La Aurora y Santa Librada se evidencia una gran concentración de predios desarrollados en altura. La UPZ Comuneros, en el sector del Virrey evidencia el mayor número de predios desarrollados en altura, seguido por el sector de Monteblanco y Chuniza. La UPZ Danubio, en el sector del Danubio, se evidencia una alta concentración de predios desarrollados en altura.

III. Renovación urbana

- **(Reactivación) – RU1 – Corredor de la Red de Transporte Público Masivo:** Se evidencia un alto desarrollo de predios sobre la Carrera 1, Calle 84 Sur y Carrera 5 Este, que finalmente conecta con la vía Bogotá – Villavicencio, esta misma ruta es el límite entre las UPZs de Alfonso López y Comuneros, pasando por la UPZ de Gran Yomasa, que hacia el norte conecta con el Portal de Transmilenio de Usme. Los sectores donde se evidencia el mayor número de predios desarrollados son los de Santa Librada, Santa Librada Norte, La Andrea, Marichuela, Gran Yomasa, Chuniza, Charalá y Comuneros.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- **(Reactivación) – RU2 – Redensificación:** Se evidencian 2 focos de desarrollo de predios en esta modalidad de tratamiento. Uno está ubicado en la UPZ de Ciudad Usme, en el sector de Centro Usme Urbano, con una altura promedio de 2 pisos. El otro foco está en la UPZ El Danubio, en el sector del Porvenir, con altura promedio de 3 pisos.

V. Desarrollo

- **D1 – Desarrollo por Planes Parciales:** Dentro de esta modalidad no se evidencian desarrollos en las construcciones, a pesar de que es considerable el área que abarca este tratamiento en la Localidad, en las UPZ de Ciudad Usme y Gran Yomasa.
- **D2 – Desarrollo sin Planes Parciales:** En las UPZs de Alfonso López, Comuneros y Danubio presentan varias zonas para el desarrollo de construcciones dentro de esta modalidad, sin embargo, no se evidencia una cantidad considerable de predios desarrollados en altura.

Para la Localidad se han formulado 16 Planes Parciales de los cuales 5 han sido adoptados, 10 están predelimitados y 1 en etapa de formulación. Del total del área de los 16 planes parciales, 51 ha se destinarán para vivienda VIP, 48 ha

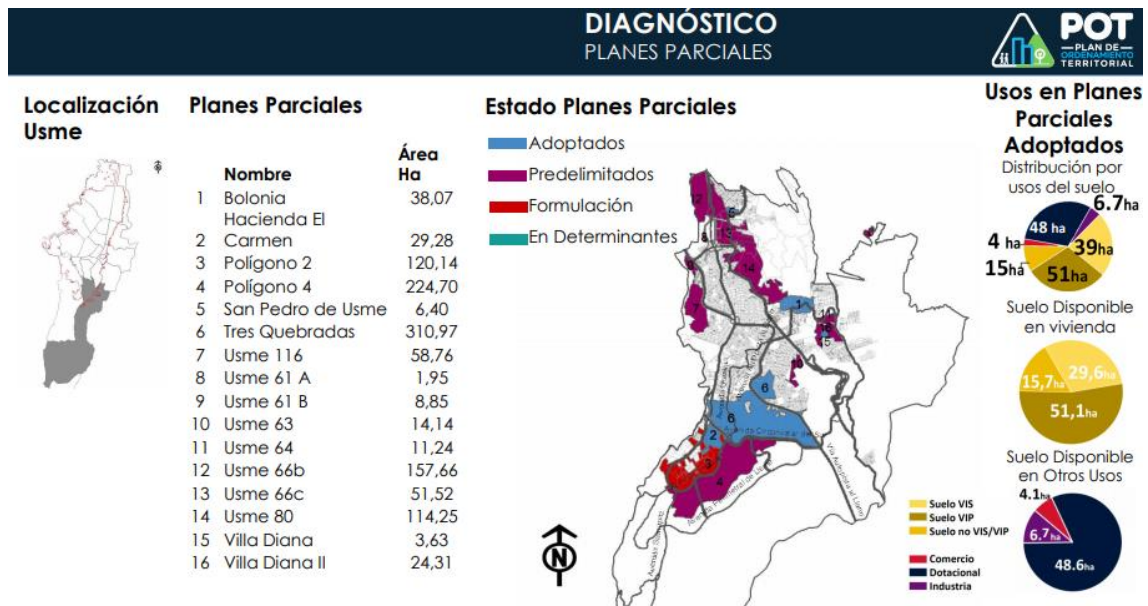


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

para uso dotacional, 39 ha para vivienda VIS, 15 ha para vivienda No VIS/VIP, 6,7 ha para Industria y 4 ha para comercio.

Imagen 75.

Planes Parciales de la Localidad de Usme.



Fuente: Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usme. Localidad 05. 2016.



De acuerdo a lo anterior, se establece que el tratamiento con mayor densificación fue el de Mejoramiento Integral, considerando sus condiciones se establece que en la localidad la densificación fue alta.



7.2. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA

Para el análisis de la expansión urbana se considerarán diferentes variables como: Construcciones de origen informal, Existencia de Áreas de Expansión Urbana, Centro poblados en áreas rurales, Ocupaciones Ilegales, Áreas urbanísticas; Es importante mencionar que para el estudio y análisis, se considerara los predios en suelo Rural dentro del fenómeno de Expansión Urbana pues en muchos casos estos corresponden a asentamiento ilegales.

A continuación, se muestra el cuadro de convenciones usado en los planos de las localidades con construcciones fuera del límite urbano, que para este ejercicio se consideraran de Expansión Urbana, independiente de que la localidad cuente o no con este tipo de suelo.

LEYENDA	
	Const. en Expansion
	Lim. Localidad
	Construcciones
	Area Expansion
	Area Rural

- **NOTA:** En general para representar el fenómeno de la Expansión Urbana en las localidades se usó color ROJO, pero, para efectos cartográficos y de visualización fue necesario usar color NEGRO en algunas localidades, debido a su baja Expansión.

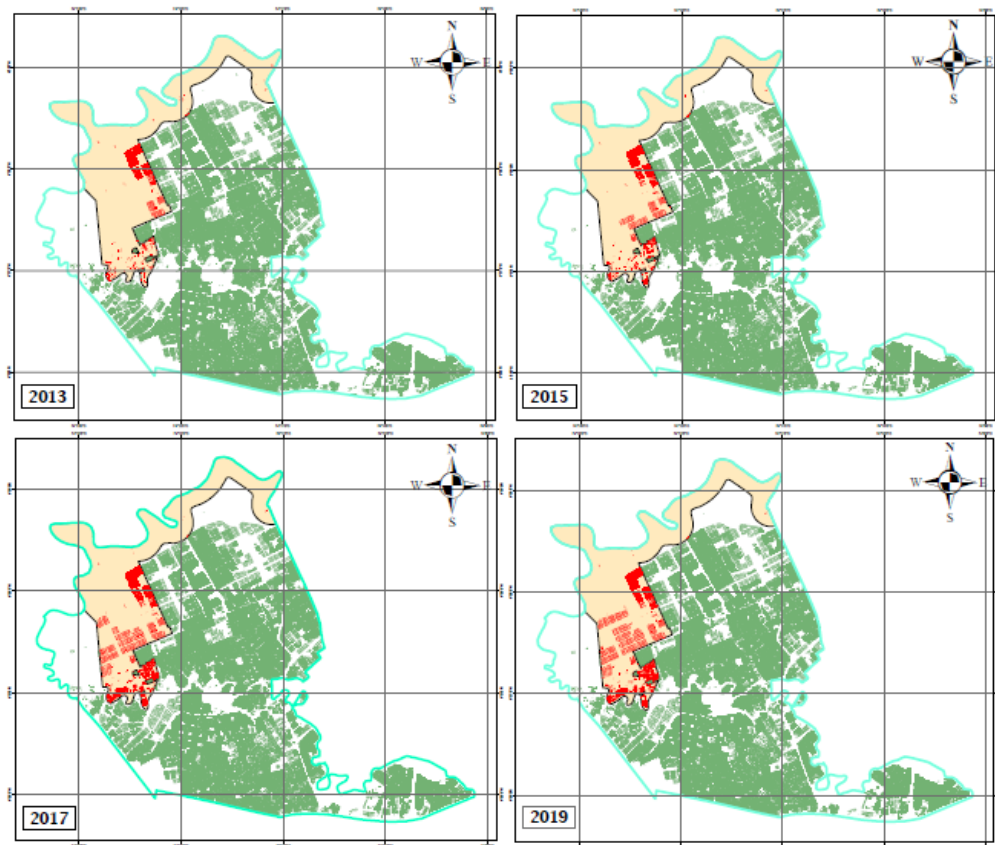


7.2.1. BOSA

La localidad de Bosa cuenta con 461 Ha de suelo de Expansión Urbana (19% del suelo de la localidad) y no cuenta con suelo rural.

Imagen 76.

Expansión Urbana Localidad Bosa Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- En la localidad de Bosa de 193.275 Construcciones evaluadas, 4.619 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,39%.

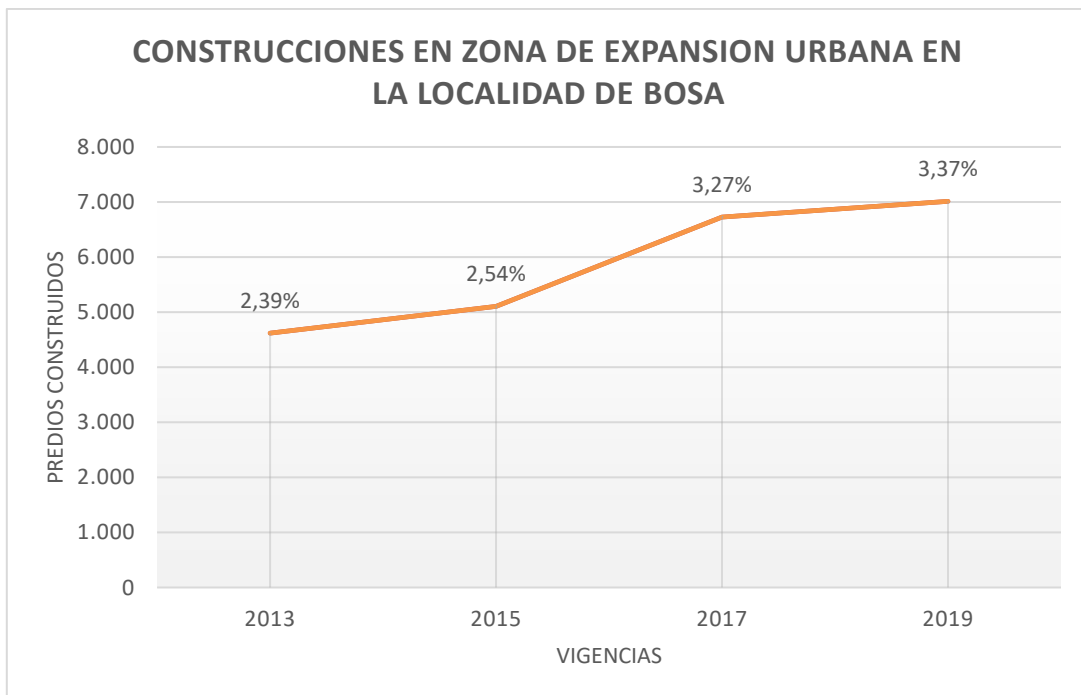


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la localidad de 2015 de 200.986 Construcciones evaluadas, 5.106 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,54%.
- En la localidad de Bosa de 206.018 Construcciones evaluadas, 6.729 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,27%.
- En la localidad de Bosa de 208.300 Construcciones evaluadas, 7.013 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,37%.

Gráfica 21.

Expansión Urbana Localidad Bosa periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En la localidad de Bosa el suelo de expansión se encuentra reglamentado bajo el tratamiento urbanístico de Desarrollo. En el Tratamiento de Desarrollo, para la Localidad de Bosa se han adoptado 8 planes parciales, se ha pre delimitado un plan parcial y en proceso de formulación se encuentran 3 planes parciales. Siendo los planes parciales adoptados los siguientes:

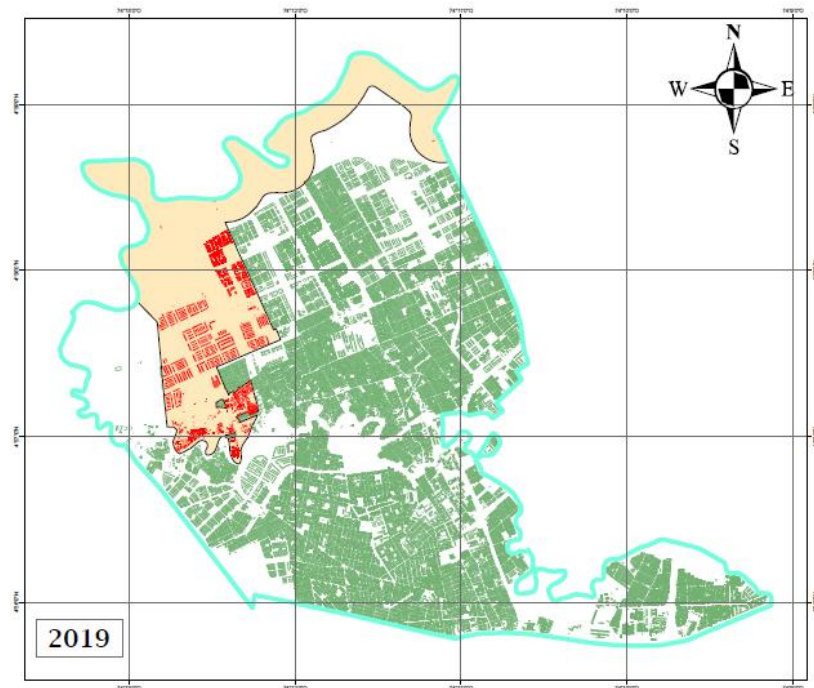
- ✓ Plan Parcial San José de Maryland, adoptado mediante Decreto 462 de 2013, con un área de 36,69 ha.
- ✓ Plan Parcial La Palestina, adoptado mediante Decreto 575 de 2010, con un área de 25 ha.
- ✓ Plan Parcial Bosa 37, en etapa de Adopción, con un área de 91,89 ha.
- ✓ Plan Parcial Campo Verde, adoptado mediante Decreto 113 de 2011, con un área de 84,17 ha.
- ✓ Plan Parcial La Pradera, adoptado mediante Decreto 597 de 2009, con un área de 22,42ha.
- ✓ Plan Parcial La Marlene, adoptado mediante Decreto 343 de 2021, con un área de 90,04 ha.
- ✓ Plan Parcial Edén El Descanso, adoptado mediante Decreto 521 de 2006, con un área de 62,41 ha.
- ✓ Plan Parcial Finca El Recreo Lote 3 y Villas de Vizcaya, adoptado mediante Decreto 21 de 2004, con un área de 39,89 ha.



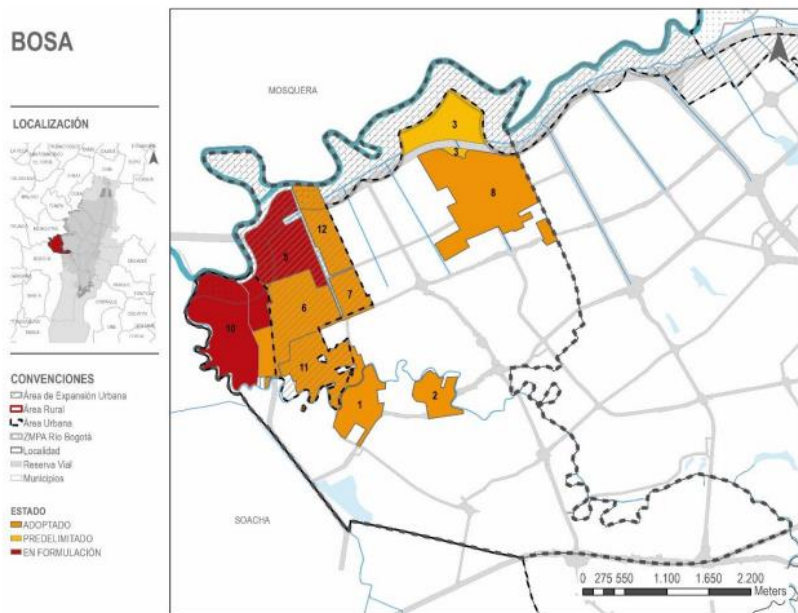
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 77.

Planes parciales de Desarrollo en la Localidad de Bosa.



ELUS PLANES DE GENERALIDADES PLANES DE DESARROLLO. FUENTE SUP.



Fuente: secretaria Distrital de planeación.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Sin embargo, de los anteriores no se ha ejecutado ninguno según informe de Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial, Diagnostico POT Bogotá.

7.2.2. CHAPINERO

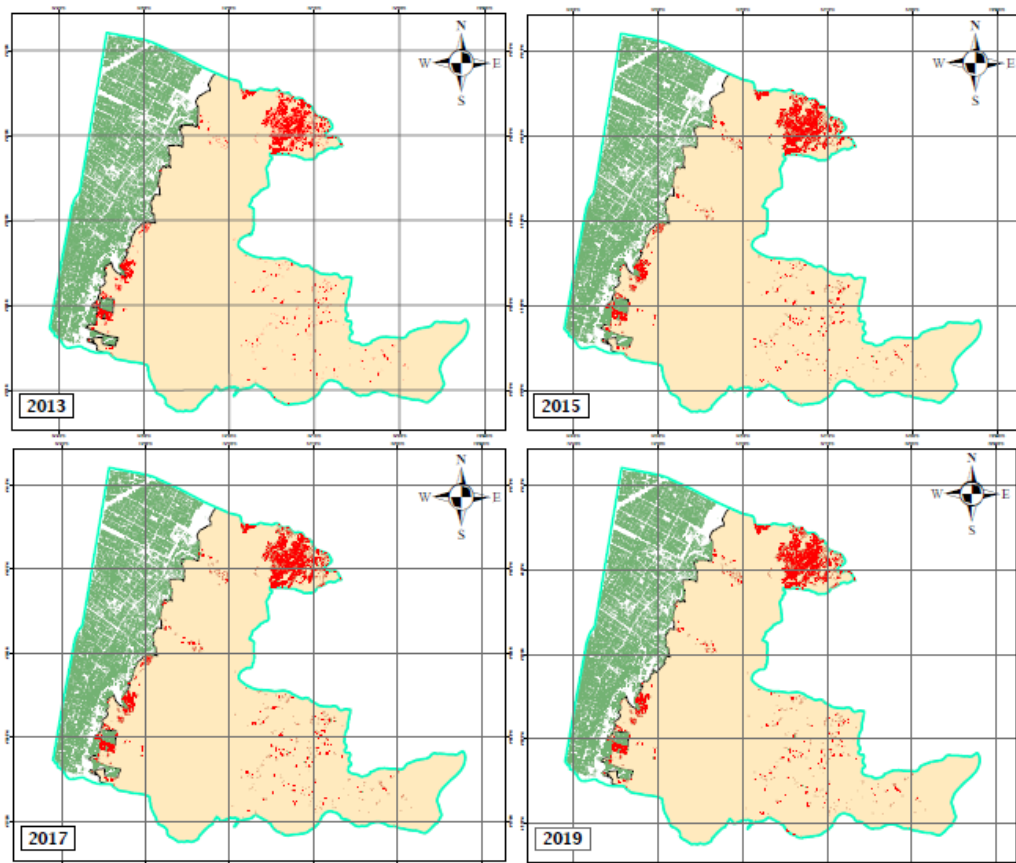
La localidad de Chapinero no cuenta con área de expansión urbana, sin embargo, el 71% de su área (2.707 ha) corresponden a área rural. Cuenta con 1 Unidad de Planeamiento Rural denominada Cerros Orientales. (Secretaría Distrital De Planeación, 2009).¹¹³

¹¹³ Secretaría Distrital De Planeación. (2009). Conociendo Localidad de Chapinero: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C.



Imagen 78.

Expansión Urbana Localidad Chapinero Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- ✓ En la localidad de Chapinero de 42.021 Construcciones evaluadas, 5.595 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 13,31%.

- ✓ En la localidad de Chapinero de 42.797 Construcciones evaluadas, 6.427 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 15,02%.

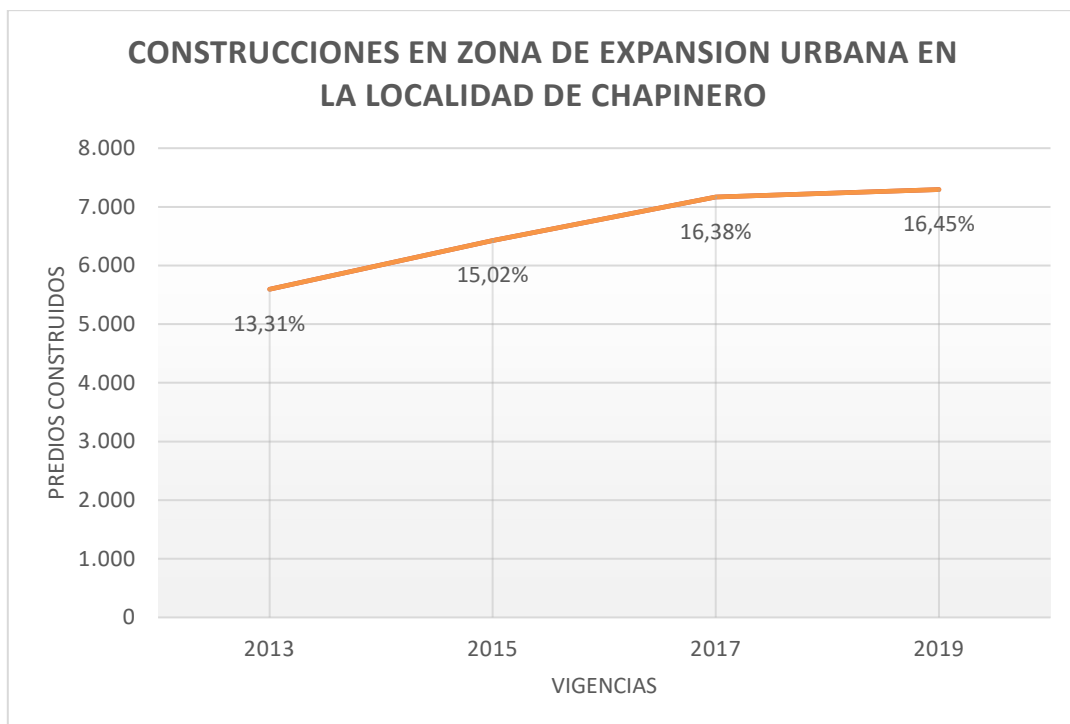


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ En la localidad de Chapinero de 43.753 Construcciones evaluadas, 7.167 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 16,38%.
- ✓ En la localidad de Chapinero de 44.354 Construcciones evaluadas, 7.295 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 16,45%.

Gráfica 22.

Expansión Urbana Localidad Chapinero periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Se evidencia el desarrollo de construcciones, en el costado oriental de la localidad, limitando con los cerros orientales, ubicados en los sectores de Siberia Rural, Siberia II y en el sector Ingemar Oriental I de la UPZ Pardo Rubio.

De acuerdo a la cartografía de Ocupación ilegal de Bogotá D.C. Año 2021 disponible en la página web de Mapas Bogotá, se establece que estas construcciones son de origen informal, actualmente la mayoría están ocupadas, consolidadas y el mayor uso es residencial.

Considerando que la cantidad de predios no es significativa en comparación al total de la localidad, se establece que la expansión urbana en la localidad fue baja, teniendo esto como el hecho de que existen construcciones más allá del límite urbano.

7.2.3. CIUDAD BOLÍVAR

La localidad cuenta con un 1% de su área en expansión urbana (152 ha) y el 74% en suelos rural (9.608 ha). No cuenta con UPR (Unidades de Planeamiento Rural).

La zona rural de Ciudad Bolívar tres corregimientos (cada una con sus veredas): Mochuelo (Mochuelo Alto y Mochuelo Bajo), Quiba (Quiba Alta y Quiba Baja) y

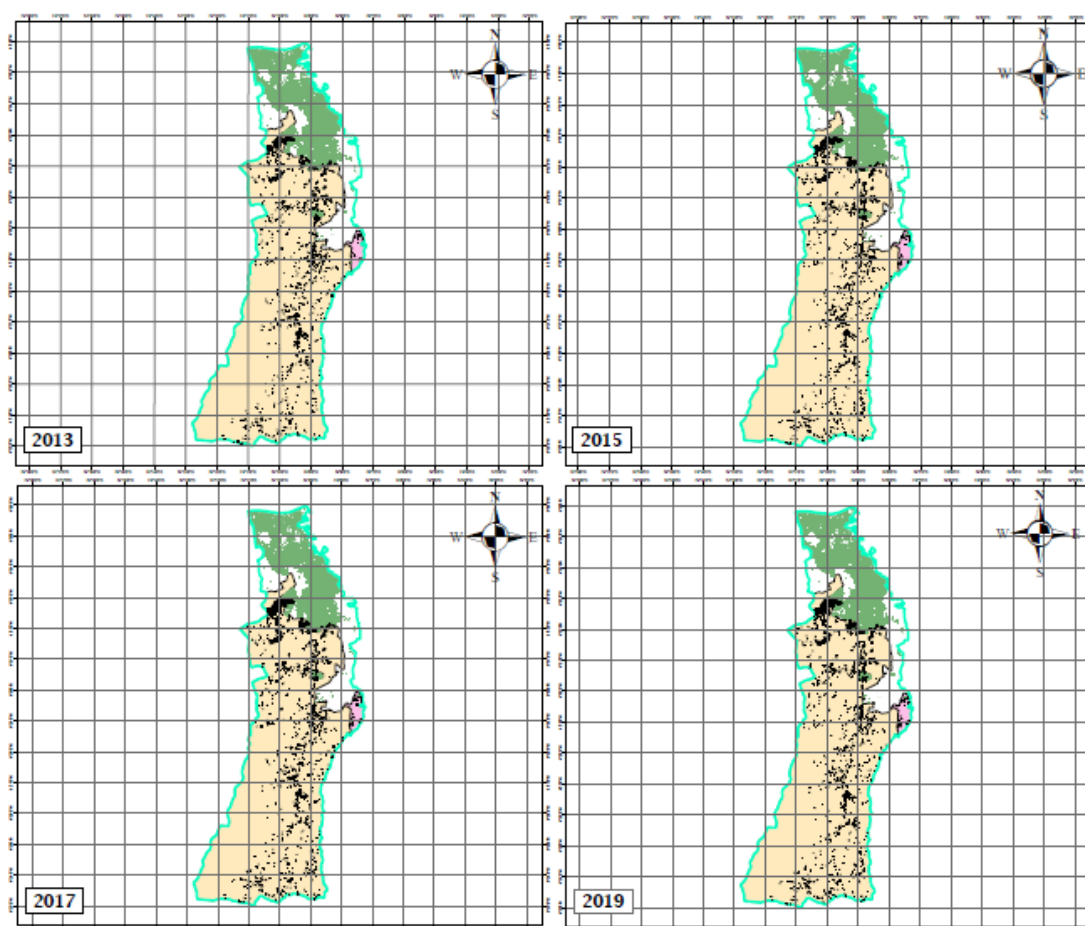
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Pasquilla (Pasquilla, Pasquillita, Santa Bárbara, Santa Rosa y Las Mercedes).

(Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021)¹¹⁴

Imagen 79.

Expansión Urbana Localidad Ciudad Bolívar Vigencia 2013



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

¹¹⁴ Alcaldía Mayor de Bogotá. (24 de Octubre de 2021). Alcaldía de Ciudad Bolívar. Obtenido de Alcaldía Local de Ciudad Bolívar: <http://www.ciudadbolivar.gov.co/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/historia>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

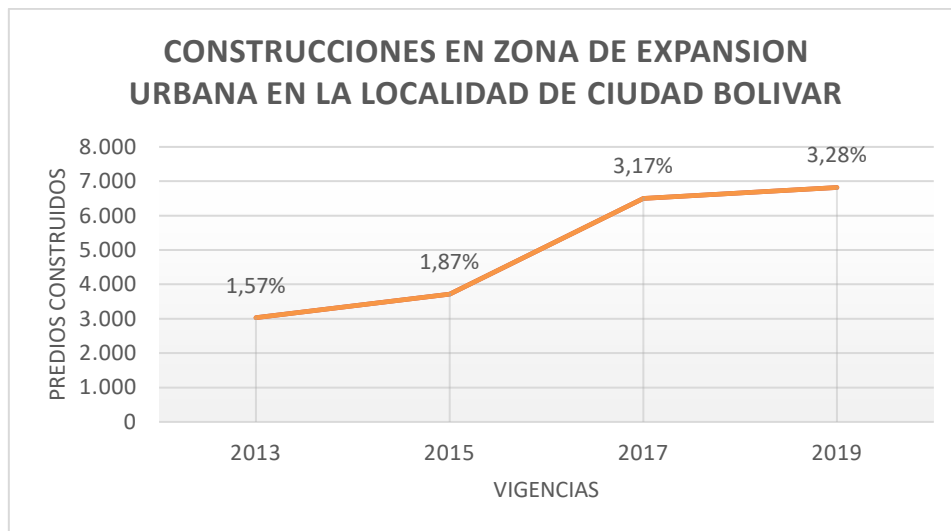
- En la localidad de Ciudad Bolívar de 193.461 Construcciones evaluadas, 3.032 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,57%.
- En la localidad de Ciudad Bolívar de 199.191 Construcciones evaluadas, 3716 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,87%.
- En la localidad de Ciudad Bolívar de 204.938 Construcciones evaluadas, 6505 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,17%.
- En la localidad de Ciudad Bolívar de 208.131 Construcciones evaluadas, 6819 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,28%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 23.

Expansión Urbana Localidad Ciudad Bolívar periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

Ciudad Bolívar es una de las localidades que mayor área de planes parciales de desarrollo tiene (En etapa de predelimitados, Determinantes y Formulación), los cuales concentran un 15% del área de la localidad, distribuida en 13 planes parciales.

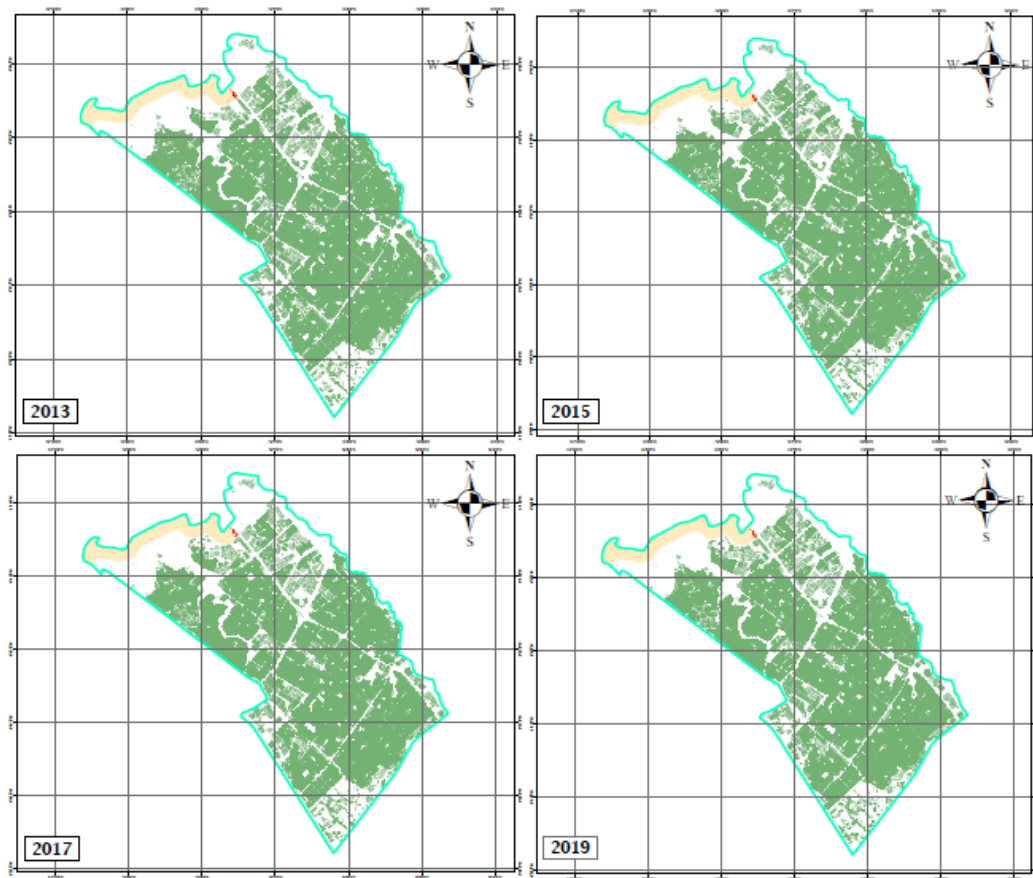
En términos de estado, 27 se encuentran en 3 planes parciales adoptados, 188 Ha en 1 plan parcial en formulación y 558 Ha en 9 planes parciales predelimitados. En esta localidad, se ubica el 22% de los planes parciales en etapa de formulación y es una de las localidades que tiene mayor número de planes parciales pre-delimitados con el 22% de los que se encuentran en este estado.



7.2.4. ENGATIVÁ

Imagen 80.

Expansión Urbana Localidad Engativá Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

- En la localidad de Engativá de 268.315 Construcciones evaluadas, 21 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,00783%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

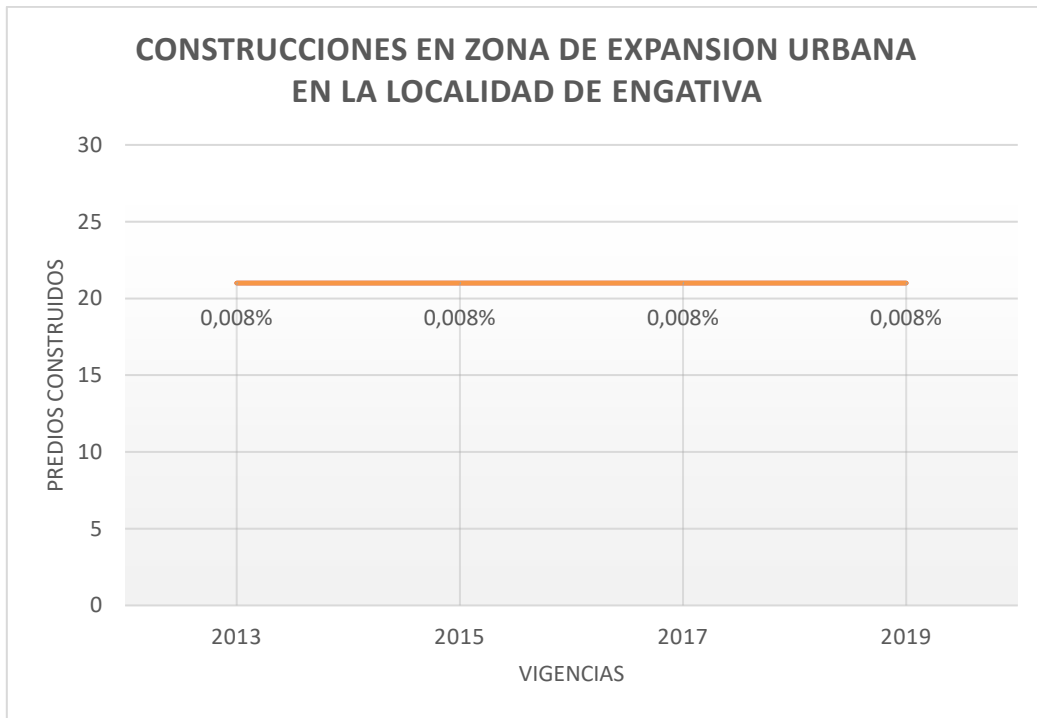
- En la localidad de Engativá de 271.715 Construcciones evaluadas, 21 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,00773%.
- En la localidad de Engativá de 273.370 Construcciones evaluadas, 21 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,00768%.
- En la localidad de Engativá de 275.369 Construcciones evaluadas, 21 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,00763%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 24.

Expansión Urbana Localidad Engativá periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

El 4% del área de la localidad corresponde a suelo de expansión urbana, o sea 149 Ha. En el sector de El Dorado Industrial se evidencian construcciones dentro del área de expansión urbana, construcciones que están ubicadas sobre la Av. Calle 80. La expansión urbana en términos de construcción, en esta localidad es muy baja.

De los panes parciales de desarrollo que intervienen con el área de expansión urbana de la localidad, uno está en etapa de pre-delimitación (PP Porta – TCI El dorado) y el otro en etapa de adaptación (P El Porvenir Engativá), lo que implica

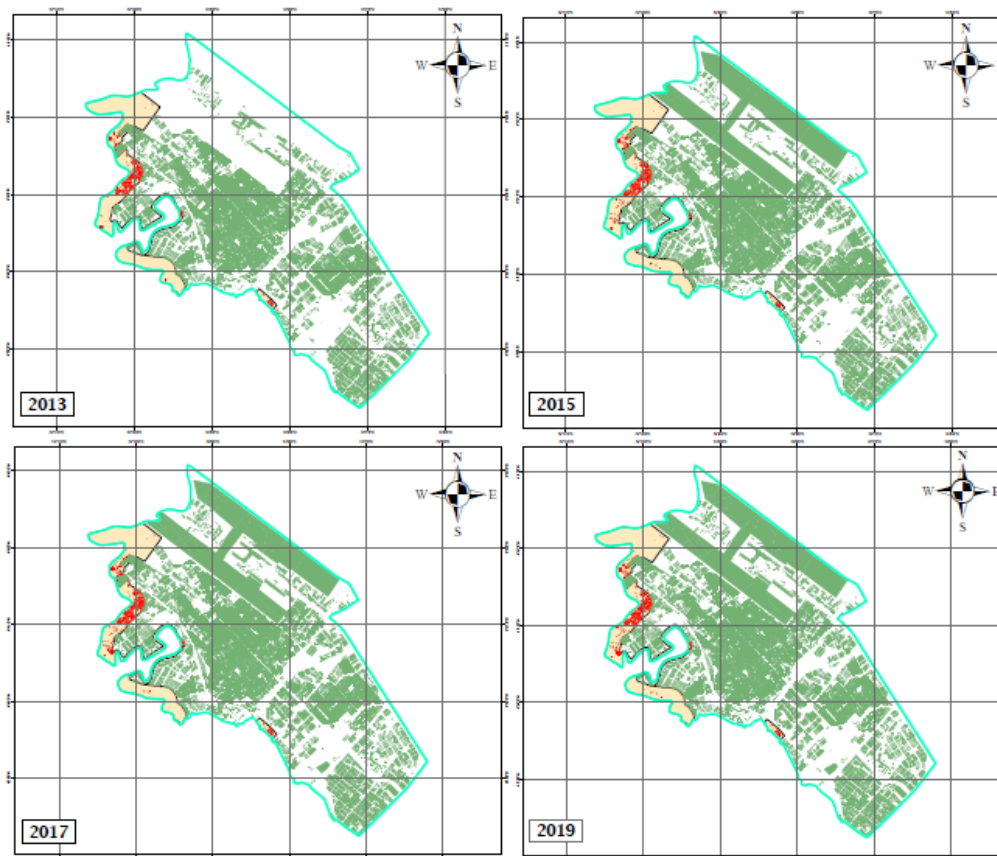


que ninguno de los dos se ha ejecutado. (Secretaría Distrital De Planeación, 2020)¹¹⁵

7.2.5. FONTIBÓN

Imagen 81.

Expansión Urbana Localidad Fontibón Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

¹¹⁵ Secretaría Distrital De Planeación. (2020). Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial De Bogotá D. C., Localidad 20 - Engativá. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/10_engativa_-_diagnostico_pot_2020.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

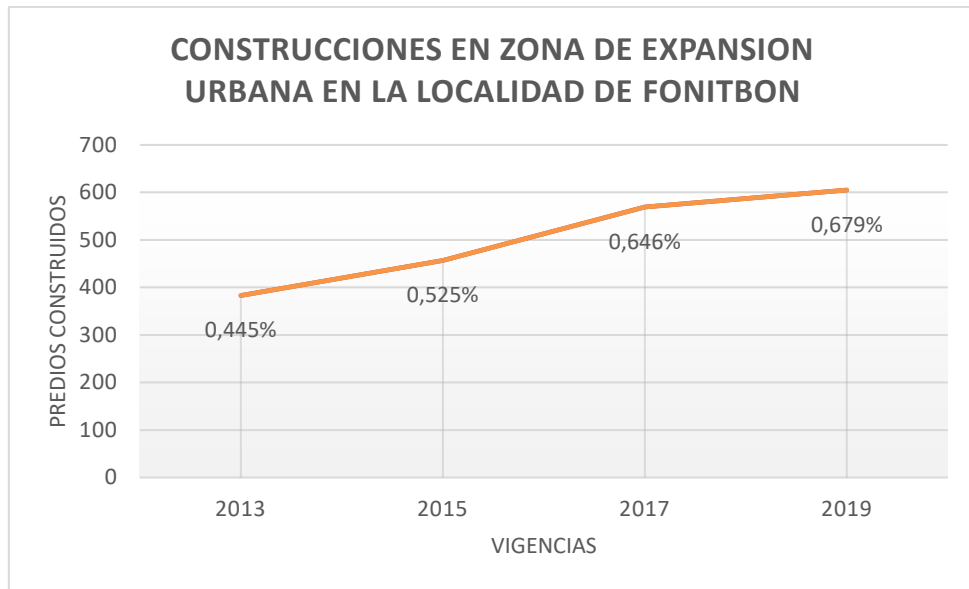
- En la localidad de Fontibón de 86.052 Construcciones evaluadas, 383 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,45%.
- En la localidad de Fontibón de 87.106 Construcciones evaluadas, 457 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,52%.
- En la localidad de Fontibón de 88.132 Construcciones evaluadas, 569 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,65%.
- En la localidad de Fontibón de 89.126 Construcciones evaluadas, 605 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,68%.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 25.

Expansión urbana localidad Fontibón periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

El 8% (275 Ha) del área de la localidad está ubicada en suelo de expansión urbana. La construcción de edificaciones en suelo de expansión urbana aumento del 0,445% en el 2013 al 0,679% en el 2019, a pesar del incremento no se evidencia que la expansión urbana en la localidad fue baja.

Dentro del suelo de expansión, se encuentra el Plan Parcial de Desarrollo El Escritorio 2, el cual se encuentra en etapa pre-delimitado, lo que indica que las construcciones encontradas en área de expansión no fueron desarrolladas mediante planes parciales. (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2020)¹¹⁶

¹¹⁶ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2020). Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial. Diagnóstico De Chapinero, Localidad 02. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/09_fontibon.pdf



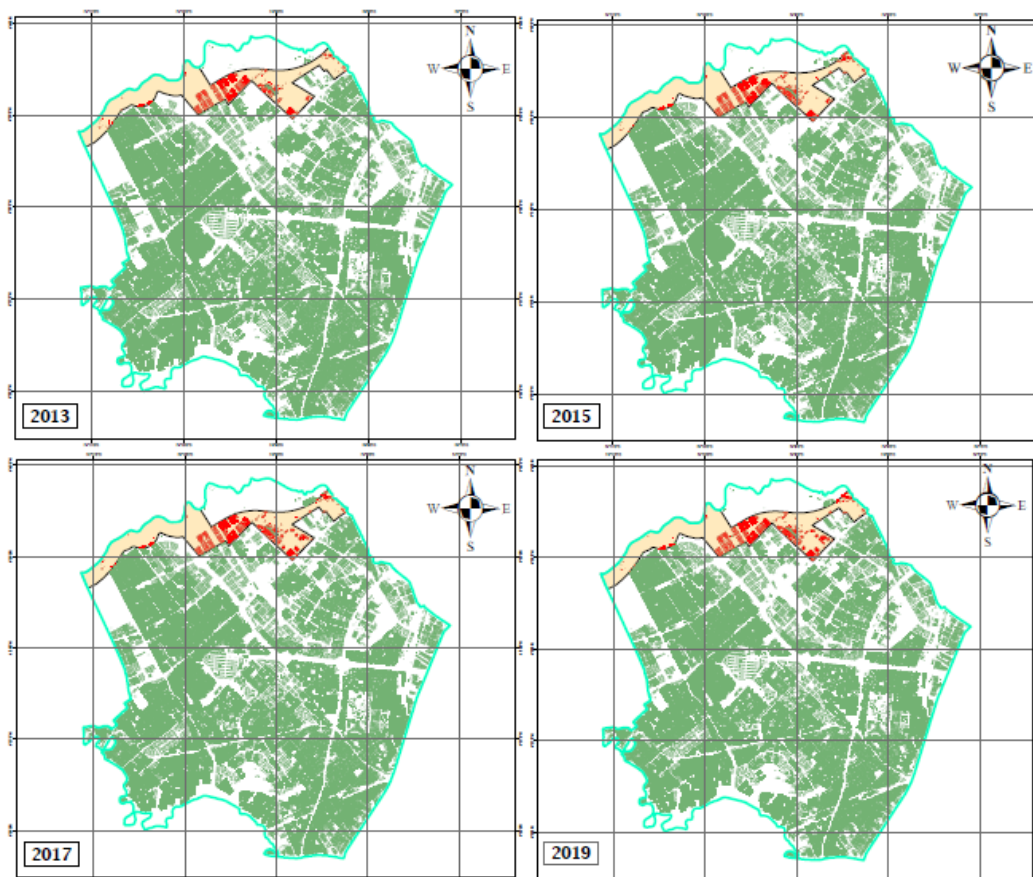
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Hecho que se evidencia en que las construcciones desarrolladas en el área de expansión urbana están situadas en el sector de El Chanco II, el cual es de origen informal, hecho similar que está ocurriendo en el sector de El Chanco III, construcciones que están desarrollando en límites con el río Bogotá.

7.2.6. KENNEDY

Imagen 82.

Expansión Urbana Localidad Kennedy Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

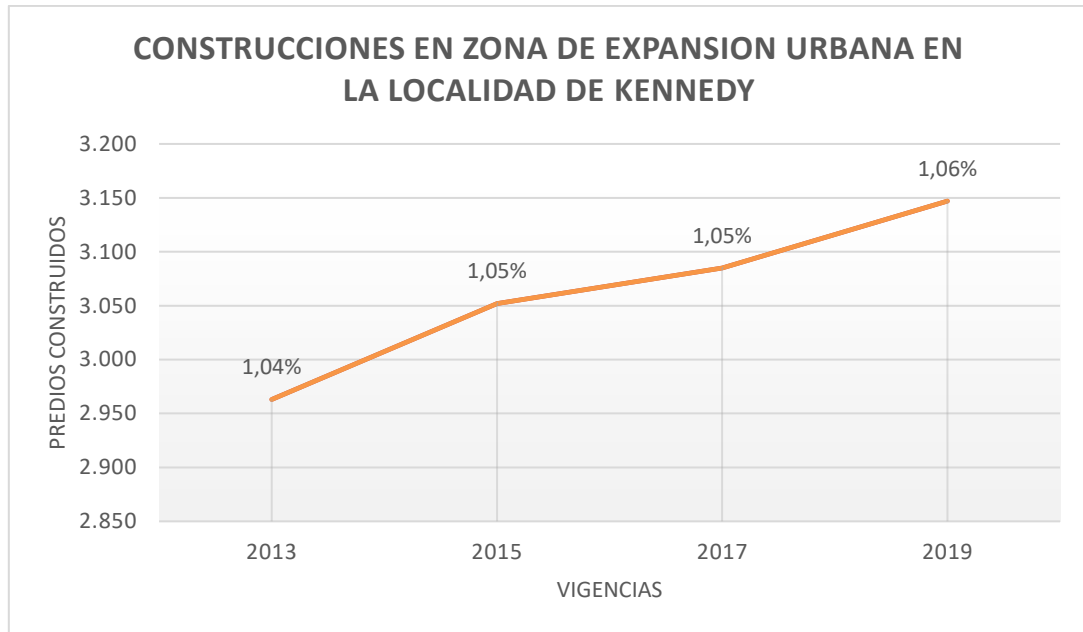
- En la localidad de Kennedy de 285.214 Construcciones evaluadas, 2.963 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,039%.
- En la localidad de Kennedy de 290.633 Construcciones evaluadas, 3.052 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,050%.
- En la localidad de Kennedy de 293.282 Construcciones evaluadas, 3.085 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,052%.
- En la localidad de Kennedy de 296.075 Construcciones evaluadas, 3.147 se encuentran dentro de la Zona de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,063%.

Gráfica 26.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Expansión Urbana Localidad Kennedy periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

El 7% (253Ha) de la localidad de Kennedy, se encuentra en suelo de expansión urbana. Como se puede evidenciar en la gráfica 45, el aumento de las construcciones en el suelo de expansión urbana fue significativo siendo en el 2019, 3.147 construcciones nuevas.

En suelo de expansión urbana se encuentran los planes parciales:

- ✓ Plan Parcial de Desarrollo, Villa Mejía-Tagaste con 32,21 ha, en fase Adoptado mediante Decreto 381 de 2004. Se desarrollaron conjuntos de vivienda multifamiliar con una altura promedio de 6 pisos, rodeada por inmuebles dotacionales como Universidades, Hospitales, Centros Comerciales y Otros.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ Plan Parcial de Desarrollo, Tintalito Mazuera Occidental con 27,56 ha, en fase Adoptado mediante Decreto 805 de 2018. Dentro del área de este plan parcial se desarrollaron edificación de 1 piso de altura, de uso industrial, principalmente inmueble tipo bodega.
- ✓ Se identifican unas construcciones cerca al Plan Parcial de Desarrollo Tintalito Mazuera Alsacia Oriental y al Rio Fucha, las cuales son de una altura de 1 piso, uso Otros.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo, La Magdalena con 40,33 ha, en fase Adoptado mediante Decreto 298 de 2003. Se desarrollaron proyectos de vivienda multifamiliar de vivienda de interés social con altura de 3 y 4 pisos.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo, San Ignacio con 22,81 ha, en fase Adoptado mediante Decreto 134 de 2007. Se desarrollaron proyectos de vivienda multifamiliar con alturas de 3, 4 y 6 pisos. Además de la construcción de equipamientos deportivos (patinódromo), centros comerciales e inmuebles institucionales (Universidad Pública de Kennedy).

(Secretaria Distrital de Planeación, 2020)¹¹⁷

¹¹⁷ Secretaria Distrital de Planeación. (2020). Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Kennedy. Localidad 08. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/08_kennedy.pdf

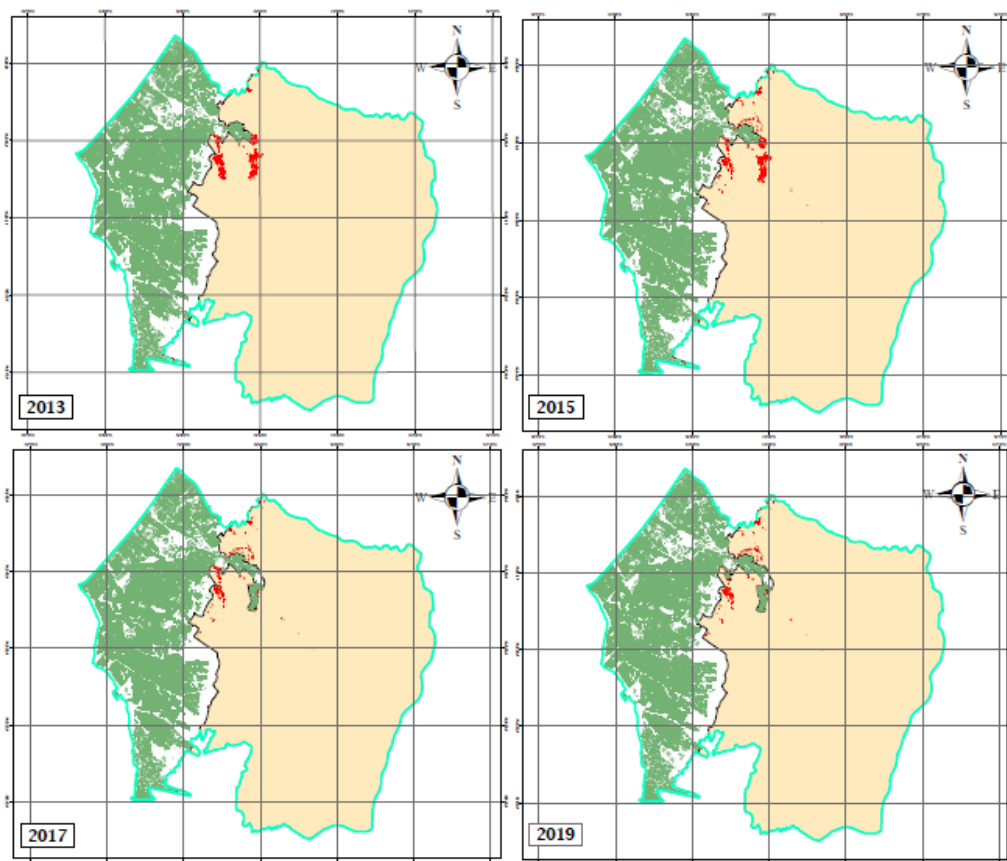


Con lo anterior se puede establecer que la expansión urbana en la localidad fue alta, considerando que la mayoría de las construcciones surgieron por la implementación de los planes parciales.

7.2.7. SAN CRISTÓBAL

Imagen 83.

Expansión Urbana Localidad San Cristóbal Vigencia 2013



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

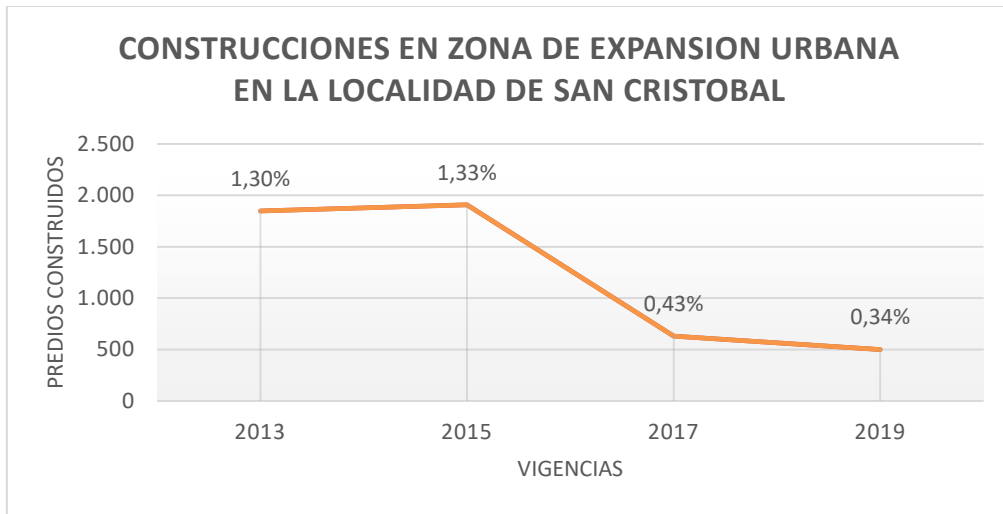
- En la localidad de San Cristóbal de 142.043 Construcciones evaluadas, 1.847 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,3003%.
- En la localidad de San Cristóbal de 143.706 Construcciones evaluadas, 1.908 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,3277%.
- En la localidad de San Cristóbal de 145.289 Construcciones evaluadas, 629 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,4329%.
- En la localidad de San Cristóbal de 146.713 Construcciones evaluadas, 500 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 0,3408%.

Gráfica 27.

Expansión Urbana Localidad San Cristóbal periodo 2013-2019.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS



Fuente: Elaboración propia

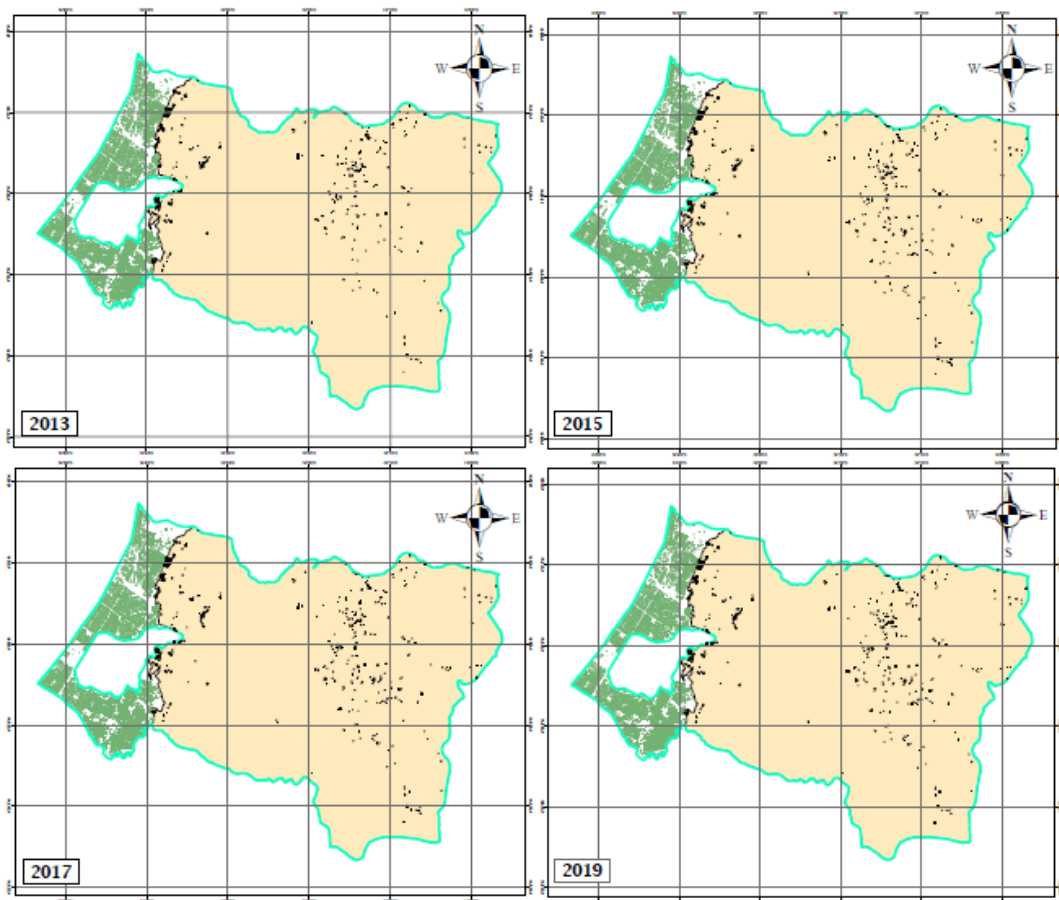
El 66% del área de la localidad (3.261 ha) es suelo rural, y no cuenta con suelo de expansión urbana. Como se puede evidenciar el número de construcciones a lo largo de la vigencia en zona rural han ido disminuyendo significativamente. En el sector la Hoya San Cristóbal al norte del río Fucha, se evidencian construcciones de tipo dotacional, siendo Escuela de Logística Del Ejército Nacional, Tanques De Vitelma Acueducto. En el sector el Triángulo es donde se observan las últimas construcciones hechas durante la vigencia, con una altura promedio de 6 pisos, este sector se encuentra en proceso de legalización; esta zonas vigencia a vigencia se han ido añadiendo al perímetro urbano por lo tanto podemos evidenciar que esta localidad ha tenido una expansión urbana alta.



7.2.8. SANTAFÉ

Imagen 84.

Expansión Urbana Localidad Santafé Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

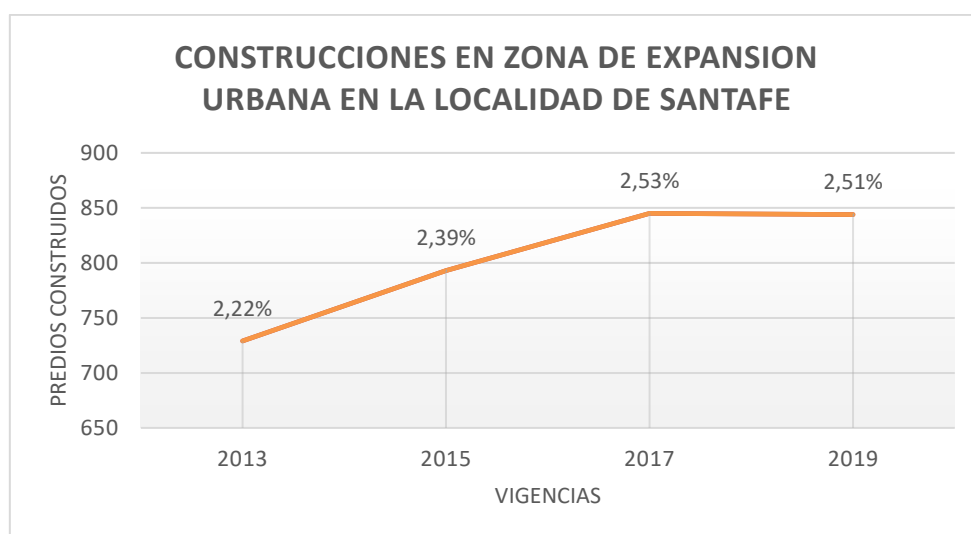
- En la localidad de Santafé de 32.820 Construcciones evaluadas, 729 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,2212%.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la localidad de Santafé de 33.168 Construcciones evaluadas, 793 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,3909%.
- En la localidad de Santafé de 33.424 Construcciones evaluadas, 845 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,5281%.
- En la localidad de Santafé de 33.664 Construcciones evaluadas, 844 se encuentran dentro de la Zona Rural en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,5071%.

Gráfica 28.

Expansión Urbana Localidad Santafé periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La localidad de Santafé no cuenta con suelo de expansión urbana y el 85% pertenece a suelo rural. Santa fe hace parte de la UPR Cerros Orientales, allí la localidad cuenta con la Reserva Forestal Protectora Bosque De Los Cerros Orientales.

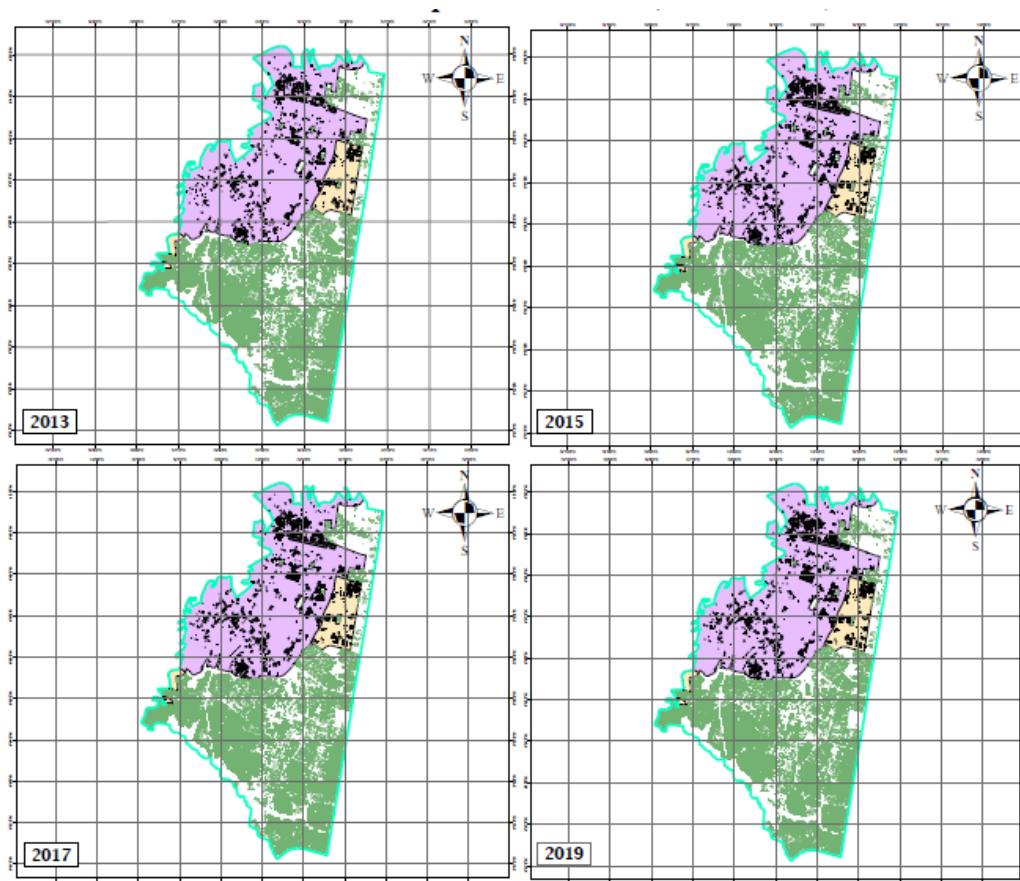
Las construcciones han tenido un aumento considerable desde el inicio de la vigencia pasando del 2,22% al 2,51% de construcciones en suelo rural. Se evidencian una alta concentración de construcciones en el borde oriental de la localidad, donde se encuentra construcciones de tipo dotacional como colegios, universidades, turísticos y residenciales hacia el sector de la Perseverancia I. De resto se evidencian construcciones dispersas de altura promedio de 1 piso, hacia el nor-oriental de la vía que de Bogotá comunica con Choachí.



7.2.9. SUBA

Imagen 85.

Expansión Urbana Localidad Suba Vigencia 2013



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

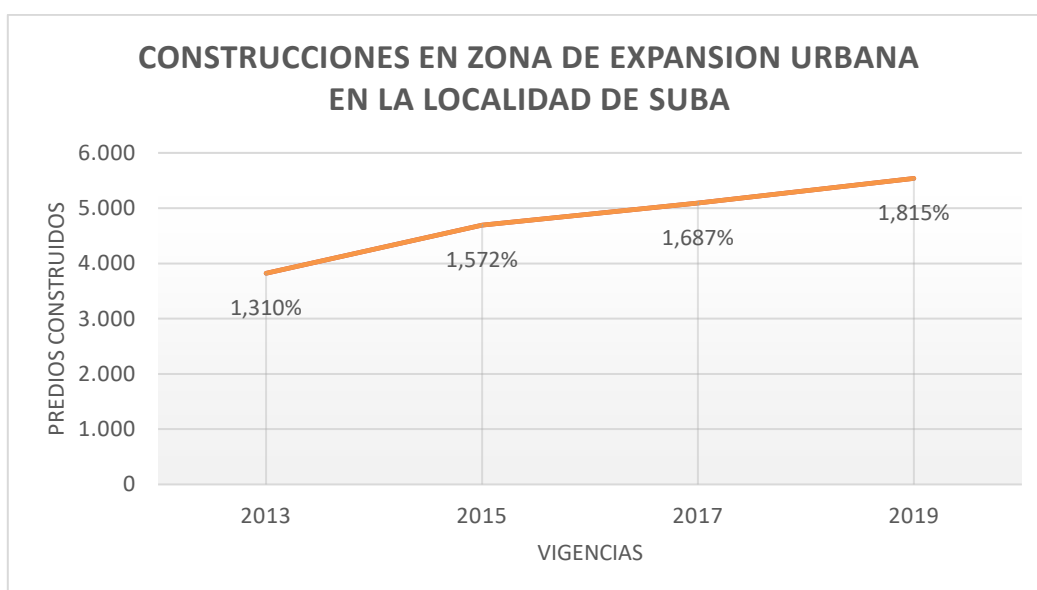
- En la localidad de Suba de 291.747 Construcciones evaluadas, 3.821 se encuentran dentro de la zona Rural y de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,310%.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la localidad de Suba de 298.444 Construcciones evaluadas, 4.691 se encuentran dentro de la zona Rural y de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,5718%
- En la localidad de Suba de 301.996 Construcciones evaluadas, 5.094 se encuentran dentro de la zona Rural y de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,687%.
- En la localidad de Suba de 305.207 Construcciones evaluadas, 5.538 se encuentran dentro de la zona Rural y de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 1,815%.

Gráfica 29.

Expansión Urbana Localidad Suba periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En esta localidad se observa el mayor número de construcciones tanto en zona rural como de expansión urbana. En Suba el 5% de su suelo es de expansión urbana y el 37% está en suelo rural, y cuenta con el 14,61% en área de protección. Suba cuenta con el cerro de La Conejera, una gran extensión del río Bogotá y su ronda, bosques de las Mercedes y una parte del canal la Salitrosa. (Secretaría Distrital de Planeación, 2009)¹¹⁸

En la zona rural de la localidad, se evidencia la presencia de varias áreas de suelo suburbano, conjuntos residenciales como Los Arrayanes, Hacienda San Simón, Club Campestre Guaymaral, donde se desarrollan unidades de vivienda con una baja densidad predial. Igualmente se encuentran inmuebles de tipo dotacional como colegios, universidades, cementerio, así como otros inmuebles de uso comercial, industrial y agrícola.

En la zona de expansión urbana se encuentran inmuebles especialmente de uso dotacional como centros educativos y académicos, cementerios y recreativos como el autódromo de Bogotá. La localidad cuenta con 16 planes parciales de los cuales:

- ✓ El Plan Parcial de Desarrollo No. 20 - El Coral está en Proceso.
- ✓ El Plan Parcial de Renovación Urbana No. 08 está en etapa de formulación.

¹¹⁸ Secretaría Distrital de Planeación. (2009). Conociendo la localidad de Suba: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/11%20Localidad%20de%20Suba.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- ✓ El Plan Parcial de Desarrollo No. 07 - El Otoño ya está en Adopción.
- ✓ El Plan Parcial de Desarrollo No. 02 - El Carmen está en etapa de Proceso.

Los 12 planes parciales restantes están etapa de Predelimitado, y es allí donde se encuentra el mayor número de construcciones.

En los sectores Barajas Norte y Las Mercedes Suba Rural hacia el costado Sur Oriental, se presentan ocupaciones ilegales de altura promedio de 1 piso, donde el mayor uso es de vivienda.

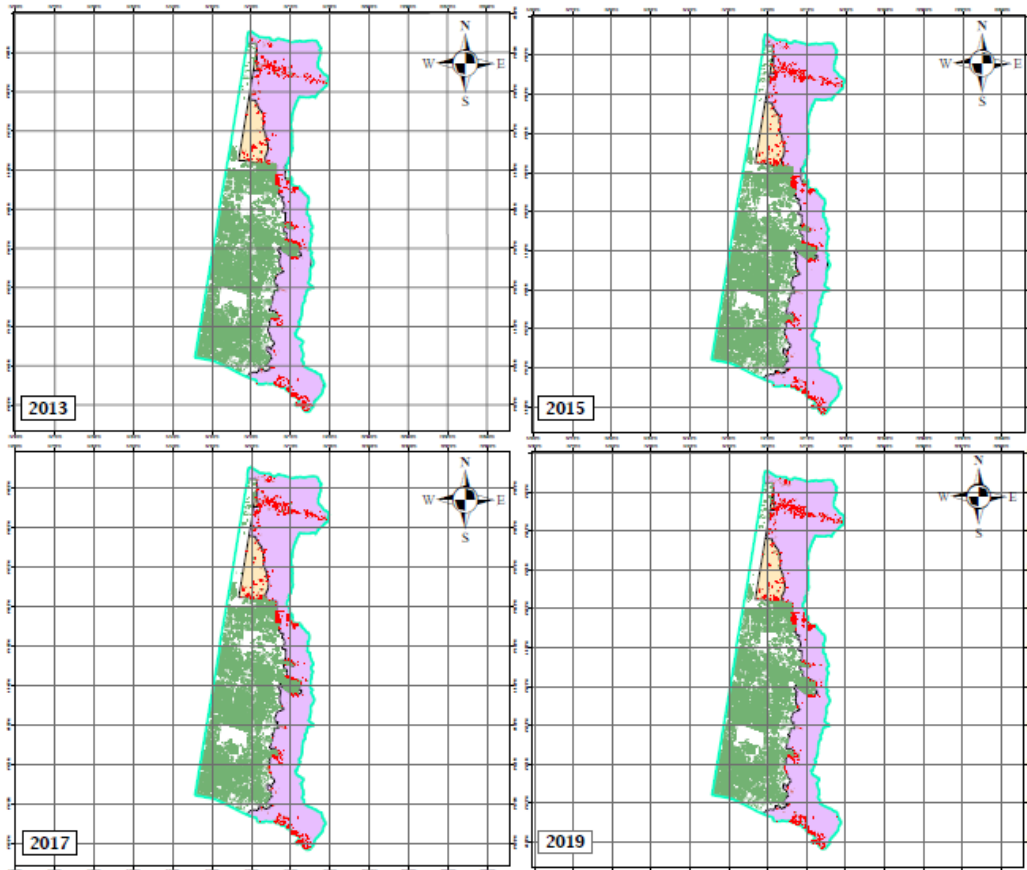
La expansión urbana en esta localidad es alta, considerando que fueron 5.538 predios ubicados en la zona rural y de expansión urbana, dispersos entre ellos, pero con una distribución regular en el área.



7.2.10. USAQUÉN

Imagen 86.

Expansión Urbana Localidad Usaquén Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

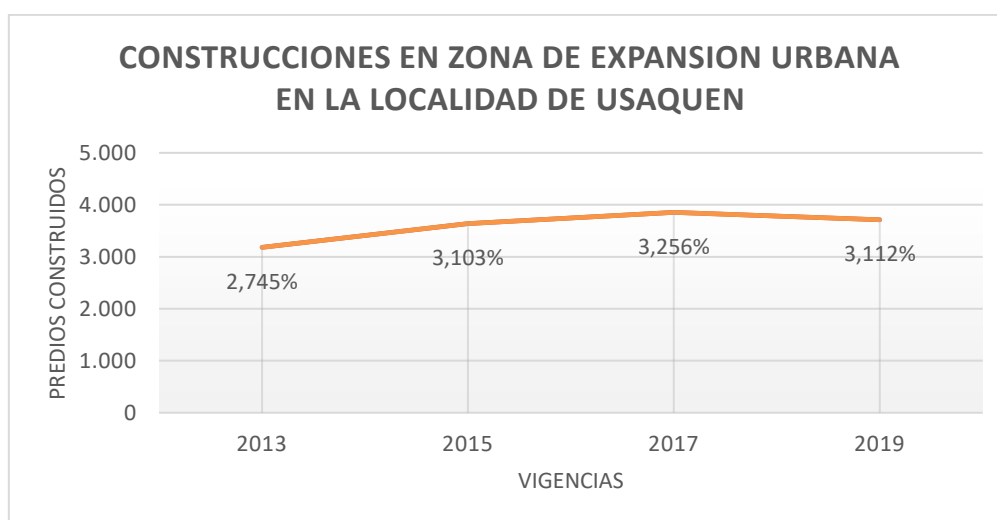
- En la localidad de Usaquén de 115.915 Construcciones evaluadas, 3.182 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,745%.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la localidad de Usaquén de 117.190 Construcciones evaluadas, 3.636 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,103%.
- En la localidad de Usaquén de 118.391 Construcciones evaluadas, 3.855 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,256%
- En la localidad de Usaquén de 119.290 Construcciones evaluadas, 3.712 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 3,112%.

Gráfica 30.

Expansión Urbana Localidad Usaquén periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

La localidad de Usaquen tiene el 4% de su suelo en expansion urbana y el 42% en suelo rural. La localidad en su suelo rural se ha visto afectada por la construccion de viviendas en asentamientos informales, explotacion minera y la construccion de lujosas construcciones residenciales, lo que ha afectado el corredor ecologico en esta zona. La localidad cuenta con participacion en la UPR Zona Norte junto con la localidad de Suba. (Secretaria Distrital de Planeación, 2017)¹¹⁹

En el suelo rural mayor numero de construcciones se evidencian en las veredas Torca Rural I, Torca Rural II, Tibabita Rural I y Paramo; las construcciones resultan ser ocupaciones ilegales con uso mayoritariamene residencial, con altura promedio de 2 pisos.

Dentro del area de expansion urbana se encuentran en Proceso los planes parciales de desarrollo No. 15-Mazda Mavaia y No. 17- Lucerna, donde se evidencian construcciones de tipo dotacional como colegios, universidades y cementerios, tambien recreativos como canchas de futbol, y comerciales como consesionarios de autos. Se puede evidenciar que en el año 2017 hubo un pico en las construcciones en areas rural y de expansion urbana, pero ya para el año

¹¹⁹ Secretaria Distrital de Planeación. (2017). Monografía 2017. Diagnósticos de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Usaquén. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-usaquen-2017%5D>



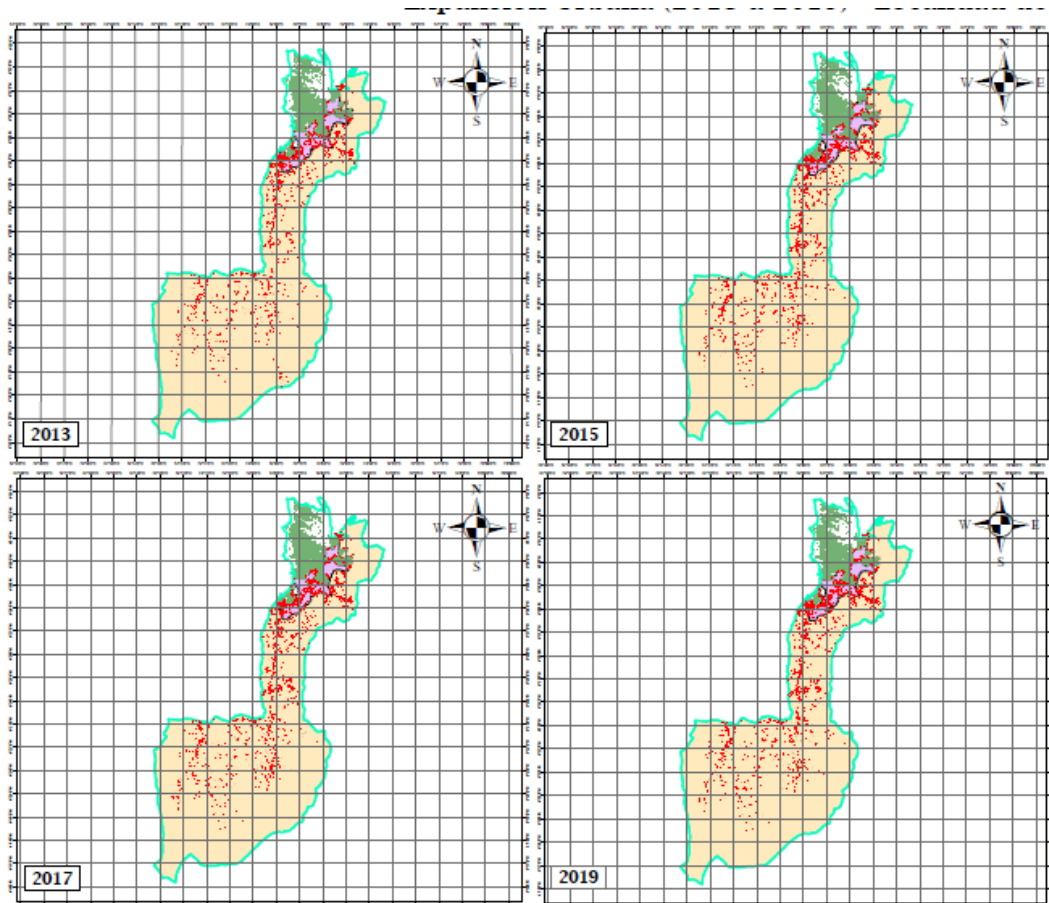
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

2019 hubo una disminución significativa. Se puede establecer que la expansión urbana en la localidad fue alta.

7.2.11. USME

Imagen 87.

Expansión Urbana Localidad Usme Vigencia 2013, 2015, 2017 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de ArcMap

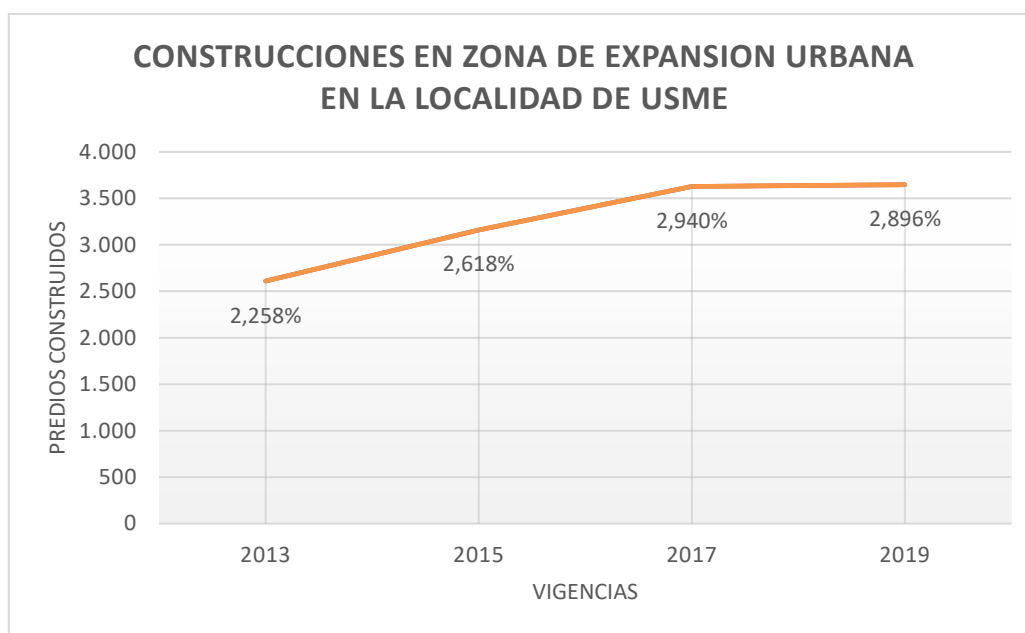


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En la localidad de Usme de 115.573 Construcciones evaluadas, 2.610 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2013, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,258%.
- En la localidad de Usme de 120.684 Construcciones evaluadas, 3.160 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2015, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,618%.
- En la localidad de Usme de 123.429 Construcciones evaluadas, 3.629 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2017, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,940%.
- En la localidad de Usme de 125.943 Construcciones evaluadas, 3.647 se encuentran dentro de la Zona Rural y de Expansión en la vigencia 2019, lo que implica una Expansión Urbana en este periodo del 2,896%.

Gráfica 31.

Expansión Urbana Localidad Usme periodo 2013-2019.



Fuente: Elaboración propia

La localidad de Usme en suelo de expansión urbana tiene el 4% de su área y el 86% de su área pertenece a suelo rural. Gran parte del suelo rural de la localidad de Usme se encuentra dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y la Reserva Forestal Protectora-Productora Cuenca Alta del Río Bogotá, clasificado dentro de la Estructura Ecológica Principal. La localidad de Usme participa junto con la localidad de Ciudad Bolívar en la UPR Río Tunjuelito. (Secretaria Distrital de Planeación, 2017)¹²⁰

¹²⁰ Secretaria Distrital de Planeación. (2017). Monografía 2017. Diagnósticos de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Usme. Bogotá D.C. Recuperado el 14 de Noviembre de 2021, de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-usme-2017%5D>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

En el área rural se evidencia un alto número de construcciones, pero distribuidas de forma muy dispersa, lo que indica que son construcciones rurales sin ninguna concentración que indique algún desarrollo de tipo urbano.

El área de expansión urbana cuenta con los siguientes planes parciales

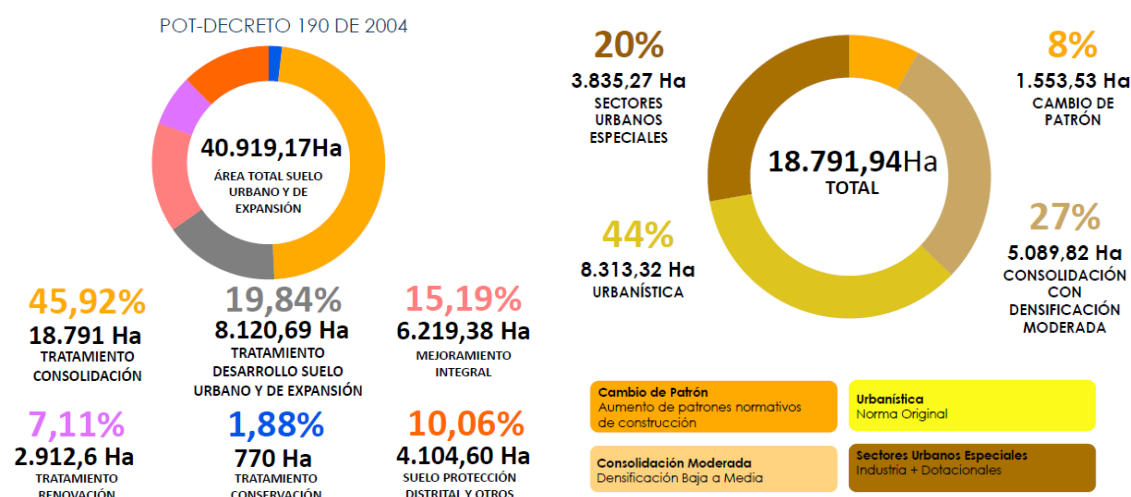
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Polígono 4, Predelimitado.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Usme 63, Predelimitado.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Villa Diana II, Predelimitado.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Usme 64, Predelimitado.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Tres Quebradas, Adoptado mediante Decreto 438 de 2009.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Hacienda El Carmen, Adoptado mediante Decreto 574 de 2010.
- ✓ Plan Parcial de Desarrollo Villa Diana, Adoptado mediante Decreto 314 de 2007.

Se identifican construcciones en áreas tanto de planes parciales predelimitados como adoptados. Una de las concentraciones de predios se encuentra en el sector de Villa Diana fuera del área del plan parcial Villa Diana II. En el sector Tibaque Sur, misma área que la del plan parcial de desarrollo Villa Diana se llevó a cabo la construcción del inmueble dotacional Colegio Gabriel García Márquez.

7.3. ANÁLISIS DE LA DENSIFICACIÓN URBANA A NIVEL DISTRITAL

Imagen 88.

Distribución de los tratamientos urbanísticos en Bogotá.



Fuente: Revisión General. Diagnostico POT Bogotá. Secretaria Distrital de Planeación.

El tratamiento de Consolidación es el de mayor implementación en el suelo de Bogotá con el 45,92%, seguido por el de Desarrollo con el 19,84% y Mejoramiento Integral con el 15,19%.

Siendo el tratamiento de consolidación el de mayor área de intervención en Bogotá, se realiza la siguiente aclaración en cuanto a las modalidades del tratamiento. Se realiza la relación entre las modalidades del tratamiento usadas en la cartografía del estudio de caso (según Decreto 190 de 2004) y la del documento Diagnostico POT Bogotá de la secretaria Distrital de Planeación

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

(documento con el cual se realiza el análisis de a nivel distrital del comportamiento de los procesos).

cartografía del estudio de caso (según Decreto 190 de 2004)	Documento Diagnostico POT Bogotá de la secretaria Distrital de Planeación.
<ul style="list-style-type: none"> • C1 – Consolidación Básica. 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidación Moderada. • Sectores Urbanos Especiales.
<ul style="list-style-type: none"> • C2 - Consolidación Máxima. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cambio de Patrón.
<ul style="list-style-type: none"> • C3 – Consolidación de Norma Original. 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanística.

Según la imagen 94, en el tratamiento de consolidación, el 44% corresponde a consolidación urbanística, seguido por el 27% de consolidación con densificación moderada.

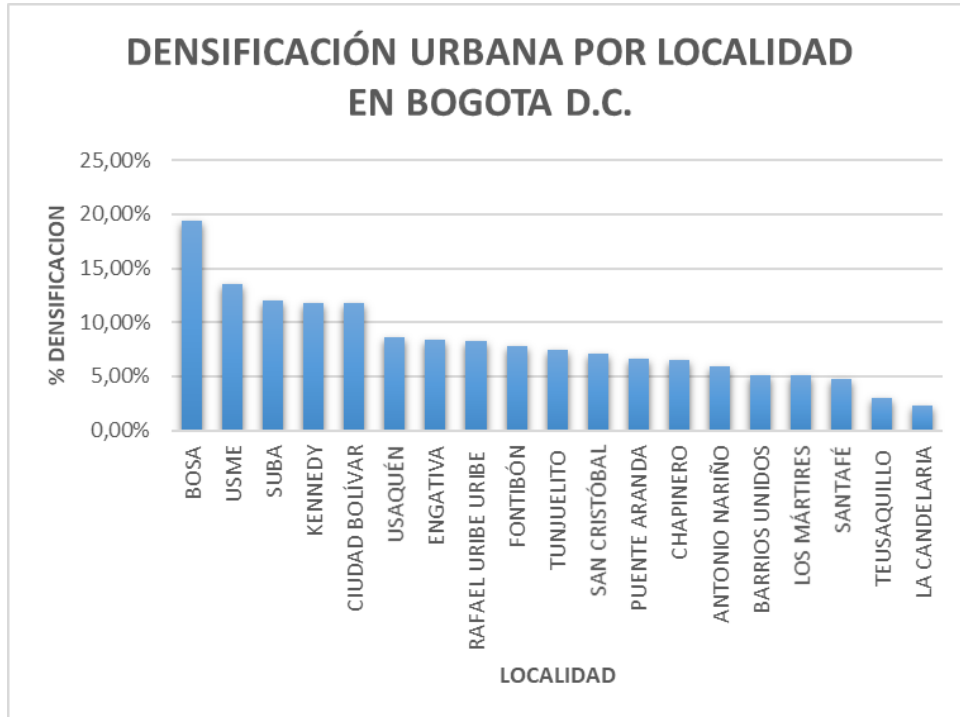


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Gráfica 32.

Densificación Urbana en las 19 localidades de estudio en la ciudad de Bogotá.

D.C.



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a la gráfica 32 podemos evidenciar que las localidades con mayor densificación urbana fueron Bosa con el 19.17%, Usme con el 13.59%, Suba con el 11.98%, Kennedy 11.80%, Ciudad Bolívar 11.74%, esto en referencia al número de predios desarrollados en altura.

De acuerdo con el portal web del Censo Inmobiliario de Bogotá de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se puede ver cuál ha sido el

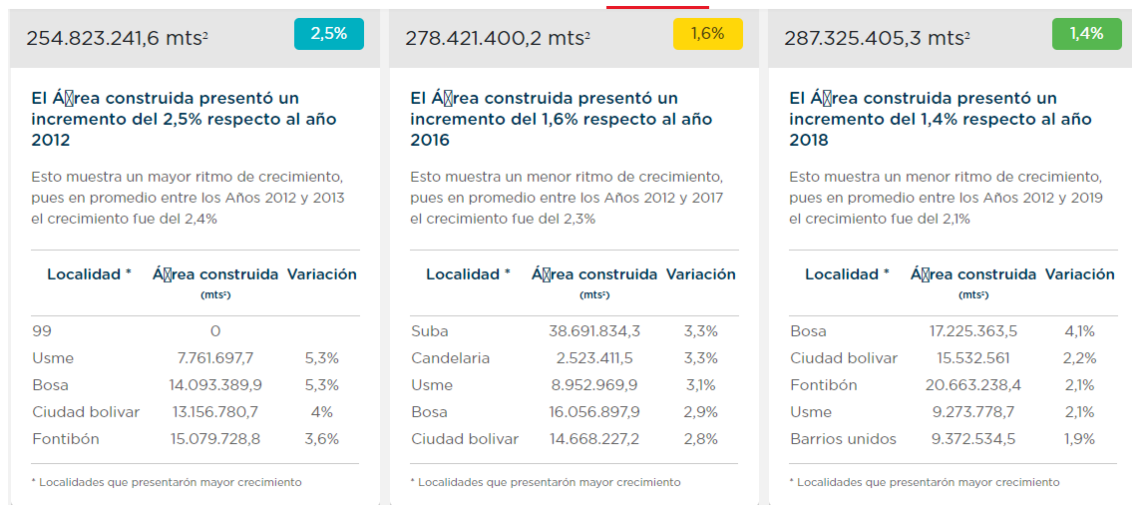


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

aumento en el área de construcción en Bogotá, este análisis parte del año 2012 hasta el año 2019.

Imagen 89.

Comportamiento del área construida en Bogotá entre los años 2012 y 2019.



Fuente: <https://ideca.gov.co/recursos/censo>

De acuerdo con la imagen 94, se puede evidenciar como en el periodo comprendido entre el año 2012 y 2019, Bogotá tuvo un crecimiento del 2.10% en el área construida, siendo las localidades de Bosa, Ciudad Bolívar, Fontibón y Usme las de mayor crecimiento.

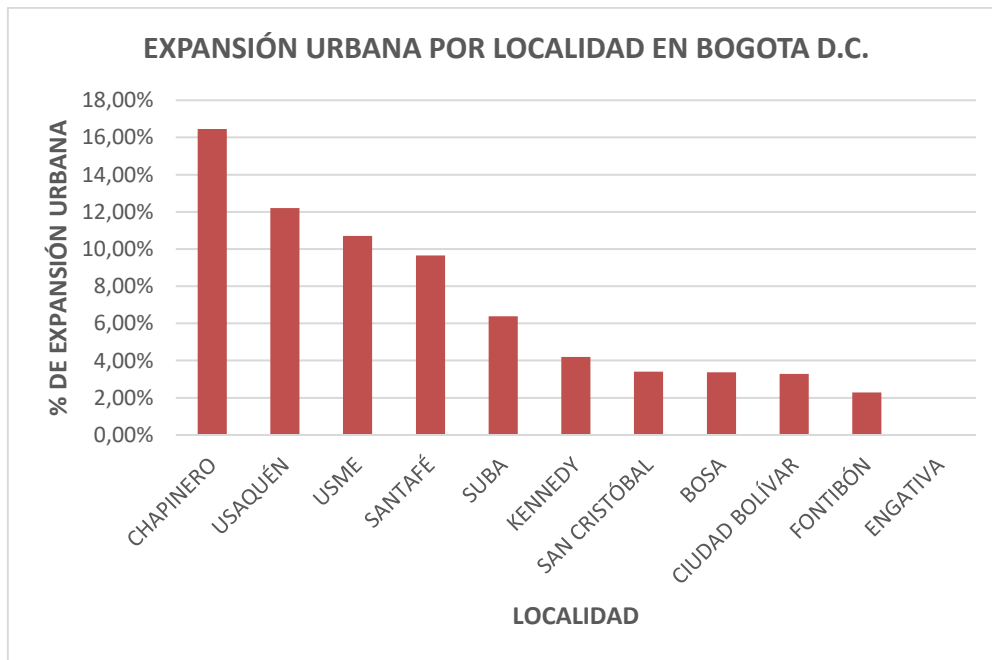


ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

7.4. ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN URBANA A NIVEL DISTRITAL

Gráfica 33.

Expansión Urbana en las localidades de estudio en la ciudad de Bogotá. D.C.



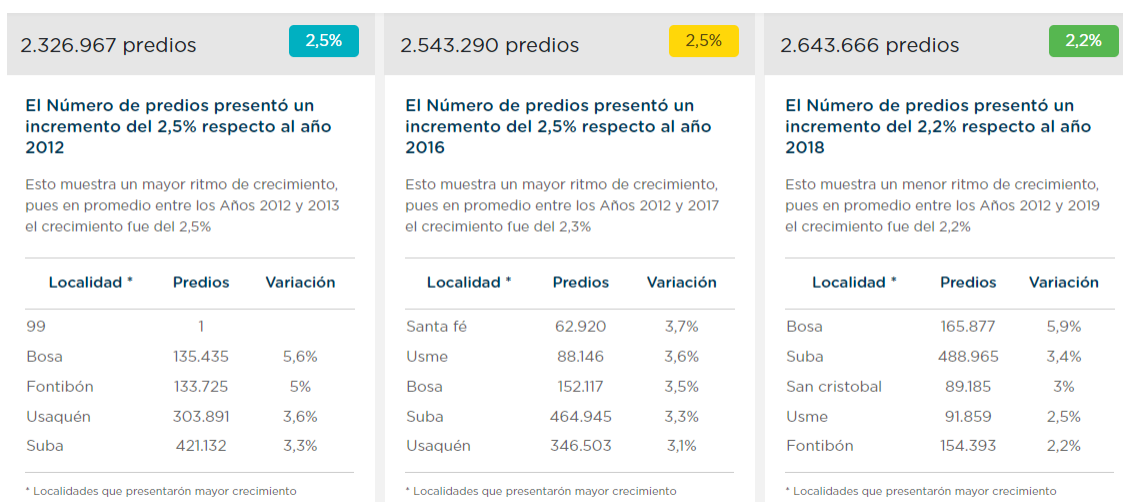
Fuente: Elaboración propia

Las localidades con mayor expansión urbana fueron las localidades Chapinero con el 16.45%, seguida por Usaquén con el 12.21%, Usme con el 10.71% y Santa Fe con el 9.65%.

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Imagen 90.

Comportamiento del número de predios en Bogotá entre los años 2012 y 2019.



Fuente: <https://ideca.gov.co/recursos/censo>

De acuerdo con la imagen 94, se puede evidenciar como en el periodo comprendido entre el año 2012 y 2019, Bogotá tuvo un crecimiento del 2.20% en el número de predios, siendo las localidades de Bosa, Suba, San Cristóbal y Usme las de mayor crecimiento.



8. CONCLUSIONES

- La localidad con mayor densificación urbana fue la localidad de Bosa con 19.17%, dato que se ve ratificado con las estadísticas del censo inmobiliario de la UAECD siendo Bosa la localidad con mayor aumento del área de construcción en Bogotá.
- La localidad con mayor número de construcciones fuera del perímetro urbano fue Chapinero con el 16.45%, sin embargo, este dato no coincide con las estadísticas del censo inmobiliario de la UAECD, donde es Bosa la localidad con el mayor aumento en el número de predios. Esto se puede deber al hecho de que la UPZ San Isidro Patios aún no se encuentra reglamentada y técnicamente está localizada en suelo rural a pesar de estar reglamentada bajo tratamientos urbanísticos.
- Las densidades más altas en Bogotá suelen ser las de peor calidad dada su urbanización incompleta y su deficiencia en características urbanas como la proximidad a espacios libres y a equipamiento público o la mezcla social.
- Los desarrollos urbanos en las zonas de expansión urbana y en las zonas rurales cercanas a los bordes urbanos de la ciudad, fueron formas de solucionar la carencia cuantitativa en la tenencia de vivienda, desarrollos que se ejecutaron en bajas densidades y pocos equipamientos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Los planes parciales se plantearon como medios de intervención de las zonas de expansión con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda de calidad, pero no han logrado cumplir las expectativas de la ciudad.
- De acuerdo a la teoría una buena densidad debe tener un uso mixto de los suelos, sin embargo, en Bogotá se evidencia una alta concentración de actividades económicas alejadas de las áreas con predominio residencial.
- La consolidación en las zonas periféricas se centró en el uso residencial hubo una baja consolidación de las actividades económicas por lo que no se logró establecer centralidades en dichas zonas.
- Las zonas donde hay construcciones de mayores alturas no son las más densas, son las zonas periféricas de baja altura las que presentan las mayores densidades en la ciudad debido a las condiciones sociodemográficas de la población residente.
- Dentro del tratamiento de desarrollo, se destinaron 4.896,49 Ha reglamentadas bajo la modalidad de planes parciales, de las cuales solo el 28,48% fueron adoptados y se ha ejecutado el 48% de estos, o sea 681,38 Ha. La dificultad para el proceso de adopción de los planes

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

parciales se debe al alto nivel de complejidad y articulación entre las entidades públicas y las empresas privadas. El tiempo promedio para adopción de un plan parcial 40 meses.

- El déficit de espacio público en las zonas centrales de la ciudad, dificulta la ejecución de proyectos de renovación urbana, debido a que en procesos de redensificación es necesaria la compensación con nuevas cesiones públicas de suelo.
- En el tratamiento de renovación urbana la gestión pública de los proyectos fue deficiente y no contó con suficientes recursos financieros desmotivando el interés del sector privado.
- Dentro del tratamiento de consolidación, la densificación esperada era de baja a media considerando que la mayor parte del tratamiento buscaba conservar las intensidades edificatorias en la consolidación urbanística y desarrollar una consolidación moderada con densificación baja y media.
- En la mayoría de las áreas de consolidación urbanística donde existen edificaciones multifamiliares no se logró pasar a una densificación mayor más allá de la norma original, debido a la complejidad en las configuraciones prediales de estos.



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- En las áreas bajo la modalidad de consolidación moderada, de uso predominantemente residencial, se logró una mezcla de uso con actividades complementarias a la vivienda.

- En la consolidación de cambio de patrón se logró una mayor densificación, pero sacrificando las áreas que se debían destinar para zonas de espacio público, sin embargo, al ser el de menor área de intervención la densificación generada no sumo de forma muy significativa.

- En el tratamiento de mejoramiento integral es el tercero de mayor área de intervención en Bogotá, el uso predominante es el residencial, pero la mezcla de uso aún es muy baja, las alturas predominantes son de 1, 2 y 3 pisos y un porcentaje muy bajo corresponde a edificaciones de 4 y 5 pisos, lo que significa que la densidad en este tratamiento fue baja, que concuerda con lo esperado en el tratamiento, ya que los sectores reglamentados por este están en proceso de dotación de infraestructura necesario para poder pasar al tratamiento de consolidación urbana.

- El proceso de legalización urbanística se da en su mayoría en suelos urbanos con el 96.3%, seguido por el de suelo rural con el 3.2%, lo que indica que se generan desarrollos urbanísticos no planeados dentro de



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

los límites urbanos de la ciudad, pero fuera de la ejecución de planes parciales o cualquier otro tipo de urbanización debidamente planificada.

- Los últimos asentamientos de origen informal que surgieron en Bogotá se desarrollaron en suelo de expansión urbana y rural, en localidades como Usaquén, Chapinero, Santa fe donde los cerros orientales fueron el sitio de principal intervención.

- Bogotá en su necesidad de controlar la ocupación no planificada de los bordes del perímetro urbano y mejorar la conectividad de los centros poblados entre sí y con la ciudad, promovió estrategias dentro del marco de acción del tratamiento de Mejoramiento Integral.



Referencias

- Alcaldía de Bogotá. (04 de Septiembre de 2021). *Bogotá como vamos*.
Obtenido de <https://bogotacomovamos.org/localidades/barrios-unidos/>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*
D.C. Bogotá.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2018). Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
D.C. . En *Libro Uno - Contenidos Estratégicos*. Bogotá.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2020). *REVISIÓN ORDINARIA DEL POT
PRESENTACIÓN DEL DIAGNÓSTICO ANTONIO NARIÑO*. Bogotá D.C.
Recuperado el 17 de 10 de 2021, de
http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/antonio_narino_diagnostico_pot_2.pdf
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (24 de Octubre de 2021). *Alcaldía de Ciudad Bolívar*.
Obtenido de Alcaldía Local de Ciudad Bolívar:
<http://www.ciudadbolivar.gov.co/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/historia>
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT
Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Los Mártires*.
Bogotá D.C. Obtenido de
http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/los_martires_diagnostico_pot.pdf
- Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2019). *Plan Parcial "Bosa 37"*. Bogotá.
Obtenido de
http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_bosa_37_proyectar_sep_2019.pdf
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Presentación Revisión Ordinaria Del
POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Rafael Uribe
Uribe. Localidad 18*. Bogotá D.C. Obtenido de



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_rafael_uribe_uribe_diagnostico_03062020.pdf

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2020). *Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial Diagnóstico De Chapinero, Localidad 02.*

Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/02_chapinero_final.pdf

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2020). *Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial. Diagnóstico De Chapinero, Localidad 02.*

Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/09_fontibon.pdf

Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Presentación del diagnóstico de la Localidad Santa Fe.*

Localidad 03. Bogotá D.C. Obtenido de

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

Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT*

Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad No. 4. San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_san_cristobal_junio-2.pdf

Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT*

Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Puente Aranda.

Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/puente-aranda_diagnostico_pot_2.pdf

Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT*

Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Suba. Localidad

11. Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/suba_diagnostico_pot_2.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Teusaquillo. Localidad 13.* Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion_teusaquillo_1.pdf
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Tunjuelito. Localidad 18.* Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/tunjuelito_diagnostico_pot_2.pdf
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (11 de Septiembre de 2021). *bogota.gov.co.* Obtenido de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/planeacion/plan-de-renovacion-urbana-la-sabana-futuro-polo-de-desarrollo-economi>
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (11 de Septiembre de 2021). *Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.* Obtenido de <http://www.eru.gov.co/es/proyectos/voto-nacional-la-estanzuela>
- Alcaldía Mayor De Bogotá D.C. (11 de Septiembre de 2021). *Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.* Obtenido de <http://www.eru.gov.co/es/proyectos/estacion-metro-26>
- Alcaldía Mayor De Bogotá, Secretaría Distrital De Planeación. (2010). *BOLETÍN No. 22. DENSIDADES URBANAS: EL CASO DE BOGOTÁ. BOGOTÁ D.C.*
- Ferro, J. S. (2001). Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, pp. 21-35.
- Galindo, W. G. (2013). *DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS LOCALIDAD ANTONIO NARIÑO.* Bogotá D.C.: Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital. Obtenido de http://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/antonio%20nariño_0.pdf



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

HISOUR. (20 de Julio de 2021). *HiSoUR*. Obtenido de Expansión Urbana:

<https://www.hisour.com/es/urban-sprawl-40010/>

Infobae. (03 de Noviembre de 2020). *Así será el proyecto que se construirá en la antigua planta de Bavaria*. Obtenido de

<https://www.infobae.com/america/colombia/2020/11/03/asi-sera-el-proyecto-que-se-construira-en-la-antigua-planta-de-bavaria/>

Naciones Unidas. (2002). *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*. Santiago de Chile. Recuperado el 18 de 10 de 2021, de

<https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5747/S02124.pdf?sequence=1>

Roa, Ó. A. (2016). La calidad de la densidad urbana en Bogotá. *REVISTA DE ECONOMÍA INSTITUCIONAL*, VOL. 18, PP. 229 - 253.

Sánchez, A. F. (21 de mayo de 2018). *Repositorio Institucional Biblioteca Digital universidad Nacional*. Obtenido de

<https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/63358>

Secretaria de Planeacion Distrital. (2017). *REVISIÓN GENERAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*. Bogotá D.C. Recuperado el 17 de 10 de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/presentacion-diagnostico_pot_2017.pdf

Secretaría de Planeación Distrital. (2018). *Documento Técnico de Soporte, Libro Dos - Contenidos Normativos*. Bogotá D.C.

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la Localidad de Bosa: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos*. Bogotá.

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Kennedy: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos*. Bogotá D.C. Obtenido de



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/08%20Localidad%20de%20Kennedy.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Kennedy: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*

Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/14%20Localidad%20de%20Los%20Mártires.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Kennedy: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*

Bogotá D.C. Recuperado el 08 de septiembre de 2021, de

<http://www.planeacionbogota.gov.co/sites/default/files/documentos/13%20Localidad%20de%20Teusaquillo.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de La Candelaria: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y*

socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/17%20Localidad%20de%20La%20Candelaria.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Puente Aranda: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y*

socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/16%20Localidad%20de%20Puente%20Aranda.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Rafael Uribe Uribe: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y*

socioeconómicos. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/18%20Localidad%20de%20Rafael%20Uribe%20Uribe.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Santa Fe: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/03%20Localidad%20de%20Santa%20Fe.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Suba: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*

Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/11%20Localidad%20de%20Suba.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Tunjuelito: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.* Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/06%20Localidad%20de%20Tunjuelito.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2009). *Conociendo la localidad de Usme: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*

Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

https://oab.ambientebogota.gov.co/?post_type=dlm_download&p=4129

Secretaría Distrital De Planeación. (2009). *Conociendo Localidad de Chapinero: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.* Bogotá D.C.

Secretaría Distrital De Planeación. (2009). *Conociendo Localidad de Ciudad Bolívar: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.* Bogotá D.C. Obtenido de

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/19%20Localidad%20de%20Ciudad%20Bolívar.pdf>

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/19%20Localidad%20de%20Ciudad%20Bolívar.pdf>

Secretaría Distrital De Planeación. (2009). *Conociendo Localidad de Engativá: Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos.*

Bogotá D.C. Obtenido de

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

<http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/10%20Localidad%20de%20Engativá.pdf>

Secretaría Distrital De Planeación. (2009). *Conociendo Localidad de Fontibón: Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/09%20Localidad%20de%20Fontibón.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2011). *21 Monografías de las localidades Distrito Capital 2011. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Localiad No. 4 San Cristóbal*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dice066-monografiasancristobal-31122011.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2011). *21 Monografías de las localidades Distrito Capital 2011. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos. Localiad No. 4 San Cristóbal*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dice066-monografiasancristobal-31122011.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2011). *21 Monografías de las localidades. Distrito Capital 2011. Localidad No. 1. Usaquen*. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dice063-monografiausaquen-31122011.pdf>

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Los Martires. Localidad 14*. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/14_los_martires_0.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Suba. Localidad 11*. Bogotá D.C. Recuperado

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

el 08 de septiembre de 2020, de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/11_suba_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Teusaquillo. Localidad 13*. Bogotá D.C.

Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/13_teusaquillo_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Tunjuelito. Localidad 06*. Bogotá D.C.

Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/06_tunjuelito.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usaquén. Localidad 01*. Bogotá D.C.

Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/01_usaquen_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Usme. Localidad 05*. Bogotá D.C. Recuperado

el 08 de Septiembre de 2021, de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/05_usme.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Presentación del diagnóstico de la Localidad Santa Fe.*

Localidad 03. Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/03_santa_fe_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2016). *Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Localidad No. 4*

San Cristóbal. Bogotá D.C. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/04_san_cristobal.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2017). *Monografía 2017. Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y*



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

socioeconómicos. Usaquén. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-usaquen-2017%5D>

Secretaría Distrital de Planeación. (2017). *Monografía 2017. Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Usme.* Bogotá D.C. Recuperado el 14 de Noviembre de 2021, de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-usme-2017%5D>

Secretaría Distrital de Planeación. (2018). *MONOGRAFÍA DE LOCALIDADES – No. 15 ANTONIO NARIÑO.* Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-antonio-narino-2017%5D>

Secretaría Distrital de Planeación. (2018). *Monografías 2017. Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos. Localidad 18. Rafael Uribe Uribe.* Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-rafael-uribe-2017%5D>

Secretaría Distrital De Planeación. (2020). *Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial De Bogotá D. C.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/19_ciudad_bolivar_-_diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaría Distrital De Planeación. (2020). *Proceso de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial De Bogotá D. C., Localidad 20 - Engativá.* Bogotá D.C. Obtenido de



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/10_engativa_-_diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 14 Los Mártires*. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/14-losmartires-diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 16 Puente Aranda*. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/16-_pte-aranda-diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 7 Bosa*. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/07_bosa_-_diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Proceso de revisión del Plan De Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Documento de diagnóstico 2020 diagnóstico por localidades No. 9 Fontibón*. Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/09_fontibon_-_diagnostico_pot_2020.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión General Plan De Ordenamiento Territorial. Diagnóstico por Localidades No. 12 Barrios Unidos*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://www.barriosunidos.gov.co/transparencia/informacion-interes/publicacion/investigaciones/documento-diagnostico-pot-2020>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Fontibón. Localidad 09.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/09_fontibon.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Kennedy. Localidad 08.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/08_kennedy.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de La Candelaria. Localidad 17.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/17_la_candelaria_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión general Plan Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Puente Aranda. Localidad 16.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/16_puente_aranda_final.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Rafael Uribe Uribe. Localidad 18.* Bogotá D.C. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/18_rafael_uribe_uribe_0.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (2020). *Revisión Ordinaria Del POT Presentación Del Diagnóstico. Diagnostico Localidad Usaquéen. Localidad 01.* Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usaquen_diagnostico_pot_2.pdf

Secretaria Distrital de Planeación. (04 de Septiembre de 2021). *Conociendo: La localidad de Barrios Unidos.* Obtenido de Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos: <http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/12%20Localidad%20Ode%20Barrios%20Unidos.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

- Urbanos Zonas De Construcción S.A.S. (2015). *Plan Parcial De Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre*. Bogotá D.C.
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Ficha Local Kennedy*. Bogotá D.C.
Obtenido de
<https://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Martires.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Kennedy*. Bogotá D.C. Obtenido de
<http://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Localidad%20Kennedy.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Rafael Uribe Uribe*. Bogotá D.C.
Obtenido de
<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Rafael%20Uribe%20Uribe.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local San Cristóbal*. Bogotá D.C. Obtenido de
<https://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20San%20Cristobal.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Santa Fe*. Bogotá D.C. Obtenido de Bogotá D.C.
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Teusaquillo*. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2020, de
<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Teusaquillo.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Tunjuelito*. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de
<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Tunjuelito.pdf>
- Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Usaquén*. Bogotá D.C. Recuperado el 11 de Septiembre de 2021, de

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Usaquen.pdf>

Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Local Usme*. Bogotá D.C. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de

<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Usme.pdf>

Veeduría Distrital. (2018). *Ficha Localidad Antonio Nariño*. Bogotá D.C.

Obtenido de

<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Antonio%20Nariño.pdf>

Veeduría Distrital. (2019). *Ficha Local Suba*. Bogotá D.C. Obtenido de

<https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Local%20Suba.pdf>

Veeduría Distrital. (Septiembre de 2020). *Ficha Local Bosa, Diciembre*. Bogotá.

Obtenido de

<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Bosa.pdf>

Veeduría Distrital. (2020). *Ficha Local Chapinero*. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Chapinero.pdf>

Veeduría Distrital. (2020). *Ficha Local Ciudad Bolívar*. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Ciudad%20Bolivar.pdf>

Veeduría Distrital. (2020). *Ficha Local Engativá*. Bogotá D.C. Obtenido de

<http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Engativa.pdf>



ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Veeduría Distrital. (2020). *Ficha Local Fontibón*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Fontibon.pdf>

Veeduría Distrital. (2020). *Ficha Local Puente Aranda*. Bogotá D.C. Obtenido de <http://veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Publicaciones%2020/Ficha%20Local%20Puente%20Aranda.pdf>

Veeduría Distrital. (04 de Septiembre de 2021). *Ficha Localidad Barrios Unidos*. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/Ficha%20Localidad%20Barrios%20Unidos.pdf>

Veeduría Distrital. (Ficha Local La Candelaria). Bogotá D.C. Obtenido de <https://www.veeduriadistrital.gov.co/sites/default/files/files/NotasLocales/Ficha%20Localidad%20Candelaria.pdf>

Zamora, S. A. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España*. *CUADERNOS DE VIVIENDA Y URBANISMO*, 68-85.